

Evaluasi Tingkat Kelayakan Rumah Susun (Rusunawa) Dengan Fokus Pada Sarana Dan Prasarana

Evaluation Of The Feasibility Of Rusunawa With A Focus On Facilities And Infrastructure

Rasendriya Surya Admaja¹, Dr. Agung Witjaksono., ST., MT², Ir. Titik Poerwati., MT³
Institut Teknologi Nasional Malang^{1,2,3}; Jl. Bendungan Sigura-Gura No. 2; Telp. (0341) 551431
(hunting); Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Program Studi PWK ITN Malang
e-mail: rasendriyasa14@gmail.com

ARTICLE INFO	Abstract
<p><i>Article History:</i> Received: Received in revised form: Accepted on: Available Online: Dec 2023</p>	<p><i>Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan salah satu solusi penyediaan hunian bagi masyarakat maupun mahasiswa di kawasan perkotaan yang memiliki keterbatasan lahan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif dengan pendekatan evaluatif. Analisis yang digunakan adalah (GAP) analisis dan Triangulasi, serta menggunakan metode Analytical Hierarchy Process (AHP) untuk menentukan tingkat kepentingan setiap variabel sarana dan prasarana. Hasil penelitian menunjukkan sebagian besar sarana dan prasarana di sekitar Rusunawa ITN Malang telah tersedia sesuai standar yang berlaku, sarana prasarana perlu ditingkatkan kualitas untuk fasilitas persampahan, dan penambahan fasilitas kesehatan. Evaluasi ini bertujuan memastikan hunian tetap layak dan mendukung aktivitas akademik penghuni secara optimal.</i></p>
<p>Corresponding Author: Rasendriya Surya Admaja Institut Teknologi Nasional Malang rasendriyasa14@gmail.com ORCID ID:</p>	<p><i>Simple Flats for Rent (Rusunawa) are an urban housing solution for areas with limited land. This study evaluates the feasibility of Rusunawa ITN Malang, focusing on the availability and quality of its supporting infrastructure. The research employs a quantitative descriptive method with an evaluative approach. The analysis utilizes GAP analysis, Triangulation, and the Analytical Hierarchy Process (AHP). According to AHP scores, educational facilities are the most critical indicator for students (35.7%), followed by places of worship (28.7%) and trade/service facilities (15.6%). In conclusion, while generally feasible, enhancing specific infrastructure is essential to ensure a decent and supportive residential environment for student residents.</i></p>

1. Pendahuluan

Pertumbuhan penduduk perkotaan yang pesat di Indonesia telah mendorong kebutuhan akan penyediaan hunian vertikal sebagai solusi keterbatasan lahan. Rumah Susun (Rusunawa) merupakan salah satu program pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pembangunan rusunawa tidak hanya berorientasi pada penyediaan unit hunian, tetapi juga harus memperhatikan kelengkapan sarana dan prasarana pendukung untuk mewujudkan lingkungan hunian yang layak huni.

Sarana dan prasarana umum di rumah susun meliputi berbagai aspek, seperti sistem pengelolaan air, listrik, keamanan, dan aksesibilitas. Kondisi dari fasilitas ini memiliki dampak langsung terhadap kualitas hidup penghuni dan keberhasilan fungsi dari perumahan tersebut. Evaluasi terhadap sarana dan prasarana ini tidak hanya mencakup pemeriksaan fisik, tetapi juga melibatkan analisis tentang seberapa baik fasilitas tersebut memenuhi standar yang ditetapkan oleh pemerintah dan kebutuhan praktis dari penghuni (Rohmadiani & Aini, 2020).

Selain itu, evaluasi ini harus mempertimbangkan aspek aksesibilitas, baik dalam hal transportasi maupun jarak ke fasilitas penting seperti pasar, sekolah, dan pusat layanan kesehatan. Penelitian menunjukkan bahwa fasilitas perumahan yang kurang aksesibel dapat menimbulkan masalah bagi penghuni, seperti kesulitan dalam mendapatkan layanan dasar dan fasilitas publik (Sirait, 2021). Penilaian yang dilakukan harus mencakup analisis tentang seberapa baik fasilitas tersebut mendukung mobilitas penghuni dan akses mereka ke kebutuhan dasar.

Dengan melakukan evaluasi yang meliputi banyak hal terhadap sarana dan prasarana di rusunawa, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas mengenai kondisi aktual dan potensi perbaikan yang diperlukan. Hal ini akan memberikan dasar yang kuat untuk perencanaan dan pengelolaan perumahan yang lebih baik, serta memastikan bahwa rumah susun dapat memenuhi kebutuhan dan harapan penghuni secara optimal. Evaluasi ini juga akan berkontribusi pada peningkatan standar kualitas perumahan di Indonesia secara keseluruhan.

