

## STUDI PERBEDAAN PERSEPSI TINGKAT KEPUASAN ANTARA PENGHUNI TIPE TOWER DAN TIPE BLOK RUSUNAWA PENJARINGAN TERHADAP SISTEM PENGELOLAANNYA

Dhafa Kurnia Putra<sup>1)</sup>, Priyendiswara Agustina Bella<sup>2\*)</sup>, Liong Ju Tjung<sup>3)</sup>, I G. Oka Sindhu Pribadi<sup>4)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, dhafakurnia15@gmail.com

<sup>2\*)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, hedy.agustina@gmail.com

<sup>3)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, jt.liong@pps.untar.ac.id

<sup>4)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, okapribadi@cbn.net.id

\*Penulis Korespondensi: hedy.agustina@gmail.com

Masuk: 16-06-2023, revisi: 23-09-2023, diterima untuk diterbitkan: 28-10-2023

### Abstrak

Pertumbuhan penduduk di perkotaan yang semakin meningkat pesat serta lahan yang terbatas membuat pembangunan Rumah Susun (Rusun) menjadi program unggulan dalam penanggulangan permukiman kumuh di daerah perkotaan. Hal ini lah yang juga dilakukan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan dan Gedung Pemda DKI Jakarta dalam mengatasi permukiman kumuh di Kelurahan Penjaringan Jakarta Utara. Rusunawa Penjaringan merupakan salah satu rusun yang sudah berdiri sejak tahun 1988. dengan sistem sewa. Namun, setelah direvitalisasi terdapat perbedaan dua karakteristik gedung yaitu tower dan blok. pada bagian tower sekilas memiliki tampilan yang sudah layak untuk dihuni oleh para penghuni, tetapi pada bagian blok rusun yang belum mengalami revitalisasi memiliki kondisi eksisting yang cukup mengawatirkan, menandakan bahwa rusun tersebut dapat dikatakan jauh dari kriteria hunian layak huni. Tujuan dari penelitian ini adalah mengevaluasi Rusunawa Penjaringan berdasarkan kaidah layak huni dan berkelanjutan. Metode yang dilakukan adalah metode kuantitatif dengan teknik analisis deskriptif, dan untuk mengukur kepuasan penghuni penulis menggunakan metode independent sample test sebagai acuan dalam melakukan analisis. Beberapa aspek yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah aspek kepuasan penghuni terhadap hunian Rusunawa Penjaringan, dan kehidupan sosial ekonomi penghuninya. Hasil dari penelitian ini menunjukkan kondisi Rusunawa Penjaringan saat ini. Hal ini dapat dilihat dari perbedaan prioritas dalam penilaian yang diberikan oleh pihak pengelola rusunawa, serta kondisi sosial dan ekonomi penghuninya.

**Kata kunci:** kepuasan penghuni; rumah susun; sistem pengelolaan

### Abstract

*Population growth in urban areas is increasing rapidly and limited land has made the construction of Flats (Rusun) a flagship program in tackling slums in urban areas. This is what the Provincial Government of DKI Jakarta has also done through the DKI Jakarta Housing Agency and Regional Government Building in overcoming slum settlements in the Penjaringan Village, North Jakarta. Penjaringan flats are one of the flats that have been established since 1988. with a rental system. However, after being revitalized, there are two differences in the characteristics of the building, namely towers and blocks. at a glance the tower section has an appearance that is suitable for occupants to live in, but in the tower block section that has not undergone revitalization the existing conditions are quite worrying, indicating that the flat can be said to be far from the criteria for habitable housing. The purpose of this study is to evaluate Penjaringan Flats based on livable and sustainable principles. The method used is a quantitative method with descriptive analysis techniques, and to measure occupant satisfaction the author uses the independent sample test method as a reference in conducting the analysis. Some of the aspects that are the focus of this research are the occupants' satisfaction with Penjaringan flats, and the socio-economic life of the residents. The results of this study show the current condition of Penjaringan Flats.*

*This can be seen from the different priorities in the assessment given by the Rusunawa management, as well as the social and economic conditions of the occupants.*

