

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Kajian Teori**

Pada bab bagian ini, penulis akan menjelaskan beberapa literatur yang telah dijadikan landasan dan acuan teori dalam topik penelitian yang akan dibahas. Kajian teori ini pula dapat membantu dalam merumuskan kerangka pemikiran yang akan diuraikan yaitu terkait persepsi, rumah susun serta konsep *livability*.

#### **2.1.1 *Livability***

Kelayakhunian atau biasa disebut *livability*, adalah konsep luas yang tidak dapat didefinisikan secara konkret dan tepat, tetapi dapat diterima secara umum (Community and Quality of Life: Data Needs for Informed Decision Making, 2002). Kelayakhunian adalah suatu rancangan ansambel (Myers, 1988) dikarenakan bentuknya tidak konkret itu pula sulit untuk diukur. Kelayakhunian sulit bagi sebagian besar peneliti untuk diukur dan didefinisikan. Mereka menjabarkan bahwa kelayakan huni meliputi tipikal lingkungan kota yang menyebabkannya sebagai kota yang memiliki daya tarik untuk ditinggali, dan menunjukkan tipikal yang bisa dikelompokkan sebagai suatu hal yang nyata (*tangible*), khususnya kebutuhan ruang publik dan tanda-tanda yang tidak dapat terlihat (*intangible*) seperti kepekaan terhadap ruang, identitas wilayah dan jejaring sosial.

Vintullo (dalam Silondae, 2010) menerangkan bahwa kelayakhunian atau *livability* dapat diartikan dalam arti sebenarnya sebagai kualitas kenyamanan yang dialami individu atau kelompok ketika melakukan aktivitas sehari-hari di suatu kawasan. Kenyamanan mengacu pada kemampuan individu untuk memiliki kawasan atau area yang bersih, bebas dari tindak kriminal dan layanan yang memuaskan, dan dalam pengertian ini kelangsungan kegiatan kelompok dapat terjadi tanpa kekhawatiran yang disebabkan oleh kelompok lain terhadap tingkat kenyamanan yang dibawah standar atau rendah. Menurut (Vialita & Rahmawati, 2019) untuk mengukur

tingkat kenyamanan suatu hunian perlu adanya aspek-aspek yang diperhatikan dengan variabel seperti pada Tabel 2.1 di bawah ini.

Tabel 2. 1 Variabel Penilaian Livability

Aspek	Variabel
Fisik Bangunan (Kondisi Hunian)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi Unit Hunian</li> <li>• Kecukupan Ruang</li> <li>• Penghawaan/Ventilasi</li> </ul>
Interaksi Sosial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adanya Ruang Publik</li> <li>• Interaksi/Hubungan Sosial</li> <li>• Kegiatan Sosial yang Berjalan</li> <li>• Kegotong-royongan Antar Tetangga</li> </ul>
Stabilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keamanan Lingkungan</li> <li>• Proteksi Kebakaran</li> </ul>
Budaya & Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adanya Kegiatan Budaya yang Menarik</li> <li>• Kebersihan Lingkungan</li> </ul>
Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akses Pelayanan Kesehatan</li> </ul>
Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akses Terhadap Fasilitas Pendidikan</li> <li>• Akses Terhadap Fasilitas Perdagangan dan Jasa</li> <li>• Ketersediaan Fasilitas Bagi Kaum Difabel</li> <li>• Tingkat Aksesibilitas Tempat Kerja</li> <li>• Ketersediaan Sarana Transportasi Umum</li> </ul>
Prasarana Umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kualitas Listrik</li> <li>• Kualitas Air Bersih</li> <li>• Kualitas Persampahan</li> <li>• Kualitas Drainase</li> </ul>

Sumber: Vialita & Rahmawati, 2019

Keadaan lingkungan dan suasana damai yang dapat dijadikan kediaman, serta kegiatan dari berbagai sudut pandang, baik aspek fisik (ruang perkotaan, infrastruktur, tata wilayah, dll) maupun non fisik (komunikasi, sosial, ekonomi, dll), merupakan pemahaman dari kelayakhunian menurut (Djonoputro, 2009). Kedamaian kediaman dapat dinikmati oleh setiap penghuni yang menetap di suatu tempat yang keadaan tempat tinggalnya nyaman dan membuat betah (Pamungkas, 2010).

### 2.1.1.1 Konsep *Livable Housing*

Tempat yang aman, indah, inklusif dan berkelanjutan berarti perumahan yang layak huni. Fasilitas lingkungan, sosial dan publik, pertokoan, fasilitas kesehatan, sarana pendidikan, layanan budaya dan rekreasi, dan pelayanan masyarakat dapat ditempuh melalui berjalan kaki, bersepeda, serta transportasi umum yang nyaman, dengan ruang dan layanan ekonomi yang mencukupi menurut (Lowe dkk, 2013) dalam (Sitepu & dkk, 2022). Perumahan layak huni asal Australia atau *Australian Livable Housing* (2017) mendefinisikan perumahan layak huni yang diperlukan untuk meningkatkan standar hidup bagi semua penghuni dari beragam *background*; akses yang mudah; hemat biaya; serta dapat mencukupi semua keperluan penghuninya.

