

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI RENDAHNYA PREFERENSI HUNIAN DI RUSUNAWA TRIHARJO KABUPATEN KULON PROGO

Fathur Rakhman¹, Annisa Mu'awanah Sukmawati^{1*}

¹Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Teknologi Yogyakarta, Jalan Glagahsari No. 63 Warungboto, Umbulharjo, Yogyakarta, Indonesia

*Email : annisa.sukmawati@staff.uty.ac.id

DOI : 10.35472/jppk.v6i1.2475

ABSTRACT

This study examines the low occupancy rate of Rusunawa Triharjo in Kulon Progo Regency, developed to provide affordable housing for low-income communities. Field observations have indicated that the occupancy rate in Rusunawa Triharjo is below 50%. This study aims to identify the factors contributing to the low preference for living in Rusunawa Triharjo. A quantitative descriptive was employed using a scoring analysis technique. Data were collected through field observations and questionnaires distributed to 45 households using a simple random sampling. The results show that three main factors contribute to the low preference for living in Rusunawa Triharjo: limited economic opportunities, inadequate building quality, and insufficient support for social activities. The study highlights the importance of integrating economic accessibility, physical and environmental adequacy, and social sustainability into rusunawa development. Therefore, local government as well as rusunawa manager should not only consider location and rental affordability but also improve and periodically carry out maintenance on the buildings, environment, and infrastructure of rusunawa. Residents also need to build social ties to foster a sense of ownership, thereby enhancing their comfort of the rusunawa.

Kata Kunci: living preference; low-cost rented apartments; low-income communities; vertical housing

A. PENDAHULUAN

Urbanisasi dan pertumbuhan penduduk berdampak pada peningkatan kebutuhan hunian. Namun, peningkatan kebutuhan hunian kurang diimbangi dengan ketersediaan lahan yang memadai, di mana lahan semakin terbatas dan harga tanah yang meningkat. Padahal pemenuhan kebutuhan hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan diamanahkan dalam UUD 1945 Pasal 28 H Ayat 1, dimana setiap orang berhak bertempat tinggal secara layak yang penyediaannya dijamin oleh pemerintah. Untuk itu, salah satu upaya pemenuhan kebutuhan hunian yang layak di tengah permasalahan keterbatasan lahan dilakukan melalui penyediaan rumah susun (*vertical housing*), baik rumah susun sewa (rusunawa) dan rumah susun milik (rusunami).

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sering berada pada kondisi ekonomi dan sosial yang kurang menguntungkan sehingga rusunawa dapat menjadi salah satu solusi penyediaan tempat tinggal bagi MBR di perkotaan. Hunian vertikal menjadi salah satu solusi bagi perkotaan untuk meminimalisir kemunculan permukiman kumuh akibat pertumbuhan populasi dan keterbatasan lahan (Tehupeiory *et al.*, 2023) dan memiliki nilai ekonomi karena menyesuaikan dengan kemampuan MBR yang mengalami keterbatasan daya beli untuk bertempat tinggal. MBR lebih memilih bertempat tinggal pada lokasi yang dekat dengan tempat bekerja dan aktivitas. Sejalan dengan studi Bureau of Transportation Statistics (2023) bahwa MBR menghabiskan 30% penghasilan untuk biaya transportasi

yang berdampak pada kondisi konsumsi bulanan rumah tangga. Hal ini menunjukkan perlunya menyediakan hunian bagi MBR dengan lokasi dekat dengan aktivitas guna menekan pengeluaran rumah tangga.

Sejalan dengan tujuan pembangunan berkelanjutan (SDGs) 11 yang bertujuan untuk menyediakan permukiman yang layak, aman dan terjangkau bagi semua, maka faktor keterjangkauan menjadi penting terutama untuk penyediaan permukiman bagi MBR. Keterjangkauan ini sebagaimana diungkapkan Turner (1976) merujuk pada keterjangkauan lokasi, dimana MBR memilih tempat tinggal terkait dengan kemudahan aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas, keterjangkauan harga, dan kualitas hunian. Begitu pula dengan Rapoport (1969) yang mengungkapkan bahwa ada preferensi hunian tersendiri untuk individu atau masyarakat yang dipengaruhi oleh latar belakang tradisi, budaya, dan cara hidup masyarakat, pola aktivitas keseharian, dan persepsinya terhadap makna rumah. Begitu pula bagi MBR yang terkadang memprioritaskan norma budaya seperti kemampuan ekonomi dan lokasi dibandingkan kenyamanan fisik dan psikologis (Adianto *et al.*, 2022).

Perkembangan wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta mulai mengarah ke Kabupaten Kulonprogo dan menjadikan kebutuhan terhadap hunian semakin meningkat. Data statistik perumahan tahun 2024 menyebutkan bahwa Kabupaten Kulonprogo mengalami *backlog* kepemilikan dengan persentase 6,7%. Sedangkan kondisi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) sebesar 14,81% (BPS DIY, 2025). Penyediaan rumah tapak bersubsidi untuk MBR telah diupayakan pemerintah daerah DIY, namun masih mengalami kendala dimana terdapat 82 unit rumah subsidi di Kabupaten Kulonprogo yang tersebar di Kapanewon Wates, Sentolo, dan Panjatan belum dihuni dari total 2.052 unit rumah subsidi se-DIY pada tahun 2024. Hal ini menunjukkan bahwa penyebaran informasi rumah subsidi bagi MBR yang belum memiliki rumah sendiri perlu terus diupayakan (Hasanudin, 2024).