**Keywords:** *occupants' satisfaction; subsidized housing; system management*

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Saat ini kebutuhan lahan pemukiman khususnya di DKI Jakarta tidak lagi sebanding dengan ketersediaan lahan. Karena itu, rumah susun vertikal menjadi pilihan yang baik bagi pengembang perumahan di kawasan pusat kota. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mendorong pembangunan Rusunawa di berbagai lokasi di Jakarta untuk mengatasi kekurangan lahan saat ini. Pembangunan apartemen ini memiliki tujuan tambahan selain mengatasi kekurangan lahan untuk perumahan di ibu kota, yaitu memberikan tempat tinggal yang baik bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

"Rumah Sewa Kecil (selanjutnya disebut Rusnawa) adalah bangunan bertingkat", menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana. Itu dicatat dan diatur di lokasi yang dibagi menjadi bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional, yang masing-masing merupakan unit fungsi yang terpisah. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) digunakan untuk mendanai proyek-proyek pembangunan yang tujuan utamanya adalah penyediaan perumahan.

Kebijakan perumahan merupakan salah satu alternatif untuk mengatasi permasalahan perumahan dan permukiman di Indonesia. Sebagaimana disebutkan dalam lampiran Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum No. 07/SE/M/2013 tentang Pedoman Penyiapan Pengelola dan Penghuni Rumah Sewa, salah satu upaya yang dilakukan untuk menjawab tantangan tersebut adalah pembangunan rumah susun sewa. permasalahan ini adalah salah satu masalah permukiman yang akan segera diselesaikan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang berkelanjutan di wilayah perkotaan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Rumah susun sewa sederhana yang dikenal dengan nama rusunawa seringkali dibangun dengan sistem pengelolaan yang sesuai dengan aturan pengelola dan penyewa. Namun pada kenyataannya, aturan tersebut tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Kajian dan pemeriksaan menyeluruh harus dilakukan mulai dari kondisi fisik bangunan hingga administrasinya agar pengelolaan perumahan dapat berjalan secara berkelanjutan.

Rusunawa Penjaringan dibangun oleh pemerintah di atas lahan seluas 46.620 m<sup>2</sup> di Penjaringan, Jakarta Utara, dengan dana dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara atau Daerah (APBN/APBD). Pencarian kawasan rusunawa di internet yang terdapat di Penjaringan Jakarta Utara dengan kata kunci tersebut memunculkan berita tentang peristiwa negatif yang terjadi di sana, termasuk lingkungan hunian yang terbengkalai dan terabaikan, penggerebekan gudang narkoba, dan prostitusi terselubung. Pemberitaan menunjukkan bahwa kawasan pemukiman tidak selalu menjadi tempat yang aman bagi penghuninya. Kondisi lingkungan yang tidak aman tentu mempengaruhi rasa tidak aman para penghuninya.

Sementara itu, penghuni Rusunawa Penjaringan kerap mengeluhkan tingginya tindak kriminalitas yang berdampak pada kondisi hunian tidak aman di rusunnya, RT/RW setempat sudah meluncurkan metode Siskamling namun, karena kesibukan para penghuni yang berbeda-beda, kegiatan tersebut tidak berjalan dengan mulus. Di sisi lain, penduduk setempat mengatakan bahkan masyarakat berpenghasilan rendah harus memiliki hak atas kondisi hidup yang nyaman, aman dan layak. Karena kekurangan lahan di perkotaan, Rusunawa merupakan

upaya untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjamin aspek keamanan, kenyamanan, kelangsungan hidup, dan keberlanjutan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana persepsi penghuni Rumah Susun Penjaringan terhadap kenyamanan tempat tinggalnya. Penelitian ini juga perlu mempelajari lebih jauh elemen-elemen yang mempengaruhi persepsi penghuni rumah susun terhadap keamanan dan kenyamanan untuk menentukan standar kenyamanan terbaik bagi mereka.

