

TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI RUSUNAWA TERHADAP FISIK DAN LINGKUNGAN RUSUNAWA DI SURAKARTA

Masturina Kusuma Hidayati
Magister Perencanaan Kota dan Daerah
Universitas Gadjah Mada (UGM)
E-mail : rimamastur6@gmail.com

ABSTRAK

Kebutuhan hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) semakin meningkat dan untuk menjangkau harga hunian, MBR semakin merasa kesulitan. Untuk mengatasi masalah hunian bagi MBR, pemerintah membuat program hunian vertikal, yaitu rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Fungsi rusunawa yang diharapkan dapat memberikan hunian yang nyaman dan meningkatkan kualitas hidup penghuni rusunawa kenyataannya belum tercapai karena hanya melihat bentuk fisik bangunan tanpa melihat persepsi penghuni. Makalah ini memiliki tujuan untuk melihat tingkat kepuasan penghuni terhadap hunian mereka. Metode yang digunakan adalah deduktif kuantitatif-kualitatif. Hasil yang didapatkan hasil yang cukup yang artinya belum dapat memberikan kepuasan secara optimal.

Kata kunci: rusunawa, kepuasan, penghuni

I. Pendahuluan

Penyediaan perumahan sudah menjadi agenda pemerintah, seperti yang tertuang dalam UU no 1 tahun 2011 yang mengatakan bahwa penyelenggaraan pembangunan perumahan dilakukan untuk menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau. Kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah terutama dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di kota (Rusdiono, 2012). Untuk mengatasi masalah kekurangan rumah tersebut, pemerintah Kota Surakarta membangun hunian vertikal. Berangkat dari adanya program 1000 tower (Bappeda, 2010), maka Pemkot Surakarta berencana membangun 12 rumah susun sederhana sewa, 5 rusunawa diantaranya sudah terealisasi (Rusdiono, 2012) dan satu rusun sedang dalam proses pembangunan. Rusunawa yang sudah terealisasi, diantaranya Rusunawa Begalon I, Rusunawa Begalon II, Rusunawa Jurug, Rusunawa Kerkov, dan Rusunawa Semanggi.

Pembangunan rusunawa bukan tanpa masalah. Laporan identifikasi kondisi rumah susun di Indonesia Tahun 2007 mendapatkan bahwa masalah kualitas bangunan rusunawa menjadi salah satu masalah utama. Hal ini dikarenakan biasanya pembangunan rusunawa tidak memperhatikan kualitas dan perawatan bangunan serta keberlanjutan pemanfaatan bangunan tersebut yang mengakibatkan penurunan kualitas bangunan. Masalah lain yang ada di rusunawa dapat juga berupa pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan fungsi ketentuan pemakaian, pengembangan ruang yang melebihi ketentuan misal di loteng dan teras, kondisi prasarana sarana umum (PSU) yang kurang memenuhi kebutuhan standart minimal dan sering terjadi kerusakan, fisik bangunan yang kurang terawat, dan kekumuhan karena pemanfaatan ruang yang tidak sesuai fungsi.

Untuk itu perlu dilakukan evaluasi pasca huni terhadap kualitas rusunawa sebagai penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga mengetahui dampak dari desain bangunan terhadap kenyamanan penghuni. Preiser, dkk (1998) berpendapat bahwa evaluasi pasca huni (EPH) merupakan alat untuk mengkaji peningkatan nilai keberhasilan suatu bangunan dalam memberikan suatu rasa kepuasan yang dapat memberikan dukungan kepada pemakai, terutama nilai-nilai dan kebutuhannya. Fokus dari evaluasi pasca huni (EPH) adalah pengguna bangunan beserta kebutuhan mereka (Preiser, dkk, 1998).

II. Tinjauan Pustaka

Evaluasi pasca huni

Evaluasi pasca huni merupakan tindakan pengujian efektivitas sebuah lingkungan binaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia, baik pengujian efektivitas bangunan dan juga efektivitas program pembangunan terhadap kebutuhan pengguna (Laurent, 2004). Preiser (1998) berpendapat bahwa evaluasi pasca huni (EPH) merupakan alat untuk mengkaji peningkatan nilai keberhasilan suatu bangunan dalam memberikan suatu rasa kepuasan dan dapat memberikan dukungan kepada pemakai, terutama nilai-nilai dan kebutuhannya, sehingga fokus evaluasi pada EPH adalah pengguna bangunan beserta kebutuhan mereka (Preiser, 1998).

