



## TINGKAT *LIVABILITY* PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK (RUSUNAMI) DI DKI JAKARTA

### LIVABILITY LEVEL OF OWNED SIMPLE FLATS (RUSUNAMI) IN DKI JAKARTA

Calista Mutia Gunandar<sup>a</sup>, Hanny Wahidin Wiranegara<sup>a</sup>, Herika Muhammad Taki<sup>a</sup>

<sup>a</sup>Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, FALTL, Universitas Trisakti; Jakarta

\*Korespondensi: hanny.w@trisakti.ac.id

#### Info Artikel:

- Artikel Masuk: 6 September 2021
- Artikel diterima: 25 Februari 2022
- Tersedia Online: 31 Maret 2023

#### ABSTRAK

Penyediaan rusunami merupakan alternatif pemenuhan kebutuhan hunian di perkotaan dengan penduduk yang besar dan lahan yang terbatas. Hadirnya rusunami tidak lepas dari berbagai permasalahan yang ditinjau dari berbagai aspek dalam memenuhi kebutuhan bermukim. Keberhasilan dalam penyediaan rusunami dapat diukur dari tingkat livability. Akan tetapi, pengukuran livability masih dilakukan pada level kota sehingga tidak dapat mengukur realitas livability pada level rusunami. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi tingkat livability rusunami di DKI Jakarta. Dalam penelitian ini rusunami dikelompokkan berdasarkan jumlah towernya menjadi tiga, yaitu klaster rusunami dengan jumlah tower sedikit (1-4 tower), klaster rusunami dengan jumlah tower sedang (5-12 tower), dan klaster rusunami dengan jumlah tower banyak (lebih dari 12 tower). Penelitian ini bersifat kuantitatif dengan metode survey angket. Teknik analisis menggunakan second order confirmatory factor dan analisis skoring. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat livability rusunami di DKI Jakarta pada tiga kasus secara bersama adalah sedang. Sementara berdasarkan per kasus, kelompok rusunami bertower banyak memiliki tingkat livability sedang, sedangkan rusunami bertower sedang dan bertower sedikit memiliki tingkat livability tinggi. Secara umum, indikator yang dianggap penting oleh penghuni rusunami berasal dari dimensi kemudahan dan dimensi kenyamanan. Dengan demikian, indikator tersebut perlu diperhatikan untuk meningkatkan livability rusunami di DKI Jakarta.

**Kata Kunci:** Tingkat Livability, Rusunami, DKI Jakarta

#### ABSTRACT

Rusunami (owned simple flats) is an alternative to fulfill urban housing needs with massive populations and limited lands. Rusunami can't be separated from various problems that are viewed from various aspects in meeting the needs of living. The success in rusunami provision is measured from the livability level. However, livability measurement is still carried out at the city level so that it cannot measure the reality of livability at the rusunami level. This study aimed to identify the livability level of rusunami in Jakarta. In this study, rusunami was categorized by the numbers of its towers into three groups: small rusunami (1-4 towers), moderate rusunami (5-12 towers), and large rusunami (over 12 towers). The analysis techniques used second-order confirmatory factor analysis and scoring analysis. The results showed that the level of rusunami livability in DKI Jakarta in all three cases together was moderate. On a case-by-case basis, large Rusunami has a moderate level of livability, while the medium and small Rusunami have a high level of livability. In general, the indicators that are considered important by occupants of rusunami come from dimensions of convenience and comfort. Thus, these indicators need to be considered to increase the livability of Rusunami in Jakarta.

**Keyword:** Livability Level, Rusunami, DKI Jakarta

## 1. PENDAHULUAN

Jakarta termasuk *average tier city* yang diukur oleh indeks *livability* pada studi Most Livable City Index (MLCI) yang dilaksanakan oleh Ikatan Ahli Perencanaan (IAP) tahun 2017 (Medistiara, 2018). Berdasarkan studi tersebut, kemudahan akses hunian merupakan aspek yang dinilai rendah sehingga pemenuhan kebutuhan hunian menjadi agenda yang penting guna mencapai kota yang layak huni. Penyediaan hunian vertikal berupa rusunami merupakan salah satu upaya yang dilakukan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam mengatasi permasalahan perumahan. Akan tetapi, hadirnya rusunami tidak lepas dari berbagai permasalahan seperti fasilitas pendukung yang terbatas (Setiadi, 2014), Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang belum tersedia (Purba, 2017), terjadinya tindak kriminal (Hasjanah, 2020), dan kerap ditemui konflik antara penghuni dan pengelola rusun (Sumandoyo, 2017).

Berdasarkan permasalahan tersebut, konsep *livability* menjadi penting untuk meningkatkan kualitas bermukim. *Livability* merupakan konsep yang mengacu pada upaya dalam menciptakan tempat tinggal yang nyaman dengan mempelajari interaksi antara manusia dan lingkungannya (Ahmed et al., 2019). Peningkatan kualitas lingkungan tempat tinggal diarahkan agar terciptanya lingkungan yang aman dan terpenuhinya kebutuhan penghuni dengan menyediakan pelayanan dasar dan fasilitas pendukung dengan jarak yang berdekatan (Zarin dan Tarantash, 2011). Menurut Leby dan Hashim (2010) *livability* merupakan hasil evaluasi penghuni yang bersifat subjektif atas lingkungan tempat tinggalnya. Hasil evaluasi penghuni atas lingkungan tempat tinggalnya dapat berupa rasa nyaman, aman, terjangkau, dan terciptanya lingkungan yang mendukung kegiatan manusia sebagai individu maupun sebagai anggota komunitas (Wheeler's, 2001 dalam Leby dan Hashim, 2010).

