

AKSESIBILITAS FASILITAS UMUM YANG LAYAK DI RUSUNAWA KUDU KOTA SEMARANG

Tiasara Kisnawati Putri¹ , S. Sunarti²

¹Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
Email: tiasarakp@students.undip.ac.id

²Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
Email: sunarti@lecturer.undip.ac.id

***Corresponding author**

To cite this article: Putri, Tiasara Kisnawati & Sunarti, S (2021): Aksesibilitas Fasilitas Umum Yang Layak Di Rusunawa Kudu Kota Semarang, Jurnal Ilmiah Arsitektur, 11(1)

Author information

S. Sunarti, fokus riset bidang perumahan, permukiman, perencanaan kota, ORCID : <https://orcid.org/0000-0003-3700-4016>, Scopus ID : 57204953229, Sinta ID : 6031740

Homepage Information

Journal homepage : <https://ojs.unsiq.ac.id/index.php/jiars>
Volume homepage : <https://ojs.unsiq.ac.id/index.php/jiars/issue/view/136>
Article homepage : <https://ojs.unsiq.ac.id/index.php/jiars/article/view/1663>

AKSESIBILITAS FASILITAS UMUM YANG LAYAK DI RUSUNAWA KUDU KOTA SEMARANG

Tiasara Kisnawati Putri¹, S. Sunarti²

¹Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
Email: tiasararp@students.undip.ac.id

²Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
Email: sunarti@lecturer.undip.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel :

Diterima : 15 Januari 2021
Direvisi : 2 Maret 2021
Disetujui : 22 Mei 2021
Diterbitkan : 30 Juni 2021

Kata Kunci :

Optimalisasi, fasilitas umum,
rusunawa, aksesibilitas, layak
huni

ABSTRAK

Pembangunan Rusunawa Kudu Semarang oleh pemerintah tidak lepas dari permasalahan, salah satunya dalam penyediaan fasilitas umum yang layak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis upaya optimalisasi penyediaan fasilitas umum Rusunawa Kudu yang layak yang berfokus pada aksesibilitas, yaitu meliputi kedekatan dengan fasilitas umum dan sarana serta prasarana pendukung aksesibilitas, serta aspek sosial ekonomi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kuantitatif dengan analisis SERVQUAL (Service Quality). Data yang digunakan diperoleh melalui kuesioner yang dibagikan kepada 90 penghuni Rusunawa Kudu sebagai responden, serta didukung dengan data hasil dari wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat tiga kategori prioritas untuk mengoptimalkan akses terhadap fasilitas umum yang layak, yaitu kategori *keep up the good work*, *low priority*, dan *possibly overkill*. Kategori *keep up the good work* merupakan kategori prioritas yang meliputi aspek keterjangkauan biaya transportasi, jarak menuju halte/angkutan umum, dan kebutuhan sarana pasar baru. Kategori *low priority* meliputi aspek jarak menuju fasilitas pendidikan SD hingga SMA dan pilihan moda transportasi. Kategori *possibly overkill* meliputi aspek keterjangkauan pengeluaran bulanan. Upaya optimalisasi yang dapat dilakukan diantaranya yaitu peningkatan pelayanan fasilitas angkutan umum dan penyediaan fasilitas perdagangan berupa toko/warung, peningkatan aksesibilitas menuju fasilitas umum, serta kebijakan subsidi sewa untuk menekan biaya pengeluaran bulanan.

ARTICLE INFO

Article History :

Received : January 15, 2021
Revised : March 2, 2021
Accepted : May 22, 2021
Published: June 30, 2021

Keywords:

Optimalisation, public facilities,
rental flat, accessibility, livable

ABSTRACT

The construction of the Rusunawa Kudu Semarang can not be inseparable from problems, one of which is the provision of livable public facilities. This study aims to analyze efforts to optimize the provision of livable facilities for the Rusunawa Kudu that focus on accessibility, which includes proximity to public facilities and supporting facilities and infrastructure for accessibility, as well as socio-economic aspects. The method used in this study is a quantitative method with SERVQUAL (Service Quality) analysis. The data used were obtained through a questionnaire distributed to 90 residents of Rusunawa Kudu as respondents, and supported by data from interviews. The results showed that there were three priority categories to optimized the livable public facilities, they are keep up the good work, low priority, and possibly overkill. The keep up the good work category is a priority category covering aspects of transportation cost affordability, distance to bus stops / public transportation, and the need for new market facilities. The low priority category includes the aspect of distance from elementary to high school education facilities and the choice of transportation modes. The category of possibly overkill includes aspects of the affordability of monthly expenses. Optimization efforts that can be made include improving public transport facilities and providing trade facilities in the form of shops / stalls, increasing accessibility to public facilities, and rental subsidies policies to reduce monthly expenses.

PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia yang diwujudkan dalam pilar pembangunan berkelanjutan. Dewasa ini, permintaan terhadap rumah tinggal semakin meningkat, terutama di kawasan perkotaan yang salah satunya disebabkan oleh meningkatnya perpindahan penduduk ke perkotaan (Pandelaki et al. 2015)(Pandelaki et al. 2015). Meningkatnya kebutuhan tempat tinggal menyebabkan daerah perkotaan semakin tumbuh secara tidak terkendali dan tidak teratur sehingga berakibat pada pertumbuhan kota yang eksklusif dan tidak efisien (Vásquez et al. 2014). Sementara itu, apabila ditinjau dari segi penyediaan hunian, pemenuhan kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih belum optimal sehingga menyebabkan terjadinya backlog atau kesenjangan kebutuhan rumah tinggal (Ben and Chioma 2015).

Sebanyak 3,4 juta rumah tinggal yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dimana rumah swadaya tersebut berada pada kondisi tidak layak huni (Ramadhani et al. 2017). Permasalahan penyediaan tempat tinggal telah menjadi agenda publik yang kemudian dibutuhkan suatu upaya untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan melalui peningkatan kualitas hunian secara merata (Zhi, Hu, and Chou 2015). Hal tersebut kemudian dilakukan oleh pemerintah dalam menangani permasalahan penyediaan rumah layak huni dan terjangkau bagi MBR salah satunya melalui penyediaan rumah susun sederhana sewa atau rusunawa (Christina 2017). Rusunawa merupakan rumah susun yang ditargetkan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang juga harus dapat memenuhi kebutuhan fasilitas sosial dan ekonomi penghuninya. Salah satu rusunawa yang disediakan oleh Pemerintah Kota Semarang untuk mengatasi masalah perumahan dan permukiman di Kota Semarang yaitu Rusunawa Kudu yang mulai dibangun pada tahun 2013 dengan tujuan untuk menyediakan hunian bagi MBR terutama yang terdampak pembangunan pemerintah.

Rusunawa Kudu merupakan salah satu rusunawa yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang lengkap sehingga dapat dikatakan jauh dari kesan kumuh sebagaimana stigma masyarakat terhadap rusunawa (Mahendra and SBM 2018). Namun dalam pemanfaatannya, masih terdapat beberapa permasalahan di Rusunawa Kudu yang berkaitan dengan akses terhadap fasilitas publik seperti sekolah, pasar, dan transportasi umum yang jauh dari lokasi rusunawa. Hal tersebut terjadi karena lokasi yang jauh dari jalan utama sehingga penghuni harus menempuh jarak lebih dari 1 km untuk memperoleh angkutan umum maupun untuk menuju fasilitas sekolah dan pasar. Permasalahan aksesibilitas yang sulit

terhadap fasilitas pendidikan, perdagangan (pasar), dan angkutan umum dapat menjadi indikasi bahwa Rusunawa Kudu belum sesuai dengan aspek layak huni berdasarkan kriteria aksesibilitas terhadap pelayanan sarana dan prasarana umum (Wang et al. 2018).

Aksesibilitas merupakan bagian dari analisis interaksi antara sistem kegiatan dengan jaringan transportasi yang digunakan untuk menggambarkan kemudahan pencapaian suatu lokasi berdasarkan komponen-komponen yang ada (Park et al. 2019). Aksesibilitas dalam hal ini merupakan salah satu upaya dalam penyediaan fasilitas umum di perkotaan yang perlu lebih memperhatikan jumlah penduduk yang belum terlayani oleh fasilitas internal huniannya guna memenuhi kebutuhan sehari-hari (Sunarti et al. 2020). Aksesibilitas tersebut salah satunya meliputi kemudahan dalam menjangkau transportasi umum karena berhubungan dengan komponen lain seperti pelayanan terhadap fasilitas umum, ketersediaan pilihan moda transportasi, serta aktivitas penghuni yang berbeda-beda sesuai dengan kegiatan ekonomi maupun sosialnya (Krivo et al. 2013).

