



HUBUNGAN AKSESIBILITAS DAN FASILITAS TERHADAP KEPUSAN PENGHUNI DI RUSUNAWA KUDU, KECAMATAN GENUK, KOTA SEMARANG

Friza Zethari Siregar¹, Budi Puspo Priyadi², Ida Hayu Dwimawanti³

Departemen Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro

Jl. Prof. H. Soedarto, S.H., Tembalang, Kota Semarang, Kode Pos 1269

Telepon (024) 7465407 Faksimile (024) 7465405

Laman: www.fisip.undip.ac.id Email: fisip@undip.ac.id

ABSTRACT

Accessibility refers to the ease of reaching a location or facility, while facilities encompass the infrastructure and amenities that enhance residents' comfort. This study aims to analyze the relationship between accessibility and facilities with resident satisfaction at Rusunawa Kudu, Genuk District, Semarang City. A quantitative approach was employed using a survey method based on the Guttman scale to measure residents' responses regarding accessibility, facilities, and satisfaction. A total of 104 residents were selected as respondents through a stratified random sampling technique. Data were collected using questionnaires and analyzed through validity and reliability tests, Pearson correlation, multiple linear regression, and coefficient of determination to assess the contribution of each variable. The results show that accessibility and facilities, both partially and simultaneously, have a significant positive relationship with resident satisfaction. Accessibility factors, such as the ease of public transportation and proximity to public facilities, significantly contribute to residents' comfort. Adequate facilities, including complete physical and infrastructure amenities, also significantly enhance resident satisfaction. The recommendations include improving accessibility through the provision of closer public transportation options and optimizing strategic locations. Furthermore, enhancing the quality and completeness of facilities is necessary to fully support residents' activities. This study is expected to contribute to Rusunawa managers and local governments in improving housing quality and resident satisfaction in the future.

Keywords: *Accessibility, Facilities, Resident Satisfaction, Rusunawa Kudu, Semarang City*

PENDAHULUAN

Saat ini, permintaan akan hunian terus meningkat, terutama di wilayah perkotaan, yang sebagian besar disebabkan oleh meningkatnya urbanisasi (Pandelaki, dkk. 2015: 91). Meningkatnya jumlah penduduk dan tempat tinggal menyebabkan pertumbuhan yang terjadi di perkotaan

semakin tidak terkendali dan tidak teratur, sehingga berakibat pada pertumbuhan kota yang tidak efektif dan juga tidak efisien (Vásquez, dkk. 2014: 102).

Permasalahan dalam penyediaan tempat tinggal telah menjadi fokus utama

dalam agenda publik dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat, bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan melalui peningkatan kualitas hunian secara merata (Zhi, dkk 2015: 46). Penanganan permasalahan perumahan dan permukiman, khususnya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), merupakan tanggung jawab pemerintah sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan juga merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian-bersama dari bangunan tersebut serta benda-bersama dan tanah-bersama yang di atasnya didirikan rumah susun karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dinikmati secara perorangan. Menurut Pandelaki (2015: 87), pembangunan rumah

susun dianggap sebagai alternatif terbaik dalam upaya pemenuhan kebutuhan akan permukiman tempat tinggal di daerah perkotaan. Selain karena pertimbangan efisiensi lahan dan dapat menampung dalam jumlah besar dengan pola kampung vertikal, juga sebagai upaya dalam membatasi bahkan menghentikan kegiatan pemekaran kota secara sporadis (tidak merata) dengan menggunakan lahan-lahan pertanian dan ruang terbuka hijau di pinggiran kota.

Pelaksanaan penyediaan rumah susun tentunya memiliki beberapa tantangan, terutama terkait dengan kelayakan hunian, terutama dalam hal aksesibilitas dan pemenuhan sarana serta prasarana. Permasalahan ini merupakan pokok yang perlu segera diatasi karena berpotensi memengaruhi stabilitas keuangan keluarga dan kualitas hidup penghuni di masa mendatang (Jun, 2013: 399). Terlebih lagi, kebutuhan dasar juga mencakup aspek ekonomi serta jarak dekat antara tempat tinggal dengan fasilitas publik, tempat kerja, usaha, dan pusat perbelanjaan yang harus diperhatikan dan dipenuhi. Di Kota Semarang, pemerintah menyediakan salah satu Rusunawa untuk mengatasi masalah perumahan dan permukiman di Kota Semarang, yaitu Rusunawa Kudu yang dibangun pada tahun 2013 dengan tujuan untuk menyediakan

hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama yang terdampak bangunan pemerintah. Rusunawa Kudu adalah salah satu kompleks perumahan yang dikembangkan oleh Pemerintah Kota Semarang sebagai solusi terhadap permasalahan perumahan dan permukiman di wilayah tersebut.

Proyek ini dimulai pada tahun 2013 dengan fokus utama memberikan tempat tinggal kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), terutama yang terpengaruh oleh kebijakan pembangunan pemerintah. Rusunawa Kudu juga merupakan rusunawa yang dilengkapi dengan sejumlah sarana dan prasarana yang cukup lengkap sehingga dapat dikatakan rusunawa ini jauh dari kata kumuh sebagaimana stigma yang diberikan oleh masyarakat terhadap Rusunawa (Mahendra, 2018: 134). Namun dalam pemanfaatannya, masih terdapat beberapa permasalahan di Rusunawa Kudu yang berhubungan dengan akses terhadap fasilitas publik seperti sekolah, pasar, dan titik transportasi umum seperti BRT yang jauh dari lokasi rusunawa. Hal ini disebabkan karena lokasi rusunawa yang jauh dari jalan utama sehingga penghuni harus menempuh jarak sekitar lebih dari 1 km untuk mendapatkan angkutan umum dan menuju ke tempat-tempat seperti sekolah dan pasar. Kesulitan akses menuju fasilitas-fasilitas seperti sekolah, pasar, dan

angkutan umum membuat Rusunawa Kudu belum memenuhi kriteria aksesibilitas layak huni berdasarkan akses terhadap pelayanan dan prasarana umum.