Selain itu, evaluasi ini bertujuan untuk menilai sejauh mana fasilitas umum di rusunawa dapat memenuhi kebutuhan dasar penghuni, seperti aksesibilitas transportasi, jarak ke fasilitas penting seperti pasar, sekolah, dan pusat layanan kesehatan (Rohmadiani & Aini, 2020). Penilaian ini akan memberikan gambaran yang jelas mengenai apakah sarana yang ada cukup memadai untuk mendukung aktivitas sehari-hari penghuni serta apakah mereka memiliki akses yang mudah ke layanan dasar yang diperlukan.

2. Metode Penelitian

Data yang dibutuhkan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan cara (1) Kuisisioner atau angket yang diberikan kepada responden (2). Observasi yakni mengadakan pengamatan dan penelitian secara langsung terhadap objek yang diteliti guna melengkapi data yang diperlukan (3). Dokumentasi, serta dengan mencari dan mengumpulkan data sekunder pada instansi atau lembaga terkait, serta sumber pendukung lain dalam penelitian.

Metode Pengumpulan Data

1. Data Primer

Metode pengumpulan data secara sekunder merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan secara tidak langsung. Dalam arti lain adalah pengumpulan data melalui tinjauan atau studi literatur, dokumentasi serta bukti-bukti lainnya yang telah tersedia.

2. Data Sekunder

Metode pengumpulan data primer adalah metode pengumpulan data dan informasi yang dilakukan langsung dengan responden lapangan sebagai objek penelitian (Sarwono, 2006). Data primer dapat dikumpulkan secara proaktif maupun pasif. Metode ini meliputi metode pembagian Kuesioner yang pada awalnya direncanakan sebanyak 48 orang yang mewakili setiap kamar rusunawa tetapi diperoleh hanya sejumlah 43 orang karena 7 kamar yang tersedia masih ada pergantian penghuni yang belum bias dipastikan.

Metode Analisis Data

Analisis Deskriptif

Menurut sugiyono (2004) analisis deskriptif adalah satatistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan mendeTugas Akhirkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa

bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Analisis deskriptif digunakan untuk menjelaskan dan menjabarkan sarana prasarana serta fasilitas apa saja yang mendukung untuk penghuni rusunawa ITN Malang.

Analisis Kebutuhan Sarana Prasarana

Analisis Kebutuhan dan Ketersediaan Berdasarkan Standar. Analisis kebutuhan sarana prasarana adalah proses sistematis untuk menentukan kebutuhan fasilitas dan infrastruktur yang diperlukan untuk mendukung fungsi dan kegiatan suatu area, seperti rumah susun, kawasan perumahan, atau kawasan urban. Proses ini melibatkan berbagai langkah dan metode untuk memastikan bahwa sarana prasarana yang ada memadai untuk memenuhi kebutuhan. Dalam hal ini peneliti melakukan analisis keterjangkauan yang dilakukan dengan menggunakan metode permodelan SIG (Sistem Informasi Geografi) dengan melihat jangkauan suatu pelayanan terhadap jarak yang digunakan untuk mencapai pelayanan tersebut dan jumlah pelayanan yang tersedia di area tersebut.

Analisis Ketersediaan Sarana Prasarana

Analisis ketersediaan sarana prasarana bertujuan untuk mengetahui sejauh mana Rusunawa ITN Malang memenuhi standar yang ditetapkan dalam peraturan tersebut. Proses ini menggunakan beberapa langkah, dalam hal ini melakukan analisis Kesesuaian dengan standar SNI 03-1733-2004. Analisis ini menjelaskan tentang gap antara kebutuhan sarana prasarana yang mendukung kebutuhan penghuni rusunawa ITN Malang yang telah ada eksistingnya dengan ketentuan pada SNI 03-1733-2004 yang saat ini masih dijadikan acuan dalam menentukan sarana prasarana permukiman perkota

