

## Analisis Tingkat *Livability* di Rusunawa Rawa Bebek Jakarta Timur

Aghistya Mediana Akasah<sup>1)\*</sup>, Deasy Olivia<sup>2)</sup>, Rachmat Taufick Hardi<sup>3)</sup>

<sup>1</sup> Perencanaan Wilayah Kota, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Pradita, Tangerang, Indonesia

<sup>2</sup> Perencanaan Wilayah Kota, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Pradita, Tangerang, Indonesia

<sup>3</sup> Perencanaan Wilayah Kota, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Pradita, Tangerang, Indonesia

\*Corresponding Author: [aghistya.mediana@student.pradita.ac.id](mailto:aghistya.mediana@student.pradita.ac.id)

### Info Artikel

Artikel diterima:

21 Juli 2025

Artikel direvisi:

21 Agustus 2025

Artikel diterbitkan:

31 Agustus 2025

### Abstrak

Permasalahan keterbatasan akses terhadap hunian layak masih menjadi isu yang krusial di Jakarta, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rusunawa Rawa Bebek, yang dibangun sejak 2015 sebagai tempat relokasi warga dari permukiman kumuh, menjadi salah satu contoh upaya pemerintah dalam menyediakan hunian vertikal. Namun, berdasarkan laporan lapangan dan pengaduan warga, ditemukan berbagai persoalan terkait kenyamanan tinggal, aksesibilitas, hingga keberfungsian fasilitas umum. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana Rusunawa Rawa Bebek memenuhi aspek *livability* atau kelayakhunian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat *livability* di Rusunawa Rawa Bebek berdasarkan persepsi penghuninya. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif, dengan instrumen kuesioner berskala Likert 1–5 yang mencakup tujuh dimensi utama: kualitas hunian, infrastruktur dan utilitas dasar, aksesibilitas dan lokasi, keamanan dan stabilitas, lingkungan sosial dan komunitas, pemberdayaan ekonomi penghuni, serta pengelolaan dan kelembagaan. Data primer diperoleh dari 100 responden penghuni rusunawa, serta dilengkapi wawancara semi-struktural sebagai pendalaman kualitatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa sebagian besar dimensi berada pada kategori tinggi hingga sangat tinggi, seperti kualitas hunian (rata-rata 4.02) dan infrastruktur dasar (4.08). Namun demikian, terdapat temuan yang mengindikasikan perlunya peningkatan, terutama pada aspek aksesibilitas (rata-rata 2.99), keamanan dari kriminalitas (2.54), serta pemberdayaan ekonomi (2.66). Rendahnya akses terhadap fasilitas kesehatan, pasar, dan transportasi umum, serta minimnya program pelatihan kerja, menjadi hambatan utama dalam mewujudkan hunian yang benar-benar layak. Berdasarkan hasil analisis, Rusunawa Rawa Bebek telah memenuhi beberapa aspek kelayakhunian, namun masih terdapat dimensi penting yang perlu ditingkatkan. Saran yang diberikan dapat berupa peningkatan integrasi transportasi publik, pengadaan pelatihan ekonomi produktif, dan penguatan sistem

keamanan berbasis komunitas agar kualitas hidup penghuni dapat meningkat secara berkelanjutan.

**Kata kunci:** *Livability*, Rusunawa, Hunian Vertikal, Relokasi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

**Abstract**

*The issue of limited access to decent housing remains a critical concern in Jakarta, particularly for Low-Income Communities (MBR). Rusunawa Rawa Bebek, built in 2015 as a relocation site for residents from informal settlements, is one of the government's initiatives to provide vertical housing. However, field reports and resident complaints reveal various problems related to living comfort, accessibility, and the functionality of public facilities. These issues raise the question of to what extent Rusunawa Rawa Bebek fulfills the aspects of livability. This study aims to analyze the livability level of Rusunawa Rawa Bebek based on the perceptions of its residents. A descriptive quantitative approach was used, utilizing a Likert-scale questionnaire (1–5) covering seven core dimensions: housing quality, basic infrastructure and utilities, accessibility and location, safety and stability, social environment and community, resident economic empowerment, and governance. Primary data were collected from 100 respondents, supported by semi-structured interviews to gain deeper qualitative insights. The analysis revealed that most dimensions fall into the high to very high categories, such as housing quality (average score 4.02) and basic infrastructure (4.08). However, several dimensions require improvement, particularly accessibility (2.99), safety from crime (2.54), and economic empowerment (2.66). Limited access to health facilities, markets, and public transportation, along with the lack of skill development programs, are key barriers to achieving fully livable housing. In conclusion, while Rusunawa Rawa Bebek meets several livability standards, there are still crucial areas that need enhancement. Recommendations include improving access to public transport, implementing resident skill training programs, and strengthening community-based security systems to sustainably improve residents' quality of life.*