Rusunawa Kudu memiliki 9 bangunan gedung yang memiliki total unit sebanyak 761 unit, yang jika diuraikan berjumlah sebagai berikut:

Tabel 1. Data Bangunan dan Jumlah Unit Rusunawa Kudu

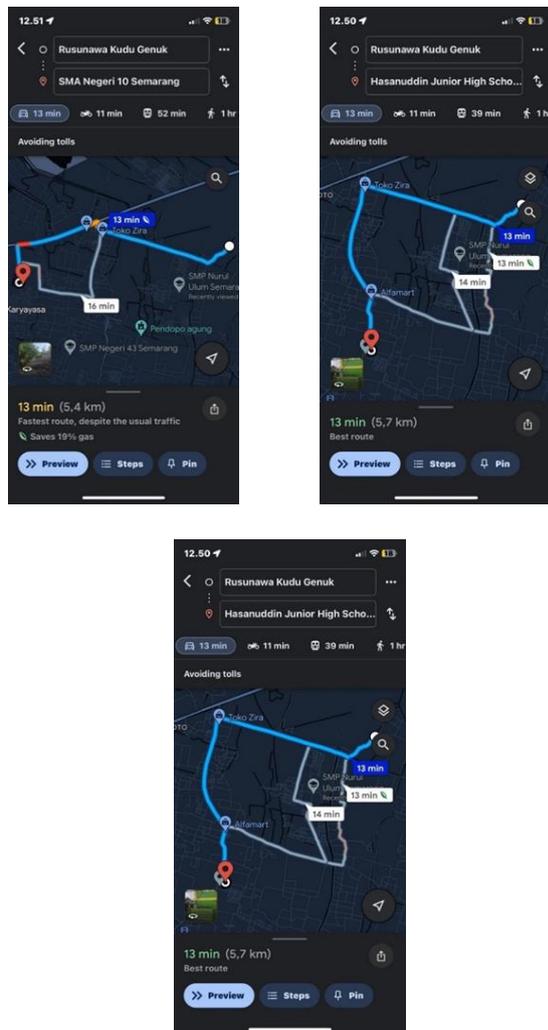
(Sumber: UPTD Rusunawa Kota Semarang tahun 2024)

| Blok Rusunawa | Tahun Pembangunan | Jumlah Unit |
|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Blok A | 2013 | 96 |
| Blok B | 2013 | 96 |
| Blok C | 2013 | 96 |
| Blok D | 2013 | 96 |
| Blok E | 2013 | 96 |
| Blok F | 2013 | 96 |
| Blok G | 2016 | 70 |
| Blok H | 2017 | 57 |
| Blok I | 2018 | 58 |

Menurut Putri (2021: 12) jangkauan untuk menuju fasilitas pendidikan SD dan SMP sebagian besar berjarak 1-2 km dari Rusunawa Kudu sedangkan fasilitas pendidikan SMA berjarak lebih dari 2 km dari rusunawa. Kondisi yang demikian tentunya belum sesuai dengan kondisi ideal

dimana jarak ideal menuju fasilitas umum minimal 400 m atau dapat ditempuh dengan berjalan kaki (Wei, dkk 2018: 111).

Gambar 1. Jarak Setiap Sekolah di Sekitar Rusunawa Kudu

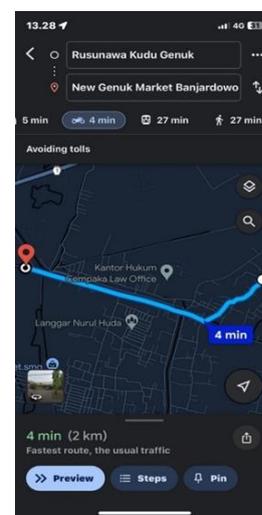


Sumber: Aplikasi *Google Maps*

Sementara itu, akses menuju fasilitas perdagangan pasar, seperti Pasar Banjardowo dan Pasar Genuk, memiliki jarak sekitar 2 km dari Rusunawa Kudu, dan belum terdapat sarana transportasi yang melewati Rusunawa Kudu menuju kedua fasilitas tersebut. Keadaan ini dapat

dianggap sebagai ketidakmemenuhi syarat aksesibilitas terhadap pasar, sesuai dengan ketentuan dalam SNI 03-1733-2004 mengenai tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, di mana fasilitas pasar harus dapat dijangkau menggunakan kendaraan umum.

Gambar 2. Jarak Menuju Pasar Banjardowo

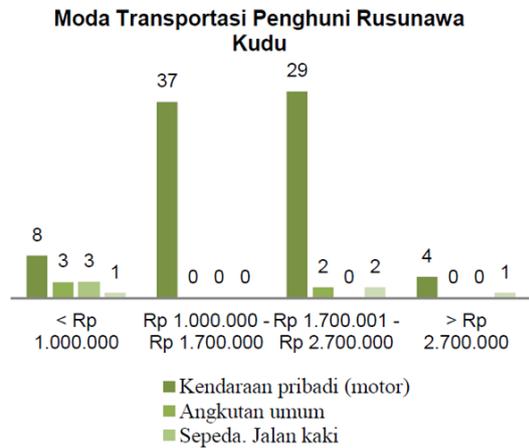


Sumber: Aplikasi *Google Maps*

Ketersediaan sarana dan prasarana yang mendukung aksesibilitas, khususnya moda transportasi, tidak bisa dipisahkan dari pemahaman tentang aksesibilitas itu sendiri. Berdasarkan data observasi awal, mayoritas dari 78 penghuni memilih menggunakan kendaraan pribadi untuk aktivitas mereka, terutama berasal dari kelompok dengan pendapatan sekitar Rp 1.000.000 – Rp 2.700.000. Sebaliknya, hanya 5 orang di antara penghuni yang memilih menggunakan angkutan umum, dan mereka kebanyakan berasal dari

kelompok dengan pendapatan kurang dari Rp 1.000.000.