Selain penyediaan rumah tapak, Pemerintah Kabupaten Kulon Progo memiliki tiga rusunawa salah satunya adalah Rusunawa Triharjo. Rusunawa ini terletak di Kapanewon Wates yang merupakan ibukota Kabupaten Kulonprogo. Pembangunan Rusunawa Triharjo oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dimulai pada tahun 2013 dengan sumber dari dana APBN dan APBD. Secara administratif, Rusunawa Triharjo terletak di RT 12 RW 06 Kalurahan Triharjo, Kapanewon Wates dan berlokasi tidak jauh dari Jalan Nasional Purworejo-Yogyakarta. Saat ini Rusunawa Triharjo dikelola oleh UPTD Rusunawa di bawah Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPUPKP) Kabupaten Kulon Progo. Rusunawa Triharjo diperuntukkan bagi MBR yang memiliki KTP DIY utamanya Kabupaten Kulonprogo dan belum memiliki hunian pribadi. Keberadaan Rusunawa Triharjo merupakan respon pemerintah terhadap perkembangan kota yang semakin pesat karena pertumbuhan penduduk dan mendesaknya kebutuhan hunian yang terjangkau dan layak terutama bagi MBR.

Rusunawa Triharjo terbagi menjadi dua tower (Blok A dan Blok B) yang masing-masing tower memiliki lima lantai dan terdiri dari 98 unit sehingga total unit sejumlah 196 unit. Luas kamar pada Rusunawa Triharjo seragam, yaitu 24 m² melalui sistem sewa dengan perpanjangan setiap tiga tahun. Rusunawa Triharjo memiliki prasarana IPAL, sumber air dari PDAM, dan drainase. Rusunawa ini juga memiliki hidran dan sistem persampahan yang diangkut oleh petugas sampah. Sedangkan fasilitas publik pada unit rusunawa berupa fasilitas peribadatan, ruang ekonomi, tempat parkir, dan ruang olahraga.

Terdapat banyak faktor yang mendorong kepuasan tinggal di rusunawa. Faktor lokasi yang strategis dan aksesibel ke pusat aktivitas, tempat kerja, dan berbagai fasilitas publik menjadi alasan utama dalam memilih preferensi tempat tinggal bagi MBR karena MBR memiliki keterbatasan biaya (Hartono *et al.*, 2022; Irfiyanti & Widjonarko, 2014; Kusumaningsih *et al.*, 2019; Murcia & Matillano, 2022). Selain faktor lokasi, keterjangkauan harga yang berkorelasi dengan kondisi pendapatan penghuni juga menjadi pertimbangan utama (Ananda & Astuti, 2021; Irfiyanti & Widjonarko, 2014; Kusumaningsih *et al.*, 2019; Manaf *et al.*, 2023; Perdamaian & Zhai, 2024; Ramadhan & Manaf, 2017; Tisnawati *et al.*, 2024). Selain itu, kondisi fisik, bangunan, dan kebersihan rusun (Ananda & Astuti, 2021; Kusumaningsih *et al.*, 2019; Ramadhan & Manaf, 2017; Yasfindo & Adiando, 2025), informasi keberadaan rusunawa (Arvianto & Daryono, 2014; Ramadhan & Manaf, 2017), peluang interaksi sosial (Ananda & Astuti, 2021), dan status kepemilikan (Hartono *et al.*, 2022; Irfiyanti & Widjonarko, 2014) menjadi faktor lain yang mendorong preferensi tinggal di rusunawa. Rusunawa juga hendaknya dibangun dengan konsep *universal design* yang dapat dimanfaatkan dengan nyaman oleh semua kalangan, baik penghuni normal, difabel atau berkebutuhan khusus, dan lansia (Imamah *et al.*, 2022). Hal ini menunjukkan bahwa aspek fisik, ketersediaan fasilitas, lokasi, dan keterjangkauannya secara ekonomi perlu dipertimbangkan oleh penyedia untuk mendorong kepenghunan rusunawa.

Belum ada studi yang secara spesifik membahas mengenai preferensi masyarakat untuk menghuni Rusunawa Triharjo sehingga studi ini dapat melengkapi studi sebelumnya yang lebih membahas mengenai efektivitas Rusunawa Triharjo untuk mengurangi permukiman kumuh melalui penyediaan hunian dengan harga terjangkau bagi MBR di Kabupaten Kulon Progo, meskipun masih dihadapkan pada masalah keterlibatan masyarakat dalam pengelolaan rusun dan rendahnya ketertarikan masyarakat untuk menghuni rusunawa (Dompak & Salsabila, 2024). Berdasarkan observasi lapangan tahun 2025, jumlah keterisian pada blok A sejumlah 46 unit (47%) dan blok B sejumlah 36 unit (37%) sehingga persentase keterisian unit hunian sebesar 41,83%. Tingkat keterhunian rusunawa cukup rendah karena tidak mencapai 50%. Untuk itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi rendahnya preferensi tinggal pada rusunawa dengan mengambil studi kasus di Rusunawa Triharjo Kabupaten Kulon Progo. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan masukan kepada pengelola rusunawa dan pemerintah daerah mengenai penyediaan dan pengelolaan rusunawa agar nyaman untuk ditinggali.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan metode penelitian kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif dipilih karena studi bertujuan untuk menemukan faktor-faktor yang memengaruhi preferensi tinggal pada rusunawa berdasarkan aspek fisik dan nonfisik yang hasilnya ditampilkan secara kuantitatif. Penelitian menggunakan metode pengumpulan data primer dengan teknik kuesioner, wawancara, dan observasi lapangan serta metode pengumpulan data sekunder dengan teknik telaah dokumen, kajian literatur, dan kajian literasi terhadap berita *online* mengenai Rusunawa Triharjo. Kuesioner dilakukan dengan teknik *simple random sampling* untuk menilai persepsi penghuni mengenai kondisi rusunawa. Sampel