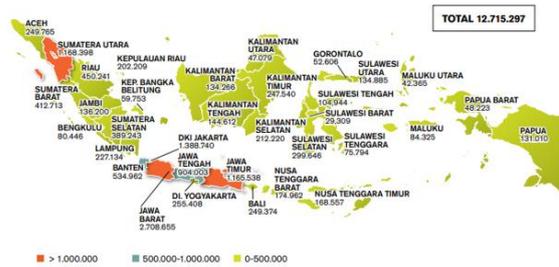
**Keywords:** *Livability*, Rusunawa, Vertical Housing, Relocation, Low-Income Communities

## 1. PENDAHULUAN

Di wilayah perkotaan seperti DKI Jakarta, peningkatan urbanisasi menyebabkan lonjakan jumlah penduduk yang signifikan, dengan tingkat kepadatan mencapai 16.165 jiwa/km<sup>2</sup> pada tahun 2024 (BPS, 2025). Keterbatasan lahan dan kenaikan harga tanah menjadi tantangan utama

dalam penyediaan hunian layak, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Survei Harga Properti Residensial oleh Bank Indonesia menunjukkan kenaikan harga properti sebesar 1,89% (yoy) pada triwulan I 2024, memperburuk keterjangkauan hunian. Akibatnya, banyak masyarakat tinggal di hunian tidak layak, dan backlog perumahan di Jakarta mencapai

1.388.740 unit (HREIS, 2021), dengan 84% berasal dari kelompok MBR.



**GAMBAR 1. JUMLAH BACKLOG DI INDONESIA**  
(HOUSING AND REAL ESTATE INFORMATION SYSTEM, 2021)

Konsep *livability* dalam perencanaan wilayah dan kota digunakan untuk menilai kualitas hidup masyarakat dalam lingkungan tempat tinggal, mencakup aspek fisik, sosial, ekonomi, dan lingkungan. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 mengatur bahwa pembangunan rumah susun harus mewujudkan hunian yang layak, aman, sehat, dan berkelanjutan, serta dilengkapi fasilitas pendukung seperti ruang terbuka hijau dan sarana sosial.

Salah satu implementasi kebijakan tersebut adalah Rusunawa Rawa Bebek di Jakarta Timur, yang dibangun sejak 2014 sebagai lokasi relokasi warga dari permukiman tidak layak. Proyek ini merupakan bagian dari penataan kawasan kumuh sesuai Perda No. 1 Tahun 2014 dan Instruksi Gubernur No. 36/2013 dan No. 68/2014.

Meskipun secara regulatif telah diarahkan untuk memenuhi prinsip *livability*, implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai tantangan. Berdasarkan studi literatur dan dokumen kebijakan, beberapa isu utama yang menjadi perhatian dalam konteks Rusunawa Rawa Bebek meliputi aspek fisik, aspek sosial, aspek lingkungan, dan aspek ekonomi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat *livability* Rusunawa Rawa Bebek berdasarkan tujuh dimensi utama. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi kebijakan perumahan dan pengelolaan hunian vertikal yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 TEORI *LIVABILITY*

Konsep *livability* merujuk pada sejauh mana suatu lingkungan mampu menunjang kehidupan manusia secara fisik, sosial, dan psikologis dalam jangka panjang (Lynch, 1984; Ahmed et al., 2019). *Livability* berkembang dari gagasan *quality of life* dan menjadi indikator penting dalam perencanaan kota berkelanjutan (Kashef, 2016). *Livability* mencakup dimensi objektif seperti kualitas infrastruktur, akses terhadap fasilitas publik, dan kondisi lingkungan, serta dimensi subjektif seperti rasa aman, kenyamanan, dan kepuasan hidup (Ruggeri et al., 2018; Istiq, 2022). Dalam konteks permukiman, *livability* menjadi jembatan antara skala mikro (unit hunian) dan makro (komunitas dan kota). Pemahaman terhadap dimensi-dimensi tersebut menjadi dasar dalam merumuskan kerangka analisis tingkat *livability* yang kontekstual dan relevan untuk hunian vertikal seperti rusunawa, antara lain:

1. Kualitas Hunian: Kondisi bangunan, Kecukupan ruang, Ventilasi, Kebersihan lingkungan, Pencahayan, Fasilitas dasar (kamar mandi, dapur, dan ruang jemur)
2. Infratraktur dan Utilitas Dasar: Kualitas dan kecukupan akses air bersih, Kualitas jaringan listrik, Kualitas jaringan prasarana limbah & pengelolaan persampahan, Kualitas jaringan

drainase, Ketersediaan ruang untuk jemuran, Ketersediaan tempat parkir, Ketersediaan RTH, Ketersediaan ruang bermain anak, Ketersediaan aula

3. Aksesibilitas dan Lokasi: Kemudahan akses terhadap transportasi umum, Kedekatan lokasi terhadap sarana kesehatan, Kedekatan lokasi terhadap sarana peribadatan, Kedekatan lokasi terhadap sarana pendidikan, Ketersediaan fasilitas ramah difabel
4. Keamanan dan Stabilitas: Keamanan dari kriminalitas, Keamanan dari bencana, Proteksi kebakaran
5. Lingkungan Fisik dan Sosial: Interaksi sosial, Ketersediaan komunitas/paguyuban, Partisipasi penghuni pada kegiatan bersama
6. Pemberdayaan Ekonomi Penghuni: Pelatihan keterampilan, Koperasi warga Dukungan usaha mikro Kestabilan pendapatan
7. Pengelolaan dan Kelembagaan: Kinerja pengelola, Tata tertib

Pemilihan dimensi ini mengacu pada teori Lynch (1981), standar kelayakan PUPR (2022), serta indikator-indikator yang digunakan dalam penelitian Vialita et al. (2019), Ayuningtyas (2021), dan Diani (2023) yang sama-sama melakukan analisis tingkat livability di rusunawa.

## 2.2 TEORI RUSUNAWA

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan bentuk hunian vertikal yang dibangun oleh pemerintah untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), khususnya di wilayah perkotaan dengan keterbatasan lahan (UU No. 20 Tahun 2011). Rusunawa dirancang untuk menyediakan hunian yang layak, terjangkau, dan aman, serta

mendukung kehidupan sosial-ekonomi penghuninya.

Konsep rusunawa sebagai bagian dari social housing menekankan prinsip keadilan spasial, inklusivitas, dan perlindungan terhadap kelompok rentan (Scanlon et al., 2014; Housing Europe, 2021). Di Indonesia, implementasi rusunawa didukung oleh kebijakan seperti Program Sejuta Rumah dan pendekatan balanced housing (Permen PUPR No. 10 Tahun 2012).

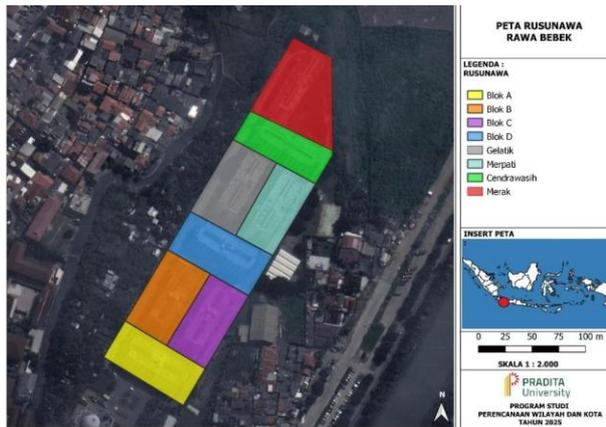
Sarana dan prasarana menjadi elemen krusial dalam menentukan kelayakhunian rusunawa. Berdasarkan SNI 03-7013 dan Permen PUPR (2016), rusunawa harus dilengkapi dengan:

1. Sarana Pendidikan: ruang belajar, SD, SMP, SMA dengan radius pelayanan 500–3000 m.
2. Sarana Kesehatan: posyandu, balai pengobatan, puskesmas, apotik.
3. Sarana Niaga: warung, toko, pusat perbelanjaan.
4. Sarana Pemerintahan dan Umum: kantor RT/RW, pos keamanan, gedung serbaguna.
5. Sarana Rekreasi dan RTH: taman, tempat bermain, lapangan olahraga, pelatihan usaha.
6. Utilitas Dasar: jaringan listrik, air bersih, gas, telepon, sistem pemadam kebakaran.