Ada tiga kriteria dalam EPH (Preiser, dkk, 1998), yaitu fungsional yang berhubungan dengan dengan aktivitas yang ada di dalam gedung yang dipengaruhi oleh bentuk/setting ruang gedung; teknis yang berkaitan dengan kesesuaian lingkungan binaan dengan tuntutan keinginan dari pemakai (manusia) gedung untuk memberikan rasa aman, nyaman, dan berumur panjang; dan perilaku yang fokus pada kesejahteraan sosial dan psikologis pemakai yang dipengaruhi oleh rancangan bangunan.

Rumah susun sederhana sewa

Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang memiliki bagian-bagian yang terdiri dari satuan-satuan yang yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah dan dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dibangun secara vertikal (UU no 20 tahun 2011), sehingga penyediaan rumah susun di kota dianggap sebagai solusi dalam penyediaan hunian vertikal yang memanfaatkan lahan secara efektif dan efisien.

III. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deduktif kuantitatif. Pengambilan data dilakukan dengan wawancara, observasi langsung, dan pengisian kuisioner oleh penghuni rusunawa. Proses pengambilan sampel dilakukan dengan cara *simple random sampling* untuk pengambilan jumlah populasi keseluruhan dan cara *proposionate Stratified Random Sampling* untuk mendapatkan jumlah sampel total tiap rumah susun supaya dapat mewakili populasi di tiap rusunawa (Sugiyono, 2006). Jumlah sampel total didapatkan sebanyak 143 KK, dimana Rusunawa Begalon I sebanyak 21 KK, Rusunawa Begalon II 21 KK, Rusunawa Kerkov sebanyak 21 KK, Rusunawa Semanggi 43 KK, dan Rusunawa Jurug 37 KK. Untuk menganalisis data yang telah didapatkan, penelitian ini menggunakan teknik analisis, antara lain:

Analisis Distribusi Frekuensi

Analisis ini digunakan untuk mengevaluasi aspek fungsional, teknis, dan perilaku di rusunawa dilakukan dengan cara analisis distribusi frekuensi. Teknik ini dilakukan dengan cara memberikan skor-skor atau kriteria terhadap variabel yang memiliki baik data kuantitatif maupun data kualitatif yang dikuantitatifkan

Analisis Persentase Persepsi

Teknis analisis ini digunakan untuk menganalisis persepsi penghuni terhadap tingkat kepuasan mereka terhadap aspek fungsional, teknis, dan perilaku rusunawa. Data yang didapatkan akan disajikan menggunakan skala likert, sehingga didapatkan frekuensi atau persentase dari tiap kejadian dalam penelitian. Untuk mendapatkan nilai akhir berupa persentase maka dapat dilakukan perhitungan jumlah skor ideal atau kriterium (Sugiyono, 2015).

Adapun cara perhitungannya adalah dengan menghitung rata-rata jawaban hasil skoring setiap jawaban dari responden berdasarkan skor yang telah ditetapkan. Misalnya hasil jawaban sebuah pertanyaan sebagai berikut:

20	orang menjawab	Baik
10	orang menjawab	Sedang
10	orang menjawab	Buruk
Maka cara menghitungnya:		
Baik	= 20 x 3	= 60
Sedang	= 10 x 2	= 20
Buruk	= 10 x 1	= 10
Jumlah total		<u>= 90</u>

Untuk jumlah total skor ideal seluruh item adalah apabila semua penghuni menilai baik yang berarti bernilai 3, sehingga = 3 x 50 = 150 (skor kriterium). Jumlah total skor yang didapatkan dari hasil penilaian penghuni adalah 90. Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat kebaikan terhadap pertanyaan dihitung dengan cara sebagai $(90/150) \times 100\% = 60\%$

Hasil akhir adalah 60%, yang berarti tingkat kebaikan pertanyaan yang diujikan memiliki tingkat kebaikan 60% dari yang diharapkan (100%). Untuk mengetahui kriteria dari nilai persentase dapat dilakukan dengan membuat interval dari jumlah persentase total, yaitu 100% dibagi dalam tiga bagian. Adapun pengkategorianya adalah sebagai berikut:

Kategori BAIK	nilai	0% - 33%
Kategori SEDANG	nilai	34% - 66%
Kategori BURUK	nilai	67% - 100%