### 2.1.1.2 Konsep *Liveable Neighborhood*

Organisasi yang berasal dari Amerika telah melakukan evaluasi tentang lingkungan layak huni dan mencetuskan 10 daftar kawasan yang paling layak huni di Amerika Utara, berdasarkan pemaparan dari (Mohn, 2015) *American Association of Retired Persons* (AARP). AARP menjelaskan lingkungan yang layak huni sebagai kawasan bermukim yang memiliki kediaman yang tergapai, layanan publik yang sesuai, serta kendaraan umum yang aman. Uraian tersebut yang mengakomodir kemandirian pribadi serta partisipasi masyarakat dalam hidup bersosial. Selain itu, AARP juga menjabarkan kalau pencapaian dan ketentraman adalah aspek utama dalam menciptakan lingkungan layak huni. Lingkungan yang terpadu (*compact neighborhood*) dalam pemenuhan kebutuhan penghuni untuk berbelanja, bekerja, dan mendapatkan ruang terbuka hijau atau taman. Hal tersebut dapat menciptakan hidup yang lebih damai dan memikat. Adapun barometer lingkungan yang layak huni menurut AARP adalah:

- a. Pertokoan dan pasar tradisional berdekatan;
- b. Dekat dengan taman;
- c. Terdapat akses ke perpustakaan;
- d. Akses ke tempat kerja terjangkau (transit atau otomatis);
- e. Penerapan lahan kombinasi;
- f. Lingkungan terpadu (keberagaman aktivitas);
- g. Kesejahteraan dan ketentraman (tingkat kriminalitas) masing-masing individu;
- h. Lingkungan atau kualitas lingkungan (kepadatan penduduk).

### **2.1.1.3 Konsep *Livable City***

Tempat yang aman dan damai untuk ditinggali, serta dengan memikirkan berbagai aspek, seperti fisik (ruang, kota, infrastruktur, tata wilayah, dll) juga non fisik seperti interaksi dan kegiatan sosial ekonomi, merupakan pengertian dari kota layak huni menurut salah satu organisasi perencanaan di Indonesia (Ikatan Ahli Perencanaan, 2014). Jika dirangkum kota layak huni adalah kota dengan masyarakat yang memiliki hidup terjaga, tentram, serta tingkat hidup yang baik dari aspek fisik ataupun non fisik dan berkelanjutan.

Adapun poin-poin yang telah diuraikan diatas, menunjukkan bahwa dalam membangun lingkungan permukiman yang layak untuk ditinggali perlu adanya pemenuhan kebutuhan dari segi fisik maupun non fisik. Kebutuhan dari segi fisik ini dapat meliputi kondisi fisik bangunan (kecukupan ruang, kondisi unit hunian, keadaan ventilasi atau sirkulasi udara), kebutuhan akan ruang publik, serta prasarana umum (utilitas air bersih, listrik, persampahan dan drainase). Sedangkan kebutuhan dari segi non fisiknya meliputi hubungan sosial, pelayanan kesehatan, aksesibilitas terhadap fasilitas umum (pendidikan, perdagangan jasa, dan transportasi umum) serta kondisi lingkungannya. Dengan adanya aspek fisik dan non fisik yang terpenuhi ini, tingkat kelayak hunian suatu lingkungan atau kawasan dapat dikatakan sangat

baik karena telah memenuhi kebutuhan penggunanya baik dari segi fasilitas maupun aktivitas sosialnya.

### 2.1.2 Rumah Susun

Bangunan rumah susun adalah konstruksi bertumpuk di suatu area yang sesuai fungsinya disusun dan diorganisasikan menjadi satu kesatuan yang dimiliki dan digunakan oleh semua orang, khususnya bangunan rumah susun yang terdapat ruang bersama, barang bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang RI No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Rumah susun juga memiliki makna sebagai rumah tinggal beratap datar bertingkat yang digunakan sebagai/untuk kediaman atau menetap, menurut pengertiannya yaitu *flat* (Abrar, 2019).

- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007 menerangkan kalau rumah susun sederhana sewa adalah konstruksi bertumpuk yang dibentuk dan ditempatkan dalam satu kawasan yang secara fungsional terurai menjadi bagian horizontal dan vertikal, serta membentuk unit-unit yang tiap bagian difungsikan secara tersendiri. Itu dibangun dengan perumahan sebagai tujuan utamanya dan dibiayai dari pendapatan dan alokasi negara dan pendapatan dan alokasi daerah. Sedangkan menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 524/KMK.03/2001, rumah susun sederhana adalah gedung tempat tinggal vertikal di kawasan yang berfungsi sebagai tempat menetap dengan ukuran unit minimalnya sebesar 21 m<sup>2</sup>, dicukupi dengan dapur dan kamar mandi, yang bisa menyatu bersama rumah susun atau bersamaan dengan fasilitas lainnya, dan dikhususkan untuk masyarakat kurang mampu, yang pembiayaannya berdasarkan pada Permen PU No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) adalah rumah bertingkat yang dialokasikan oleh pemangku kebijakan untuk warga daerah yang memiliki penghasilan minim atau dibawah standar (MBR) maupun masyarakat sementara melalui perjanjian penetapan yang telah disepakati.

### 2.1.2.1 Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Pendirian rumah susun mempunyai sekitar delapan tujuan yang berdasarkan UU Rumah Susun No. 20 Tahun 2011 yang berisi:

- a. Mengadakan tempat tinggal yang layak huni dan murah dalam lingkungan yang sehat, aman dan berkesinambungan serta mengharuskan permukiman harmonis untuk menciptakan kekuatan ekonomi sosial dan budaya.
- b. Menaikkan kemampuan penggunaan lahan perkotaan dan pengadaan ruang hijau, serta melahirkan area permukiman yang komprehensif, selaras, dan sebanding, dengan mengawasi prinsip pembangunan berkesinambungan dan berwawasan lingkungan.
- c. Menurunkan angka serta menahan lahirnya perumahan dan permukiman kumuh
- d. Mengkoordinir pendirian kawasan perkotaan yang harmonis, efektif dan bernilai
- e. Melengkapi keperluan sosial dan ekonomi yang mendukung penghidupan masyarakat, dengan fokus khusus pada pemuasan keperluan rumah yang layak bagi MBR
- f. Memperkuat pemangku kebijakan di area perumahan
- g. Menanggung terpenuhinya keperluan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, dalam suatu lingkungan yang sehat, harmonis, dan berkesinambungan dalam kesatuan sistem pengelolaan rumah; dan
- h. Terciptanya kepastian hukum dalam peralihan, perumahan, pengelolaan dan pemilikan rumah susun.

