

Tingkat Efektivitas Penghuni Terhadap Rusunawa Teluk Kelayan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Irma Damayanti¹, Selamat Riadi², Arif Rahman Nugroho³, Wisnu Putra Danarto⁴
Geografi, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Indonesia^{1,2,3,4}

Email: 2010416320044@mhs.ulm.ac.id¹, selatmatriadi@ulm.ac.id², arif.rahman@ulm.ac.id³,
wisnu.danarto@ulm.ac.id⁴

Sejarah Artikel:

Diterima 14-09-2026
Disetujui 19-09-2026
Diterbitkan 21-09-2026

ABSTRACT

This study aims to determine the perception of the residents of Teluk Kelayan Flats on the level of housing effectiveness as a solution for Low-Income Communities (MBR) who face limited urban land and purchasing power. Based on Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas, low-income communities are communities with limited purchasing power that require government support in fulfilling decent housing, so that flats become an alternative to vertical housing. This study uses a quantitative method with a survey approach and six variables based on the concept of livability, namely the physical of residential units, safety and security, the range of public facilities, apartment amenities, community social interaction, and economy. The results of the study show that the effectiveness level of Teluk Kelayan Flats is in the category of quite effective with an average value of 3.12. Of the 44 indicators, there are eight indicators that need to be prioritized, namely clotheslines, auxiliary health centers/posyandu, PAUD/TPA, resident participation, social activities, social organizations/associations, free education and health, and business training/MSMEs. These findings show that increasing effectiveness is needed through policies and resident participation to realize housing according to the principle of livability and improve the welfare of sustainable communities.

Keywords: Community Perception; Effectiveness Level; Rental Simple Flats

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persepsi penghuni Rusunawa Teluk Kelayan terhadap tingkat efektivitas hunian sebagai solusi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang menghadapi keterbatasan lahan perkotaan dan daya beli. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat dengan keterbatasan daya beli yang membutuhkan dukungan pemerintah dalam pemenuhan hunian layak, sehingga rusunawa menjadi alternatif hunian vertikal. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan survei dan enam variabel berdasarkan konsep livability, yaitu fisik unit hunian, keselamatan dan keamanan, jangkauan fasilitas umum, amenities rusunawa, interaksi sosial masyarakat, dan ekonomi. Hasil penelitian menunjukkan tingkat efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan berada pada kategori cukup efektif dengan nilai rata-rata 3,12. Dari 44 indikator, terdapat delapan indikator yang perlu diprioritaskan, yaitu ruang jemuran, puskesmas pembantu/posyandu, PAUD/TPA, partisipasi penghuni, kegiatan sosial, organisasi sosial/paguyuban, pendidikan dan kesehatan gratis, serta pelatihan usaha/UMKM. Temuan ini menunjukkan bahwa peningkatan efektivitas diperlukan melalui kebijakan dan partisipasi penghuni untuk mewujudkan hunian sesuai prinsip livability dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat berkelanjutan.

Katakunci: Persepsi Masyarakat; Tingkat Efektivitas; Rumah Susun Sederhana Sewa

PENDAHULUAN

Permasalahan pemukiman di kota-kota besar Indonesia semakin kompleks seiring dengan tingginya angka kelahiran dan migrasi penduduk (Djoko dkk., 2019; Nugroho dkk., 2022). Pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat memicu peningkatan kebutuhan hunian, sementara keterbatasan lahan perkotaan membuat masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) kesulitan memperoleh tempat tinggal yang layak (Kasih & Rahmawati, 2020). Upaya peremajaan kawasan permukiman menjadi salah satu strategi untuk meningkatkan kesejahteraan MBR, terutama melalui penataan dan perbaikan mutu kawasan kumuh (Heryati, 2009). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mendefinisikan MBR sebagai kelompok masyarakat dengan keterbatasan daya beli sehingga membutuhkan dukungan pemerintah dalam memperoleh hunian. Salah satu solusi yang dikembangkan adalah rumah susun sederhana sewa (Rusunawa), yaitu bangunan bertingkat yang dikelola pemerintah dan ditujukan bagi MBR (Santosa dkk., 2023). Pertumbuhan penduduk yang cepat juga berdampak pada meningkatnya permintaan terhadap kebutuhan dasar, termasuk hunian (Wimardana & Setiawan, 2016). Data Badan Pusat Statistik menunjukkan jumlah penduduk Indonesia mencapai 275,77 juta jiwa pada tahun 2022, dengan tingkat urbanisasi yang terus meningkat: 53,3% pada 2015, 56,7% pada 2020, dan diproyeksikan mencapai 63,4% pada 2030 (Bappenas, 2017). Laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,17% pada 2022 menegaskan urgensi penyediaan hunian layak bagi masyarakat perkotaan, khususnya MBR.



Gambar 1. Laju Pertumbuhan Penduduk Indonesia (2018-2022)

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2022

Pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat berdampak langsung pada tingginya permintaan ruang hidup di perkotaan. Kondisi ini menjadikan lahan yang tersisa semakin terbatas dan bernilai tinggi, sehingga sulit diakses oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Provinsi Kalimantan Selatan merupakan salah satu wilayah yang menghadapi tantangan kawasan kumuh perkotaan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2020 luas kawasan kumuh mencapai 4.640,57 hektar. Hingga tahun 2022, angka tersebut berkurang menjadi 2.774,36 hektar, menunjukkan adanya penanganan dan pengurangan sebesar 1.866,21 hektar. Permukiman kumuh diakibatkan banyaknya penduduk yang menetap di perkotaan sehingga menyebabkan kota menjadi padat serta di beberapa daerah menjadi kumuh. Begitu juga di Kota Banjarmasin yang berpenduduk sebanyak 662.320 jiwa. Banyaknya penduduk yang tinggal di Kota Banjarmasin sebanyak 662.230 jiwa, luas wilayah 98,46 kilometer persegi, kepadatan rata-rata 6.727 jiwa/km² (BPS Kota Banjarmasin, 2022). Menurut Keputusan Walikota Banjarmasin No. 460 Tahun 2015 bahwa kepadatan penduduk di beberapa sudut kota Banjarmasin memiliki total luas wilayah 549,70 Ha.

