

EVALUASI PASCA HUNI RUSUNAWA BAGI MASARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KABUPATEN MAGELANG

Shafira Nur Sechan^a, Agam Marsoyo^b

Universitas Gadjah Mada; Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada
Jl. Grafika No. 2, Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55284

Email : shafirasch@gmail.com^a, agammarsoyo@gmail.com^b

Info Artikel:

• Artikel Masuk: 2026-02-10

• Artikel diterima: 2026-03-10

• Tersedia Online: 2026-03-30

ABSTRAK

Rusunawa di Kabupaten Magelang dibangun untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah, namun belum diserahkan secara penuh kepada pemerintah daerah karena status tanah yang masih dimiliki pemerintah desa. Kondisi ini menyebabkan pengelolaan rusunawa dilakukan secara mandiri oleh pemerintah desa dengan keterbatasan kapasitas, sehingga menimbulkan perbedaan kualitas pengelolaan yang berdampak pada kinerja rusunawa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kinerja rusunawa di Kabupaten Magelang. Metode yang digunakan adalah pendekatan deduktif kuantitatif melalui evaluasi pasca huni dengan teknik observasi, kuesioner penghuni, dan wawancara pengelola, yang dianalisis berdasarkan aspek makro, meso, dan mikro. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Rusunawa Gulon memiliki kinerja paling baik dengan skor 92% ditunjukkan dengan kondisi fisik bangunan yang baik, fasilitas hunian yang lengkap, serta pengelolaan yang aktif oleh pemerintah desa. Rusunawa Gunungpring memiliki kinerja sedang dengan skor 86%, dengan kelemahan pada aspek pengelolaan karena peran pemerintah daerah tidak aktif. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung menunjukkan kinerja paling buruk dengan skor 55% akibat kondisi fisik bangunan dan fasilitas dasar yang kurang memadai serta lemahnya sistem pengelolaan karena belum adanya dukungan pendanaan. Temuan ini menjadi masukan bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan kinerja rusunawa.

Kata Kunci : Rusunawa; Evaluasi Pasca Huni; Kinerja Bangunan

ABSTRACT

Rental housing flats in Magelang Regency were built to meet the housing needs of low-income communities, but have not been fully handed over to the local government because the land is still owned by the village government. This condition causes the management of the Rental housing flats to be carried out independently by the village government with limited capacity, resulting in differences in management quality that impact the performance of Rental housing flats. This study aims to determine the performance of Rental housing flats in Magelang Regency. The method used is a quantitative deductive approach through post-occupancy evaluation using observation techniques, resident questionnaires, and manager interviews, which are analyzed based on macro, meso, and micro aspects. The results show that rental housing flats Gulon has the best performance with a score of 92% indicated by the good physical condition of the building, complete residential facilities, and active management by the village government. Rental housing flats Gunungpring has moderate performance with a score of 86%, with weaknesses in the management aspect due to the inactive role of the local government. Meanwhile, rental housing flats Tamanagung shows the worst performance with a score of 55% due to the inadequate physical condition of the building and basic facilities and a weak management system due to the lack of financial support. These findings provide input for the local government in improving the performance of Rusunawa.

Keyword: Rental Housing Flats, Post Occupancy Evaluation, Building Performance

1. PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berperan penting dalam menjamin kehidupan yang layak, aman, dan sehat. Berdasarkan menegaskan bahwa setiap warga negara berhak bertempat tinggal dan memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh karena itu, penyediaan hunian layak dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), merupakan bagian dari tanggung jawab negara dalam pemenuhan hak dasar warga negara (Isnaini & Adnan, 2018).

Pemenuhan kebutuhan hunian layak masih menjadi persoalan krusial di berbagai daerah di Indonesia, termasuk Kabupaten Magelang. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dari tahun ke tahun memberikan tekanan besar terhadap kebutuhan hunian, sementara ketersediaan lahan semakin terbatas (Firman, 2004). Jumlah penduduk Kabupaten Magelang meningkat dari 1.291.694 jiwa pada tahun 2020 menjadi 1.347.396 jiwa pada tahun 2024, atau bertambah sekitar 4,3%. Peningkatan jumlah penduduk tersebut berdampak langsung pada kenaikan kepadatan penduduk, dari 1.197 jiwa/km² menjadi 1.397 jiwa/km² dalam kurun waktu yang sama (BPS, 2021).

Kondisi tersebut berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan hunian dan terjadinya defisit rumah, terutama bagi kelompok MBR. Secara nasional, pada tahun 2025, Kementerian PUPR mencatat *backlog* kepemilikan rumah sebesar 15,2 juta rumah tangga, *backlog* rumah tidak layak huni sebesar 19,04 juta rumah tangga, serta sekitar 6 juta rumah tangga yang tinggal menumpang atau menghuni rumah tidak layak. Di Kabupaten Magelang, berdasarkan RP3KP tahun 2024, jumlah rumah eksisting tercatat 378.309 unit, sementara kebutuhan hunian diperkirakan masih mengalami kekurangan sekitar 67.241 unit (Arrijal, 2025). Kondisi ini mendorong banyak keluarga MBR untuk tinggal bersama keluarga besar akibat keterbatasan ekonomi dan minimnya hunian terjangkau.

Sebagai upaya mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah meluncurkan Program Satu Juta Rumah sejak tahun 2015, salah satunya melalui pembangunan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) sebagai solusi hunian

vertikal bagi MBR. Di Kabupaten Magelang, pada tahun 2017–2018 telah dibangun empat rusunawa yang tersebar di Desa Gulon, Gunungpring, Tamanagung, dan Tanggulrejo.

Namun demikian, pembangunan fisik rusunawa tersebut belum sepenuhnya mampu menjawab kebutuhan hunian yang layak, nyaman, dan berkelanjutan. Permasalahan yang muncul tidak hanya berkaitan dengan aspek fisik bangunan, tetapi juga menyangkut status kepemilikan lahan, pengelolaan, pendanaan, dan keberfungsian fasilitas. Sebagian besar rusunawa di Kabupaten Magelang hingga saat ini belum diserahterimakan secara penuh kepada pemerintah daerah karena status tanah yang masih dimiliki pemerintah desa. Akibatnya, pemerintah daerah belum memiliki kewenangan penuh untuk mengelola dan memelihara rusunawa serta belum membentuk Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) khusus rusun. Pengelolaan yang dilakukan secara mandiri oleh pemerintah desa dengan keterbatasan anggaran berdampak pada kurang optimalnya pemeliharaan fasilitas dan menurunnya kenyamanan penghuni (Arumsari et al., 2022). Kondisi ini bahkan menyebabkan salah satu rusunawa, yaitu di Desa Tanggulrejo, ditutup sementara pada tahun 2024.