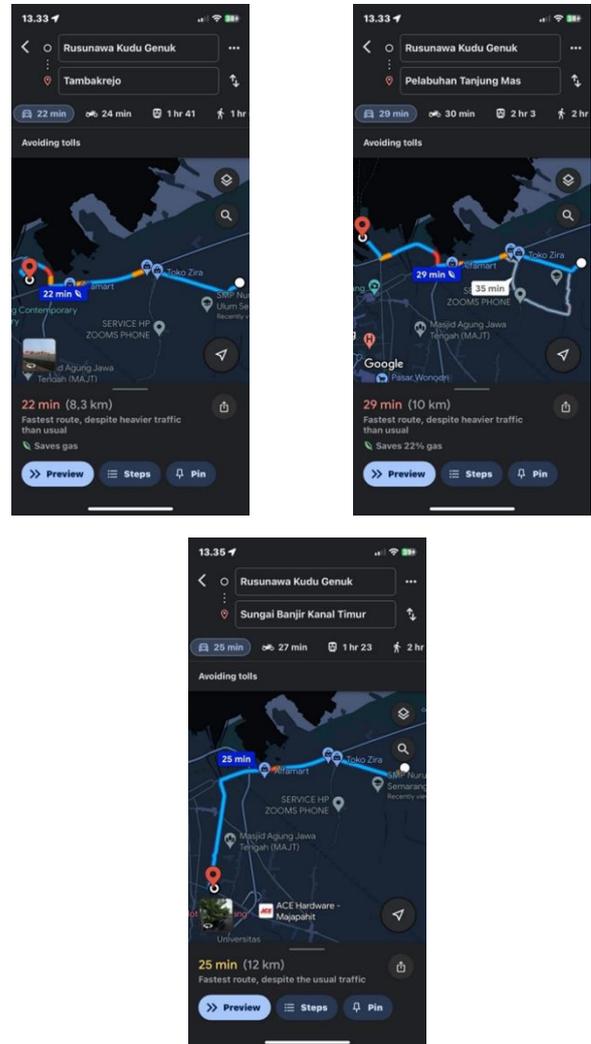
Gambar 3. Pilihan Moda Transportasi Penghuni Rusunawa Kudu



Sumber: (Putri, 2021)

Pilihan moda transportasi yang mayoritas menggunakan kendaraan pribadi oleh penghuni dipengaruhi oleh letak kerja yang berjarak jauh dari Rusunawa Kudu. Sebagian besar dari mereka bekerja di lokasi yang terletak dekat dengan tempat tinggal mereka sebelumnya, seperti Tambakrejo, area Pelabuhan Tanjung Emas, dan sekitar Sungai Banjir Kanal Timur. Apabila dilihat dari jangkauan terhadap lokasi kerja penghuni Rusunawa Kudu, radius jangkauan tersebut melebihi 2 km, yang berarti penghuni harus menempuh perjalanan lebih dari 2 km untuk pergi bekerja.

Gambar 4. Jarak Lokasi Kerja Penghuni Rusunawa Kudu

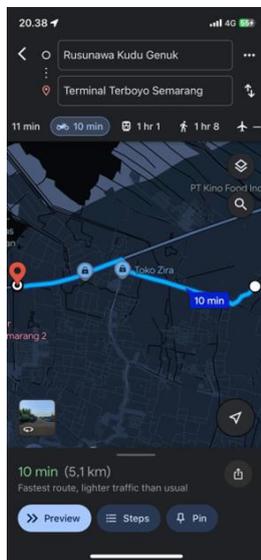


Sumber: Aplikasi *Google Maps*

Fasilitas pendukung aksesibilitas lainnya adalah adanya halte angkutan umum, yang biasanya diukur dengan jarak nyaman bagi pejalan kaki, yaitu sekitar 400 m (Wei, dkk 2018: 114). Halte atau shelter angkutan umum terdekat dari Rusunawa Kudu terletak di Pasar Banjardowo, yang merupakan satu-satunya halte bus dan BRT di sekitar Kelurahan Karangroto dan Kudu.

Namun, bila dilihat dari persyaratan jarak menuju halte, yang seharusnya tidak lebih dari 400 m, syarat jarak ideal antara halte angkutan umum dan Rusunawa Kudu belum terpenuhi karena penghuni harus berjalan lebih dari 400 m atau sekitar 5 km dari Rusunawa Kudu.

Gambar 5. Jarak Rusunawa Kudu Menuju Halte Terdekat



Hal ini melatarbelakangi penulis dalam menentukan pertanyaan penelitian, yaitu “Apakah terdapat keluhan antara aksesibilitas dan fasilitas di Rusunawa Kudu dan berhubungan dengan kepuasan penghuni?”

KERANGKA TEORI

Kepuasan Penghuni

Kepuasan penghuni adalah kondisi terpenuhinya keinginan dan harapan sebuah

individu yang menggunakan dan menempati suatu tempat tinggal. Greene dan Ortúzar (dalam Ernawati, 2019: 25) menjelaskan faktor kepuasan penghuni terdiri dari enam variable, yaitu: 1. Lokasi yang strategis; 2. Sanitasi dan kenyamanan penghuni; 3. Fasilitas yang tersedia; 4. Layanan jasa; 5. Bentuk hunian, dan; 6. Kecukupan ruang hunian.

Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan sesuatu yang berkaitan dengan kemudahan yang bisa dijangkau untuk menuju ke suatu lokasi atau tempat tertentu. Menurut Agustina (2018), aksesibilitas adalah derajat kemudahan yang bisa dicapai oleh orang terhadap suatu objek, pelayanan ataupun lingkungan. Kemudahan akses tersebut diimplementasikan pada bangunan gedung, lingkungan dan fasilitas umum lainnya.

Fasilitas

Fasilitas adalah alat atau sebuah benda yang bisa memudahkan aktifitas harian manusia. Menurut Lupioadi (dalam Nurpratama, 2022: 39), fasilitas adalah sarana untuk melancarkan dan memudahkan pelaksanaan fungsi serta fasilitas merupakan penampilan, kemampuan sarana prasarana dan keadaan lingkungan sekitarnya dalam menunjukkan eksistensinya kepada eksternal yang

meliputi fasilitas fisik (gedung), perlengkapan dan peralatan.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, digunakan metode kuantitatif yang mana penelitian dilakukan dengan pengukuran variabel menggunakan instrumen penelitian dimana data yang digunakan bersifat numerik dapat dianalisis secara statistik (Creswell, 2008: 95). Penelitian ini berfokus pada jenis penelitian eksplanatori, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menguji hipotesis yang menguatkan atau menolak hipotesis yang terdapat di dalam hasil penelitian yang sudah tersedia.

