

Analisis Tingkat Kelayakhunian Rumah Susun Sederhana Sewa (Studi Kasus: Rusunawa Begalon, Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen Kota Surakarta)

Annissa Salasabila¹⁾, Winny Astuti²⁾, Lintang Suminar³⁾

^{1), 2) 3)} Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Sebelas Maret
[Jalan Ir. Sutami 36-A, Ketingan, Jebres, Surakarta, Jawa Tengah 57126]

Email : asalsabilla@student.uns.ac.id ¹⁾, lintangsuminar@staff.uns.ac.id ²⁾, winnyast@staff.uns.ac.id ³⁾

ABSTRAK

Penyediaan rusunawa merupakan salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan hunian di perkotaan untuk mengatasi kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan. Hadirnya rusunawa tidak lepas dari berbagai permasalahan yang ditinjau dari berbagai aspek dalam memenuhi kebutuhan bermukim. Keberhasilan dalam penyediaan rusunawa dapat diukur dari tingkat livability. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi tingkat livability pada rusunawa di Surakarta. Dalam penelitian pemilihan lokasinya berdasarkan usia bangunan, pada setiap kecamatan diambil satu rusunawa, dan pengelolaan oleh pemerintah kota. Lokasi penelitian ini pada Rusunawa Begalon II, Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen. Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif Jenis penelitian pada penelitian yang dilakukan adalah penelitian kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan analisis skoring dan deskriptif kuantitatif. Untuk kuantitatif di gunakan kepada kuesioner metode studi literatur untuk menganalisis berbagai aspek yang memengaruhi tingkat livability, termasuk kualitas fisik bangunan, aksesibilitas terhadap fasilitas publik, ketersediaan sarana dan prasarana, serta kepuasan penghuni. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat livability rusunawa di Kota Surakarta diperoleh skor persentase sebesar 76,8%. dikategorikan dalam tingkat livability “Tinggi.” Artinya, meskipun kondisi hunian sudah cukup layak dan mendukung kehidupan penghuninya, masih terdapat beberapa aspek yang memerlukan peningkatan agar mencapai tingkat yang lebih optimal untuk meningkatkan livability rusunawa di Kota Surakarta.

Kata Kunci : Kelayakhunian, Rusunawa, Kota Surakarta

ABSTRACT

Providing flats is an alternative to fulfill housing needs in urban areas to overcome population density and limited land. The presence of flats cannot be separated from various problems which are viewed from various aspects in meeting housing needs. Success in providing flats can be measured from the level of livability. The aim of this research is to identify the level of livability in flats in Surakarta. In the research, location selection was based on the age of the building, one flat was taken in each sub-district, and management was carried out by the city government. The location of this research is Rusunawa Begalon II, Jurug, Mojosongo, and Mangkubumen. This research uses a deductive approach. The type of research carried out is quantitative research. The analysis technique used is scoring analysis and quantitative descriptive analysis. Quantitatively, a literature study method is used to analyze various aspects that influence the level of livability, including the physical quality of buildings, accessibility to public facilities, availability of facilities and infrastructure, and occupant satisfaction. The research results show that the livability level of flats in Surakarta City obtained a percentage score of 76.8%. categorized in the livability level “High.” This means that even though the housing conditions are quite adequate and support the lives of the residents, there are still several aspects that require improvement in order to reach a more optimal level to increase the livability of flats in the city of Surakarta.

Keywords : Livability level, Rusunawa, Surakarta City

1. PENDAHULUAN

Perkembangan perkotaan yang pesat di berbagai kota di Indonesia, termasuk Kota Surakarta, membawa dampak yang signifikan terhadap berbagai aspek kehidupan, salah satunya adalah ketersediaan hunian yang layak dan terjangkau. Peningkatan jumlah penduduk akibat urbanisasi yang tinggi mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan perumahan, sementara keterbatasan lahan di perkotaan menjadi tantangan utama dalam pemenuhan kebutuhan tersebut. Untuk mengatasi permasalahan ini, pemerintah telah mengembangkan berbagai strategi, salah satunya adalah penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) sebagai solusi hunian vertikal yang lebih efisien dalam penggunaan lahan serta lebih terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Rusunawa hadir sebagai bentuk kebijakan perumahan yang bertujuan untuk menyediakan tempat tinggal yang aman, nyaman, dan memiliki akses terhadap berbagai fasilitas pendukung. Namun, keberhasilan program ini tidak hanya diukur dari ketersediaannya, tetapi juga dari tingkat *livability* atau kelayakhunian yang dimilikinya. Menurut konsep yang dikemukakan oleh Newman (1999), *livability* mencakup berbagai aspek, seperti kondisi fisik bangunan, kenyamanan lingkungan, aksesibilitas terhadap fasilitas publik, ketersediaan sarana dan prasarana, serta tingkat kepuasan penghuni dalam menjalani kehidupan sehari-hari di hunian tersebut. Senada dengan itu, penelitian Susanto dan Widodo (2023) menegaskan bahwa aspek sosial dan ekonomi juga memainkan peran penting dalam menentukan tingkat *livability*, seperti interaksi sosial antar penghuni, stabilitas ekonomi mereka, serta kebijakan pengelolaan Rusunawa yang diterapkan oleh pemerintah daerah.

Kota Surakarta sebagai salah satu kota yang memiliki tingkat urbanisasi tinggi telah membangun beberapa Rusunawa yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, masih terdapat berbagai tantangan dalam memastikan bahwa hunian ini benar-benar mampu meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Kurniawan dan Suryani (2021) menemukan bahwa salah satu kendala utama dalam pengelolaan Rusunawa adalah kurangnya pemeliharaan infrastruktur, yang berdampak pada tingkat kepuasan penghuni. Selain itu, Fitriani dan Nugroho (2019) menyoroti bahwa aksesibilitas terhadap fasilitas umum, seperti transportasi dan layanan kesehatan, merupakan faktor penting yang sering kali masih kurang diperhatikan dalam perencanaan Rusunawa.

