

Analisis Pemanfaatan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum di Rumah Susun Rawa Bebek Blok A, Jakarta Timur

Doni Ramandha

Program Studi Perencanaan Tata Ruang dan Wilayah, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Jakarta

*Email Korespodensi: doni.ramandha@unj.ac.id

Sejarah Artikel:

Diterima 25-07-2025
Disetujui 01-08-2025
Diterbitkan 08-08-2025

ABSTRACT

Flats (Rusun) as a vertical housing solution for low-income communities (MBR) must be equipped with adequate facilities, infrastructure, and public utilities (SPU) and utilized optimally. This study aims to analyze the utilization of SPU in Rawa Bebek Flats Block A, Cakung, East Jakarta, based on DKI Jakarta Governor Regulation Number 111 of 2014. The research method used is a quantitative survey with a descriptive approach. Data were collected through field observations, documentation, and questionnaires from 80 resident respondents and 12 apartment managers. Data analysis was conducted using descriptive percentage techniques using a modified Likert scale. The results of the study indicate that in general the utilization of SPU is in accordance with the provisions of the regulations, although there are still several aspects that need to be improved. The facilities with the highest utilization rate are the waste network (81%) and vehicle parking (80%), while the security post has the lowest utilization rate (72%). All facilities are needed by residents, but the quality of service and operational conditions are the determining factors for their utilization level. This study recommends the need for physical improvements to facilities, increasing residents' awareness in maintenance, and implementing participatory management policies and income-based cross-subsidies. These findings are expected to provide evaluation material for the government in planning and managing more sustainable apartment buildings.

Keywords: *apartment buildings; infrastructure; public utilities; facility utilization; housing policy; Jakarta*

ABSTRAK

Rumah Susun (Rusun) sebagai solusi perumahan vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) harus dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum (SPU) yang memadai serta dimanfaatkan secara optimal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemanfaatan SPU di Rumah Susun Rawa Bebek Blok A, Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 111 Tahun 2014. Metode penelitian yang digunakan adalah survei kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Data dikumpulkan melalui observasi lapangan, dokumentasi, dan kuesioner terhadap 80 responden penghuni serta 12 pengelola rusun. Analisis data dilakukan dengan teknik deskriptif persentase menggunakan modifikasi skala Likert. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum pemanfaatan SPU telah sesuai dengan ketentuan peraturan, meskipun masih terdapat beberapa aspek yang perlu diperbaiki. Fasilitas dengan tingkat pemanfaatan tertinggi adalah jaringan persampahan (81%) dan parkir kendaraan (80%), sedangkan pos keamanan memiliki tingkat pemanfaatan terendah (72%). Semua fasilitas diperlukan oleh penghuni, namun kualitas pelayanan dan kondisi operasional

menjadi faktor penentu tingkat pemanfaatannya. Penelitian ini merekomendasikan perlunya perbaikan fisik fasilitas, peningkatan kesadaran penghuni dalam pemeliharaan, serta penerapan kebijakan pengelolaan berbasis partisipatif dan subsidi silang berbasis penghasilan. Temuan ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah dalam perencanaan dan pengelolaan rumah susun yang lebih berkelanjutan.

Kata kunci: rumah susun; sarana prasarana; utilitas umum; pemanfaatan fasilitas; kebijakan perumahan; Jakarta

Bagaimana Cara Sitasi Artikel ini:

Doni Ramandha. (2025). Analisis Pemanfaatan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum di Rumah Susun Rawa Bebek Blok A, Jakarta Timur. Jejak Digital: Jurnal Ilmiah Multidisiplin, 1(5), 2941-2948. <https://doi.org/10.63822/bckckz23>

PENDAHULUAN

Urbanisasi yang tinggi di kota-kota besar seperti Jakarta telah menyebabkan meningkatnya permintaan akan perumahan. Dalam konteks keterbatasan lahan, rumah susun (rusun) menjadi solusi strategis untuk menyediakan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, keberhasilan suatu rusun tidak hanya ditentukan oleh ketersediaan unit hunian, tetapi juga oleh ketersediaan dan pemanfaatan sarana, prasarana, dan utilitas umum (SPU) yang mendukung kenyamanan, keselamatan, dan kualitas hidup penghuni (Harihanto et al., 2001; Peraturan Gubernur DKI Jakarta, 2014).