### **Rumusan Permasalahan**

Berdasarkan hasil pengamatan awal dengan metode survei primer yang dilakukan pada objek studi Rusunawa Penjaringan, diketahui terdapat beberapa fenomena yang terjadi. Perbedaan kualitas antara bangunan rusun tower (pasca revitalisasi) dengan rusun blok (yang belum mengalami revitalisasi). Terjadinya penurunan fungsi atau kualitas bangunan, fasilitas, Rusunawa, seperti pada salah satu fasilitas taman bermain kerap kali terdapat kubangan air yang menyebabkan fasilitas tersebut tidak dapat digunakan, penurunan fungsi bangunan pada blok rusun yang kondisinya cukup memprihatinkan dan berbanding terbalik dengan bangunan tower. Beberapa penghuni beranggapan bahwa pengelolaan yang dilakukan oleh pihak UPRS belum maksimal sehingga diperlukan peningkatan untuk kedepannya. Banyak penghuni yang berjualan di luar dari tempat yang disediakan untuk berjualan, dilain sisi pihak pengelola sudah membuat tempat khusus seperti kios-kios untuk disewakan namun penduduk setempat lebih memilih berjualan di area ruang terbuka sehingga makin berkurangnya ruang untuk bersama.

### **Tujuan**

Mengetahui apakah Rusunawa Penjaringan setelah direvitalisasi sudah baik skala pelayanannya atau belum menurut penghuninya. Untuk mengetahui pengelolaan apa yang harus diperbaiki guna meningkatkan kepuasan penghuni rusun tower dan blok. Memberikan saran dan rekomendasi terkait beberapa kriteria yang telah ditetapkan untuk menciptakan hunian Rusunawa Penjaringan yang nyaman bagi penghuninya.

## **KAJIAN LITERATUR**

### **Rumah Layak Huni**

Banyak masyarakat menghadapi kesulitan dalam membangun rumah yang layak huni (menurut RPJPN; Renstra Menpera 2005–2008). Dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah berperan penting dalam menyediakan perumahan yang layak melalui bantuan langsung. Subsidi perumahan didasarkan pada prinsip untuk memastikan kualitas perumahan yang memadai. Dalam memberikan subsidi perumahan, pemerintah berupaya menciptakan efek sinergis dengan tujuan pembangunan secara keseluruhan. Subsidi ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan menyediakan akses terhadap perumahan yang layak. Hal ini berarti bahwa pemerintah fokus pada aspek kualitas dalam menentukan penerima subsidi perumahan. Melalui pendekatan ini, diharapkan bahwa masyarakat dapat mendapatkan perumahan yang layak, yang memenuhi standar dasar dan mempromosikan kesejahteraan mereka.

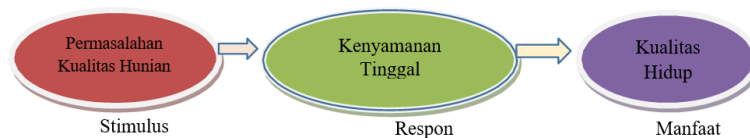
### **Rumah Susun**

Setiap unit hunian dalam rumah susun memiliki batas, dimensi, dan area yang berbeda sehingga memungkinkan adanya tempat tinggal yang terpisah. Selain unit-unit hunian individu, terdapat juga area bangunan, fasilitas bersama, dan tanah bersama yang dibangun dalam rumah susun. Area dan fasilitas bersama ini diperlukan untuk memenuhi kebutuhan dan fungsi yang spesifik, dan tidak dapat dimiliki secara pribadi oleh penghuni individu (Siswono Yudhohusodo, 1991). Konsep ini menggabungkan kebutuhan untuk memiliki ruang pribadi dengan penggunaan yang efisien dari area komunal. Rumah susun memberikan alternatif hunian yang memungkinkan

penggunaan lahan yang lebih efektif dan memberikan keuntungan sosial dan fasilitas yang lebih luas bagi penghuninya dan tentunya dengan harga yang terjangkau.

### Respon Pencapaian Kenyamanan Tinggal

Kamus Besar Bahasa Indonesia (Pusat Pembinaan dan Pembinaan Bahasa, 1991) mengartikan istilah “tanggapan” sebagai respon atau balasan terhadap suatu jawaban. Istilah “menanggapi” mengacu pada memberi tanggapan atau merespons, dan sering digunakan untuk menggambarkan sikap dan tindakan yang diambil orang sebagai tanggapan terhadap rangsangan di lingkungan sosialnya. Respon yang sama dapat ditimbulkan oleh stimulus yang berbeda (Azwar, 2007).



