

IDENTIFIKASI ASPEK KELAYAKAN PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DENGAN PENDEKATAN *LIVABILITY* DI JAKARTA TIMUR

Laurencia Averina¹⁾, Audrey Juliana^{2)*}, Maria Prihandrijanti³⁾

^{1,2,3} Program Studi Arsitektur, Fakultas Perencanaan dan Desain Berkelanjutan, Universitas Agung Podomoro

*Email: audrey.juliana@podomorouniversity.ac.id

ABSTRAK

Pertumbuhan jumlah penduduk di Jakarta yang pesat setiap tahunnya menciptakan tantangan besar bagi pemerintah dalam menyediakan salah satu kebutuhan primer bagi Masyarakat yakni perumahan layak huni, terlebih lagi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Keterbatasan daya beli menghambat akses MBR terhadap rumah tinggal yang terjangkau. Akibatnya bagi kota-kota besar seperti Jakarta, dampak langsung yang muncul akibat hal ini adalah munculnya kawasan kumuh. Hal ini juga cukup banyak dijumpai di wilayah Jakarta Timur. Rusunawa, atau rumah susun sewa, muncul sebagai solusi potensial untuk menjawab tantangan tersebut, dengan menawarkan perumahan terjangkau dan layak huni bagi MBR melalui pendekatan *livability*. Pendekatan *livability* berfokus pada peningkatan kualitas hidup dalam lingkungan tempat tinggal, dengan memperhatikan berbagai aspek seperti desain arsitektur, kepadatan perkotaan, akses ke fasilitas umum, dan ruang hijau. Dengan desain yang modern dan fungsional, rusunawa dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni, mengurangi kepadatan permukiman kumuh, dan mendorong integrasi sosial. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif melalui observasi, wawancara, dan kuesioner untuk mengidentifikasi kelayakan rusunawa di Jakarta Timur dengan pendekatan *livability*. Pendekatan ini menekankan pentingnya perencanaan perkotaan berkelanjutan yang responsif terhadap kebutuhan demografis, dengan fokus pada aksesibilitas, desain berkualitas, dan fasilitas dasar seperti transportasi umum serta ruang hijau. Pengembangan rusunawa berbasis *livability* diharapkan menciptakan lingkungan yang lebih sehat, terintegrasi, dan berkelanjutan bagi MBR di Jakarta Timur.

Kata Kunci: rusunawa, kelayakan, kualitas hidup

ABSTRACT

Title: Identification of Feasibility Aspects of Simple Rental Apartments with a Livability Approach in East Jakarta

The rapid population growth in Jakarta every year creates a significant challenge for the government in providing one of the primary needs for the community: decent housing, especially for low-income communities (shortened as MBR in Bahasa Indonesia). Their limited purchasing power hinders MBR's access to affordable housing. As a result, in large cities like Jakarta, the direct consequence of this issue is the emergence of slum areas. This phenomenon is quite evident in East Jakarta. Rusunawa, or simple rental apartment buildings, have emerged as a potential solution to address this challenge, offering affordable and decent housing for MBR through a livability approach. The livability approach focuses on improving the quality of life within residential environments, considering various aspects such as architectural design, urban density, access to public facilities, and green spaces. With modern and functional designs, rusunawa can enhance residents' quality of life, reduce slum settlement density, and promote social integration. This study uses a qualitative method through observation, interviews, and surveys to assess the feasibility of rusunawa in East Jakarta with a livability approach. This approach emphasizes the importance of sustainable urban planning that is responsive to demographic needs, focusing on accessibility, quality design, and basic facilities such as public transportation and green spaces. The development of livability-based rusunawa is expected to create a healthier, more integrated, and sustainable environment for MBR in East Jakarta.

Keywords: vertical public housing, livability, quality of life

A. PENDAHULUAN

Wilayah Jakarta Timur adalah salah satu bagian dari Provinsi Daerah Khusus Jakarta (DKJ) yang jumlah penduduk setiap

tahunnya mengalami peningkatan dan pertumbuhan yang sangat tinggi. Berdasarkan data dari Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kementerian Dalam Negeri, jumlah

penduduk Provinsi DKI mencapai 11,34 juta jiwa pada pertengahan 2024, di mana Kota Jakarta Timur merupakan wilayah yang memiliki jumlah penduduk terbanyak di Provinsi DKI, yakni 3,31 juta jiwa (29,23%) dari total penduduk (Katadata, 2024).

Luas Jakarta Timur adalah 187,75 km² yang terdiri dari 95% daratan dan sisanya daerah rawa atau persawahan (Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur, 2023). Berdasarkan data jumlah penduduk dan luas wilayah Jakarta Timur, pemerintah memiliki tantangan besar dalam permasalahan rumah tinggal. Hal ini menjadi fokus utama pemerintah untuk memenuhi kebutuhan primer penduduk dan keterbatasan ruang perkotaan dalam mendirikan rumah tinggal yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), karena saat ini MBR di Jakarta Timur sangat sulit mendapatkan rumah tinggal yang layak.

MBR adalah kelompok masyarakat dengan keterbatasan daya beli, sehingga dukungan pemerintah diperlukan untuk memperoleh rumah tinggal (PUPR, 2019). Tingginya kekurangan akan rumah tinggal layak huni (*backlog*) di Indonesia menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) pada tahun 2022 mencapai 1,77 juta unit (CNBC Indonesia, 2023). Kesulitan MBR untuk mendapatkan rumah tinggal ini antara lain turut menyebabkan berkembangnya permukiman kumuh di Jakarta Timur. Berdasarkan identifikasi yang dilakukan oleh Kementerian PUPR pada tahun 2022 terdapat 3,218 hektar permukiman kumuh di Jakarta Timur.

Peran dan kebijakan pemerintah dalam pemenuhan rumah tinggal layak huni dan terjangkau bagi MBR sangat penting, sehingga pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dapat menjadi solusi pemerintah dalam menjawab tantangan akan permasalahan kebutuhan rumah tinggal layak huni, permukiman kumuh, dan keterbatasan ruang di wilayah perkotaan.

Rusunawa harus mempertimbangkan aspek kelayakan pada bangunan terhadap para penghuninya. Namun, kenyataannya tidak semua rusunawa memiliki aspek kelayakan sebagai hunian yang layak dan dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Rusunawa di Jakarta Timur memiliki beberapa aspek yang dapat dikategorikan menjadi bangunan tidak layak huni yakni dilihat dari kondisi fisik bangunan yang mengkhawatirkan seperti, ruang-ruang yang terbengkalai, pencahayaan yang kurang baik sehingga membuat keadaan rusunawa menjadi lembab dan area sekitar rusunawa menjadi tidak higienis (Kompas.com, 2023).

Pendekatan *livability* dapat menjadi sebuah strategi yang memiliki tujuan untuk meningkatkan kualitas hidup dalam suatu lingkungan yang mencakup berbagai aspek yakni, fisik bangunan, keamanan, fasilitas umum dan fasilitas sosial, stabilitas dan kesetaraan sosial, serta kesejahteraan ekonomi.

Pembangunan rusunawa harus dilakukan dengan komprehensif, tidak hanya dalam aspek fisik bangunan saja tetapi juga harus mendukung aspek penunjang di lingkungan rusunawa. Dalam hal ini, fokus utama pemerintah adalah dapat menunjang kebutuhan penghuni dalam penggunaan fasilitas listrik, air, dan transportasi. Selain itu, pembangunan rusunawa juga harus menerapkan konsep pendekatan *livability* untuk memastikan bahwa lingkungan rusunawa tidak hanya layak dalam aspek fisik bangunan, tetapi juga layak dalam aspek non-fisik (keselamatan dan keamanan, keterjangkauan fasilitas umum, amenitas, sosial, dan ekonomi) sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup MBR.

Berdasarkan kondisi di Jakarta Timur saat ini, beberapa rusunawa yang sudah dibangun belum mencapai aspek kelayakan jika dilihat dari pendekatan *livability*. Pertanyaan penelitian yang berusaha untuk dijawab dengan penelitian ini adalah bagaimana penerapan berbagai aspek kelayakan pada rusunawa dengan

menggunakan pendekatan *livability* agar meningkatkan kualitas hunian di rusunawa, Jakarta Timur? Dan tujuan dari penelitian ini yakni mengidentifikasi berbagai aspek kelayakan pada rusunawa dengan menggunakan pendekatan *livability* untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni di rusunawa, Jakarta Timur. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan berbagai solusi yang dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni di rusunawa, Jakarta Timur.

B. KAJIAN LITERATUR

Rumah Susun

Menurut Undang-undang RI No. 20 Tahun 2011 definisi rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang didesain dalam lingkungan yang terbagi secara fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal. Bangunan ini terdiri dari unit-unit yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, fungsi utama sebagai tempat tinggal dengan dilengkapi area bersama, fasilitas bersama, dan lahan bersama. Dapat disimpulkan bahwa rusunawa adalah sebuah hunian bertingkat yang berbentuk vertikal yang difungsikan sebagai rumah tinggal untuk MBR yang dibangun oleh pemerintah berdasarkan keputusan yang telah ditentukan dengan sistem pembayaran sewa yang sudah ditetapkan. Berdasarkan jenisnya rumah susun terbagi menjadi 2 kategori, yaitu:

1. Rumah susun berdasarkan fungsi dan tujuan

a. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang dibangun dalam memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang layak bagi MBR.

b. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang dibangun dalam memenuhi kebutuhan khusus.

c. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dibangun dan dimiliki oleh negara dan berfungsi untuk hunian dalam menunjang pelaksanaan tugas pejabat negara atau pegawai negeri.

d. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang dibangun untuk mendapatkan keuntungan dari penjualan unit hunian.

2. Rumah susun berdasarkan kepemilikan

a. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) adalah rumah susun dengan sistem sewa yang diprioritaskan untuk MBR. Rusunawa dikategorikan menjadi 2 yaitu: Rusunawa Tower memiliki 16 lantai, sedangkan Rusunawa Blok memiliki 6 lantai.

b. Rumah Susun Milik (Rusunami) adalah rumah susun yang dapat dimiliki dengan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Pendekatan *Livability*

Beberapa ahli telah mendefinisikan *livability* dalam konsep arsitektur. Donal Appleyard (1981) mendefinisikan *livability* sebagai konsep suatu tempat yang dapat menyediakan segala sesuatu yang dibutuhkan dan diperlukan oleh penghuninya secara berkelanjutan. Lynch (1998) menjelaskan *livability* merupakan lingkungan tempat tinggal yang sangat nyaman. Sedangkan Timmer (2005) menjelaskan bahwa *livability* menghubungkan kualitas hidup manusia dengan tempat tinggalnya. Dapat disimpulkan bahwa *livability* adalah pendekatan arsitektur yang memfokuskan pada aspek kelayakan lingkungan tempat tinggal, sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Berdasarkan besar cakupan wilayahnya, pendekatan *livability* dibagi menjadi 3 kategori yaitu: *Livable City*, *Livable Neighborhood*, dan *Livable Housing*.