Penyediaan sarana & prasarana yang sesuai standar tidak hanya mendukung fungsi dasar hunian, tetapi juga berkontribusi terhadap peningkatan kualitas hidup dan keberlanjutan lingkungan permukiman.

### 3. METODE PENELITIAN

#### 3.1 LOKASI PENELITIAN



**GAMBAR 2. PETA WILAYAH PENELITIAN**

(PENULIS, 2024)

Penelitian ini berlokasi di Rusunawa Rawa Bebek yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Luas lahan Rusun Rawa Bebek kurang lebih 17 hektar dan 1.811 unit hunian. Rusunawa Rawa Bebek merupakan rusun yang dibangun dan dikelola oleh Unit Pengelola Rumah Susun (UPRS) yang berada di bawah naungan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yang kemudian saat ini digunakan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai tempat relokasi untuk warga yang rumahnya terkena relokasi dalam berbagai program pemerintah, seperti daerah Pasar Ikan Penjarangan, Bukit Duri, Kali Krukut, Gang Arus dan Kalijodo.

#### 3.2 PENDEKATAN PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif untuk menganalisis tingkat *livability* pada Rusunawa Rawa Bebek, Jakarta Timur. Pendekatan ini dipilih karena sesuai untuk menggambarkan kondisi aktual secara objektif melalui data numerik yang diperoleh dari persepsi penghuni terhadap berbagai dimensi *livability*.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh kepala keluarga (KK) yang menghuni Rusunawa Rawa Bebek, Jakarta Timur. Berdasarkan data yang tersedia, jumlah total

penghuni adalah sebanyak 800 KK. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *random cluster sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel secara acak berdasarkan kelompok atau kluster. Untuk menentukan jumlah minimum responden yang dibutuhkan, digunakan rumus Slovin dengan tingkat kesalahan (*margin of error*) sebesar 10%:

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

$$n = \frac{800}{1 + 800(0.1)^2} = \frac{800}{1 + 800(0.01)} = \frac{800}{1 + 8} = \frac{800}{9} = 88.89$$

Di mana:

- n = jumlah sampel
- N = jumlah populasi
- e = *margin of error*

Metode utama dalam penelitian ini adalah analisis skoring deskriptif, yaitu pengolahan data kuesioner yang telah diuji validitas dan reliabilitasnya untuk memperoleh nilai rata-rata (*mean*) dari tiap indikator *livability*. Skoring ini digunakan untuk mengukur persepsi penghuni terhadap kondisi lingkungan fisik dan non-fisik di Rusunawa Rawa Bebek. Penelitian ini menggunakan Skala *Likert* 5 poin karena skala ini dianggap ideal dalam menggambarkan tingkat intensitas sikap atau persepsi responden secara bertahap, dari yang sangat negatif hingga sangat positif. Tiap skor rata-rata dari kuesioner akan diklasifikasikan ke dalam kategori interpretasi tertentu, berdasarkan rumus pembagian interval sebagai berikut:

**TABEL 1. KATEGORI SKORING SKALA LINKERT TINGKAT LIVABILITY**

Skor Rata - Rata	Kategori
1.00 – 1.80	Sangat Rendah
1.81 – 2.60	Rendah
2.61 – 3.40	Cukup
3.41 – 4.20	Tinggi
4.21 – 5.00	Sangat Tinggi