Menurut Keputusan Walikota Banjarmasin No. 460 Tahun 2015, Kelurahan Kelayan Barat memiliki kawasan kumuh seluas 9,93 hektar yang mencakup 12 RT. Namun, berdasarkan Keputusan Walikota Banjarmasin No. 215 Tahun 2022, luas kawasan kumuh di Kelayan Barat menurun menjadi 8,62 hektar dengan jumlah RT yang terdampak berkurang menjadi 8. Hal ini menunjukkan adanya penurunan luasan kawasan kumuh sebesar 1,31 hektar dalam kurun waktu tujuh tahun, sekaligus mencerminkan adanya upaya penanganan dan perbaikan kondisi permukiman di wilayah tersebut. Data menunjukkan bahwa tingkat kekumuhan di Kelayan Barat mengalami penurunan, dari 9,94 hektar berdasarkan SK 460 tahun 2015 menjadi 9,17 hektar sesuai SK 215 tahun 2022. Pembangunan Rusunawa di Teluk Kelayan, Kelayan Barat, merupakan hasil kolaborasi antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dengan Pemerintah Kota Banjarmasin. Meskipun kawasan Basirih Selatan memiliki tingkat kekumuhan lebih tinggi, Teluk Kelayan dipilih sebagai lokasi pembangunan karena pertimbangan ketersediaan lahan yang luas dan kondisi lingkungan yang relatif asri. Selain itu, sistem pengelolaan limbah cair di kawasan ini telah terintegrasi dengan PD PAL milik Pemko Banjarmasin, sehingga mendukung upaya penataan kawasan. Program ini juga bersinergi dengan Cipta Karya dan Pemko Banjarmasin untuk mengurangi kekumuhan, serta diperkuat dengan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) yang membantu perbaikan rumah warga di sekitar lokasi.

Peningkatan kebutuhan hunian di kawasan perkotaan mendorong pemerintah untuk menyediakan alternatif berupa rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sebagaimana diatur dalam Permenpera No. 14/Permen/M/2007 dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di Kota Banjarmasin, Kecamatan Banjarmasin Selatan tercatat memiliki luasan kawasan kumuh tertinggi sebesar 1,81 km², sehingga pembangunan Rusunawa Teluk Kelayan pada tahun 2018 dipilih sebagai strategi pengentasan kawasan kumuh di Kelayan Barat. Kebijakan ini sejalan dengan visi misi Walikota Banjarmasin 2016–2021, khususnya misi ketiga untuk mewujudkan kota indah berbasis tata ruang sungai yang asri dan harmonis. Rusunawa Teluk Kelayan dibangun dengan dana APBN 2018 sebesar Rp 16 miliar dan mulai dihuni sejak September 2019. Bangunan terdiri atas satu tower empat lantai dengan 58 unit tipe 36, berukuran panjang 69,35 meter dan lebar 21,15 meter. Tarif sewa ditetapkan secara bertingkat, yaitu Rp 600.000/bulan untuk lantai 1, Rp 550.000 untuk lantai 2, Rp 500.000 untuk lantai 3, dan Rp 450.000 untuk lantai 4. Hingga Januari 2024 tercatat 36 unit terisi, meningkat menjadi 39 unit pada Januari 2025. Meskipun belum penuh, tingkat hunian ini menunjukkan adanya minat masyarakat terhadap hunian layak yang ditawarkan.

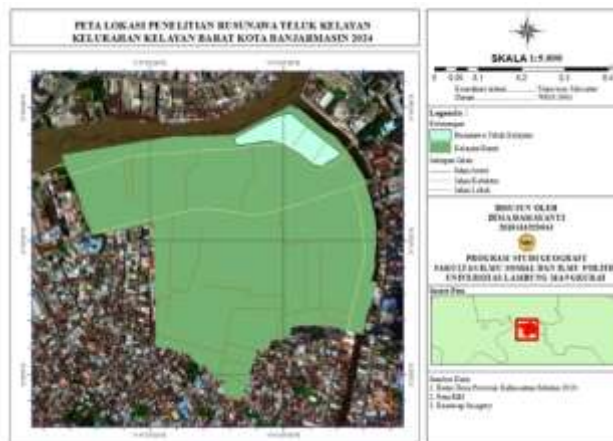
Keberhasilan program Rusunawa tidak hanya ditentukan oleh aspek fisik bangunan, tetapi juga oleh persepsi penghuni terhadap kualitas hunian. Persepsi tersebut mencerminkan bagaimana individu merasakan, menilai, dan memahami kondisi lingkungan fisik maupun sosial (Walgito, 2015), serta menjadi indikator efektivitas rusunawa dalam mencapai tujuan pembangunan, yaitu menyediakan hunian layak dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat (Munandar, 2016). Penelitian ini menggunakan pendekatan *livability* yang menekankan pada kepuasan hidup dan penilaian subjektif penghuni terhadap kualitas lingkungan (Heylen, 2006; Sukanto dkk., 2021). Konsep ini sejalan dengan tujuan rusunawa sebagai solusi untuk mencegah berkembangnya permukiman kumuh dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat perkotaan (Ariyanti, 2018).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan survei. Metode survei dipilih karena memungkinkan pengumpulan data secara langsung dari kondisi alami tanpa manipulasi variabel, melalui instrumen terstruktur seperti kuesioner, wawancara, dan tes (Sugiyono, 2010). Survei dilaksanakan secara sistematis dan terencana, baik secara individu maupun kelompok, sehingga tidak hanya bertujuan menggambarkan fenomena yang terjadi, tetapi juga membandingkan kondisi yang ditemukan dengan standar atau kriteria yang telah ditetapkan (Arikunto, 2010). Dengan demikian, metode ini relevan untuk menilai persepsi penghuni terhadap efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan berdasarkan indikator yang telah ditentukan.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Rusunawa Teluk Kelayan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Kelayan Barat merupakan wilayah yang tingkat pertumbuhan penduduknya cukup tinggi dengan jumlah penduduk sebanyak 6.754 jiwa dengan luas wilayahnya sebesar 0,29 km² sehingga memiliki kepadatan penduduk per km² sebesar 23.289,66 (BPS Kecamatan Banjarmasin Selatan, 2022).