*Livability* yang dinilai dari perspektif penghuni dipengaruhi oleh cara pandang setiap individu atas lingkungan huniannya (Leby dan Hashim, 2010). Hal ini mempengaruhi tingkat *livability* pada tiap kawasan hunian akibat perbedaan elemen *livability* yang dianggap penting oleh penghuninya. Bennett (2010) dalam penelitiannya yang dilakukan pada apartemen di New Zealand menghasilkan bahwa terdapat enam elemen yang dinilai penting, yaitu kemudahan akses terhadap fasilitas, kondisi ruangan yang nyaman secara visual, termal, aural, dan spasial, memiliki akses ruang *outdoor* pribadi (*balcony*), terjaganya privasi, kualitas bangunan yang baik, dan lingkungan sosial yang kondusif. Penelitian Yuen (2011) pada *public housing* di Singapura menghasilkan bahwa fasilitas yang disediakan, dikelola dengan baik, dan mudah dijangkau (berada dalam radius 5 menit berjalan kaki) seperti ruang terbuka, tempat parkir, sekolah dan pertokoan, lokasi flat mudah mengakses tempat kerja dan pusat kota, biaya perumahan yang rendah, serta terbentuknya ikatan antarpenghuni menjadi elemen *livability* yang dinilai baik oleh penghuninya. Penelitian Li (2013) merumuskan tujuh elemen *livability* pada apartemen di Tiangjin, Cina di antaranya kualitas struktur bangunan, kualitas udara pada ruangan, lingkungan *outdoor*, *sense of community*, pengelolaan lingkungan hunian, ketersediaan fasilitas pendukung, dan keamanan. Sementara, penelitian Kennedy et al. (2015) yang dilakukan di Brisbane menghasilkan dua elemen yang berperan penting dalam *livability*, yaitu ventilasi alami dan ruang pribadi *outdoor*.

Hingga saat ini, pengukuran *livability* masih dilakukan dalam skala kota. Akan tetapi pengukuran *livability* pada skala kota cenderung tidak mewakili realitas penghuni (Zarin & Tarantash, 2011) sebagaimana Pacione (2003) menyatakan bahwa makna *livability* tidak memiliki makna yang absolut sehingga dipengaruhi oleh tempat, waktu dan tujuan penilaian, dan sistem nilai penilai. Oleh sebab itu, pengukuran *livability* perlu diukur pada skala *neighborhood*. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat *livability* di rusunami pada skala *neighborhood*.

## 2. DATA DAN METODE

### 2.1. Perolehan Data

Perolehan data dengan menggunakan angket. Pertanyaan dalam angket berupa pernyataan dengan menggunakan skala *Likert*. Penyusunan kuesioner mengacu pada indikator *livability* yang terdiri atas tiga

dimensi, yaitu dimensi kemudahan, kenyamanan, dan keterjangkauan. Indikator pada setiap dimensi yang digunakan untuk mengukur *livability* rusunami dimuat pada Tabel 1.

Populasi pada penelitian ini adalah rusunami di Jakarta. Sampel ditentukan dengan menggunakan teknik *two stage cluster sampling* dengan mengelompokkan rusunami di Jakarta yang terdiri atas 1 tower, 2 tower, 3 tower, 4 tower, 5 tower, 6 tower, 9 tower, dan 18 tower. Rusunami dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu kelompok rusunami dengan jumlah tower banyak (>9 tower), rusunami dengan jumlah tower sedang (5-9 tower), dan rusunami dengan jumlah tower sedikit (<5 tower). Sampel kelompok rusunami dengan jumlah tower sedikit diwakili oleh Rusunami Kebagusan City yang memiliki 4 tower, sampel kelompok rusunami dengan jumlah tower sedang diwakili oleh Rusunami Green Pramuka City yang memiliki 9 tower, sementara kelompok rusunami dengan jumlah tower banyak diwakili oleh Rusunami Kalibata City yang memiliki 18 tower. Pemilihan responden dilakukan secara acak dengan jumlah responden sebanyak 46 responden pada masing-masing lokasi dengan total 138 responden.