Berdasarkan fenomena tersebut, dibutuhkan adanya upaya optimalisasi yang dapat mengatasi permasalahan aksesibilitas fasilitas umum yang layak di Rusunawa Kudu. Hal tersebut sesuai dengan tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis aksesibilitas fasilitas umum Rusunawa Kudu berdasarkan aspek layak huni. Di samping itu, penelitian ini berfokus pada aspek layak huni dalam hal aksesibilitas terhadap fasilitas umum (sekolah, pasar, dan transportasi umum) sesuai dengan permasalahan utama yang ada di Rusunawa Kudu.

METODE

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian kuantitatif yang dilakukan dengan mengukur variabel menggunakan instrumen penelitian dimana data yang digunakan bersifat numerik dan dapat dianalisis secara statistik (Creswell 2008). Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis deskriptif dan analisis SERVQUAL dimana analisis SERVQUAL berkaitan dengan metode IPA (Importance-Performance Analysis) yaitu sebuah teknik analisis sederhana yang dapat memudahkan peneliti untuk mengidentifikasi peningkatan prioritas dan kualitas dari suatu objek yang diteliti. Analisis IPA dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kepuasan penghuni dalam kaitannya untuk menyusun strategi dalam penyediaan hunian (Sever 2015). Analisis SERVQUAL digunakan untuk mengetahui kesenjangan antara kondisi ideal dengan kondisi aktual yang ada pada saat ini serta untuk mengetahui aspek prioritas yang perlu dilakukan dalam aksesibilitas fasilitas umum yang layak di Rusunawa Kudu.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara, yaitu teknik pengumpulan data primer dan pengumpulan data

sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan kuesioner yang disebar kepada penghuni Rusunawa Kudu sebagai responden serta wawancara kepada DISPERKIM Kota Semarang dan UPTD Rusunawa Kota Semarang. Sedangkan pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi literatur dan telaah dokumen. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan metode *random sampling* yang mana diperoleh 90 responden sebagai sampel penelitian yang dilakukan dengan mendatangi penghuni secara langsung di masing-masing unit rumah susun di Rusunawa Kudu, yaitu sebanyak 10 penghuni di setiap blok.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rusunawa Kudu merupakan kompleks rusunawa seluas 6.990 m² yang terletak di Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk dan terbagi ke dalam 9 blok yaitu blok A hingga blok I yang masing-masing gedung terdiri dari 4 hingga 5 lantai. Tipe hunian yang ada di Rusunawa Kudu dibedakan menjadi dua, yaitu tipe tipe 24 yang terdapat pada blok A sampai D yang dan tipe 35 yang terdapat di blok E sampai I. Rusunawa Kudu merupakan rusunawa dengan fasilitas hunian yang lengkap dimana pada setiap gedung dilengkapi dengan sarana dan prasarana pendukung hunian, seperti tempat parkir, musholla, taman, toilet umum, dan gedung serba guna yang dapat memudahkan dan mendukung aktivitas penghuni.

Karakteristik Ekonomi Penghuni

Penghuni Rusunawa Kudu sebanyak 48,9% bekerja sebagai buruh pabrik dan bangunan yang pada umumnya memiliki penghasilan setara atau lebih rendah dari UMK Kota Semarang. Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 41,1% penghuni memiliki penghasilan sebesar Rp 1.700.001 – Rp 2.700.000, namun di sisi lain masih terdapat penghuni yang memiliki penghasilan di bawah Rp 1.000.000 yaitu sebanyak 16,7% penghuni.

Tabel 1. Penghuni Berdasarkan Pendapatan

No.	Pendapatan (Rp)	Jumlah Penghuni (jiwa)	Persentase (%)
1.	<Rp 1.000.000	15	16,7
2.	Rp 1.000.000 - Rp 1.700.000	33	36,7
3,	Rp 1.700.001 - Rp 2.700.000	37	41,1
4.	>Rp 2.700.000	5	5,6
Jumlah		90	100

(Sumber: Penulis, 2021)

Ekonomi penghuni berkaitan dengan kemampuan memenuhi kebutuhan bulanan serta biaya lain, seperti biaya sewa dan transportasi. Berdasarkan hasil kuesioner, sebanyak 37,8% penghuni mengeluarkan lebih dari Rp 900.000 untuk kebutuhan sehari-hari, biaya listrik, air, dan sebagainya. Sementara itu, untuk biaya sewa, penghuni harus mengeluarkan biaya sebesar Rp

90.000 – Rp 130.000 tiap bulannya. Pengeluaran untuk biaya sewa tersebut memenuhi syarat keterjangkauan dalam rasio kemampuan penghuni memenuhi biaya untuk menyewa tempat tinggal yaitu sebesar 30% dari pendapatan tiap bulan (O'Sullivan 2000). Selain itu, sebanyak 50% penghuni mengeluarkan biaya untuk transportasi seperti ongkos angkutan umum dan membeli bensin sebesar Rp 200.000 – Rp 500.000 tiap bulan yang mana dapat dikatakan bahwa biaya transportasi dan biaya sewa yang dikeluarkan oleh penghuni masih termasuk dalam aspek keterjangkauan dan rasio kemampuan penghuni, yaitu sebesar 30% atau 1/3 dari pendapatan bulanan.