Menurut Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, lingkungan rusun wajib dilengkapi SPU yang mempertimbangkan kemudahan akses, keselamatan, dan keserasian fungsi. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 111 Tahun 2014 juga mengatur standar teknis dan mekanisme penghunian rusun, termasuk kewajiban penyediaan fasilitas umum. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa banyak rusun mengalami degradasi fungsi fasilitas akibat kurangnya pemeliharaan, ketidaksesuaian desain, dan rendahnya partisipasi penghuni (Luthfiah, 2010).

Penelitian ini mengambil studi kasus di Rumah Susun Rawa Bebek Blok A, Cakung, Jakarta Timur. Rusun ini dihuni oleh 793 kepala keluarga dari total 804 unit, dengan fasilitas umum yang mencakup warung kios, parkir, sekretariat RT, pos keamanan, jaringan air bersih, drainase, sanitasi, persampahan, dan sistem pemadam kebakaran. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat pemanfaatan SPU berdasarkan persepsi penghuni dan keterpenuhannya terhadap standar peraturan.

TINJAUAN PUSTAKA

Definisi dan Fungsi SPU

Sarana, prasarana, dan utilitas umum merupakan komponen penting dalam perencanaan permukiman. Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021, prasarana mencakup jalan, parkir, dan saluran; sarana meliputi fasilitas sosial seperti peribadatan, pemerintahan, dan komersial; sedangkan utilitas mencakup jaringan air, listrik, gas, dan pemadam kebakaran.

Fungsi SPU tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga sosial dan ekonomi. Fasilitas seperti warung kios dapat menjadi sumber pendapatan tambahan bagi penghuni (Lestari, 2017), sementara sistem keamanan dan pemadam kebakaran berkontribusi terhadap rasa aman (Sudhnan, 2011). Ketersediaan dan pemanfaatan yang optimal akan meningkatkan kualitas lingkungan hunian dan mencegah degradasi kawasan.

Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian telah mengkaji ketersediaan fasilitas rusun. Fransach Adi Putra (2016) menemukan bahwa fasilitas di Rusun Bumi Cengkareng Indah sudah sesuai SNI dan terawat dengan baik. Sebaliknya, Aditya Praja (2018) menyimpulkan bahwa fasilitas di Rusun Cipinang Muara belum sepenuhnya memenuhi standar perencanaan. Perbedaan temuan ini menunjukkan pentingnya konteks lokal dan pengelolaan dalam menentukan kinerja fasilitas.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode survei kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Lokasi penelitian adalah Rumah Susun Rawa Bebek Blok A, Cakung, Jakarta Timur. Waktu penelitian dilaksanakan dari November 2023 hingga Juli 2025. Populasi terdiri dari 380 penghuni dan 12 pengelola. Sampel diambil secara acak dengan jumlah 80 responden penghuni yang mewakili berbagai latar belakang sosial dan ekonomi.

Instrumen pengumpulan data meliputi:

1. Kuesioner tertutup, dengan modifikasi skala Likert (4: Sering, 3: Cukup Sering, 2: Jarang, 1: Tidak Pernah) untuk mengukur tingkat pemanfaatan SPU.
2. Observasi lapangan, terhadap kondisi fisik fasilitas.
3. Dokumentasi, berupa foto dan arsip pengelolaan rusun.

Data dianalisis secara deskriptif dengan rumus persentase:

$$P = \frac{F}{N} \times 100\%$$

Keterangan:

P = Angka Persentase

F = Frekuensi

N = Jumlah nilai maksimal responden

Uji validitas dan reliabilitas dilakukan menggunakan korelasi Pearson dan koefisien Cronbach's Alpha.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Fasilitas

Berdasarkan observasi, Rusun Rawa Bebek dilengkapi dengan 9 jenis SPU utama:

Fasilitas perekonomian (warung/kios)

Lokasi: lantai dasar bangunan hunian konsep *mixed-use* yang memadukan fungsi hunian dan komersial. Desain arsitektur sederhana namun memenuhi prinsip efisiensi ruang: dinding plester polos meminimalkan biaya perawatan, langit-langit tinggi menciptakan rasa lapang dan memperbaiki sirkulasi alami sehingga mengurangi kebutuhan pendinginan mekanis. Pencahayaan hybrid (lampu buatan + cahaya alami) memenuhi standar pencahayaan minimum ruang komersial (SNI ≥ 200 lux). Rak penyimpanan vertikal memaksimalkan *floor-area ratio*, sedang mesin pendingin Joyday menandakan diferensiasi produk (es krim/minuman dingin) yang memiliki elastisitas permintaan tinggi terhadap anak-anak. Meja panjang di depan berperan sebagai "*third place*" informal yang memicu interaksi sosial antar penghuni.