**Tabel 1.** Indikator *Neighborhood Livability* pada Rusunami

Dimensi	Indikator	Sumber
Kemudahan (Convenience)	Kedekatan fasilitas kesehatan	Bennett, 2010; Leby dan Hashim, 2010; Pandey <i>et al.</i> , 2013; Lukuman <i>et al.</i> , 2017; Allan <i>et al.</i> , 2018; Zhan <i>et al.</i> , 2018
	Kedekatan fasilitas peribadatan	Lukuman <i>et al.</i> , 2017; Allan <i>et al.</i> , 2018
	Kedekatan fasilitas pendidikan	Bennett, 2010; Leby dan Hashim, 2010; Zhan <i>et al.</i> , 2018; Lukuman <i>et al.</i> , 2017; Allan <i>et al.</i> , 2018
	Kedekatan taman dan playground	Bennett, 2010; Leby dan Hashim, 2010; Lukuman <i>et al.</i> , 2017; Zhan <i>et al.</i> , 2018; Allan <i>et al.</i> , 2018
	Kedekatan fasilitas olahraga	Lukuman <i>et al.</i> , 2017; Allan <i>et al.</i> , 2018
	Kedekatan ruang bersama	Allan <i>et al.</i> , 2018; Premarathna <i>et al.</i> , 2020
	Kedekatan tempat perbelanjaan	Leby dan Hashim, 2010; Lukuman <i>et al.</i> , 2017; Allan <i>et al.</i> , 2018; Zhan <i>et al.</i> , 2018;
	Kedekatan pintu lift	Yuen, 2011; Premarathna <i>et al.</i> , 2020
	Kapasitas parkir	Bennett, 2010; Li, 2013; Lukuman <i>et al.</i> , 2017; Liang <i>et al.</i> , 2020
	Kedekatan menuju fasilitas transportasi	Bennett, 2010; Li, 2013; Pandey <i>et al.</i> , 2013; Lukuman <i>et al.</i> , 2017; Allan <i>et al.</i> , 2018; Liang <i>et al.</i> , 2020
Kenyamanan (Comfort)	Kedekatan menuju tempat kerja	Bennett, 2010; Pandey <i>et al.</i> , 2013; Lukuman <i>et al.</i> , 2017
	Gangguan bising	Bennett, 2010; Leby dan Hashim, 2010; Kennedy <i>et al.</i> , 2015; Lukuman <i>et al.</i> , 2017
	Gangguan bau	Bennett, 2010; Kennedy <i>et al.</i> , 2015
	Gangguan termal	Bennett, 2010; Kennedy <i>et al.</i> , 2015
	Pencahayaan	Bennett, 2010; Leby dan Hashim, 2010; Kennedy <i>et al.</i> , 2015; Premarathna <i>et al.</i> , 2020
	Kecukupan luas hunian	Bennett, 2010; Lukuman <i>et al.</i> , 2017
Keterjangkauan (Affordability)	Pelayanan lift	Bennett, 2010; Yuen, 2011; Premarathna <i>et al.</i> , 2020
	Kondisi fasilitas bersama	Bennett, 2010; Bria, 2015; Premarathna <i>et al.</i> , 2020
	Biaya cicilan/sewa	Szibbo, 2015; Ibiyemi <i>et al.</i> , 2016
	Biaya utilitas	Li, 2013; Ibiyemi <i>et al.</i> , 2016
	Biaya service	Li, 2013; Ibiyemi <i>et al.</i> , 2016
	Biaya transportasi	Ibiyemi <i>et al.</i> , 2016
Biaya konsumsi	Buhaerah, 2018	

Sumber: Tinjauan Pustaka, 2021

## 2.2. Analisis Data

Teknik analisis menggunakan *second order confirmatory factor analysis* (CFA) untuk mengetahui indikator dan bobot indikatornya pada setiap kelompok yang diwakili oleh sampel lokasinya. Analisis CFA dilakukan tiga uji di antaranya; (1) uji *outer model* dengan ketentuan validitas alat ukur, yaitu nilai *loading factor* dan nilai *average variance extracted* (AVE) ke duanya harus di atas 0,5 (Ghozali dan Latan, 2019) dan ketentuan reliabilitas yang dilihat dari nilai *cronbach's alpha* lebih besar dari 0,7 dan *composite reliability* lebih besar dari 0,6 (Ghozali & Latan, 2019); (2) uji *inner model* untuk mengukur prediksi model secara sederhana dengan melihat nilai GoF lebih besar dari 0,38 dan R Square untuk menunjukkan besar pengaruh konstruk laten terhadap konstruk dimensinya (Ghozali & Latan, 2019). (3) uji hipotesis dilihat dari nilai T-statistik >1.96 dan signifikansi (P. Value) >0,05. Selanjutnya, dilakukan analisis skoring untuk mengetahui tingkat *livability* dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Tingkat Livability} = \sum (\text{Bobot} \times \text{Nilai})$$

Dalam memperoleh skor *livability*, bobot diperoleh dari nilai *loading factor* yang menunjukkan signifikansi indikator dalam membentuk dimensi *livability* seperti yang diperlihatkan pada Tabel 2 hingga Tabel 5. Nilai diperoleh dari kuantifikasi *likert* yang menunjukkan hasil persepsi penghuni. Tingkat *livability* dikelompokkan menjadi tiga kelas, yaitu tingkat *livability* tinggi, sedang, dan rendah. Interval kelas diperoleh dari pengurangan nilai terbesar oleh nilai terkecil dan dibagi dengan jumlah kelasnya. Bobot, nilai, dan klasifikasi tingkat *livability* disesuaikan dengan pengelompokan lingkungan rusunami.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Tingkat *Livability* pada Rusunami di DKI Jakarta

Berdasarkan hasil uji *outer model* diketahui bahwa indikator *livability* yang valid dan reliabel merupakan indikator yang berasal dari dimensi kemudahan dan kenyamanan seperti diperlihatkan pada Tabel 2. Pada uji *inner model*, diperoleh bahwa R square sebanyak 28,1% pada dimensi kemudahan, 93,8% pada dimensi kenyamanan, dan 11,4% pada dimensi keterjangkauan. Sementara GoF bernilai 0,56 (GoF >0,38) sehingga nilai prediksi model sudah baik. Pada hasil uji hipotesis diperoleh bahwa *livability* beserta dimensi kemudahan, kenyamanan, dan keterjangkauan dapat dijelaskan oleh indikatornya.