Gambar 2. Peta Lokasi Penelitian

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui data primer dan sekunder. Data primer diperoleh langsung dari lokasi penelitian dengan menggunakan kuesioner tertutup berbasis skala Likert, wawancara, observasi lapangan, serta dokumentasi berupa foto kondisi fisik dan fasilitas Rusunawa Teluk Kelayan. Skala Likert digunakan untuk menilai sikap, pendapat, dan persepsi penghuni, dengan kategori sangat setuju (4), setuju (3), tidak setuju (2), dan sangat tidak setuju (1) (Sugiyono, 2010). Observasi dilakukan untuk mencatat kondisi objektif sarana dan prasarana, sedangkan dokumentasi berfungsi sebagai bukti visual pendukung. Data sekunder diperoleh dari instansi terkait berupa dokumen resmi, seperti jumlah penduduk kecamatan, gambaran umum wilayah Kota Banjarmasin, serta deskripsi lokasi Rusunawa Teluk Kelayan.

Populasi penelitian ini adalah seluruh kepala keluarga (KK) yang menghuni Rusunawa Teluk Kelayan, berjumlah 39 KK, yang seluruhnya termasuk kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sampel penelitian diambil dengan teknik *sampling jenuh*, yaitu menjadikan seluruh anggota

populasi sebagai sampel karena jumlahnya relatif kecil dan memungkinkan generalisasi dengan tingkat kesalahan minimal (Sugiyono, 2010). Dengan demikian, penelitian ini melibatkan seluruh penghuni Rusunawa Teluk Kelayan sebagai responden untuk menilai persepsi mereka terhadap efektivitas hunian berbasis konsep *livability*.

Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan untuk menilai tingkat efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan berdasarkan persepsi penghuni. Proses analisis mencakup pengelompokan data sesuai variabel dan karakteristik responden, mentabulasi jawaban kuesioner, serta menyajikan data untuk setiap variabel yang diteliti. Selanjutnya dilakukan perhitungan kuantitatif guna menjawab rumusan masalah penelitian (Sugiyono, 2010). Teknik analisis yang digunakan adalah perhitungan *mean* atau nilai rata-rata, yang berfungsi untuk menentukan skor rata-rata dari setiap instrumen penelitian. Dengan pendekatan ini, data kualitatif yang diperoleh melalui skala Likert dapat diubah menjadi data kuantitatif sehingga memudahkan interpretasi. Tahapan analisis dimulai dari pengelompokan data, tabulasi, perhitungan skor rata-rata, hingga penarikan kesimpulan yang menggambarkan persepsi penghuni terhadap efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan.

- a. Mean setiap kuesioner dengan rumus sebagai berikut:

$$M_k = \frac{\sum x}{N}$$

Keterangan: M_k = Mean Kuesioner
 $\sum x$ = Jumlah Nilai Skor
 N = Jumlah Responden

- b. Mean Setiap Indikator dengan rumus sebagai berikut:

$$M_k = \frac{\sum x}{N}$$

Keterangan: M_i = Mean Indikator
 $\sum x$ = Jumlah Nilai Skor
 N = Jumlah Responden

- c. Membuat Kelas Interval Efektivitas

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan melalui beberapa tahapan yang terstruktur. Pertama, dari kuesioner berbasis skala Likert ditentukan skor terendah dan tertinggi yang mungkin dicapai, di mana a mewakili skor tertinggi dan b skor terendah. Kedua, ditentukan besarnya *range* nilai dengan menghitung selisih antara skor tertinggi dan skor terendah menggunakan rumus: $Range = a - b$. Ketiga, hasil *range* tersebut dibagi sesuai jumlah kategori nilai yang diperlukan untuk menentukan interval. Kategori efektivitas yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas empat tingkatan, yaitu Sangat Efektif (SE), Cukup Efektif (CE), Kurang Efektif (KE), dan Tidak Efektif (TE). Dengan langkah ini, data persepsi penghuni dapat diklasifikasikan secara kuantitatif sehingga memudahkan peneliti dalam menilai tingkat efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan.

Rumus yang digunakan untuk mencari interval kelas yaitu:

$$c = \frac{a - b}{4}$$

Keterangan: c = Interval Kelas
 a = Nilai tertinggi

b = Nilai terendah

4 = Angka Konstanta

Menghitung nilai interval:

$$c = \frac{a - b}{4}$$

$$c = \frac{4 - 1}{4}$$

$$c = 0,75$$

- d. Mengatur nilai setiap kriteria evaluasi berdasarkan total skor yang diraih dari setiap elemen kuesioner. Diketahui bahwa nilai interval yang diperoleh adalah 0,75 sehingga kriteria skor dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tabel 1. Indikator Ukuran Nilai Kuesioner

Kriteria	Interval Kelas
Sangat Efektif	3,26 – 4,00
Cukup Efektif	2,51 – 3,25
Kurang Efektif	1,76 – 2,50
Tidak Efektif	1 – 1,75

Sumber: (Munandar, 2016)

- e. Perhitungan Menentukan persentase efektivitas

Setelah menentukan kriteria efektivitas untuk setiap indikator, langkah berikutnya adalah menentukan persentase efektivitas dengan menghitung nilai rata-rata dari variabel setiap indikator. Rumus yang digunakan untuk menghitung nilai rata-rata variabel adalah sebagai berikut:

$$M_v = \frac{\sum x}{N}$$

Keterangan: Mv = Mean Variabel
 $\sum x$ = Jumlah Nilai Skor
 N = Jumlah Indikator