Konsep pembangunan rumah susun bertujuan untuk mengatasi masalah keterbatasan lahan dengan mempertimbangkan efisiensi dan efektifitas penggunaan lahan. Sementara itu, menurut (Dalimunte, 2008) adalah rumah yang dibangun sebagai upaya

melengkapi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat menengah kebawah yang memiliki penghasilan minim atau di bawah rata-rata.

### 2.1.2.2 Fasilitas Rumah Susun

Fasilitas yang seharusnya terdapat pada rumah susun atau biasa dikenal dengan layanan penopang bertujuan untuk meningkatkan kualitas ekonomi, dan sosial budaya berupa bangunan perniagaan, sarana pendidikan, fasilitas kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan serta layanan umum. Berikut fasilitas-fasilitas yang dimaksud sebagai berikut:

#### a. Fasilitas Pendidikan

Lembaga pendidikan dalam standar ini berkaitan dengan pendidikan formal atau umum, mulai dari tingkat pra-sekolah dasar atau taman kanak-kanak hingga pendidikan menengah (SLTP/MTs dan SMU).

Tabel 2.2 di bawah ini memperlihatkan radius rata-rata dan total masyarakat yang disokong oleh sarana pendidikan berlandaskan SNI.

Tabel 2. 2 Standar Radius Pencapaian Sarana Pendidikan Menurut SNI

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Taman Kanak-kanak	1.250	500 m <sup>2</sup>
2	Sekolah Dasar	1.600	1.000 m <sup>2</sup>
3	SLTP	4.800	1.000 m <sup>2</sup>
4	SMU	4.800	3.000 m <sup>2</sup>
5	Taman Bacaan	2.500	1.000 m <sup>2</sup>

Sumber: SNI 03-1733-2004

Tabel 2.2 memperlihatkan sarana pendidikan seperti taman kanak-kanak yang terdapat 1.250 penduduk dengan radius 500 meter persegi. Selain itu, sekolah dasar yang mempunyai 1.600 penduduk dalam radius 1.000 m<sup>2</sup>. Kemudian, diperlukan 4.800 jiwa dengan radius 1.000 m<sup>2</sup> untuk SLTP dan 3.000 m<sup>2</sup> untuk SMA/K.

#### b. Fasilitas Kesehatan

Tabel 2.3 berikut menampakkan radius rata-rata sarana kesehatan dan total masyarakat yang terlayani berdasarkan SNI.

Tabel 2. 3 Standar Radius Pencapaian Sarana Kesehatan Menurut SNI

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Posyandu	1.250	500 m <sup>2</sup>
2	Balai Pengobatan Warga	2.500	1.000 m <sup>2</sup>
3	BKIA/Klinik Bersalin	30.000	4.000 m <sup>2</sup>
4	Puskesmas pembantu & Balai Pengobatan Lingkungan	30.000	1.500 m <sup>2</sup>
5	Puskesmas dan Balai Pengobatan	120.000	3.000 m <sup>2</sup>
6	Tempat Praktek Dokter	5.000	1.500 m <sup>2</sup>
7	Apotek/Rumah Obat	30.000	1.500 m <sup>2</sup>

Sumber: SNI 03-1733-2004

Tabel 2.3 memperlihatkan bahwa kawasan yang memiliki penduduk sebanyak 1.250 jiwa dan radius jangkauan layanan 500 meter persegi memerlukan sarana kesehatan seperti posyandu. Puskesmas juga dibutuhkan di kecamatan yang total warganya mencapai 120.000 jiwa dengan radius 3.000 m<sup>2</sup>. Selain itu, diperlukan pula apotek di suatu kawasan yang mempunyai populasi 30.000 jiwa dengan radius 1.500 meter persegi.

### c. Fasilitas Peribadatan

Keberadaan tempat ibadah dari suatu agama biasanya menyesuaikan dengan lokasi dan kondisi sekitar, yaitu dengan memperhitungkan demografi agama, adat serta pola masyarakat yang dianut oleh warga setempat.

Rata-rata radius sarana dan jumlah masyarakat yang membutuhkan tempat beribadah menurut SNI tercatat dalam Tabel 2.4 di bawah ini.

Tabel 2. 4 Standar Radius Pencapaian Sarana Peribadatan Menurut SNI

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Musholla / langgar	250	100 m <sup>2</sup>
2	Masjid Warga Masjid	2.500	1.000 m <sup>2</sup>
3	Lingkungan (Kelurahan)	30.000	
4	Masjid Kecamatan	120.000	
5	Sarana Ibadah Agama Lain	Tergantung sistem kekerabatan/hirarki lembaga	

Sumber: SNI 03-1733-2004

Tabel 2.4 di atas menerangkan bahwa kawasan yang memiliki warga setempat mencapai 250 jiwa dengan radius 100 meter persegi memerlukan musholla. Sedangkan untuk masjid kawasan (kelurahan) dalam lingkungan diperlukan minimal 30.000 jiwa penduduk. Kemudian masjid kecamatan dibutuhkan dalam lingkungan yang mempunyai masyarakat mencapai 120.000 jiwa penduduk.

