

Arahan Peningkatan Kualitas Bermukim Rusunawa Lette Berdasarkan Konsep Kenyamanan Tinggal (*Livability*)

Suranta Muli Sitepu¹, Wiwik Wahidah Osman², Mimi Arifin³

¹ Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: surantamuli@gmail.com

² Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: w_wahidahosman@yahoo.com

³ Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: mimiarifin@yahoo.com

ABSTRACT

*One of the government's efforts to reduce the number of slums is through the procurement of flats. The concept of livability can be used as a reference in identifying whether the flats can meet the livable criteria and determine efforts to improve the quality of living. The aims of this study are (1) to analyze the existing condition of Rusunawa Lette based on the concept of livability; (2) analyzing the level of occupant satisfaction with the concept of livability in Rusunawa Lette; and (3) formulating directions for improving the quality of living using the livability concept approach. This research is a descriptive-qualitative research supported by quantitative data, using the Service Quality (*servqual*) and Importance Performance Analysis (IPA) analysis methods. The results of this study are (1) the physical building of Rusunawa Lette is not well maintained but has a good ventilation system. Relations and social activities between residents are very good, even though there is no public space. Security post not working and no fire protection system. Health, education, and trade facilities and services are well available but there are no facilities for people with disabilities. Public infrastructure such as electricity, water, solid waste, and drainage have a fairly good performance; (2) furthermore, for the level of occupant satisfaction, it gets a satisfaction score of -1.24 where the score (<0) means that reality does not match the residents' expectations or there is a gap between the expectations and perceptions of the occupants (3) then recommendations for improving the quality of Rusunawa Lette based on livability characteristics with priority handling The main activities include repairing and rejuvenating the physical building, providing multipurpose public spaces, maximizing security officers, and procuring fire extinguishers and hydrants on every floor.*

Keywords: *Flats, Public Housing, Livability, Living Quality, Housing.*

ABSTRAK

Salah satu upaya pemerintah dalam menekan jumlah permukiman kumuh yaitu melalui pengadaan rumah susun. Konsep *livability* dapat dijadikan sebagai referensi dalam mengidentifikasi apakah rusunawa dapat memenuhi kriteria *livable* dan menentukan upaya untuk meningkatkan kualitas bermukim. Tujuan penelitian ini yaitu (1) menganalisis kondisi eksisting Rusunawa Lette berdasarkan konsep *livability*, (2) menganalisis tingkat kepuasan penghuni terhadap konsep *livability* pada Rusunawa Lette; dan (3) menyusun arahan peningkatan kualitas bermukim dengan pendekatan konsep *livability*. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-kualitatif yang didukung oleh data kuantitatif, dengan menggunakan metode analisis *Service Quality (servqual)* dan *Importance Performance Analysis (IPA)*. Hasil penelitian ini yaitu (1) fisik bangunan Rusunawa Lette tidak terawat namun memiliki sistem ventilasi yang baik. Hubungan dan kegiatan sosial antar penghuni sangat baik, meskipun tidak terdapat ruang publik. Pos keamanan tidak berfungsi dan tidak ada sistem proteksi kebakaran. Fasilitas kesehatan, pendidikan, dan perdagangan dan jasa tersedia dengan baik namun tidak ada fasilitas untuk kaum difabel. Prasarana umum seperti listrik, air, persampahan, dan drainase memiliki kinerja yang cukup baik; (2) selanjutnya untuk tingkat kepuasan penghuni mendapat skor kepuasan -1,24 dimana skor (<0) berarti kenyataan tidak sesuai harapan penghuni atau terdapat kesenjangan antara harapan dan persepsi penghuni (3) kemudian rekomendasi peningkatan kualitas Rusunawa Lette berdasarkan karakteristik *livability* dengan penanganan prioritas utama antara lain melalui perbaikan dan peremajaan fisik bangunan, penyediaan ruang publik serbaguna, pemaksimalan kembali petugas keamanan, dan pengadaan APAR dan hidran di setiap lantai.

Kata Kunci : Rusunawa, *Livability*, Kualitas Bermukim, Permukiman.

PENDAHULUAN

Pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk dan urbanisasi di pusat kota harus selaras dengan pemenuhan kebutuhan permukiman yang layak huni, khususnya untuk menampung kaum urbanisasi yang pekerjaannya terkonsentrasi pada sektor perdagangan dan jasa di kawasan komersial yang ada di pusat kota (Surtiani, 2006).

Permasalahan permukiman kumuh menjadi salah satu permasalahan yang hampir dirasakan pada setiap kota di Indonesia (Ridwan, 2019). Salah satu upaya pemerintah dalam menekan jumlah permukiman kumuh yaitu melalui pengadaan rumah susun. Pembangunan Rusunawa adalah upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyediaan tempat tinggal.

Konsep pembangunan ke arah vertikal seperti rumah susun dapat melipatgandakan daya dukung lahan yang ada di wilayah kota. Dengan demikian pembangunan rumah susun merupakan landasan paling mendasar untuk membuat kebijakan pemerintah untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh (Ramlah dkk, 2021).

Kebijakan pembangunan rumah susun perlu diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga. Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram, dan sejahtera.

Namun giatnya program pemerintah untuk membangun rumah susun di Indonesia tidak diimbangi dengan kualitas hunian dari rumah susun itu sendiri. Hal ini dikarenakan kurangnya perhatian dari pemerintah dan penghuni untuk menjaga keberlanjutan hunian dengan kualitas dan infrastruktur yang layak. Setelah beberapa tahun penghunian, rumah susun di Indonesia umumnya mengalami permasalahan yang sama. Rumah susun terlihat kurang terawat, kumuh, dan

kotor. Rumah susun yang semula dibangun untuk mengatasi kekumuhan pada slum area justru menciptakan kekumuhan di kawasannya sendiri (Sari, 2016).