Setelah mendapatkan nilai rata-rata variabel, langkah selanjutnya adalah untuk mengetahui persentase tingkat efektivitas dengan menggunakan rumus berikut:

$$\frac{\text{Nilai rata - rata yang didapat}}{\text{Nilai skor tertinggi}} \times 100\%$$

- f. Penentuan Hasil

Hasil analisis data dari kuesioner yang telah diisi oleh penghuni Rusunawa Teluk Kelayan kemudian dihitung menggunakan nilai rata-rata (*mean*) dan dikelompokkan berdasarkan kriteria ukuran efektivitas. Nilai yang diperoleh dalam bentuk angka selanjutnya ditafsirkan secara deskriptif agar lebih mudah dipahami. Proses ini memungkinkan peneliti untuk mengubah data kuantitatif menjadi informasi yang bermakna mengenai persepsi penghuni terhadap efektivitas rusunawa. Dengan demikian, hasil pengolahan data dapat menunjukkan sejauh mana Rusunawa Teluk Kelayan dinilai **sangat efektif (SE)**, **cukup efektif (CE)**, **kurang efektif (KE)**, atau **tidak efektif (TE)** sesuai dengan kategori yang telah ditetapkan, sehingga memberikan gambaran komprehensif mengenai pencapaian tujuan pembangunan rusunawa berdasarkan persepsi penghuninya.

Tabel 2. Hasil Kriteria Efektivitas

Sangat Efektif	SE
Cukup Efektif	CE
Kurang Efektif	KE
Tidak Efektif	TE

Sumber: Sugiyono, 2010

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian hasil dan pembahasan bisa dibagi ke dalam beberapa sub bahasan. Pemaparan hasil dan pembahasan harus memberikan deskripsi yang jelas dan tepat mengenai temuan penelitian, interpretasi penulis terhadap temuan tersebut, dan kesimpulan yang dapat ditarik.

Hasil dan Pembahasan

Persepsi Penghuni Terhadap Efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan

Berdasarkan hasil kuesioner yang melibatkan sejumlah indikator pada enam variabel, dapat disimpulkan bahwa persepsi penghuni terhadap efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan menunjukkan kecenderungan cukup efektif, dengan variasi penilaian yang berbeda pada setiap aspek. Berdasarkan hasil kuesioner yang dilakukan terhadap penghuni Rusunawa Teluk Kelayan, persepsi mereka terhadap efektivitas hunian menunjukkan variasi yang cukup beragam pada setiap indikator. Secara umum, mayoritas responden memberikan penilaian positif pada aspek fisik unit hunian, khususnya ketersediaan air bersih yang dinilai sangat efektif oleh 69,23% responden dan efektif oleh 30,77% responden. Demikian pula, unit hunian yang diprioritaskan bagi penyandang disabilitas memperoleh penilaian sangat efektif sebesar 66,67% dan efektif sebesar 28,21%, menunjukkan bahwa aspek inklusivitas telah cukup diperhatikan. Kualitas kamar mandi juga dinilai baik dengan 64,10% responden menyatakan setuju dan 33,33% sangat setuju. Namun, kelemahan mencolok terdapat pada ketersediaan ruang jemuran, di mana 41,03% responden tidak setuju dan 7,69% sangat tidak setuju, sehingga fasilitas penunjang kenyamanan sehari-hari masih belum optimal. Variabel keselamatan dan keamanan, rasa aman dari kriminalitas dinilai sangat baik dengan 56,41% responden sangat setuju dan 43,59% setuju, serta keberadaan pos penjagaan yang memperoleh 69,23% sangat setuju. Akan tetapi, indikator aman dari kecelakaan atau bencana masih lemah, dengan 20,51% responden tidak setuju, dan desain bangunan yang aman bagi anak-anak juga menunjukkan kelemahan dengan 17,95% responden tidak setuju. Hal ini menandakan bahwa aspek keamanan fisik perlu ditingkatkan agar lebih komprehensif.

Variabel jangkauan fasilitas umum memperlihatkan efektivitas tinggi. Kedekatan dengan pasar memperoleh penilaian sangat efektif sebesar 66,67%, fasilitas peribadatan sebesar 66,67%, dan fasilitas kesehatan sebesar 58,97%, menunjukkan lokasi rusunawa cukup strategis dalam mendukung kebutuhan dasar penghuni. Amenitas rusunawa, meskipun sistem persampahan dinilai sangat efektif oleh 56,41% responden dan ruang bersama oleh 51,28%, kelemahan mencolok terdapat pada layanan kesehatan dasar dan pendidikan anak usia dini. Puskesmas pembantu/posyandu hanya mendapat 74,36% tidak setuju dan 20,51% sangat tidak setuju, sementara PAUD/TPA memperoleh 61,54% tidak setuju dan 20,51% sangat tidak setuju. Hal ini menunjukkan keterbatasan fasilitas sosial yang esensial bagi keluarga berpenghasilan rendah. Interaksi sosial masyarakat, komunikasi antar tetangga relatif baik dengan 66,67% responden setuju, tetapi partisipasi penghuni dalam kegiatan sosial masih rendah, di mana 51,28% tidak setuju dan

5,13% sangat tidak setuju. Kegiatan sosial penghuni bahkan dinilai tidak efektif oleh 66,67% responden, sementara organisasi sosial/paguyuban juga lemah dengan 46,15% tidak setuju. Kondisi ini menandakan lemahnya kohesi sosial di lingkungan rusunawa. Aspek ekonomi, kemudahan ke lokasi kerja dinilai cukup baik dengan 46,15% sangat setuju dan 35,90% setuju, serta kesesuaian harga sewa dengan 43,59% sangat setuju dan 41,03% setuju. Namun, indikator peningkatan pendapatan menunjukkan kelemahan, dengan 41,03% tidak setuju dan 5,13% sangat tidak setuju. Pendidikan dan kesehatan gratis juga dinilai tidak efektif oleh 64,10% responden dan sangat tidak efektif oleh 23,08%, sementara pelatihan usaha/UMKM memperoleh penilaian negatif dengan 53,85% tidak setuju dan 30,77% sangat tidak setuju.