Berbagai penelitian sebelumnya telah mengkaji rumah susun dari beragam pendekatan, seperti evaluasi pasca huni pada penelitian (Sepriyadi, 2016) dan (Hidayati, 2017), efektivitas program rusunawa (Astuti, 2018), pengelolaan rusunawa (Puspateja, 2019), keberlanjutan rusunawa (Karel et al., 2023), kelayakhunian dan kepuasan rusunawa (Rahmawati, 2019), serta aspek ekonomi rusunawa (Arfiansyah, 2019). Meskipun demikian, sebagian besar penelitian tersebut belum secara spesifik mengkaji kinerja rusunawa melalui evaluasi pasca huni dalam konteks permasalahan kelembagaan dan pengelolaan yang kompleks seperti yang terjadi di Kabupaten Magelang, sehingga masih terdapat celah penelitian yang perlu diisi.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menilai kinerja melalui evaluasi pasca huni rusunawa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Magelang dengan fokus pada tiga lokasi, yaitu Rusunawa

Gunungpring, Tamanagung, dan Gulon. Evaluasi dilakukan untuk menilai sejauh mana rusunawa telah berfungsi sesuai dengan tujuan awal pembangunannya. Penelitian ini penting sebagai dasar perumusan rekomendasi perbaikan kebijakan, pengelolaan, dan peningkatan kualitas hunian, agar rusunawa benar-benar mampu menyediakan hunian yang layak, aman, dan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Akasah et al., 2025).

1. DATA DAN METODE

1.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah deduktif kuantitatif-kualitatif. Pendekatan deduktif merupakan proses dalam menjawab rumusan masalah dengan menggunakan teori sebelumnya kemudian dirumuskan menjadi hipotesis yang diuji melalui data yang dikumpulkan di lapangan (Rampai, 2022). Maka dari itu, teori utama yang digunakan adalah teori *Post-Occupancy Evaluation* yang diturunkan menjadi indikator untuk penilaian kinerja rusunawa. Sasaran dari penelitian ini adalah didapatkan skor total kinerja masing-masing rusunawa sehingga dapat diketahui kinerja terbaik dan kinerja terburuk berdasarkan skor dan dapat dikaitkan dengan status rusunawa serta pengelolaannya.

1.2. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data primer dengan pengumpulan data melalui observasi, kuesioner, dan wawancara. Observasi dilakukan secara langsung di lokasi penelitian untuk mengamati kondisi eksisting rusunawa berdasarkan variabel yang dinilai melalui pengukuran dan penilaian terhadap kondisi nyata di lapangan. Adapun alat yang digunakan untuk mengumpulkan data berupa meteran bangunan, alat pengukur suhu ruangan berupa *Room Temperature Thermometer*, dan alat pengukur tingkat kebisingan berupa *Sound Level Meter* melalui aplikasi pada *smartphone*.

Kuesioner digunakan untuk menilai kepuasan penghuni terhadap aspek yang tidak memiliki standar teknis dan hanya dapat dirasakan oleh pengguna. Kuesioner disusun secara terstruktur dan diberikan kepada penghunisesuai jumlah sampel, dengan menggunakan skala penilaian 1–9. Ketiga rusunawa memiliki perbedaan jumlah unit

hunian sehingga menggunakan teknik *proportional random sampling* secara *simple random sampling*. Jumlah sampel ditentukan menggunakan rumus Slovin dengan total populasi sebanyak 222 unit dan *margin of error* sebesar 10% sehingga diperoleh sebanyak 69 unit sampel. Sampel tersebut didistribusikan secara proporsional, Rusunawa Gulon memiliki 114 unit diambil 35 sampel, Rusunawa Gunungpring memiliki 50 unit diambil 16 sampel, dan Rusunawa Tamanagung memiliki 58 unit diambil 18 sampel. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan data yang tidak dapat diperoleh melalui observasi dan kuesioner dengan jenis semi terstruktur. Wawancara dilakukan kepada pengelola dan ketua paguyuban pada masing-masing rusunawa.

1.3. Teknik Analisis Data

Data primer yang diperoleh dari observasi lapangan, kuesioner, dan wawancara direkapitulasi dan diolah sebelum dianalisis. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Evaluasi pasca huni rusunawa dilakukan melalui tujuh aspek yang masing-masing diturunkan ke dalam variabel dan subvariabel. Penilaian pada aspek teknis, fungsional, perilaku, lingkungan, finansial, dan operasional diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yaitu baik, sedang, dan buruk. Penilaian aspek kepuasan penghuni dilakukan berdasarkan persepsi penghuni melalui kuesioner. Hasil pengisian kuesioner direkapitulasi dan dihitung menggunakan pendekatan skor ideal untuk memperoleh persentase tingkat kepuasan (Sugiyono, 2013). Persentase tersebut diklasifikasikan ke dalam tiga kategori penilaian, yaitu baik (68-100%), sedang (34-67%), dan buruk (<34%).

Tahap akhir skala analisis dilakukan rekapitulasi sehingga didapatkan jumlah kategori baik, sedang, dan buruk. Setelah itu, dilakukan skoring pada masing-masing kategori, yaitu kategori baik diberikan skor 3, kategori sedang diberikan skor 2, dan kategori buruk diberikan skor 1. Apabila seluruh sub variabel telah dilakukan skoring, maka diperoleh nilai total aktual yang kemudian dibagi dengan nilai maksimum. Setelah skala makro, meso, dan mikro memiliki nilai dalam bentuk persentase, maka ketiga nilai skala tersebut di rata-rata sehingga menghasilkan

nilai total kinerja pada masing-masing rusunawa dan dapat diketahui kinerja rusunawa yang paling baik dengan persentase tertinggi dan kinerja rusunawa yang paling buruk dengan persentase terendah.

1.4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada rusunawa MBR di Kabupaten Magelang yaitu Rusunawa Gulon, Rusunawa Tamanagung, dan Rusunawa Gunungpring yang ketiga rusunawa tersebut memiliki kondisi yang berbeda-beda terkait serah terima dan pengelolaannya. Ketiga rusunawa tersebut dibangun pada tahun 2017–2018 dan telah dihuni selama lebih dari lima tahun.



Gambar 1. Peta Sebaran Lokasi Penelitian (Sumber: Google Earth, 2025)

2. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penilaian evaluasi pasca huni dilakukan pada masing-masing Rusunawa Gulon, Rusunawa Gunungpring, dan Rusunawa Tamanagung yang dibagi ke dalam tiga skala, yaitu skala makro di lingkungan sekitar rusunawa, skala meso di dalam satu bangunan rusunawa, dan skala mikro di dalam satuan unit rusunawa.