**Tabel 2.** *Loading Factor* dan Tingkat *Livability* di Rusunami DKI Jakarta

Dimensi	Indikator	<i>Loading factor</i> (Bobot)	Skor	Skor <i>Livability</i>
Kemudahan	Kedekatan lapangan olahraga	0.528	591	312,048
	Kemudahan memperoleh parkir	0.645	376	242,52
Kenyamanan	Luas taman bermain	0.722	421	303,962
	Kapasitas tempat ibadah	0.735	498	366,03
	Kapasitas tempat olahraga	0.781	424	331,144
	Taman hias	0.777	479	372,183
	Luas ruang bersama	0.831	353	293,343
Tingkat <i>Livability</i>				2221,23

Sumber: Hasil analisis, 2021

Mayoritas indikator yang bernilai besar adalah kapasitas fasilitas bersama di antaranya ruang bersama (balai warga), tempat olahraga, dan taman. Terdapat tiga kelas yang dibentuk untuk mengklasifikasikan tingkat *livability*, yaitu kelas rendah ( $693 \leq x \leq 1616$ ), kelas sedang ( $1617 \leq x \leq 2541$ ), kelas tinggi ( $2542 \leq x \leq 3465$ ). Berdasarkan kategori tersebut diperoleh bahwa rusunami di Jakarta memiliki tingkat *livability* yang sedang karena memiliki skor 2221,23.

### 3.2. Tingkat *Livability* pada Rusunami dengan Jumlah Tower Banyak

Berdasarkan hasil uji *outer model* diketahui bahwa indikator adalah valid dan reliabel. Pada uji *inner model*, diperoleh bahwa *R square* sebanyak 27,5% pada dimensi kemudahan, 96,5% pada dimensi kenyamanan, dan 37,8% pada dimensi keterjangkauan. Sementara *GoF* menunjukkan model memiliki nilai prediksi yang baik. Pada hasil uji hipotesis diperoleh bahwa *livability* dan ketiga dimensi dapat dijelaskan oleh indikatornya.

Bobot tiap indikator yang dirumuskan dapat dilihat dari nilai *loading factor* yang tertera pada Tabel 3. Mayoritas indikator yang bernilai besar merupakan fasilitas bersama di antaranya *playground*, fasilitas olahraga, dan ruang bersama. Dalam perhitungan tingkat *livability*, diperoleh interval kelas di antaranya (1) kelas rendah ( $388 \leq x \leq 908$ ); (2) kelas sedang ( $909 \leq x \leq 1429$ ); (3) kelas tinggi ( $1430 \leq x \leq 1950$ ) sehingga kelompok rusunami dengan jumlah tower banyak memiliki tingkat *livability* sedang dengan skor 1335,511.

**Tabel 3.** *Loading Factor* dan Tingkat *Livability* pada Kelompok Rusunami dengan Jumlah Tower Banyak

Dimensi	Indikator	<i>Loading factor</i> (Bobot)	Skor	Skor <i>Livability</i>
Kemudahan	Kemudahan memperoleh parkir	0,670	104	69,68
	Kedekatan Lift	0,571	204	116,484
	Aksesibilitas tempat kerja	0,513	187	95,931
	Luas <i>playground</i>	0,905	149	134,845
	Ketersediaan <i>jogging track</i>	0,867	163	141,321
Kenyamanan	Luas ruang bersama	0,792	125	99,0
	Kapasitas tempat olahraga	0,771	146	112,566
	Kapasitas tempat ibadah	0,740	164	121,36
	Taman hias	0,740	167	123,58
	Fasilitas penunjang tempat olahraga	0,719	157	112,883
Keterjangkauan	Pencahayaan koridor	0,591	181	106,971
	Biaya cicilan atau sewa	0,590	171	100,89
Tingkat <i>Livability</i>				1335,511

Sumber: Hasil analisis, 2021

### 3.3. Tingkat *Livability* pada Rusunami dengan Jumlah Tower Sedang

Hasil uji *outer model* diketahui bahwa indikator dari ke tiga dimensi sudah memenuhi ketentuan validitas dan reliabilitas. Pada uji *inner model* diperoleh bahwa *livability* ditentukan oleh dimensi kemudahan yang dapat dijelaskan sebanyak 89,4% oleh indikatornya, indikator pada dimensi kenyamanan sebanyak 85% dan indikator pada dimensi keterjangkauan sebanyak 26,2%, serta memiliki nilai prediksi model yang baik. Uji hipotesis menghasilkan bahwa *livability* beserta dimensinya, yaitu kenyamanan, kemudahan, dan keterjangkauan dapat diukur oleh indikatornya. Hasil akhir menunjukkan bahwa mayoritas indikator *livability* pada kelompok rusunami dengan jumlah tower sedang diperoleh dari dimensi kemudahan dan kenyamanan sementara dimensi keterjangkauan tidak mampu menjelaskan *livability* seperti tampak pada Tabel 4.