Pembagian ini mengacu pada metode kategorisasi interval yang digunakan dalam berbagai penelitian evaluatif dengan pendekatan kuantitatif, salah satunya dijelaskan oleh Sugiyono (2018) dalam konteks evaluasi pendidikan dan sosial. Melalui kategorisasi tersebut, hasil skor persepsi dari tiap indikator akan lebih mudah dipahami dan dikomunikasikan dalam bentuk visual (grafik atau tabel), serta dapat digunakan sebagai dasar rekomendasi perbaikan kebijakan.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini bertujuan mengevaluasi tingkat *livability* (kelayakhunian) di Rusunawa Rawa Bebek, Jakarta Timur, dengan menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Data diperoleh melalui penyebaran kuesioner berbasis skala Likert (1–5) kepada penghuni aktif yang telah tinggal minimal 6 bulan. Hasil analisis dijabarkan berdasarkan tujuh dimensi utama *livability* : **Kualitas Hunian, Infrastruktur dan Utilitas Dasar, Aksesibilitas dan Lokasi, Keamanan dan Stabilitas, Lingkungan Sosial dan Komunitas, Pemberdayaan Ekonomi Penghuni, serta Pengelolaan dan Kelembagaan**. Seluruh hasil ditafsirkan dengan kategori penilaian sebagai berikut: 1.00–1.80 (sangat rendah), 1.81–2.60 (rendah), 2.61–3.40 (cukup), 3.41–4.20 (tinggi), dan 4.21–5.00 (sangat tinggi).

##### 4.1 KUALITAS HUNIAN

**TABEL 2. RATA-RATA PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP INDIKATOR KUALITAS HUNIAN RUSUNAWA RAWA BEBEK**

Sub-Indikator	Mean	Interpretasi
Struktur bangunan unit rusunawa terlihat kokoh dan tidak rusak	3.32	Cukup
Jumlah penghuni dalam unit membuat nyaman	2.75	Cukup
Ruang unit cukup mendukung	3.96	Tinggi

aktivitas (tidur, belajar, bersantai)		
Ventilasi udara unit memadai	4.81	Sangat Tinggi
Lingkungan sekitar rusun bersih dan terawat	4.65	Sangat Tinggi
Pencahayaan alami unit memadai	4.03	Tinggi
Fasilitas dasar di unit berfungsi baik	4.39	Sangat Tinggi

Indikator Kualitas Hunian di Rusunawa Rawa Bebek menunjukkan hasil yang umumnya positif, dengan sebagian besar indikator berada pada kategori tinggi hingga sangat tinggi. Ventilasi udara (4.81), kebersihan lingkungan sekitar (4.65), dan fasilitas dasar di unit (4.39) menjadi aspek yang paling diapresiasi penghuni. Pencahayaan alami dan luas ruang juga dinilai baik, masing-masing memperoleh skor diatas 3.9. Namun, dua indikator berada pada kategori cukup, yaitu struktur bangunan (3.32) dan kenyamanan jumlah penghuni dalam unit (2.75), yang menunjukkan kekhawatiran terhadap kekokohan fisik dan tingkat kepadatan hunian. Secara keseluruhan, kualitas hunian dinilai baik, namun tetap diperlukan perbaikan pada aspek kenyamanan dan struktur untuk menjamin kelayakan jangka panjang.

##### 4.2 INFRASTRUKTUR DAN UTILITAS DASAR

**TABEL 3. RATA-RATA PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP INDIKATOR INFRASTRUKTUR DAN UTILITAS DASAR RUSUNAWA RAWA BEBEK**

Sub-Indikator	Mean	Interpretasi
Pasokan air bersih tersedia secara rutin dan merata	4.8	Sangat Tinggi
Listrik terdistribusi stabil dan merata ke seluruh unit	4.19	Tinggi
Jaringan pembuangan limbah berfungsi baik, tidak menyebabkan genangan atau kebocoran	4.37	Sangat Tinggi

Tempat pembuangan sampah tersedia dan mudah diakses	4.53	Sangat Tinggi
Pengelolaan persampahan tidak menumpuk atau menimbulkan bau mengganggu	1.83	Rendah
Fungsi drainase yang baik mendukung kelayakan hidup	3.01	Cukup
Akses ke ruang jemur memadai untuk keluarga	4.91	Sangat Tinggi
Nyaman menggunakan ruang jemur karena tertata dan tidak menimbulkan gangguan visual/bau	4.46	Sangat Tinggi
Ruang parkir mencukupi untuk kebutuhan penghuni	3.01	Cukup
Tersedia ruang terbuka hijau yang dapat digunakan bersama	3.95	Tinggi
Ruang terbuka hijau memiliki fungsi yang bervariasi	4.68	Sangat Tinggi
Ruang bermain anak meningkatkan kualitas hidup & kenyamanan keluarga	4.17	Tinggi
Ruang bermain anak cukup terawat dan bebas dari sampah/benda berbahaya	4.37	Sangat Tinggi
Tersedia aula untuk berbagai kegiatan penghuni	3.53	Tinggi