Salah satunya terjadi pada Rusunawa Lette Kota Makassar. Selain menciptakan kekumuhan baru, program pembangunan rusunawa sering kali tidak memberi dampak kepuasan terhadap penghuninya. Hal itu disebabkan karena satu atau beberapa fasilitas rusunawa yang tidak dilengkapi atau tidak dipenuhi oleh pihak pengelolanya. Dengan demikian, kondisi kepuasan tinggal penghuninya akan ikut terpengaruh. Hal itu yang terjadi pada Rusunawa Lette di Kota Makassar. Penghuni Rusunawa Lette dinyatakan tidak puas terhadap kualitas lingkungannya (Yanti, 2016)

Program penanganan permukiman kumuh berupa pembangunan Rusunawa Lette ditujukan agar kawasan tersebut bebas dari masalah kekumuhan dan dapat menekan dampak yang ditimbulkan serta diharapkan dapat memberikan kehidupan yang lebih layak bagi penghuni baik secara fisik, sosial dan ekonomi (Octavionesti, 2017). Namun kondisi Rusunawa Lette saat ini mulai tidak sejalan dengan tujuan pembangunan Rusunawa Lette, seperti kepadatan hunian pada Rusunawa Lette yang cukup tinggi, Kualitas bangunan yang kurang terawat, proteksi kebakaran pada Rusunawa Lette juga kurang memadai, dan tidak adanya fasilitas bagi kaum difabel dan lansia. Hal ini pun akan mempengaruhi kenyamanan dan keamanan dalam bermukim sehingga akan berpengaruh terhadap kualitas bermukim. Hal ini erat hubungannya dengan konsep *Livability*.

Konsep *Livability* adalah kondisi lingkungan dan suasana yang nyaman sebagai tempat tinggal dan sebagai tempat untuk beraktivitas yang dilihat dari berbagai aspek, baik aspek fisik (fasilitas perkotaan, prasarana, tata ruang, dan lain-lain) maupun aspek non fisik (hubungan sosial, aktivitas ekonomi, dan lain-lain) (Djonoputro, 2009).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis kondisi eksisting Rusunawa Lette berdasarkan konsep *livability*; (2) menganalisis tingkat kepuasan penghuni terhadap konsep *livability* pada Rusunawa Lette; dan (3) menyusun arahan peningkatan kualitas bermukim dengan pendekatan konsep *livability*.

TINJAUAN PUSTAKA

Rumah Susun

Menurut Undang-Undang RI No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, pengertian Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal ataupun vertikal dan merupakan satuan- satuan yang digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dengan atau tanpa tanah bersama.

Konsep pembangunan rumah susun ini lahir untuk menjawab keterbatasan tanah yang tersedia, dengan mempertimbangkan efisiensi dan efektivitas penggunaan tanah, mengingat kurang memungkinkan untuk membangun perumahan secara mendatar/horizontal. Perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai yang dikenal dengan rumah susun yang dibangun untuk mengantisipasi kebutuhan akan perumahan, terutama bagi golongan masyarakat menengah kebawah dan mereka yang berpenghasilan rendah (Dalimunte, 2008).

Tingkat Kepuasan

Kata "kepuasan" atau "satisfaction" berasal dari Bahasa Latin "satis" yang berarti cukup baik, memadai dan "facio" yang berarti melakukan atau membuat. Secara sederhana kepuasan diartikan sebagai "upaya pemenuhan sesuatu" atau "membuat sesuatu memadai" (Tjiptono, 2011).

Tingkat kepuasan adalah perasaan senang atau kecewa seseorang yang timbul karena membandingkan kinerja yang dipersepsikan produk (atau hasil) terhadap ekspektasi mereka. Jika kinerja gagal memenuhi ekspektasi, pelanggan tidak akan puas. Jika kinerja sesuai dengan ekspektasi, pelanggan akan puas. Jika kinerja melebihi ekspektasi, pelanggan akan sangat puas atau senang (Kotler, 2009).

Konsep *Livability*

Vintullo (dalam Silondae, 2010) menjelaskan bahwa *Livability* secara harfiah dapat dikatakan sebagai tingkat kenyamanan seseorang atau masyarakat dalam melaksanakan aktivitasnya

sehari-hari pada suatu kawasan. Kenyamanan yang dimaksud adalah kesempatan seseorang untuk mendapatkan lingkungan yang bersih, daerah yang aman dari tindak kejahatan, daerah yang memiliki akses terhadap fasilitas yang memadai, dan dengan adanya hal tersebut maka keberlangsungan aktivitas masyarakat dapat berlangsung tanpa harus timbul rasa khawatir dari masyarakat terhadap tingkat kenyamanan yang rendah.

Konsep *livability* adalah kondisi lingkungan dan suasana yang nyaman sebagai tempat tinggal dan sebagai tempat untuk beraktivitas yang dilihat dari berbagai aspek, baik aspek fisik (fasilitas perkotaan, prasarana, tata ruang, dan lain-lain) maupun aspek non fisik (hubungan sosial, aktivitas ekonomi, dan lain-lain) (Djonoputro, 2009).

Tabel 1. Variabel Konsep *Livability*

No.	Aspek	Variabel
1	Fisik Bangunan (Kondisi Hunian)	<ul style="list-style-type: none">Kondisi Unit HunianKecukupan RuangPenghawaan/Ventilasi
2	Interaksi Sosial	<ul style="list-style-type: none">Adanya Ruang PublikInteraksi/Hubungan SosialKegiatan Sosial yang BerjalanKegotong-royongan Antar Tetangga
3	Stabilitas	<ul style="list-style-type: none">Keamanan LingkunganProteksi Kebakaran
4	Budaya & Lingkungan	<ul style="list-style-type: none">Adanya Kegiatan Budaya yang MenarikKebersihan Lingkungan
5	Kesehatan	<ul style="list-style-type: none">Akses Pelayanan Kesehatan
6	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none">Akses Terhadap Fasilitas PendidikanAkses Terhadap Fasilitas Perdagangan dan JasaKetersediaan Fasilitas Bagi Kaum DifabelTingkat Aksesibilitas Tempat KerjaKetersediaan Sarana Transportasi Umum
7	Prasarana Umum	<ul style="list-style-type: none">Kualitas ListrikKualitas Air BersihKualitas PersampahanKualitas Drainase

Sumber: Vialita, 2019

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif-kualitatif yang didukung oleh kuantitatif dengan pendekatan rasionalistik yakni pendekatan yang berdasarkan atas fakta-fakta empiri dan teori yang berkaitan (Muhadjir, 2002).