**Tabel 4.** Loading Factor dan Tingkat Livability pada Kelompok Rusunami dengan Jumlah Tower Sedang

Dimensi	Indikator	Loading factor(Bobot)	Skor	Skor Livability
Kemudahan	Kedekatan toko/minimarket	0,770	210	161,7
	Kedekatan pusat perbelanjaan	0,738	210	154,98
	Kedekatan lift	0,731	212	154,97
	Kedekatan taman	0,687	188	129,156
	Kemudahan memperoleh parkir	0,683	120	81,96
	Aksesibilitas tempat kerja	0,657	191	125,487
	Fasilitas penunjang tempat olahraga	0,818	135	110,43
Kenyamanan	Luas unit	0,750	159	119,25
	Pencahayaannya koridor	0,704	183	128,832
	Kapasitas tempat ibadah	0,683	164	112,012
	Kapasitas tempat olahraga	0,673	123	82,779
	Sirkulasi udara	0,646	169	109,174
Tingkat Livability			1470,732	

Sumber: Hasil analisis, 2021

Diperoleh hasil bahwa indikator yang yang dapat mengukur *livability* berkaitan dengan ukuran unit, dan lokasi beserta kapasitas fasilitas di antaranya yang bernilai besar adalah fasilitas olahraga dan perniagaan. Pada kelompok rusunami dengan jumlah tower sedang, interval tiap kelas adalah: (1) kelas rendah ( $393 \leq x \leq 917$ ); (2) kelas sedang ( $918 \leq x \leq 1441$ ); (3) kelas tinggi ( $1442 \leq x \leq 1966$ ) sehingga dapat disimpulkan kelompok rusunami dengan jumlah tower sedang memiliki tingkat *livability* yang tinggi (skor 1470,732).

#### 3.4. Tingkat Livability pada Rusunami dengan Jumlah Tower Sedikit

Hasil uji *outer model* pada kluster rusunami dengan jumlah tower sedikit diperoleh hasil bahwa keterjangkauan tidak memenuhi persyaratan validitas dan reliabilitas sehingga dapat dieliminasi. Pada uji *inner model* dengan dua dimensi lainnya diperoleh bahwa *livability* dapat dijelaskan oleh sebanyak 92% indikator dimensi kemudahan dan 5,2% indikator pada dimensi kenyamanan, sementara nilai prediksi model adalah baik. Pada hasil uji hipotesis diperoleh bahwa *livability* dapat dijelaskan oleh dimensi kemudahan namun tidak dapat dijelaskan oleh variabel kenyamanan. Mayoritas indikator *livability* pada kelompok rusunami dengan tower sedikit merupakan indikator yang diperoleh dari dimensi kemudahan dan keterjangkauan seperti diperlihatkan pada Tabel 5. Hal ini diartikan bahwa indikator pada variabel kenyamanan tidak dapat mengukur *livability*. Pada sisi lain, terdapat beberapa indikator dari dimensi keterjangkauan yang dapat mengukur dimensinya juga mampu mengukur *livability*, seperti biaya transport dan biaya cicilan dan sewa.

**Tabel 5.** Loading Factor dan Tingkat Livability pada Kelompok Rusunami dengan Jumlah Tower Sedikit

Dimensi	Indikator	Loading factor (Bobot)	Skor	Skor Livability
Kemudahan	Kedekatan apotek	0,898	217	194,866
	Kedekatan praktek dokter	0,865	216	186,84
	Kedekatan kolam renang	0,785	205	160,925
	Kedekatan toko/minimarket	0,748	216	161,568
	Kedekatan fasilitas ibadah	0,646	207	133,722
Keterjangkauan	Biaya transport	0,543	161	87,423
	Biaya cicilan dan sewa	0,374	170	63,58
Tingkat Livability			988,924	

Sumber: Hasil Analisis, 2021

Mayoritas indikator yang terbentuk dan berbobot besar dalam mengukur *livability* pada kelompok rusunami dengan jumlah tower sedikit berkaitan dengan ketersediaan fasilitas yang mudah dijangkau. Tiga kelas tingkat *livability* adalah: (1) kelas rendah ( $223 \leq x \leq 521$ ); (2) kelas sedang ( $522 \leq x \leq 820$ ); (3) kelas tinggi ( $821 \leq x \leq 1119$ ). Berdasarkan kategori tersebut, kelompok rusunami dengan jumlah tower sedikit dapat dikategorikan dalam tingkat *livability* yang tinggi.

### 3.5. Pembahasan

Hasil analisis menunjukkan bahwa secara umum rusunami di Jakarta memiliki tingkat *livability* sedang. Secara keseluruhan, tingkat *livability* ini dapat diukur melalui dimensi kemudahan dan kenyamanan tetapi tidak oleh dimensi keterjangkauan. Dimensi kemudahan adalah signifikan di setiap kategori rusunami, sedangkan dimensi kenyamanan tidak berlaku di kategori rusunami bertower sedikit. Dimensi keterjangkauan adalah signifikan pada rusunami bertower sedikit dan bertower banyak tetapi pada secara keseluruhan kasus di Jakarta tidak signifikan.