Analisis Ketercukupan Sarana Prasarana

Analisis ketercukupan sarana prasarana berdasarkan kebutuhan penghuni adalah proses untuk mengetahui persepsi penghuni rusunawa tentang sarana prasarana serta fasilitas yang ada di lingkup penelitian berdasarkan pada SNI dan data eksisting yang diperoleh melalui survei lapangan, kuesioner dan wawancara. Dengan menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif dalam suatu penelitian telah menghasilkan adanya dua paradigma berbeda yaitu ontologi dan epistemologis (Hunt, 1991). Paradigma dirancang menuju pemahaman tentang suatu subyek tertentu yang menarik dan keduanya memiliki kekuatan dan kelemahan. Jadi ketika digabungkan bersama-sama, ada yang bagus kemungkinan menetralkan kekurangan dari satu metode dan memperkuat manfaat yang lain untuk hasil penelitian yang lebih baik, (Hinds, 1989), hlm. 442). Dalam hal ini peneliti melakukan analisis keterjangkauan yang dilakukan dengan menggunakan metode Triangulasi yang pada hakikatnya merupakan pendekatan multi metode yang dilakukan peneliti pada saat mengumpulkan dan menganalisis data. Ide dasarnya adalah bahwa fenomena yang diteliti dapat dipahami dengan baik sehingga diperoleh kebenaran tingkat tinggi jika didekati dari berbagai sudut pandang.

Analisis Pemenuhan Sarana Prasarana

Analisis pemenuhan sarana prasarana bertujuan untuk mengetahui sarana prasarana yang kurang memenuhi standar dan merupakan analisis lanjutan dari analisis sebelumnya. Pada analisis ini menggunakan AHP. AHP merupakan suatu model pendukung keputusan yang dikembangkan oleh Thomas L. Saaty. Model pendukung keputusan ini akan menguraikan masalah multi faktor atau multi kriteria yang kompleks menjadi suatu hirarki. Menurut Saaty (1993), hirarki didefinisikan sebagai suatu representasi dari sebuah permasalahan yang kompleks dalam suatu struktur multi-level dimana level pertama adalah tujuan, yang diikuti level faktor, kriteria, sub kriteria, dan seterusnya ke bawah hingga level terakhir dari alternatif. Dengan hirarki, suatu masalah yang kompleks dapat diuraikan ke dalam kelompok-kelompoknya yang kemudian diatur menjadi suatu bentuk hirarki sehingga permasalahan akan tampak lebih terstruktur dan sistematis.

Suryadi dan Ramdhani (2000) mengemukakan langkah-langkah dalam metode AHP adalah sebagai berikut:

1. Menyusun hirarki dari permasalahan yang dihadapi
2. Penilaian kriteria dan alternatif
3. Penentuan prioritas
4. Konsistensi logis

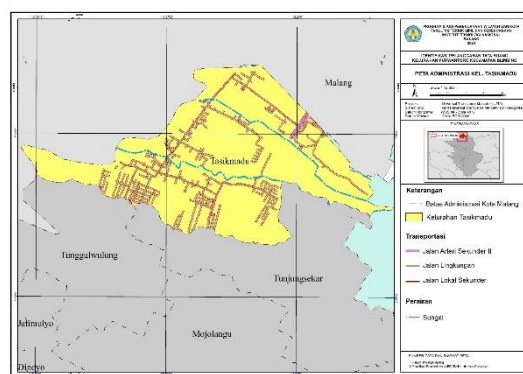
3. Hasil dan Pembahasan

Gambaran Umum Kelurahan Tasikmadu

Kelurahan Tasikmadu di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, merupakan kawasan seluas $\pm 1,53$ km² yang berkembang pesat sebagai pusat permukiman campuran dan penyangga aktivitas pendidikan tinggi, terutama karena keberadaan kampus ITN Malang. Wilayah dengan topografi datar ini didominasi oleh hunian vertikal, rumah kos, dan berbagai usaha jasa penunjang mahasiswa yang memicu dinamika ekonomi serta perubahan struktur sosial masyarakat. Seiring dengan urbanisasi yang tinggi, wilayah ini mengalami diversifikasi penggunaan lahan yang menuntut peningkatan sarana prasarana publik seperti sanitasi dan transportasi guna mendukung kepadatan penduduknya yang terus meningkat.

Kelurahan Tasikmadu merupakan salah satu kelurahan yang berada di wilayah administratif Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur. Secara geografis, wilayah ini terletak di bagian utara Kota Malang dan memiliki karakteristik kawasan perkotaan dengan tingkat kepadatan penduduk yang relatif tinggi. Sebagian besar di wilayah ini didominasi oleh fungsi permukiman, disertai dengan keberadaan lahan untuk fasilitas pendidikan, perdagangan, dan jasa yang tersebar di sepanjang koridor jalan utama.

Dari aspek sarana dan prasarana, Kelurahan Tasikmadu telah didukung oleh jaringan jalan lingkungan, sistem drainase, listrik, dan air bersih yang relatif baik. Namun demikian, berdasarkan hasil observasi lapangan, beberapa fasilitas publik seperti fasilitas kesehatan masih terbatas, terutama di sekitar kawasan rusunawa. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun wilayah Tasikmadu telah berkembang menjadi kawasan perkotaan yang padat dan fungsional, pemerataan penyediaan sarana dan prasarana dasar masih perlu ditingkatkan untuk mendukung keberlanjutan fungsi permukiman yang layak dan nyaman.