Secara keseluruhan, data menunjukkan bahwa Rusunawa Teluk Kelayan telah efektif dalam memenuhi kebutuhan fisik hunian, keamanan, dan akses fasilitas umum, tetapi belum optimal dalam menyediakan layanan sosial, kesehatan, pendidikan anak usia dini, serta pemberdayaan ekonomi. Dengan demikian, efektivitas rusunawa tidak hanya bergantung pada kualitas fisik bangunan, tetapi juga pada integrasi program sosial dan ekonomi yang berkelanjutan agar tujuan peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan rendah dapat tercapai secara holistik.

Tingkat Efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan Menurut Persepsi Penghuni

Berdasarkan hasil pengolahan data kuesioner yang diisi oleh penghuni Rusunawa Teluk Kelayan, diperoleh nilai rata-rata sebesar 3,12. Nilai ini berada dalam interval 2,51–3,25 yang dikategorikan sebagai Cukup Efektif (CE). Temuan ini menunjukkan bahwa persepsi penghuni terhadap tingkat efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sudah cukup baik. Artinya, keberadaan rusunawa dinilai mampu memenuhi sebagian besar kebutuhan hunian layak, meskipun masih terdapat ruang untuk peningkatan agar dapat mencapai kategori sangat efektif. Hasil ini sekaligus memberikan gambaran bahwa program pembangunan Rusunawa Teluk Kelayan telah berjalan sesuai tujuan, namun perlu evaluasi lebih lanjut untuk meningkatkan kualitas hunian dan kepuasan penghuni.

Tabel 3. Persepsi Penghuni Terhadap Tingkat Efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan

Variabel	Indikator	Jumlah Nilai	Rata-rata Nilai	Kategori
FISIK UNIT HUNIAN	Luas lantai	132	3.38	SE
	Kualitas bangunan	121	3.10	CE
	Perhawaan/ ventilasi	133	3.41	SE
	Pencahaya (lighting)	122	3.13	SE
	Pemandangan (view)	128	3.28	SE
	Kualitas dan ketersediaan dapur	133	3.41	SE
	Kualitas dan ketersediaan kamar mandi	129	3.31	SE
	Ketersediaan ruang jemuran	97	2.49	SE
	Ketersediaan jalan penghubung antargedung rusun	124	3.18	SE
	Ketersediaan tempat parkir	136	3.49	CE
	Kebersihan lingkungan rusunawa	130	3.33	SE
	Ketersediaan listrik	135	3.46	SE

	Ketersediaan air bersih	144	3.69	SE
	Ketersediaan unit hunian yang diprioritaskan untuk kaum penyandang cacat (difable)	141	3.62	SE
KESELAMATAN DAN KEAMANAN	Aman dari kejahatan/kriminalitas	139	3.56	KE
	Aman dari kecelakaan/bencana	119	3.05	KE
	Ketersediaan pos penjagaan	141	3.62	CE
	Lampu penerangan jalan	131	3.36	KE
	Desain bangunan rusunawa yang aman (bagi anak-anak)	120	3.08	KE
	Rasa aman dan nyaman tinggal di Rusunawa	135	3.46	KE
	Kedekatan dengan fasilitas Pendidikan	132	3.38	CE
JANGKAUAN FASILITAS UMUM	Kedekatan dengan fasilitas	143	3.67	CE
	pasar/perdagangan jasa			
	Kedekatan dengan fasilitas Kesehatan	140	3.59	CE
	Kedekatan dengan fasilitas rekreasi/hiburan	137	3.51	SE
	Kedekatan dengan fasilitas peribadatan	143	3.67	CE
AMENITAS RUSUNAWA	Ruang terbuka hijau/taman bermain	135	3.46	KE
	Sistem drainase/pembuangan air limbah	123	3.15	KE
	Persampahan	136	3.49	SE
	Ruang bersama untuk diskusi/bersosialisasi (balai pertemuan/aula)	137	3.51	CE
	Fasilitas olah raga/lapangan	129	3.31	SE
	Fasilitas ibadah (musholla/masjid)	130	3.33	SE
	Puskesmas pembantu/posyandu	72	1.85	SE
	PAUD / TPA (Pendidikan Anak Usia Dini /Taman Pembelajaran Alquran)	79	2.03	SE
	Komunikasi antar tetangga	116	2.97	SE
INTERAKSI SOSIAL MASYARAKAT	Partisipasi Penghuni	96	2.46	SE
	Kegiatan Sosial Penghuni	86	2.21	SE
	Organisasi sosial/paguyuban	95	2.44	CE

	Gotong royong	107	2.74	SE
	Kerukunan antar tetangga	111	2.85	SE
EKONOMI	Kemudahan ke lokasi kerja	126	3.23	SE
	Kesesuaian harga sewa	128	3.28	SE
	Peningkatan pendapatan (kemampuan menabung)	107	2.74	KE
	Pendidikan dan kesehatan gratis	76	1.95	KE
	Pelatihan usaha/UMKM	73	1.87	CE
Total Tingkat efektivitas Rusunawa menurut Persepsi Penghuni			137	
Skor Rata-rata (Mean) Tingkat Efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan menurut Persepsi Penghuni		3.12	CUKUP EFEKTIF	

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Data hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 44 butir kuesioner yang diajukan kepada penghuni Rusunawa Teluk Kelayan, sebanyak 25 indikator dinilai **sangat efektif (SE)**, 11 indikator masuk kategori **cukup efektif (CE)**, dan 8 indikator berada pada kategori **kurang efektif (KE)**. Indikator yang termasuk kategori kurang efektif meliputi ketersediaan ruang jemuran, puskesmas pembantu/posyandu, PAUD/TPA, partisipasi penghuni dalam kegiatan sosial, keberadaan kegiatan sosial penghuni, organisasi sosial/paguyuban, fasilitas pendidikan dan kesehatan gratis, serta pelatihan keterampilan usaha (UMKM).