Tingkat *livability* ditentukan oleh karakteristik rusunami dan persepsi penghuni atas indikator *livability* yang digunakan. Penghuni cenderung dalam memanfaatkan fasilitas disesuaikan dengan kebutuhannya sehingga terjadi perbedaan tingkat *livability* yang dirasakannya (Allen et al., 2018). Demikian pula dalam karakteristik rusunami, penyediaan fasilitas perlu disesuaikan dengan skala pelayanan dan jumlah penghuninya (Li, 2013).

Dimensi kenyamanan rusunami secara signifikan dapat diukur melalui luas ruang bersama, kapasitas tempat olah raga, kapasitas tempat ibadah, taman hias, dan luas taman bermain. Kenyamanan yang dirasakan diukur melalui tersedianya kapasitas fasilitas tersebut secara memadai berdasar persepsi penghuninya. Hasil tersebut sejalan dengan hasil penelitian terdahulu bahwa bermukim di rumah susun dapat menghambat aktivitas fisik dan interaksi penghuninya (Bennett, 2010) akibat keterbatasan ukuran unit dalam menampung aktivitas olahraga maupun bermain anak.

Luas unit hunian merupakan indikator penting pada dimensi kenyamanan bagi penghuni di kelompok rusunami dengan jumlah tower sedang. Ukuran unit merupakan elemen penting karena berkaitan dengan kecukupan ruang untuk hidup dan fungsi ruang hidup. Luas unit rusunami yang relatif lebih kecil cenderung memberikan rasa sempit karena tidak cukup ruang untuk melakukan kegiatan tugas sehari-hari dengan nyaman. Ketidaknyamanan atas unit hunian ini dipengaruhi pula oleh ukuran keluarga dan lama tinggal. Kondisi hunian yang mampu mengakomodasi kebutuhan anggota keluarga mampu memberikan pengaruh pada kecenderungan untuk menetap. Temuan ini sejalan dengan Rumimper (2018) yang mengatakan bahwa kecenderungan untuk tinggal dipengaruhi oleh kecukupan huniannya.

Dimensi kemudahan diukur oleh indikator kedekatan sarana, yaitu berbagai fasilitas yang dapat dijangkau dengan jarak yang relatif dekat dengan berjalan kaki. Ketersediaan tempat parkir dalam lingkungan rusunami dinilai penting karena umumnya penghuninya menilai kurang baik di dalam memperoleh tempat parkir. Indikator kemudahan parkir memberikan kontribusi yang kurang baik pada tingkat *livability* secara umum maupun pada tiap kategori rusunami. Hal ini disebabkan oleh besarnya kebutuhan ruang parkir yang belum terakomodasi dengan baik. Kapasitas ruang parkir yang memadai menjadi penting sebab mayoritas penghuni pada ke tiga sampel kelompok rusunami memiliki kendaraan pribadi.

Indikator keberadaan fasilitas di rusunami memberikan kontribusi lebih besar pada tingkat *livability* pada kelompok rusunami dengan jumlah tower sedikit dibandingkan pada rusunami secara umum dan dua kelompok lainnya. Keberadaan berbagai fasilitas di antaranya fasilitas kesehatan, fasilitas olahraga, fasilitas peribadatan, dan fasilitas perniagaan dinilai menjadi indikator penentu dengan nilai bobot yang besar pada kelompok rusunami dengan jumlah tower sedikit. Hal ini dapat disebabkan oleh kurangnya ketersediaan fasilitas pada kategori rusunami dengan jumlah tower sedikit. Oleh karena itu, *threshold* tingkat pelayanan fasilitas perlu menjadi perhatian dalam merencanakan kawasan rusunami agar memberi kenyamanan kepada penghuni.



Rasa mudah yang dirasakan penghuni dalam memperoleh fasilitas tidak hanya dilihat dalam lingkup rusunami tetapi juga akses terhadap fasilitas kota, yaitu akses ke tempat kerja yang menjadi elemen yang dianggap penting dalam *livability* (Pandey et al., 2013). Hasil analisis menunjukkan bahwa kemudahan mencapai tempat kerja merupakan indikator *livability* pada dua kelompok rusunami, yaitu kelompok rusunami dengan jumlah tower banyak dan jumlah tower sedang. Hal ini dipengaruhi persepsi penghuni yang mayoritas merupakan pekerja sehingga kedekatan terhadap kawasan perkantoran menjadi penting. Keberadaan berbagai fasilitas yang mudah dijangkau memberikan pengaruh yang signifikan terhadap tingkat *livability* sejalan dengan Allen et al. (2018) dan Zhan et al. (2018).

Indikator pada dimensi keterjangkauan hanya mampu mengukur *livability* pada kelompok rusunami dengan jumlah tower banyak dan jumlah tower sedikit, yaitu indikator biaya perolehan unit baik biaya cicilan maupun biaya sewa. Biaya transportasi juga menjadi indikator penting pada kelompok rusunami dengan jumlah tower sedikit. Berdasarkan persepsinya, mayoritas penghuni yang berpendapatan >13 juta rupiah per bulan menilai biaya cicilan atau sewa dan biaya transpor sudah sesuai dengan tingkat pendapatan keluarga per bulan. Kedekatan lokasi rusunami dengan kawasan perkantoran memberi pengaruh pada besarnya pengeluaran biaya transport. Indikator biaya perolehan unit dan biaya transport menjadi indikator yang cukup penting dalam *livability* sesuai dengan penelitian Szibbo (2015) dan Ibiyemi et al., (2016). Akan tetapi, biaya lainnya yang menjadi elemen penting *livability* seperti aspek biaya utilitas (Ibiyemi et al., 2016; Li, 2013) dan pemeliharaan (Li, 2013; Szibbo, 2015) belum dapat menjelaskan *livability* pada rusunami di Jakarta.