dihitung menggunakan rumus Slovin dengan tingkat kepercayaan 90% dengan populasi 82 KK sehingga didapatkan jumlah sampel sebanyak 45 rumah tangga (KK) penghuni. Sampel diambil tanpa mempertimbangkan karakteristik dimana penghuni di seluruh lantai dan blok rusun mendapat kesempatan sama sebagai sampel karena kondisi populasi cenderung homogen secara demografisnya. Observasi dilakukan untuk mengamati kondisi fisik, lingkungan, dan ketersediaan sarana dan prasarana pada unit rusunawa dan lingkungan sekitar. Penelitian menggunakan sebelas variabel. Tabel 1 menunjukkan variabel, indikator, serta penjelasan dari masing-masing variabel yang digunakan.

Sebelum dilakukan analisis, hasil kuesioner dilakukan uji validitas dan reliabilitas dengan menggunakan *software* IBM SPSS Statistics 26. Hasil uji validitas menunjukkan bahwa seluruh item memiliki nilai r hitung $> r$ tabel (0,294) sehingga seluruh indikator valid. Hasil uji reliabilitas dengan menggunakan metode Cronbach's Alpha menunjukkan skor 0,89 yang berarti reliabilitas tinggi.

Analisis menggunakan analisis deskriptif kuantitatif dengan teknik analisis skoring. Analisis skoring dilakukan dengan pendekatan skala likert, dimana masing-masing sampel akan memberikan penilaian persepsi terhadap pernyataan kuesioner yang diberikan dengan skor 1 (tidak setuju), 2 (cukup setuju), dan 3 (setuju). Penggunaan skala likert 3 bertujuan untuk menyederhanakan pilihan jawaban karena responden memiliki latar belakang demografi dan pemahaman yang beragam dan mengurangi bias pilihan jawaban (Croasmun & Ostrom, 2011; Jacoby & Matell, 1971). Jawaban responden kemudian dilakukan pembobotan dengan mengalikan bobot jawaban dengan total respon jawaban sehingga didapatkan hasil akhir berupa skor akhir dari masing-masing variabel untuk selanjutnya dilakukan pemeringkatan variabel dari skor tertinggi ke skor terendah. Rentang skor hasil pembobotan ditunjukkan pada Tabel 2. Karena penelitian bertujuan untuk mengidentifikasi faktor penyebab rendahnya preferensi tinggal di rusunawa, maka semakin tinggi nilai skor menunjukkan bahwa kondisi rusunawa kurang sesuai dengan persepsi penghuni.

Tabel 1. Rentang Skor Pembobotan

Persepsi	Rentang Skor
Setuju	2,35-3,00
Cukup Setuju	1,68-2,34
Tidak Setuju	1,00-1,67

Sumber: Penulis (2025)