Dari hasil tersebut, indikator dengan nilai tertinggi adalah **ketersediaan air bersih**, yang dinilai sangat efektif dalam memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari. Sebaliknya, indikator dengan nilai terendah adalah **ketersediaan puskesmas/posyandu** di dalam lingkungan Rusunawa Teluk Kelayan. Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar aspek fisik dan fasilitas umum rusunawa telah berfungsi dengan baik, masih terdapat kelemahan pada aspek layanan kesehatan dasar, pendidikan anak usia dini, serta interaksi sosial dan pemberdayaan ekonomi penghuni. Hal ini menjadi catatan penting bagi pemerintah daerah dan pengelola rusunawa untuk meningkatkan kualitas layanan non-fisik agar tujuan pembangunan rusunawa sebagai hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat tercapai secara optimal.

Pembahasan Penelitian

Evaluasi efektivitas kebijakan perumahan publik dilakukan dalam konteks perencanaan kota dan kawasan permukiman untuk mengukur tingkat pencapaian tujuan program pemerintah (Kasih & Rahmawati, 2020). Penelitian ini menilai efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan berdasarkan persepsi penghuni dengan enam variabel utama, yaitu **fisik unit hunian, keselamatan dan keamanan, jangkauan fasilitas umum, amenitas rusunawa, interaksi sosial masyarakat, dan ekonomi**. Variabel tersebut merupakan turunan dari konsep *livability*, yang digunakan untuk menilai tingkat kepuasan hidup penghuni serta perilaku sosial dan ekonomi yang terbentuk dari interaksi antara lingkungan fisik dan sosial. Konsep *livability* sendiri menekankan sejauh mana lingkungan hunian mampu memberikan kenyamanan dan kelayakan hidup bagi penghuninya (Sitepu, 2022).

Pamungkas (2010) menegaskan bahwa evaluasi efektivitas kebijakan perumahan publik harus mempertimbangkan persepsi penghuni sebagai indikator utama karena mereka merupakan penerima manfaat langsung dari program tersebut. Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh nilai rata-rata keseluruhan

sebesar 3,12, yang termasuk dalam kategori **Cukup Efektif (CE)**. Temuan ini sejalan dengan penelitian Setyawan et al. (2020) pada Rusunawa Tanggulrejo Kabupaten Magelang yang juga menunjukkan tingkat efektivitas dalam kategori cukup efektif. Kategori ini mengindikasikan bahwa rusunawa mampu menjadi solusi alternatif jangka pendek dalam penyediaan hunian layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Andini & Harsono, 2023).

Dari 44 indikator yang dianalisis, distribusi persepsi penghuni terhadap tingkat efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan menunjukkan bahwa **57% indikator termasuk kategori sangat efektif (SE)**, **25% cukup efektif (CE)**, **18% kurang efektif (KE)**, dan **0% tidak efektif (TE)**. Persentase tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar aspek rusunawa telah berfungsi optimal dalam memenuhi kebutuhan dasar penghuni MBR. Kategori sangat efektif yang mencapai 57% menandakan bahwa lebih dari setengah indikator *livability* telah berjalan dengan baik menurut persepsi penghuni, sehingga secara umum Rusunawa Teluk Kelayan dinilai berhasil memberikan hunian yang layak dan mendukung peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan rendah.



Gambar 3. Persentase Tingkat Efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan Menurut Persepsi Penghuni

Kategori sangat efektif yang mendominasi hasil penelitian ini menunjukkan bahwa aspek fisik bangunan, aksesibilitas terhadap fasilitas umum, serta beberapa fasilitas pendukung di lingkungan Rusunawa Teluk Kelayan telah memberikan manfaat nyata bagi penghuni. Sementara itu, kategori cukup efektif mengindikasikan bahwa terdapat sebagian indikator yang belum sepenuhnya optimal, namun tetap berfungsi dengan baik dalam mendukung kenyamanan hunian. Adapun kategori kurang efektif merefleksikan adanya beberapa aspek yang masih perlu ditingkatkan agar sesuai dengan harapan penghuni. Tidak ditemukannya indikator dalam kategori tidak efektif merupakan temuan penting, karena menunjukkan bahwa seluruh aspek yang dinilai memiliki fungsi dan kontribusi positif terhadap kehidupan penghuni. Secara keseluruhan, hasil ini menegaskan bahwa Rusunawa Teluk Kelayan telah berhasil memenuhi sebagian besar tujuan pembangunan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meskipun masih diperlukan peningkatan pada beberapa aspek sosial dan layanan pendukung.

Tabel 4. Hasil Penelitian Persepsi Penghuni terhadap Tingkat Efektivitas Rusunawa Perkategori