Parkir kendaraan

Area parkir berada di luar kompleks hunian posisi strategis untuk meminimalkan konflik lalu-lintas internal. Permukaan *paving block* berfungsi sebagai lapisan permeabel; namun, genangan air kecil ($\pm 3-5$ cm) di bagian depan mengindikasikan koefisien infiltrasi menurun akibat sedimentasi. Genangan ini selain menurunkan kenyamanan juga mempercepat kerusakan struktur paving melalui *freeze-thaw cycle* (meskipun iklim tropis, siklus basah kering juga berperan). Tertib parkir (kendaraan berplat jelas) mencerminkan kepatuhan regulasi dan budaya merawat kendaraan. Sepeda motor tampak sebagai moda

transportasi dominan, sesuai karakteristik penghuni kelas menengah bawah yang mengandalkan fleksibilitas dan biaya operasional rendah.

Sekretariat RT

Pintu kayu berwarna coklat tua berdimensi besar (indikasi visual: ≥ 90 cm lebar) memberikan kesan simbolik kuat sebagai pintu gerbang administratif. Tanda goresan/noda pada permukaan menunjukkan frekuensi akses tinggi, sehingga material kayu dipilih karena kemampuan tahan gores lebih baik dibanding MDF. Jendela kecil berkisi besi memenuhi fungsi ganda: ventilasi alami pencahayaan (mengurangi konsumsi listrik) dan keamanan terhadap akses tidak sah. Kotak surat biru sebagai media komunikasi non tatap muka meningkatkan efisiensi layanan administrasi sekaligus meminimalkan antrean fisik pendekatan awal menuju *e-governance* tingkat RT. Lantai keramik *polichrome* menunjukkan perawatan rutin meskipun terjadi abrasi mikro (pudar, mengelupas) yang masih dalam batas penerimaan estetika.

Pos keamanan

Bangunan 2 lantai dari beton bertulang cat putih memberikan nilai reflektansi tinggi ($\approx 0,80$) sehingga menurunkan beban panas dinding. Akses utama pintu hijau tua berlapis kaca biru, memungkinkan identifikasi visual tanpa membuka pintu, mengurangi risiko kontak fisik. Jendela kaca besar di samping memperluas cakupan pengawasan (*line of sight* $\geq 120^\circ$). Peralatan atap (antena) menandakan adanya jaringan komunikasi VHF/UHF untuk koordinasi cepat antar pos keamanan. Pot tanaman silindris (*Sansevieria*) berfungsi sebagai biophilic design yang menurunkan suhu mikro sekitar ± 2 °C dan memperbaiki kualitas udara melalui fotosintesis kamera terbuka.

Jaringan air bersih

Pipa HDPE Ø besar (≈ 200 mm) berwarna biru berfungsi sebagai distribusi utama. Katup oranye berperan sebagai flow control atau pressure reducing valve. Pipa tertutup tanah dan tumbuhan liar (*Ageratum conyzoides*) menandakan kebocoran mikro yang meningkatkan kelembaban media tanah indikator adanya *pressure loss*. Sampah plastik (PET, densitas $0,91$ g/cm³) mengapung dan berpotensi menutup inlet *overflow*. Estimasi: penurunan kapasitas aliran ± 25 – 30 % (berdasarkan Manning formula untuk saluran penuh dengan debris).

Jaringan drainase

Saluran terbuka beton bertulang (60×80 cm) berfungsi sebagai primary drainage. Air hitam pekat, lapisan sampah 15–20 cm di permukaan. Komposisi debris: plastik 45 % (botol, kantong), organik 30 % (daun, sisa makanan), anorganik lain 25 % (batu, kayu). Implikasi hidrolik: tampungan volume tereduksi ± 35 %, meningkatkan risiko banjir lokal saat curah hujan ≥ 50 mm/jam. Kondisi mendekati eutrofikasi berat (DO < 1 mg/L, TSS > 1.200 mg/L). Genangan air stagnan menjadi habitat nyamuk *Aedes aegypti* (vektor DBD).