Gambar 1. Respon Atas Stimulus

Sumber : Olahan Penulis, 2023

Reaksi yang menjadi pertimbangan dalam penelitian ini adalah bagaimana penghuni Rusun Penjaringan menyikapi, bereaksi, atau menanggapi kenyamanan penghuni rusun guna meningkatkan kualitas hidupnya. Agar rumah susun dapat menunjang kehidupan penghuninya, diharapkan masyarakat dapat hidup nyaman dan berkembang seiring dengan berjalannya waktu.

## 2. METODE

### Metode Penelitian

Metode yang digunakan pada proses jalannya penelitian ini adalah mix method dengan menggabungkan Teknik analisis kualitatif dan analisis kuantitatif. sehingga akan diperoleh data yang lebih komprehensif, valid, reliabel, dan objektif untuk diolah.

Ditinjau dari permasalahan yang ada di objek studi, Teknik, waktu, dan tempat penelitian, penelitian ini termasuk kedalam jenis metode survei untuk melakukan kajian guna memperoleh fakta dari kejadian di lapangan dan mencari keterangan secara faktual baik menyangkut kondisi fisik rusunawa, kondisi sosial ekonomi penghuni, layanan rumah dasar, dan juga pengelolaan rusunawa. Sehingga nantinya diperoleh hasil yang dapat digunakan dalam pembuatan rencana dan pengambilan keputusan.



Gambar 2. Lokasi Objek Studi

Sumber: Olahan Pribadi, 2023

Penelitian dilakukan pada Kawasan Rusunawa Penjaringan yang berlokasi di Jalan Tanah Merah RW.06, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara. Batas wilayah pada penelitian ini ialah Rusunawa Penjaringan yang terletak disepanjang Jl. Tanah Merah. Rumah susun yang memiliki lahan seluas 46.620 m<sup>2</sup> tersebar memanjang dari arah barat hingga arah timur seperti yang digambarkan pada peta diatas.

### **Metode Pengumpulan Data**

Penulis menggunakan metode pengumpulan data untuk memperoleh informasi tentang area objek studi, dengan menggunakan data primer dan data sekunder sebagai berikut:

Data Primer :

1. Observasi
2. Dokumentasi
3. Wawancara
4. Kuesioner

Data Sekunder:

1. Survei Instansi : Mengumpulkan data dari instansi atau lembaga terkait yang telah mengumpulkan data tentang area objek studi. Data ini bisa berupa statistik, laporan, atau informasi terkait lainnya.
2. Studi Literatur : Mengumpulkan data dari sumber-sumber tertulis seperti jurnal ilmiah, buku, artikel, atau dokumen lainnya yang relevan dengan penelitian.

Dengan menggunakan kedua metode ini, penulis berharap dapat mengumpulkan data yang komprehensif dan relevan untuk penelitian mereka tentang area objek studi tersebut.

### **Metode Analisis**

#### *Analisis Deskriptif Kualitatif*

Pada penelitian ini, metode analisis deskriptif digunakan untuk memperoleh pemahaman tentang kondisi fisik hunian berdasarkan penilaian observasional. Hasil analisis ini akan disajikan dalam bentuk tabel dan kesimpulan yang menggambarkan temuan utama.

#### *Analisis Kepuasan Penghuni*

Analisis yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui tingkat kepuasan penghuni Rusunawa Penjaringan terhadap pelayanan yang disediakan selama tinggal di sana. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mendapatkan pemahaman tentang bagaimana penghuni merasakan pelayanan yang diberikan dan sejauh mana kebutuhan dan harapan mereka terpenuhi.

## **3. DISKUSI DAN HASIL**

### **Profile Objek Studi**

Rusunawa Penjaringan secara administratif berada di Jl.Tanah Merah, RW 06, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara. Adapun batas-batas Rusunawa Penjaringan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Tanah Merah
- Sebelah Selatan : Jl. Tanjung Wangi
- Sebelah Barat : Jl. Tanjung Wangi I
- Sebelah Timur : Jl. Tanjung Wangi II





Gambar 3. Peta Batas Area Lokasi Penelitian  
Sumber : Olahan Penulis, 2023



Gambar 4. Peta Persebaran Tower dan Blok  
Rusunawa Penjaringan Jakarta Utara  
Sumber : Olahan Penulis, 2023

Rusunawa Penjaringan sudah berdiri sejak tahun 1988. Dilansir dari [website utara.jakarta.go.id/](http://website.utara.jakarta.go.id/) sudah banyak laporan dari pihak warga setempat dari tahun 2013 seperti air pam yang tersendat, plafon bocor, saluran air yang buntu membuat Dinas Perumahan dan Gedung Pemda DKI Jakarta harus siap tanggap dalam mempercepat proses tahapan revitalisasi.