Tabel 2. Variabel, Indikator, dan Penjelasan Variabel Penelitian

Variabel	Indikator	Kode Indikator	Penjelasan
Ketersediaan Sarana dan Prasarana	Ketersediaan fasilitas rusunawa kurang memenuhi	KSP 1	Ketersediaan sarana dan prasarana menyangkut ketersediaan fasilitas di dalam rusunawa. Fasilitas rusunawa seperti area bermain anak, tempat parkir, tempat ibadah, ruang pertemuan, dan lainnya berfungsi untuk memenuhi kebutuhan dasar dan fungsional penghuni rusun (Fadillah <i>et al.</i> , 2024; Yasfindo & Adianto, 2025)
	Keberadaan area bersama atau ruang publik	KSP 2	
	Masalah sarana dan prasarana di rusunawa	KSP 3	
Kenyamanan Lingkungan	Lingkungan rusunawa kurang terawat	KSP 4	Kenyamanan lingkungan rusunawa terkait dengan keterjangkauannya dengan fasilitas umum sekitar dan kebersihan lingkungan tempat tinggal. Kemudahan akses terhadap fasilitas dasar yang sering digunakan setiap hari seperti fasilitas perbelanjaan, kesehatan, pendidikan, dan transportasi menjadi pertimbangan utama memilih lokasi. Demikian juga dengan kebersihan lingkungan yang berhubungan dengan kualitas lingkungan (Huang & Du, 2015; Yasfindo & Adianto, 2025).
	Gangguan suara bising dari lingkungan sekitar rusunawa	KSP 5	
	Fungsi fasilitas kebersihan tidak maksimal	KL 1	
	Adanya aroma/bau tidak sedap	KL 2	
	Jarak ke fasilitas umum sekitar jauh	KL 3	
Kualitas Bangunan	Gangguan penghuni lain	KL 4	Kualitas bangunan berhubungan dengan kualitas material dan konstruksi serta pemeliharaan dimana jika kondisinya buruk seperti terdapat banyak masalah dan material kurang baik akan menimbulkan komplain dan berpengaruh terhadap kenyamanan tinggal termasuk juga (Setiadi, 2015; Yasfindo & Adianto, 2025).
	Pemeliharaan dan perawatan bangunan	KL 5	
	Keretakan pada bangunan rusun	KB 1	
Desain Ramah Lansia dan Disabilitas	Kebocoran atap dan plafon rusunawa	KB 2	Desain rusunawa hendaknya dapat diakses oleh semua kalangan. Desain yang ramah lansia dan difabel akan memunculkan <i>sense of security</i> bagi penghuninya (Imamah <i>et al.</i> , 2022; Yasfindo & Adianto, 2025).
	Desain rusunawa kurang mendukung lansia dan difabel	DES 1	
Harga Sewa	Fasilitas untuk lansia dan difabel tidak tersedia	DES 2	Harga sewa rusunawa berkorelasi dengan pendapatan penghuni dan kemampuan membayar sewa yang menjadi pertimbangan memilih unit hunian pada rusunawa. Selain itu juga terdapat biaya lain di luar biaya sewa yang perlu dikeluarkan oleh penghuni (Alfianarrochmah <i>et al.</i> , 2022; Ananda & Astuti, 2021; Arini <i>et al.</i> , 2024; Nugrahaen <i>et al.</i> , 2024).
	Harga sewa terlalu tinggi	HAR 1	
	Kesulitan membayar sewa tepat waktu	HAR 2	
	Terdapat iuran lain seperti persampahan, air bersih, dll	HAR 3	

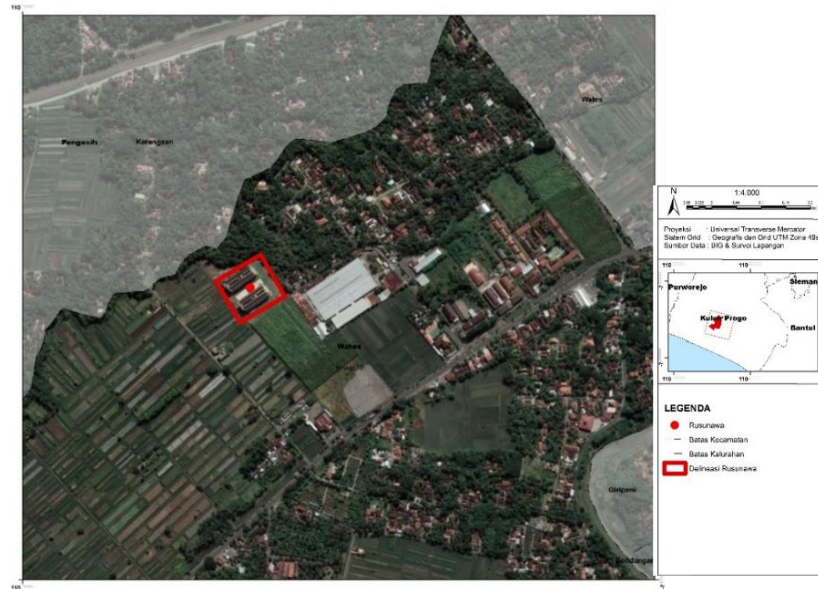
Variabel	Indikator	Kode Indikator	Penjelasan
Area Privasi	Keterbatasan area privat	AP 1	Tunggakan pembayaran sewa menunjukkan adanya masalah keterjangkauan bagi penyewa yang bisa dikaitkan dengan peningkatan kebutuhan hidup MBR (Dewilde, 2022).
	Interaksi antar sosial sehari-hari antar penghuni minim	KS 1	Ketersediaan ruang privasi menjadi penting karena adanya keterbatasan ruang pada unit hunian rusun yang berpengaruh terhadap kenyamanan penghuni (Ananda, 2020; Perdamaian & Zhai, 2024).
Kegiatan Sosial	Tidak ada kegiatan sosial seperti arisan, perkumpulan, dll	KS 2	Ketersediaan kegiatan sosial seperti perkumpulan dan aktivitas sosial lain membantu untuk membentuk modal sosial dan mempererat ikatan sosial antar penghuni sehingga akan memengaruhi kepuasan tinggal (Ananda, 2020; Rinawati <i>et al.</i> , 2017).
	Informasi keberadaan rusunawa kurang diketahui	IR 1	Ketersediaan informasi memengaruhi minat penghuni untuk menyewa rusunawa karena salah satu hal yang menyebabkan kurang diminatnya rusunawa adalah kurang terbuka informasi mengenai lokasi dan ketersediaan unit hunian untuk publik (Arvianto & Daryono, 2014).
Jarak Tempat Kerja	Pertimbangan jarak tempat kerja	JAR 1	Jarak atau aksesibilitas ke tempat kerja menjadi pertimbangan memilih lokasi hunian yang lebih dekat karena berkorelasi dengan pengeluaran atau konsumsi transportasi dan waktu tempuh (Irfiyanti & Widjonarko, 2014; Perdamaian & Zhai, 2024; Yasfindo & Adiando, 2025).
	Lokasi tempat kerja dekat dengan rusun	JAR 2	Kondisi unit hunian yang seragam dengan latar belakang demografi yang beragam mendorong penghuni untuk melakukan adaptasi perilaku, keterbiasaan dan situasi lingkungan untuk memenuhi kebutuhan masing-masing penghuni (Swasto, 2016; Zain <i>et al.</i> , 2015). Masyarakat juga lebih memilih hunian yang menapak di tanah (Arvianto & Daryono, 2014) karena rumah tapak lebih leluasa (Arini <i>et al.</i> , 2024).
Keterbiasaan Penghuni	Kesulitan adaptasi	KP 1	Ketersediaan ruang publik atau ruang bersama di rusunawa seperti pada lantai dasar dan koridor hunian berfungsi sebagai ruang interaksi (Dewi & Yuliastuti, 2015); lantai dasar rusun dapat digunakan sebagai ruang unit usaha, ruang pengelola, ruang bersama, ruang penitipan anak, dan sarana prasarana lainnya (Menteri Pekerjaan Umum, 2007).
	Tinggal di rumah tapak lebih nyaman	KP 2	
Kesempatan Ekonomi	Ruang bersama kurang mendukung kesempatan ekonomi	KE 1	