### d. Fasilitas Perdagangan dan Jasa

Tabel 2.5 di bawah menunjukkan radius standar dukungan penduduk suatu tempat untuk usaha dan jasa komersial yang didasarkan SNI.

Tabel 2. 5 Standar Radius Pencapaian Sarana Perdagangan dan Jasa Menurut SNI

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Toko / Warung	250	300 m <sup>2</sup>
2	Pertokoan	6.000	2.000 m <sup>2</sup>
3	Pusat Pertokoan + Pasar Lingkungan	30.000	
4	Pusat Perbelanjaan dan Niaga (toko + pasar + bank + kantor)		

Sumber: SNI 03-1733-2004

Tabel di atas menampilkan bahwa dibutuhkan toko/warung dalam suatu kawasan dengan total masyarakat yang mencapai 250 jiwa dengan radius jangkauan 300 meter persegi. Sementara itu, sebuah toko memerlukan 6.000 jiwa dan radius 2.000 meter persegi. Selain itu, pasar lingkungan membutuhkan lingkungan sekitar 30.000 penduduk.

Adapun data-data diatas terkait rumah susun maupun fasilitasnya menurut SNI ini nantinya akan digunakan sebagai data pendukung hasil penelitian terkait fasilitas yang ada di Rusunawa Gebang Raya, Kota Tangerang apakah sudah sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI) ataupun belum.

### 2.1.3 Persepsi

Persepsi menurut kamus bahasa Inggris Cambridge memiliki makna “*a belief or opinion, often held by many people and based on how things seem*” yang jika diartikan ke dalam bahasa Indonesia berarti keyakinan atau pendapat, yang sering dianut banyak orang dan didasarkan tentang bagaimana yang tampak atau terlihat. Berbeda dengan (Efron, 1969), yang mendefinisikan persepsi sebagai bentuk utama kontak kognitif manusia dengan dunia sekitarnya. Semua pengetahuan konseptual didasarkan pada

atau berasal dari bentuk kesadaran primer; penelitian ini selalu memiliki arti yang unik bagi filsafat dan ilmu pengetahuan (Efron, 1969).

Sementara itu (Robins, 2005) menjelaskan persepsi sebagai proses dimana individu mengorganisasikan dan menginterpretasikan input sensoriknya untuk memberi makna pada lingkungannya.

Menurut (Kinichi & Kreitner, 2003), persepsi perseptual pada dasarnya adalah proses kognitif yang dialami oleh setiap orang ketika mereka memahami informasi dari lingkungannya. Baik itu dengan melihat, mendengar, mengenali, merasakan dan mencium. Untuk memahami persepsi, penting untuk menyadari bahwa persepsi melibatkan interpretasi yang unik dari suatu situasi, bukan hanya catatan situasi yang akurat.

Berdasarkan pengertian dari para ahli, persepsi sendiri merupakan kemampuan kognitif seseorang dalam memahami serta menginterpretasikan informasi yang didapat dari lingkungan sekitar melalui panca inderanya. Dengan adanya persepsi dari penghuni ini, nantinya persepsi tersebut dapat digunakan sebagai data utama dalam mengukur variabel yang telah ditentukan sebelumnya. Persepsi penghuni ini merupakan hal terpenting dalam penelitian ini, dikarenakan penghuni secara langsung dapat memahami serta menginterpretasikan bagaimana fasilitas yang ada di Rusunawa Gebang Raya baik dari segi aspek fisik maupun non fisiknya. Penghuni secara langsung berinteraksi melalui panca inderanya dengan objek penelitian kali ini, mereka juga dapat menilai secara langsung bagaimana pengalaman yang mereka rasakan selama menetap di rusunawa tersebut.

## **2.2 Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu ini merupakan kumpulan jurnal atau penelitian yang sebelumnya sudah dilakukan oleh para ahli atau orang lain yang memiliki perhatian lebih terhadap suatu topik atau masalah yang sama. Dengan dilakukannya kajian serta analisis pada penelitian yang telah ada, penulis dapat menentukan barometer antara penelitian yang sudah ada dengan penelitian yang akan dijalankan sehingga dapat mengetahui persamaan dan perbedaannya.

Penelitian terkait Rumah Susun (Rusun) sudah banyak dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya, yaitu (Hairullah & dkk, 2021) mengenai Persepsi Penghuni Terhadap Kenyamanan Tinggal di Rumah Susun. Ekaputri & Sulistianto (2020) terkait Evaluasi Persepsi Penghuni Terhadap Kondisi Fisik Jalur Evakuasi di Bangunan Rusun Pesakih. Mawardi & dkk (2020) berisi Analisis Kualitas Layanan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Semeru dengan Menggunakan Metode *Importance Performance Analysis* (IPA). Sitepu, dkk (2022) terkait Arahan Peningkatan Kualitas Bermukim Rusunawa Lette Berdasarkan Konsep Kenyamanan Tinggal (*Livability*). Rendyantanu (2017) berupa Identifikasi Pendekatan Sosial pada Desain Hunian Publik. Lumbantoruan & Ritohardoyo (2014) mengenai Persepsi Penghuni Terhadap Sistem Pengelolaan Rusunawa Mukakuning di Kota Batam. Nilamsari & dkk (2021) terkait Peran *Indoor Environment Quality* terhadap *Psychological Well-Being* Penghuni Rusun Penjaringan Sari III Surabaya. Saputra & dkk (2017) berisi Pengaruh Iklim terhadap Elemen Pelindung Selubung Bangunan di Rusunawa Tambora Jakarta. Rahmawati & Sari (2020) berupa Persepsi Rusunawa Ideal pada Warga Huni Rusunawa Buring, Malang. Rozalinna & Anwar (2021) tentang Rusunawa dan *Sandwich Generation*: Resiliensi Masa Pandemi di Ruang Perkotaan.