Adapun analisis yang digunakan berupa analisis deskriptif, analisis *Service Quality* (*servqual*), dan analisis *Importance Performance Analysis* (IPA).

Analisis Deskriptif

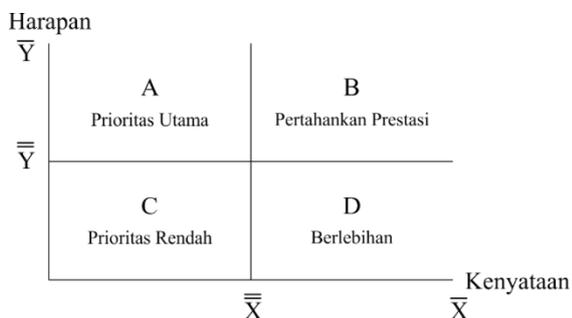
Metode deskriptif adalah karakteristik penelitian yang mengungkapkan secara spesifik berbagai fenomena sosial dan alam yang ada di dalam kehidupan masyarakat (Sukmadinata, 2006).

Analisis *Service Quality*

Metode *Servqual* merupakan metode yang digunakan untuk mengukur kualitas layanan dari atribut masing-masing dimensi, sehingga akan diperoleh nilai gap (kesenjangan) yang merupakan selisih antara persepsi konsumen terhadap layanan yang telah diterima dengan harapan terhadap yang akan diterima (Oliver, 1997).

Analisis *Importance Performance Analysis*

Analisis *Importance Performance Analysis* (IPA) merupakan suatu metode yang digunakan untuk mengetahui kepuasan pelanggan dengan cara mengukur tingkat kepentingan dan tingkat pelaksanaannya. Tingkat kepentingan merupakan seberapa penting karakteristik *livability* bagi penghuni, sedangkan tingkat pelaksanaan adalah kinerja yang dilakukan rusunawa. Hasil dari IPA tersebut dimasukkan dalam diagram kartesius untuk mengetahui prioritas dari karakteristik *livability* pelayanan rusunawa. Sehingga, akan nampak mana saja atribut-atribut pelayanan rusunawa yang perlu untuk diperbaiki, maupun dipertahankan performanya.



Gambar 1. Diagram Kartesius (Matriks *Importance Performance Analysis*)

Pada teknik analisis ini, responden diminta untuk menilai tingkat pemenuhan konsep *livability* melalui tingkat Persepsi (Kenyataan) dan Tingkat

Ekspetasi (Harapan), kemudian nilai rata-rata tingkat persepsi dan ekspektasi tersebut dianalisis pada *Importance Performance Matrix*, yang mana sumbu x mewakili Persepsi (kenyataan) sedangkan sumbu y mewakili ekspektasi (harapan). Maka nanti akan didapat hasil berupa empat kuadran seperti gambar dibawah ini, dimana output pada tahap ini adalah kuadran IPA yang berisi karakteristik *livability* yang menjadi prioritas utama, dipertahankan kinerjanya, prioritas rendah dan berlebihan bagi penghuni.

Tahap terakhir yaitu dengan menyusun secara deskriptif rekomendasi/upaya peningkatan kualitas bermukim terhadap karakteristik *livability* yang dimana dalam menyusun upaya peningkatan kualitas bermukim didasarkan oleh hasil analisis *Importance Performance Analysis* (IPA).

Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Jadi populasi bukan hanya orang tetapi juga obyek dan benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada obyek/subyek yang dipelajari tetapi meliputi seluruh karakteristik/sifat yang dimiliki oleh subyek atau obyek itu (Sugiyono, 2011). Populasi dalam penelitian ini adalah semua unit hunian Rusunawa Lette yang akan diwakili oleh para responden (satu unit hunian diwakili oleh satu orang anggota keluarga unit hunian tersebut sebagai responden).

Dalam penelitian ini metode sampling yang digunakan adalah teknik Simple Random Sampling yaitu metode sampling dimana peneliti memberikan peluang yang sama bagi setiap anggota populasi (penghuni) untuk dipilih menjadi sampel yang dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi itu sendiri, namun dengan catatan bahwa sampel tersebut dalam mewakili populasi yakni penghuni unit Rusunawa Lette. Pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan rumus slovin (Sugiyono, 2011) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n : besar sampel yang diperlukan

N : ukuran populasi
 e : tingkat kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir, pada penelitian ini diambil sebesar 10%

Pada penelitian ini, total populasi yang diambil adalah seluruh unit hunian Rusunawa Lette yang berjumlah 288 unit. Adapun tingkat kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir yaitu sebesar 10% sehingga perhitungan sampel yang diperlukan adalah sebagai berikut:

$$N : 288$$

$$e : 10\% = 0.1$$

$$n = \frac{288}{1 + 288 \times 0.1^2}$$

$$n = 74.22$$

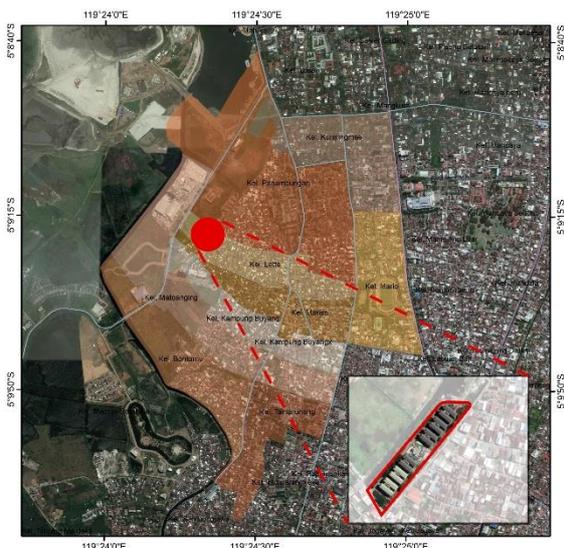
$$n \approx 74 \text{ (dibulatkan)}$$

Berdasarkan hasil perhitungan sampling didapatkan hasil 74.22 unit hunian namun dalam penelitian ini total responden akan dibulatkan menjadi 74 unit hunian yang tersebar pada 6 blok rusunawa.

