

## Studi Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa Gamalama Ternate Terhadap Kualitas Lingkungan Dan Bangunan

Isma Ilyas, Edward Rizky Ahadian, M. Taufik Yuda S, Irnawaty  
Fakultas Teknik, Program Studi Teknik Sipil, Universitas Khairun, Ternate

\*Corresponding author  
[edward.rizky@unkhair.ac.id](mailto:edward.rizky@unkhair.ac.id)

### Graphical Abstract



### Abstract

The limited service capability of rent-based flats in meeting the needs of residents will affect the living satisfaction conditions of the residents. Rusunawa Gamalama has several problems, such as garbage and poor ceiling conditions. The purpose of this study was to determine the level of resident satisfaction with the quality of the environment and buildings in Rusunawa Gamalama Ternate. Data collection was carried out by distributing questionnaires to residents of the Gamalama flat. Percentages are used to analyze environmental and building quality satisfaction. The results showed that the quality of the environment resulted in an average level of 67.32% which means satisfaction. The highest value was found in the sub-variable of regional location conditions, namely 90.10%, and the lowest value was found in the sub-variable of social environment, namely 52.12%. At the same time, the level of building quality produces an average of 75.47% which means satisfaction. The highest value was found in the floor sub-variable, namely, 91.81%, and the lowest was found in the roof covering sub-variable, 39.69%.

Keywords: Resident satisfaction, Environmental quality, Building quality, Rusunawa Gamalama



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

## 1. PENDAHULUAN

Sebagai salah satu kota di Provinsi Maluku Utara, Kota Ternate mengalami tingkat kepadatan penduduk yang tinggi. Oleh karena itu, pembangunan rumah susun menjadi solusi yang rasional untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat menengah ke bawah, terutama di tengah keterbatasan lahan. Selain itu, hal ini juga dapat membantu mengatasi masalah degradasi kualitas lingkungan, transportasi publik, kemacetan lalu lintas, menciptakan lingkungan yang lebih sehat, serta mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi.

Kebutuhan akan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Ternate semakin meningkat. Menanggapi kebutuhan ini, Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Disperkim) Kota Ternate, Maluku Utara, terus berusaha membangun sejumlah rumah susun sewa untuk membantu warga yang kurang mampu. Namun, standar teknis pembangunan rumah susun belum diimbangi dengan standar kenyamanan hunian. Pengamatan awal di lokasi menunjukkan beberapa masalah, seperti penumpukan sampah dan kondisi plafon yang buruk, sehingga penghuni merasa pemeliharaan lingkungan dan bangunan tidak terjamin. Meskipun Rusunawa diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup, kenyataannya, kondisi fisik rumah susun dan infrastruktur lingkungan di Rusunawa Gamalama sering terabaikan, yang mengakibatkan penurunan kualitas dan kuantitas pelayanan.

## 2. METODE PENELITIAN

Data diolah berdasarkan hasil kuesioner. Proses pengolahan dan analisis data kuesioner dilakukan menggunakan program SPSS (*Statistical Product and Service Solution*). Software SPSS dipakai untuk menganalisis data kuesioner guna menentukan pengaruh kualitas bangunan Rumah Susun Sederhana terhadap tingkat kepuasan penghuni. Sementara itu, analisis tingkat kepuasan penghuni terkait kualitas lingkungan dan bangunan dilakukan dengan menggunakan presentase.

Bagian pertama dari kuesioner berisi data identitas responden yang bertujuan untuk memahami profil mereka. Pada bagian ini, terdapat pertanyaan umum mengenai identitas responden, seperti jenis kelamin, usia, pekerjaan, dan pendidikan terakhir. Sementara itu, bagian kedua kuesioner mencakup petunjuk cara pengisian serta terdiri dari pertanyaan yang dibagi menjadi dua variabel, yaitu kepuasan terhadap lingkungan dan kepuasan terhadap bangunan.