Karakteristik Sosial Penghuni

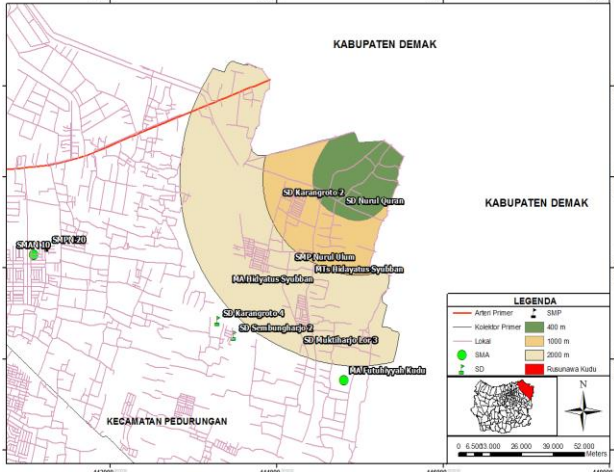
Interaksi sosial penghuni di Rusunawa Kudu diwujudkan dengan adanya kegiatan sosial warga, seperti arisan, pengajian, dan adanya paguyuban yang dilaksanakan secara rutin. Sementara itu, paguyuban penghuni berfungsi sebagai wadah untuk menyalurkan aspirasi penghuni kepada pihak penyedia, dalam hal ini yaitu UPTD Rumah Susun dan Sewa Kota Semarang dan DISPERKIM Kota Semarang yang umumnya meliputi keluhan kerusakan atau perbaikan fasilitas rusunawa. Selain itu, interaksi sosial juga terjadi saat penghuni yang memiliki kendaraan pribadi memberi tumpangan kepada penghuni yang membutuhkan kendaraan untuk bepergian, baik tumpangan secara gratis maupun sebagai jasa ojek yang berbayar karena belum adanya transportasi umum yang menjangkau Rusunawa Kudu.

Aksesibilitas Terhadap Fasilitas Umum

Aksesibilitas merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui interaksi antara sistem kegiatan dengan jaringan transportasi yang digunakan untuk menggambarkan kemudahan pencapaian suatu lokasi. Analisis aksesibilitas bertujuan untuk mengetahui keterjangkauan tempat tinggal, dalam hal ini yaitu rumah susun, terhadap transportasi umum serta fasilitas dasar penunjang kegiatan hunian, termasuk jarak dari lokasi rumah susun ke fasilitas umum. Dalam analisis ini, analisis aksesibilitas yang dilakukan meliputi aksesibilitas terhadap fasilitas dasar serta sarana dan prasarana penunjang aksesibilitas lainnya.

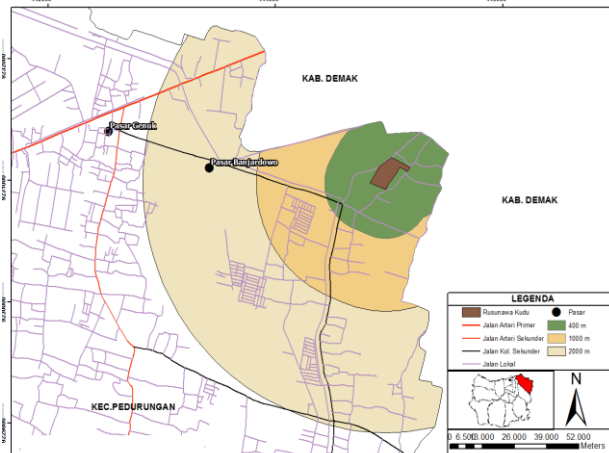
Berdasarkan analisis yang dilakukan, jangkauan untuk menuju fasilitas pendidikan SD dan SMP sebagian besar berjarak 1-2 km dari Rusunawa Kudu sedangkan fasilitas pendidikan SMA berjarak lebih dari 2 km dari rusunawa. Kondisi yang demikian tentunya belum sesuai dengan kondisi ideal dimana jarak ideal menuju fasilitas umum minimal 400 m atau dapat ditempuh dengan berjalan kaki (Wei, Lai, and Chiu 2018). Sementara itu, masih terdapat beberapa lokasi fasilitas pendidikan SD dan SMP yang terletak lebih dari 1 km dari Rusunawa Kudu yang mana kondisi tersebut belum sesuai dengan kondisi ideal dalam penyediaan kebutuhan fasilitas pendidikan

berdasarkan kriteria layak huni.