Hasil analisis terhadap 14 sub-indikator Infrastruktur dan Utilitas Dasar menunjukkan bahwa sebagian besar aspek dinilai tinggi hingga sangat tinggi oleh penghuni Rusunawa Rawa Bebek, khususnya pasokan air bersih (4.8), ruang jemur (4.57–4.46), serta ruang terbuka hijau dan area bermain (4.65 dan 4.47). Indikator seperti distribusi listrik (4.19), kenyamanan ruang bermain (4.08), dan ketersediaan aula (3.53) juga mendapat apresiasi positif. Namun, beberapa

aspek masih berada pada kategori cukup hingga rendah, seperti pengelolaan sampah (2.83), fungsi drainase (3.01), dan ruang parkir (3.01). Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun secara umum infrastruktur dinilai memadai, peningkatan pada aspek sanitasi, drainase, dan parkir masih diperlukan untuk mendukung kenyamanan dan kelayakhunian yang lebih optimal.

#### 4.3 Aksesibilitas dan Lokasi

**TABEL 4. RATA-RATA PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP INDIKATOR AKSESIBILITAS DAN LOKASI RUSUNAWA RAWA BEBEK**

Sub-Indikator	Mean	Interpretasi
Saya dengan mudah dapat mengakses transportasi umum dari rusunawa	3.22	Cukup
Rusunawa dekat dengan lokasi perdagangan dan jasa (pasar, toko, dll)	1.52	Sangat Rendah
Rusunawa dekat dengan lokasi fasilitas kesehatan (puskesmas, rumah sakit, dll)	1.51	Sangat Rendah
Rusunawa dekat dengan lokasi peribadatan	4.37	Sangat Tinggi
Rusunawa dekat dengan lokasi fasilitas pendidikan	3.3	Cukup
Tersedia fasilitas yang mendukung kebutuhan penghuni difabel	2	Rendah

Analisis terhadap enam sub-indikator Aksesibilitas dan Lokasi menunjukkan bahwa akses dari Rusunawa Rawa Bebek ke fasilitas publik masih belum memadai. Hanya akses ke tempat ibadah yang dinilai sangat tinggi (4.37), sementara akses ke transportasi umum (3.22) dan fasilitas pendidikan (3.3) berada pada kategori cukup. Tiga indikator lainnya menunjukkan skor rendah hingga sangat rendah, yaitu akses ke perdagangan (1.52), fasilitas kesehatan (1.51), dan fasilitas difabel (2.00). Temuan ini mengindikasikan adanya kesenjangan

signifikan dalam akses terhadap kebutuhan dasar, terutama bagi kelompok rentan. Keterbatasan ini diperparah oleh lokasi rusunawa yang jauh dari pusat aktivitas dan minimnya moda transportasi, yang menjadi perhatian penting dalam upaya perbaikan kelayakhunian dan konektivitas kawasan.

#### 4.4 KEAMANAN DAN STABILITAS

**TABEL 5. RATA-RATA PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP INDIKATOR KEAMANAN DAN STABILITAS RUSUNAWA RAWA BEBEK**

Sub-Indikator	Mean	Interpretasi
Saya merasa aman dari tindakan kriminalitas di lingkungan rusunawa	2.54	Rendah
Rusunawa dirancang untuk menghadapi risiko bencana seperti banjir dan gempa	4.58	Sangat Tinggi
Tersedia sistem proteksi kebakaran yang memadai di rusunawa	3.98	Tinggi

Penilaian responden terhadap indikator Keamanan dan Stabilitas menunjukkan adanya ketimpangan persepsi di kalangan penghuni Rusunawa Rawa Bebek. Meskipun ketahanan terhadap bencana dinilai sangat tinggi (4.58) dan sistem proteksi kebakaran tergolong baik (3.98), rasa aman dari tindakan kriminal seperti pencurian masih rendah (2.54). Temuan ini menandakan bahwa meskipun aspek struktural dan teknis sudah cukup memadai, aspek sosial terkait keamanan lingkungan masih menjadi kekhawatiran utama. Oleh karena itu, peningkatan keamanan sosial melalui pengawasan lingkungan, keberadaan petugas keamanan, dan penguatan solidaritas komunitas menjadi langkah penting yang perlu segera dilakukan.