Sumber: Penulis (2025)

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kondisi Fisik Rusunawa Triharjo

Rusunawa Triharjo berlokasi di Dusun Tambak, Kalurahan Triharjo, Kapanewon Wates, Kabupaten Kulon Progo dan diresmikan pada tahun 2015. Rusunawa Triharjo terdiri dari dua blok yang masing-masing blok terdiri dari 98 unit rusun sehingga total terdapat 196 unit hunian. Luas unit hunian pada Rusunawa Triharjo berukuran seragam, yaitu 24 m² yang terdiri dari 1 kamar tidur, 1 kamar mandi, dan dapur. Gambar 1 menunjukkan lokasi Rusunawa Triharjo.



Sumber: Penulis (2025)

Gambar 1. Lokasi Rusunawa Triharjo

Prasarana pada masing-masing blok meliputi tangga yang digunakan untuk mobilitas penghuni rusunawa, koridor yang digunakan sebagai lorong penghubung antar unit dan antar lantai pada rusunawa dan tempat menaruh barang-barang karena adanya keterbatasan ruang di dalam unit hunian, drainase, selasar di lantai dasar, listrik dengan daya 1.300 VA untuk masing-masing unit hunian, alat pemadam kebakaran di setiap blok, sistem air limbah dimana Rusunawa Triharjo memiliki empat IPAL dengan kondisi baik, persampahan yang mana masing-masing lantai memiliki *trash chute* untuk menyalurkan sampah dari setiap lantai ke tempat penampungan sampah di lantai bawah, dan air bersih yang bersumber dari PDAM Tirta Binangun Kabupaten Kulon Progo. Sarana yang ada di tiap blok meliputi sarana peribadatan berupa mushola yang ada di Blok A dan sarana olahraga dan taman bermain berupa lapangan/ ruang terbuka. Gambar 2 menunjukkan beberapa jenis sarana dan prasarana yang ada di Rusunawa Triharjo.

Sekitar Rusunawa Triharjo juga terdapat fasilitas umum untuk menunjang hunian, seperti fasilitas pendidikan, kesehatan dan perdagangan dan jasa. Fasilitas pendidikan yang ada di sekitar Rusunawa Triharjo berupa SD, SMP, dan SMA, fasilitas kesehatan berupa puskesmas dan apotek, dan fasilitas perdagangan dan jasa berupa minimarket. Fasilitas

umum sudah tersedia pada area sekitaran Rusunawa dan tidak terlalu jauh dari Rusunawa Triharjo karena masih dalam satu kelurahan yang sama.



Sumber: Penulis (2025)

Gambar 2. Beberapa Sarana dan Prasarana di Rusunawa Triharjo (a) Ruang Terbuka dan Area Bermain Anak, (b) Drainase, (c) Koridor Rusunawa, (d) *Trashed Chute*

2. Kondisi Penghuni Rusunawa Triharjo

Berdasarkan hasil kuesioner, dominasi penghuni Rusunawa Triharjo adalah penduduk berusia produktif antara usia 26-45 tahun sebesar 68,89%. Jika dilihat dari lama tinggalnya, penghuni termasuk penduduk yang belum lama tinggal karena dominasi penghuni baru menempati rusunawa dalam kurun waktu 1-4 tahun, yaitu sebesar 73,33%. Jika dilihat dari mata pencaharian penghuni, sebanyak 40% responden bekerja sebagai karyawan swasta, mengurus rumah tangga sebesar 20%, pedagang sebesar 13,3%, dan sisanya adalah pekerjaan lainnya, seperti petani, buruh harian lepas, dan guru.

Hasil kuesioner juga menunjukkan bahwa sebesar 49% penghuni memiliki pendapatan dengan rentang Rp 2.500.000,00 hingga Rp 4.000.000,00 dan sebesar 33% memiliki penghasilan antara Rp 1.000.000,00 hingga Rp 2.500.000,00. Hal ini menunjukkan bahwa secara ekonomi mata pencaharian sebagian besar penghuni berada pada sektor formal dan informal yang termasuk dalam kategori MBR jika dilihat dari penghasilan per bulannya. Kondisi tersebut sejalan dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KTSP/M/2023 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya yang menjelaskan bahwa kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk wilayah Pulau Jawa untuk yang tidak kawin paling banyak sebesar Rp7.000.000,00 dan kawin sebesar Rp8.000.000,00.