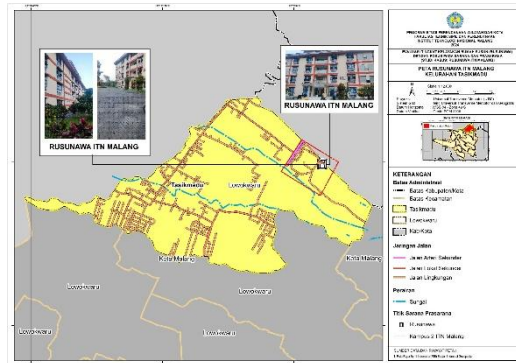


Gambar 1: Peta Administrasi Kelurahan Tasikmadu

Gambaran Umum Rusunawa ITN Malang

Rusunawa ITN Malang dibangun pada tahun 30 Juni 2015, selesai pada tahun 31 Desember 2015, dan mulai pembukaan persewaan sejak 17 September 2016. Rusunawa ITN Malang di realisasikan oleh Kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat (Kemendagri). Lokasi Rusunawa ITN Malang terletak di jalan ITN2 Tasikmadu Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa

Timur 65153. Konsep awal pembangunan rusunawa sudah direncanakan oleh manajemen ITN Malang, yaitu selain untuk memudahkan mereka yang datang dari jauh, juga untuk melakukan semacam akulturasi budaya. Mahasiswa yang datang dari luar Jawa membawa tradisi dan kebudayaannya masing-masing yang berbeda-beda.



Gambar 2. Peta Rusunawa ITN Malang

Target penghuni adalah mahasiswa ITN Malang yang berasal dari luar Jawa dengan seleksi ketat, dengan begitu yang tinggal di Rusunawa ini termasuk mahasiswa pilihan. Pada rusunawa ini terdapat sekitar 48 kamar dengan biaya sewa 350 ribu. Kepadatan bangunan pada lingkungan rusunawa ITN Malang berada dalam kondisi kepadatan yang terbilang rendah.

Kondisi Eksisting Sarana Prasarana

Dari segi fisik sarana dan prasarana, Rusunawa ITN Malang telah dilengkapi dengan fasilitas dasar yang mendukung aktivitas penghuni, seperti jaringan jalan lingkungan, drainase, instalasi air bersih dan sanitasi, serta sambungan listrik di setiap unit. Ketersediaan ruang terbuka hijau dan area parkir terbilang cukup, juga masih dapat memenuhi kebutuhan penghuni mengingat tingkat hunian yang belum terlalu padat.

Untuk sarana sosial, di sekitar kawasan terdapat beberapa fasilitas pendukung seperti tempat ibadah (mushola), kantin, serta akses menuju fasilitas pendidikan di lingkungan sekitar kampus ITN Malang. Meskipun demikian, hasil observasi lapangan menunjukkan bahwa beberapa sarana seperti, ruang komunal penghuni, serta pengelolaan sampah yang sudah sesuai dengan standar pelayanan minimal (SPM) bidang permukiman sebagaimana tercantum dalam Permen PUPR No. 14 Tahun 2018.

Secara keseluruhan, kondisi fisik kawasan Rusunawa ITN Malang dapat dikategorikan layak huni, namun memerlukan peningkatan kualitas dan kuantitas sarana prasarana untuk mendukung kemudahan hunian mahasiswa, terutama dalam aspek kesehatan, dan RTH yang terawat.



Gambar 3 Kondisi Eksisting Rusunawa ITN Malang

Hasil Survei Rusunawa ITN Malang

- Fasilitas Kesehatan
dari 43 responden menunjukkan 37 mengatakan tidak ada fasilitas kesehatan di rusunawa dan 6 mengatakan ada fasilitas kesehatan disekitar rusunawa ITN Malang. Dari 43

responden mengatakan akses menuju fasilitas kesehatan 9 orang mengatakan sangat mudah, 26 mengatakan mudah, 6 mengatakan sulit dan 2 mengatakan sangat sulit.