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Rusunawa Lette, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Ruang lingkup penelitian yaitu Rusunawa Lette dan area sekitarnya dalam radius 100 meter dari Rusunawa Lette.

PETA LOKASI PENELITIAN



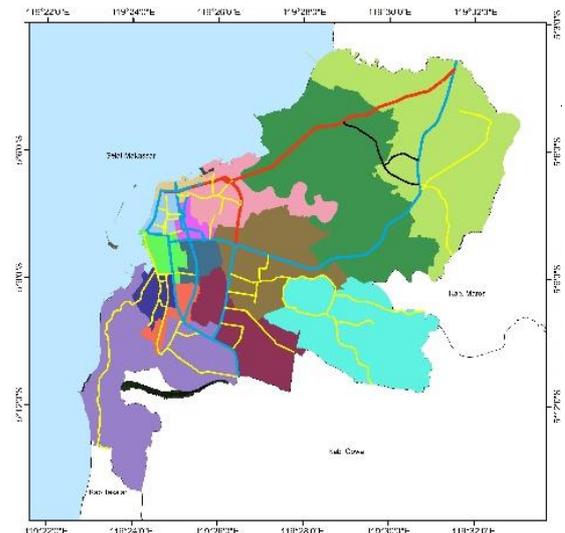
Gambar 2. Lokasi Penelitian
 Sumber: SHP RTRW Kota Makassar 2015-2034, dimodifikasi penulis (2022)

GAMBARAN UMUM

Gambaran Umum Kota Makassar

Makassar adalah Ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan, yang terletak di bagian Selatan Pulau Sulawesi yang dahulu disebut Ujung Pandang, terletak antara 119°24'17"38" Bujur Timur dan 5°08'6"19" Lintang Selatan yang berbatasan sebelah Utara dengan Kabupaten Maros, sebelah Timur Kabupaten Maros, sebelah selatan Kabupaten Gowa dan sebelah Barat adalah Selat Makassar. Kota Makassar memiliki topografi dengan kemiringan lahan 0-2°(datar) dan kemiringan lahan 3-15° (bergelombang). Luas Wilayah Kota Makassar tercatat 175,77 km persegi. Kota Makassar memiliki kondisi iklim sedang hingga tropis memiliki suhu udara rata-rata berkisar antara 26°C sampai dengan 29°C.

Secara administrasi Kota Makassar dibagi menjadi 15 kecamatan dengan 153 kelurahan. Di antara 15 kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu Kecamatan Tamalate, Kecamatan Mariso, Kecamatan Wajo, Kecamatan Ujung Tanah, Kecamatan Tallo, Kecamatan Tamalanrea, dan Kecamatan Biringkanaya. Peta administrasi Kota Makassar dapat dilihat pada gambar 3.



Gambar 3. Peta Kota Makassar
 Sumber: SHP RTRW Kota Makassar 2015-2034, didigitasi penulis (2022)

Gambaran Umum Rusunawa Lette

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Lette terletak di Jalan Rajawali, Kelurahan Lette. Rusunawa tersebut menempati lahan datar seluas

0.84 Ha dan peruntukan rusunawa diprioritaskan untuk dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan relokasi masyarakat dari permukiman kumuh di Kelurahan Lette.

Pengelolaan rusunawa langsung dari Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat Kota Makassar. Rusunawa yang resmi beroperasi pada tahun 2005 memiliki 8 blok gedung yang masing-masing gedung terdiri dari 48 unit hunian sehingga secara total memiliki 384 kamar dengan tipe 24m²

Harga sewa unit hunian ini berbeda-beda berdasarkan letak lantai, mulai dari lantai 1 = 175 ribu, lantai 2 = 150 ribu, lantai 3 = 125 ribu dan lantai 4 = 100 ribu. Biaya tersebut tidak termasuk air dan listrik. Dana dari tarif per bulan ditampung oleh Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat Kota Makassar yang kemudian di serahkan kepada Bappenda Kota Makassar.

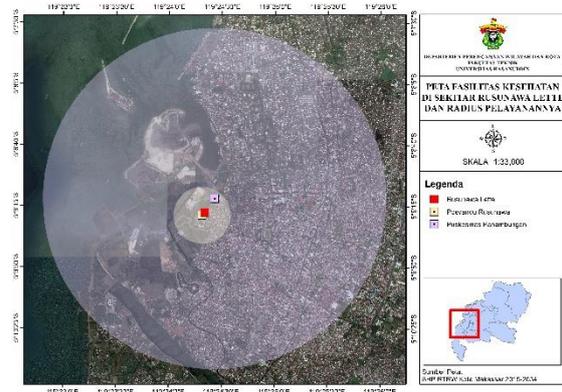
Rusunawa Lette dibangun dengan tujuan untuk memberikan hunian tempat tinggal yang layak bagi masyarakat kelurahan Lette terkhusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan masyarakat yang belum memiliki rumah. Berikut hasil dokumentasi prasarana, sarana dan utilitas yang ada di lingkungan Rumah Susun Sederhana Sewa Lette Kota Makassar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Kondisi Eksisting Rusunawa Lette Kota Makassar Berdasarkan Konsep *Livability*

Hasil observasi kondisi eksisting Rusunawa Lette berdasarkan konsep *livability* didapati hasil bahwa kondisi fisik Rusunawa Lette tidak terjaga kebersihannya sebab tidak terdapat penanggung jawab kebersihan dan tidak pernahnya dilakukan perawatan ataupun peremajaan bangunan pada Rusunawa Lette sejak pertama dibangun. Meski begitu penghawaan dan kecukupan ruang sudah cukup memuaskan. Hubungan sosial antar penghuni rusunawa sangat baik dan kegiatan sosial juga rutin dilaksanakan hanya saja Rusunawa Lette tidak memiliki ruang publik. Pos keamanan tidak lagi berfungsi dan Rusunawa Lette sama sekali tidak memiliki sistem proteksi kebakaran. Fasilitas kesehatan dapat dijangkau dengan mudah, terdapat posyandu di dalam

kawasan Rusunawa Lette dan terdapat Puskesmas yang berjarak hanya 350m.