Berdasarkan dari 10 jurnal yang sudah dipelajari, terdapat beberapa jurnal yang membahas terkait konsep kenyamanan tinggal (*livability*). Adapun jurnal yang membahas terkait *livability* adalah Persepsi Penghuni Terhadap Kenyamanan Tinggal di Rumah Susun, Analisis Kualitas Layanan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Semeru dengan Menggunakan Metode *Importance Performance Analysis* (IPA), dan Arahan Peningkatan Kualitas Bermukim Rusunawa Lette Berdasarkan Konsep Kenyamanan Tinggal (*Livability*). Selain membahas *livability*, beberapa jurnal adapula yang membahas mengenai kondisi fisik dari bangunan seperti Ekaputri & Sulistianto (2020) yang membahas jalur evakuasi sedangkan Saputra, dkk (2017) membahas selubung bangunan. Berbeda dengan jurnal yang diteliti oleh

Rendyantanu (2017), Nilamsari, dkk (2021) dan Rozalinna & Anwar (2021) yang secara tidak langsung membahas terkait psikologi dari penghuni atau pengguna bangunan. Meskipun sama-sama membahas psikologi pengguna, jurnal Rendyantanu (2017) dan Nilamsari, dkk (2021) lebih mengarah bagaimana cara meningkatkan rasa nyaman penghuninya sedangkan jurnal Rozalinna & Anwar (2021) lebih mengarah bagaimana penghuni dapat bertahan dalam menghadapi kondisi yang baru dan tidak dapat diprediksi.

Menurut (Hairullah & dkk, 2021) mereka melakukan penelitiannya untuk mengetahui kenyamanan penghuni rumah susun, sedangkan menurut (Ekaputri & Sulistianto, 2020) mereka melakukan penelitian untuk mengetahui seberapa jauh pemahaman penghuni terhadap sistem evakuasi dalam keadaan darurat pada rumah susun. Pengukuran kualitas layanan dari Rumah Susun Semeru dan persepsi penghuninya perihal sarana prasana dari rusunawa tersebut dilakukan oleh (Mawardi & dkk, 2020), sementara itu (Sitepu & dkk, 2022) melakukan analisis terkait kondisi eksisting dari Rusunawa Lette dan tingkat kepuasan penghuninya termasuk memberikan arahan untuk meningkatkan kualitas bermukim berdasarkan konsep *livability*. Berbeda dengan tujuan penelitian dari (Rendyantanu, 2017) dan (Lumbantoruan & Ritohardoyo, 2014) yang sama-sama melakukan identifikasi, Rendyantanu melakukan identifikasi terkait hal-hal yang dijadikan acuan dalam merancang yang sifatnya lebih dari sekedar teknis sedangkan Lumbantoruan dan Ritohardoyo melakukan identifikasi sistem pengelolaan terhadap Rusunawa Mukakuning termasuk persepsi penghuninya.

Mengetahui seberapa pengaruhnya peran *Indoor Environment Quality* terhadap *Psychological Well-Being* pada penghuni Rusun Penjaringan III Surabaya merupakan tujuan dari penelitian (Nilamsari & dkk, 2021). Sementara itu, (Saputra & dkk, 2017) bertujuan untuk memberikan gambaran serta temuan mengenai bentuk elemen pelindung yang sesuai dengan kondisi iklim setempat. Selanjutnya (Rahmawati & Sari, 2020) melakukan penelitian untuk memahami persepsi rusunawa yang ideal menurut warga huni agar pengambil keputusan

(pemerintah) dapat mempertimbangkan situasi ideal yang diharapkan penghuninya, sedangkan (Rozalina & Anwar, 2021) melakukan penelitian untuk menggali dan menelaah secara mendalam terkait resiliensi di masa pandemi oleh *sandwich generation* yang bertempat tinggal di rusunawa dalam ruang perkotaan.

Hasil penelitian dari Hairullah, dkk (2021) menyatakan bahwa rumah susun yang berada di Jalan Kom Yos Sudarso termasuk rumah susun yang nyaman, tetapi menurut Ekaputri & Sulistianto (2020) pengelola rumah susun Pesakih belum pernah melakukan simulasi evakuasi kebakaran maupun bencana lainnya, menyebabkan penghuni tidak mengetahui dan mengerti cara menggunakan peralatan APAR meskipun sudah tersedia pada rusun tersebut. Variabel-variabel sarana prasana belum optimal dikarenakan kurang dirawat dan belum maksimal pengelolaannya, hal tersebut perlu ditingkatkan dengan proteksi kebakaran, kualitas saluran drainase, pengelolaan air limbah serta memperbaiki kondisi taman bermain dan vegetasi menurut hasil penelitian dari Mawardi, dkk (2020). Sarana fasilitas kesehatan, pendidikan dan perniagaan tersedia dengan baik, prasana publik seperti air, listrik, drainase dan sampah sudah baik, namun pos penjagaan rusunawa tidak bekerja termasuk sistem proteksi kebakaran dan fasilitas untuk disabilitas yang tidak memadai berdasarkan hasil penelitian Sitepu, dkk (2022).