IV. Analisis Dan Pembahasan

Profil Penghuni Rusunawa

Penghuni rusunawa sebagian besar memiliki mata pencaharian sebagai pedagang, yaitu sebesar 21%, dimana 63% penghuninya memiliki jumlah pendapatan kurang dari Rp 1.500.000,00 tiap bulannya. Kebanyakan penghuni rusunawa di Kota Surakarta tinggal di rusunawa antara 4-6 tahun (52%). Penghuni rusunawa rata-rata memiliki jumlah keluarga 4-5 orang (49%). Adapun profil penghuni di Rusunawa Begalon I, Rusunawa Begalon II, Rusunawa Semanggi, Rusunawa Jurug, dan Rusunawa Kerkov dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Profil Penghuni Tiap Rusunawa Di Kota Surakarta

Karakteristik Penghuni	Begalon I	Begalon II	Semanggi	Jurug	Kerkov
Jenis pekerjaan paling banyak	Buruh Karyawan swasta	Pedagang Buruh	Pedagang Buruh	Buruh Karyawan pabrik	Pedagang Buruh
Jumlah pendapatan	<1,5 jt (38%) 1,5-2,5 jt (62%)	<1,5 jt (71%) 1,5-2,5 jt (29%)	<1,5 jt (51%) 1,5-2,5 jt (42%) >2,5 jt (7%)	<1,5 jt (62%) 1,5-2,5 jt (38%)	<1,5 jt (81%) 1,5-2,5 jt (19%)
Lama tinggal	>6 th (100%)	>6 th (67%) 4-6 th (33%)	>6 th (63%) 4-6 th (35%)	4-6 th (95%) <4 th (5%)	4-6 th (86%) <4 th (14%)
Jumlah keluarga	>5 jiwa (24%) 4-5 jiwa (57%) <4 jiwa (19%)	4-5 jiwa (57%) <4 jiwa (43%)	>5 jiwa (9%) 4-5 jiwa (35%) <4 jiwa (56%)	>5 jiwa (5%) 4-5 jiwa (65%) <4 jiwa (30%)	>5 jiwa (14%) 4-5 jiwa (57%) <4 jiwa (29%)

Sumber: Peneliti, 2017

Analisis Persepsi Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Aspek Fisik, Fungsional, dan Perilaku Evaluasi Pasca Huni (EPH)

Penilaian persepsi penghuni dilakukan terhadap indikator dari tiap variabel pada tiap aspek evaluasi pasca huni (EPH). Penilaian tersebut akan didapatkan hasil tingkat kepuasan penghuni tiap rusunawa terhadap kualitas fisik bangunan, fungsional bangunan, dan pengaruh bangunan terhadap perilaku penghuni. Hasil tersebut dapat dilihat pada tabel 2; tabel 3; dan tabel 4.

Tabel 2. Hasil Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Aspek Fungsional Bangunan Tiap Rusunawa Di Surakarta

Variabel	Begalon I		Begalon II		Semanggi		Jurug		Kerkov	
	%	Ket	%	Ket	%	Ket	%	Ket	%	Ket
Sirkulasi	70	Baik	73	Baik	72	Baik	73	Baik	64	Sedang
Layanan fasilitas	65	Sedang	77	Baik	74	Baik	84	Baik	63	Sedang
Bentuk hunian	63	Sedang	64	Sedang	58	Sedang	63	Sedang	50	Sedang
Lokasi	90	Baik	94	Baik	89	Baik	93	Baik	81	Baik
FUNGSIONAL	68	BAIK	71	BAIK	58	SEDANG	78	BAIK	77	BAIK

Sumber: Hasil Analisis, 2017

Tabel 3. Hasil Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Aspek Fisik Bangunan Tiap Rusunawa Di Surakarta

Variabel	Begalon I		Begalon II		Semanggi		Jurug		Kerkov	
	%	ket	%	ket	%	Ket	%	ket	%	ket
Layanan Listrik	83	Baik	84	Baik	83	Baik	80	Baik	53	Sedang
Keamanan Kebakaran	60	Sedang	69	Baik	63	Sedang	67	Baik	56	Sedang
Kebisingan	81	Baik	68	Bik	64	Sedang	97	Baik	76	Baik
Sistem Persampahan	66	Sedang	87	Baik	60	Sedang	82	Baik	50	Sedang
Sanitasi dan Drainase	71	Baik	76	Baik	53	Sedang	82	Baik	62	Sedang
Penghawaan	71	Baik	76	Baik	53	Sedang	82	Baik	62	Sedang
Pencahayaan	79	Baik	88	Baik	88	Baik	73	Baik	75	Baik
Air Bersih	82	Baik	83	Baik	61	Sedang	83	Baik	60	Sedang