Setelah berdiri selama kurang lebih 26 tahun baru diusulkan untuk dilakukan peremajaan bangunan (revitalisasi) pada tahun 2014 lalu. Proses pengerjaan revitalisasi gedung di Rusunawa Penjaringan melewati dua tahapan yaitu tahap pertama dilakukan pada tahun 2014 hingga 2018 (tower C dan D). lalu tahap kedua dilakukan pada tahun 2018 hingga pertengahan tahun 2022 (tower A, B, E, dan F). Ketika Rusunawa Penjaringan mengalami masa revitalisasi, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sudah menyiapkan rusunawa Marunda untuk kediaman sementara. Namun, menurut keterangan warga setempat, para penghuni enggan pindah ke sana karena alasan akses dan jarak.

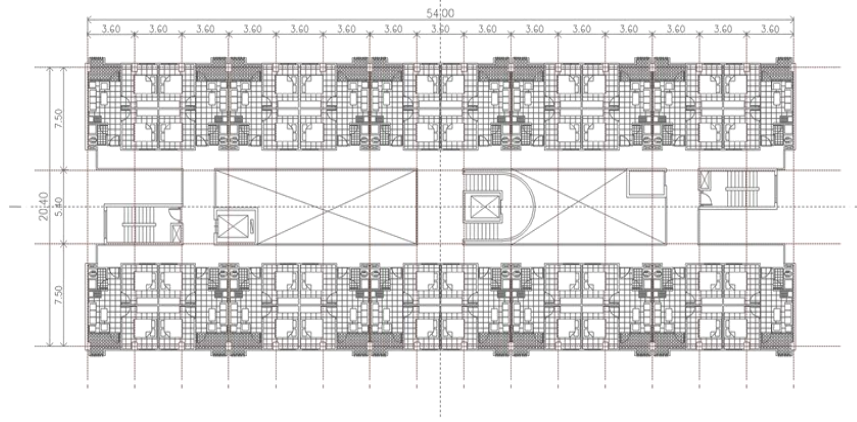
Rusunawa Penjaringan memiliki luas sebesar 46.420 m<sup>2</sup> yang terdiri dari beberapa tower dan blok rusun. berikut merupakan peta persebaran tower dan cluster yang terdapat di Rusunawa Penjaringan Jakarta Utara.

Tabel 1. Rekapitulasi Jumlah Unit Rusun

Keterangan	Jumlah KK	Jumlah Unit	Occupancy Rate
Tower A	252	252	100%
Tower B	252	252	100%
Tower C	245	245	100%
Tower D	249	249	100%
Tower E	252	252	100%
Tower F	252	252	100%
Blok Mawar	75	76	99%
Blok Melati	75	76	99%
Blok Cempaka	100	100	100%
Blok Kenanga	100	100	100%
Rata-Rata Occupancy Rate			99%

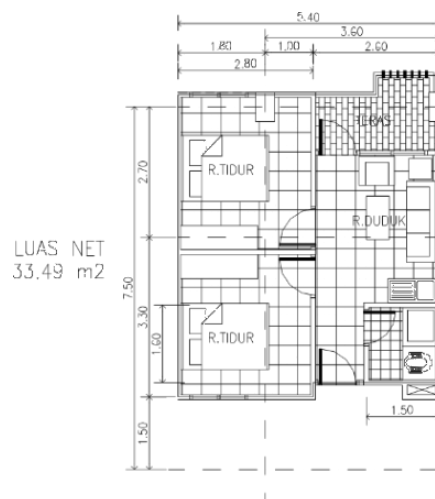
Sumber : UPRS IV Rusunawa Penjaringan. Olahan Penulis, 2023

Rusunawa Penjaringan memiliki sejumlah enam tower dan empat blok hunian rumah susun yang mampu menampung kurang lebih 6.944 jiwa didalamnya. Fokus penelitian ini hanya membahas segmentasi tower saja, mengingat tujuan utama dari penelitian ini merupakan mengevaluasi kondisi pasca revitalisasi Rusunawa Penjaringan Kota Jakarta Utara.