2.1. Skala Makro

2.1.1. Aspek Teknis

Proteksi kebakaran merupakan aspek krusial pada bangunan rusunawa karena karakter hunian yang bersifat vertikal dan berpenghuni padat. Rambu evakuasi Rusunawa Gulon bernilai buruk karena tidak tersedia rambu evakuasi. Rusunawa Gunungpring bernilai sedang karena memiliki rambu exit, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai sedang karena telah dilengkapi rambu exit dan jalur evakuasi. Kualitas rambu evakuasi Rusunawa Gulon bernilai buruk seiring dengan tidak tersedianya

rambu. Rusunawa Gunungpring bernilai buruk karena rambu tidak ditempatkan secara strategis, berbahan kertas HVS, kurang terlihat, dan mudah terbakar. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai baik karena rambu evakuasi ditempatkan secara strategis, menggunakan bahan phosphorescent, mudah terbaca, dan tidak mudah terbakar. Keberfungsian alat pemadam kebakaran menunjukkan Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai sedang karena hanya tiga alat yang berfungsi, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena hanya dua alat yang berfungsi.

Sistem drainase berfungsi mengalirkan air hujan agar tidak terjadi genangan di lingkungan rusunawa. Aliran drainase Rusunawa Gulon dan Rusunawa Gunungpring bernilai baik karena 100% tidak terjadi genangan. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai sedang karena terjadi genangan sebesar 30%.

Sanitasi berkaitan dengan kesehatan lingkungan dan kualitas hidup penghuni. Sistem pembuangan limbah di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena telah memisahkan limbah blackwater dan greywater. Kapasitas pembuangan limbah blackwater Rusunawa Gulon bernilai baik karena septictank mampu menampung jumlah penghuni. Rusunawa Gunungpring bernilai sedang karena meskipun kapasitas mencukupi, masih terjadi kendala berupa saluran terhambat. Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena kapasitas septictank tidak mampu menampung limbah penghuni. Penilaian kapasitas pembuangan limbah greywater menunjukkan hasil yang sama dengan kapasitas pembuangan blackwater pada masing-masing rusunawa.

Air menjadi hal yang penting bagi penghuni untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Kualitas air di Rusunawa Gulon bernilai baik karena air tidak berwarna dan tidak berbau. Rusunawa Gunungpring bernilai buruk karena air berwarna dan berbau. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai baik karena air tidak berwarna dan tidak berbau. Kelancaran air di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena air dapat mengalir setiap waktu.

Persampahan dinilai berdasarkan jumlah dan kualitas TPS. Jumlah TPS di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena seluruh rusunawa memiliki TPS. Kualitas TPS Rusunawa Gulon bernilai buruk karena kondisinya terbuka. Rusunawa Gunungpring bernilai baik karena TPS tertutup sehingga kedap bau dan air. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena TPS terbuka sehingga menyebabkan sampah berserakan dan berbau.

2.1.2. Aspek Fungsional

Akses mencakup kemudahan menuju dan meninggalkan rusunawa. Lebar jalan menuju Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena lebih dari 3,5 meter. Kondisi jalan di Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik karena tidak mengalami kerusakan, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena kerusakan jalan melebihi 50%.

2.1.3. Aspek Perilaku

Privasi merupakan tantangan dalam hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan dinilai melalui tingkat kebisingan. Tingkat kebisingan di Rusunawa Gulon bernilai baik dengan 54 dBA, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan 51 dBA, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan 31 dBA. Nilai kebisingan yang rendah menunjukkan lingkungan rusunawa relatif tenang.

2.1.4. Aspek Lingkungan

Ruang bersama berfungsi sebagai wadah interaksi sosial penghuni. Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik karena memiliki ruang terbuka yang terawat. Rusunawa Tamanagung bernilai sedang karena ruang terbuka tersedia namun kurang terawat sehingga membatasi aktivitas bersama.

Ruang parkir mendukung mobilitas penghuni dan ketertiban penggunaan ruang. Ketercukupan ruang parkir Rusunawa Gulon dan Tamanagung bernilai baik karena seluruh kendaraan tertampung, sedangkan Rusunawa Gunungpring bernilai sedang karena hanya 70% kendaraan tertampung. Kondisi sirkulasi ruang parkir pada ketiga rusunawa bernilai baik. Keamanan ruang parkir Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik karena sulit diakses pihak luar dan dilengkapi CCTV, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai

buruk karena ruang parkir terbuka dan tidak memiliki CCTV.

Fasilitas niaga mendukung pemenuhan kebutuhan sehari-hari penghuni. Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena masing-masing memiliki satu kios kebutuhan harian. Hal tersebut memudahkan dalam pembelian dan meminimalisir transportasi.

2.1.5. Aspek Finansial

Pembiayaan perawatan Pembiayaan perawatan sarana dan prasarana publik di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai sedang karena biaya sewa belum mencukupi kebutuhan pemeliharaan secara penuh dan masih memerlukan pungutan tambahan, namun besarnya tidak melebihi setengah biaya sewa.

2.1.6. Aspek Operasional

Pemeliharaan bertujuan menjaga keandalan bangunan. Frekuensi kebersihan lingkungan Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik karena dilakukan setiap minggu, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai sedang karena dilakukan sebulan sekali. Frekuensi pengangkutan sampah Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik, sementara Rusunawa Tamanagung bernilai sedang karena pengangkutan hanya dilakukan satu kali seminggu. Pemeliharaan alat pemadam kebakaran pada ketiga rusunawa bernilai buruk karena tidak dilakukan pengecekan dan perawatan rutin. Pemeliharaan drainase dan tempat pembuangan limbah pada seluruh rusunawa bernilai baik karena dilakukan lebih dari dua kali dalam setahun.

Perawatan sarana dan prasarana meliputi perawatan rutin, berkala, mendesak, dan darurat. Perawatan rutin pada ketiga rusunawa bernilai baik. Perawatan berkala Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena permasalahan belum tertangani, khususnya kerusakan jalan. Perawatan mendesak Rusunawa Gulon bernilai baik, Rusunawa Gunungpring bernilai buruk karena kualitas air belum teratasi, dan Rusunawa Tamanagung bernilai sedang karena genangan dan luapan septictank masih terjadi. Perawatan darurat Rusunawa Gulon

bernilai baik, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang, dan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena keterbatasan dana.

Pengawasan berkaitan dengan keamanan lingkungan. Pengamanan di Rusunawa Gulon bernilai baik karena tersedia petugas 24 jam. Rusunawa Gunungpring dan Tamanagung bernilai sedang karena pengamanan dilakukan melalui ronda malam. Tingkat kejadian pencurian pada ketiga rusunawa bernilai baik karena tidak terdapat kejadian pencurian dalam satu bulan terakhir.