3. Analisis Faktor Penyebab Rendahnya Preferensi Tinggal di Rusunawa

Analisis faktor-faktor yang memengaruhi rendahnya preferensi tinggal menggunakan sebelas variabel seperti yang dijelaskan pada Tabel 3.

Tabel 3. Hasil Skoring Terhadap Variabel dan Indikator

Variabel	Indikator	Setuju	Cukup Setuju	Tidak Setuju	Skor per Indikator	Skor Variabel
Ketersediaan Sarana dan Prasarana	KSP 1	11%	38%	51%	1,60	2,27
	KSP 2	44%	47%	9%	2,36	
	KSP 3	84%	16%	0%	2,84	
	KSP 4	33%	56%	11%	2,22	
	KSP 5	27%	29%	44%	1,82	
Kenyamanan Lingkungan	KL 1	0%	33%	67%	1,33	1,69
	KL 2	53%	29%	18%	2,36	
	KL 3	7%	13%	80%	1,27	
	KL 4	4%	7%	89%	1,16	
	KL 5	67%	27%	7%	2,60	
Kualitas Bangunan	KB 1	84%	11%	4%	2,80	2,58
	KB 2	62%	9%	29%	2,33	
Desain Ramah Lansia dan Disabilitas	DES 1	7%	7%	87%	1,20	1,47
	DES 2	22%	29%	49%	1,73	
Harga Sewa	HAR 1	11%	42%	47%	1,64	2,01
	HAR 2	42%	16%	42%	2,00	
	HAR 3	98%	2%	0%	2,98	
Area Privasi	AP 1	29%	31%	40%	1,89	1,89
Kegiatan Sosial	KS 1	33%	29%	38%	1,96	2,34
	KS 2	73%	27%	0%	2,73	
Informasi Rusunawa	IR 1	36%	18%	47%	1,89	1,89
Jarak Tempat Kerja	JAR 1	56%	7%	38%	2,18	2,02
	JAR 2	33%	20%	47%	1,87	
Keterbiasaan Penghuni	KP 1	2%	27%	71%	1,31	2,12
	KP 2	96%	2%	2%	2,93	
Kesempatan Ekonomi	KE 1	91%	0%	9%	2,82	2,82

Sumber: Penulis (2025)

Sebanyak 51% responden menilai ketersediaan sarana dan prasarana di Rusunawa Triharjo berada dalam kondisi baik karena telah dilengkapi fasilitas seperti tempat ibadah, ruang pertemuan, tangga, area parkir, dan ruang bermain anak yang juga berfungsi sebagai ruang sosial. Namun demikian, 44% responden menyatakan fasilitas tersebut kurang terawat dan mengalami kerusakan ringan. Sebanyak 84% responden juga mengatakan adanya permasalahan pada penyediaan dan kualitas prasarana, seperti kondisi jalan yang rusak serta kebersihan tangga yang kurang terjaga.

Dari aspek lingkungan, sebanyak 56% responden cukup setuju bahwa kondisi lingkungan rusunawa tergolong baik. Meskipun demikian, terdapat sejumlah masalah seperti pengelolaan sampah yang kurang optimal yang dinyatakan oleh 67% responden sehingga menyebabkan bau tidak sedap di sekitar tempat sampah dan saluran drainase. Selain itu, 44% responden merasa terganggu oleh kebisingan karena aktivitas anak-anak bermain, serta 53% responden mengeluhkan bau karena ada penghuni rusun yang memelihara unggas. Aksesibilitas terhadap fasilitas umum dinilai baik dimana sebanyak 80% responden menyatakan fasilitas kesehatan dan pendidikan mudah dijangkau, serta 89% merasa tidak terganggu oleh tetangga sekitar.

Dalam hal pemeliharaan bangunan, 67% responden menilai kegiatan pemeliharaan oleh pengelola masih rendah. Dampaknya, 84% responden menyatakan mengalami

keretakan dinding, dan 62% melaporkan kebocoran atap serta plafon, terutama saat hujan, yang rawan terhadap keselamatan penghuni. Meski demikian, dari aspek inklusivitas, 87% responden menilai desain rusunawa ramah bagi lansia dan penyandang disabilitas. Ini karena ada kebijakan dimana lantai satu bangunan rusun diperuntukkan khusus untuk lansia dan difabel untuk memudahkan mobilitas. Selain itu, tersedia fasilitas ramp untuk menghubungkan area parkir dengan lantai satu rusunawa.

Sebesar 47% responden menyatakan setuju terhadap harga sewa rusunawa yang terjangkau karena harga sewa rusunawa telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu antara Rp 90.000,00 hingga Rp 220.000,00 per bulan tergantung dari lantai tempat tinggal. Jika dibandingkan dengan rentang pendapatan penghuni yang berada pada kisaran Rp 2.500.000,00 hingga Rp4.000.000,00 biaya sewa yang dirasakan oleh para penghuni tidak terlalu tinggi, sekitar 8% dari pendapatan bulanan penghuni yang dialokasikan untuk membayar sewa. Jika dilihat dari ketepatan waktu membayarnya, sebanyak 42% responden merasa mampu membayar sewa sesuai tenggat waktu karena biaya sewa rusun masih lebih terjangkau dibanding harga sewa hunian rumah tapak. Namun, sebanyak 98% responden mengatakan bahwa harga sewa unit hunian tersebut masih di luar biaya lainnya seperti listrik dan air yang besarnya sesuai penggunaan masing-masing penghuni dan iuran sampah sebesar Rp 25.000,00 per KK.