Sementara itu, rancangan Rusun Jatinegara telah menerapkan pendekatan sosial sehingga memunculkan desain bangunan yang kreatif dan menjawab isu sekitarnya yang telah dijelaskan pada penelitian Rendyantanu (2017), disamping itu pengelola telah melakukan tugasnya dengan cukup baik meskipun penghuni belum merasa puas atas kinerja dari pengelola rusun menurut hasil Lumbantoruan & Ritohardoyo (2014). Peran *Indoor Environment Quality* (IEQ) memiliki poin lebih terhadap *Psychological Well-Being* (PWB), sedangkan kualitas lingkungan dalam hunian rusun juga berperan terhadap kesejahteraan psikologis penghuni sesuai dengan hasil Nilamsari, dkk (2021). Berdasarkan hasil penelitian Saputra, dkk (2017) selubung bawaan Rusunawa

Tambora yang berupa dak beton sepanjang 50 cm kurang mereduksi panas dan curah hujan, perlu adanya penyesuaian atau modifikasi dari penghuni meskipun itu mengurangi unsur estetika. Faktor fisik bangunan, sosial dan sistem tinggal dapat memberikan kepuasan tinggal bagi warga huni mengenai persepsi rusunawa yang ideal sesuai dengan penelitian Rahmawati & Sari (2020). Perlu adanya dialogis antara pemerintah dan para *sandwich generation* yang lebih baik agar tujuan peningkatan kualitas hidup masyarakat yang tinggal di rusunawa dapat tercapai sehingga menciptakan kota yang resiliensi dapat terwujud menurut Rozalinna & Anwar (2021).

Dari diskusi di atas, maka penelitian ini akan menggabungkan dua penelitian seperti yang dilakukan oleh Sitepu, dkk (2022) yang menggunakan konsep *livability* untuk menetapkan indikator penilaiannya dan Hairullah, dkk (2021) sebagai bahan pembandingan dalam melakukan pengolahan datanya. Berbeda dengan penelitian dari Sitepu, dkk (2021) dan Hairullah, dkk (2021) yang objek penelitiannya berada di Kota Makassar dan Kota Pontianak, untuk penelitian kali ini akan berada di Kota Tangerang dengan merujuk kepada penelitian Hairullah, dkk (2021) dan menyempurnakannya dengan penelitian Sitepu, dkk (2021). Adapun judul penelitian ini adalah Persepsi Penghuni Terhadap Kenyamanan Tinggal di Rusunawa Gebang Raya Kota Tangerang Berdasarkan Konsep *Livability*.

## **Persepsi Penghuni Terhadap Kenyamanan Tinggal di Rumah Susun**

Jurnal ini membahas terkait kenyamanan penghuni rumah susun yang berada di Kecamatan Pontianak Barat, Jalan Kom Yos Sudarso dikarenakan rumah susun ini merupakan yang tertua diantara rumah susun lain yang berada di Kota Pontianak. Selain menjadi rumah susun yang tertua, terdapat pula beberapa faktor yang ternyata tidak terpenuhi pada rumah susun tersebut. Beberapa diantaranya, tidak terdapat ruang untuk perniagaan atau perbelanjaan, tidak adanya fasilitas olahraga serta lingkungan rumah susun yang kumuh. Berlandaskan permasalahan ini, diperlukan identifikasi terkait persepsi penghuni terhadap kenyamanan tinggal di rumah susun sederhana sewa (rusunawa) sehingga nantinya diketahui aspek-aspek yang perlu dipertimbangkan kembali saat mendirikan rumah susun. Penilaian terhadap kenyamanan penghuni ini dibagi menjadi beberapa variabel penilaian, yang meliputi kecukupan serta kualitas ruang, lokasi, prasarana dan sarana.

Variabel kecukupan dan kualitas ruang ini mencakup daya tampung ruang, kepadatan ruang, sirkulasi udara dan kebersihan udara. Selanjutnya untuk variabel lokasi terdapat empat poin penilaian, yaitu jangkauan ke sarana, terbebas dari adanya polusi, aksesibilitas, dan jangkauan menuju tempat bekerja. Sedangkan variabel prasarana memiliki sepuluh poin penilaian, yaitu jalan, kebutuhan air bersih, kelistrikan, pembuangan air limbah, persampahan, telekomunikasi, kondisi tangga utama, termasuk pintu dan tangga darurat, area berkumpul dan lahan parkir. Selanjutnya untuk variabel sarana terdapat area bermain anak, sarana untuk beribadah, area komersil dan sarana olahraga. Dari variabel yang telah ditentukan dibuat rating dari skala 1-5, kemudian ditotal dan dicari nilai rata-ratanya agar mendapat nilai pasti dari setiap variabel yang dinilai. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa rumah susun yang berada di Jalan Kom Yos Sudarso termasuk rumah susun yang nyaman, berdasarkan dari jawaban penghuni rumah susun tersebut (Hairullah & dkk, 2021).

## **Analisis Kualitas Layanan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Semeru dengan Menggunakan Metode *Importance Performance Analysis* (IPA)**

Jurnal ini membahas mengenai kualitas layanan dari Rumah Susun Semeru termasuk persepsi penghuninyaterkait sarana dan prasana pada rusunawa tersebut. Tujuan dilakukkannya penelitian ini untuk mengetahui serta mengidentifikasi persepsi penghuni Rusunawa Semeru terhadap kualitas layanannya dengan menggunakan metode *Importance Performance Analysis* (IPA). Pada penelitian kali ini, peneliti membagi menjadi tiga tahapan, tahap pertama yaitu menentukan atribut atau item kepuasan penghuni rusunawa dengan teknik pengumpulan data melalui peraturan terkait pengelolaan rusunawa dan kajian literatur yang dijabarkan sehingga menghasilkan atribut kepuasan sementara. Tahapan kedua adalah melakukan survey pendahuluan dengan mengumpulkan data berupa wawancara dan survey menggunakan uji validitas dan reliabilitas agar menghasilkan atribut kepuasan penghuni yang pasti dan benar adanya.