Gambar 1. Jangkauan Fasilitas Sekolah (Sumber: Penulis, 2021)

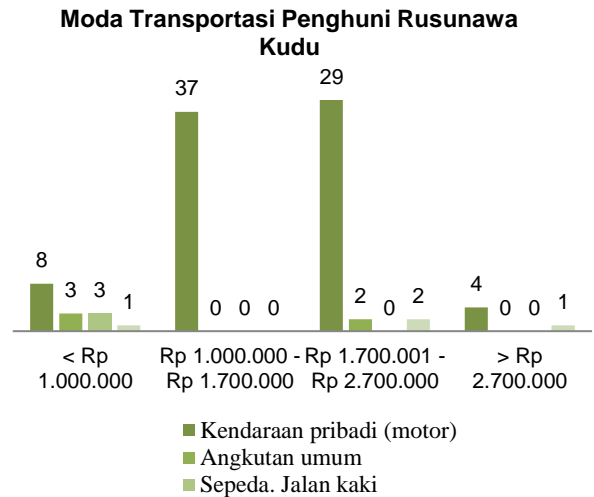
Sementara itu, jangkauan menuju fasilitas perdagangan pasar, yaitu Pasar Banjardowo dan Pasar Genuk lebih dari 2 km dari Rusunawa Kudu serta belum terdapat transportasi yang melintas di Rusunawa Kudu untuk menuju fasilitas tersebut. Kondisi tersebut dapat dikatakan bahwa aksesibilitas terhadap fasilitas pasar belum memenuhi syarat menurut SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan yaitu harus dapat dijangkau dengan kendaraan umum. Meskipun demikian, sebanyak 70% penghuni masih berharap dapat berbelanja di pasar tradisional dari pada toko atau warung karena selain harga yang lebih terjangkau juga barang yang tersedia lebih lengkap.



Gambar 2. Jangkauan Fasilitas Pasar (Sumber: Penulis, 2021)

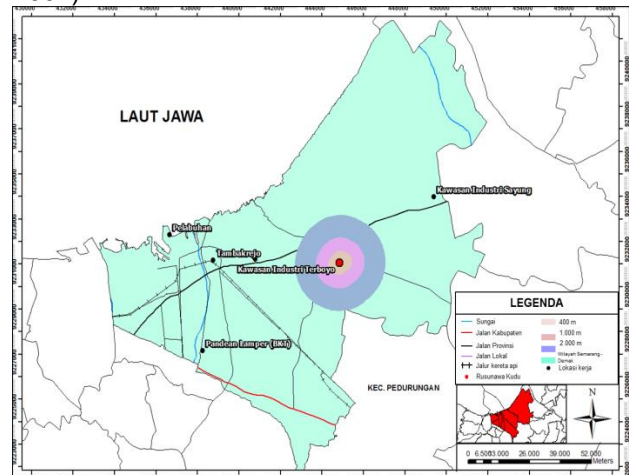
Aksesibilitas tidak dapat dipisahkan dengan sarana dan prasarana penunjang aksesibilitas, salah satunya pilihan moda transportasi. Berdasarkan data yang diperoleh, sebanyak 78 penghuni memilih untuk menggunakan kendaraan pribadi untuk beraktivitas yang didominasi oleh penghuni dengan penghasilan Rp 1.000.000 – Rp 2.700.000. Sementara itu, penghuni yang memilih menggunakan angkutan umum hanya 5 orang yang

didominasi oleh kelompok penghuni dengan pendapatan kurang dari Rp 1.000.000.