Tabel 1. Variabel Kepuasan Lingkungan dan Bangunan

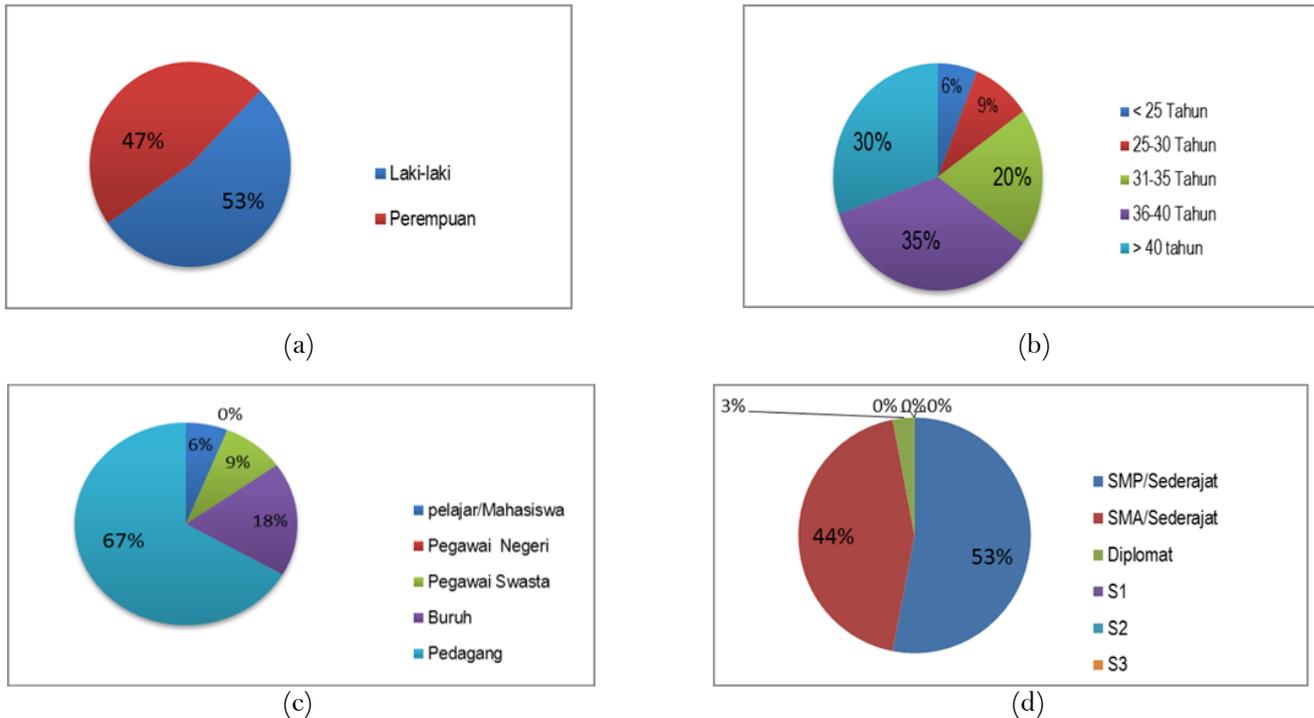
No	Variabel Kepuasan Lingkungan	Definisi Operasional
<b>Prasarana</b>		
1	Air bersih	Bebas dari pencemaran air
2	Listrik	Adanya sumber daya listrik yang memadai
3	Persampahan	Tersedia pembuangan sampah
4	Drainase	Adanya saluran drainase
5	Gas	Sumber gas yang memadai
<b>Permasalahan Keamanan</b>		
7	Bahaya kebakaran	Jaminan terhadap bahaya kebakaran
8	Bahaya banjir	Jaminan terhadap bahaya banjir
<b>Lingkungan Sosial</b>		
9	Hubungan antar tetangga	Mendapatkan ketenangan saat berada di unit hunian
10	Kegiatan sosial	Kegiatan gotong royong dan perkumpulan majlis ta'lim
<b>Kondisi Lokasi Kawasan</b>		
11	Lokasi rusun	Dekat dengan pusat keramaian
12	Akses ke rusunawa	Kemudahan akses ke rusunawa
13	Angkutan umum	Kemudahan mendapatkan angkutan umum
<b>Fasilitas</b>		
14	Kondisi parkir	Apakah kondisi parkir pada unit rumah susun sudah memadai
15	Fasilitas ruang	Apakah pada unit hunian tersedia fasilitas ruang terbuka bersama
No	Variabel Kepuasan Bangunan	Definisi Operasional
<b>Penutup Atap</b>		
1	Plafond	Kondisi plafond pada hunian bagus
<b>Dinding</b>		
2	Dinding pada unit hunian	Kedap suara
3	Kondisi jarak unit dengan dinding pembatas	Menggunakan beton ringan
<b>Pintu dan Jendela</b>		
4	Kusen pintu	Kondisi pintu hunian baik
5	Sirkulasi udara	Adanya udara yang masuk dan keluar, sudah sesuai dengan kenyamanan dan kebutuhan
6	Pencahayaan	Cahaya yang masuk
<b>Lantai</b>		
7	Lantai pada unit hunian	Menggunakan keramik
<b>Tangga</b>		
8	Lebar tangga	Sesuai kebutuhan
9	Tinggi anak tangga	Tinggi anak tangga sesuai
10	Penutup lantai tangga	Menggunakan keramik
<b>MEP</b>		
11	Kamar mandi dan WC	Luas kamar mandi dan WC hunian
12	Air bersih dan sanitasi	Ketersediaan yang memadai
13	Penerangan dan elektrical	Yang masuk ruangan sudah sesuai dengan keinginan