Livable city menurut Evan (2002) adalah konsep pembangunan sebuah kota dengan tujuan untuk menciptakan lingkungan yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakatnya. Menurut Ikatan Ahli Perencanaan (IAP) tahun 2014, *livable city* dikatakan sebagai kota yang layak jika memiliki kondisi lingkungan

yang nyaman serta memiliki aspek fisik (infrastruktur, tata ruang, dan fasilitas umum lainnya) dan aspek non-fisik (hubungan sosial dan kegiatan ekonomi). Jadi dapat disimpulkan, *livable city* adalah sebuah kota di mana masyarakatnya memiliki kehidupan yang nyaman dengan kualitas hidup yang baik dengan mencakup aspek fisik dan non-fisik, sehingga menjadi sebuah kota berkelanjutan.

Livable neighborhood menurut *American Association of Retired Persons (AARP)* adalah konsep pengembangan lingkungan tempat tinggal yang dibuat untuk memberikan kualitas hidup yang layak. Ada beberapa aspek yang sangat penting dalam mengembangkan lingkungan tempat tinggal yaitu lingkungan yang berkelanjutan, memiliki aksesibilitas (fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas keagamaan, fasilitas perdagangan, fasilitas hiburan), dan sarana pendukung

lainnya. Dengan demikian dapat disimpulkan, *livable neighborhood* adalah konsep pengembangan lingkungan tempat tinggal yang berkelanjutan dan memudahkan masyarakatnya untuk mencapai hal yang dibutuhkan.

Livable housing menurut Lowe et al. (2013) adalah sebuah lingkungan tempat tinggal yang layak dengan memiliki aksesibilitas, keamanan, terjangkau dengan fasilitas umum dan layanan sosial. Jadi *livable housing* adalah konsep lingkungan tempat tinggal yang dirancang untuk memastikan kualitas hidup yang layak.

Dari penjelasan tersebut di atas dan berbagai literatur yang dipelajari, pendekatan *livability* dibagi menjadi 6 kategori aspek kelayakan dan 31 elemen *livability*, sebagaimana disarikan dalam Tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Aspek *Livability* dan Elemen *Livability*

| Kategori <i>Livability</i> | Elemen <i>Livability</i> | Penjelasan | Sumber Teori |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Aspek Fisik Rusunawa | Kualitas Bangunan (Struktur Bangunan) | Didukung dengan mempertimbangkan kekokohan konstruksi, kualitas material yang digunakan, ketahanan terhadap kondisi lingkungan, serta pengujian bangunan dari waktu ke waktu. | Balsas, 2004; Throsby, 2005; Heylen, 2006; Benzito, 2009; Asiyebola et al., 2012 |
| | Tangga Darurat | Rute pada saat evakuasi dalam gedung yang memenuhi standar keselamatan, termasuk kekokohan, lebar tangga yang memadai, memiliki exhaust dan hydrant box. | |
| | Transportasi Vertikal | Sangat penting dalam bangunan untuk menyediakan akses vertikal yang aman, cepat, dan efisien antar lantai untuk penghuni atau pengguna bangunan. | |
| | Kebersihan Lingkungan | Pemeliharaan kebersihan area umum dan lingkungan sekitarnya untuk kenyamanan penghuni. | |
| | Area Parkir | Minimal mencapai 30% dari total unit, memastikan ketersediaan ruang parkir yang memadai untuk penghuni. | |
| | Akses Penghubung Fasilitas | Konektivitas antara amenitas rusunawa, memastikan akses yang mudah dan nyaman bagi penghuni untuk mengakses berbagai amenitas rusunawa. | |
| | Ketersediaan Daya Listrik | Minimal 900 watt memastikan pasokan listrik yang cukup bagi aktivitas penghuni rusunawa sehari-hari. | |
| | Sistem Pencahayaan | Memaksimalkan pencahayaan alami di dalam unit hunian, memungkinkan masuknya cahaya matahari | |
| Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum | Fasilitas Pendidikan | Keterjangkauan fasilitas pendidikan harus dapat dijangkau dalam <2km dari lokasi rusunawa untuk mempermudah akses bagi penghuni. | Namazi-Rad et al., 2012 |
| | Fasilitas Perdagangan dan | Keterjangkauan fasilitas perdagangan dan jasa (pasar tradisional) harus dapat dijangkau dalam <2km dari lokasi rusunawa untuk mempermudah akses bagi penghuni. | |
| | Fasilitas Kesehatan | Keterjangkauan fasilitas kesehatan (puskesmas klinik) harus dapat dijangkau dalam <2km dari lokasi rusunawa untuk mempermudah akses bagi penghuni. | |
| | Fasilitas Peribadatan | Keterjangkauan fasilitas peribadatan harus dapat dijangkau dalam <2km dari lokasi rusunawa untuk mempermudah akses bagi penghuni. | |
| | Fasilitas Rekreasi/Hiburan | Keterjangkauan fasilitas rekreasi hiburan harus dapat dijangkau dalam <2km dari lokasi rusunawa untuk mempermudah akses bagi penghuni. | |
| Aspek Amenitas Rusunawa | Fasilitas Kendaraan Umum | Keterjangkauan fasilitas kendaraan umum (halte/stasiun) harus dapat dijangkau dalam <2km dari lokasi rusunawa untuk mempermudah akses bagi penghuni. | Balsas, 2004; Throsby, 2005; Asiyebola et al., 2012. |
| | Taman Bermain | Memiliki taman bermain yang aman bagi anak-anak, didesain dengan permainan yang sesuai dengan usia anak-anak. | |
| | Ruang bersama | Memiliki ruang bersama untuk berinteraksi di rusunawa yang dirancang untuk memfasilitasi pertemuan, aktivitas sosial, dan interaksi antara penghuni. | |
| | Fasilitas Olahraga | Memiliki lapangan olahraga minimal 2 yang menyediakan fasilitas olahraga seperti lapangan sepak bola, lapangan basket, atau badminton. | |
| Aspek Sosial Rusunawa | Puskesmas (Pusat Kesehatan) | Memiliki puskesmas yang aktif setiap hari untuk memberikan layanan kesehatan darurat secara konsisten dan lengkap. | Balsas, 2004 |
| | Organisasi sosial | Struktur atau kegiatan yang bertujuan interaksi dan kegiatan bersama antara penghuni untuk meningkatkan kehidupan komunitas di dalam rusunawa. | |
| | Kerukunan Antar Penghuni | Kondisi di mana hubungan sosial di dalam rusunawa harmonis dan saling mendukung, menciptakan lingkungan yang nyaman dan aman bagi semua penghuni. | |
| Aspek Ekonomi | Komunikasi Antar Penghuni | Memiliki interaksi yang terbuka, jujur, dan berdaya dorong untuk membangun hubungan yang baik, mempererat ikatan sosial, dan memfasilitasi pertukaran informasi di dalam rusunawa. | Balsas, 2004 |
| | Keterjangkauan Harga Sewa | Keterjangkauan harga sewa dapat terjangkau bagi penghuni, sesuai dengan standar ekonomi lokal dan mempertimbangkan tingkat pendapatan mereka. | |

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan menggabungkan teknik observasi, wawancara dan survei kuesioner. Observasi dilakukan dengan pengamatan langsung di 3 rusunawa yang berlokasi di Jakarta Timur yakni Rusunawa Cipinang Besar Utara, Rusunawa Cipinang Muara, dan Rusunawa Pondok Bambu. Wawancara dilakukan terhadap Dinas Unit Pengelola Rumah Susun (UPRS) VII dan VIII untuk memperoleh informasi yang lebih sesuai dengan kondisi nyata di rusunawa. Survei kuesioner dilakukan terhadap 90 penghuni pada ketiga rusunawa tersebut untuk memastikan kebenaran dari observasi dan jawaban wawancara yang telah dilakukan oleh penulis.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bagian ini dipaparkan hasil penelitian yang telah dilakukan, di antaranya gambaran umum tentang rusunawa, sintesa teori aspek dan elemen *livability*, dan hasil pengumpulan data (observasi, wawancara, dan kuesioner).

Gambaran Umum Rusunawa

Berikut adalah gambaran umum rusunawa yang menjadi objek penelitian di Jakarta Timur, yakni:

Rusunawa Cipinang Besar Utara

Rusunawa Cipinang Besar Utara berada di Kelurahan Cipinang Besar Utara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Luas lahan bangunannya adalah 2.423 m². Pada awalnya, Rusunawa Cipinang Besar Utara merupakan Rusun Blok yang akhirnya direvitalisasi pada tahun 2019-2022 oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dan dikelola oleh UPRS VII. Saat ini, bangunan ini merupakan Rusun Tower yang memiliki 16 lantai dan terdapat 238 unit dengan luas

per unit 36 m² dan satu unit hunian untuk difabel dengan luas 45 m².