Gambar 4. Peta Fasilitas Kesehatan di sekitar Rusunawa Lette dan Radius Pelayanannya

Sumber: Citra Satelit Kota Makassar 2021, dimodifikasi penulis (2022)

Pada Gambar 4 dapat dilihat bahwa fasilitas kesehatan yang ada di sekitar Rusunawa Lette baik posyandu maupun puskesmas, keduanya mencakup Rusunawa Lette dalam radius pelayanannya. Sehingga secara umum kebutuhan fasilitas kesehatan di Rusunawa Lette dapat terpenuhi dengan mudah berkat adanya posyandu di dalam lingkungan rusunawa dan adanya Puskesmas Panambungan yang lokasinya sangat dekat dan bisa dijangkau dengan berjalan kaki.

Fasilitas pendidikan juga lengkap mulai dari sekolah dasar hingga sekolah menengah atas dengan jarak cukup dekat yaitu dibawah 2 Km.



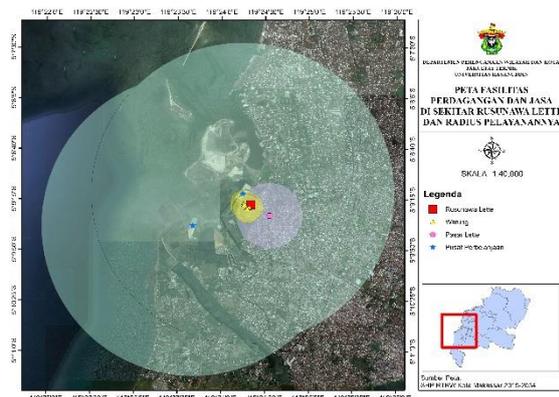
Gambar 5. Peta Fasilitas Pendidikan di sekitar Rusunawa Lette dan Radius Pelayanannya

Sumber: Citra Satelit Kota Makassar 2021, dimodifikasi penulis (2022)

Pada Gambar 5 dapat dilihat bahwa fasilitas pendidikan yang ada di sekitar Rusunawa Lette baik SD, SMP, maupun SMA ketiganya mencakup

Rusunawa Lette dalam radius pencapaiannya meskipun untuk SMP Negeri 29 Makassar, Rusunawa Lette terletak di tepi radius pencapaiannya. Secara umum kebutuhan fasilitas pendidikan di Rusunawa Lette dapat terpenuhi dengan mudah berkat tersedianya SD, SMP, dan SMA dengan jarak yang dapat dijangkau.

Fasilitas perdagangan dan jasa juga sangat mudah dijangkau karena Rusunawa Lette berada di sekitar kawasan perdagangan.



Gambar 6. Peta Fasilitas Perdagangan dan Jasa di sekitar Rusunawa Lette dan Radius Pelayanannya
 Sumber: Citra Satelit Kota Makassar 2021, dimodifikasi penulis (2022)

Pada Gambar 4.19 dapat dilihat bahwa fasilitas perdagangan dan jasa yang ada di sekitar Rusunawa Lette baik toko/warung, pasar, dan pusat perbelanjaan ketiganya mencakup Rusunawa Lette dalam radius pencapaiannya. Sehingga secara umum kebutuhan fasilitas perdagangan dan jasa di Rusunawa Lette dapat terpenuhi.

Rusunawa Lette sama sekali tidak menyediakan fasilitas untuk kaum difabel. Meski demikian, prasarana umum seperti listrik, air, persampahan, dan drainase dapat dikatakan memiliki kinerja yang cukup baik.

Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Masing Karakteristik *Livability* pada Rusunawa Lette

Untuk mengukur tingkat kepuasan penghuni terhadap masing – masing karakteristik *livability* dilakukan Analisa serval quality dengan gap analysis dimana Hasil akhir digunakan untuk melihat seberapa besar tingkat kepuasan penghuni terhadap karakteristik *Livability* pada

Rusunawa Lette. Berikut ini adalah hasil penilaian tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Keterangan

- NSi = nilai servqual (gap) tiap atribut (Indeks kepuasan penghuni)
- X = nilai rata-rata tingkat kenyataan
- Y = nilai rata-rata tingkat harapan

Dari hasil analisa pada tabel diatas dapat dilihat bahwa tingkat kepuasan penghuni Rusunawa Lette pada seluruh karakteristik *Livability* memiliki Tingkat kepuasan negatif (<0) antara -0,10 hingga -3,90 sehingga dengan nilai tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara harapan dan persepsi penghuni maka dari itu dapat disimpulkan bahwa kondisi saat ini atau kenyataan pada Rusunawa Lette belum mampu memenuhi harapan penghuni. Dengan tingkat kepuasan terendah yaitu pada karakteristik *livability* proteksi kebakaran, adanya kegiatan budaya yang menarik, dan ketersediaan fasilitas bagi kaum difabel. Secara keseluruhan skor kepuasan seluruh atribut bernilai negatif dengan rata-rata skor kepuasan -1,24 yang menunjukkan Karakteristik *Livability* tersebut belum memenuhi harapan masyarakat.

Indikator	X	Y	NSi
Aspek Fisik Bangunan			
1. Kondisi Unit Hunian	3,18	4,87	-1,69
2. Kecukupan Ruang	4,47	4,90	-0,42
3. Penghawaan/Ventilasi	4,62	4,87	-0,26
Interaksi Sosial			
4. Adanya Ruang Publik	1,77	4,85	-3,08
5. Interaksi/Hubungan Sosial	4,60	4,94	-0,33
6. Kegiatan Sosial yang berjalan	3,78	4,62	-0,83
7. Kegotong royongan antar tetangga	3,83	4,87	-1,04
Stabilitas			
8. Keamanan Lingkungan	2,10	5,00	-2,90
9. Proteksi Kebakaran	1,03	4,92	-3,90
Budaya dan Lingkungan			
10. Adanya Kegiatan Budaya yang Menarik	1,05	2,90	-1,85
11. Kebersihan Lingkungan	2,91	4,97	-2,06