#### 4.5 LINGKUNGAN SOSIAL DAN KOMUNITAS

**TABEL 6. RATA-RATA PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP INDIKATOR LINGKUNGAN SOSIAL DAN KOMUNITAS RUSUNAWA RAWA BEBEK**

Sub-Indikator	Mean	Interpretasi
Saya memiliki interaksi sosial yang baik dengan tetangga	3.72	Tinggi
Terdapat wadah komunitas atau paguyuban penghuni	4.63	Sangat Tinggi
Saya merasa diterima dan nyaman dalam lingkungan sosial rusun	4.01	Tinggi
Sering diadakan kegiatan sosial bersama antar penghuni yang bervariasi	4.25	Sangat Tinggi

Indikator Lingkungan Sosial dan Komunitas menunjukkan persepsi penghuni yang cenderung rendah terhadap aspek kohesi sosial di Rusunawa Rawa Bebek. Meskipun indikator X5.3 (pemahaman terhadap hak dan kewajiban) memperoleh skor tinggi (4.06), dua indikator lainnya—interaksi sosial (2.71) dan partisipasi dalam kegiatan bersama (2.83)—masuk dalam kategori cukup hingga rendah. Hal ini menunjukkan menurunnya aktivitas sosial antarwarga, terutama setelah pandemi *COVID-19* yang menyebabkan terhentinya agenda kolektif seperti gotong royong bulanan. Untuk memperbaiki kondisi ini, perlu dilakukan inisiasi kembali kegiatan komunitas secara rutin guna memperkuat interaksi sosial, solidaritas, dan rasa memiliki di lingkungan rusun.

#### 4.6 PEMBERDAYAAN EKONOMI PENGHUNI

**TABEL 7. RATA-RATA PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP INDIKATOR PEMBERDAYAAN EKONOMI PENGHUNI RUSUNAWA RAWA BEBEK**

Sub-Indikator	Mean	Interpretasi
Saya pernah mengikuti pelatihan keterampilan yang diselenggarakan di Rusunawa	1.25	Sangat Rendah
Pelatihan sesuai kebutuhan mencari/meningkatkan	1.43	Sangat Rendah

pekerjaan		
Pelatihan bermanfaat bagi peningkatan keterampilan	1.43	Sangat Rendah
Koperasi warga dikelola dengan transparan dan profesional	3.24	Cukup
Koperasi warga mendukung perekonomian penghuni	3.15	Cukup
Saya mengetahui ada dukungan atau izin dari pengelola untuk berusaha	3.27	Cukup
Biaya sehari-hari masih sesuai dengan kemampuan ekonomi saya	3.07	Cukup

Indikator Pemberdayaan Ekonomi Penghuni di Rusunawa Rawa Bebek menunjukkan capaian yang masih rendah, terutama pada aspek pelatihan keterampilan. Tiga indikator terkait pelatihan kerja memperoleh skor sangat rendah (antara 1.25–1.43), menandakan bahwa program pelatihan belum berjalan optimal atau belum menjangkau penghuni secara luas. Sementara itu, indikator lain seperti pengelolaan koperasi, dukungan izin usaha, dan kecukupan biaya hidup memperoleh skor cukup (3.07–3.27), menunjukkan adanya sedikit kemajuan dalam aspek ekonomi dasar. Secara keseluruhan, program pemberdayaan ekonomi masih perlu diperkuat, terutama melalui pelatihan yang terarah dan aplikatif agar penghuni dapat meningkatkan kemandirian dan ketahanan ekonominya.

#### 4.7 PENGELOLAAN DAN KELEMBAGAAN

**TABEL 8. RATA-RATA PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP INDIKATOR PENGELOLAAN DAN KELEMBAGAAN RUSUNAWA RAWA BEBEK**

Sub-Indikator	Mean	Interpretasi
Pengelola melakukan pemeriksaan bangunan secara berkala setiap tiga bulan sekali	3.36	Cukup

Perbaikan dan pemeliharaan fasilitas dilakukan secara rutin	2.66	Cukup
Saya mengetahui dan memahami hak, kewajiban, dan tata tertib penghuni rusun	4.06	Tinggi