Selanjutnya tahap terakhir merupakan pengukuran terhadap kepuasan penghuni rusunawa melalui kuesioner dengan metode *Importance Performance Analysis* (IPA). Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa terdapat variabel-variabel sarana prasarana yang belum optimal karena pengelolaannya belum maksimal serta tidak terawat. Hal ini dapat ditingkatkan dengan menambahkan prasarana proteksi kebakaran, meningkatkan kualitas drainase, pemeliharaan sarana prasarana pengelolaan air limbah, menambahkan vegetasi serta memperbaiki kondisi taman bermain (Mawardi & dkk, 2020).

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

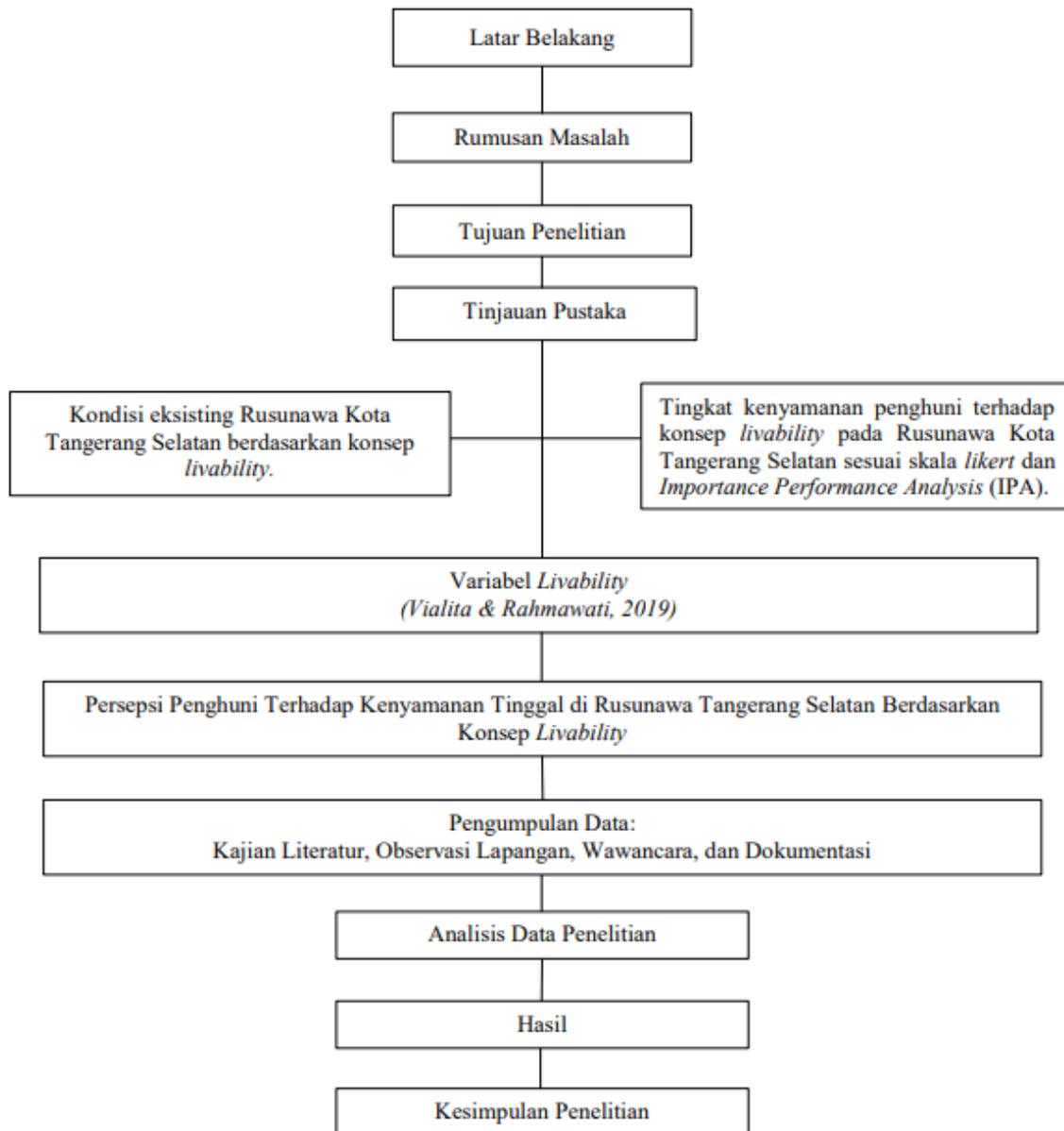
Jurnal ini membahas tentang mengidentifikasi kondisi eksisting Rusunawa Lette, Makasar serta tingkat kepuasan penghuni berdasarkan konsep *livability*. Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis Rusunawa Lette dan tingkat kepuasan penghuninya serta memberikan arahan peningkatan kualitas bermukim berdasarkan pendekatan konsep *livability*. Penelitian tersebut menggunakan konsep *livability* sebagai indikator penilaiannya, kemudian dilakukan pengambilan sampel terhadap tingkat kepuasan penghuni terkait penerapan *livability* pada Rusunawa Lette.

Selanjutnya data yang didapat, akan diolah oleh peneliti melalui metode *Importance Performance Analysis* (IPA) dan menghasilkan empat kuadran prioritas yaitu utama, dipertahankan, rendah dan berlebihan. Hasil dari penelitian ini mendapatkan kondisi fisik dari bangunan Rusunawa Lette kurang dirawat meskipun terdapat sirkulasi udara yang cukup bagus. Kegiatan serta interaksi sosial warga terbilang sangat bagus, walaupun tidak memiliki ruang terbuka pada rusunawa tersebut. Meski disayangkan pos keamanan dan proteksi kebakaran yang berada di rusunawa ini belum berfungsi dengan baik. Meskipun fasilitas seperti lembaga pendidikan, industri jasa dan fasilitas kesehatan sudah banyak, namun masih belum ada sarana untuk penyandang disabilitas. Infrastruktur publik seperti kelistrikan, akses air, sampah dan saluran drainase sudah cukup bagus. Di samping itu, tingkat kepuasan penghuni memiliki skor -1,24 yang mana skor ( $< 0$ ) yang menyatakan ketidaksesuaian antara keadaan eksisting atau realita dengan harapan penghuni (Sitepu & dkk, 2022).