2.1.7. Aspek Kepuasan

Kepuasan pengelolaan drainase Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 76%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 78%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk dengan skor 33%. Kepuasan pengelolaan sanitasi Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 79%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 60%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk dengan skor 31%. Kepuasan pengelolaan persampahan Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 77%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 33%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai sedang dengan skor 55%. Kepuasan fasilitas niaga Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 75%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 83%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik karena skor 70%. Kepuasan lingkungan Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 77%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 74%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 85%. Kepuasan terhadap lokasi berobat pada Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 84%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 83%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik karena skor kepuasan 84%. Kepuasan terhadap tempat pendidikan pada Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 79%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 80%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 83%. Kepuasan terhadap tempat berobat pada Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 81%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 85%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 81%. Kepuasan terhadap fasilitas perdagangan pada

Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 82%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 88%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 80%. Kepuasan responsivitas pengelola Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 79%. Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 65%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 33%.

Tabel 1. Penilaian pada Skala Makro

No	Sub Variabel	A	B	C
A. Teknis				
Proteksi Kebakaran				
1.	Rambu Evakuasi	Buruk	Sedang	Sedang
	Kualitas Rambu Evakuasi	Buruk	Buruk	Baik
	Keberfungsian Alat Pemadam	Sedang	Sedang	Sedang
Drainase				
2.	Aliran Drainase	Baik	Baik	Sedang
Sanitasi				
3.	Sistem Pembuangan Limbah	Baik	Baik	Baik
	Kapasitas Pembuangan Blackwater	Baik	Sedang	Buruk
	Kapasitas Pembuangan Greywater	Baik	Sedang	Buruk
Air				
4.	Kualitas Air	Baik	Buruk	Baik
	Kelancaran Air	Baik	Baik	Baik
Persampahan				
5.	Jumlah TPS	Baik	Baik	Sedang
	Kondisi TPS	Buruk	Baik	Buruk
B. Fungsional				
Akses				
1.	Lebar Jalan Menuju Rusun	Baik	Baik	Baik
	Kondisi Jalan Menuju Rusun	Baik	Baik	Buruk
C. Perilaku				
1.	Privacy			
	Tingkat kebisingan	Baik	Baik	Baik
D. Lingkungan				
Ruang Bersama				
1.	Kondisi Ruang Terbuka	Baik	Baik	Sedang
Ruang Parkir				
2.	Ketercukupan Ruang Parkir	Baik	Sedang	Baik
	Kondisi Ruang Parkir	Baik	Baik	Baik
	Keamanan Ruang Parkir	Baik	Baik	Buruk

No	Sub Variabel	A	B	C
3.	Fasilitas Niaga			
	Jumlah Kios Usaha	Baik	Baik	Baik
E. Finansial				
1.	Pembiayaan Perawatan Sarpras	Sedang	Sedang	Sedang
F. Operasional				
1.	Pemeliharaan			
	Frekuensi Kebersihan Lingkungan	Baik	Baik	Sedang
	Frekuensi Pengangkutan Sampah	Baik	Baik	Sedang
	Pemeliharaan Alat Kebakaran	Buruk	Buruk	Buruk
	Pemeliharaan Aliran Drainase	Baik	Baik	Baik
	Pemeliharaan Tempat Pembuangan Limbah	Baik	Baik	Baik
2.	Perawatan			
	Perawatan rutin	Baik	Baik	Baik
	Perawatan berkala	Baik	Baik	Buruk
	Perawatan Mendesak	Baik	Buruk	Sedang
	Perawatan Darurat	Baik	Sedang	Buruk
3.	Pengawasan			
	Pengamanan	Baik	Sedang	Sedang
	Tingkat kejadian pencurian	Baik	Baik	Baik
F. Kepuasan Penghuni				
1.	Kondisi Drainase	Baik	Baik	Buruk
2.	Kondisi Pembuangan Limbah	Baik	Sedang	Buruk
3.	Pengelolaan Sampah	Baik	Buruk	Sedang
4.	Keberadaan kios usaha	Baik	Baik	Baik
5.	Kebersihan lingkungan rusun	Baik	Baik	Baik
6.	Keterjangkauan Lokasi Kerja	Baik	Baik	Baik
7.	Keterjangkauan Tempat Pendidikan	Baik	Baik	Baik
8.	Keterjangkauan lokasi berobat	Baik	Baik	Baik
9.	Keterjangkauan fasilitas dagang	Baik	Baik	Baik
10.	Responsivitas pengelola	Baik	Sedang	Buruk

Sumber : Hasil Analisis, 2026

Keterangan :

A = Rusun Gulon, B = Rusun Gunungpring, C = Rusun Tamanagung.

2.2. Skala Meso

Aspek Teknis

Proteksi kebakaran Proteksi kebakaran berperan penting dalam meminimalkan risiko korban jiwa pada kondisi darurat. Jumlah alarm kebakaran di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai sedang karena meskipun setiap lantai memiliki satu alarm, sistem yang digunakan masih manual dan belum otomatis. Keberfungsian alarm pada ketiga rusunawa bernilai baik karena seluruh alarm dapat berfungsi dengan baik dan tidak mengalami kerusakan. Jumlah alat pemadam kebakaran di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena setiap lantai telah dilengkapi minimal dua APAR.

Persampahan Persampahan berkaitan dengan kemudahan penghuni dalam membuang sampah di dalam bangunan rusunawa. Jumlah tempat sampah di Rusunawa Gulon bernilai baik karena setiap lantai memiliki satu tempat sampah, sedangkan Rusunawa Gunungpring bernilai baik karena setiap lantai memiliki dua tempat sampah. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena tidak tersedia tempat sampah per lantai sehingga penghuni harus membuang sampah secara mandiri ke TPS.

Atap berfungsi melindungi bangunan dari kebocoran yang dapat mengganggu kenyamanan ruang dan merusak struktur. Kondisi atap Rusunawa Gulon bernilai baik karena seluruh atap tidak mengalami kebocoran. Rusunawa Gunungpring bernilai sedang karena hanya sebagian atap yang tidak bocor. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena lebih dari setengah atap mengalami kebocoran.

Dinding dinilai berdasarkan tingkat kekeroposan yang dapat mempengaruhi kekuatan bangunan. Kondisi dinding di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena tidak ditemukan kekeroposan sehingga memberikan rasa aman bagi penghuni.

Lantai dinilai berdasarkan tingkat kerusakan pada area yang digunakan bersama. Kondisi lantai di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik

karena seluruh lantai dalam kondisi baik dan tidak mengalami kerusakan, sehingga mendukung kenyamanan dan keselamatan penghuni dalam bermobilitas.