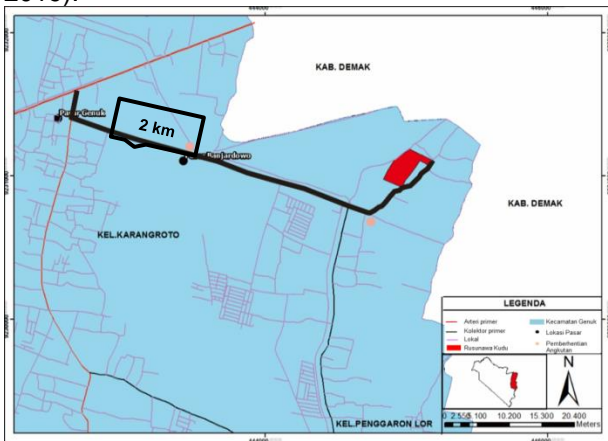
Gambar 3. Pilihan Moda Transportasi Penghuni Rusunawa Kudu Berdasarkan (Sumber: Penulis, 2021)

Pilihan moda transportasi penghuni yang didominasi oleh kendaraan pribadi tersebut salah satunya dipengaruhi oleh lokasi kerja yang terletak jauh dari Rusunawa Kudu. Sebagian besar lokasi bekerja penghuni terletak dengan tempat tinggal lama mereka, seperti di Tambakrejo, area Pelabuhan Tanjung Emas, dan di sekitar Sungai Banjir Kanal Timur. Apabila ditinjau berdasarkan jangkauan terhadap lokasi bekerja penghuni Rusunawa Kudu, radius jangkauan lokasi bekerja tersebut lebih dari 2 km yang artinya penghuni harus menempuh jarak lebih dari 2 km untuk bekerja. Berdasarkan hal tersebut, kondisi yang ada pada saat ini belum memenuhi syarat dari tempat tinggal yang layak huni dimana tempat tinggal yang baik lokasinya berdekatan dengan tempat kerja sehingga penghuni merasa nyaman dan mudah untuk mengakses lokasi bekerja mereka (Yudhohusodo 1991).



Gambar 4. Jangkauan Lokasi Kerja Penghuni (Sumber: Penulis, 2021)

Penunjang aksesibilitas yang lain yaitu ketersediaan halte angkutan umum yang biasa digunakan untuk mengukur aksesibilitas yaitu dengan menggunakan jarak nyaman orang berjalan kaki, yaitu sejauh 400 m (Wei, Lai, and Chiu 2018). Halte atau shelter angkutan umum yang terdekat dari Rusunawa Kudu yaitu yang terletak di Pasar Banjardowo yang merupakan satu-satunya halte bus dan BRT yang terdapat di sekitar Kelurahan Karangroto dan Kudu. Apabila ditinjau berdasarkan syarat jarak menuju halte yaitu jarak menuju halte sejauh 400 m, syarat jarak ideal halte angkutan umum dengan Rusunawa Kudu belum terpenuhi karena penghuni harus menempuh jarak lebih dari 400 m (Wei, Lai, and Chiu 2018; Seo and Nam 2019).



Gambar 5. Lokasi Halte dan Jarak Menuju Rusunawa Kudu
 (Sumber: Penulis, 2021)

Aksesibilitas Fasilitas Umum yang Layak di Rusunawa Kudu

Aksesibilitas fasilitas umum yang layak di Rusunawa Kudu dilakukan melalui dua tahap, yaitu analisis gap dan analisis IPA. Berdasarkan analisis gap yang dilakukan, diketahui bahwa hanya indikator biaya transportasi yang kinerjanya optimal dikarenakan kemampuan penghuni untuk mengeluarkan biaya transportasi dengan kondisi idealnya telah sesuai. Sementara itu indikator jarak menuju pasar dan halte angkutan umum belum optimal.

Tabel 2. Penghuni Berdasarkan Pendapatan

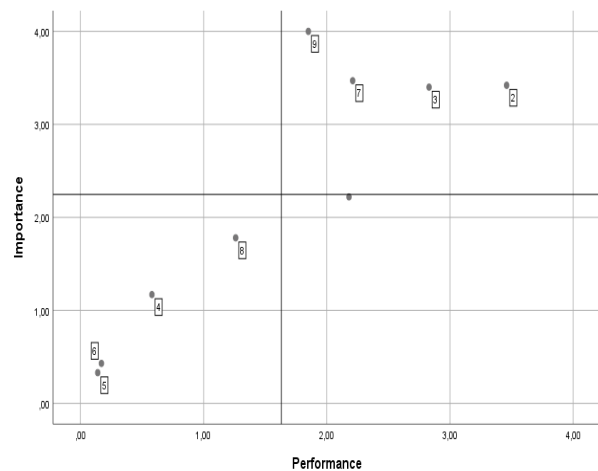
No.	Indikator	GAP	Keterangan
1.	Biaya belanja	-0,04	Cukup Optimal
2.	Biaya transport	0,04	Optimal
3.	Kebutuhan sarana pasar baru	-0,57	Cukup Optimal
4.	Jarak menuju SD	-0,59	Cukup Optimal
5.	Jarak menuju SMP	-0,19	Cukup Optimal