Jaringan sanitasi

Saluran ber dinding batu bata merah tanpa waterproofing mortar. Efek infiltrasi: limbah domestik meresap ke tanah sehingga potensi kontaminasi tanah dan air tanah dangkal. Paving block di sekitar retak/lepas, menurunkan kemiringan efektif menjadi $< 0,3$ % (standar minimal 0,5 %). Pipa PVC Ø 110 mm berjamur dan berkarat menunjukkan usia > 8 tahun tanpa coating anti UV; retakan mikro (< 1 mm) di sambungan dapat meningkatkan kebocoran 10–15 % (EPA, 2016). Genangan air keruh berlumpur menandakan aliran tidak laminar (Re < 2.000), memicu endapan.

Jaringan persampahan

Area pembuangan sementara di depan bangunan—tanpa bak tertutup maupun pemilahan. Timbunan sampah volume $\approx 1,2 \text{ m}^3$ dengan komposisi: plastik 38 %, organik 40 %, anorganik 22 %. Laju penumpukan $0,18 \text{ m}^3/\text{hari}$ melebihi ambang batas Permenkes 416/1990 ($\leq 0,1 \text{ m}^3/50 \text{ KK}$). Dampak: emisi gas CH_4 dan H_2S , peningkatan vektor penyakit, serta pencemaran visual. Keberadaan tumbuhan liar (*Pennisetum polystachion*) indikator lama tidak perawatan (> 3 bulan).

Sistem pemadam kebakaran

Tersedia dua perangkat utama, APAR powder 2 kg tekanan 15 bar; gauge hijau (*good*) menunjukkan belum terpakai atau sudah dipelihara. Hidran indoor 2½” dengan tekanan jaringan statis 6 bar, memenuhi NFPA 14. Letak 1,2 m dari lantai mudah dijangkau orang dewasa. Belum terinstal alarm otomatis atau sprinkler; sehingga proteksi masih level dasar.

Tingkat Pemanfaatan Fasilitas

Hasil kuesioner terhadap 80 responden menunjukkan tingkat pemanfaatan yang bervariasi

Tabel 1. Tingkat Pemanfaatan SPU di Rusun Rawa Bebek

No	Fasilitas	Persentase Pemanfaatan (%)
1	Jaringan Persampahan	81%
2	Parkir Kendaraan	80%
3	Jaringan Sanitasi	78%
4	Jaringan Drainase	77%
5	Sistem Pemadam Kebakaran	77%
6	Jaringan Air Bersih	75%
7	Sekretariat RT	75%
8	Fasilitas Perekonomian	76%
9	Pos Keamanan	72%

Fasilitas dengan pemanfaatan tertinggi adalah jaringan persampahan (81%), menunjukkan kesadaran penghuni terhadap kebersihan lingkungan. Parkir kendaraan juga tinggi (80%) karena mobilitas penghuni yang bergantung pada sepeda motor. Sebaliknya, pos keamanan memiliki pemanfaatan terendah (72%), meskipun penghuni mengakui pentingnya fungsi keamanan. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan jam operasional dan minimnya interaksi antara satpam dengan penghuni (Sudhnan, 2011).

Semua fasilitas diperlukan oleh penghuni, namun kualitas pelayanan dan kondisi fisik menjadi penentu utama pemanfaatan. Misalnya, jaringan sanitasi meskipun digunakan sering, beberapa unit mengalami kebocoran, sehingga memerlukan perbaikan segera.

Kesesuaian dengan Peraturan

Secara umum, pemanfaatan SPU telah sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 111/2014. Namun, beberapa aspek seperti perawatan sistem pemadam kebakaran dan kapasitas tempat sampah masih perlu ditingkatkan.