- **Fasilitas Pendidikan**
Untuk fasilitas Pendidikan di sekitar rusunawa tentunya perguruan tinggi karena rusunawa ini bagian dari fasilitas yang disediakan oleh perguruan tinggi ITN Malang. Untuk fasilitas Pendidikan terdekat dari 43 responden mengatakan bahwa perguruan tinggi merupakan fasilitas pendidikan terdekat karena rusunawa ini bagian dari fasilitas yang disediakan oleh perguruan tinggi ITN Malang.
- **Fasilitas Perdagangan dan Jasa**
Fasilitas perdagangan dan jasa disekitar rusunawa 43 responden mengatakan tersedia. Untuk fasilitas perdagangan dan jasa disekitar rusunawa yang paling sering digunakan penghuni adalah kantin dengan 26 responden dan waring dengan 17 responden. Tingkat kepuasan terhadap fasilitas perdagangan dan jasa menunjukkan 31 responden mengatakan sangat puas dan 21 responden mengatakan puas dengan total 43 responden
- **Fasilitas Peribadatan**
Ketersediaan tempat ibadah di sekitar rusunawa, 43 responden mengatakan tersedia. Untuk jenis tempat peribadatan yang tersedia disekitar rusunawa terdapat masjid, gereja dan pura. Masjid digunakan setiap hari, gereja digunakan hari sabtu dan minggu, dan pura hanya digunakan setiap hari besar saja. Untuk kapasitas dan kebersihan tempat ibadah 43 responden mengatakan memadai
- **RTH**
Ruang terbuka hijau di sekitar rusunawa ITN Malang 43 responden mengatakan tersedia. Fasilitas RTH yang tersedia disekitar rusunawa 43 responden mengatakan tersedia dan fasilitas RTH diantaranya seperti taman yang sering digunakan, lapangan terbuka, dan tempat duduk area santai. Dari tingkat kepuasan terhadap kualitas RTH 28 responden mengatakan sangat puas, 13 mengatakan puas, 2 mengatakan tidak puas.
- **Tempat Parkir**
Tempat parkir rusunawa sudah tersedia dengan 43 responden mengatakan tersedia. Kapasitas tempat parkir rusunawa sangat mencukupi dengan 43 responden mengatakan tercukupi. Jenis kendaraan yang digunakan penghuni rusunawa paling banyak menggunakan motor dengan jumlah responden 19 dan 24 responden tidak memiliki kendaraan. Tingkat kepuasan tempat parkir rusunawa 32 responden mengatakan sangat puas dan 11 responden mengatakan puas.
- **Ketersediaan Fasilitas Dalam Rusunawa**
Pada fasilitas yang tersedia didalam rusunawa terdapat dapur, kamar mandi dalam, wifi, listrik, air bersih, dan persampahan. Untuk kondisi fasilitas tersebut sangat baik dan terawat.
- **Ketersediaan Petugas Rusunawa**
Petugas Rusunawa sudah tersedia dengan 43 responden mengatakan tersedia.

Identifikasi Kondisi Jenis Sarana Prasarana

Pada fungsi perdagangan dan jasa (perjas), terdapat dua jenis fasilitas yaitu ruko dan warung. Ruko memiliki kondisi baik dengan jumlah sebanyak 5 unit, sedangkan warung berada pada kondisi sedang dengan jumlah 10 unit. Keberadaan fasilitas ini menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi skala kecil hingga menengah telah berkembang dan mampu mendukung kebutuhan harian masyarakat.

Selanjutnya, pada fungsi peribadatan, tersedia beberapa jenis fasilitas dengan kondisi yang relatif baik. Fasilitas tersebut meliputi masjid/mushola sebanyak 14 unit, gereja 1 unit, dan pura 1 unit, yang seluruhnya berada dalam kondisi baik. Ketersediaan sarana peribadatan yang

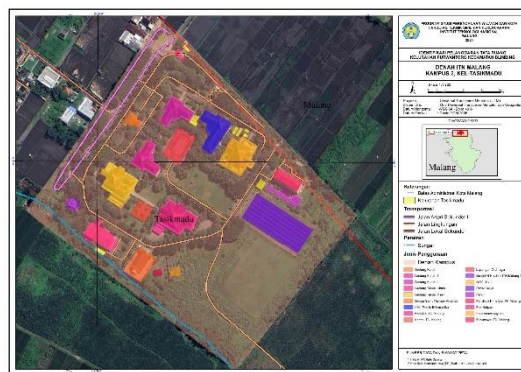
beragam ini menunjukkan bahwa kebutuhan sosial dan spiritual masyarakat telah terpenuhi secara memadai.

Pada fungsi kesehatan, terdapat beberapa fasilitas penunjang pelayanan kesehatan yang terdiri dari apotek sebanyak 2 unit, klinik 1 unit, dan puskesmas 1 unit, yang seluruhnya berada dalam kondisi baik. Hal ini menunjukkan bahwa akses masyarakat terhadap pelayanan kesehatan dasar sudah cukup tersedia dan dapat mendukung kualitas hidup penduduk di wilayah kajian.