Populasi pada penelitian ini adalah para penghuni di Rusunawa Kudu dari Blok A hingga Blok I yang di mana rusunawa ini dibangun dari tahun 2013 secara bertahap dan selesai di tahun 2018, yaitu sebanyak 1800 penghuni. Sampel penelitian ini di hitung menggunakan rumus Slovin yaitu sebanyak 94,7 yang dibulatkan menjadi 95 responden.

Penelitian ini menggunakan *Probability Sampling* dengan jenis *Stratified Random Sampling*, yaitu peneliti mengambil dan membagi orang-orang ke dalam beberapa strata atau kelompok yang terdiri dari blok, lantai, dan lama tinggal. Kemudian peneliti akan mengambil sampel

secara acak dari setiap strata. Penelitian ini menggunakan Skala Guttman dengan pilihan jawaban 'ya' dan 'tidak, kemudian teknik pengumpulan data didapatkan melalui jawaban para responden melalui platform online, yakni *Google Form*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Deskriptif Aksesibilitas

Tabel 2. Data Jawaban Responden Variabel X1

Q1: Kemudahan menemukan transportasi umum

| Q1 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 101 | 97,1 |
| 2. Tidak | 3 | 2,9 |
| Total | 104 | 100 |

Q2: Transportasi umum selalu tersedia

| Q2 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 90 | 86,5 |
| 2. Tidak | 14 | 13,5 |
| Total | 104 | 100 |

Q3: Biaya transportasi umum yang terjangkau

| Q3 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 100 | 96,2 |
| 2. Tidak | 4 | 3,8 |
| Total | 104 | 100 |

Q4: Waktu tunggu singkat yang dihabiskan untuk menunggu transportasi umum

| Q4 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 76 | 73,1 |
| 2. Tidak | 28 | 26,9 |
| Total | 104 | 100 |

Q5: Rute transportasi umum memudahkan untuk ke pasar

| Q5 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 80 | 76,9 |
| 2. Tidak | 24 | 23,1 |
| Total | 104 | 100 |

Q6: Rute transportasi umum memudahkan untuk ke kantor

| Q6 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 77 | 74 |
| 2. Tidak | 27 | 26 |
| Total | 104 | 100 |

Q7: Rute transportasi umum memudahkan untuk ke sekolah

| Q7 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 83 | 79,8 |
| 2. Tidak | 21 | 20,2 |
| Total | 104 | 100 |

Q8: Akses jalan menuju rusunawa cukup baik dan mudah dijangkau

| Q8 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 97 | 93,3 |
| 2. Tidak | 7 | 6,7 |
| Total | 104 | 100 |

Q9: Penghuni merasa aman ketika berjalan kaki di sekitar rusunawa, terutama malam hari

| Q9 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 83 | 79,8 |
| 2. Tidak | 21 | 20,2 |
| Total | 104 | 100 |

Q10: Jarak dari rusunawa ke fasilitas umum terbilang dekat

| Q10 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 91 | 87,5 |
| 2. Tidak | 13 | 12,5 |
| Total | 104 | 100 |

Q11: Terdapat akses untuk penyandang disabilitas

| Q11 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 39 | 37,5 |
| 2. Tidak | 65 | 62,5 |
| Total | 104 | 100 |

Q12: Lokasi rusun yang strategis sehingga memudahkan kegiatan harian

| Q12 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 94 | 90,4 |
| 2. Tidak | 10 | 9,6 |
| Total | 104 | 100 |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Tabel 2 menunjukkan bahwa setiap indikator aksesibilitas di Rusunawa sudah memenuhi kebutuhan para penghuni. Hal ini dibuktikan bahwa mayoritas responden mengatakan ‘ya’. Namun, terdapat kecenderungan yang kurang baik pada indikator akses untuk disabilitas sehingga perlu perhatian lebih untuk menambah aksesibilitas untuk penyandang disabilitas.

Analisis Deskriptif Fasilitas

Table 3. Data Jawaban Responden Variabel X2

Q1: Penghuni mengetahui fasilitas yang ada di rusunawa

| Q1 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 98 | 94,2 |
| 2. Tidak | 6 | 5,8 |
| Total | 104 | 100 |

Q2: Fasilitas air bersih tersedia dan berfungsi dengan baik

| Q2 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 101 | 97,1 |
| 2. Tidak | 3 | 2,9 |
| Total | 104 | 100 |

Q3: Fasilitas listrik berfungsi tanpa ada pemadaman tak terduga

| Q3 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 94 | 90,4 |
| 2. Tidak | 10 | 9,6 |
| Total | 104 | 100 |

Q4: Sanitasi bersih dan berfungsi dengan baik

| Q4 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 94 | 90,4 |
| 2. Tidak | 10 | 9,6 |
| Total | 104 | 100 |

Q5: Terdapat fasilitas ruang terbuka hijau dan area bermain yang memadai

| Q5 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 93 | 89,4 |
| 2. Tidak | 11 | 10,6 |
| Total | 104 | 100 |

Q6: Penghuni nyaman dengan kondisi dan kebersihan fasilitas umum rusunawa

| Q6 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 92 | 88,5 |
| 2. Tidak | 12 | 11,5 |
| Total | 104 | 100 |

Q7: Tempat parkir yang cukup

| Q7 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 97 | 93,3 |
| 2. Tidak | 7 | 6,7 |
| Total | 104 | 100 |

Q8: Tersedia fasilitas keamanan yang memadai

| Q8 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 98 | 94,2 |
| 2. Tidak | 6 | 5,8 |
| Total | 104 | 100 |

Q9: Tersedia fasilitas olahraga dan kegiatan sosial

| Q9 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 101 | 97,1 |
| 2. Tidak | 3 | 2,9 |
| Total | 104 | 100 |

Q10: Tersedia fasilitas pemadam kebakaran dan jalur evakuasi

| Q10 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 85 | 81,7 |
| 2. Tidak | 19 | 18,3 |
| Total | 104 | 100 |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Tabel 3 menunjukkan bahwa fasilitas yang ada di Rusunawa Kudu sudah memenuhi kebutuhan para penghuni. Hal ini dibuktikan dengan mayoritas responden mengatakan 'ya'. Namun terdapat kecenderungan yang kurang baik pada indikator fasilitas pemadam kebakaran dan jalur evakuasi sehingga perlu adanya perhatian lebih agar penghuni menjadi lebih aman bila terjadi kebakaran di salah satu gedung rusunawa.