### **2.3 Kerangka Pemikiran**

Adapun sebelum penyusunan skripsi ini, terdapat kerangka atau garis besar kepenulisan sehingga pembahasan yang telah diuraikan diatas maupun yang belum diuraikan dapat disusun atau dijelaskan dengan jelas dan sesuai dengan konteks atau kerangka pemikiran yang telah dibuat. Kerangka pemikiran ini

nantinya bertujuan sebagai pengingat atau acuan dalam kepenulisan skripsi ini, sehingga keberadaan sub bab ini termasuk penting dalam melengkapi sub bab lainnya agar menghasilkan laporan penelitian yang baik dan terstruktur. Baik itu dalam hal kepenulisan maupun perihal konteks yang akan dibahas pada bab-bab berikutnya.



Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran (Data Olahan Pribadi, 2023)

## 2.4 Sintesis

Setelah meninjau beberapa kajian teori yang telah diaplikasikan pada penelitian, penulis kemudian menjabarkan sintesis sehingga dapat berkaitan dengan hasil penelitian. Kemudian melalui sintesis ini harapannya dapat menciptakan bahasan yang lebih jelas dan terarah serta membuahkan kesimpulan yang sejalan dengan tujuan dan manfaat penelitian.

Untuk melakukan penelitian terkait Penilaian Terhadap Kenyamanan Tinggal di Rusunawa Gebang Raya KotaTangerang Berdasarkan Konsep *Livability*, maka hal-hal yang diperlukan sebagai berikut:f

Tabel 2. 6 Sintesis Penelitian

Sintesis	Aspek	Variabel	Sub Variabel
Membangun lingkungan permukiman yang layak huni perlu adanya pemenuhan kebutuhan dari segi fisik maupun non fisik. Kebutuhan dari segi fisik ini dapat meliputi kondisi fisik bangunan (kecukupan ruang, kondisi unit hunian, keadaan ventilasi atau sirkulasi udara), kebutuhan akan ruang publik, serta prasana umum (utilitas air bersih, listrik, persampahan dan drainase). Sedangkan kebutuhan dari segi non fisiknya	Fisik Bangunan	Kondisi Unit Hunian	Kualitas material bangunan (dinding, atap, lantai dll)
		Kecukupan Ruang	Luas lantai hunian dengan KK tiap unit
			Pembagian ruang yang diberikan terhadap kebutuhan anggota keluarga
		Penghawaan / Ventilasi	Kualitas bukaan dalam unit hunian
	Kondisi pencahayaan alami dan buatan		
	Interaksi Sosial	Adanya Ruang Publik	Ketersediaan tempat berkumpul seperti balai / aula
			Ketersediaan RTH / Area bermain anak
		Interaksi / Hubungan Sosial	Komunikasi antar tetangga
		Kegiatan Sosial yang Berjalan	Adanya kegiatan bersama seperti pengajian atau arisan
	Stabilitas	Keamanan Lingkungan	Kegotong-royongan Antar Tetangga
			Adanya pos keamanan yang dijaga oleh satpam Aman dari tindak kriminal seperti

meliputi hubungan sosial, pelayanan kesehatan, aksesibilitas terhadap fasilitas umum (pendidikan, perdagangan jasa, dan transportasi umum) serta kondisi lingkungannya.			pencurian dan penculikan	
		Proteksi Kebakaran	Ketersediaan <i>hydrant</i> dan <i>sprinkel</i>	
	Budaya & Lingkungan	Adanya Kegiatan Budaya yang Menarik	Terdapat kegiatan budaya yang dilakukan misalnya pernikahan dengan suatu budaya	
		Kebersihan Lingkungan	Ketersediaan fasilitas tempat sampah	
	Kesehatan	Akses Pelayanan Kesehatan	Kedekatan keterjangkauan / jarak terhadap puskesmas, klinik dan rumah sakit	
	Aksesibilitas	Akses Terhadap Fasilitas Pendidikan	Kedekatan jarak / keterjangkauan terhadap tk, sd, smp dan sma	
		Akses Terhadap Fasilitas Perdagangan dan Jasa	Kedekatan jarak / keterjangkauan terhadap pasar, swalayan dsb	
		Akses Terhadap Fasilitas Ibadah	Kedekatan jarak / keterjangkauan terhadap sarana peribadatan	
		Ketersediaan Fasilitas Bagi Kaum Difabel	Adanya fasilitas dan prioritas khusus untuk difabel contohnya seperti <i>ramp</i>	
		Tingkat Aksesibilitas Tempat Kerja	Kedekatan jarak / keterjangkauan terhadap tempat kerja	
		Ketersediaan Sarana Transportasi Umum	Kemudahan mendapatkan transportasi umum	
		Prasarana Umum	Kualitas Listrik	Ketersediaan dan kualitas kebutuhan listrik sehari-hari
			Kualitas Air Bersih	Ketersediaan dan kualitas sumber air bersih untuk mandi dan konsumsi
	Kualitas Persampahan		Ketersediaan sistem pengolahan sampah	
	Kualitas Pengelolaan Air Limbah		Ketersediaan pengelolaan air limbah	

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2023