Penghawaan berfungsi menjaga kualitas sirkulasi udara dan mengurangi potensi gangguan kesehatan. Sirkulasi udara di Rusunawa Gulon dan Tamanagung bernilai baik karena dilengkapi ventilasi yang memadai, sedangkan Rusunawa Gunungpring bernilai sedang karena ventilasi terbatas sehingga sebagian ruang terasa pengap. Tingkat kepanasan ruang di ketiga rusunawa bernilai sedang dengan suhu ruang berkisar 28,5–29°C.

Pencahayaan berperan dalam mendukung kenyamanan visual pada ruang bersama. Rusunawa Gulon bernilai baik karena seluruh sisi bangunan memperoleh pencahayaan alami, sedangkan Rusunawa Gunungpring dan Tamanagung bernilai sedang karena hanya sebagian bangunan yang memperoleh pencahayaan sehingga pada siang hari masih memerlukan lampu.

2.2.2. Aspek Fungsional

Koridor berfungsi untuk mendukung kelancaran pergerakan penghuni di dalam bangunan. Luas koridor di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena memiliki lebar yang memadai sesuai standar. Kondisi koridor pada ketiga rusunawa juga bernilai baik karena tidak ditemukan kerusakan yang mengganggu aktivitas penghuni.

Tangga utama berfungsi sebagai sarana pergerakan vertikal antar lantai. Lebar tangga dan lebar injakan di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena memenuhi standar kenyamanan dan keselamatan. Kondisi tangga utama pada ketiga rusunawa juga bernilai baik karena tidak mengalami kerusakan.

Tangga darurat berfungsi sebagai jalur evakuasi saat kondisi darurat. Lebar tangga, lebar injakan, dan kondisi tangga darurat di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena memenuhi standar dan tidak mengalami kerusakan sehingga dapat digunakan secara optimal saat keadaan darurat.

2.2.3. Aspek Perilaku

Territory berkaitan dengan potensi konflik kepemilikan ruang. Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena tidak ditemukan konflik antar penghuni terkait penggunaan ruang bersama.

Crowding berkaitan dengan kenyamanan penghuni dalam berbagi ruang. Rusunawa Gulon dan Tamanagung bernilai baik karena ruang bersama tidak disalahgunakan untuk kepentingan pribadi. Sementara itu, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang karena sebagian koridor digunakan untuk menyimpan barang pribadi sehingga mengganggu pergerakan penghuni lain.

2.2.4. Aspek Lingkungan

Ruang bersama dinilai berdasarkan kelengkapan fasilitas untuk mendukung aktivitas sosial. Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik karena memiliki fasilitas bersama yang relatif lengkap. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena fasilitas ruang bersama sangat terbatas.

2.2.5. Aspek Finansial

Besaran tarif sewa berfungsi untuk mengatur kegiatan operasional, di mana rusunawa tersebut diperuntukkan untuk MBR sehingga maksimal tarif sewa adalah 1/3 dari upah minimum Kabupaten Magelang sebesar Rp2.607.790,00. Besaran tarif sewa ketiga rusunawa bernilai baik karena tidak melebihi Rp869.263,00. Adapun besaran tarif sewa Rusunawa Gulon berkisar Rp125.000,00 – Rp225.000,00, Rusunawa Gunungpring berkisar Rp225.000,00 – Rp300.000,00, dan Rusunawa Tamanagung berkisar Rp275.000,00 – Rp350.000,00.

2.2.6. Aspek Operasional

Pemeliharaan bertujuan menjaga keandalan bangunan. Frekuensi kebersihan bangunan Rusunawa Gulon bernilai baik karena dilakukan setiap hari. Rusunawa Gunungpring bernilai buruk karena bangunan tidak dibersihkan secara rutin, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai baik karena dibersihkan dua hari sekali. Frekuensi pengangkutan sampah Rusunawa Gulon bernilai baik karena dilakukan secara rutin, Rusunawa Gunungpring bernilai baik karena sistem pembuangan sampah terhubung langsung ke TPS, sementara Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena tidak

memiliki tempat sampah per lantai. Pemeliharaan alat pemadam kebakaran di ketiga rusunawa bernilai buruk karena tidak pernah dilakukan pengecekan.

Perawatan sarana dan prasarana meliputi perawatan rutin, berkala, mendesak, dan darurat. Perawatan rutin pada ketiga rusunawa bernilai baik. Perawatan berkala Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena masih terdapat fasilitas yang rusak dan tidak diperbaiki. Perawatan mendesak Rusunawa Gulon bernilai baik, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang karena sebagian atap masih berlubang, dan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena kerusakan atap cukup parah. Perawatan darurat pada ketiga rusunawa bernilai baik karena permasalahan berisiko tinggi telah ditangani.

Pengawasan berkaitan dengan pencegahan pelanggaran dan pencurian. Ketaatan terhadap peraturan di Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena seluruh penghuni mematuhi aturan. Pemberian sanksi di Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik karena pengelola bersikap tegas, sedangkan Rusunawa Tamanagung bernilai sedang karena pengelola memberikan toleransi sebelum menjatuhkan sanksi.

2.2.7. Aspek Kepuasan

Kepuasan pengelolaan persampahan Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor kepuasan 76%, Rusunawa Gunungpring bernilai buruk dengan skor 33%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 81%. Kepuasan mobilitas Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 84%, Rusunawa Gunungpring bernilai buruk dengan skor 33%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 81%. Kepuasan penghuni terkait tarif sewa Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 86%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 79%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai sedang dengan skor 56%. Kepuasan iuran di luar tarif sewa Rusunawa Gulon bernilai sedang dengan skor 66%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 74%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 71%. Kepuasan kenyamanan tinggal bersama Rusunawa Gulon

bernilai baik dengan skor 77%, Rusunawa Gunungpring bernilai buruk dengan skor 33%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk dengan skor 34%. Kepuasan penataan ruang Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 81%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 78%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 84%. Kepuasan responsivitas pengelola Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 79%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 67%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk dengan skor 33%.