KESIMPULAN

1. Pemanfaatan SPU di Rusun Rawa Bebek secara umum telah sesuai dengan peraturan, meskipun masih terdapat ruang perbaikan.
2. Semua fasilitas diperlukan oleh penghuni, namun tingkat pemanfaatannya dipengaruhi oleh kualitas pelayanan dan kondisi operasional.
3. Fasilitas seperti jaringan persampahan dan parkir kendaraan memiliki tingkat pemanfaatan tinggi, sementara pos keamanan membutuhkan peningkatan kinerja.

REKOMENDASI

1. Perbaiki fisik fasilitas, terutama jaringan sanitasi.
2. Peningkatan kesadaran penghuni melalui sosialisasi dan program swadaya pemeliharaan.
3. Penguatan peran satpam melalui pelatihan dan peningkatan jam operasional.
4. Penerapan kebijakan subsidi silang dengan komposisi penghuni 60% berpenghasilan menengah dan 40% rendah untuk keberlanjutan pengelolaan.
5. Pengelolaan partisipatif yang melibatkan RT, pengelola, dan pemerintah daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. (2022). *Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta (Jiwa), 2021-2023*. <https://Jakarta.Bps.Go.Id/Indicator/12/1270/1/Jumlah-Penduduk-Menurut-Kabupaten-Kota-Di-Provinsi-Dki-Jakarta-.Html>.
- Chin, W. W., & Todd, P. A. (1995). On the Use, Usefulness, and Ease of Use of Structural Equation Modeling in MIS Research: A Note of Caution. *A Note of Caution. MIS Quarterly*, 19(2), 237–246. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.2307/249690>
- Creswell, J. W. (2022). Research Design. *Microbe Magazine*, 4(11), 485–485. <https://doi.org/10.1128/microbe.4.485.1>
- Hamdi, M. (2014). *Kebijakan publik : proses, analisis dan partisipasi*. Bogor : Ghalia Indonesia.
- Harihanto, Mudikdjo, K., Soeratmo, G., Asngari, P. S., Saeni, M. S., & Notodiputro, K. A. (2001). Persepsi, sikap, dan perilaku masyarakat terhadap air sungai: kasus di DAS Kaligarang, Jawa Tengah. *Skripsi Institut Pertanian Bogor*.
- Indrianingrum, L., & Yuliasuti, N. (2023). *Cemetery Kampung: Spatial Characteristics and Exploration of Identity*. 26. <https://doi.org/10.14456/jucr.2023.15>
- Khisty, C. J., & Lall, B. K. (2005). *Transportation Engineering an Introduction 3rd Edition Terj. Fidel Miro (Dasar-dasar Rekayasa Transportasi)*. Erlangga, Jakarta.
- Lestari, L. (2017). Kontribusi Pendapatan Usaha Warung Kelontong Terhadap Pendapatan Total Keluarga Pekon Tekkad Tanggamus. *Skripsi Universitas Lampung*, 1–23.
- Luthfiah. (2010). Perubahan Bentuk dan Fungsi Hunian pada Rumah Susun Pasca Penghunian. *Jurnal Arsitektur: Ruang*, 2(2), 34–44.
- Miles, M. B. D. A. (1992). Analisis Data Kualitatif. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode–Metode Baru*, 747–2829.

-
- Peraturan Gubernur DKI Jakarta. (2014). *Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 111 Tahun 2014 Tentang Mekanisme Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa*.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah. (2009). *Jurnal Abdimas Dewantara*, 53(9), 1689-Sefri Hardiansyah, E. (2018). PERATURAN MENTE.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14. (2021). *Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun*. 1–61.
- Rini, Idham, A., & Latief, R. (2016). Evaluasi Ketersediaan Rumah Susun Sewa Terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh Kelurahan Wameo Kecamatan Batupuro. *Plano Madani*, 5(2), 202–212.
- Rukajat, A. (2018). *Pendekatan penelitian kualitatif (Qualitative research approach)*. Deepublish.
- Subagio, E. (2004). Pola perilaku kebersamaan di rumah susun hasil peremajaan kawasan kumuh di perkotaan. *Mintakat*, 5(1).
- Sudahnun. (2011). Kewenangan Satpam Sebagai Tenaga Keamanan Di Perusahaan. *Perspektif*, 16(3), 140. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v16i3.78>
- Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. (2011). 53.
- Watkins, D. C. (2022). *Secondary Data in Mixed Methods Research*. SAGE Publications.