Sebesar 40% responden menyatakan tidak setuju jika mengalami keterbatasan ruang privasi. Meskipun luas unit hunian hanya 24 m², penghuni mengaku tidak merasa kekurangan ruang untuk diri mereka sendiri karena unit hunian dihuni antara 2 orang hingga 4 orang. Ini karena penghuni rusun berasal dari keluarga sendiri, seperti istri, anak, atau orang tua sehingga berbagi ruang dengan keluarga bukan menjadi permasalahan besar.

Dari aspek sosial, sebesar 73% responden menyatakan tidak terdapat kegiatan sosial khusus, seperti arisan atau pertemuan rutin. Dahulu terdapat ada kegiatan sosial, namun semenjak berganti kepengurusan kegiatan tersebut mulai hilang hingga saat ini. Hal ini juga disebabkan oleh kondisi penghuni yang merupakan penghuni-penghuni baru serta kesibukan bekerja. Interaksi sosial dinilai rendah oleh 38% responden.

Dalam hal ketersediaan informasi, 47% responden menilai sosialisasi rusunawa masih kurang, meskipun 53% responden menganggap promosi cukup. Responden mendapatkan informasi rusun dari teman atau saudara dan media sosial, seperti instagram DPUPKP Kulonprogo. Selain itu, informasi rusunawa juga dapat diakses langsung oleh calon penghuni melalui situs website DPUPKP Kabupaten Kulonprogo.

Aksesibilitas juga menjadi faktor penting dalam memilih lokasi hunian. Sebesar 56% responden mempertimbangkan jarak ke tempat kerja dan 47% menyatakan lokasi rusunawa dekat dengan tempat kerja. Lebih lanjut, dari segi keterbiasaan penghuni, 72% responden tidak mengalami kesulitan beradaptasi, namun 96% menyatakan akan memilih hunian tapak apabila kondisi ekonomi lebih baik dan memiliki pilihan memilih tempat tinggal. Hal ini menunjukkan bahwa pilihan tinggal di rusunawa didorong oleh keterbatasan ekonomi.

Dari segi kesempatan ekonomi, sebesar 91% responden menyatakan bahwa ruang publik rusunawa belum mampu mendukung kesempatan ekonomi. Jika dilihat secara fungsinya sebagai ruang ekonomi, responden menyatakan bahwa seandainya membuka usaha pada area publik rusunawa, pendapatan didapatkan juga tidak signifikan membantu

kondisi perekonomian keluarga. Selain itu, beberapa area publik seperti selasar di lantai bawah juga digunakan oleh penghuni untuk memarkirkan kendaraan roda dua karena lahan parkir yang tersedia rawan kehujanan akibat tidak ada peneduh dan rawan kehilangan karena rusun cenderung sepi.

Faktor-faktor yang menentukan rendahnya preferensi kepenghunian Rusunawa Triharjo sebagai tempat tinggal didapatkan urutan berikut (1) Kesempatan Ekonomi (skor 2,82), (2) Kualitas bangunan (skor 2,58), (3) Ketersediaan kegiatan sosial (skor 2,34), (4) Ketersediaan sarana dan prasarana (2,27), (5) Keterbiasaan penghuni rusunawa (2,12), (6) Jarak ke tempat kerja (skor 2,02), (7) Harga sewa (skor 2,01), (8) Ketersediaan ruang privasi (skor 1,89), (9) Informasi rusunawa (skor 1,89), (10) Kenyamanan lingkungan (skor 1,69), dan (11) Desain rusunawa yang ramah lansia dan disabilitas (skor 1,47). Analisis menunjukkan bahwa terdapat tiga faktor utama yang memengaruhi rendahnya preferensi kepenghunian di Rusunawa Triharjo, yaitu kesempatan ekonomi, kualitas bangunan, dan ketersediaan kegiatan sosial. Hasil observasi lapangan dan wawancara dengan salah satu penghuni rusun menunjukkan bahwa ruang publik khususnya yang berada di lantai dasar atau selasar lantai satu Rusunawa Triharjo belum bisa mendukung kesempatan ekonomi karena karakteristik penghuni yang merupakan masyarakat ekonomi ke bawah. Selain itu, ruang bersama di lantai dasar digunakan tempat parkir dan tidak ada teguran dari pengelola. Padahal ketersediaan ruang bersama di lantai dasar pada unit hunian rusun bermanfaat sebagai ruang sosial meningkatkan rasa kebersamaan antar penghuni sekaligus ruang ekonomi (Dewi & Yuliasuti, 2015; Prayitno *et al.*, 2021; Rahmawati & Hardi, 2017; Tisnawati *et al.*, 2024) sehingga penyediaan dan pemeliharaannya perlu diperhatikan.