Penelitian ini penting untuk mengevaluasi efektivitas kebijakan perumahan Rusunawa di Kota Surakarta serta mengidentifikasi aspek yang perlu ditingkatkan demi kenyamanan dan kesejahteraan penghuni. Tujuannya adalah menganalisis tingkat *livability* berdasarkan berbagai faktor kelayakhunian, serta memberikan rekomendasi bagi pemerintah dan pengelola dalam meningkatkan kualitas hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. DATA DAN METODE

Data Penelitian ini menggunakan metode studi literatur atau kajian pustaka sebagai pendekatan utama dalam menganalisis tingkat *livability* pada Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surakarta. Pada penelitian ini ruang lingkup wilayah dalam penelitian pemilihan lokasinya berdasarkan usia bangunan, pada setiap kecamatan diambil satu rusunawa, dan pengelolaan oleh pemerintah kota. Lokasi penelitian ini pada Rusunawa Begalon II, Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen yang dapat dilihat pada Gambar 1.1 Data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan survei data sekunder dan primer dan data penelitian ini diambil tahun 2024.



Gambar 1. Peta Kawasan Penelitian Rusunawa

Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif dengan studi literatur untuk merumuskan variabel penelitian terkait *livability* hunian vertikal. Metode yang digunakan adalah penelitian kuantitatif dengan teknik analisis skoring dan deskriptif kuantitatif. Penilaian dilakukan menggunakan Skala Likert (1–3), di mana skor dihitung untuk menentukan tingkat *livability* dalam bentuk persentase. Data diperoleh melalui kuesioner, observasi, dan wawancara di Rusunawa Begalon, Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen. Variabel, subvariabel, dan indikator disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Variabel, Sub Variabel, dan Indikator Penelitian

Variabel	Sub Variabel	Indikator
Karakteristik Hunian	Kecukupan Ruang	Luasan Unit
		Jumlah Penghuni
Interaksi Sosial	Partisipasi Penghuni	Bentuk keterlibatan penghuni dalam kegiatan sosial
Fasilitas Bersama	Tempat Parkir	Kapasitas tempat parkir
	Tempat Berkumpul (Komunal)	Ketersediaan ruang komunal
	Tempat Bermain anak anak	Ketersediaan tempat bermain anak anak
	Tempat ibadah	Kapasitas tempat peribadatan
	Tangga	Kondisi Tangga
Aksesibilitas	Aksesibilitas terhadap fasilitas pendidikan	Jarak Kedekatan fasilitas pendidikan Sekolah Dasar
	Aksesibilitas terhadap fasilitas kesehatan	Jarak Kedekatan fasilitas kesehatan Klinik
	Aksesibilitas terhadap Perdagangan dan Jasa	Jarak Kedekatan tempat perbelanjaan Pasar Warung dan Toko
	Kemudahan dalam mengakses Transportasi Umum	Kemudahan menjangkau lokasi transit transportasi
	Tingkat aksesibilitas tempat kerja	Jarak menuju tempat kerja
Keamanan	Fasilitas Keamanan	Ketersediaan Jalur Evakuasi
		Ketersediaan CCTV
		Ketersediaan Alat Pemadam Kebakaran
		Ketersediaan pos keamanan
Utilitas	Listrik Pribadi	Kecukupan penggunaan listrik per unit
	Listrik Lingkungan	Kebutuhan Listrik bersama
	Persampahan	Sistem Persampahan
	Air Bersih	Kualitas Air
Keterjangkauan Harga Sewa	Keterjangkauan harga unit hunian	Harga (Rp)
Pengelolaan Rusunawa	Sistem Pengelola rusunawa	Peran Pengelola

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Identifikasi Kondisi Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Kriteria *Livability*

3.1.1 Karakteristik Hunian

Presentase terendah pada rusunawa begalon II sebanyak 30%, sedangkan presentase tertinggi pada rusunawa mojosongo sebanyak 58%. Rata – rata presentase sebanyak 46% menghasilkan skoring dengan indikator sedang. Unit dengan luas 21–35 m² dan luas ≥ 36 m² kedua ukuran unit ini telah sesuai dengan standar ideal, dengan perbedaan terletak pada jumlah kamar dan tata letak ruangnya.

Tabel 2. Karakteristik Hunian

Nama Rusunawa	< 7,2 m ² / Orang	7,2 - 9 m ² / Orang	> 9 m ² / Orang	Jumlah Responden	%
Begalon II	8	4	3	15	30%
Jurug	5	15	7	27	54%
Mojosongo	11	16	3	30	58%
Mangkubumen	6	2	4	12	42%
Rata – Rata Presentase					46%
Skor					2

Ketercukupan ruang ini penting untuk memastikan kenyamanan dan kualitas hidup penghuni, terutama dalam lingkungan hunian vertikal seperti rumah susun. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14 Tahun 2017 tentang Persyaratan Hunian Berimbang, standar luas unit hunian di rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) umumnya berkisar antara 21 hingga 36 meter persegi per unit. Selain itu, menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, jumlah penghuni ideal dalam satu unit seharusnya disesuaikan agar setiap individu mendapatkan ruang yang cukup untuk beraktivitas, dengan standar ketercukupan ruang minimal 7,2 meter persegi per orang.

3.1.2 Aksesibilitas

Hasil observasi menunjukkan bahwa aksesibilitas di Rusunawa Begalon II, Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen telah memenuhi standar SNI 03-1733-2004. Keempat rusunawa memiliki akses yang baik ke fasilitas penting seperti pendidikan, kesehatan, transportasi, dan perbelanjaan, sehingga mendukung mobilitas penghuni secara efisien.