Variabel	Begalon I		Begalon II		Semanggi		Jurug		Kerkov	
	%	ket	%	ket	%	Ket	%	ket	%	ket
TEKNIS	74	BAIK	79	BAIK	66	SEDANG	81	BAIK	62	SEDANG

Sumber: Hasil Analisis, 2017

Tabel 3. Hasil Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Aspek Perilaku Bangunan Tiap Rusunawa Di Surakarta

Variabel	Begalon I		Begalon II		Semanggi		Jurug		Kerkov	
	%	ket	%	ket	%	ket	%	ket	%	ket
Keamanan dari pencurian	60	Sedang	62	Sedang	59	Sedang	77	Baik	100	Baik
Harga sewa	65	Sedang	60	Sedang	53	Sedang	68	Baik	62	Sedang
Privasi	86	Baik	86	Baik	72	Baik	95	Baik	68	Baik
Kepadatan Hunian	60	Sedang	78	Baik	47	Sedang	74	Baik	79	Baik
PERILAKU	68	BAIK	71	BAIK	58	SEDANG	78	BAIK	77	BAIK

Sumber: Hasil Analisis, 2017

Berdasarkan tabel 2, didapatkan bahwa penilaian tingkat kepuasan penghuni rusunawa terhadap aspek Fungsional bangunan rusunawa secara keseluruhan adalah baik dari segi lokasi, hanya saja bentuk hunian, tingkat pelayanan fasilitas dan sirkulasi dalam ruangan rusunawa masih dinilai sedang atau kurang optimal. Bentuk hunian di rusunawa dari lima rusunawa tidak ada yang menilai baik. Hal ini berkaitan dengan jumlah kebutuhan ruang hunian yang tidak sebanding dengan jumlah penghuni yang ada di dalam hunian tersebut.

Tabel 3, dapat kita lihat bahwa dari segi teknis bangunan rusunawa sudah dinilai baik oleh sebagian besar penghuni rusunawa, dari segi pencahayaan yang masuk ke dalam hunian dan ruang bukan hunian di rusunawa sudah dinilai baik secara keseluruhan. Hal ini dipengaruhi oleh orientasi bangunan rusunawa itu sendiri. Bentuk desain bangunan yang berbentuk twin blok mengakibatkan mudahnya cahaya yang masuk ke dalam bangunan rusunawa. Untuk kualitas pelayanan sarana dan prasarana masih dinilai kurang optimal. Hal ini dikarenakan tidak adanya perawatan dan pengelolaan secara berkala baik dari pengelola maupun dari penghuni, sehingga mengakibatkan penurunan kualitas sarana dan prasarana tersebut.

Dilihat dari tabel 3, maka akan didapatkan bahwa bentuk setting bangunan rusunawa yang mempengaruhi perilaku penghuni dinilai baik, terutama dari segi tingkat privasi tiap individu penghuni. Mereka menilai bahwa tingkat privasi mereka ketika tinggal di rusunawa lebih terjaga dibandingkan dengan sebelum mereka tinggal di rusunawa.

V. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa secara keseluruhan, yaitu dari segi teknis, fungsional, dan perilaku dinilai baik oleh sebagian besar penghuni rusunawa. Namun, dari segi penyediaan luas hunian masih dinilai kurang karena jumlah penghuni yang tinggal di rusunawa lebih dari 4 orang tiap KK, sehingga penghuni mengalami kekurangan ruang. Kualitas sarana dan prasarana rusunawa juga dinilai kurang. Hal ini dikarenakan tidak adanya pengelolaan dan perawatan secara berkala oleh pihak pengelola dan penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- Bell, Paul. 2001. *Environmental Psychology*. Orlando: Harcourt College Publisher.
- Preiser, W.F.E, Robinowitz, H.Z, and White, E.T.1998.*Post Occupancy Evaluation*. New York: Von Nortsland Reinhold Company.
- Sugiyono.2009.*Statistika Untuk Penelitian*. Bandung:Alfabeta.
- Laurens, Joyce Mascella.2004.*Arsitektur dan Perilaku Manusia*. Jakarta:PT. Gramedia Widasarana Indonesia.
- Rusdiono, Tanuda Pedro.2012. *Pengaruh Pembangunan Rusunawa terhadap Tingkat Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Di Kota Surakarta*. Surakarta:Universitas Sebelas Maret.
- Undang-undang No 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.