Rusunawa Cipinang Muara

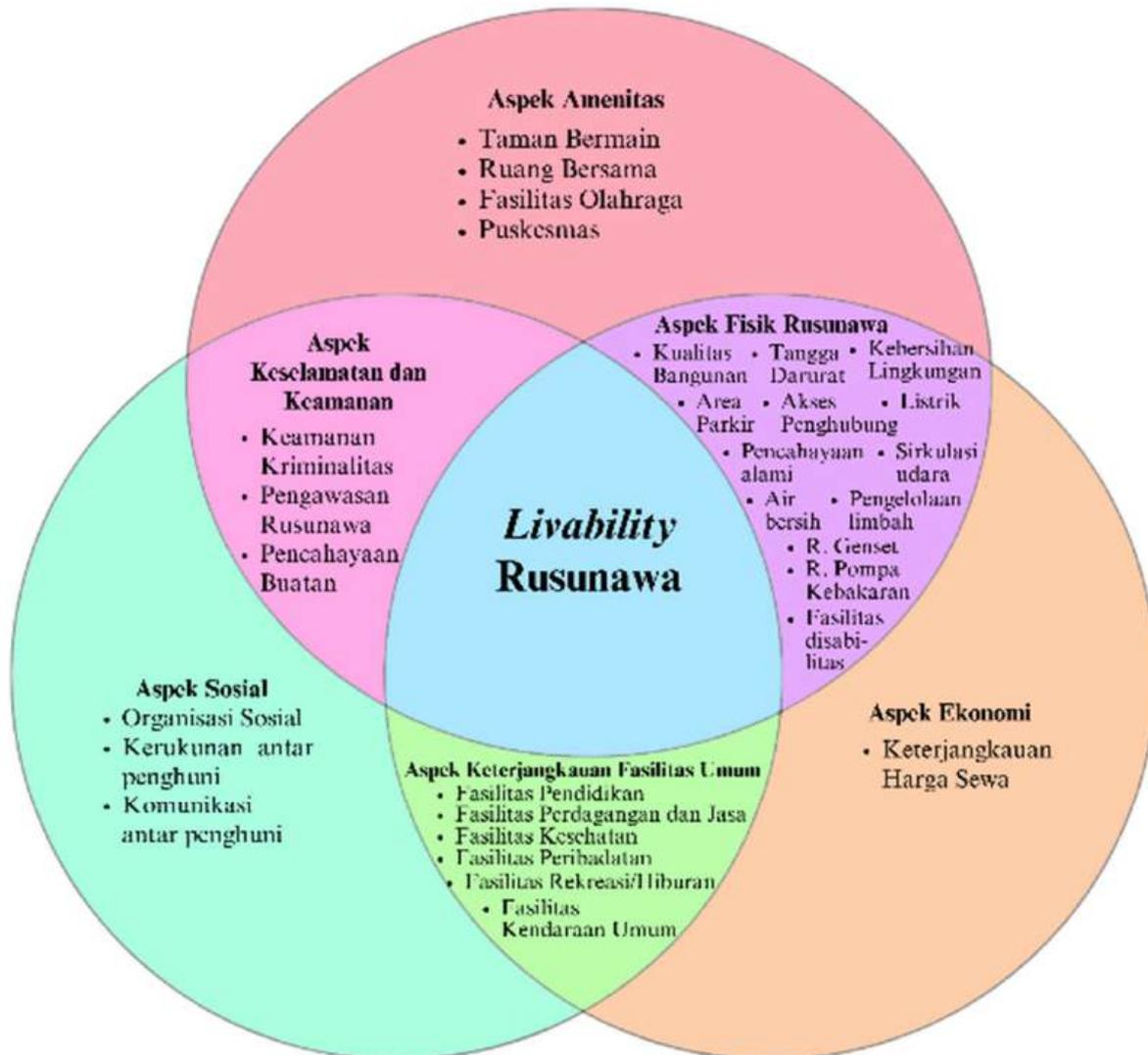
Rusunawa Cipinang Muara berada di Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Luas lahan bangunannya adalah 7.935 m². Rusunawa Cipinang Muara memiliki tiga blok dan terdapat 230 unit dengan luas per unit 30 m². Pembangunan pada Rusunawa Cipinang Muara berlangsung selama tiga tahun terhitung dari 2001-2003 oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dan saat ini dikelola oleh UPRS VIII.

Rusunawa Pondok Bambu

Rusunawa Pondok Bambu berada di Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Luas lahan bangunannya adalah 5.116 m². Pada awalnya, pengelolaan bangunan ini dilakukan oleh PD. Pembangunan Sarana Jaya, kemudian diambil alih oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dan dikelola oleh UPRS VIII. Pada tahun 2005-2006 dilakukan peremajaan pada bangunan rusunawa dengan membangun 2 Blok rusunawa 6 lantai, dengan 200 unit hunian dengan luas setiap unit 30 m².

Sintesis teori aspek dan elemen *livability*

Berikut merupakan irisan kesimpulan sintesis teori pada identifikasi aspek kelayakan dalam menganalisis aspek *livability* rusunawa. Dapat dilihat bahwa tiga aspek utama yang harus dimiliki oleh sebuah rusunawa adalah aspek fisik, aspek keterjangkauan fasilitas umum, serta aspek keselamatan dan keamanan. Adapun tiga aspek penunjang lainnya meliputi aspek amenitas, aspek sosial, dan aspek ekonomi. Dengan menggabungkan keenam aspek tersebut dapat dikatakan bahwa sebuah rusunawa memiliki unit hunian tempat tinggal yang layak dan dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya.



Gambar 1. Sintesis teori identifikasi elemen *livability* pada hunian rusunawa (Penulis, 2024)

Hasil Pembahasan Pengumpulan Data

Observasi

Berikut adalah hasil observasi ketiga rusunawa di Jakarta Timur. Skala penilaian 1 = Sangat Tidak Layak, 2 = Tidak Layak,

3 = Cukup Layak, 4 = Layak, 5 = Sangat Layak.

Tabel 2. Hasil Observasi pada 3 Rusunawa, Jakarta Timur (Penulis, 2024)

| Elemen <i>Livability</i> | Rusunawa Cipinang Besar Utara | Rusunawa Cipinang Muara | Rusunawa Pondok Bambu |
|---------------------------------------|--|--|---|
| | Aspek Fisik Rusunawa | | |
| Kualitas Bangunan (Struktur Bangunan) |  <p>Nilai : 5 Konstruksi bangunan kuat, kokoh, dan permanen sehingga dapat dirancang untuk jangka waktu yang panjang.</p> |  <p>Nilai : 3 Konstruksi bangunan kuat, kokoh, dan permanen sehingga dapat dirancang untuk jangka waktu yang panjang. Namun pada bagian fasad cat tembok sudah tidak layak dan kotor.</p> |  <p>Nilai : 4 Konstruksi bangunan kuat, kokoh, dan permanen sehingga dapat dirancang untuk jangka waktu yang panjang. Namun, perlu diperhatikan dalam pemeliharaan pada bagian kaca.</p> |
| | Tangga Darurat |  <p>Nilai : 4 Tangga darurat memenuhi standar keamanan, mudah diakses, dan dapat digunakan dengan baik dalam situasi darurat.</p> |  <p>Nilai : 1 Tidak memiliki tangga darurat</p> |

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>Transportasi Vertikal</p>  | <p>Nilai : 5 Memiliki minimal 2 lift penghuni dan 1 lift barang yang terdapat di dalam tangga darurat, serta memiliki tangga untuk mengakses ke area toko dari lantai dasar.</p>  | <p>Nilai : 2 Memiliki 3 tangga di setiap blok yang cukup sempit dan terbuat dari beton yang dilapisi oleh keramik.</p>  | <p>Nilai : 2 Memiliki 3 tangga di setiap blok yang cukup sempit dan terbuat dari beton yang dilapisi oleh keramik.</p> |
| <p>Kebersihan Lingkungan</p>  | <p>Nilai : 3 Kebersihan lingkungan memenuhi standar dasar, tapi perlu perhatian lebih dalam pemeliharaan terutama pada area tangga darurat dan lift.</p>  | <p>Nilai : 1 Kebersihan lingkungan kurang memadai, memerlukan adanya pemeliharaan tambahan seperti pada area tangga, area tempat sampah, ruang panel, ruang yang kosong sehingga dijadikan gudang dan tidak terjaga.</p>  | <p>Nilai : 2 Kebersihan lingkungan kurang memadai, memerlukan adanya pemeliharaan tambahan seperti pada area tangga, ruang panel, ruang yang kosong sehingga dijadikan gudang dan tidak terjaga.</p> |
| <p>Area Parkir</p>  | <p>Nilai : 2 Area parkir sempit dan menampung < 50 kendaraan motor, sehingga banyak yang parkir sembarangan.</p>  | <p>Nilai : 2 Area parkir sempit dan menampung < 50 kendaraan motor, sehingga banyak yang parkir sembarangan di area rusunawa.</p>  | <p>Nilai : 3 Area parkir cukup memenuhi standar daya tampung kendaraan karena dapat menampung > dari 50 kendaraan motor, tetapi masih saja banyak orang yang parkir sembarangan.</p> |
| <p>Akses Penghubung Fasilitas</p>  | <p>Nilai : 5 Akses penghubung sangat baik, mudah digunakan, aman, dan nyaman bagi penghuninya.</p>  | <p>Nilai : 3 Akses penghubung memenuhi standar dasar, namun mungkin memerlukan perbaikan atau perhatian lebih.</p>  | <p>Nilai : 4 Akses penghubung baik, mudah diakses, dan memberikan konektivitas yang memadai antara fasilitas.</p> |
| <p>Ketersediaan Daya Listrik</p>  | <p>Nilai : 4 Memiliki daya listrik awal 900 watt, tetapi penghuni bisa menambahkan daya secara pribadi.</p>  | <p>Nilai : 2 Memiliki daya listrik awal 900 watt, tetapi penghuni bisa menambahkan daya secara pribadi. Lalu panel listrik seluruh lantai dijadikan satu di dalam satu ruang panel di lantai 1.</p>  | <p>Nilai : 3 Memiliki daya listrik awal 900 watt, tetapi penghuni bisa menambahkan daya secara pribadi.</p> |
| <p>Sistem Pencahayaan Alami</p>  | <p>Nilai : 5 Pencahayaan matahari sangat baik, menyediakan cahaya yang optimal dan memadai di dalam unit.</p>  | <p>Nilai : 3 Pencahayaan matahari memadai, tapi memerlukan perbaikan untuk mencapai optimalitas.</p>  | <p>Nilai : 3 Pencahayaan matahari memadai, tapi memerlukan perbaikan untuk mencapai optimalitas.</p> |
| <p>Sirkulasi Udara</p>  | <p>Nilai : 5 Luas ventilasi => 5% dari luas lantai, sirkulasi udara lancar dan tidak bau.</p>  | <p>Nilai : 4 Luas ventilasi = 2%-5% dari luas lantai, sirkulasi udara cukup lancar dan tidak bau.</p>  | <p>Nilai : 4 Luas ventilasi = 2%-5% dari luas lantai, sirkulasi udara cukup lancar dan tidak bau.</p> |
| <p>Ketersediaan Sumber Air Bersih</p>  | <p>Nilai : 5 Sumber air bersih berasal dari PDAM, dan memiliki sumur air tanah, dilakukan maintenance setiap hari untuk menjaga debit air dan bangunan ini memiliki 5 tangki air yang dapat menampung air setiap harinya 150.000 liter.</p>  | <p>Nilai : 3 Sumber air bersih berasal dari PDAM tetapi tidak memiliki sumur air tanah, hanya dilakukan maintenance 1x dalam satu bulan. Sehingga jika terjadi gangguan hanya mengandalkan tangki air.</p>  | <p>Nilai : 3 Sumber air bersih berasal dari PDAM tetapi tidak memiliki sumur air tanah, hanya dilakukan maintenance 1x dalam satu bulan. Sehingga jika terjadi gangguan hanya mengandalkan tangki air.</p> |
| <p>Pengelolaan Limbah cair (STP)</p>  | <p>Nilai : 5 Sudah memiliki tempat pengelolaan limbah, dimana nantinya limbah akan diolah menjadi padat sehingga dapat dibersihkan oleh Dinas Lingkungan Hidup, lalu air yang sudah dipisahkan akan dibuang kedalam saluran drainase sehingga tidak menimbulkan bau.</p>  | <p>Nilai : 2 Hanya memiliki septitack yang dimaintenance saat 1x dalam setahun.</p>  | <p>Nilai : 2 Hanya memiliki septitack yang dimaintenance saat 1x dalam setahun.</p> |
| <p>Ruang Genset</p>  | <p>Nilai : 5 Sangat baik, karena genset masih berfungsi dan ruangnya sangat aman karna dilapisi oleh bahan aluminium dan menggunakan peredam suara agar saat digunakan tidak bising.</p>  | <p>Nilai : 1 Memiliki ruang genset yang cukup besar, tetapi tidak digunakan dengan baik, ruang genset yang kotor dan tidak terjaga, dijadikan tempat para karyawan, dan genset tidak berfungsi.</p>  | <p>Nilai : 2 Memiliki ruang genset yang cukup tetapi ruang genset kotor dan tidak terjaga, genset masih dapat berfungsi dengan baik.</p> |

| | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Ruang Pompa Kebakaran |  | Nilai : 4 Ruang pompa kebakaran cukup lengkap alat-alatnya, memiliki hydrant di setiap lantai, dan sprinkler sehingga saat adanya kebakaran alarm kebakaran akan nyala dan sprinkler akan pecah. |  | Nilai : 2 Memiliki ruang pompa kebakaran yang dijadikan satu dengan ruang pompa air bersih, hanya memiliki hydrant box tapi tidak memiliki sprinkler dan tidak memiliki alarm kebakaran. |  | Nilai : 2 Memiliki ruang pompa kebakaran yang dijadikan satu dengan ruang pompa air bersih, hanya memiliki hydrant box tapi tidak memiliki sprinkler dan tidak memiliki alarm kebakaran. |
| Fasilitas Ramah Disabilitas |  | Nilai : 4 Memiliki fasilitas memadai bagi disabilitas, tapi bisa ditingkatkan lagi, karena hanya memiliki 1 unit ruang disabilitas. | - | Nilai : 1 Tidak memiliki fasilitas ramah disabilitas | - | Nilai : 1 Tidak memiliki fasilitas ramah disabilitas |
| Aspek Keselamatan dan Keamanan | | | | | | |
| Keamanan Kriminalitas |  | Nilai : 5 Memiliki CCTV disetiap lantai dan area amenities rusunawa. |  | Nilai : 2 Memiliki CCTV yang hanya ada di area amenities rusunawa saja. |  | Nilai : 2 Memiliki CCTV yang hanya ada di area amenities rusunawa saja. |
| Pengawasan Rusunawa |  | Nilai : 5 Memiliki 2 pos jaga dan memiliki 3 shift (1 shift 4 orang satpam). |  | Nilai : 3 Memiliki 2 pos jaga dan memiliki 3 shift (1 shift 4 orang satpam). Tetapi 1 pos tidak berfungsi dan tidak ada yang menjaga pos tersebut. |  | Nilai : 3 Memiliki 1 pos jaga dan memiliki 3 shift (1 shift 4 orang satpam). |
| Pencahayaan Buatan Rusunawa |  | Nilai : 4 Pencahayaan buatan baik, memberikan pencahayaan yang cukup di dalam unit. |  | Nilai : 3 Pencahayaan buatan memadai, tapi perlu perbaikan atau peningkatan terutama pada saat malam hari. |  | Nilai : 3 Pencahayaan buatan memadai, tapi perlu perbaikan atau peningkatan terutama pada saat malam hari. |
| Aspek Ekonomi | | | | | | |
| Keterjangkauan Harga Sewa | - | Nilai : 4 Harga sewa terjangkau bagi (MBR) | - | Nilai : 5 Harga sewa sangat terjangkau bagi (MBR) | - | Nilai : 5 Harga sewa sangat terjangkau bagi (MBR) |
| Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum | | | | | | |
| Fasilitas Pendidikan |  | Nilai : 5 Banyak fasilitas pendidikan dalam radius <2 km. |  | Nilai : 5 Banyak fasilitas pendidikan dalam radius <2 km. |  | Nilai : 5 Banyak fasilitas pendidikan dalam radius <2 km. |
| Fasilitas Perdagangan dan Jasa |  | Nilai : 4 Fasilitas perdagangan dan jasa cukup terjangkau dalam radius 2-3 km. |  | Nilai : 4 Fasilitas perdagangan dan jasa cukup terjangkau dalam radius 2-3 km. |  | Nilai : 4 Fasilitas perdagangan dan jasa cukup terjangkau dalam radius 2-3 km. |
| Fasilitas Kesehatan |  | Nilai : 4 Fasilitas kesehatan cukup terjangkau dalam radius 2-3 km. |  | Nilai : 4 Fasilitas kesehatan cukup terjangkau dalam radius 2-3 km. |  | Nilai : 4 Fasilitas kesehatan cukup terjangkau dalam radius 2-3 km. |
| Fasilitas Peribadatan |  | Nilai : 5 Banyak fasilitas peribadatan dalam radius <2 km. |  | Nilai : 5 Banyak fasilitas peribadatan dalam radius <2 km. |  | Nilai : 5 Banyak fasilitas peribadatan dalam radius <2 km. |
| Fasilitas Rekreasi/Hiburan |  | Nilai : 3 Terdapat fasilitas rekreasi/hiburan dalam radius 4 km. |  | Nilai : 3 Terdapat fasilitas rekreasi/hiburan dalam radius 4 km. |  | Nilai : 3 Terdapat fasilitas rekreasi/hiburan dalam radius 4 km. |
| Fasilitas Kendaraan Umum |  | Nilai : 3 Terdapat fasilitas kendaraan umum dalam radius 4 km. |  | Nilai : 3 Terdapat fasilitas kendaraan umum dalam radius 4 km. |  | Nilai : 3 Terdapat fasilitas kendaraan umum dalam radius 4 km. |
| Aspek Amenitas Rusunawa | | | | | | |
| Taman Bermain |  | Nilai : 3 Tempat bermain hanya digunakan sebagian anak secara bergantian |  | Nilai : 4 Tempat bermain memadai, tetapi hanya digunakan sebagian anak secara bergantian. |  | Nilai : 4 Tempat bermain memadai, tetapi hanya digunakan sebagian anak secara bergantian. |
| Ruang bersama |  | Nilai : 2 Ruang bersama tidak ada sehingga menggunakan area semi indoor. |  | Nilai : 2 Memiliki ruang bersama, tetapi kurang memadai dari segi material bangunan harus di perbaiki karna pada bagian plafond sudah berjamur. |  | Nilai : 2 Ruang bersama tidak ada sehingga menggunakan area komunal saja di setiap lantai. |

| | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|--|
| Fasilitas Olahraga |  | Nilai : 4 Memiliki 2 fasilitas lapangan olahraga yang masih berfungsi dan memadai untuk aktivitas olahraga. |  | Nilai : 3 Memiliki 1 fasilitas olahraga yang masih berfungsi, tetapi banyak warga yang parkir di pinggir area lapangan. |  | Nilai : 2 Memiliki 1 fasilitas olahraga yang masih berfungsi, tetapi banyak warga yang parkir di area lapangan. |
| Puskesmas (Pusat Kesehatan Masyarakat) |  | Nilai : 1 Tidak memiliki puskesmas. |  | Nilai : 2 Memiliki 1 posyandu tetapi hanya dibuka saat 1x dalam sebulan. |  | Nilai : 1 Tidak memiliki puskesmas. |
| Aspek Sosial | | | | | | |
| Organisasi sosial |  | Nilai : 5 Organisasi sosial sangat efektif, memberikan dampak yang baik dan positif |  | Nilai : 5 Organisasi sosial sangat efektif, memberikan dampak yang baik dan positif |  | Nilai : 5 Organisasi sosial sangat efektif, memberikan dampak yang baik dan positif |
| Kerukunan Antar Penghuni |  | Nilai : 5 Kerukunan antar penghuni sangat baik, suasana harmonis terjaga dengan baik |  | Nilai : 5 Kerukunan antar penghuni sangat baik, suasana harmonis terjaga dengan baik |  | Nilai : 5 Kerukunan antar penghuni sangat baik, suasana harmonis terjaga dengan baik |
| Komunikasi Antar Penghuni |  | Nilai : 5 Komunikasi antar penghuni sangat baik, interaksi positif terjaga dengan baik dan aktif. |  | Nilai : 5 Komunikasi antar penghuni sangat baik, interaksi positif terjaga dengan baik dan aktif. |  | Nilai : 5 Komunikasi antar penghuni sangat baik, interaksi positif terjaga dengan baik dan aktif. |

Berdasarkan hasil observasi dapat disimpulkan, Rusunawa Cipinang Besar Utara mendapatkan penilaian yang layak pada beberapa elemen *livability*. Namun terdapat elemen *livability* seperti kebersihan lingkungan, area parkir, fasilitas rekreasi atau hiburan, fasilitas kendaraan umum, taman bermain, ruang bersama, dan puskesmas yang memerlukan pemeliharaan pemerintah karena memiliki nilai 1-3.

Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu memiliki penilaian yang lebih rendah. Hal ini ditunjukkan dari penilaian yang memiliki nilai 1-3 yang berarti kurang memenuhi standarisasi. Kedua rusunawa tersebut membutuhkan perhatian dan pemeliharaan lebih dari pemerintah untuk memperbaiki elemen *livability* sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni.

Wawancara

Berikut tabel kesimpulan hasil wawancara penulis dengan Dinas UPRS VII dan Dinas UPRS VIII.

Dari hasil wawancara dapat disimpulkan, Rusunawa Cipinang Besar

Utara pada aspek kelayakan sudah cukup baik karena sudah menjadi Rusunawa Tower yang dibangun menggunakan regulasi terbaru,

Tabel 3. Hasil Wawancara Dinas UPRS VII dan Dinas UPRS VIII (Penulis, 2024)