Gambar 2. Peta Keterjangkauan Sekolah Dasar



Gambar 3. Peta Keterjangkauan Klinik



Gambar 4. Peta Keterjangkauan Pasar



Gambar 5. Peta Keterjangkauan Halte

Aksesibilitas merupakan salah satu faktor penting dalam menentukan kenyamanan hunian di rumah susun sederhana sewa (Rusunawa). Menurut Frank (2012), keterjangkauan aksesibilitas terhadap fasilitas pendidikan, kesehatan, perniagaan, dan transportasi umum merupakan faktor penting dalam menciptakan lingkungan hunian yang layak dan mendukung kualitas hidup masyarakat. Hasil penelitian dari keempat rusunawa memiliki tingkat aksesibilitas yang sangat baik, dengan mayoritas penghuni menilai aksesibilitas mencapai 100% dalam kategori sangat baik. Berikut merupakan peta keterjangkauan rusunawa dengan beberapa fasilitas yang dapat dilihat pada Gambar 2, 3, 4, dan 5.

3.1.3 Interaksi Sosial

Berdasarkan Tabel 4. diketahui bahwa seluruh penghuni telah berpartisipasi dalam mengikuti kegiatan di rusunawa. Presentase terendah pada rusunawa jurug sebanyak 63,3%, dan presentase tertinggi pada rusunawa mojosongo sebanyak 95%. Rata-rata presentase sebanyak 82% menghasilkan skoring dengan indikator tinggi. Kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan di Rusunawa antara lain Rapat Warga, Gotong Royong, PKK, Pengajian, dan Arisan, yang secara rutin diadakan setiap bulan.

Tabel 3. Interaksi Sosial

Nama Rusunawa	1	2	3	Jumlah Responden	Presentase
	Berpartisipasi dalam <2 Bentuk Kegiatan	Berpartisipasi dalam 2 Bentuk Kegiatan	Berpartisipasi dalam 3 Bentuk Kegiatan		
Begalon II	4	11	0	15	63,3%
Jurug	20	7	0	27	87%
Mojosongo	20	10	0	30	83,3%
Mangkubumen	10	2	0	12	95%
Rata – Rata Presentase					82%
Skor					3

Dalam menciptakan rusunawa yang layak huni, salah satu aspek yang perlu diperhatikan adalah kualitas sosial di dalamnya, termasuk keberadaan kegiatan sosial masyarakat (Lynch, 1960). Namun, perbedaan latar belakang sosial, ekonomi, dan budaya penghuni juga dapat menjadi tantangan dalam membangun hubungan yang harmonis. Menurut Suparlan (2012), interaksi sosial yang baik dalam suatu komunitas permukiman dapat meningkatkan rasa memiliki terhadap lingkungan dan memperkuat jalinan sosial antarwarga.

3.1.4 Fasilitas Bersama

3.1.4.1 Tempat Parkir

Berdasarkan Tabel 5. diatas menunjukkan bahwa Rusunawa Jurug memiliki jumlah kendaraan roda dua terbanyak, yaitu 40 unit dengan 27 responden, diikuti oleh Rusunawa Mojosongo dengan 35 kendaraan dan 30 responden. Sementara itu, Rusunawa Begalon II memiliki 21 kendaraan dengan 15 responden, dan Rusunawa Mangkubumen memiliki jumlah responden paling sedikit (12 orang) dengan 20 kendaraan roda dua. Dari data jumlah kendaraan penghuni diatas kemudian dilihat ketercukupan kapasitas tempat parkir

Tabel 4. Jumlah Kendaraan Roda Dua Penghuni

Rusunawa	Nama Rusunawa	Jumlah Responden
Jumlah Kendaraan Roda 2		
Begalon II	15	21
Jurug	27	40
Mojosongo	30	35
Mangkubumen	12	20

Dari hasil observasi lapangan tabel 6. dapat diketahui bahwa 4 rusunawa yaitu Rusunawa Begalon, Jurug, Mojosongo dan Mangkubumen memiliki ketersediaan tempat parkir yang kapasitas dapat menampung seluruh kendaraan roda dua penghuni rusunawa. Keseluruhan kendaraan yang dimiliki penghuni rusunawa yaitu kendaraan roda dua. Berdasarkan Perwali Kota Surakarta No 15 tahun 2016 menyatakan bawasannya ketersediaan tempat parkir pada rusunawa hanya di tersedia untuk kendaraan roda 2.

Tabel 5. Kapasitas Tempat Parkir

Nama Rusunawa	Tersedia, Menampung Seluruh Kendaraan Penghuni	Tersedia, Hanya Menampung Sebagian Kendaraan Penghuni	Tidak Tersedia Tempat Parkir	Skor
Begalon II	✓	-	-	3
Jurug	✓	-	-	3
Mojosongo	✓	-	-	3

Mangkubumen	✓	-	-	3
Skor Rata – Rata				3
Skor				3

Litman (2018) menyebutkan bahwa pengelolaan parkir yang efektif dapat meningkatkan efisiensi penggunaan lahan dan mendukung mobilitas yang lebih berkelanjutan dalam lingkungan perkotaan. Dengan tersedianya tempat parkir yang memadai, penghuni tidak perlu memarkir kendaraan di sembarang tempat, yang dapat mengganggu aksesibilitas dan fungsi area publik lainnya. Dengan adanya pengelolaan parkir yang tertata dengan baik, seluruh kendaraan penghuni dapat terakomodasi dengan optimal, sehingga mengurangi potensi konflik akibat keterbatasan ruang parkir.