Gambar 5. Denah Lantai Tower Rusun

Sumber : Dinas Perumahan dan Gedung PEMDA DKI Jakarta, 2014



Gambar 6. Denah Unit Rusun Tipe 36

Sumber : Dinas Perumahan dan Gedung PEMDA DKI Jakarta, 2014



Gambar 3. 1 Visualisasi Unit Tipe 36

Sumber : Dinas Perumahan dan Gedung PEMDA DKI Jakarta, 2014

### Analisis Kepuasan Penghuni

Uji *independent sample t Test* digunakan untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan rata-rata dua sampel yang tidak berpasangan. Persyaratan pokok dalam uji *independent sample t test* adalah data berdistribusi normal dan homogen (tidak mutlak). Uji *independent sample t test* dalam penelitian ini dipakai untuk menjawab rumusan masalah yaitu terjadinya penurunan fungsi atau kualitas bangunan, fasilitas, Rusunawa, penurunan fungsi bangunan pada blok rusun yang kondisinya cukup memprihatinkan dan berbanding terbalik dengan bangunan tower dengan tujuan utamanya untuk mengetahui perbedaan persepsi antara penghuni rusun blok dengan rusun tower.

Tabel 2. Rekapitulasi *Independent Sample Test*

Indikator		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means			Jenis Bangunan	Kesimpulan
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean	
Fasilitas Bersama	Equal variances assumed	2.186	0.148	-6.001	38	0	2.6	Blok
						0	4.15	Tower
Perawatan Berkala	Equal variances assumed	1.164	0.287	-1.734	38	0.091	2.85	Blok
						0.091	3.45	Tower
Air Bersih	Equal variances assumed	0.042	0.838	-3.488	37	0.001	2.75	Blok
						0.001	3.684	Tower
Persampahan	Equal variances assumed	0.387	0.538	-1.748	38	0.089	2.6	Blok
						0.089	3.25	Tower
Pembuangan Limbah	Equal variances assumed	2.578	0.117	-2.756	38	0.009	2.95	Blok
						0.009	3.8	Tower
Aliran Listrik	Equal variances assumed	0.91	0.346	-1.68	38	0.101	3.3	Blok
						0.102	3.85	Tower



Indikator		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means				Jenis Bangunan	Kesimpulan
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean		
Pemeliharaan Sarana Prasarana	Equal variances assumed	0.459	0.502	-3.102	38	0.004	2.25	Blok	Tidak ada perbedaan persepsi tentang pemeliharaan sarana prasarana antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru
						0.004	3.25	Tower	
Bangunan Layak Huni	Equal variances assumed	5.345	0.026	-1.039	38	0.306	3.15	Blok	Ada perbedaan persepsi tentang bangunan layak huni antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru. Dalam hal ini persepsi penghuni tower baru lebih puas dalam menilai kondisi bangunan layak huni dibandingkan persepsi penghuni tower lama.
						0.306	3.6	Tower	
Keamanan	Equal variances assumed	0.624	0.434	-1.898	38	0.065	2.6	Blok	Ada perbedaan persepsi tentang kondisi keamanan antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru. Dalam hal ini persepsi penghuni tower baru lebih puas dalam menilai kondisi keamanan rusun dibandingkan persepsi penghuni tower lama.
						0.065	3.25	Tower	
Lokasi Rusun terhadap Sarana	Equal variances assumed	0.137	0.713	1.197	38	0.239	3.7	Blok	Ada perbedaan persepsi tentang lokasi rusun terhadap sarana prasarana umum antara penghuni rusun tower lama