| Kategori Livability | Elemen Livability | Pertanyaan Wawancara | Hasil Kesimpulan Interview Bapak Muhammad Khalid Mu'taz Jabatan : Ka. Satpel Sarana dan Prasarana Unit Pengelola Rumah Susun (UPRS) VII Lokasi : Rusunawa Cipinang Besar Utara | Hasil Interview Bapak Christina Pramudya Jabatan : Kasatlat Sarana dan Prasarana Unit Pengelola Rumah Susun (UPRS) VIII Lokasi : Rusunawa Pondok Bambu & Rusunawa Cipinang Muara |
|---------------------|---------------------------------------|---|--|---|
| | Kualitas Bangunan (Struktur Bangunan) | Bagaimana menurut Bapak/Ibu struktur bangunan, material bangunan, dan standar keamanan di rusunawa saat ini ? | 1. Proses pembangunan melibatkan berbagai kontraktor yang dipilih melalui seleksi. 2. Kontraktor memiliki rekam jejak positif dan pengalaman membangun di pemada atau bangunan swasta. 3. Kontraktor memastikan penggunaan material teruji. Memiliki material yang berkualitas tinggi dipilih untuk membangun rusunawa. 4. Keamanan menjadi fokus utama dalam pemilihan material dan struktur bangunan, sehingga rusunawa memenuhi standar keamanan yang diperlukan. | 1. Struktur bangunan Rusun Cipinang Muara dan Rusun Pondok Bambu dianggap sangat layak karena bangunan telah mencapai 20-23 tahun. 2. Perbaikan dan peningkatan diperlukan, terutama untuk mematuhi regulasi terbaru. 3. Aksesibilitas jadi perhatian, dengan kedua rusunawa menggunakan tangga umum tanpa lift. 4. Pembenahan perlu mempertimbangkan ketersediaan anggaran. 5. Upaya perbaikan harus dilakukan secara bertahap sesuai dengan regulasi terbaru. 6. Fokus pada menjaga kualitas dan keamanan rusunawa. Pembenahan sesuai dengan regulasi terbaru harus dilakukan secara bertahap. |
| | Tangga Darurat | Bagaimana menurut Bapak/Ibu dalam memastikan bahwa tangga darurat bisa dipanaskan dalam kondisi aman saat terjadi kebakaran ? | 1. Tangga darurat dibangun sesuai dengan standar, terletak di sisi utara, selatan, dan bagian tengah. 2. Menggunakan material yang tahan panas untuk tangga darurat. 3. Arah keluar yang terdefinisi dengan baik untuk memastikan jalur yang aman menuju titik kumpul. 4. Ventilasi yang memadai dipertimbangkan untuk pembuangan asap selama evakuasi. 5. Dilengkapi dengan alarm kebakaran, sprinkler, pintu darurat, exhaust, dan hydrant box. 6. Penerapan standar bertujuan untuk respons cepat dan efektif dalam mengatasi keadaan darurat. | 1. Mengevaluasi kondisi lahan rusunawa untuk memastikan keamanan tangga darurat. 2. Jika lahan memadai pertimbangan pengisian tangga umum menjadi tangga darurat atau pembangunan tangga darurat baru sesuai standar. 3. Jika perubahan besar diperlukan, lakukan pertimbangan besar untuk pembangunan ulang rusunawa dengan perencanaan matang. 4. Tetap memastikan tangga umum tetap memenuhi standar keamanan untuk mempertahankan akses penghuni saat kondisi darurat. |
| | Transportasi Vertikal | Bagaimana menurut Bapak/Ibu dalam menentukan kapasitas lift yang memadai untuk memenuhi kebutuhan rusunawa ? (pemeliharaan sistem lift), kenapa kalau rusunawa blok tidak ada liftnya ? | 1. Kapasitas lift ditentukan berdasarkan jumlah unit kamar rusunawa untuk menangani beban penghuni dengan efisien. Pada rusunawa memiliki 2 lift penghuni dan 1 lift servis dibelakang tangga darurat. 2. Memastikan kapasitas lift meminimalkan kendala waktu tunggu yang berkepanjangan. 3. Pemeliharaan & pengecekan bulanan dilakukan sebanyak 12 kali setahun oleh pihak vendor lift. 4. Tujuan pengecekan adalah menjaga kondisi optimal lift, meminimalkan risiko kerusakan, dan mengoptimalkan kinerjanya. | 1. Rusunawa blok tidak disediakannya lift karena setiap blok memiliki 3 tangga umum yang memadai. 2. Hingga saat ini tidak ada keluhan terkait kondisi tangga umum dan penghuni dapat membawa barang melalui tangga umum saat pindah. 3. Keputusan ini disesuaikan dengan jumlah lantai yang terbatas, hanya 5 lantai. 4. Kemungkinan revitalisasi dan pembangunan ulang rusunawa blok menjadi rusunawa tower dapat mempertimbangkan regulasi terbaru sehingga dapat menggunakan lift. |

| | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--|--|---|---|
| Aspek Fisik Bangunan | Kebersihan Lingkungan | Bagaimana menurut Bapak/Ibu dalam memelihara kebersihan lingkungan rusunawa (fasilitas umum, fasilitas sosial dan tempat pembuangan sampah) ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Tanggung jawab kebersihan bukan hanya kewajiban manajemen, tetapi juga warga penghuni. 2. Warga dihimbau untuk berpartisipasi dengan mengangkat sampah ke TPS karena tidak tersedia shaft sampah di dalam tower. 3. Lift servis disediakan untuk penghuni saat membawa sampah ke TPS dan sampah diangkat oleh Dinas Lingkungan Hidup tiga kali seminggu. 4. Petugas kebersihan membersihkan setiap lantai rusunawa untuk memastikan fasilitas umum tetap bersih dan nyaman. 5. Kerjasama ini menjadi kunci utama dalam menjaga kebersihan dan kenyamanan lingkungan rusunawa. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lubang shaft sampah tersedia di setiap lantai untuk memudahkan warga membuang sampah. 2. Pengangkutan sampah dilakukan melalui lubang sampah sesuai jadwal oleh petugas dari Dinas Lingkungan Hidup. 3. Upaya menjaga kebersihan melibatkan kerja sama dengan warga melalui kegiatan seperti kerja bakti. 4. Area koridor, fasilitas umum, dan fasilitas sosial menjadi tanggung jawab petugas kebersihan rusunawa. 5. Pihak pengelola akan menagihkan permohonan pengecekan lebih bangunan ke dinas terkait untuk memastikan kondisi bangunan tetap aman. | |
| | Area Parkir | Bagaimana menurut Bapak/Ibu apakah desain area parkir sudah cukup memadai untuk memenuhi kebutuhan penghuninya (minimal standar rasio parkir) ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Area parkir di rusun dipertimbangkan dengan asumsi satu unit kendaraan per kartu keluarga. 2. Tetapi beberapa keluarga memiliki dua unit kendaraan menyebabkan kekurangan area parkir. 3. Beberapa warga mungkin menggunakan area tambahan sebagai lahan parkir ekstra. 4. Diperlukan evaluasi untuk memastikan apakah penambahan lahan parkir mencukupi untuk seluruh penghuni. 5. Perlu dievaluasi apakah perlu dilakukan penyesuaian atau perluasan area parkir untuk mengatasi kebutuhan yang terus meningkat. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Peraturan regulasi parkir saat ini 2 unit 1 motor mungkin tidak mencukupi mengingat setiap unit memiliki lebih dari 1 motor. 2. Pelebaran rusunawa sejak tahun 2000 memiliki perbedaan dengan kondisi saat ini. 3. Diperlukan penyesuaian peraturan untuk mengakomodasi kebutuhan saat ini. Sehingga regulasi peraturan tahun 2000 sesuai atau perlu penyesuaian dengan regulasi terkini. 4. Jika memungkinkan, akan memperlebar/pertambah pengalangan ulang area parkir untuk mengatasi kebutuhan parkir yang terus berkembang. | |
| | Akses penghubung fasilitas | Bagaimana menurut Bapak/Ibu akses penghubung fasilitas umum dan fasilitas sosial sudah memiliki aksesibilitas yang mudah bagi penghuninya ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Fasilitas sosial sudah diakses oleh penghuni ke berbagai fasilitas seperti mushola, perkoran, dan lapangan. 2. Tata letak sirkulasi jalan dirancang dengan baik memastikan tidak ada hambatan dan memisahkan akses warga. 3. Penerangan jalanan dan lebar jalur sesuai dengan standar, meningkatkan keamanan penghuni. 4. Penghuni dapat dengan nyaman dan aman mengakses berbagai fasilitas di sekitar rusunawa. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Blok-blok di rusunawa dirancang dengan baik, memberikan akses yang mudah antar penghuni. 2. Lokasi yang relatif dekat antar blok memudahkan perjalanan menuju fasilitas umum dan sosial. 3. Fasilitas seperti tempat ibadah, taman bermain, fasilitas olahraga, dan area parkir dapat diakses secara praktis. 4. Desain ini mempertimbangkan kebutuhan penghuni untuk akses yang nyaman dan efisien. | |
| | Ketersediaan Daya Listrik | Bagaimana menurut Bapak/Ibu apakah ketersediaan daya listrik dalam setiap rusunawa sudah cukup dalam melakukan aktivitas kebutuhan sehari-hari ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Setiap unit rusunawa dilengkapi dengan daya listrik sebesar 1.300 watt. 2. Penghuni umumnya merasa bahwa jumlah daya listrik tersebut cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. 3. Untuk kegiatan khusus seperti selamatan atau pernikahan, pengaturan daya listrik di fasilitas umum dapat diakomodasi oleh petugas. 4. Ketersediaan daya listrik di dalam unit dijamin cukup untuk memenuhi kebutuhan harian penghuni. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Setiap unit di rusunawa blok mendapatkan pasokan daya listrik sebesar 3000 watt. 2. Dengan penambahan yang selangkah daya listrik tersebut dianggap memadai untuk kebutuhan sehari-hari penghuni. 3. Terdapat aturan yang membatasi penggunaan peralatan berdaya tinggi seperti AC, dengan batasan satu unit per unit hunian. 4. Meskipun adanya pembatasan, kondisi ini dianggap mencukupi untuk memenuhi kebutuhan dasar penghuni tanpa mengalami kendala berarti. | |
| | Sistem Pencahayaan Alami | Bagaimana menurut Bapak/Ibu terhadap desain unit rusunawa apakah sudah maksimal sehingga pada siang hari dapat menghemat energi listrik ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Desain unit rusunawa telah dipertimbangkan dengan baik untuk mengoptimalkan penggunaan energi listrik, terutama dalam hal pencahayaan. 2. Sistem pencahayaan di fasilitas umum menggunakan pencahayaan alami yang cukup dan optimal, terutama di area bersusun di lantai satu. 3. Meskipun pada area koridor diperlukan bantuan cahaya buatan, desain tetap memanfaatkan cahaya matahari dengan adanya jendela pada area ujung. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pencahayaan alami di dalam rusunawa blok ini dirancang dengan baik memanfaatkan sisi tengah, sisi luar, dan penutup atas yang menggunakan policarbonat. 2. Desain ini memastikan bahwa cahaya matahari dapat meresap ke dalam rusunawa dengan optimal. 3. Pengaturan jendela yang menghadap ke luar bangunan turut mendukung masuknya cahaya matahari ke dalam ruangan. | |
| | Sirkulasi Udara | Bagaimana menurut Bapak/Ibu terhadap ketersediaan ventilasi dan jendela di setiap unit rusunawa sudah mendukung untuk mematis sirkulasi udara yang baik ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Desain unit rusunawa memperhatikan ketersediaan ventilasi dan jendela dengan baik khususnya dengan adanya dua kamar yang menghadap keluar pada setiap unit. 2. Penempatan kamar yang menghadap ke luar memberikan kontribusi positif terhadap sirkulasi udara di dalam unit. 3. Ventilasi dan sirkulasi udara dalam setiap ruangan dianggap sudah memadai. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Ventilasi di setiap unit rusunawa blok telah dirancang dengan baik. 2. Terdapat lubang udara di setiap jendela dan jendela yang dapat dibuka untuk mendukung sirkulasi udara yang optimal. | |
| | Ketersediaan Sumber Air Bersih | Bagaimana menurut Bapak/Ibu terhadap ketersediaan air bersih untuk menunjang kegiatan sehari-hari penghuninya seperti mandi, cuci piring, dan cuci baju ? apakah air nya berasal dari PDAM ? lalu jika koin koin air sedang bermasalah apakah ada strategi lainnya ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pasokan air bersih berasal dari layanan PAM Jaya dan disalurkan dalam ground tank. 2. Rusunawa memiliki pompa air tanah sebagai alternatif untuk mendukung pasokan air jika terdapat kendala dari PAM Jaya. 3. Air dari ground tank di transfer ke rooftop menggunakan jet pump sebelum didistribusikan ke masing-masing unit. 4. Sistem ini dirancang untuk memberikan ketersediaan air yang optimal untuk kegiatan sehari-hari penghuni rusunawa. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pasokan air rata-rata sekitar 10.000-30.000 kubik setiap bulannya. 2. Semua air bersih berasal dari layanan PAM Jaya. 3. Warga dimformasikan jika terdapat kendala dan perbaiki air bersih melalui pembertanahan. 4. Air bersih cadangan di tangki digunakan saat ada kendala untuk memastikan pasokan air ke unit-unit warga. 5. Pengecekan dan pemeliharaan dilakukan secara rutin setiap beberapa bulan untuk pompa dan tangki air. 6. Maintenance harian melibatkan pengecekan kondisi pompa dan tekanan air secara berkala. | |
| | Pengelolaan Limbah Cair (STP) | Bagaimana menurut Bapak/Ibu mengenai sistem pengelolaan limbah cair di rusunawa memastikan bahwa air limbah yang dihasilkan dari bangunan tidak mencemari lingkungan sekitarnya, dan memastikan efektivitas dalam memproses limbah sebelum dibuang kembali ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Dilengkapi dengan mesin Sewage Treatment Plant (STP) untuk mengelola limbah cair. 2. Pengelolaan limbah belum optimal, hasil akhirnya masih dibuang langsung ke saluran air kotor. 3. Evaluasi dan peningkatan sistem pengelolaan limbah diperlukan. 4. Meningkatkan efektivitas pengolahan limbah, mengurangi dampak lingkungan, dan memastikan sesuai dengan standar keberlanjutan. 5. Dengan langkah-langkah perbaikan yang tepat, diharapkan sistem pengelolaan limbah dapat beroperasi secara lebih efisien dan ramah lingkungan di masa mendatang. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Belum dilengkapi mesin Pengolahan Limbah Cair STP sehingga pengelolaan limbah cair menggunakan septi tank. 2. Proses pembersihan septi tank dilakukan dua kali dalam satu tahun. 3. Meskipun belum optimal seperti mesin STP, upaya pembersihan rutin tetap dilakukan. 4. Prioritas utama adalah memastikan limbah cair yang dihasilkan tidak mencemari lingkungan sekitarnya. 5. Kesadaran akan pentingnya efektivitas pengolahan limbah terus berupaya meningkatkan sistem pengelolaan limbah cair agar lebih ramah lingkungan. | |
| | Fasilitas Ramah Disabilitas | Bagaimana menurut Bapak/Ibu terkait dengan desain fasilitas ramah disabilitas di rusunawa mendukung aksesibilitas orang dengan disabilitas, termasuk unit khusus dan fasilitas seperti ramp ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Rusunawa memiliki unit desain khusus sesuai kebutuhan difabel di lantai dasar dengan turunan kamar lebih besar. 2. Kamar mandi dirancang untuk memenuhi kebutuhan mereka yang memiliki disabilitas. 3. Fasilitas lift dan ramp juga disediakan untuk memastikan aksesibilitas yang mudah bagi semua penghuni. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Fasilitas ramah disabilitas belum tersedia karena pembangunan dilakukan sebelum ada regulasi terkait. 2. Pemohon disabilitas dapat dijanjikan ke rusun tower yang telah dilengkapi dengan unit dan fasilitas disabilitas. | |
| | Aspek Keselamatan dan Keamanan | Keamanan Kriminalitas | Bagaimana menurut Bapak/Ibu cara mencegah tindakan kriminalitas yang terdapat lingkungan rusunawa dan dapat memberikan rasa aman kepada penghuni rusunawa ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Terdapat CCTV dan ruang monitor CCTV. 2. CCTV dipasang di setiap lantai untuk memberikan keamanan optimal. 3. Keberadaan petugas keamanan selama 24 jam. 4. Sosialisasi keamanan dilakukan kepada warga untuk meningkatkan kesadaran akan peran masing-masing dalam menjaga keamanan lingkungan rusunawa. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Terdapat CCTV di setiap fasilitas umum dan fasilitas sosial area rusunawa. 2. Tim penjaga keamanan ditempatkan untuk memastikan keamanan di seluruh area. 3. Sistem pemantauan dan keberadaan petugas keamanan bertujuan memberikan rasa aman kepada penghuni dan mencegah tindakan kriminalitas di lingkungan rusunawa. |
| Pengawasan Rusunawa | | Bagaimana pengawasan di rusunawa seperti jumlah pos jaga, shift pengawasan, dan jumlah smpan setiap 1 shift apakah berkontribusi dalam memastikan pengawasan dan keamanan yang optimal bagi penghuni ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Terdapat 2 pos jaga yang beroperasi selama 24 jam penuh. 2. Pengawasan dilakukan dalam 3 shift, setiap shift melibatkan 4 orang petugas keamanan. 3. Tugas penjaga keamanan mencakup pemantauan menyeluruh di seluruh lingkungan rusunawa. 4. Patroli keliling di area rusunawa dan area mit untuk memastikan kondisi keseluruhan rusunawa dalam keadaan baik. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Jumlah pos penjagaan di rusunawa dianggap mencukupi untuk memantau keamanan. 2. Tim keamanan menjalankan sistem tiga shift setiap harinya, terdapat empat orang dalam setiap shift. 3. Evaluasi bulanan dilakukan terhadap keamanan sehingga memastikan setiap aspek pengawasan terpenuhi, termasuk pergantian shift dan kinerja tim keamanan. | |
| Pencahayaan Buatan Rusunawa | | Bagaimana sistem pencahayaan buatan di rusunawa dapat meningkatkan kenyamanan dan fungsionalitas ruang, serta bagaimana Anda memastikan cahaya yang cukup di lingkungan rusunawa melalui sistem pencahayaan buatan tersebut ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Sistem pencahayaan buatan dirancang untuk meningkatkan kenyamanan dan fungsionalitas ruang di dalam dan sekitar rusunawa. 2. Perencanaan sistem pencahayaan dianggap sudah memadai. Namun, kondisi di lapangan seperti kerusakan akibat cuaca atau kelainan warga dapat memengaruhi kinerja sistem. 3. Pemeliharaan dan perbaikan sistem pencahayaan akan dilakukan secara berkala. 4. Meningkatkan kesadaran penghuni untuk memelihara fasilitas bersama demi kenyamanan bersama. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Sistem pencahayaan buatan difokuskan pada area fasilitas umum dan sosial, termasuk area koridor. 2. Pemeliharaan pencahayaan buatan dilakukan secara rutin dengan menangani kendala atau masalah seperti lampu yang rusak secara aktif. 3. Meningkatkan kenyamanan dan fungsionalitas ruang di dalam dan di sekitar rusunawa melalui penyediaan pencahayaan yang memadai. | |
| Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum | Pendidikan | Bagaimana Anda memastikan aksesibilitas yang mudah dan keterjangkauan fasilitas umum seperti pendidikan, perdagangan, kesehatan, tempat ibadah, hiburan, dan transportasi umum bagi penghuni rusunawa sebagai bagian dari desain atau kebijakan yang Anda terapkan ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Fasilitas pendidikan yang dekat dan dapat dijangkau dengan berjalan kaki. 2. Akses ke fasilitas perdagangan, seperti pasar dapat menggunakan jak lingko. 3. Dekat dengan rumah sakit di Cipinang Besar Utara. 4. Mushola tersedia, dan terdapat ruang serbaguna untuk penganut agama lain seperti Kristen. 5. Fasilitas rekreasi atau hiburan dapat diakses meskipun jaraknya cukup jauh dengan menggunakan jak lingko. 6. Fasilitas kendaraan umum difasilitasi dengan jak lingko dan halte busway yang cukup dekat dapat diakses langsung oleh penghuni. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Desain dan kebijakan yang menjamin aksesibilitas mudah dan keterjangkauan bagi penghuni. 2. Fasilitas ibadah, pendidikan, dan kesehatan yang layak tersedia. 3. Fasilitas transportasi umum, seperti jak lingko disediakan untuk memudahkan akses penghuni. 4. Memastikan lingkungan yang mendukung dan memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni rusunawa secara optimal. | |
| | Perdagangan dan Jasa | | | | |
| | Kesehatan | | | | |
| | Rekreasi/Hiburan | | | | |
| Kendaraan Umum | | | | | |
| Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum | Taman Bermain | Bagaimana desain taman bermain di rusunawa dipertimbangkan untuk memastikan keamanan dan kesesuaian permainan dengan usia anak-anak, dan bagaimana Anda memastikan bahwa fasilitas ini aman dan sesuai untuk digunakan oleh penghuni yang masih anak-anak ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Desain taman bermain difokuskan pada keamanan dan kesesuaian permainan dengan usia anak-anak. 2. Upaya maksimal dilakukan untuk memastikan bahwa fasilitas ini memenuhi standar keamanan yang tinggi. 3. Pemulihan permainan disesuaikan dengan usia anak-anak untuk memastikan keamanan dan kesesuaian. 4. Pengaturan tata letak dirancang dengan aman untuk anak-anak, menghindari potensi risiko. 5. Penggunaan material yang ramah anak untuk meminimalkan risiko cedera selama bermain. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Fasilitas taman bermain mendapat perhatian utama untuk memastikan keamanan dan kesesuaian permainan dengan usia anak-anak. 2. Meskipun kondisinya sudah cukup baik terdapat rencana untuk melakukan perbaikan dan peningkatan keamanan. 3. Sedang mengusulkan anggaran untuk meningkatkan fasilitas dan sarana pendukung di area taman bermain. 4. Meningkatkan fasilitas agar tidak hanya aman tetapi juga sesuai untuk digunakan oleh penghuni yang masih anak-anak. | |