Variabel	Indikator	Kategori			
		SE	CE	KE	TE
FISIK UNIT HUNIAN	Luas lantai	✓			
	Kualitas bangunan		✓		
	Perhawaan/ fentilasi	✓			
	Pencahayaan (lighting)		✓		
	Pemandangan (view)	✓			
	Kualitas dan ketersediaan dapur	✓			
	Kualitas dan ketersediaan kamar mandi	✓			
	Ketersediaan ruang jemuran			✓	
	Ketersediaan jalan penghubung antargedung rusun		✓		
	Ketersediaan tempat parkir	✓			
	Kebersihan lingkungan rusunawa	✓			
	Ketersediaan listrik	✓			
	Ketersediaan air bersih	✓			
	Ketersediaan unit hunian yang diprioritaskan untuk kaum penyandang cacat (difable)	✓			
	Aman dari kejahatan/kriminalitas	✓			
KESELAMATAN DAN KEAMANAN	Aman dari kecelakaan/bencana		✓		
	Ketersediaan pos penjagaan	✓			
	Lampu penerangan jalan	✓			
	Desain bangunan rusunawa yang aman (bagi anak-anak)		✓		
	Rasa aman dan nyaman tinggal di Rusunawa	✓			
JANGKAUAN FASILITAS UMUM	Kedekatan dengan fasilitas Pendidikan	✓			
	Kedekatan dengan fasilitas pasar/perdagangan jasa	✓			
	Kedekatan dengan fasilitas Kesehatan	✓			
	Kedekatan dengan fasilitas rekreasi/hiburan	✓			
	Kedekatan dengan fasilitas peribadatan	✓			
	Ruang terbuka hijau/taman bermain	✓			
AMENITAS RUSUNAWA	Sistem drainase/pembuangan air limbah		✓		
	Persampahan	✓			
	Ruang bersama untuk diskusi/bersosialisasi (balai pertemuan/aula)	✓			
	Fasilitas olah raga/lapangan	✓			
	Fasilitas ibadah (musholla/masjid)	✓			
	Puskesmas pembantu/posyandu			✓	
	PAUD / TPA (Pendidikan Anak Usia Dini /Taman Pembelajaran Alquran)			✓	
	Komunikasi antar tetangga		✓		
INTERAKSI SOSIAL MASYARAKAT	Partisipasi Penghuni			✓	
	Kegiatan Sosial Penghuni			✓	
	Organisasi sosial/paguyuban			✓	
	Gotong royong		✓		
	Kerukunan antar tetangga		✓		
EKONOMI	Kemudahan ke lokasi kerja		✓		
	Kesesuaian harga sewa	✓			
	Peningkatan pendapatan (kemampuan menabung)		✓		

Pendidikan dan kesehatan gratis			✓	
Pelatihan usaha/UMKM			✓	
Jumlah Indikator Tingkat Efektivitas Perkategori	25	11	8	0
Persentase Indikator Tingkat Efektivitas Perkategori	56,8%	25%	18,2%	0%
Persentase Persepsi Penghuni Terhadap Tingkat efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan untuk MBR			78%	

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil penelitian, skor efektivitas keseluruhan Rusunawa Teluk Kelayan mencapai 78%, yang menunjukkan bahwa hunian ini telah mendukung kelayakan tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meskipun masih terdapat aspek yang belum optimal. Dari enam variabel dengan 44 indikator, terdapat delapan indikator yang menurut persepsi penghuni perlu diprioritaskan penanganannya agar efektivitas hunian meningkat sesuai konsep *livability*. Indikator tersebut meliputi: ketersediaan ruang jemuran, puskesmas pembantu/posyandu, PAUD/TPA, partisipasi penghuni dalam kegiatan sosial, kegiatan sosial penghuni, organisasi sosial/paguyuban, pendidikan dan kesehatan gratis, serta pelatihan keterampilan usaha (UMKM).

Indikator ketersediaan ruang jemuran pada variabel fisik unit hunian menjadi prioritas utama. Fasilitas jemuran belum mampu memenuhi kebutuhan domestik penghuni, sehingga banyak yang melakukan adaptasi informal dengan memanfaatkan koridor, balkon, atau area luar unit. Praktik ini menurunkan kualitas visual bangunan dan kenyamanan lingkungan hunian (Karya, 2017; Munandar, 2016). Indikator ketersediaan PAUD/TPA juga menjadi perhatian penting. Ketidakadaan lembaga pendidikan anak usia dini di lingkungan rusunawa memperlihatkan hambatan akses layanan pendidikan dasar. Hal ini dipengaruhi oleh persepsi masyarakat yang belum menempatkan pendidikan usia dini sebagai prioritas, serta kecenderungan orang tua lebih fokus pada pekerjaan dibandingkan pendidikan anak (Ihlas et al., 2022). Selain itu, indikator pendidikan dan kesehatan gratis serta pelatihan UMKM konsisten menjadi masalah di berbagai rusunawa. Ketiadaan program yang berkelanjutan, lemahnya sosialisasi, serta rendahnya partisipasi penghuni membuat layanan ini tidak berjalan efektif. Penelitian Agreliasiwi et al. (2023) menekankan perlunya kemitraan dengan puskesmas untuk penyediaan posyandu, pelatihan pertolongan pertama, serta pengaktifan PAUD sebagai solusi pendidikan. Susita et al. (2017) juga menunjukkan bahwa meskipun pelatihan UMKM dapat meningkatkan keterampilan manajemen, partisipasi penghuni tetap rendah karena prioritas ekonomi harian lebih mendesak dibandingkan pelatihan jangka panjang. Dengan demikian, delapan indikator tersebut menjadi fokus perbaikan yang harus ditangani melalui kebijakan terpadu antara pemerintah, pengelola rusunawa, dan keterlibatan aktif warga. Upaya ini penting agar Rusunawa Teluk Kelayan tidak hanya memenuhi aspek fisik hunian, tetapi juga mendukung kualitas hidup penghuni dari sisi sosial, ekonomi, dan lingkungan sesuai dengan prinsip *livability*.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat efektivitas Rusunawa Teluk Kelayan berdasarkan persepsi penghuni berada pada kategori **cukup efektif**, dengan nilai rata-rata (mean) sebesar 3,12 atau setara dengan 78%. Hasil ini menegaskan bahwa kebijakan pembangunan rusunawa telah tepat sasaran dalam menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun belum sepenuhnya maksimal dalam meningkatkan kualitas hidup penghuni. Penilaian dilakukan menggunakan kriteria *livability* yang mencakup enam variabel, yaitu fisik unit hunian, keselamatan dan keamanan, jangkauan

fasilitas umum, amenitas rusunawa, interaksi sosial masyarakat, dan ekonomi, dengan total 44 indikator. Dari keseluruhan indikator, 25 indikator (57%) dinilai sangat efektif, 11 indikator (25%) cukup efektif, dan 8 indikator (18%) kurang efektif.