Indikator	Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means				Jenis Bangunan	Kesimpulan	
	F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean			
Prasarana Umum					0.239	3.3	Tower	dengan penghuni rusun tower baru. Dalam hal ini persepsi penghuni tower lama lebih puas dalam menilai lokasi rusun terhadap sarana prasarana umum dibandingkan persepsi penghuni tower baru.	
Iuran	Equal variances assumed	0.348	0.559	-1.838	38	0.074	3.1	Blok	Ada perbedaan persepsi tentang iuran antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru. Dalam hal ini persepsi penghuni tower baru lebih puas dalam menilai iuran yang dibayarkan dibandingkan persepsi penghuni tower lama.
					0.074	3.75	Tower		
Penilaian Perbaikan	Equal variances assumed	0.182	0.672	-1.205	38	0.236	3.05	Blok	Ada perbedaan persepsi tentang penilaian perbaikan antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru. Dalam hal ini persepsi penghuni tower baru lebih puas dalam menilai penilaian perbaikan dibandingkan persepsi penghuni tower lama.
					0.236	3.45	Tower		
Penilaian Kinerja Pengelola	Equal variances assumed	1.954	0.17	-1.961	38	0.057	3.2	Blok	Ada perbedaan persepsi tentang penilaian kinerja pengelola antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru. Dalam hal ini persepsi penghuni tower baru lebih puas dalam menilai penilaian kinerja pengelola dibandingkan persepsi penghuni tower lama.
					0.058	3.85	Tower		
Kepuasan Penghuni	Equal variances assumed	0.512	0.478	-2.471	38	0.018	3.2	Blok	Tidak ada perbedaan persepsi tentang kepuasan penghuni antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru
					0.018	3.8	Tower		

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Dalam hal ini terdapat kriteria keputusan adalah sebagai berikut :

1.  $H_0$  dapat diterima jika nilai pvalue (Sig.)  $> 0,05$
2.  $H_0$  ditolak jika nilai pvalue (Sig.)  $< 0,05$

Dengan hipotesis sebagai berikut :

$H_0$  = tidak adanya perbedaan persepsi antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru.

$H_1$  = adanya perbedaan persepsi antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan persepsi antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru dalam hal fasilitas bersama, utilitas aliran listrik, bangunan layak huni, keamanan, lokasi rusun terhadap sarana prasaranan umum, iuran, penilaian perbaikan, dan penilaian kinerja pengelola.

### Analisis Sosial Ekonomi

#### Aspek Ekonomi

Jika melihat aspek ekonomi yang terjadi di Rusunawa Penjaringan, berdasarkan hasil observasi penulis salah satu variabel yang dilihat adalah dari kualitas produktivitas penghuninya. Rusunawa Penjaringan memiliki lapak untuk melakukan usaha rumah tangga yaitu terletak di hampir setiap lantai dasar blok rusun untuk dijadikan sebagai ruko maupun lapak berjualan.



Gambar 7. Warung Makan Lt. Dasar  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 8. Toko Kelontong Lt. Dasar  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Para penghuni Rusunawa Penjaringan memiliki berbagai macam produk dan jasa untuk mendukung usaha rumah tangga tersebut seperti berbagai produk makanan, agen untuk berjualan bahan – bahan mentah, warung untuk berjualan berbagai macam keperluan, warung makan, hingga agen air minum.

#### Aspek Sosial

Rusunawa Penjaringan dalam penyediaan infrastruktur dan ruang public diwujudkan dalam terdapatnya akses jalan menuju setiap ruang publik di Kawasan Rusunawa Penjaringan, terdapat fasilitas – fasilitas umum didalam Kawasan Rusunawa Penjaringan seperti fasilitas kesehatan berupa klinik, fasilitas pendidikan seperti PAUD, TK, dan perpustakaan, fasilitas keagamaan berupa masjid dan perdagangan jasa yang diwujudkan dalam bentuk lapak – lapak di lantai dasar blok rusun.

Selain itu dapat diwujudkan dengan optimalisasi kualitas keselamatan di bangunan yaitu Rusunawa Penjaringan memiliki tangga darurat, sistem pemadaman api berupa proteksi aktif



Gambar 9. Klinik Atma Jaya  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 10. PAUD, TK Pelangi  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 11. RTH dan Fasilitas Publik  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 12. Masjid Al - Aqsa  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2023

yaitu *hydrant* dan terdapat juga pemadam kebakaran persis di samping kawasan rumah rusun. Selain itu juga pihak pengelola menyediakan tempat titik kumpul sebagai tempat pertama pada penanggulangan bencana atau sewaktu-waktu terjadi kecelakaan bagi para penghuni.