3.1.4.2 Tempat Berkumpul

Rata-rata presentase sebanyak 52% menghasilkan skoring dengan indikator sedang. Ketersediaan tempat berkumpul pada rusunawa jurug dapat menampung aktivitas besar dan kecil tanpa terbatas jenis kegiatan yaitu acara pernikahan. Hal ini mencerminkan bahwa rusunawa jurug memiliki fasilitas tempat berkumpul yang lebih memadai dan multifungsi dibandingkan rusunawa lainnya.

Tabel 6. Ketersediaan Tempat Berkumpul

Nama Rusunawa	1	2	3	Jumlah Responden	Presentase
	Tersedia, Dapat Menampung Aktivitas Besar dan Kecil Tanpa Terbatas Jenis Kegiatan Tertentu	Tersedia, Dapat Menampung Sebagian Aktivitas Kecil	Tersedia, Namun Tidak Difungsikan		
Begalon II	0	1	15	15	3,3%
Jurug	25	2	0	27	96%
Mojosongo	3	27	0	30	55%
Mangkubumen	1	11	0	12	54,1%
Rata – Rata Presentase					52%
Skor					2

Ruang serbaguna juga memiliki peran penting sebagai tempat berkumpul untuk berbagai kegiatan sosial, seperti rapat warga dan acara komunitas, yang memperkuat interaksi sosial dan kebersamaan. Darmiwati (2000) Menjelaskan bahwa ruang kumpul berfungsi sebagai wadah interaksi sosial yang menampung kebutuhan tempat untuk bertemu, berinteraksi, dan melakukan aktivitas bersama. Bashtian (2021) menekankan bahwa penghuni rusunawa perlu beradaptasi dalam penggunaan ruang-ruangan interaksi, tanpa ketersediaan ruang komunal adaptasi penghuni menjadi sulit sehingga dapat mengurangi kualitas interaksi sosial antar penghuni dan memicu konflik.

3.1.4.3 Tempat bermain anak-anak

Tempat bermain anak memiliki peran penting dalam meningkatkan kualitas hidup penghuni rusunawa dengan menyediakan ruang yang aman bagi anak-anak untuk bermain dan bersosialisasi (Gehl, 2010). Keberadaan fasilitas ini tidak hanya mendukung perkembangan fisik anak, tetapi juga berkontribusi terhadap perkembangan sosial dan emosional mereka.

Dapat diketahui bahwa hanya satu rusunawa yang memiliki tempat bermain anak yaitu rusunawa Mangkubumen yang memiliki tempat bermain anak dengan standar kenyamanan yang baik. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan dalam penyediaan fasilitas bermain di setiap rusunawa, yang dapat memengaruhi kenyamanan dan keselamatan anak-anak yang tinggal di lingkungan tersebut.



Gambar 6. Tempat Bermain Rusunawa Mangkubumen

3.1.4.4 Tempat Ibadah

Dari data yang ditampilkan tabel 9, mayoritas responden di setiap Rusunawa beragama Islam, dengan Rusunawa Jurug dan Mojosongo memiliki jumlah pemeluk Islam tertinggi, yaitu masing-masing 26 dan 29 orang. Sementara itu, jumlah responden beragama Kristen relatif kecil, dengan Rusunawa Begalon II memiliki dua responden beragama Kristen, sedangkan di Rusunawa Mangkubumen tidak ada responden yang teridentifikasi beragama Kristen

Tabel 7. Jumlah Agama Penghuni Rusunawa

Nama Rusunawa	Jumlah Responden	Islam	Kristen
Begalon II	15	10	2
Jrug	27	26	1
Mojosongo	30	29	1
Mangkubumen	12	12	-

Berdasarkan Tabel 10, Diketahui bahwa seluruh penghuni rusunawa jurug dan rusunawa mojosongo menjawab tersedia tempat ibadah berupa mushola untuk umat muslim yang kapasitasnya hanya mampu menampung aktivitas keagamaan umat muslim sehari-hari dalam rusunawa. Kemudian penghuni rusunawa begalon dan rusunawa mangkubumen menjawab bahwa didalam rusunawa tidak tersedia tempat peribadatan umat muslim di karenakan oleh kebijakan pengelola untuk mendorong penghuni berbaur dengan masyarakat sekitar. Rata-rata presentase sebanyak 27,2% menghasilkan skoring dengan indikator rendah

Tabel 8. Ketersediaan Tempat Ibadah

Nama Rusunawa	Tersedia, Mampu Menampung Aktivitas Keagamaan (Perayaan Hari Besar dan Sehari-Hari) dalam Rusunawa	Tersedia, Hanya Mampu Menampung Aktivitas Keagamaan Sehari-Hari dalam Rusunawa	Tidak Tersedia Tempat Peribadatan	Jumlah Responden	Presentase
Begalon II	0	0	15	15	0%
Jrug	2	25	0	27	53,7%
Mojosongo	3	27	0	30	55%
Mangkubumen	0	0	12	12	0%
Rata – Rata Presentase					27,2%

Ketersediaan mushola pada Rusunawa sudah cukup untuk menampung penghuni dalam melaksanakan kegiatan keagamaan sehari-hari. Nur Hamidah (2020) menekankan bahwa fasilitas ibadah yang memadai, seperti mushola, berperan penting dalam memenuhi kebutuhan spiritual penghuni sehari-hari, sekaligus menjadi ruang interaksi sosial antar penghuni. Keberadaan tempat ibadah dalam lingkungan hunian juga mendukung terciptanya suasana yang lebih harmonis dan meningkatkan kesejahteraan psikologis penghuni (Suryani, 2018).

3.1.4.5 Tangga

Hasil observasi lapangan tabel 9. menunjukkan bahwa hanya Rusunawa Mangkubumen yang memenuhi tiga standar keamanan tangga, yaitu ketersediaan handrail, pencahayaan yang memadai, dan lantai yang tidak licin.