| | | | | |
|-------------------------|--|---|---|--|
| Aspek Amenitas Rusunawa | Ruang bersama | Bagaimana ruang bersama di rusunawa dirancang untuk memfasilitasi interaksi sosial antara penghuni ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Dirancang untuk memfasilitasi interaksi sosial antara penghuni. 2. Terletak di lantai satu dapat menampung sekitar 50 orang. 3. Alternatif ruang bersama meliputi selasar atau lapangan. 4. Desain mendukung pertemuan dan aktivitas sosial untuk meningkatkan interaksi antar penghuni. 5. Memberikan penghuni ruang yang nyaman dan fleksibel untuk kegiatan bersama dan memperkuat ikatan sosial. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Dirancang untuk memenuhi kebutuhan penghuni yang senang berkumpul. 2. Setiap lantai dilengkapi dengan fasilitas ruang komunal. 3. Menciptakan suasana yang mendukung interaksi sosial di antara warga. 4. Terdapat ruang aula yang dapat digunakan untuk berbagai aktivitas bersama dan pertemuan. |
| | Fasilitas Olahraga | Bagaimana fasilitas olahraga yang ada di rusunawa dan bagaimana Anda memastikan ketersediaan dan kualitas fasilitas tersebut sesuai dengan kebutuhan penghuni ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Dirancang untuk mendukung berbagai aktivitas olahraga, termasuk futsal dan badminton. 2. Terdapat 2 lapangan serbaguna, memberikan akses luas untuk kegiatan olahraga. 3. Pemeliharaan dan pengelolaan fasilitas dilakukan secara rutin untuk memastikan ketersediaan dan kualitas sesuai dengan kebutuhan penghuni. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Saat ini terdapat satu lapangan olahraga di setiap rusunawa. 2. Perlu dilakukan peningkatan pada kondisi lapangan termasuk pembatas-pembatas dan area sekitarnya. 3. Fungsi lapangan olahraga yang digunakan sebagai tempat parkir memerlukan perbaikan dan peningkatan infrastruktur. Tujuannya adalah memastikan fasilitas olahraga mendukung aktivitas penghuni dengan optimal sesuai kebutuhan. |
| | Puskesmas (Pusat Kesehatan Masyarakat) | Bagaimana memastikan puskesmas yang tersedia di rusunawa aktif setiap hari untuk memberikan layanan kesehatan darurat yang lengkap ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Belum ada fasilitas puskesmas di rusunawa saat ini. 2. Penghuni yang membutuhkan layanan kesehatan darurat harus dibawa ke puskesmas terdekat atau rumah sakit. 3. Pihak pengelola terus mempertimbangkan kemungkinan penyediaan fasilitas puskesmas di masa depan untuk memberikan akses kesehatan yang lebih mudah dan cepat bagi penghuni dalam situasi darurat. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Rusunawa Cipinang Muara: Fasilitas puskesmas diorganisir dengan baik. Menyediakan pelayanan kesehatan darurat dan layanan rutin, termasuk penyandu untuk lansia dan balita. Dibuka setiap dua minggu sekali. 2. Rusunawa Pondok Bambu: Saat ini, puskesmas belum tersedia. |
| Aspek Sosial Rusunawa | Organisasi sosial | Bagaimana program yang dijalankan dalam organisasi sosial di rusunawa untuk memperkuat interaksi dan keterlibatan penghuni ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembentukan RT bertujuan meningkatkan interaksi dan keterlibatan aktif penghuni. 2. Program-program yang diadakan yaitu kerja bakti, gotong royong, sosialisasi keamanan dan evakuasi kebakaran diadakan secara rutin. 3. Peran RT untuk mengajak warga untuk berpartisipasi menjadi kunci utama dalam keberlangsungan kegiatan sosial. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Program yang diadakan bertujuan untuk memperkuat interaksi dan keterlibatan aktif penghuni untuk meningkatkan kehidupan komunitas. 2. Lomba 17-an, arisan PKK, dan kegiatan keagamaan. 3. Menciptakan suasana interaksi yang positif di antara penghuni. |
| | Kerukunan Antar Penghuni | Bagaimana strategi yang diterapkan untuk menciptakan kondisi kerukunan antar penghuni di rusunawa ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Penyediaan ruang komunal di setiap lantai. 2. Meningkatkan kerukunan antar penghuni melalui interaksi sosial. 3. Tingginya tingkat kerukunan terlihat dari keakraban di antara penghuni. 4. Adanya ruang bersama dan ruang komunal. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Keberhasilan terlihat dari kerukunan dan penghormatan antar penghuni. 2. Menciptakan suasana interaksi sosial yang harmonis. 3. Berkontribusi positif terhadap perasaan aman dan kenyamanan seluruh penghuni. |
| | Komunikasi Antar Penghuni | Bagaimana untuk memastikan terciptanya komunikasi yang terbuka dan efektif antar penghuni di dalam rusunawa ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembentukan grup warga di media sosial untuk mendorong komunikasi terbuka dan efektif antar penghuni. 2. Saling berkomunikasi, bertukar informasi, dan membangun hubungan erat. 3. Keterlibatan petugas admin dalam grup untuk mempercepat arus informasi. 4. Memastikan penghuni dapat dengan cepat mendapatkan informasi yang relevan melalui sosialisasi. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengelola dan ketua RT menjalin komunikasi rutin untuk mengontrol aktivitas warga. 2. Informasi disebarluaskan melalui grup media sosial dan kantor pengelola di setiap rusunawa. 3. Penghuni yang membutuhkan bantuan atau informasi lebih lanjut dapat datang langsung ke kantor pengelola yang dikelola oleh admin. 4. Terbentuknya komunikasi merupakan hubungan erat dan berkelanjutan di antara penghuni sehingga menciptakan lingkungan yang komunikatif dan saling mendukung di dalam rusunawa. |
| Aspek Ekonomi | Keterjangkauan Harga Sewa | Bagaimana memastikan bahwa kebijakan harga sewa di rusunawa sesuai dengan standar ekonomi lokal dan tetap terjangkau bagi penghuni ? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Terdapat dua tarif sewa, yaitu untuk masyarakat umum dan masyarakat terprogram. 2. Tarif yang diterapkan untuk masyarakat terprogram lebih ringan agar tetap terjangkau sesuai dengan tingkat pendapatan mereka. 3. Upaya ini merupakan hasil dari kesepakatan antara pihak pengelola dan penghuni. 4. Pengelola memperhatikan penghasilan penghuni dalam menetapkan tarif. 5. Sistem pembayaran menggunakan metode auto debit dari rekening warga untuk memudahkan proses pembayaran. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Harga sewa dipertimbangkan dengan baik untuk memastikan keterjangkauan sesuai dengan standar ekonomi lokal dan tingkat pendapatan penghuni. 2. Kebijakan tarif diterapkan melalui perundingan dan evaluasi, mengkonosdasi tingkat ekonomi masyarakat setempat. 3. Harga diatur dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti lantai hunian dan upaya penghuni dalam menjangkau unit. 4. Selama masa pandemi COVID-19, pembayaran sewa ditangguhkan untuk meringankan beban penghuni. 5. Kebijakan ini diharapkan tetap memastikan keterjangkauan dan aksesibilitas penghuni terhadap hunian yang layak di masa mendatang. |

Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu memiliki fokus utama yang lebih besar, sehingga dengan anggaran yang cukup akan diadakan pembangunan kembali dari Rusun Blok menjadi Rusun Tower.

Kuesioner

Berikut adalah tabel hasil kuesioner yang telah dilakukan oleh penulis dengan melibatkan 90 responden dari 3 rusunawa di Jakarta Timur.

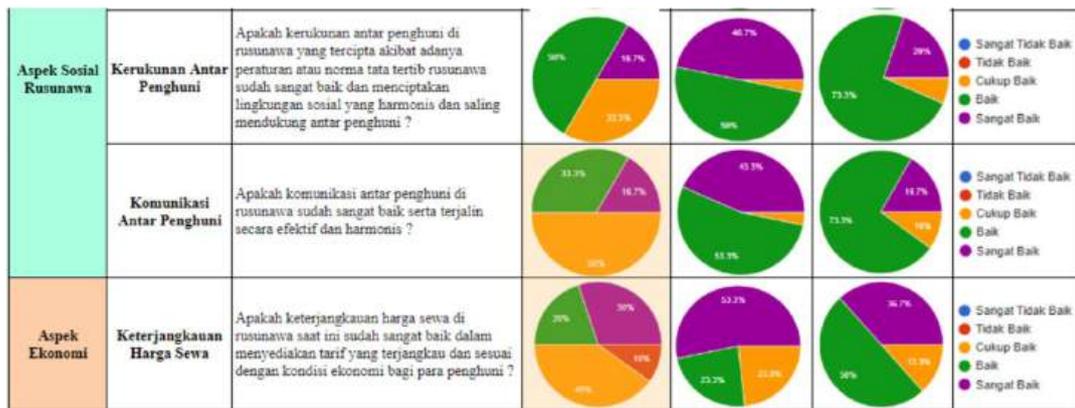
Berdasarkan hasil kuesioner dapat disimpulkan, Rusunawa Cipinang Besar Utara pada aspek fisik telah memenuhi standarisasi dengan penilaian baik, tetapi pada area parkir mendapat penilaian cukup baik. Aspek keselamatan dan keamanan mendapatkan penilaian sangat baik. Aspek keterjangkauan fasilitas umum dianggap cukup baik, hanya fasilitas peribadatan yang dinilai baik. Untuk aspek amenitas hanya ruang bersama yang mendapat nilai baik, sedangkan elemen lainnya dinilai cukup baik. Aspek sosial terutama komunikasi dinilai cukup baik. Aspek ekonomi dinilai cukup baik.

Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu pada aspek fisik yaitu: kebersihan lingkungan, ketersediaan listrik, dan ketersediaan sumber air bersih dinilai baik sedangkan elemen lainnya dinilai cukup baik. Dalam hal aspek keselamatan dan keamanan Rusunawa Cipinang Muara hanya pengawasan yang dinilai baik, sedangkan Rusunawa Pondok Bambu pengawasan dan pencahayaan buatan yang dinilai baik. Aspek keterjangkauan fasilitas umum di Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu dinilai baik dan sangat baik. Aspek amenitas di Rusunawa Cipinang Muara dinilai baik pada ruang Bersama. Di Rusunawa Pondok Bambu taman bermain dinilai baik, sedangkan elemen lainnya dinilai cukup baik. Aspek sosial Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu dinilai baik. Aspek ekonomi Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu dinilai baik.