6.	Jarak menuju SMA	-0,27	Cukup Optimal
7.	Jarak menuju pasar	-1,26	Belum Optimal
8.	Pilihan Moda transportasi	-0,52	Cukup Optimal
9.	Jarak menuju angkutan umum/halte	-1,57	Belum optimal

(Sumber: Penulis, 2021)

Indikator-indikator tersebut kemudian dikelompokkan berdasarkan prioritas penanganan dalam penyediaan fasilitas umum yang layak di Rusunawa Kudu. Berdasarkan hasil analisis IPA, terdapat tiga kategori prioritas, yaitu *keep up the good work* yang merupakan prioritas utama, kategori *low priority*, dan kategori *possibly overkill*. Indikator yang termasuk dalam kategori *keep up the good work* yaitu keterjangkauan biaya transportasi, kebutuhan sarana pasar baru, jarak menuju pasar, dan halte atau pemberhentian angkutan umum. Indikator yang termasuk dalam kategori *low priority* yaitu jarak menuju fasilitas pendidikan SD hingga SMA serta pilihan moda transportasi yang tersedia. Sedangkan kategori *possibly overkill* meliputi keterjangkauan biaya belanja bulanan.

Indikator yang belum optimal berdasarkan analisis IPA termasuk ke dalam kategori *keep up the good work*. Sementara itu, indikator yang cukup optimal masuk ke dalam kategori prioritas rendah (*low priority*) sehingga prioritasnya dapat dialihkan ke prioritas utama. Sedangkan kategori *possibly overkill* meliputi indikator yang cukup optimal dimana nilai kinerja atau kondisi yang ada pada saat ini mendekati nilai atau kondisi idealnya.



Gambar 6. Kuadran IPA
 (Sumber: Penulis, 2020)

Upaya optimalisasi fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu perlu dilakukan sesuai dengan kategori prioritasnya. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan kategori *keep up the good work* di antaranya yaitu meningkatkan pelayanan fasilitas transportasi umum dan

menyediakan fasilitas perdagangan skala lingkungan. Sementara itu, upaya yang dapat dilakukan dalam optimalisasi kategori *low priority* yaitu meningkatkan aksesibilitas terhadap fasilitas umum dengan menyediakan fasilitas pendidikan SD di Kelurahan Kudu. Sedangkan untuk kategori *possibly overkill* dapat dioptimalkan dengan menekan biaya pengeluaran bulanan diantaranya dengan kebijakan subsidi sewa oleh pemerintah serta membentuk kelompok usaha yang dapat memberi pendapatan tambahan bagi penghuni.

PENUTUP

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, terdapat kesenjangan antara kondisi ideal dengan kondisi aktual dalam penyediaan fasilitas umum yang layak di Rusunawa Kudu khususnya dalam hal aksesibilitas menuju fasilitas umum. Hal tersebut berarti bahwa diperlukan adanya upaya optimalisasi untuk meningkatkan kinerja pelayanannya. Berdasarkan hal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat tiga kategori prioritas yang perlu dipertahankan dan dioptimalkan dalam penyediaan fasilitas umum Rusunawa Kudu, yaitu kategori *keep up the good work*, *low priority*, dan *possibly overkill*.

Kategori *keep up the good work* merupakan prioritas kategori yang meliputi aspek keterjangkauan biaya transportasi, kebutuhan pasar baru, dan jarak menuju halte yang dapat dilakukan dengan meningkatkan pelayanan fasilitas transportasi umum dan menyediakan fasilitas perdagangan skala lingkungan. Kategori *low priority* meliputi aspek jarak menuju sekolah SD-SMA serta pilihan moda transportasi yang dapat dioptimalkan dengan meningkatkan aksesibilitas terhadap fasilitas umum dengan menyediakan fasilitas pendidikan SD di Kelurahan Kudu. Sementara itu, kategori *possibly overkill* meliputi aspek keterjangkauan biaya belanja bulanan yang dapat dioptimalkan dengan menekan pengeluaran bulanan seperti kebijakan subsidi biaya sewa dari pengelola Rusunawa Kudu serta membentuk kelompok usaha yang dapat memberi pendapatan tambahan bagi penghuni.