Tabel 2. Penilaian pada Skala Meso

No	Variabel / Subvariabel	A	B	C
A. Teknis				
Proteksi Kebakaran				
1.	Jumlah Alarm Kebakaran	Sedang	Sedang	Sedang
	Keberfungsian Alarm Kebakaran	Baik	Baik	Baik
	Jumlah Alat Kebakaran	Baik	Baik	Baik
Persampahan				
2.	Jumlah Tempat Sampah	Baik	Baik	Buruk
Konstruksi				
3.	Tingkat Kebocoran Atap	Baik	Sedang	Buruk
	Tingkat Kekeroposan Dinding	Baik	Baik	Baik
	Kualitas Lantai Luar Unit	Baik	Baik	Baik
Kenyamanan Thermal				
4.	Sirkulasi Udara	Baik	Sedang	Baik
	Tingkat Kepanasan Ruang	Sedang	Sedang	Sedang
	Intensitas Pencahayaan Luar Unit	Sedang	Sedang	Sedang
B. Fungsional				
Koridor				
1.	Luas Koridor	Baik	Baik	Baik
	Kondisi Koridor	Baik	Baik	Baik
Tangga Utama				
2.	Lebar Tangga Utama	Baik	Baik	Baik
	Lebar Injakan Anak Tangga	Baik	Baik	Baik
	Kondisi Tangga Utama	Baik	Baik	Baik
Tangga Darurat				
3.	Luas Tangga Darurat	Baik	Baik	Baik
	Lebar Injakan Anak Tangga	Baik	Baik	Baik

No	Variabel / Subvariabel	A	B	C
C. Perilaku				
1.	Privacy			
	Kondisi Tangga Darurat	Baik	Baik	Baik
	Tingkat terjadinya konflik	Baik	Baik	Baik
2.	Crowding			
	Kenyamanan berbagi ruang	Baik	Sedang	Baik
D. Lingkungan				
1.	Kelengkapan Ruang Umum	Baik	Baik	Buruk
E. Finansial				
1.	Besaran Tarif Sewa	Baik	Baik	Baik
F. Operasional				
1.	Pemeliharaan			
	Frekuensi Kebersihan Bangunan	Baik	Buruk	Sedang
	Frekuensi Pengangkutan Sampah	Baik	Baik	Buruk
	Pemeliharaan Alat Kebakaran	Buruk	Buruk	Buruk
2.	Perawatan			
	Perawatan rutin	Baik	Baik	Baik
	Perawatan berkala	Baik	Baik	Buruk
	Perawatan Mendesak	Baik	Sedang	Buruk
3.	Perawatan Darurat	Baik	Baik	Baik
	Pengawasan			
	Larangan Penghuni	Baik	Baik	Baik
	Pemberian Sanksi	Baik	Baik	Sedang
G. Kepuasan Penghuni				
1.	Pengelolaan Sampah	Baik	Baik	Buruk
2.	Kebersihan bangunan rusun	Baik	Buruk	Baik
3.	Kemudahan jalan di koridor	Baik	Buruk	Baik
4.	Tarif sewa rusun	Baik	Baik	Sedang
5.	Iuran diluar tarif sewa	Sedang	Baik	Baik
6.	Kenyamanan tinggal bersama	Baik	Buruk	Buruk
7.	Kepuasan Penataan Ruang	Baik	Baik	Baik
8.	Responsivitas pengelola	Baik	Sedang	Buruk

Sumber : Hasil Analisis, 2026

Keterangan :

A = Rusun Gulon, B = Rusun Gunungpring, C = Rusun Tamanagung.

2.3. Skala Mikro

2.3.1. Aspek Teknis

Dinding dinilai berdasarkan tingkat kekeroposan yang dapat memengaruhi

kekuatan bangunan setiap unit hunian. Kondisi dinding unit hunian Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena seluruh dinding masih dalam kondisi layak dan tidak mengalami kekeroposan. Kondisi tersebut memberikan rasa aman bagi penghuni karena struktur bangunan masih kuat dan stabil.

Atap berfungsi untuk melindungi bangunan dari kebocoran yang dapat merusak struktur dan kenyamanan ruang setiap unit hunian. Kebocoran atap Rusunawa Gulon dan Gunungpring bernilai baik karena 80% atap tidak mengalami kebocoran. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena kurang dari 50% atap yang tidak mengalami kebocoran.

Lantai dinilai berdasarkan kerusakan lantai di setiap unit rusunawa. Kerusakan lantai Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena kondisi lantai masih bagus sehingga 100% lantai di masing-masing rusunawa tidak mengalami kerusakan. Hal tersebut memberi kenyamanan pada penghuni dalam melakukan aktivitasnya sehari-hari.

2.3.2. Aspek Fungsional

Kamar tidur dinilai berdasarkan kelengkapan fasilitas, yaitu tempat tidur, almari, meja belajar, dan ventilasi. Kelengkapan tempat tidur Rusunawa Gulon bernilai sedang karena memiliki tempat tidur, almari, dan dilengkapi ventilasi untuk sirkulasi udara. Rusunawa Gunungpring dan Tamanagung bernilai baik karena fasilitas kamar tidur lengkap dan dilengkapi ventilasi udara.

Kamar Mandi dinilai berdasarkan kelengkapan fasilitas, yaitu kloset, kran air, tempat sabun, dan sirkulasi udara. Kelengkapan kamar mandi Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena seluruh fasilitas yang ada di dalam kamar mandi.

Dapur dinilai berdasarkan kualitas ruang yang ditinjau dari keberadaan sekat dan material yang digunakan. Dapur pada ketiga rusunawa bernilai baik karena memiliki ruang tersendiri yang dipisahkan dengan sekat serta menggunakan material keramik pada meja dapur sehingga aman dan mudah dibersihkan.

Ruang Jemur dinilai berdasarkan keterpaparan sinar matahari. Ketiga rusunawa

bernilai baik karena ruang jemur terpapar sinar matahari dan udara. Ruang jemur terletak ujung ruangan dengan pembatas berupa material berlubang sehingga terpapar sinar dan terkena angin.

Ruang Cuci Pakaian dinilai berdasarkan kualitas ruang, khususnya keberadaan sekat dan material lantai. Rusunawa Gulon, Gunungpring, dan Tamanagung bernilai baik karena ruang cuci dilengkapi sekat dan menggunakan material keramik yang mencegah rembesan air ke ruang lain.

2.3.3. Aspek Perilaku

Privacy dinilai dari tingkat kebisingan antar unit hunian. Ketiga rusunawa bernilai baik karena penghuni mampu mengontrol aktivitas. Hal tersebut tidak menimbulkan kebisingan yang mengganggu, sehingga tercipta kenyamanan tinggal.

2.3.4. Aspek Finansial

Pekerjaan/pendapatan berfungsi untuk mengetahui kesesuaian rusunawa dengan penghuni yang ditujukan bagi MBR. Rusunawa Gulon bernilai baik karena 80% penghuni merupakan MBR, sisanya adalah pegawai bank. Rusunawa Gunungpring bernilai baik karena 100% penghuninya adalah MBR. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai baik karena 84% penghuni adalah MBR, sisanya adalah pegawai bank dan pegawai negeri sipil

2.3.5. Aspek Operasional

Proses penghunian Proses penghunian dinilai berdasarkan kejelasan alur dan kemudahan akses informasi. Rusunawa Gulon bernilai baik karena alur jelas dan dilengkapi papan informasi. Rusunawa Gunungpring dan Tamanagung bernilai sedang karena alur jelas, namun informasi tidak tertempel secara permanen.