Untuk fungsi ruang terbuka hijau (RTH), terdapat fasilitas pemakaman dan lapangan. Pemakaman berada dalam kondisi sedang dengan jumlah 1 unit, sedangkan lapangan juga dalam kondisi sedang dengan jumlah 2 unit. Keberadaan RTH ini berperan penting dalam mendukung fungsi sosial, lingkungan, dan aktivitas rekreasi masyarakat, meskipun kondisi fasilitas masih perlu ditingkatkan.

Pada fungsi persampahan, tersedia fasilitas tempat pembuangan sementara (TPS) sebanyak 1 unit dengan kondisi sedang. Kondisi ini mengindikasikan bahwa sistem pengelolaan persampahan telah tersedia, namun masih memerlukan peningkatan kualitas dan kapasitas agar dapat melayani kebutuhan masyarakat secara optimal.

Terakhir, pada fungsi pendidikan, terdapat perguruan tinggi yang berada dalam kondisi baik. Keberadaan rusunawa pada fasilitas perguruan tinggi ini menunjukkan adanya dukungan terhadap mahasiswa perguruan tinggi tersebut dan memudahkan mahasiswa luar daerah untuk memiliki tempat tinggal sementara selama menjadi mahasiswa.



Gambar 4 Denah Lokasi ITN Malang

Analisis Kesesuaian Dengan Standar SNI

Secara umum, kondisi eksisting rusunawa mahasiswa menunjukkan tingkat kesesuaian yang tinggi terhadap regulasi dan standar teknis yang berlaku, baik dalam aspek hunian, keselamatan bangunan, aksesibilitas, maupun ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan. Demikian juga dengan beberapa aspek yang dapat dilihat dari tabel di atas seperti sarana kesehatan dan TPS menunjukan “cukup sesuai” dikarenakan pada kondisi eksisting sarana kesehatan yang tersedia memang sudah cukup tetapi sebagian besar penghuni rusunawa tidak memiliki kendaraan pribadi maka ada kendala dalam mobolisasi menuju sarana kesehatan yang cukup jauh dari hunian rusunawa. Sedangkan untuk pengolahan sampah di rusunawa ITN Malang sudah sesuai standar yang berlaku, tetapi pada TPS kelurahan Tasikmadu menunjukkan kekurangan, pada kondisi eksisting terlihat bahwa TPS tidak terawat dan tidak terlalu besar.

Analisis Ketercukupan Berdasarkan Jumlah Penghuni

Dari hasil Analisis ini diketahui bahwa berdasarkan triangulasi antara regulasi SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, data eksisting lapangan, serta persepsi penghuni melalui wawancara, diperoleh temuan bahwa kondisi fisik kamar hunian pada Rusunawa Mahasiswa ITN Malang secara umum telah memenuhi ketentuan standar

minimum. Setiap unit kamar memiliki luas sekitar 3x4 meter (12 m²) dan dilengkapi dengan fasilitas dasar berupa 2 hingga 3 tempat tidur susun, satu kamar mandi dalam, dua meja belajar, serta lemari pakaian. Data wawancara mengkonfirmasi bahwa dari keseluruhan 48 kamar yang tersedia, jumlah penghuni per kamar rata-rata berkisar antara 2 hingga 3 orang. Kondisi ini menunjukkan keselarasan antara kapasitas hunian yang dirancang dengan pola penghunian aktual, sehingga kepadatan hunian masih berada dalam batas yang layak dan tidak melebihi ambang batas kenyamanan berdasarkan standar kebutuhan ruang minimum yang dipersyaratkan oleh SNI tersebut. Dengan demikian, aspek luas kamar dan kepadatan hunian dapat dikategorikan sebagai komponen yang telah memenuhi standar perencanaan yang berlaku.

Secara keseluruhan, hasil triangulasi antara regulasi/standar (SNI dan Permen PUPR), data eksisting lapangan, serta persepsi penghuni menunjukkan bahwa Rusunawa Mahasiswa ITN Malang telah memenuhi sebagian besar persyaratan standar perencanaan lingkungan perumahan yang berlaku. Komponen-komponen seperti luas kamar, sistem keselamatan kebakaran, aksesibilitas bangunan, sarana pendidikan, peribadatan, RTH, serta sarana perdagangan dan jasa memperlihatkan kesesuaian yang memadai antara kondisi fisik dan standar normatif.