Gambar 13. Titik Kumpul Bencana  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2023



Gambar 14. Suku Dinas Pemadam  
Kebakaran  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2023

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

##### Kesimpulan

Rusunawa Penjaringan memiliki lapak untuk melakukan usaha rumah tangga yaitu terletak di hampir setiap lantai dasar blok & tower rusun untuk dijadikan sebagai kios atau warung yang dapat digunakan sebagai lapak berjualan. Namun masih banyak penghuni yang berjualan di selasar rusun dan menyalahi penggunaannya sebagai fasilitas umum dan dijadikan untuk kepentingan pribadi.

Rusunawa Penjaringan dalam penyediaan infrastruktur dan ruang publik diwujudkan dalam terdapatnya akses jalan menuju setiap ruang publik di Kawasan Rusunawa Penjaringan, terdapat fasilitas – fasilitas umum didalam Kawasan Rusunawa Penjaringan seperti fasilitas

kesehatan berupa klinik, fasilitas pendidikan seperti PAUD, TK, dan perpustakaan, fasilitas keagamaan berupa masjid dan perdagangan jasa yang diwujudkan untuk menunjang kehidupan sosial penghuninya.

Berdasarkan hasil analisis Independent Sample Test yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan persepsi antara penghuni rusun tower lama dengan penghuni rusun tower baru dalam hal fasilitas bersama, utilitas aliran listrik, bangunan layak huni, keamanan, lokasi rusun terhadap sarana prasarana umum, iuran, penilaian perbaikan, dan penilaian kinerja pengelola.

### Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas, maka saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah, pemerintah harus segera mengkaji ulang dasar kebijakan pembangunan rusun dengan mempertimbangkan kondisi kenyamanan tinggal bagi para penghuninya terutama pada bangunan blok rusun pada kawasan hunian rusunawa penjarangan yang dianggap penulis perlu adanya tindakan revitalisasi secepatnya. Pihak yang memiliki kepentingan (stakeholders) dalam pengelolaan rusun dapat lebih mengintensifkan pemeliharaan rutin secara berkala untuk mencegah kerusakan yang sewaktu-waktu dapat terjadi terutama pada bangunan blok rusun. Harus membuat program untuk meningkatkan peran serta (keterlibatan) para penghuni dalam rangka pemeliharaan sarana dan prasarana lingkungan yang telah tersedia guna meningkatkan rasa kepedulian mereka untuk ikut serta menjaga fasilitas umum rusunawa bersama.

### Referensi

- Alwi, H., & ,dkk. (2003). Tata Bahasa Baku Bahasa Indonesia (edisi ketiga). Jakarta: Balai Pustaka.
- Anandita, A., Hadi M, & Soeaidy MS. (2013). Pelaksanaan Pembangunan Sarana Prasarana Lingkungan Sebagai Wujud Program Pemberdayaan Masyarakat di Kelurahan Dinoyo Kota Malang. *Jurnal Administrasi Publik*, 1(5): 853-861.
- Chiara, J. D., Panero, J., & Zelnik, M. (n.d.). Time Saver Standards for Housing and Residential Development. *Housing and Residential Development*.
- Hanggono, Aryo; Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia. (2015). Planning Outlook 2015 Refleksi Masalah Dan Masa Depan Perencanaan Tata Ruang Indonesia. Jakarta: Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia.
- Ibem, E. O., Adeboye, A. B., & Alagbe, O. A. (2015). Similarities and Differences in Residents' Perception of Housing Adequacy and Residential Satisfaction. *Journal of Building Performance*, 6(1), 1–14. 1-14.
- Indarto, K. D., & Rahayu, S. (2015). Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial, dan Ekonomi Masyarakat Sekitar di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota). 428-439.
- Nasution. (2011). *Metode Research Penelitian Ilmiah*. . Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Pamungkas, P. (2010). Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni.
- Pratama, C. F. (2013). Analisis Pemenuhan Sarana dan Prasarana Pada Permukiman Komunitas Pemulung di Kota Kediri (Studi Kasus: Kelurahan Pojok–Kecamatan Mojojoto–Kota Kediri).
- Umum, M. P. (2007). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007. Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. In M. P. Umum, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum* (p. 2007). Jakarta.
- Usman, A. &. (n.d.). Metode Penelitian Sosial. Jakarta: Bumi Aksara.
- Widoyoko, E. P. (2012). Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.