Indikator Pengelolaan dan Kelembagaan di Rusunawa Rawa Bebek menunjukkan hasil yang bervariasi. Dua indikator terkait aspek teknis—pemeriksaan bangunan berkala (3.36) dan pemeliharaan fasilitas rutin (2.66)—berada pada kategori cukup, yang mencerminkan masih adanya keluhan penghuni terkait konsistensi dan kualitas pemeliharaan fasilitas. Sebaliknya, pemahaman penghuni terhadap hak dan kewajiban (4.06) tergolong tinggi, menandakan komunikasi dan penyuluhan administratif berjalan baik. Dengan demikian, meskipun aspek kelembagaan telah terbentuk dengan baik, peningkatan pada pengelolaan teknis dan pemeliharaan bangunan masih menjadi kebutuhan penting guna menjamin kelayakan dan kenyamanan hunian.

#### 5. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa tingkat *livability* di Rusunawa Rawa Bebek tergolong cukup hingga tinggi, dengan kekuatan utama pada aspek fisik seperti kualitas hunian dan infrastruktur dasar, namun kelemahan mencolok pada dimensi sosial, ekonomi, dan aksesibilitas. Meskipun ventilasi, pencahayaan, dan fasilitas dasar dinilai baik, masih terdapat masalah pada kekokohan bangunan dan kenyamanan ruang tinggal. Infrastruktur seperti air bersih dan listrik berfungsi optimal, namun pengelolaan sampah dan parkir masih perlu ditingkatkan. Aksesibilitas menjadi dimensi terlemah, dengan jarak jauh ke fasilitas umum dan keterbatasan transportasi publik. Keamanan dari bencana dinilai tinggi, Namun keamanan dari kriminalitas rendah. Secara sosial, lemahnya interaksi dan minimnya kegiatan pasca pandemi mengindikasikan

menurunnya kohesi komunitas. Pemberdayaan ekonomi hampir tidak berjalan, dan pengelolaan rusun belum maksimal dalam pemeliharaan fasilitas. Oleh karena itu, upaya perbaikan diperlukan, terutama pada aspek sosial, ekonomi, dan konektivitas, agar rusunawa dapat berkembang sebagai hunian vertikal yang lebih layak, inklusif, dan berkelanjutan.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih ditujukan pada Ibu Deasy Olivia S.T., M.T. dan Bapak Rachmat Taufick Hardi S.T., MRP atas segala bimbingan, arahan, dan masukan yang diberikan selama pengerjaan tugas akhir.

### DAFTAR PUSTAKA:

- Ayuningtyas, R. A. (2021). Tingkat kenyamanan hunian berdasarkan kondisi fisik rusunawa blok a dan blok b jalan kom yos sudarso pontianak. *Uniplan: Journal of Urban and Regional Planning*, 2(1), 41-49.
- Diani, D. M., & Ariastita, P. G. (2023). Evaluasi Tingkat Liveability Rusunawa Urip Sumoharjo, Kota Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, 13(1), C35-C41.
- Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat DKI Jakarta. 2022. Buku Pembangunan Rumah Susun DKI Jakarta. Jakarta: Dinas Perumahan dan Permukiman Rakyat.
- Housing Europe. (2021). *The State of Housing in Europe 2021*. Brussels: Housing Europe Observatory.
- HREIS. (2021). *Backlog kepemilikan rumah*. <https://hreis.pu.go.id/portal/>.
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Fernández Arrigoitia, M. (2014). *Social Housing in Europe*. John Wiley & Sons.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Istiqqa, S. (2022). *Penilaian Livability Hunian Berdasarkan Kondisi Fisik dan Persepsi Penghuni Rumah Susun Muka Kuning Kota Batam* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Ruggeri, D., Harvey, C., & Bosselmann, P. (2018). *Perceiving the Livable City*. *Journal of the American Planning Association*, 84(3-4), 250-262
- Lynch, K. (1984). *Good city form*. MIT press.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2013). Instruksi Gubernur No. 36 Tahun 2013 tentang Penataan Pedagang Kaki Lima. Jakarta: Gubernur DKI Jakarta.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2014). Instruksi Gubernur No. 68 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Kawasan Tertib Ramah Lingkungan. Jakarta: Gubernur DKI Jakarta.
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Vialita, E., & Rahmawati, D. (2020, April). How Liveable is living in public housing? a Liveability measurement at low-income apartment of Kompleks Rumah Susun Sombo, Surabaya. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 452, No. 1, p. 012129). IOP Publishing