Analisis Deskriptif Kepuasan Penghuni

Tabel 4. Data Jawaban Responden Variabel

Y

Q1: Kondisi dan kualitas fasilitas air bersih

| Q1 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 101 | 97,1 |
| 2. Tidak | 3 | 2,9 |
| Total | 104 | 100 |

Q2: Kepuasan sistem keamanan

| Q2 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 90 | 86,5 |
| 2. Tidak | 14 | 13,5 |
| Total | 104 | 100 |

Q3: Kepuasan akses jalan menuju

Rusunawa Kudu

| Q3 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 90 | 86,5 |
| 2. Tidak | 14 | 13,5 |
| Total | 104 | 100 |

Q4: Kepuasan fasilitas sanitasi

| Q4 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 96 | 92,3 |
| 2. Tidak | 8 | 7,7 |
| Total | 104 | 100 |

Q5: Kepuasan terkait kemudahan akses menuju pasar

| Q5 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 90 | 86,5 |
| 2. Tidak | 14 | 13,5 |
| Total | 104 | 100 |

Q6: Kepuasan terkait kemudahan akses menuju rumah sakit terdekat

| Q6 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 93 | 89,4 |
| 2. Tidak | 11 | 10,6 |
| Total | 104 | 100 |

Q7: Bersedia merekomendasikan

| Q7 | Jumlah Responden | Persentase (%) |
|----------|------------------|----------------|
| 1. Ya | 89 | 85,6 |
| 2. Tidak | 15 | 14,4 |
| Total | 104 | 100 |

Tabel 4 menunjukkan bahwa Rusunawa Kudu merupakan bangunan rusunawa yang cukup memuaskan karena sudah memenuhi kebutuhan para penghuni. Hal ini dibuktikan dengan mayoritas responden mengatakan ‘ya’. Namun terdapat kecenderungan yang kurang baik pada indikator bersedia merekomendasikan sehingga perlu perhatian lebih terkait dengan apa yang sudah tersedia dan tidak tersedia di Rusunawa Kudu, sehingga penghuni bersedia merekomendasikan tempat mereka tinggal kepada orang terdekat.

Uji Validitas

Tabel 5. Hasil Uji Validitas

Variabel X1

| Variabel X1 | Nilai R | R Tabel | Hasil |
|-------------|---------|---------|-------|
| 1 | 0,413 | 0,1927 | Valid |
| 2 | 0,641 | 0,1927 | Valid |
| 3 | 0,209 | 0,1927 | Valid |
| 4 | 0,575 | 0,1927 | Valid |
| 5 | 0,628 | 0,1927 | Valid |
| 6 | 0,646 | 0,1927 | Valid |
| 7 | 0,578 | 0,1927 | Valid |
| 8 | 0,272 | 0,1927 | Valid |
| 9 | 0,430 | 0,1927 | Valid |
| 10 | 0,486 | 0,1927 | Valid |
| 11 | 0,308 | 0,1927 | Valid |
| 12 | 0,621 | 0,1927 | Valid |

Variabel X2

| Variabel X2 | Nilai R | R Tabel | Hasil |
|-------------|---------|---------|-------|
| 1 | 0,454 | 0,1927 | Valid |
| 2 | 0,486 | 0,1927 | Valid |
| 3 | 0,519 | 0,1927 | Valid |
| 4 | 0,495 | 0,1927 | Valid |
| 5 | 0,386 | 0,1927 | Valid |
| 6 | 0,730 | 0,1927 | Valid |
| 7 | 0,371 | 0,1927 | Valid |
| 8 | 0,545 | 0,1927 | Valid |
| 9 | 0,359 | 0,1927 | Valid |
| 10 | 0,624 | 0,1927 | Valid |

Variabel Y

| Variabel Y | Nilai R | R Tabel | Hasil |
|------------|---------|---------|-------|
| 1 | 0,475 | 0,1927 | Valid |
| 2 | 0,707 | 0,1927 | Valid |
| 3 | 0,666 | 0,1927 | Valid |
| 4 | 0,474 | 0,1927 | Valid |
| 5 | 0,707 | 0,1927 | Valid |
| 6 | 0,764 | 0,1927 | Valid |
| 7 | 0,546 | 0,1927 | Valid |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Tabel 5 menunjukkan bahwa seluruh variabel memiliki nilai R tabel sebesar 0,1927 dan setiap butir pertanyaan pada indikator seluruh variabel memiliki nilai R hitung > R tabel, oleh karena itu

seluruh pernyataan pada ke-3 variabel dinyatakan valid dan dapat diterapkan dalam seluruh rangkaian model pengujian.

Uji Reliabilitas

Tabel 6. Uji Reliabilitas

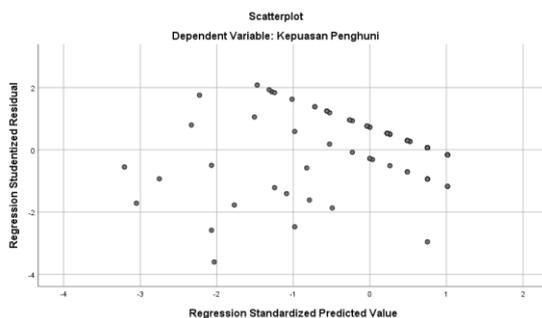
| Variabel | Nilai Alpha | Koefisien Alpha | Hasil |
|----------|-------------|-----------------|----------|
| X1 | 0,60 | 0,703 | Reliabel |
| X2 | 0,60 | 0,662 | Reliabel |
| Y | 0,60 | 0,735 | Reliabel |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Tabel 6. menunjukkan bahwa seluruh variabel memiliki nilai Cronbach Alpha (α) > 0,60. Oleh karena itu, seluruh variabel dinyatakan reliabel.