Tabel 9. Kondisi Tangga

Nama Rusunawa	Handrail	Penerangan	Lantai Tidak Licin	Skor
Begalon II	-	-	✓	1
Jurug	✓	-	-	1
Mojosongo	✓	-	-	1
Mangkubumen	✓	✓	✓	3
Rata – Rata Skor				1,5
Skor				1

Tangga di rusunawa harus memenuhi standar keselamatan dan kenyamanan agar dapat digunakan dengan aman oleh seluruh penghuni. Menurut Neufert (2012), desain tangga yang baik harus mempertimbangkan aspek keamanan, kenyamanan, serta aksesibilitas bagi semua pengguna, termasuk lansia dan penyandang disabilitas. Tangga yang ideal harus memiliki konstruksi yang kokoh, menggunakan material tahan lama dan tahan api, serta dilengkapi dengan pegangan tangan (handrail) yang ergonomis di kedua sisi

3.1.5 Keamanan

3.1.5.1 Jalur Evakuasi

Hasil observasi lapangan tabel 10. menunjukkan bahwa dari keempat Rusunawa yang diamati, Rusunawa Jurug dan Rusunawa Begalon II yang memiliki jalur evakuasi pada setiap lantai. Namun, kelengkapan jalur evakuasi di Rusunawa Jurug masih kurang, karena tidak terdapat petunjuk arah yang jelas. Sementara itu, kedua Rusunawa lainnya, yaitu Rusunawa Mangkubumen, dan rusunawa Mojosongo, tidak memiliki jalur evakuasi khusus. Proses evakuasi di kedua Rusunawa ini tetap mengandalkan tangga utama yang berada di tengah bangunan

Tabel 10. Ketersediaan Jalur Evakuasi

Nama Rusunawa	Petunjuk Arah	Setiap Tingkat Bangunan	Skor
Begalon II	-	✓	2
Jurug	-	✓	2
Mojosongo	-	-	1
Mangkubumen	-	-	1
Rata – Rata Skor			1,5
Skor			1

Ketersediaan jalur evakuasi yang memadai di rusunawa sangat penting untuk menciptakan lingkungan hunian yang aman, terutama dalam menghadapi keadaan darurat seperti kebakaran atau gempa bumi. Menurut Purser (2017), sistem evakuasi yang efektif harus mencakup jalur yang jelas, minim hambatan, serta dilengkapi dengan petunjuk arah dan pencahayaan darurat agar penghuni dapat keluar dengan cepat dan aman.

3.1.5.2 Kelengkapan Alat Pemadam Kebakaran

Ketersediaan alat pemadam kebakaran di rusunawa juga menjadi aspek krusial dalam upaya pencegahan dan penanganan kebakaran. Menurut Bryan (2019), sistem perlindungan kebakaran yang efektif harus mencakup beberapa elemen utama, seperti alat pemadam api ringan (APAR), sistem sprinkler, alarm kebakaran, serta hydrant yang dapat diakses dengan mudah oleh penghuni maupun petugas pemadam kebakaran.

Tabel 11. Kelengkapan APAR

Nama Rusunawa	Alarm Kebakaran	APAR	Hydrant	Sprinkler	Skor
Begalon II	-	-	✓	-	1
Jurug	✓	✓	✓	-	2
Mojosongo	✓	✓	✓	-	2
Mangkubumen	✓	✓	✓	-	2
Rata – rata skor					1,75
Skor					2

Hasil observasi pada tabel 11. menunjukkan bahwa sistem pemadam kebakaran di Rusunawa Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen dilengkapi dengan 3 jenis Alat Pemadam Kebakaran dan berfungsi dengan baik, mencakup alarm kebakaran, APAR, dan hydrant. Hydrant terpasang di lantai dasar, memudahkan akses saat darurat. Keberadaan alat ini memberikan rasa aman bagi penghuni.



(a)



(b)



(c)

Gambar 7. Kelengkapan APAR

3.1.5.3 Ketersediaan CCTV

Dari hasil observasi lapangan pada tabel 12. diketahui bahwa hanya Rusunawa Mangkubumen yang dilengkapi dengan CCTV di seluruh area utama meliputi termasuk pintu masuk, koridor, dan area parkir. Keberadaan CCTV di setiap titik area utama ini memberikan jaminan keamanan lebih bagi penghuni, sekaligus memudahkan pengawasan dan pencegahan tindakan kriminal atau kejadian yang tidak diinginkan.

Tabel 12. Ketersediaan CCTV

Nama Rusunawa	Pintu Masuk	Koridor	Parkiran	Skor
Begalon II	-	-	-	1
Jurug	✓	-	✓	2
Mojosongo	-	-	✓	1
Mangkubumen	✓	✓	✓	3
Rata – Rata Skor				1,75
Skor				2

Ketersediaan CCTV di Rusunawa sangat penting dalam meningkatkan keamanan penghuni dan fasilitas umum. Menurut Widodo (2018), sistem pengawasan berbasis CCTV dapat membantu dalam mencegah tindakan kriminal, mengidentifikasi pelaku kejahatan, serta meningkatkan rasa aman bagi penghuni.

3.1.5.4 Pos Keamanan

Dari hasil observasi lapangan pada tabel 13. Ketersediaan pos keamanan pada rusunawa mangkubumen tidak semata mata hanya berupa fasilitas fisik (Pos saja), tetapi juga melibatkan aspek fungsional untuk memastikan keefektifannya meliputi, Kehadiran satpam, penjagaan 24 jam, dan patroli rutin.