Pertanyaan yang diajukan kepada responden disusun dalam bentuk skala Likert, dengan rentang nilai dari 1 hingga 5. Data yang telah terkumpul kemudian ditabulasikan. Proses pengolahan data bertujuan untuk memperoleh gambaran mengenai karakteristik dari informasi yang dikumpulkan. Setelah itu, dilakukan pengujian validitas dan reliabilitas. Analisis data dilaksanakan dengan menggunakan metode presentase.

**3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

**A. Deskripsi Responden**

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil survei, terdapat informasi mengenai usia responden. Jenis kelamin laki-laki mencakup 35 orang (54%), sementara responden perempuan berjumlah 31 orang (46%). Responden dengan usia antara 35-40 tahun dan di atas 40 tahun lebih mendominasi, masing-masing sebanyak 23 orang (31%) dan 20 orang (35%). Dari segi pekerjaan, mayoritas adalah pedagang yang berjumlah 44 orang (67%), yang bekerja di sekitar pasar Gamalama, diikuti oleh buruh sebanyak 12 orang (19%), pegawai swasta 6 orang (9%), pelajar/mahasiswa 4 orang (6%), dan tidak ada pegawai negeri (0%). Dalam hal pendidikan terakhir, lulusan SMP/ sederajat mendominasi dengan jumlah 35 orang (53%), diikuti oleh lulusan SMA sebanyak 29 orang (45%), serta 2 orang (3%) lulusan Diploma, sementara tidak ada responden yang lulus S1, S2, atau S3 (0%).



Gambar 1. (a). Jenis Kelamin; (b). Usia; (c). Pekerjaan; dan (d). Pendidikan terakhir.

**B. Uji Validitas**

Pengujian validitas dilakukan untuk memastikan bahwa kuesioner yang dibuat adalah alat yang sesuai untuk mengukur apa yang ingin diukur. Dalam konteks ini, tujuan tersebut adalah untuk memastikan bahwa kuesioner dapat dipahami dengan baik oleh semua responden, yang ditunjukkan oleh sedikitnya jawaban yang menyimpang dari rata-rata jawaban responden lainnya. Metode yang digunakan untuk mengukur tingkat validitas dan reliabilitas data adalah korelasi produk momen.

Tabel 2. Variabel Uji Validitas

No	Pernyataan	R Hitung	R Tabel	Ket
1	X1.1	0,802	0,242	Valid
2	X1.2	0,812	0,242	Valid
3	X1.3	0,582	0,242	Valid
4	X1.4	0,674	0,242	Valid
5	X2.1	0,324	0,242	Valid
6	X2.2	0,853	0,242	Valid
7	X3.1	0.752	0,242	Valid

8	X3.2	0,847	0,242	Valid
9	X4.1	0,859	0,242	Valid
10	X4.2	0,881	0,242	Valid
11	X4.3	0,791	0,242	Valid
12	X5.1	0,710	0,242	Valid
13	X5.2	0,668	0,242	Valid
14	Y1.1	1	0,242	Valid
15	Y2.1	0,843	0,242	Valid
16	Y2.2	0,694	0,242	Valid
17	Y3.1	0,744	0,242	Valid
18	Y3.2	0,694	0,242	Valid
19	Y3.3	0,655	0,242	Valid
20	Y4.1	1	0,242	Valid
21	Y5.1	0,895	0,242	Valid
22	Y5.2	0,877	0,242	Valid
23	Y5.3	0,892	0,242	Valid
24	Y6.1	0,728	0,242	Valid
25	Y6.2	0,726	0,242	Valid
26	Y6.3	0,556	0,242	Valid

Pada tabel di atas, terlihat bahwa semua variabel dinyatakan valid, karena nilai r hitung lebih besar daripada r tabel. Selanjutnya, dilakukan perhitungan untuk menguji reliabilitas.

### C. Uji Reliabilitas

Dalam perhitungan reliabilitas yang dilakukan adalah mencari nilai r tabel dan nilai r hitung.