Uji Normalitas

Gambar 6. Hasil Uji Normalitas



Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Berdasarkan scatterplot di atas, terlihat bahwa titik-titik residual tersebar secara acak dan tidak membentuk pola tertentu terhadap nilai yang diprediksi. Penyebaran yang acak ini menunjukkan bahwa varian residual relatif konstan di

seluruh rentang nilai variabel independen. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tidak ada indikasi heteroskedastisitas dalam model regresi ini, sehingga asumsi homoskedastisitas terpenuhi.

Uji Multikolinieritas

Tabel 7. Uji Multikolinieritas

| Variabel | Nilai Toleransi | VIF | Hasil |
|----------|-----------------|-------|---------------------------------|
| X1 | 0,893 | 1.119 | Tidak Terjadi Multikolinieritas |
| X2 | 0,893 | 1.119 | Tidak Terjadi Multikolinieritas |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Berdasarkan nilai *Tolerance* dan *Variance Inflation Factor (VIF)*, kedua variabel independen (Aksesibilitas dan Fasilitas) memiliki nilai Tolerance sebesar 0.893 dan VIF sebesar 1.119. Karena nilai $VIF < 10$ dan nilai Tolerance > 0.1 , tidak ada indikasi masalah multikolinearitas dalam model ini.

Uji Heteroskedastisitas

Tabel 8. Uji Heteroskedastisitas

| Variabel | Nilai Signifikansi | Nilai Koefisiensi | Hasil |
|----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|
| X1 | 0,392 | 0,05 | Tidak Terjadi Heteroskedastisitas |
| X2 | 0,610 | 0,05 | Tidak Terjadi Heteroskedastisitas |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Hasil pengolahan data menunjukkan nilai signifikansi untuk variabel Aksesibilitas (X1) memiliki nilai 0,392 dan Fasilitas (X2) memiliki nilai 0,610. Variabel X1 dan X2 memiliki nilai signifikansi $> 0,05$ yang memiliki arti bahwa model regresi tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji F

Tabel 9. Uji F

| Nilai F Hitung | Nilai F Tabel |
|----------------|---------------|
| 39,087 | 3,0837059 |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Hasil pengolahan data menunjukkan bahwa nilai Fhitung memiliki nilai 39,087. Hasil perhitungan menunjukkan nilai Fhitung $> F$ tabel yang memiliki arti, yaitu model regresi yang digunakan dalam penelitian. H_0 yang mengatakan bahwa aksesibilitas dan fasilitas secara bersama-sama tidak memiliki pengaruh terhadap kepuasan

penghuni di Rusunawa Kudu ditolak. H_a yang mengatakan bahwa aksesibilitas dan fasilitas secara bersama-sama memiliki pengaruh terhadap kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu diterima. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel bebas, yaitu aksesibilitas dan fasilitas secara bersama-sama memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel terkait, yaitu kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu.

Uji T

Tabel 10. Uji T

| Variabel | Nilai T hitung | Nilai T tabel |
|----------|----------------|---------------|
| X1 | 4,641 | 1,983 |
| X2 | 5,598 | 1,983 |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Hasil pengolahan data menunjukkan bahwa nilai T hitung untuk Aksesibilitas (X1) memiliki nilai 4,641 dan nilai T tabel memiliki nilai 1,983. Dinyatakan bahwa nilai T hitung 4,641 $>$ nilai T tabel 1,983. H_0 yang menyatakan bahwa aksesibilitas tidak memiliki pengaruh terhadap kepuasan penghuni Rusunawa Kudu ditolak. H_a yang menyatakan aksesibilitas memiliki

pengaruh terhadap kepuasan penghuni Rusunawa Kudu diterima. Dapat ditarik kesimpulan bahwa secara parsial terdapat pengaruh antara aksesibilitas terhadap kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu.

Hasil pengolahan data menunjukkan bahwa nilai T hitung untuk Fasilitas (X2) memiliki nilai 5,598 dan nilai T tabel memiliki nilai 1,983. Dinyatakan bahwa nilai T hitung $5,598 >$ nilai T tabel 1,983. Ho yang menyatakan bahwa fasilitas tidak memiliki pengaruh terhadap kepuasan penghuni Rusunawa Kudu ditolak. Ha yang menyatakan fasilitas memiliki pengaruh terhadap kepuasan penghuni Rusunawa Kudu diterima. Dapat ditarik kesimpulan bahwa secara parsial terdapat pengaruh antara fasilitas terhadap kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu.

Koefisien Determinasi

Tabel 11. Hasil Koefisien Determinasi

| Uji Koefisien Determinasi | Nilai R square |
|--|----------------|
| Variabel Independent X1 dan X2 terhadap Variabel Dependent Y | 0,436 |

Sumber: Data yang di olah peneliti (2024)

Hasil pengolahan data menunjukkan nilai R Square adalah 0.436.

Koefisien determinasi ini menunjukkan bahwa 43.6% variasi dalam variabel dependen, yaitu Kepuasan Penghuni, dapat dijelaskan oleh variabel independen Aksesibilitas dan Fasilitas dalam model regresi ini. Model regresi ini memiliki kemampuan penjelasan sebesar 43.6% terhadap perubahan dalam Kepuasan Penghuni, sementara sisanya, yaitu 56.4% dipengaruhi oleh faktor lain di luar model yang tidak dijelaskan dalam analisis ini.

Hubungan Aksesibilitas Terhadap Kepuasan Penghuni

Aksesibilitas merupakan suatu kemudahan yang dapat dicapai oleh seseorang ketika ingin menuju ke satu tempat ke tempat lain. Aksesibilitas dinilai seberapa mudah seseorang bisa menuju ke satu tempat tempat ke tempat lain dengan menggunakan alat bantu tertentu seperti kendaraan pribadi, transportasi umum, atau dengan berjalan kaki. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa aksesibilitas memiliki hubungan terhadap kepuasan penghuni, hal ini dibuktikan dengan

aksesibilitas menuju Rusunawa Kudu atau dari Rusunawa Kudu menuju ke tempat lain telah memberikan kepuasan bagi para penghuni dari berbagai indikator, seperti akses menuju tempat-tempat tertentu (pasar, sekolah, tempat bekerja, dll), akses menuju transportasi umum, dan akses dengan menggunakan kendaraan pribadi,. Hal ini tentunya memudahkan penghuni ketika ingin melakukan kegiatan sehari-hari tanpa takut akan kendala dengan aksesibilitas yang tersedia.