Tabel 13. Ketersediaan Pos Keamanan

Nama Rusunawa	Satpam	Penjagaan 24 Jam	Patroli Rutin	Skor
Begalon II	✓	-	-	1
Jurug	✓	-	-	1
Mojosongo	✓	-	-	1
Mangkubumen	✓	✓	✓	3
Rata – Rata Skor				1,5
Skor				1

Ketersediaan pos keamanan dengan letak strategis di pintu masuk rusunawa memiliki peran penting dalam menciptakan lingkungan hunian yang aman dan nyaman bagi penghuni. Wicaksono (2020), keberadaan pos keamanan yang tidak didukung oleh aspek fungsional yang optimal cenderung kurang efektif dalam menjaga keamanan penghuni, karena tidak ada mekanisme pengawasan yang terstruktur. Utilitas

3.1.5.5 Air Bersih

Rata-rata presentase sebanyak 66% menghasilkan skoring dengan indikator sedang. Walaupun demikian, kualitas air dari sumur ini sering kali tidak memenuhi standar untuk konsumsi langsung, dan hanya digunakan untuk kebutuhan non-konsumsi seperti mandi dan mencuci.

Tabel 14. Kualitas Air Bersih

Nama Rusunawa	3	2	1	Jumlah Responden	Presentase
	Memenuhi 3 Standar Kualitas	Memenuhi 2 Standar	Memenuhi <2 Standar		
	Air	Kaulitas Air	Kualitas Air		
Begalon II	3	10	2	15	53%
Jurug	13	11	3	27	68,5%
Mojosongo	10	13	7	30	55%
Mangkubumen	10	2	0	12	91%
Rata – Rata Presentase					66%
Skor					2

Permukiman layak huni diciptakan dengan melakukan peningkatan pada pemenuhan infrastruktur dasar salah satunya air bersih (Harahap, 2021). Pada rusunawa masyarakat rata-rata telah terakses air bersih yang berasal dari jaringan air lingkungan (sumur). Ketersediaan akses air bersih secara tidak langsung akan memberikan peningkatan kepada kualitas hidup penghuni rusunawa.

3.1.5.6 Persampahan

Rata-rata presentase sebanyak 64,4% menghasilkan skoring dengan indikator sedang. Sampah diambil oleh petugas sampah yang diambil sebanyak 2 hari sekali. Pengambilan tersebut diinisiasi oleh kelurahan setempat dan iuran dilakukan oleh penghuni rusunawa. Pengelolaan sampah yang teratur, dengan pengambilan sampah yang dilakukan secara rutin dan sistematis, memberikan dampak positif terhadap kebersihan dan kenyamanan lingkungan rusunawa.

Tabel 15. Sistem Persampahan

Nama Rusunawa	3	2	1	Jumlah Responden	Presentase
	Pengangkutan 1 – 2 Hari Sekali	Pengangkutan Seminggu 2 Kali	Pengangkutan Seminggu Sekali		
Begalon II	0	9	6	15	30%

Jurug	24	3	0	27	94,4%
Mojosongo	0	25	5	30	41,6%
Mangkubumen	10	2	0	12	91,6%
Rata – Rata Presentase					64,4%
Skor					2

Tempat pembuangan sampah adalah tempat untuk menampung sampah yang dihasilkan oleh penghuni pada suatu blok permukiman tertentu, kemudian tempat pembuangan sampah merupakan salah satu dari beberapa syarat untuk terciptanya lingkungan yang sehat (Mudzakir 2008).

3.1.5.7 Listrik Pribadi

Hasil penelitian menunjukan pada tabel 16. Rata-rata presentase sebanyak 55,5% menghasilkan skoring dengan indikator sedang. Pada seluruh rusunawa pemerintah menyediakan kebutuhan Listrik untuk setiap unitnya sebesar 900 VA. Penambahan Listrik pribadi sesuai dengan penggunaan dan kebutuhan mereka.

Tabel 16. Ketercukupan Listrik Pribadi

Nama Rusunawa	3	2	1	Jumlah Responden	Presentase
	Daya Listrik Per Unit >900 VA	Daya Listrik Per Unit 900 VA	Daya Listrik Per Unit <900 VA		
Begalon II	1	10	4	15	40%
Jurug	3	22	2	27	52%
Mojosongo	4	24	2	30	53,3%
Mangkubumen	7	4	1	12	75%
Rata – Rata Presentase					55,5%
Skor					2

Jaringan listrik merupakan kebutuhan dasar kawasan permukiman perkotaan.

Setiap rumah tangga harus mendapatkan pelayanan listrik baik berasal dari PLN atau dari sumber lain. Pertimbangan perencanaan penyediaan jaringan listrik didasarkan pada kebutuhan daya listrik dan sistem jaringan (SNI 03-1733-2004). Menurut Prihanto (2015) Listrik pribadi mengacu pemasangan listrik yang langsung tersambung ke jaringan PLN untuk masing-masing unit rusunawa. Keuntungan dari sistem ini adalah penghuni dapat mengontrol konsumsi daya secara mandiri serta mendapatkan pasokan listrik yang lebih stabil dan terjamin keandalannya

3.1.5.8 Listrik Lingkungan

Kebutuhan Listrik bersama yang dapat dilihat pada tabel. 17 seluruh rusunawa mempunyai presentase yaitu sebesar 100% karena penghuni rusunawa menyatakan bahwa kebutuhan listrik di lingkungan rusunawa sudah terpenuhi dengan baik dengan penggunaan dari pengambilan daya setiap unitnya <20% dari daya Listrik pribadi.