Kesehatan

12. Akses pelayanan kesehatan 3,63 5,00 -1,37

Aksesibilitas

13. Akses terhadap fasilitas pendidikan 4,31 4,97 -0,67

14. Akses terhadap fasilitas Perdagangan dan Jasa 4,88 4,99 -0,10

15. Ketersediaan Fasilitas bagi Kaum Difabel 1,00 4,53 -3,53

16. Tingkat aksesibilitas tempat kerja 4,21 4,40 -0,19

17. Ketersediaan Sarana Transportasi Umum 2,65 2,97 -0,32

Prasarana Umum

18. Kualitas Jaringan Listrik 4,90 5,00 -0,10

19. Kualitas Jaringan Air Bersih 4,33 5,00 -0,67

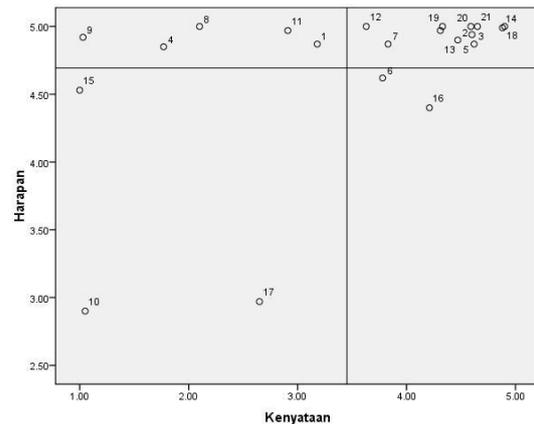
20. Kualitas Jaringan Persampahan 4,59 5,00 -0,41

21. Kualitas Jaringan Drainase 4,65 5,00 -0,35

Rata-rata Tingkat Kepuasan Penghuni -1,24

Analisis Memetakan Kenyataan dan Kepentingan Penghuni terhadap Karakteristik *Livability* pada Rusunawa Lette

Analisa *Importance Performance Analysis* dilakukan untuk memetakan kondisi eksisting (kenyataan) dan harapan (kepentingan) penghuni terhadap karakteristik *Livability* pada rusunawa sombo yang dimana output pada tahap ini adalah Karakteristik *Livability* yang menjadi prioritas utama, dipertahankan kinerjanya, prioritas rendah dan berlebihan bagi penghuni. Berikut ini adalah hasil analisis *Importance Performance Analysis* (IPA) yang berupa grafik kuadran sebagai berikut:



Berdasarkan grafik diatas maka urutan prioritas terhadap karakteristik *Livability* pada Rusunawa Lette adalah sebagai berikut:

Kuadran	Kode	Karakteristik
A Prioritas Utama	1	Kondisi Unit Hunian
	4	Adanya Ruang Publik
	8	Keamanan Lingkungan
	9	Proteksi Kebakaran
	11	Kebersihan Lingkungan
B Pertahankan Prestasi	2	Kecukupan Ruang
	3	Penghawaan/Ventilasi
	5	Interaksi/Hubungan Sosial
	7	Kegotongroyongan antar tetangga
	12	Akses pelayanan kesehatan
	13	Akses terhadap fasilitas pendidikan
	14	Akses terhadap fasilitas perdagangan dan jasa
	18	Kualitas Listrik
	19	Kualitas Air Bersih
	20	Kualitas Persampahan
21	Kualitas Drainase	
C Prioritas Rendah	10	Adanya kegiatan budaya yang menarik
	15	Ketersediaan fasilitas bagi kaum difabel
	17	Ketersediaan Sarana Transportasi Umum
D	6	Kegiatan Sosial yang berjalan

Upaya Peningkatan Kualitas Bermukim terhadap Karakteristik *Livability* yang menjadi Prioritas Utama

Berdasarkan analisis Importance Performance Analysis yang telah dilakukan maka dihasilkan 4 kuadran yang berisi masing-masing karakteristik *livability* pada Rusunawa Lette dimana dalam setiap kuadran memiliki prioritas masing-masing. Namun pada penyusunan upaya peningkatan kualitas bermukim dalam penelitian ini tidak menyertakan kuadran D hal ini dikarenakan karakteristik *livability* pada kuadran tersebut telah memiliki kinerja yang baik bagi penghuni dan tidak membutuhkan upaya peningkatan.

1. Kuadran A Prioritas Utama

Karakteristik *livability* pada kuadran ini perlu adanya peningkatan kualitas terhadap karakteristik tersebut. Berikut ini adalah rekomendasi upaya peningkatan terhadap karakteristik *livability* pada Kuadran A:

a. Kondisi Unit Hunian: Menyediakan hunian yang nyaman dan aman untuk ditinggali melalui perbaikan kondisi-kondisi yang buruk pada Rusunawa Lette secara berkala yaitu dengan peremajaan bangunan pada Rusunawa Lette terutama pada Blok B2 dan B3.

b. Adanya Ruang Publik: Memanfaatkan lahan kosong menjadi ruang publik serbaguna yang dapat digunakan untuk kegiatan sosial maupun tempat bermain anak yang aman, nyaman, dan ramah bagi anak.

c. Keamanan Lingkungan: Penambahan CCTV di setiap lantai, pemaksimalan kembali fungsi petugas keamanan perlu dilakukan dimana petugas keamanan dapat berpatroli disekitar lingkungan rusunawa setiap 1-2 jam, dan pemaksimalan fungsi pos keamanan yang ada pada Rusunawa Lette.

d. Proteksi Kebakaran: Pengadaan APAR dan hidran di setiap lantai, sosialisasi terhadap penghuni mengenai pencegahan dan penanggulangan kebakaran yang mungkin terjadi pada Rusunawa Lette.

e. Kebersihan Lingkungan: Menggalakkan penyuluhan tentang hidup sehat perlu dilakukan

juga agar masyarakat Rusunawa Lette dapat meningkatkan kepeduliannya terhadap hidup sehat salah satunya dengan menjaga kebersihan, selain itu dari pihak pengelola dapat mengadakan lomba kebersihan antar blok dimana pemenang diumumkan setiap 3 bulan sekali sehingga penghuni akan berlomba-lomba untuk menjaga kebersihan lingkungannya masing-masing.