Terdapat dua temuan yang perlu mendapat perhatian dalam upaya peningkatan kualitas hunian: pertama, kesenjangan persepsi penghuni terhadap ketersediaan sarana kesehatan meskipun fasilitas tersebut secara fisik telah ada di kawasan; kedua, kondisi TPS yang dinilai buruk dan memerlukan penanganan segera. Kedua hal tersebut menunjukkan perlu adanya tindakan dan komunikasi yang lebih guna memastikan bahwa seluruh fasilitas yang tersedia dapat diakses, diketahui, dan dimanfaatkan secara optimal oleh seluruh penghuni.

Analisis Evaluasi Pemenuhan Sarana Prasarana

Pada penelitian ini, untuk menentukan nilai pemenuhan sarana prasarana menggunakan analisis AHP (*Analytical Hierarchy Process*) yang digunakan sebagai penentuan kriteria penilaian pemenuhan sarana prasarana. Kemudian proses pengolahan data AHP menggunakan *tool Expert Choise 11*.

Untuk indikator yang digunakan diperoleh *Inconsistency* 0,09 dengan 0 missing judgments. Karena nilai konsistensi kurang dari 0,1 maka tidak perlu dilakukan peninjauan ulang terhadap hasil kuesioner, sehingga analisis dapat dilanjutkan.

Secara keseluruhan terdiri dari jenis sarana prasarana yang digunakan sebagai objek evaluasi tingkat kelayakan rusunawa diperoleh beberapa fasilitas yang menunjukkan nilai kurang seperti:

1. Lapangan (3,60%): Representasi fasilitas olahraga dan ruang interaksi terbuka.
2. Puskesmas (2,70%) & Klinik (2,50%): Fasilitas kesehatan dasar dengan tingkat urgensi yang dianggap setara.
3. Apotek (2,00%): Layanan penunjang farmasi.
4. TPS (1,60%): Indikator pengelolaan limbah atau sanitasi lingkungan.
5. Pemakaman (1,50%): Variabel dengan bobot terendah, menunjukkan prioritas akhir dalam alokasi kepentingan pada model ini.

4. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan dari penelitian ini adalah:

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi tingkat kelayakan rumah susun (rusunawa) dengan fokus pada sarana dan prasarana. Hasil evaluasi kelayakan rumah susun berdasarkan sarana prasarana menggunakan tiga metode analisis untuk mencapai standar yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Dari metode Analisis yang ada membahas tentang ketersediaan sarana dan prasarana di rusunawa ITN Malang, Berdasarkan hasil identifikasi kondisi eksisting, Rusunawa

ITN Malang telah memiliki berbagai sarana dan prasarana yang mendukung aktivitas penghuni, seperti fasilitas pendidikan, peribadatan, perdagangan dan jasa, ruang terbuka hijau, persampahan, serta fasilitas kesehatan. Selain itu, fasilitas dasar bangunan seperti kamar mandi dalam, air bersih, sistem keamanan kebakaran, serta aksesibilitas bangunan juga telah tersedia. Secara umum, ketersediaan sarana dan prasarana tersebut telah memenuhi kebutuhan dasar hunian mahasiswa dan sebagian besar telah sesuai dengan standar yang ditetapkan.

Berdasarkan analisis ketercukupan sarana prasarana terhadap jumlah penghuni, sebagian besar fasilitas yang tersedia telah mampu memenuhi kebutuhan penghuni rusunawa. Hal ini didukung oleh kapasitas hunian yang masih dalam batas standar kelayakan serta keberadaan fasilitas penunjang yang dapat diakses dengan mudah oleh penghuni. Namun demikian, masih terdapat beberapa permasalahan terkait persepsi penghuni terhadap ketersediaan fasilitas tertentu, seperti fasilitas kesehatan, yang tersedia di sekitar kawasan tetapi masih dianggap kurang oleh sebagian penghuni karena faktor aksesibilitas.

Hasil analisis prioritas menunjukkan bahwa fasilitas pendidikan menjadi indikator paling penting dalam pemenuhan sarana prasarana rusunawa. Berdasarkan analisis AHP, fasilitas pendidikan memiliki bobot tertinggi sebesar 35,7%, diikuti fasilitas peribadatan sebesar 28,7%, serta fasilitas perdagangan dan jasa sebesar 15,6%. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan fasilitas pendidikan menjadi faktor utama yang mendukung fungsi Rusunawa ITN Malang sebagai hunian bagi mahasiswa. dalam aspek nilai sarana prasarana yang kurang dan perlu ditingkatkan ditemukan antara lain kondisi Tempat Penampungan Sementara (TPS) yang kurang terawat serta persepsi penghuni terhadap ketersediaan fasilitas kesehatan yang masih dianggap kurang meskipun fasilitas tersebut sebenarnya tersedia didalam deliniasi kecamatan Tasikmadu. Dengan demikian, pemenuhan sarana prasarana di Rusunawa ITN Malang secara umum sudah mendukung tingkat kelayakan hunian, perlu peningkatan pada beberapa fasilitas tertentu untuk meningkatkan kenyamanan dan aksesibilitas penghuni.

5. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, maka dapat dirumuskan rekomendasi terkait dengan hal tersebut, di antaranya:

1. Rekomendasi bagi pengelola Rusunawa ITN Malang diharapkan dapat meningkatkan pengelolaan serta pemeliharaan sarana dan prasarana yang sudah tersedia agar tetap berada dalam kondisi baik dan berfungsi secara optimal. Selain itu, perlu dilakukan perbaikan dan pengelolaan yang lebih baik pada beberapa fasilitas yang masih kurang optimal, seperti fasilitas pengelolaan persampahan (TPS) agar lebih terawat dan tidak menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan hunian.
2. Rekomendasi bagi pihak institusi diharapkan dapat terus meningkatkan kualitas sarana penunjang yang berkaitan dengan kebutuhan mahasiswa sebagai penghuni rusunawa, khususnya fasilitas pendidikan, peribadatan, serta perdagangan dan jasa yang menjadi prioritas utama berdasarkan hasil analisis pembobotan. Upaya peningkatan ini dapat dilakukan melalui penambahan fasilitas, peningkatan kualitas pelayanan, maupun peningkatan aksesibilitas fasilitas yang sudah tersedia.
3. Rekomendasi bagi penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji lebih dalam mengenai kualitas pelayanan sarana prasarana permukiman serta tingkat kepuasan penghuni terhadap fasilitas yang tersedia. Selain itu, penelitian lanjutan juga dapat menggunakan metode analisis yang lebih beragam atau cakupan wilayah penelitian yang lebih luas untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai kelayakan hunian rusunawa.

Daftar Pustaka

Jurnal:

- Adinda Setiyoningrum, & M Saleh. (2024). Analisis Implementasi Rumah Susun Sewa di Indonesia. *Jurnal Perencanaan Perkotaan*, 20(2), 150-165.
- Comer J P. (1988). Community School approach Yalle University. *The School Community Journal The*, 11 (4), 62-84. Published by the Academic Development Institute
- Flowles J. (1983). Introduction to Urban and Regional Planing Prentice-Hall. *Journal Urban and Regional Planing*, 14 (3), 66-75.
- Glaeser E, L Khan M , & Rappraprot J. (2001). Why Do the Poor Live In City. *Journal and Urban Economic*, 50(1), 70-89. NATIONAL BUREAU OF ECONOMIC RESEARCH 1050 Massachusetts Avenue Cambridge, MA 02138 April 2000
- Humpel N, Owen N, & Leslie E. (2002). Enviromental Factors Associated with Adults Participation in Physical Activity. *American Jurnal of Preventive Medicine*, 22(3), 188-199.
- Kusnadi A, Widiastuti T, & Mulyadi I. (2023). Perumahan Sosial dan Keterjangkauan. *Jurnal Petencanaan Wilayah dan Kota*, 17(2), 45-62.
- Putri S, & Sunarti E. (2021). Evaluasi Sarana dan Prasarana di Perumahan, Publik. *Jurnal Perencanaan Kota*, 15(2), 45-58.
- Rohmadiani R, & Aini M. (2020). Kualitas Infrastruktur dan Aksesibilitas dalam Perumahan Publik. *Jurnal Teknok Sipil*, 14(3), 123-135.
- Sirait A. (2021). Analisis Ketersediaan Fasilitas Publik dan Aksesibilitas di Perumahan. *Jurnal Kesejahteraan sosial*, 16(1), 65-78.
- Suyanto. (2007). Kebijakan Perumahan Perkotaan danm Permukiman Vertikal. *Perencanaan Kota*, 54-72.
- Miro F, & Hardani W. (2005). Perencanaan Transportasi Untuk Mahasiswa, Perencana , dan Praktisi Jakarta. *Jurnal Rencana Tataruang Kota Surakarta*, (5) 53-84.
- Syafiq M. (2018). Kualitas dan Ketersediaan Fasilitas Pelatihan di pendidikan Tinggi. *Jurnal Pendidikan dan Teknologi*, 11(1), 77-89.

Buku:

- Lababa, & Stufflebeam. (2008). CIPP Model of Evaluation. *Urban Regional Planning*, 23 (2), 45-57. Portland, Oregon 10/03/2003