Aksesibilitas fasilitas umum yang layak di Rusunawa Kudu juga dapat menjadi salah satu alternatif untuk mengetahui keberlanjutan upaya penyediaan rusunawa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Keberlanjutan penyediaan rusunawa bagi MBR tersebut dilihat melalui tingkat *occupancy rate* yang dapat menjadi salah satu indikasi kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang murah dan masih dapat dijangkau oleh MBR. Selain itu, aspek aksesibilitas, baik terhadap fasilitas umum maupun lokasi bekerja menjadi hal yang harus diperhatikan dalam penyediaan rusunawa serta menjadi *critical success* dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung terselesainya studi dan penelitian ini, terutama kepada dosen pembimbing, Dinas Perumahan Dan Permukiman Kota Semarang, UPTD Rusunawa Kudu Kota Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Standarisasi Nasional. Standar Nasional Indonesia. SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.
- Ben, Iwuagwu, and M Chioma. 2015. "Local Building Materials: Affordable Strategy for Housing the Urban Poor in Nigeria ." 118. Elsevier B.V.:42–49. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2015.08.402>.
- Christina, Arining. 2017. "Analisis Model Pengukuran Kinerja Rusunawa Di Surabaya." Institut Teknologi Sepuluh November.
- Creswell, J.W. 2008, Educational Research : Planning, Conducting, and Evaluating Quantitative and Qualitative Research, Pearson Merrill Prentice Hall, Singapore.
- Krivo, L. J., et al. (2013). Social Isolation of disadvantage and advantage: The reproduction of inequality in urban space. *Social Forces*, 92(1), 141 - 164.
- Mahendra, Bintang Siwi, and Nugroho SBM. 2018. "Efektivitas Penyediaan Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Semarang (Studi Kasus Rusunawa Jarak, Karangroto Baru, Dan Kudu)."
- Pandelaki, Edward Endrianto, Edi Purwanto, Deasy Olivia, and Wisnu Agung. 2015. "Faktor-Faktor Pembentuk Kinerja Spasial Rumah Susun Kaitannya Dengan Kepuasan Penghuni" 15 (2):85–106.
- Park, Sojung, Joonyoung Cho, and Yu-chih Chen. 2019. "Geoforum Subsidized Housing and Geographic Accessibility to Neighborhood Resources for Low-Income Older People: From Later Year Social Exclusion Perspective." *Geoforum* 106 (December 2018).Elsevier:297–304. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.09.002>.
- Ramadhani, Annisa Nur, Mimin Aminah Yusuf, Rika Kisnarini, Dewi Septanti, and Happy Ratna Santosa. 2017. "The Effectiveness Of Rental Housing Finance For Low-Income Households In Sombo Rental Flats , Surabaya" 6 (7).
- Seo, Wonseok, and Hyung Kwon Nam. 2019. "Trade-off Relationship between Public Transportation Accessibility and Household Economy: Analysis of Subway Access Values by Housing Size." *Cities* 87 (October 2018). Elsevier:247–58. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.11.004>.
- Sever, Ivan. 2015. "Importance-Performance

- Analysis: A Valid Management Tool?" *Tourism Management* 48. Elsevier Ltd:43–53.
<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2014.10.022>.
- Sunarti, S, et al. 2020. "Penyediaan Fasilitas Hunian Di Perumahan KORPRI Salatiga : Realita Dan Konsep Neighborhood Unit," 249–60.
<https://doi.org/10.14710/tataloka.22.2.249-260>.
- Vásquez, Samuel D, Guadalupe Alpuche, Irene Marincic, and Manuel Ochoa. 2014. "Energy Saving in a Dry Climate and Vertical Housing." *Energy Procedia* 57. Elsevier B.V.:1687–95.
<https://doi.org/10.1016/j.egypro.2014.10.159>.
- Wang, Jue, et al. 2018. "Uncertainties in the Geographic Context of Health Behaviors: A Study of Substance Users' Exposure to Psychosocial Stress Using GPS Data" *International Journal of Geographical Information Science* 33 (6). Taylor & Francis:1176–95.
<https://doi.org/10.1080/13658816.2018.1503276>.
- Wei, Zongcai, Rebecca Lai, and Har Chiu. 2018. "Livability of Subsidized Housing Estates in Marketized Socialist China: An Institutional Interpretation." *Cities*, no. May. Elsevier:1–10.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.06.013>.
- Zhi, Fox, Yong Hu, and Kee-lee Chou. 2015. "The Antipoverty Effect of Public Rental Housing in Hong Kong." *Habitat International* 46. Elsevier Ltd:206–13.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.12.005>.