Tabel 17. Kebutuhan Listrik Lingkungan

Nama Rusunawa	3	2	1	Jumlah Responden	Presentase
	<20% dai Daya Listrik Pribadi	20-30% dari Daya Listrik Pribadi	>30% dari Daya Listrik Pribadi		
Begalon II	15	0	0	15	100%
Jurug	27	0	0	27	100%
Mojosongo	30	0	0	30	100%
Mangkubumen	12	0	0	12	100%
Rata – Rata Presentase					100%
Skor					3

Ketua paguyuban harus melakukan pengelolaan listrik lingkungan harus diatur dengan baik, termasuk melalui peraturan transparan mengenai biaya penggunaan serta pemeliharaan jaringan listrik agar sistem ini dapat berjalan secara adil dan berkelanjutan (Santoso,2018)

3.1.6 Harga

Penetapan harga sewa pada tabel 18. ke empat rusunawa yaitu, Rusunawa Begalon II, Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen mempunyai presentase yaitu sebesar 100% karena penghuni rusunawa menyatakan bahwa keterjangkauan harga sewa pada rusunawa sudah ideal. Hal tersebut menunjukkan bahwa penetapan harga sewa yang sudah sesuai ketentuan dengan presentase penggunaan pendapatan untuk sewa berada di bawah 30%.

Tabel 18. Penetapan Harga Per Unit

Lantai	Harga Perbulan
Lantai Dasar (Basement)	-
1	100.000
2	90.000
3	80.000
4	70.000

Penetapan harga sewa ini juga mengikuti prinsip internasional terkait keterjangkauan perumahan, sebagaimana dikemukakan oleh Warren (2003), yang menyatakan bahwa biaya perumahan idealnya tidak boleh melebihi 30% dari total pendapatan bulanan keluarga. Dengan mengikuti standar ini, harga sewa di Rusunawa Surakarta dapat dipastikan tetap dalam batas wajar dan tidak memberikan tekanan ekonomi yang berlebihan bagi penghuninya.

3.1.7 Pengelolaan Rusunawa

Hasil wawancara dengan keempat ketua paguyuban Rusunawa, diperoleh bahwa terdapat perbedaan skor dalam pengelolaan masing-masing rusunawa, yang mencerminkan sejauh mana peran pengelola dalam menjalankan tugasnya. Skor terendah terdapat pada Rusunawa Begalon II dan Mojosongo, masing-masing dengan skor 1, yang menunjukkan bahwa pengelola hanya menjalankan sebagian kecil dari perannya. Sebaliknya, skor tertinggi terdapat pada Rusunawa Jurug dengan skor 3, yang mengindikasikan bahwa pengelola berhasil menjalankan seluruh perannya secara optimal

Adanya pengelola rusunawa sangat penting untuk memastikan bahwa rusunawa dikelola secara efektif dan efisien. Pengelolaan yang baik mencakup pemeliharaan fasilitas, keamanan, serta kesejahteraan penghuni, sehingga menciptakan lingkungan hunian yang layak. Hidayat (2020) menekankan bahwa kualitas pengelolaan dapat diukur melalui kepuasan penghuni, efektivitas layanan, dan ketersediaan fasilitas dasar yang mendukung kehidupan sehari-hari.

3.2 Analisis Tingkat *Livability* Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Surakarta

Setelah melakukan skoring pada tiap-tiap karakteristik, maka selanjutnya dilakukan analisis skoring pada setiap rusunawa untuk mengetahui perbedaan nilai

Tabel 19. Skoring keempat rusunawa

Variabel	Indikator	Skor Indikator	Skor Variabel
Karakteristik hunian	Kecukupan Ruang	2	3
	Jarak Kedekatan fasilitas pendidikan Sekolah Dasar	3	
	Jarak Kedekatan fasilitas kesehatan Klinik	3	
Aksesibilitas	Jarak Kedekatan tempat perbelanjaan pasar	3	18
	Jarak Kedekatan tempat perbelanjaan Warung/Toko	3	
	Kemudahan menjangkau lokasi transit transportasi	3	
	Jarak menuju tempat kerja	3	
Interaksi Sosial	Keterlibatan/Kontribusi penghuni dalam pengambilan keputusan	3	3

Variabel	Indikator	Skor Indikator	Skor Variabel
Fasilitas Bersama	Kapasitas tempat parkir	3	15
	Ketersediaan ruang komunal	2	
	Ketersediaan tempat bermain anak-anak	1	
	Kapasitas tempat peribadatan	2	
	Kondisi Tangga	1	
Keamanan	Ketersediaan Jalur Evakuasi	1	12
	Ketersediaan Alat Pemadam Kebakaran	2	
	Ketersediaan CCTV	1	
	Ketersediaan pos keamanan	2	
Utilitas	Kecukupan listrik	2	12
	Kebutuhan Listrik	3	
	Sistem Persampahan	2	
	Kualitas Air	2	
Harga	Harga (Rp)	3	3
Pengelolaan Rusunawa	Peran Pengelola	3	3
Total		53	69

Dari keempat rusunawa tersebut dijadikan sampel dalam menilai tingkat *livability* rumah susun sederhana sewa di Kota Surakarta. Hasil dari perhitungan total keempat rusunawa tersebut mendapatkan total skor variabel berjumlah 53 dari total maksimal skor variabel adalah 69. Berikut merupakan penjabaran dari presentase Tingkat *Livability*nya.

$$\text{Presentase skor tingkat livability} = \frac{53}{69} \times 100\%$$

$$\text{Presentase skor tingkat livability} = 76,8\%$$

Berdasarkan hasil akhir skoring tingkat *livability* rumah susun sederhana sewa di Kota Surakarta, diperoleh skor persentase sebesar 76,8%. Nilai ini menunjukkan bahwa tingkat *livability* pada Rusunawa yang diteliti berada dalam interval 60,01% – 80%. Dengan demikian, rumah susun sederhana sewa di Surakarta dapat dikategorikan dalam tingkat kesesuaian “Tinggi.” Berdasarkan klasifikasi yang digunakan dalam penelitian ini, Rusunawa di Surakarta termasuk dalam Klasifikasi Kelas 2. Artinya, meskipun kondisi hunian sudah cukup layak dan mendukung kehidupan penghuninya, masih terdapat beberapa aspek yang memerlukan peningkatan agar mencapai tingkat yang lebih optimal.