Jumlah kamar terisi menunjukkan keberhasilan rusunawa dalam mencapai tujuannya. Rusunawa Gulon bernilai sedang karena 62,5 terisi yang mana dari 112 kamar yang kosong adalah 30 kamar. Hal tersebut karena rusunawa untuk pekerja sehingga kurang cocok untuk keluarga sedangkan pekerja yang ingin tinggal dirusun terbatas. Rusunawa Gunungpring bernilai baik karena 100% unit terisi karena lokasi strategis. Sementara itu, Rusunawa Tamanagung bernilai buruk karena kurang dari 50% yang

terisi. Hal tersebut dikarenakan atap yang berlubang, fasilitas yang rusak, dan tempat pembuangan limbah yang terbatas sehingga jumlah penghuni dibatasi.

2.3.6. Aspek Kepuasan

Kepuasan kondisi dapur Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 78%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 83%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 80%. Kepuasan kondisi ruang jemur Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 75%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 44%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 79%. Kepuasan kondisi ruang cuci Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 80%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 85%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 81%. Kepuasan kondisi kamar tidur Rusunawa Gulon bernilai sedang dengan skor 65%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 49%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 80%. Kepuasan kondisi ruang tamu Rusunawa Gulon bernilai sedang dengan skor 68%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 51%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 83%. Kepuasan responsivitas pengelola Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 79%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 67%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai buruk dengan skor 33%. Kepuasan penataan ruang Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 78%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 86%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 88%. Pencahayaan Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 83%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 63%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 80%. Sirkulasi Rusunawa Gulon bernilai baik dengan skor 83%, Rusunawa Gunungpring bernilai sedang dengan skor 58%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 78%. Kepuasan tingkat interaksi penghuni Rusunawa Gulon bernilai sedang dengan skor 66%, Rusunawa Gunungpring bernilai baik dengan skor 86%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 83%. Kepuasan kepedulian penghuni Rusunawa Gulon bernilai buruk dengan skor 34%, Rusunawa Gunungpring

bernilai baik karena skor kepuasan 84%, dan Rusunawa Tamanagung bernilai baik dengan skor 85%.

Tabel 3. Penilaian pada Skala Mikro

No	Subvariabel	A	B	C
A. Teknis				
Konstruksi				
1.	Tingkat Kekeroposan Dinding	Baik	Baik	Baik
	Tingkat Kebocoran Atap	Baik	Baik	Buruk
	Kualitas Lantai Dalam Unit	Baik	Baik	Baik
B. Fungsional				
Kualitas Fasilitas Unit Hunian				
2.	Kualitas Kamar Tidur	Sedang	Sedang	Baik
	Kualitas Kamar Mandi	Baik	Baik	Baik
	Kualitas Dapur	Baik	Baik	Baik
	Kualitas Ruang Jemur	Baik	Baik	Baik
	Kualitas Ruang Cuci Pakaian	Baik	Baik	Baik
C. Perilaku				
1.	Tingkat kebisingan	Baik	Baik	Baik
D. Finansial				
1.	Pekerjaan	Baik	Baik	Baik
E. Operasional				
1.	Proses penghunian penghuni	Baik	Sedang	Sedang
2.	Jumlah Kamar Terisi	Sedang	Baik	Buruk
F. Kepuasan Penghuni				
1.	Kondisi Kamar Mandi	Baik	Baik	Baik
2.	Kondisi Dapur	Baik	Baik	Baik
3.	Kondisi Ruang Jemur	Baik	Sedang	Baik
4.	Kondisi Ruang Cuci	Baik	Baik	Baik
5.	Kondisi fasilitas kamar tidur	Sedang	Sedang	Baik
6.	Kondisi fasilitas ruang tamu	Sedang	Sedang	Baik
7.	Kepuasan Penataan Ruang Unit	Baik	Baik	Baik
8.	Kepuasan Pencahayaan	Baik	Sedang	Baik
9.	Kepuasan Sirkulasi Udara	Baik	Sedang	Baik
10.	Tingkat interaksi	Sedang	Baik	Baik
11.	Kepedulian penghuni	Buruk	Baik	Baik

Sumber : Hasil Analisis, 2026

Keterangan :

A = Rusun Gulon, B = Rusun Gunungpring, C = Rusun Tamanagung.

2.4. Rekapitulasi Evaluasi Pasca Huni

Rekapitulasi kinerja rusunawa melalui evaluasi pasca menunjukkan bahwa kinerja Rusunawa Gulon sebesar 92%, Rusunawa Gunungpring sebesar 86%, dan Rusunawa Tamanagung sebesar 55%. Nilai tersebut menunjukkan bahwa Rusunawa Gulon berada pada kategori kinerja baik, Rusunawa Gunungpring berada pada kategori kinerja sedang, dan Rusunawa Tamanagung berada pada kategori kinerja buruk.

Rusunawa Gulon memperoleh skor tertinggi karena menunjukkan kinerja yang relatif konsisten pada seluruh skala penilaian. Pada skala makro, unggul pada aspek drainase, sanitasi, kualitas air, aksesibilitas, lingkungan, serta kepuasan penghuni terhadap layanan dan fasilitas lingkungan. Pada skala meso, kondisi bangunan seperti dinding, lantai, koridor, tangga utama, dan tangga darurat berada dalam kondisi baik, didukung oleh pengelolaan persampahan per lantai dan pemeliharaan bangunan yang rutin. Pada skala mikro, kualitas unit hunian, kelengkapan ruang, serta tingkat kepuasan penghuni terhadap kondisi ruang dan responsivitas pengelola memperkuat kinerja Gulon. Kelemahan yang ada seperti ketiadaan rambu evakuasi dan keterbatasan tingkat hunian, tidak secara signifikan menurunkan kinerja keseluruhan.

Rusunawa Gunungpring memiliki kinerja sedang yang mana pada skala makro, Rusunawa Gunungpring masih menghadapi permasalahan kualitas air, ketercukupan parkir, serta kualitas rambu evakuasi yang kurang memadai. Pada skala meso, permasalahan *crowding* di koridor, keterbatasan ventilasi, serta rendahnya kepuasan penghuni terhadap mobilitas dan kenyamanan tinggal bersama menjadi faktor penurun skor. Meskipun demikian, rusunawa ini memiliki keunggulan pada tingkat hunian yang mencapai 100%, tarif sewa yang sesuai bagi MBR, serta kelengkapan fasilitas unit hunian yang relatif baik.