Tabel 3. Hasil Uji Reliabilitas

<i>Item-Total Statistics</i>				
	<i>Scale Mean if Item Deleted</i>	<i>Scale Variance if Item Deleted</i>	<i>Corrected Item-Total Correlation</i>	<i>Cronbach's Alpha if Item Deleted</i>
X1.1	98,64	86,358	0,506	0,834
X1.2	98,33	83,149	0,598	0,83
X1.3	100,09	87,869	0,26	0,847
X1.4	98,7	86,984	0,48	0,835
X2.1	98,32	90,866	0,333	0,84
X2.2	98,32	88,743	0,489	0,836
X3.1	98,77	87,809	0,39	0,838
X3.2	99,77	91,163	0,135	0,851
X4.1	97,95	89,09	0,52	0,836
X4.2	97,91	91,345	0,334	0,84
X4.3	97,76	91,11	0,438	0,839

X5.1	98,74	89,456	0,228	0,846
X5.2	98,71	86,916	0,345	0,841
Y1.1	99,41	84,615	0,413	0,839
Y2.1	98,64	95,835	-0,065	0,852
Y2.2	98,27	92,355	0,275	0,842
Y3.1	98,21	88,324	0,51	0,835
Y3.2	98,23	87,009	0,601	0,832
Y3.3	97,85	89,854	0,411	0,838
Y4.1	97,79	90,847	0,384	0,839
Y5.1	97,92	89,825	0,431	0,838
Y5.2	97,79	90,262	0,438	0,838
Y5.3	97,89	86,804	0,597	0,832
Y6.1	98,24	87,356	0,603	0,833
Y6.2	99,24	86,217	0,439	0,836
Y6.3	97,97	88,368	0,452	0,836

Pada kolom "Cronbach's Alpha if Item Deleted" dalam tabel ini terdapat nilai Cronbach's Alpha untuk 26 item pertanyaan. Karena nilai-nilai tersebut lebih dari 0,60, dapat disimpulkan bahwa semua 26 item pertanyaan dalam kuesioner tersebut reliabel atau konsisten.

### C. Pembahasan

#### Kualitas Lingkungan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata kualitas lingkungan mencapai 67,32%, yang berarti penghuni merasa puas. Namun, terdapat variasi dalam sub-variabelnya, yaitu :

- Kondisi lokasi kawasan memiliki nilai tertinggi, yaitu 90,10%. Ini menunjukkan bahwa penghuni merasa sangat puas dengan lokasi rusunawa yang mungkin strategis dan mendukung aksesibilitas.
- Di sisi lain, lingkungan social memperoleh nilai terendah, yaitu 52,12%. Ini mengindikasikan adanya masalah dalam interaksi sosial antar penghuni, yang dapat memengaruhi kualitas hidup secara keseluruhan.

#### Kualitas Bangunan

Rata-rata tingkat kualitas bangunan adalah 75,47%, juga menunjukkan tingkat kepuasan. Namun, hasil ini juga mencerminkan ketidakmerataan:

- Nilai tertinggi pada lantai (91,81%) menunjukkan bahwa penghuni puas dengan kondisi lantai unit hunian.
- Sebaliknya, penutup atap mencatat nilai terendah yaitu 39,69%. Hal ini menunjukkan adanya masalah serius terkait kerusakan atap, yang bisa mengakibatkan kebocoran dan masalah lainnya.

#### Identifikasi Presentase Kepuasan Penghuni

Dari pengukuran kepuasan penghuni, beberapa variabel yang diidentifikasi menunjukkan hasil yang signifikan:

- Prasarana.  
Indeks kepuasan mencapai 67,42%. Namun, indikator terkait pembuangan sampah mencatat nilai 40,30%, menunjukkan ketidakpuasan yang cukup tinggi. Penghuni terpaksa menumpuk sampah karena kurangnya fasilitas yang memadai.
- Permasalahan Keamanan.  
Dengan nilai 70,45%, penghuni umumnya merasa puas, tetapi ada kekhawatiran tentang risiko banjir, terutama dari penghuni lantai 1 yang mengalami dampak langsung saat hujan deras.
- Lingkungan Sosial.  
Dengan nilai 52,12%, penghuni merasa cukup puas, namun kurangnya kegiatan sosial seperti gotong royong menunjukkan bahwa interaksi antar penghuni masih perlu ditingkatkan.

- Fasilitas.  
Nilai 56,51% menunjukkan kepuasan yang cukup, tetapi tidak adanya ruang terbuka mempengaruhi kenyamanan penghuni.
- Atap.  
Nilai rendah 39,69% mencerminkan kondisi atap yang buruk, yang perlu segera diperbaiki untuk mencegah kerusakan lebih lanjut.

#### Persyaratan Administratif dan Teknis

Pembangunan rumah susun seperti Rusunawa Gamalama harus mematuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif. Meskipun rusunawa ini memenuhi beberapa syarat administratif, seperti sertifikat hak atas tanah dan rencana tapak, masih ada kekurangan dalam aspek teknis.