2. Kuadran B Pertahankan Prestasi

Karakteristik *livability* pada kuadran ini perlu dipertahankan kualitasnya, berikut ini adalah rekomendasi upaya peningkatan terhadap karakteristik *livability* pada Kuadran B:

a. Kecukupan Ruang: Memberlakukan pembatasan jumlah penghuni pada setiap unit hunian pada Rusunawa Lette bagi pemerintah kedepannya agar dapat membuat peraturan pembatasan terkait jumlah penghuni dalam yaitu dengan luas 24 m² untuk 1 Kepala Keluarga dengan jumlah anggota 4 orang. Hal ini dilakukan agar dapat memberikan kenyamanan yang mencukupi sehingga dapat berpengaruh terhadap kualitas hidup setiap penghuni pada rumah susun.

b. Penghawaan/Ventilasi: Menambahkan sarana pendukung tambahan yaitu seperti exhaust fan atau ventilating fan yang ditempatkan bersilangan dengan bukaan depan hal ini bertujuan agar perputaran udara dapat berjalan secara maksimal.

c. Interaksi/Hubungan Sosial: Mempererat tali persaudaraan antar penghuni melalui kegiatan-kegiatan yang dapat merekatkan hubungan sosial antar penghuni seperti pengadaan arisan rutin yang dapat dikoordinasikan pada masing-masing RT, serta kerja bakti dapat dilakukan lebih rutin yaitu 1 bulan sekali selain itu juga perlu menjaga keberlangsungan komunitas yang ada seperti kelompok ibu-ibu PKK dan pengajian.

d. Kegotongroyongan Antar Tetangga: Pengadaan kerja bakti yang lebih rutin bersama seluruh blok, hal ini dikarenakan pada Rusunawa Lette kerja bakti hanya dilaksanakan dua kali sebulan, sehingga apabila kerja bakti dapat dilakukan lebih rutin oleh seluruh blok maka kedepannya dapat lebih mempererat tali persaudaraan serta membangkitkan semangat gotong royong antar blok satu dengan lainnya.

e. Akses Pelayanan Kesehatan: Meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan pada sarana kesehatan terdekat pada Rusunawa Lette yaitu

posyandu dan puskesmas, dengan menambahkan petugas kesehatan yaitu dokter dan perawat.

f. Akses terhadap Fasilitas Pendidikan: Meningkatkan kualitas fasilitas pendidikan yang ada di kompleks Rusunawa Lette seperti dengan menambahkan sarana pendukung pembelajaran. Mengadakan bus antar jemput sekolah juga dapat meningkatkan aksesibilitas penghuni terhadap fasilitas pendidikan.

g. Akses terhadap Fasilitas Perdagangan dan Jasa: Mempertahankan kualitas pelayanan fasilitas perdagangan dan jasa yaitu pada pertokoan sekitar ataupun warung milik warga Rusunawa Lette yang berjualan dengan cara memberikan harga yang bersaing dengan harga pasar. Hal ini agar penghuni dapat memiliki banyak pilihan untuk berbelanja dan tidak perlu jauh-jauh berbelanja di pasar.

h. Kualitas Listrik: Mengadakan pemeriksaan dan pemeliharaan jaringan listrik pada Rusunawa Lette secara berkala dan rutin agar mengurangi potensi terjadinya korsleting listrik sehingga dapat menjamin keamanan penghuni Rusunawa Lette.

i. Kualitas Air Bersih : Meningkatkan layanan air bersih dengan cara mengalirkan air bersih 24 jam sehingga mampu memenuhi kebutuhan air bersih penghuni setiap saat. Mengadakan peningkatan kualitas jaringan air bersih melalui pemeriksaan berkala dan perbaikan terkait kendala yang terjadi pada jaringan air bersih serta perlu adanya penyediaan IPAL (Instalasi Pengelolaan Air Limbah) pada Rusunawa Lette agar dapat menambah pasokan air bersih dan menambahkan kebermanfaatan dari limbah rumah tangga yang dihasilkan pada Rusunawa Lette.

j. Kualitas Persampahan: Bagi sebagian penghuni kualitas jaringan persampahan pada Rusunawa Lette sudah cukup baik hal ini dikarenakan adanya pengangkutan sampah setiap dua hari sekali. Namun berdasarkan hasil observasi penumpukan sampah sangat cepat maka dari itu pengangkutan sampah dapat lebih rutin dilakukan.

k. Kualitas Drainase: Secara umum kinerja sistem drainase di Rusunawa Lette terbilang cukup memuaskan, meskipun seringkali didapati sampah pada saluran drainase yang berpotensi menyumbat saluran. Maka dari itu pihak pengelola dapat memasang saringan supaya sampah tidak mudah masuk ke saluran drainase serta memberi

sanksi terhadap siapapun yang membuang sampah di saluran drainase.

3. Kuadran C Prioritas Rendah

Karakteristik *livability* pada kuadran ini perlu adanya peningkatan kualitas terhadap karakteristik tersebut namun memiliki prioritas yang rendah (bukan merupakan prioritas utama) berikut ini adalah rekomendasi upaya peningkatan terhadap karakteristik *livability* pada Kuadran C:

a. Adanya Kegiatan Budaya yang Menarik: Pihak pengelola ataupun komunitas sosial yang ada di Rusunawa Lette dapat mengadakan kegiatan budaya yang lebih menarik lagi sehingga dapat menarik minat penghuni lainnya dan dapat menjadi hiburan bagi penghuni.