Tabel 4. Hasil Kuesioner pada 3 Rusunawa, Jakarta Timur (Penulis, 2024)

| Kategori Livability | Elemen Livability | Pertanyaan Kuesioner | Rusunawa Cipinang Besar Utara | Rusunawa Cipinang Muara | Rusunawa Pondok Bambu | Skala Penilaian |
|--------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|
| Aspek Fisik Rusunawa | Kualitas Bangunan | Apakah kualitas bangunan seperti material (bahan bangunan) dan keamanan bangunan di rusunawa sudah sangat baik dan berfungsi secara efisien dalam jangka waktu yang panjang ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Tangga Darurat | Apakah tangga darurat di rusunawa sudah dirancang dengan sangat baik dari segi keamanan dan keselamatan serta mudah untuk diakses jika dalam keadaan darurat ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Transportasi Vertikal | Apakah transportasi vertikal (lift atau tangga) di rusunawa sudah dirancang sangat baik jika dilihat dari jumlah lift atau tangga yang memadai, perawatan lift atau tangga secara rutin, dan sudah sesuai dengan kebutuhan penghuni setiap lantai ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Kebersihan Lingkungan | Apakah kebersihan lingkungan rusunawa sudah sangat baik, dimana memiliki tempat pembuangan sampah akhir yang terpisah, memiliki shaft sampah di setiap lantai, dan pemeliharaan kebersihan disetiap lantai secara berkala ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Area Parkir | Apakah ketersediaan area parkir di rusunawa sudah sangat baik, dimana memiliki jumlah parkir yang memadai, desain parkir yang efisien, aksesibilitas yang baik ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Akses Penghubung | Apakah ketersediaan akses penghubung fasilitas penunjang sudah sangat baik dengan memiliki aksesibilitas yang sangat mudah, pemetaan, dan pemeliharaan secara berkala ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Ketersediaan Daya Listrik | Apakah ketersediaan daya listrik di rusunawa sudah sangat baik, dimana setiap unit rusunawa memiliki daya listrik yang cukup dan instalasi listrik yang aman ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Ketersediaan Sumber Air Bersih | Apakah ketersediaan sumber air bersih di rusunawa sudah sangat baik, dimana memiliki pasokan air yang cukup, kualitas air yang baik, dan sistem distribusi air yang merata ke setiap unit rusunawa ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Sistem Pencahayaan Alami | Apakah sistem pencahayaan di rusunawa sudah sangat baik dan cahaya alami dapat masuk ke dalam unit rusunawa sehingga dapat menghemat penggunaan energi listrik pada saat pagi hari ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Sirkulasi Udara | Apakah sirkulasi udara di rusunawa sudah sangat baik dan dilengkapi dengan ketersediaan jendela ventilasi di setiap unit rusunawa serta dilakukan pemeliharaan dan kebersihan kaca secara berkala oleh pihak pengelola rusunawa ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| Aspek Non Fisik Rusunawa | Fasilitas Ramah Disabilitas | Apakah fasilitas ramah disabilitas dan lanjut usia di rusunawa sudah sangat baik seperti memiliki ruang yang luas, akses ramp lift khusus disabilitas, dan desain toilet yang sesuai ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Keamanan Kriminalitas | Apakah keamanan dari aktivitas kriminalitas di rusunawa sudah sangat baik dan dilengkapi dengan sistem keamanan yang efektif (CCTV disetiap sudut lantai) ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |

| | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|
| Aspek Keselamatan dan Keamanan | Pengawasan Rusunawa | Apakah pengawasan pada lingkungan rusunawa sudah sangat baik dan keberadaan petugas keamanan selalu aktif dalam pos penjagaan untuk meningkatkan pengawasan terhadap aktivitas yang mencurigakan ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Pencapaian Buatan Rusunawa | Apakah pencapaian pada rusunawa sudah sangat baik dan menyediakan penerangan jalan yang merata di seluruh area lingkungan rusunawa ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum | Fasilitas Pendidikan | Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau dalam mengakses fasilitas pendidikan seperti Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA), dan pusat pendidikan lainnya dalam radius kurang dari 2km ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Fasilitas Perdagangan dan Jasa | Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau dalam mengakses bangunan fasilitas perdagangan dan jasa seperti pasar, minimarket, dan toko sembako dalam radius kurang dari 2km ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Fasilitas Kesehatan | Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau dalam mengakses bangunan fasilitas kesehatan seperti puskesmas, klinik, dan rumah sakit dalam radius kurang dari 2km ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Fasilitas Peribadatan | Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau dalam mengakses fasilitas peribadatan masjid, gereja dan vihara, dan kuil dalam radius kurang dari 2km ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Fasilitas Rekreasi/Hiburan | Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau dalam mengakses bangunan fasilitas rekreasi/hiburan seperti pusat perbelanjaan dalam radius kurang dari 2km? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Fasilitas Kendaraan Umum | Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau dalam mengakses fasilitas umum seperti halte, stasiun kereta api, dan terminal bis dalam radius kurang dari 2km ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| | Aspek Amenitas Rusunawa | Taman Bermain | Apakah taman di rusunawa sudah sangat baik dan dirancang dengan aman untuk digunakan oleh anak-anak serta menggunakan permainan yang sesuai dengan usia anak dan dilengkapi sistem pengawasan yang memadai ? | | | |
| Ruang bersama | | Apakah ruang bersama di rusunawa sudah sangat baik dan dirancang untuk memfasilitasi interaksi sosial antar penghuni ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| Fasilitas Olahraga | | Apakah fasilitas olahraga di rusunawa sudah sangat baik dan menyediakan berbagai sarana dan prasarana untuk kegiatan olahraga yang bervariasi seperti lapangan bola, lapangan basket, dan lapangan badminton ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| Puskesmas (Pusat Kesehatan Masyarakat) | | Apakah puskesmas (Pusat Kesehatan Masyarakat) di rusunawa sudah sangat baik dan menyediakan pelayanan kesehatan dasar yang mudah diakses oleh penghuni saat keadaan darurat serta menyediakan fasilitas yang memadai ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik |
| Organisasi sosial | Apakah organisasi/kegiatan sosial di rusunawa sudah sangat baik sehingga terjalin kegiatan interaksi antar penghuni yang membangun solidaritas dan meningkatkan kesejahteraan sosial ? | | | | <ul style="list-style-type: none"> Sangat Tidak Baik Tidak Baik Cukup Baik Baik Sangat Baik | |



E. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan melalui observasi, wawancara dan kuesioner dengan pendekatan *livability* terhadap 6 aspek *livability* yaitu, aspek fisik, aspek keselamatan dan keamanan, aspek keterjangkauan fasilitas umum, aspek amenitas, aspek sosial, dan aspek ekonomi di 3 rusunawa di Jakarta Timur, secara keseluruhan Rusunawa Cipinang Besar Utara dinilai sudah cukup layak sebagai tempat tinggal saat ini, meskipun masih ada elemen *livability* yang perlu diperbaiki di masa yang akan datang. Rusunawa Pondok Bambu saat ini belum mencapai aspek kelayakan berdasarkan penilaian elemen *livability*, sedangkan Rusunawa Cipinang Muara sebagian besar elemen *livability* belum mencapai aspek kelayakan. Dengan demikian diharapkan di masa yang akan datang Dinas UPRS VIII dapat memfokuskan pemeliharaan kembali kepada kedua rusunawa tersebut, agar menjadi rusunawa yang dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Rusunawa Cipinang Muara lebih banyak memerlukan perbaikan, pembenahan, dan pemeliharaan yang lebih intensif sehingga dapat menjadi rusunawa yang memenuhi standar *livability* dan meningkatkan kualitas hidup penghuninya tidak hanya berdasarkan aspek fisik saja tetapi juga dari aspek non-fisik.

F. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang terlibat dalam proses penelitian ini terutama:

1. Dinas Perumahan dan Permukiman DKI Jakarta yang telah memberikan izin dan memberikan kesempatan penulis untuk melakukan penelitian mengenai Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).
2. Bapak Chrisna S.T. selaku Ketua Divisi Kasatlak Sarana Prasarana dan seluruh anggota yang bertugas di kantor pusat UPRS VIII yang telah memberikan informasi dan arahan penulis dalam melakukan penelitian.
3. Ibu Priska dan seluruh anggota pengelola Rusunawa Cipinang Muara yang selalu cepat tanggap, memberikan informasi serta memberikan mengarahkan saat penulis melakukan observasi secara langsung.

DAFTAR PUSTAKA

- Appleyard, D., & Gerson, M. (1981). *Liveable streets*. Berkeley.
- Ariyanti, G. F. (2018). Penilaian Livability Rumah Susun Sederhana Sewa di Rusunawa Dandangan, Kota Kediri. *Diss. Institut Teknologi Sepuluh Nopember*.
- Asiyanbola, R., Raji, B., & Shaibu, G. (2012). Urban liveability in Nigeria-A pilot study of Ago-Iwoye and Ijebu-Igbo in Ogun State. *Journal of Environmental Science and Engineering. B, 1(10B)*, 1203.

- Balsas, C. J. (2004). Measuring the livability of an urban centre: an exploratory study of key performance indicators. *Planning, Practice & Research*, 19(1), 101-110.
- Katadata. (2024). *29% Penduduk DKI Jakarta ada di Kota Jakarta Timur pada Pertengahan 2024*. Retrieved from <https://databoks.katadata.co.id/demo-grafi/statistik/a3a99d1fa4222a7/29-penduduk-dki-jakarta-ada-di-kota-jakarta-timur-pada-pertengahan-2024>
- Evans, P. B. (Ed.). (2002). *Livable cities?: Urban struggles for livelihood and sustainability*. Univ of California Press.
- Heylen, K. (2006). Liveability in social housing: three case studies in Flanders. In *ENHR Conference 'Housing in an Expanding Europe: Theory, Policy, Implementation and Participation'*, Date: 2006/07/02-2006/07/05, Location: Ljubljana (Slovenia).
- Ikatan Ahli Perencanaan. 2014. *Indonesia Most Livable City Index tahun 2014*. Jakarta: Ikatan Ahli Perencanaan.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2019). Apa yang Dimaksud dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)? <https://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/10-apa-yang-dimaksud-dengan-masyarakat-berpenghasilan-rendah-mbr>
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (Tahun). Kementerian PUPR Tingkatkan Kualitas 6.872 Hektar Permukiman Kumuh di Indonesia. Portal Resmi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. <https://pu.go.id/berita/kementerian-pupr-tingkatkan-kualitas-6872-hektar-permukiman-kumuh-di-indonesia>
- pupr-tingkatkan-kualitas-6872-hektar-permukiman-kumuh-di-indonesia
- Lawanson, T., Salau, T., & Yadau, O. (2013). Conceptualizing the liveable African city. *Journal of Construction Project Management and Innovation*, 3(1), 573-588.
- Lowe, M., Whitzman, C., Badland, H., Davern, M., Hes, D., Aye, L., ... & Giles-Corti, W. (2013). Liveable, healthy, sustainable: What are the key indicators for Melbourne neighbourhoods?. *Department of Health and Human Services*.
- Lynch, K. 1998. *Good city form*. Cambridge: The MIT Press.
- Namazi-Rad, M., Perez, P., Berryman, M., & Lamy, F. (2012). An experimental determination of perceived liveability in Sydney.
- Raynard Kristian Bonanio Pardede. (2023). Cegah Penyakit Tuberkulosis dan Tengke, Pemerintah DKI Jakarta Mulai Tata Rumah Kumuh. Kompas. <https://www.kompas.id/baca/metro/2023/08/07/cegah-penyakit-tuberkulosis-dan-tengke-pemerintah-dki-jakarta-mulai-tata-rumah-kumuh>
- Republik Indonesia. (2011). Undang-Undang No. 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Throsby, D. (2005). Cultural heritage as financial asset in strategies for urban development and poverty alleviation. In *International Conference for Integrating Urban Knowledge and Practice* (pp. 2-14). Formas.
- Timmer, V., & Seymoar, N. K. (2006, March). Vancouver Working Group Discussion Paper. In *The World Urban Forum* (Vol. 2005).