Penelitian keterjangkauan yang dinilai dengan menggunakan persepsi belum cukup efektif dalam melihat kondisi keterjangkauan rusunami. Oleh sebab itu, diperlukan perhitungan yang komprehensif untuk memperoleh kondisi keterjangkauan yang sebenarnya. Kondisi keterjangkauan dapat diukur dengan menggunakan penilaian pendapatan residual yang dapat menunjukkan kemampuan rumah tangga dalam membiayai pengeluaran terkait perumahan tanpa mengorbankan pengeluaran non-perumahan yang diperlukan (Buhaerah, 2018). Menurut (Buhaerah, 2018) keterjangkauan terkait biaya hunian dapat dirasakan apabila total pengeluaran terkait biaya hunian tidak lebih besar dari 30 persen dari total pendapatan rumah tangga.

Penelitian ini menggunakan tiga sampel lokasi untuk menentukan indikator tingkat *livability* rusunami di Jakarta. Terbatasnya jumlah sampel dapat mempengaruhi jenis indikator yang dapat mengukur *livability*. Semakin banyak sampel rusunami dapat menambah keakuratan indikator *livability* rusunami secara umum. Disarankan adanya penelitian lanjutan terkait perluasan sampel untuk menguji indikator yang digunakan untuk mengukur tingkat *livability* yang digunakan dalam penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan adanya variabel dalam perencanaan perumahan yang harus diperhatikan untuk meningkatkan tingkat *livability* rusunami. Berdasarkan hasil penelitian, keberadaan fasilitas tidak hanya dinilai dari kemudahan untuk dijangkau tetapi juga kemampuan fasilitas dalam mengakomodasi kebutuhan penghuninya. Kenyamanan fasilitas bersama seperti tempat olahraga, bermain, dan berkumpul ditunjukkan oleh kapasitas atau luas yang dibutuhkan, memadai atau tidak. Kenyamanan dirasakan melalui luas unit hunian dalam mengakomodasi aktivitas penghuninya. Selain itu, pendistribusian fasilitas dalam lingkup rusunami juga harus diperhatikan agar mudah dijangkau oleh penghuninya. Temuan ini sejalan dengan Allen et al. (2018) dan Zhan et al. (2018) yang mengungkapkan keberadaan fasilitas yang mudah dijangkau dapat meningkatkan *livability*. Selain itu, Bennett (2010) menyatakan rasa nyaman yang diperoleh dari kapasitas fasilitas yang memadai dapat memberikan yang hasil positif terhadap *livability*.

#### 4. KESIMPULAN

Rusunami di Jakarta secara umum memiliki tingkat *livability* sedang. Berdasarkan tipe kelompok rusunami, kelompok rusunami dengan jumlah tower banyak memiliki tingkat *livability* sedang. Sementara dua kelompok lainnya, yaitu kelompok rusunami dengan jumlah tower sedang dan jumlah tower sedikit memiliki tingkat *livability* tinggi. Indikator *livability* yang dinilai penting oleh penghuni rusunami di Jakarta pada dimensi kenyamanan adalah luas ruang bersama, kapasitas tempat olah raga, taman hias, kapasitas



tempat ibadah, dan luas taman bermain. Sementara pada dimensi kemudahan adalah kemudahan memperoleh parkir dan kedekatan ke fasilitas olahraga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa persepsi penghuni atas kemudahan dan kenyamanan yang diperoleh menjadi unsur utama pembentuk *livability* rusunami di Jakarta sehingga perlu diperhatikan untuk perencanaan perumahan susun.