b. Ketersediaan Fasilitas bagi Kaum Difabel: Mengadakan fasilitas yang dapat mendukung pergerakan dan mobilitas serta menjamin keselamatan bagi lansia dan kaum difabel yang tinggal di Rusunawa Lette terutama lift, jalur kursi roda, dan toilet khusus yang sangat dibutuhkan bagi kaum difabel pada Rusunawa Lette

c. Ketersediaan Sarana Transportasi Umum: Meskipun ketidakhadiran sarana transportasi umum dapat diatasi dengan ojek online, tetap saja ada baiknya pihak pengelola menyediakan transportasi umum seperti shuttle bus dengan trayek dari Rusunawa Lette ke pusat kota sehingga penghuni rusunawa mendapatkan kemudahan dalam hal mobilisasi.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan penelitian sebagai berikut:

a. Hasil observasi kondisi eksisting Rusunawa Lette berdasarkan konsep *livability* didapati hasil bahwa Rusunawa Lette secara umum masih memerlukan perbaikan pada beberapa aspek seperti kebersihan yang tidak terjaga, fisik bangunan yang tidak terawat, tidak adanya petugas keamanan, tidak tersedianya sistem proteksi kebakaran, dan tidak tersedianya fasilitas untuk kaum difabel. Namun ada beberapa aspek yang memiliki kinerja baik seperti kecukupan ruang yang dirasa puas oleh para penghuni, penghawaan/ventilasi yang bekerja optimal, interaksi sosial yang sangat baik, dan prasarana umum yang memadai.

b. Hasil penilaian tingkat kepuasan penghuni Rusunawa Lette berdasarkan konsep *livability* menunjukkan bahwa terdapat kesenjangan antara harapan dan persepsi penghuni yang berarti bahwa karakteristik *livability* pada Rusunawa Lette secara eksisting belum mampu memenuhi harapan penghuni. Kemudian berdasarkan hasil analisis *Importance Performance Analysis* (IPA) didapatkan hasil karakteristik *livability* yang membutuhkan upaya peningkatan dengan prioritas utama yaitu kondisi unit hunian; adanya ruang publik; keamanan lingkungan; proteksi kebakaran; dan kebersihan lingkungan. Selanjutnya karakteristik *livability* yang perlu dipertahankan prestasinya yaitu kecukupan ruang; penghawaan/ventilasi; interaksi/hubungan sosial; kegotongroyongan antar tetangga; akses pelayanan kesehatan; akses terhadap fasilitas pendidikan; akses terhadap fasilitas perdagangan dan jasa; kualitas listrik; kualitas air bersih; kualitas persampahan; dan kualitas drainase. Sedangkan untuk karakteristik *livability* yang memiliki prioritas rendah yaitu adanya kegiatan budaya yang menarik; akses terhadap fasilitas difabel; dan ketersediaan sarana transportasi umum.

c. Rekomendasi/Upaya dalam meningkatkan kualitas bermukim Rusunawa Lette berdasarkan karakteristik *livability* terbagi atas tiga kuadran. Kuadran A dengan penanganan prioritas utama antara lain melalui perbaikan dan peremajaan fisik bangunan, penyediaan ruang publik serbaguna, pemaksimalan kembali petugas keamanan, dan pengadaan APAR dan hidran di setiap lantai. Kuadran B dengan penanganan pertahankan prestasi antara lain dengan mengatur jumlah penghuni per-unit, menambahkan *exhaust fan*, meningkatkan intensitas kegiatan sosial, mengadakan bus antar jemput sekolah, dan menyediakan air bersih 24 jam. Selanjutnya Kuadran C dengan penanganan prioritas rendah yaitu dengan mengadakan kegiatan budaya yang lebih menarik, mengadakan fasilitas untuk kaum difabel dan lansia, serta menyediakan *shuttle bus* dengan trayek dari rusunawa ke pusat kota.

DAFTAR PUSTAKA

Dalimunte, Chadijah. Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak-Hak Atas Tanah. Yayasan Pencerahan Mandailing, Medan, 2008, hal 176

- Djonoputro, Bernardus. (2009). Indonesia Most Livable City Index. IAP, Jakarta.
- Kotler, P. (2009). Manajemen Pemasaran (13th ed.). Jakarta: Erlangga
- Muhadjir, Noeng. (2002). Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi IV. Yogyakarta: Penerbit Rake Sarasin.
- Octavionesti, Alva Ayu dkk. (2017). Penanganan permukiman kumuh melalui pembangunan rusunawa: studi kasus rusunawa kaligawe, kota semarang. Jurnal Riptek, 11(1), 41-56.
- Oliver, Richard L. (1997), Satisfaction A Behavioral Perspective On The Consumer. McGraw-Hill Education, Singapore.
- Ramlah, R., Tahir, M., & Ma'ruf, A. (2021). Evaluasi Dampak Program Rumah Susun Lette Kecamatan Mariso Kota Makassar. Kajian Ilmiah Mahasiswa Administrasi Publik (KIMAP), 2(4), 1131-1246.
- Ridwan, R., Rusli, B., Saefullah, A. D., & Nurasa, H. (2019). Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kota Cilegon. Jurnal Administrasi Publik, 10(2).
- Sari, Astri Anindya dkk. (2016). Optimalisasi kualitas visual pada rumah susun di Indonesia. Prosiding Temu Ilmiah IPLBI: D073 – 080.
- Silondae, I. U. (2010). Kondisi Lingkungan Perumahan dalam Konteks Kenyamanan Hidup (Studi Kasus: Perumahan Kendari Permai Kota Kendari). Disertasi, Universitas Diponegoro.
- Sugiyono, 2011, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, Penerbit : Alfabeta, Bandung, Hal.80,93,142,145-146.
- Sukmadinata. (2006). Metode Penelitian Kualitatif. Bandung : Graha Aksara.
- Surtiani, Eny Endang (2006) Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terciptanya Kawasan Permukiman Kumuh Di Kawasan Pusat Kota (Studi Kasus: Kawasan Pancuran, Salatiga). Masters thesis, program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- Tjiptono, Fandy, Gregorius Chandra. (2011). Service, Quality & Satisfaction Edisi 3. Yogyakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Vialita, E., & Rahmawati, D. (2020). Upaya peningkatan kualitas bermukim melalui pendekatan konsep *livability* pada Rusunawa Sombo Surabaya. Jurnal Teknik ITS, 8(2): 182-188.

Yanti, Suci Anugrah dkk. (2016). Kajian Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Kualitas Lingkungan Rusunawa (Studi Kasus: Rusunawa Daya dan Lette Kota Makassar). Prosiding Temu Ilmiah IPLBI: G157 – 162.