Contoh kekurangan tersebut termasuk:

- Tempat pembuangan sampah. Tidak tersedianya fasilitas ini menyebabkan masalah bagi penghuni dalam membuang sampah, yang merupakan persyaratan teknis penting.
- Fasilitas bangunan seperti ruang terbuka. Kurangnya ruang terbuka untuk kegiatan sosial, yang penting untuk interaksi antar penghuni dan peningkatan kualitas hidup.

#### 4. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa rata-rata penghuni Rusunawa Gamalama merasa puas untuk kualitas lingkungan dan bangunan di Rusunawa Gamalama dengan nilai 67,32% dan 75,47%. Meskipun penghuni Rusunawa Gamalama merasa puas dengan beberapa aspek, masih banyak area yang memerlukan perbaikan. Fokus utama harus pada peningkatan fasilitas dan kondisi lingkungan sosial untuk menciptakan hunian yang lebih baik dan lebih nyaman. Pengelola rusunawa perlu mengambil langkah-langkah proaktif dalam mengatasi masalah yang diidentifikasi agar dapat memenuhi harapan dan kebutuhan penghuni secara lebih efektif

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada semua pihak yang telah berperan dalam penelitian analisis tingkat kepuasan penghuni terhadap kualitas lingkungan dan kualitas bangunan di rusunawa gamalama ternate, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik.

#### REFERENSI

- [1] A S Hornby. (2000). *Oxford Advanced Learner's Dictionary*. Oxford University Press
- [2] Akbar, Usman (2006). *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta : Bumi Aksara.
- [3] Bria, F. T. (2015). Tingkat Kenyamanan Hunian Berdasarkan Kondisi Fisik Rumah Susun Kuto Bedah (*Studi Kasus: Rumah Susun Kuto Bedah, Kelurahan Kota Lama, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang*).
- [4] Fandy Tjiptono. (2012). *Strategi Pemasaran*, ed. 3, Yogyakarta, Andi.
- [5] Fandy Tjiptono. (2005). *Strategi Pemasaran I*. Edisi Kedua. Yogyakarta: Andi Offset
- [6] Fandy Tjiptono dan Gregorius Chandra. 2005. *Service, Quality, and Satisfaction*. Andi. Yogyakarta.
- [7] Ghozali, Imam. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 23* (Edisi 8). Cetakan ke VIII. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- [8] Hari Agus Rahardjo (2020). *Tingkat Kepuasan Penghuni Terhadap Kualitas Lingkungan Dan Kualitas Bangunan Rusunawa Ks Tubun Jakarta*.
- [9] Husein Umar, (2004), *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*, Cet ke 6, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada
- [10] Kotler, K.(2009). *Manajemen Pemasaran 1*. Edisi ketiga belas. Jakarta: Erlangga
- [11] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pedoman Pembangunan Bangunan Gedung Negara, Pub. L. No. 14, 162 (2021). <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/161844/pp-no-14-tahun-2021>.
- [12] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 13 tahun (2021) tentang penyelenggaraan rumah susun . LN.2021/No.23, TLN No.6625, jdih.setkab.go.id : 87 hlm
- [13] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 14 Tahun (2021). Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

- [14] Peraturan Pemerintah No. 21. (2021). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. 21. LN.2021/No.31, TLN No.6633, jdih.setkab.go.id : 172 hlm
- [15] Rita Ernawati (2019). Vol 5 Nomor 1, “Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal Pada Rusunawa di Kota Surabaya”. Program Studi Arsitektur, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, Indonesia.
- [16] Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. (1989). Metode Penelitian Survei. Jakarta. LP3ES
- [17] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun (2011) Tentang “Perumahan Dan Kawasan Permukiman,”89 (2011). LN.2011/No. 7 TLN No.5188 LL SETNEG:
- [18] Undang-Undang Nomor 11 Tahun (2020) tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020.
- [19] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun (2011), Phys. Rev. E 57 (2011). <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/39256/uu-no-20-tahun-2011>.
- [20] Widiyanto, Joko. (2010). *SPSS for Windows* Untuk Analisis Data Statistik dan Penelitian. Surakarta: BP-FKIP UMS.
- [21] Wira Prasajo dan Nurmi Frida ( 2014 ). *Rekayasa Teknik Sipil Vol 3 Nomer 1/rekat/14 (2014), 54 – 62. Analisis tingkat kepuasan penghuni pada hunian rumah susun ditinjau terhadap kualitas bangunan di wilayah Surabaya.*
- [22] Zeithaml, V. A., Bitner, M. J., & Gremler, D. D. (2018). *What Are Services?* (7th ed.). Mc Graw Hi Education.