Delapan indikator yang perlu diprioritaskan penanganannya meliputi ketersediaan ruang jemuran, puskesmas pembantu/posyandu, PAUD/TPA, partisipasi penghuni, kegiatan sosial penghuni, organisasi sosial/paguyuban, pendidikan dan kesehatan gratis, serta pelatihan usaha/UMKM. Aspek-aspek tersebut merupakan faktor penting yang berhubungan langsung dengan kebutuhan dasar, layanan sosial, serta pemberdayaan ekonomi penghuni. Dengan demikian, meskipun Rusunawa Teluk Kelayan telah berfungsi cukup baik sebagai hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, peningkatan efektivitas masih diperlukan melalui kebijakan terpadu yang melibatkan pemerintah, pengelola rusunawa, dan partisipasi aktif penghuni agar tercapai hunian yang sesuai dengan prinsip *livability* dan mampu meningkatkan kesejahteraan penghuni secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agreliajiwi, N. Z., Sukmawati, S., & Revana, D. Q. (2023). Prioritas Peningkatan Kenyamanan Rusunawa Dandangan Kota Kediri Berdasarkan Kriteria Layak Huni. *Jurnal Penataan Ruang*, 18(2), 97–102. <https://doi.org/10.12962/j2716179x.v18i2.16597>
- Andini, R. A., & Harsono, D. (2023). Efektivitas Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Yogyakarta. *Journal of Public Policy and Administration Research*, 8(1).
- Andriyani, A. F. (2012). Efektivitas Pembangunan Rusunawa Semanggi dalam Pemberdayaan Masyarakat Miskin. *Skripsi Universitas Sebelas Maret*, 1–172.
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur penelitian pendekatan praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arinda, N. H. (2021). Analisis Kepuasan Penghuni Terhadap Atribut Fisik dan Pelayanan di Rumah Susun Tidar Kota Magelang. *Jurnal Paradigma Multidisipliner*, 2(2), 153–166.
- Ariyanti, G. F. (2018). *Penilaian Livability Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Dandangan Kota Kediri*.
- BPS Indonesia. (2020). *Catalog : 1101001. Statistik Indonesia 2020*, 1101001, 790.
- Djoko, G., Sugeng, W., & Trio, P. H. (2019). Gunardi djoko winarno | sugeng p hariato | trio santoso.
- Effendi, N. T. (2013). Budaya Gotong-Royong Masyarakat dalam Perubahan Sosial Saat Ini. *Jurnal Pemikiran Sosiologi*, 2(1), 1–18.
- Heryati. (2009). *Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Di Kelurahan Limba B Melalui Peremajaan (Renewal)*. *Jurnal Teknik Universitas Negeri Gorontalo*, 7(1), 1–14.
- Heylen, K. (2006). *Workshop 18-Residential Environments and People Liveability in social housing: three case-studies in Flanders*.
- Ihlas, Ruslan, & Anhar, A. S. (2022). Persepsi Masyarakat Terhadap Pendidikan Anak Usia Dini (Studi Deskriptif di Rusunawa Kota Bima). *Edusociata Jurnal Pendidikan Sosiologi*, 5(2), 69–76.
- Karya, S. N. (2017). Studi Fenomena Menjemur Pakaian Yang Membentuk Citra Kurang Baik Bangunan Rumah Susun Studi Kasus: Rumah Susun Sarijadi, Kota Bandung. *Jurnal Arsitektur Dan Perkotaan "KORIDOR,"* 8(02), 144–148.
- Kasih, N. A. T., & Rahmawati, D. (2020). *Penilaian Tingkat Efektivitas Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat*. *Jurnal Teknik ITS*, 8(2). <https://doi.org/10.12962/j23373539.v8i2.48080>
- Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. (2017). *Peta Jalan Sustainable Development Goals (SDGs) di Indonesia*. Kementerian PPN/Bappenas, 35.
- Munandar, C. (2016). *Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa Bagi Penghuninya*. *Geo-Image*, 5(1).

- Pamungkas, P. (2010). Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta Tesis.
- Santosa, S. A., Ruang, G., & Ruang, P. (2023). ANALISA PERUBAHAN GUNA RUANG PADA RUMAH DI RUSUNAWA I. 437–446.
- Setyawan, A., Sujatmiko, & Fadlurahman. (2020). Tingkat Efektivitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Di Rusunawa Tanggulrejo Kecamatan Tempuran Kabupaten Magelang. *Jurnal Mahasiswa Administrasi Negara (JMAN)*, 4(2), 32–39.
- Sitepu, S. M. (2022). Arahana Peningkatan Kualitas Bermukim Rusunawa Lette Berdasarkan Konsep Kenyamanan Tinggal (Livability).
- Sugiyono, D. (2010). Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D. In Penerbit Alfabeta.
- Sukanto, A. B., Hasyim, A. W., Dwi, W., Jurusan, P., Wilayah, P., & Kota, D. (2021). Identifikasi Tingkat Livability Permukiman Di Kampung Jodipan Dan Kampung Tridi Kota Malang.
- Susita, D., Mardiyati, U., & Aminah, H. (2017). Pelatihan Kewirausahaan Bagi Pelaku Usaha Kecil Dan Binaan Koperasi Di Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Cipinang Besar Selatan. *Jurnal Pemberdayaan Masyarakat Madani (JPMM)*, 1(1), 58–72. <https://doi.org/10.21009/jpmm.001.1.05>
- Wimardana, A. S., & Setiawan, R. P. (2016). Faktor Prioritas Penyebab Kumuh Kawasan Permukiman Kumuh. *Jurnal Teknik ITS*, 5(2), C166–C171.