Rusunawa Tamanagung memperoleh skor terendah karena adanya akumulasi permasalahan pada berbagai skala. Pada skala

makro, permasalahan utama meliputi kapasitas sanitasi yang tidak mencukupi, kualitas TPS yang buruk, keamanan parkir, serta rendahnya kepuasan penghuni terhadap drainase dan sanitasi. Pada skala meso dan mikro, kondisi atap yang bocor, keterbatasan fasilitas ruang bersama, rendahnya tingkat hunian, serta lemahnya pemeliharaan dan responsivitas pengelola menjadi faktor dominan yang menurunkan kinerja. Meskipun demikian, Tamanagung masih menunjukkan kinerja baik pada aspek tarif sewa dan beberapa aspek kepuasan lingkungan.

Tabel 4. Rekapitulasi Kinerja Rusunawa

Rusunawa	Skala Makro	Skala Meso	Skala Mikro	Kinerja Total
Gulon	92%	95%	90%	92%
Gunungpring	84%	85%	90%	86%
Tamanagung	60%	55%	49%	55%

Sumber : Hasil Analisis, 2026

3. SIMPULAN

Kinerja rusunawa di Kabupaten Magelang yang dinilai melalui evaluasi pasca huni menunjukkan hasil yang berbeda dikarenakan status rusunawa yang belum sepenuhnya diserahkan kepada pemerintah daerah yang mana saat ini status tanah masih dimiliki pemerintah desa. Oleh karena itu, belum terbentuk UPTD khusus rusun sehingga peran pemerintah daerah sebatas pemberian anggaran untuk pemeliharaan skala besar. Akibatnya, pengelolaan rusunawa dilakukan secara mandiri dengan tingkat kapasitas dan keterlibatan yang berbeda sehingga berdampak langsung pada kinerja rusunawa. Rusunawa Gulon memiliki kinerja paling baik karena pengelolaan dilakukan secara aktif oleh pemerintah desa meskipun status tanah milik desa dan bangunan milik pemerintah. Pemerintah desa merespon kebutuhan penghuni dan terlibat langsung dalam kepenghunan, kegiatan operasional, dan pemeliharaan. Keterlibatan aktif mendorong terjaganya kondisi bangunan, fasilitas, dan tingkat hunian. Rusunawa Gunungpring menunjukkan kinerja sedang meskipun status rusunawa serupa dengan Rusunawa Gulon, tetapi peran pemerintah desa dalam

pengelolaan tidak aktif. Pengelolaan dominan dilakukan oleh ketua rusun dengan kapasitas yang terbatas, sedangkan pemerintah desa hanya berperan dalam administrasi dan keuangan. Kondisi ini menyebabkan pemeliharaan tidak optimal dan berdampak pada menurunnya beberapa aspek kinerja. Rusunawa Tamanagung memiliki kinerja terendah karena bangunan belum diserahkan sehingga tidak memperoleh dukungan pendanaan dari pemerintah. Pengelolaan dilakukan oleh ketua rusunawa dengan keterbatasan kapasitas, sementara pemerintah desa berperan dalam keuangan dan administrasi tetapi tanpa sistem pembukuan yang jelas. Hal ini berdampak pada penurunan kualitas fasilitas dan rendahnya tingkat hunian. Dengan adanya penelitian ini, memberikan gambaran mengenai kondisi rusunawa yang dikelola secara mandiri tanpa adanya UPTD karena belum diserahkan dengan hasil menunjukkan bahwa apabila rusunawa dikelola secara mandiri terdapat keterbatasan anggaran dan pengetahuan yang mempengaruhi kinerja rusunawa. Hasil penelitian dari ketiga rusunawa ini dapat digunakan untuk rekomendasi perbaikan kedepannya.

4. REFERENSI

- Akasah, A., Olivia, D., & Hardi, R. (2025). Analisis Tingkat Livability di Rusunawa Rawa Bebek Jakarta Timur. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Teknik Dan Desain*, 1(2), 375–385.
- Arfiansyah. (2019). Evaluasi Pelaksanaan Program Pembangunan Rumah Susun Sed erhana Sewa (Rusunawa) Di Kota Balikpapan. *Jurnal Administrative Reform*, 6(4), 175–184.
<https://doi.org/10.52239/jar.v6i4.1919>
- Arrijal, R. (15 Sept 2025). *Pekerja Informal Mayoritas Tak Punya Rumah, Backlog Tembus 34,24 Juta*. Citing Internet Sources URL <https://www.cnbcindonesia.com/news/202509151133564666971/pekerjainformal-mayoritas-tak-punya-rumah-backlog-tembus-3424-juta>
- Arumsari, P., Alisjahbana, S. W., & Rarasati, A. D. (2022). Analisis Kelembagaan dan Finansial untuk Pemeliharaan dan Perawatan

- n Rusunawa Berdasarkan Soft System Methodology. *JMTS: Jurnal Mitra Teknik Sipil*, 907–918. <https://doi.org/10.24912/jmts.v5i4.20416>
- Astuti, G. D. (2018). *Efektivitas Penyediaan Rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Magelang Kasus Rumah Susun Sederhana Sewa Gunungpring dan Rumah Susun Sederhana Sewa Gulon*. Thesis, Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Universitas Gadjah Mada.
- BPS. (2021). *Kabupaten Magelang Dalam Angka 2021*. Badan Pusat Statistik: Kabupaten Magelang
- Firman, T. (2004). New town development in Jakarta Metropolitan Region: A perspective of spatial segregation. *Habitat International*, 28(3), 349–368. [https://doi.org/10.1016/S01973975\(03\)00037-7](https://doi.org/10.1016/S01973975(03)00037-7)
- Hidayati, M. K. (2017). *Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa Terhadap Fisik Dan Lingkungan Rusunawa Di Surakarta*. Thesis, Departemen Perencanaan Kota Dan Daerah, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Isnaini, A. M., & Adnan, L. (2018). Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia. *JATISWARA*, 33(1). <https://doi.org/10.29303/jtsw.v33i1.158>
- Karel, F., Bella, P. A., Tjung, L. J., & Pribadi, I. G. O. S. (2023). Evaluasi Pasca Hunian Rusunawa Cibesel, Cipinag Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 5(2), 2015–2024. <https://doi.org/10.24912/stupa.v5i2.24359>
- Puspateja, A. (2019). *Evaluasi Efektivitas Pengelolaan Rumah Susun Sewa di Provinsi DKI Jakarta*. Thesis, Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Universitas Gadjah Mada.
- Rahmawati, E. V. D. (2019). Upaya Peningkatan Kualitas Bermukim Melalui Pendekatan Konsep Liveability pada Rusunawa Sombo Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, 8(2), 2337-3539.
- Rampai, B. (2022). *Metodologi Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Bandung: Media Sains Indonesia:
- Sepryadi, A. (2016). *Evaluasi Purna Huni Rumah Susun Sewa Pudai Di Kota Kendari*. Thesis, Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Universitas Gadjah Mada.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.