Hal ini juga sudah sesuai dengan teori yang diuji oleh peneliti yaitu teori dari Agustina (2018: 53) tentang aksesibilitas dengan teori yang menyatakan bahwa aksesibilitas adalah derajat kemudahan dicapai oleh orangn terhadap suatu objek, pelayanan ataupun lingkungan.

Hubungan Fasilitas Terhadap Kepuasan Penghuni

Fasilitas merupakan sebuah jenis sarana yang dirancang secara khusus untuk meningkatkan kenyamanan dan keamanan pengguna saat menggunakan layanan yang

disediakan oleh perusahaan dengan cara yang efektif dan efisien. Jika fasilitas yang diberikan sesuai dengan yang dibutuhkan oleh penghuni dan memiliki kualitas yang baik maka hal itu akan memberikan kepuasan bagi penghuni yang menikmatinya. Hasil yang di dapatkan dari penelitian ini menunjukkan bahwa fasilitas memiliki hubungan terhadap kepuasan penghuni, hal ini dibuktikan bahwa fasilitas di Rusunawa Kudu telah memberikan kepuasan bagi para penghuni dari berbagai indikator, seperti fasilitas keamanan yang tersedia (CCTV dan Satpam), listrik, air, sanitasi, fasilitas area parkir dan lain-lain. Hal ini tentunya memudahkan penghuni ketika ingin melakukan kegiatan sehari-hari tanpa takut akan kendala dengan fasilitas yang tersedia, serta memberikan rasa aman dan nyaman bagi penghuni yang ingin melakukan aktivitas di malam hari.

Hal ini juga sudah sesuai dengan teori yang diuji oleh peneliti yaitu teor dari Lupioadi (dalam Nurpratama, 2022: 39) yang menyatakan bahwa fasilitas adalah

sarana untuk melancarkan dan memudahkan pelaksanaan fungsi serta fasilitas merupakan penampilan, kemampuan sarana prasarana dan keadaan lingkungan sekitarnya dalam menunjukkan eksistensinya kepada eksternal yang meliputi fasilitas fisik (gedung), perlengkapan dan peralatan.

Hubungan Aksesibilitas dan Fasilitas Terhadap Kepuasan Penghuni

Berdasarkan hasil pengolahan data menunjukkan bahwa aksesibilitas dan fasilitas secara bersamaan memiliki hubungan terhadap kepuasan penghuni. Hal ini dibuktikan dengan hasil uji simultan yang menunjukkan bahwa nilai F hitung memiliki nilai sebesar 39,087 maka hipotesis dapat diterima dan dapat disimpulkan bahwa secara simultan aksesibilitas dan fasilitas secara bersamaan memiliki hubungan yang signifikan dan positif terhadap kepuasan penghuni

Rusunawa Kudu merupakan bukti nyata dalam penerapan *New Public Management* (NPM) sehingga termasuk

dalam paradigma Manajemen Pelayanan Publik yang di mana membahas tentang bagaimana Pemerintah Kota Semarang bekerja sama dengan KemenPUPR untuk membangun Rusunawa Kudu agar memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang sebelumnya tinggal di daerah permukiman kumuh agar bisa tinggal di tempat yang lebih layak dan tentunya lebih nyaman.

KESIMPULAN

1. Terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara aksesibilitas dengan kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu, hal ini dibuktikan dengan nilai T hitung sebesar $4,641 > T$ tabel sebesar 1,983 dan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Artinya, tingkat aksesibilitas memiliki hubungan signifikan dengan kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu, dan hal ini juga membuktikan bahwa teori aksesibilitas yang sudah disebutkan sebelumnya sudah sesuai dengan hasil data yang sudah disebutkan.

2. Terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara fasilitas dengan kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu, hal ini dibuktikan dengan nilai T hitung sebesar $5,598 > T$ tabel sebesar 1,983 dan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Artinya, fasilitas yang sesuai dengan standar kelayakan memiliki hubungan signifikan dengan kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu, dan hal ini juga membuktikan bahwa teori fasilitas yang sudah disebutkan sebelumnya sudah sesuai dengan hasil data yang sudah disebutkan.
3. Terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara aksesibilitas dan fasilitas terhadap kepuasan penghuni secara simultan, yang dibuktikan dengan nilai F hitung sebesar $39,087 > F$ tabel sebesar 3,0837059 dengan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$, serta nilai R square sebesar 43.6%. Artinya,

tingkat aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas memiliki hubungan yang signifikan terhadap kepuasan penghuni di Rusunawa Kudu.

SARAN

1. Perlu adanya perhatian terkait dengan aksesibilitas terutama untuk penyandang disabilitas, agar penghuni atau calon penghuni yang memiliki disabilitas bisa lebih dimudahkan dan akan merasa puas ketika tinggal di Rusunawa Kudu. Selain itu, perlu adanya penambahan aksesibilitas selain Feeder Trans Semarang mengingat lokasi Rusunawa Kudu berada di ujung Kota Semarang bagian timur dan bukan berada di jalan utama.
2. Perlu adanya perhatian terkait dengan perawatan fasilitas di Rusunawa Kudu terutama untuk blok-blok yang dibangun lebih awal yaitu blok A hingga blok F seperti dengan dilakukannya peremajaan bangunan dari keenam blok tersebut agar

penghuni menjadi lebih nyaman. Kemudian perlu adanya perhatian lebih terkait fasilitas pemadam kebakaran serta jalur evakuasi yang jelas agar jika terjadi kebakaran di salah satu gedung, maka penghuni bisa menyelamatkan diri mereka dengan aman dan selamat.