## 5. REFERENSI

- Ahmed, N. O., El-Halafawy, A. M., & Amin, A. M. (2019). A Critical Review of Urban Livability. *European Journal of Sustainable Development*, 8(1), 165–182. <https://doi.org/10.14207/ejsd.2019.v8n1p165>.
- Allen, N., Haarhoff, E., & Beattie, L. (2018). Enhancing Liveability Through Urban Intensification: The Idea and Role of Neighbourhood. *Cogent Social Sciences*, 4(1), 1-17. <https://doi.org/10.1080/23311886.2018.1442117>.
- Bennett, J. (2010). New Zealand Apartment Living: Developing a Liveability Evaluation Index. Master Thesis. School of Architecture. Victoria University of Wellington.
- Buhaerah, P. (2018). Analisis Affordabilitas Hunian Layak di Jakarta. *Jurnal Sosial Ekonomi Pekerjaan Umum*, 10(2), 106–119. <https://docplayer.info/123562842-Analysis-affordabilitas-hunian-layak-di-jakarta-the-affordability-analysis-of-adequate-housing-in-jakarta.html>.
- Ghozali, I., & Latan, H. (2019). *Partial Least Squares Konsep, Teknik, dan Aplikasi Menggunakan Program SmartPLS 3.0 Untuk Penelitian Empiris* (2nd ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hasjanah, K. (18 September 2020). 7 Tragedi Kelam di Apartemen Kalibata City: Narkoba, Prostitusi, Bunuh Diri hingga Kasus Mutilasi. *Tribun News*. [https://jakarta.tribunnews.com/2020/09/18/sederet-jejak-tragedi-tragis-di-kalibata-city-mulai-narkoba-pembunuhan-hingga-prostitusi?page=all&\\_ga=2.130854607.1362698190.1610118541-575298681.1610118527](https://jakarta.tribunnews.com/2020/09/18/sederet-jejak-tragedi-tragis-di-kalibata-city-mulai-narkoba-pembunuhan-hingga-prostitusi?page=all&_ga=2.130854607.1362698190.1610118541-575298681.1610118527).
- Ibiyemi, A., Adnan, Y. M., & Daud, M. N. (2016). Dimensions of Social Infrastructure on Livability: The Case of Festac Housing Estate in Lagos, Nigeria. *International Journal of Critical Infrastructures*, 12(3), 175–194. <https://doi.org/10.1504/IJCIS.2016.079012>.
- Kennedy, R., Buys, L., & Miller, E. (2015). Residents' Experiences of Privacy and Comfort in Multi-Storey Apartment Dwellings in Subtropical Brisbane. *Sustainability*, 7(6), 7741–7761. <https://doi.org/10.3390/su7067741>.
- Leby, J. L., & Hashim, A. H. (2010). Liveability Dimensions and Attributes: Their Relative Importance in The Eyes of Neighbourhood Residents. *Journal of Construction in Developing Countries*, 15(1), 67–91.
- Li, C. (2013). *Liveability of High-rise Housing Estates – Case studies in the Inner City of Tianjin, China*. PhD Dissertation Welsh School of Architecture. Cardiff University. <https://ethos.bl.uk/OrderDetails.do?uin=uk.bl.ethos.600596>.
- Lukiman, M., Sipan, I., Raji, F., & Aderemi, O. S. (2017). Sustainable Livable Housing: A Review of What Traditional Urban Areas Residents Find Important. *International Journal of Built Environment and Sustainability*, 4(3), 190–198. <https://doi.org/10.11113/ijbes.v4.n3.212>.
- Medistiara, Y. (30 Januari 2018). IAP: Jakarta Dapat Skor 6 soal Kota Layak Huni 2017. *Detikcom*. <https://news.detik.com/berita/d-3841005/iap-jakarta-dapat-skor-6-soal-kota-layak-huni-2017>.
- Pacione, M. (2003). Urban environmental quality and human wellbeing - A social geographical perspective. *Landscape and Urban Planning*, 65(1–2), 19–30. [https://doi.org/10.1016/S0169-2046\(02\)00234-7](https://doi.org/10.1016/S0169-2046(02)00234-7).
- Pandey, R. U., Garg, Y. K., & Bharat, A. (2013). Understanding Qualitative Conceptions of Livability: An Indian Perspective. *International Journal of Research in Engineering and Technology*, 02(12), 374–380. <https://doi.org/10.15623/ijret.2013.0212064>.
- Purba, D. O. (26 Januari 2017). Masih Ada Rusunami Tak Miliki Sertifikat Laik Fungsi. *Kompas*. <https://megapolitan.kompas.com/read/2017/01/26/05595361/masih.ada.rusunami.tak.miliki.sertifikat.laik.fungsi>.
- Rumimper, J. (2018). Hubungan Kecenderungan Tinggal dengan Kecukupan Hunian, Kepuasan dan Kemampuan Penghuni Rusuna (Studi Kasus Rusuna Tambora). *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni*, 1(2), 448-455. <https://doi.org/10.24912/jmishumsen.v1i2.1466>.
- Setiadi, H. A. (2014). Persepsi Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Atribut Rumah Susun Sewa Kemayoran. *Jurnal Sosial Ekonomi Pekerjaan Umum*, 6(1), 1–15. <https://adoc.pub/queue/tenant-s-satisfactory-perceptual-level-toward-kemayoran-rent.html>.
- Sumandoyo, A. (9 Januari 2017). Direktur Rumah Susun PUPR: “Ini Masalah Uang, Uang Besar.” *Tirto.Id*. <https://tirto.id/ini-masalah-uang-uang-besar-cfDP>.

- Szibbo, N. A. (2015). Assessing Neighborhood Livability: Evidence from LEED® for Neighborhood Development and New Urbanist Communities. *Articulo – Revue de Sciences Humaines*, 14, 1–25. <https://doi.org/10.4000/articulo.3120>.
- Yuen, B. (2011). Liveability of Tall Residential Buildings. In *High-Rise Living in Asia Cities*. A. Yeh and B. Yuen (Eds). Springer. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-90-481-9738-5>.
- Zarin, B., & Tarantash, M. (2011). Neighborhood, Sustainability, Livability. The 5th *International Conference of the International Forum on Urbanism*. [http://globalvisions2011.ifou.org/Index/Group 1/FOUA00088-00249P2.pdf](http://globalvisions2011.ifou.org/Index/Group%201/FOUA00088-00249P2.pdf).
- Zhan, D., Kwan, M. P., Zhang, W., Fan, J., Yu, J., & Dang, Y. (2018). Assessment and determinants of satisfaction with urban livability in China. *Cities*, 79, 92–101. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.02.025>.