4. KESIMPULAN

Penelitian tentang tingkat *livability* rumah susun di Kota Surakarta menunjukkan bahwa hunian vertikal ini relatif layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Upaya pemerintah kota menyediakan rusunawa mencerminkan komitmen terhadap pengembangan hunian yang berkelanjutan di tengah keterbatasan lahan dan pertumbuhan penduduk. Rumah susun tidak hanya menjadi solusi tempat tinggal, tetapi juga mendukung peningkatan kualitas hidup masyarakat.

Dalam penelitian ini, masih ditemukan beberapa kendala pada komponen *livability*, seperti kurangnya fasilitas pendukung (area bermain anak, jalur evakuasi, CCTV), serta kondisi tangga yang kurang layak. Masalah ini dapat mengurangi kenyamanan dan keselamatan penghuni, terutama saat darurat. Minimnya interaksi sosial antar penghuni juga menjadi tantangan tersendiri.

Peningkatan kualitas pengelolaan, pemeliharaan fasilitas, dan aspek sosial penting dilakukan untuk memenuhi kebutuhan penghuni secara lebih optimal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Rusunawa Begalon, Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen memperoleh skor *livability* sebesar 76,8%, masuk dalam kategori “Tinggi” (60,01%–80%). Capaian ini masih dapat ditingkatkan dengan perbaikan di berbagai aspek tersebut

5. DAFTAR PUSTAKA

- Adi, P. S., & Wibowo, A. (2020). Analisis kualitas hunian rumah susun terhadap tingkat kenyamanan penghuni. *Jurnal Perencanaan Kota dan Permukiman*, 4(2), 112-125.
- Adisasmita, R. (2010). Pembangunan kota optimum, efisien, dan mandiri. Yogyakarta: Graha Ilmu Budihardjo,
- Eko, Djoko Sujarto. (2009). Kota Berkelanjutan. Bandung: PT. Alumni.
- Darmawan, A., & Priyono, A. (2015). Rumah susun sederhana sebagai alternatif penyediaan perumahan di kota Surabaya. *Jurnal Tata Loka*, 17(2), 82-96.
- Doxiadis, Constantine A (1970). Ekistics, the Science of Human Settlements. *Science*, v.170, no.3956, October 1970, p. 393 – 404.
- D. Throsby (2005). *Cultural heritage as financial asset in strategies for urban development and poverty alleviation*. Paper for International Conference for Integrating Urban Knowledge & Practice, Gothenburg, Sweden, 29 May-3 June, 2005
- Fitriani, R., & Nugroho, T. (2019). Faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan penghuni rumah susun sederhana sewa. *Jurnal Teknik Sipil Indonesia*, 7(1), 45-58.
- Frank, L. D. (2012). *Designing Healthy Communities: The Role of Built Environment in Public Health*. Washington, DC: Island Press.
- Gonta, W. C., Astuti, W., & Hardiana, A. (2020). Penilaian penerapan konsep livable settlement di permukiman Kota Surakarta. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman*, 2(2), 186-202.
- Isdaryanti, R. (2017). Analisis Kelayakan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Ditinjau Dari Aspek Finansial (Studi Kasus Rusunawa Tamanan Banguntapan Bantul).
- Kurniawan, H., & Suryani, L. (2021). Evaluasi tingkat kelayakan rumah susun berdasarkan aspek sosial dan ekonomi. *Jurnal Sosial dan Ekonomi Perkotaan*, 9(3), 78-92.
- Lestari, D., & Hidayat, M. (2022). Pengaruh kualitas bangunan terhadap kenyamanan penghuni di rumah susun. *Jurnal Arsitektur dan Lingkungan Binaan*, 5(4), 135-150.
- Litman, T. (2018). *Parking Management Best Practices (2nd ed.)*. Routledge Lynch, Kevin. (1981). *A Theory of Good City Form*. MIT Press Cambridge.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14 Tahun 2017 tentang Persyaratan Hunian Berimbang.
- Putri, F., & Wahyuni, D. (2020). Hunian vertikal sebagai solusi keterbatasan lahan: Perspektif keberlanjutan lingkungan dan sosial. *Jurnal Arsitektur dan Tata Kota*, 12(4), 98-112.
- Prasetyo, B., & Rahmawati, S. (2020). Aksesibilitas terhadap fasilitas umum sebagai faktor pendukung kenyamanan hunian di rumah susun. *Jurnal Infrastruktur Perkotaan*, 6(2), 98-110.
- Ratih, Indyastari Wikan (2006). Kajian Tingkat Kepuasan Penghuni Terhadap Pemanfaatan Ruang Publik Di Rumah Susun Kemayoran. Tesis Perumahan dan Pemukiman. Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Silondae, I. U. (2010). Kondisi Lingkungan Perumahan dalam Konteks Kenyamanan Hidup (Studi Kasus: Perumahan Kendari Permai Kota Kendari). Disertasi, Universitas Diponegoro.
- Susanto, E., & Widodo, R. (2023). Tantangan dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Indonesia. *Jurnal Manajemen Perumahan*, 10(1), 55-70.
- Suparlan, P. (2012). *Interaksi sosial dalam komunitas permukiman: Implikasinya terhadap rasa memiliki lingkungan*. *Jurnal Sosiologi Perkotaan*, 10(1), 45-58.
- Turner, J. (1972). Housing issue and the standard problems. *I am Ekistic*. Vol. 33, No.192. halaman 154 Undang-undang No 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.