DAFTAR PUSTAKA

- Annisa Nur Ramadhani, M. A. (2017). The Effectiveness Of Rental Housing Finance For Low-Income Households In Sombone Rental Flats, Surabaya. *INTERNATIONAL JOURNAL OF SCIENTIFIC & TECHNOLOGY RESEARCH VOLUME 6, 6, 7*.
- Aulia Ardhian Ayuningtyas, W. P. (2013). Evaluasi Pengembangan Rusunawa Kaligawe Sebagai Fasilitas Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Ditinjau Dari Kelengkapan Fasilitas. *Jurnal Teknik Universitas Diponegoro*, 739-741.
- Bintang Siwi Mahendra, N. S. (2018). ANALISIS EFEKTIVITAS PENYEDIAAN RUSUNAWA BAGI MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH DI KOTA SEMARANG (STUDI KASUS RUSUNAWA JRAKAH, KARANGROTO BARU, DAN KUDU). *Jurnal Ilmiah Arsitektur*, 6.
- Christanti, A. (2017). ANALISIS MODEL PENGUKURAN KINERJA PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI SURABAYA.
- D., O. H. (2002). *The Limits of New Public Management: Reflections on the Kennett 'Revolution' in Victoria*. Monash University.
- Dafrimon, G. T. (2012). Kualitas Kepuasan Penghuni Rumah Susun Perum Perumnas Palembang. *PILAR Jurnal Teknik Sipil, Volume 7, No. 2*, 41.
- DBP.M.Pd, W. P. (2014). ANALISIS TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI PADA HUNIAN RUMAH SUSUN DITINJAU TERHADAP KUALITAS BANGUNAN DI WILAYAH SURABAYA. *Rekayasa Teknik Sipil Vol 3 Nomer 1/rekat/14 (2014)*, 56.
- Edward Endrianto Pandelaki, E. P. (2015). FAKTOR-FAKTOR PEMBENTUK KINERJA SPASIAL RUMAH SUSUN KAITANNYA DENGAN KEPUASAN PENGHUNI. *Jurnal Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*, 87-90.
- Ernawati, R. (2019). Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal Pada Rusunawa di Kota Surabaya. *EMARA: Indonesian Journal of Architecture*, 25.
- Hardiyansyah. (2011). *Kualitas Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Gava Media.
- Hidayati, M. K. (2017). TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI RUSUNAWA TERHADAP FISIK DAN LINGKUNGAN RUSUNAWA DI SURABAYA. *Jurnal Masturina*, 6.
- Hughes, O. (1998). *Public Management and Administration, 2nd Ed*. London: MacMillan Press Ltd.
- Kalesaran, R. C. (2013). ANALISA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN KONSUMEN DALAM PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI KOTA MANADO. *Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.3*, 170-184.
- Lauren J. Krivo, H. M.-P. (2013). Social Isolation of Disadvantage and Advantage: The Reproduction of Inequality in Urban Space. *Social Forces*, 141-164.
- M.Si, D. M. (2021). *MANAJEMEN PELAYANAN PUBLIK*. Samarinda: PENERBIT TAHTA MEDIA GROUP.
- Mahmudi. (2003). NEW PUBLIC MANAGEMENT (NPM): PENDEKATAN BARU MANAJEMEN SEKTOR PUBLIK. *Sinergi: Kajian Bisnis dan Manajemen*, 70.
- Mety Titin Herawaty, Z. (2023). Analisis Kualitas Pelayanan Rusunawa Flamboyan Cengkareng Terhadap Kepuasan Penghuni. *Jurnal Ilmiah*

- Manajemen dan Bisnis*, 239-240.
- Nur Fadilah Amin, S. G. (2023). KONSEP UMUM POPULASI DAN SAMPEL DALAM PENELITIAN. *JURNAL PILAR: Jurnal Kajian Islam Kontemporer*, 17.
- Ortúzar, M. G. (2002). Willingness to Pay for Social Housing Attributes: A Case Study from Chile. *International Planning Studies*, 55-87.
- PRAMUDITO, A. (2023). RUANG BERMAIN ANAK DI KOMPLEKS RUSUNAWA KUDU, SEMARANG. 1-10.
- Rahmat Al Hidayat, M. B. (2024). PENGARUH FASILITAS DAN PELAYANAN KARYAWAN TERHADAP KEPUASAN PENGUNJUNG PADA TAMAN WISATA QWEEN. *Jurnal Administrasi Bisnis Nusantara*, 61.
- Rumah Susun Kota Semarang. (2023). Retrieved from [rusun.disperkim.semarangkota.go.id: https://www.rusun.disperkim.semarangkota.go.id/index.php/home/rusun/3](https://www.rusun.disperkim.semarangkota.go.id/index.php/home/rusun/3)
- Samuel D. Vásquez, G. A. (2014). Energy Saving in a Dry Climate and Vertical Housing. *Energy Procedia*, 1687-1695.
- Sofyan, M. (2006). Pengadaan Rusun Sewa Sebagai Alternatif Permukiman Pekerja Industri di Desa Warugunung Karang Pilang Surabaya. *SMARTrek*, 4.
- Sojung Park, J. C.-C. (2019). Geoforum Subsidized Housing and Geographic Accessibility to Neighborhood Resources for Low-Income Older People : From Later Year Social Exclusion Perspective. *Geoforum* 106, 297-304.
- Tiasara Kisnawati Putri, S. (2021). AKSESIBILITAS FASILITAS UMUM YANG LAYAK DI RUSUNAWA KUDU KOTA SEMARANG. *Jurnal Ilmiah Arsitektur, Vol.11 No.1*, 11-14.
- UU Nomor 25 Tahun 2009. (2009). UU NOMOR 25 TAHUN 2009 Tentang Pelayanan Publik. (n.d.).
- Widiastomo, Y. (2014). Pengaruh Kualitas Rumah dan Lingkungan terhadap Kepuasan Penghuni dan Kecenderungan Berpindah di Perumnas Bukit Sendangmulyo Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 413-424.
- Zongcai Wei, R. L. (2018). Livability of subsidized housing estates in marketized socialist China: An institutional interpretation. *Cities*, 1-10.