Kualitas bangunan menjadi faktor dominan kedua dilihat dari kelayakan fisik dan fungsi unit hunian. Kerusakan bangunan yang disebabkan oleh keterbatasan dalam pengelolaan atau perawatan dapat mengganggu keamanan dan kenyamanan tinggal. Padahal faktor kualitas bangunan atau kondisi unit hunian menjadi salah satu pertimbangan tinggal di rusun (Kusumaningsih *et al.*, 2019). Lebih lanjut, kegiatan sosial masyarakat di rusunawa menjadi faktor dominan ketiga. di Rusunawa Triharjo geliat kehidupan sosial kurang terlihat karena kesibukan kerja. Selain itu, banyak penghuni yang merupakan penghuni baru sehingga ikatan sosial belum terbentuk. Kegiatan kemasyarakatan juga tidak kembali diaktifkan karena pergantian pengurus. Karakteristik penghuni seperti faktor ekonomi dan kebiasaan sosial menjadi beberapa faktor yang mendorong kondisi ikatan sosial antar penghuni rusun.

Meskipun menghadapi permasalahan-permasalahan tersebut, secara desain Rusunawa Triharjo yang ramah lansia dan difabel hal ini dirasakan sudah sesuai dengan preferensi penghuni dan peruntukannya bagi yang membutuhkan. Kenyamanan lingkungan tinggal, meskipun masih bermasalah dari segi perawatan tetapi dari penyediaan sarana kebersihan sudah maksimal. Ketersediaan ruang privasi juga tidak menjadi masalah bagi penghuni karena penghuni memahami konsekuensi bertempat tinggal di rusun tidak terlalu luas. Harga sewa juga tidak menjadi masalah karena informasi harga sudah tercantum jelas melalui perda dan terinformasikan kepada calon penghuni sebelum menyetujui untuk sewa serta masih sesuai dengan persentase alokasinya dari pendapatan bulanan.

Temuan penelitian ini mengkonfirmasi informasi sebelumnya bahwa pengelolaan rusunawa di Kabupaten Kulon Progo menghadapi beberapa masalah, seperti kurang

sesuainya keterbiasaan masyarakat dengan rumah susun karena dominasi masyarakat masih memilih rumah tapak, ketersediaan fasilitas rusun yang belum sesuai harapan, dan fasilitas belum terintegrasi dengan fasilitas publik lain seperti pendidikan, kesehatan, dan ruang terbuka. Hal ini menjadikan tingkat kepenghunian rusun kecil (Bagaskoro, 2025). MBR memilih tinggal di rusunawa karena adanya keterbatasan dalam ekonomi. Meskipun telah memahami konsekuensi dan keterbatasan ruang pada hunian vertikal penghuni tetap memilih rusunawa dikarenakan memerlukan tempat tinggal dan biaya yang dikeluarkan lebih murah. Lebih lanjut temuan ini juga melengkapi studi sebelumnya yang lebih menyoroti faktor kurangnya peluang interaksi sosial, desain rusunawa yang kurang ramah lansia, kurangnya area privasi, kurangnya informasi rusunawa, keterjangkauan terhadap fasilitas rendah, kualitas bangunan rendah (Ananda, 2020; Arini *et al.*, 2024; Kusumaningsih *et al.*, 2019) sebagai faktor penyebab rendahnya okupansi rusunawa. Hasil studi menambahkan bahwa rendahnya kesempatan ekonomi juga memengaruhi rendahnya preferensi tinggal di rusunawa. Latar belakang ekonomi penghuni yang mayoritas adalah MBR bekerja di sektor informal sehingga membutuhkan ruang usaha di rusunawa (Arvianto & Daryono, 2014). Ruang publik seperti di selasar lantai dasar rusunawa hendaknya dapat digunakan sebagai ruang multifungsi (Prayitno *et al.*, 2021; Rahmawati & Hardi, 2017), baik sebagai ruang sosial dan ekonomi serta diperlukan ketegasan pengelola dalam mengatur fungsi ruang bersama tersebut agar tidak dimonopoli oleh penghuni lain. Dengan demikian, preferensi untuk bertempat tinggal di rusunawa tidak hanya dilatarbelakangi oleh faktor sosial dan ekonomi, dimana tetapi juga faktor fisik unit hunian, kelengkapan fasilitas rusunawa, jarak atau lokasi ke berbagai fasilitas utama, dan dukungan bagi kelangsungan hidup penghuni baik secara sosial, budaya, dan ekonomi.

D. KESIMPULAN

Rusunawa Triharjo memiliki ketersediaan sarana dan prasarana dasar yang lengkap meskipun beberapa kondisinya kurang terawat dan mengalami kerusakan. Jika dilihat dari karakteristik penghuni, Rusunawa Triharjo dihuni oleh kelompok masyarakat berpenghasilan menengah hingga rendah yang bekerja di sektor formal dan informal dengan komposisi anggota keluarga kecil. Tiga faktor dominan yang memengaruhi rendahnya preferensi tinggal di Rusunawa Triharjo adalah kesempatan ekonomi kaitannya dengan ruang publik terutama di lantai dasar yang belum termanfaatkan untuk mendukung kegiatan ekonomi, kualitas bangunan, dan ketersediaan kegiatan sosial. Penghuni merasa bahwa lingkungan rusunawa kurang mendukung aktivitas ekonomi, seperti berjualan atau membuka usaha kecil karena pemanfaatan lantai dasar rusun tidak bisa digunakan sebagai ruang usaha dan karakteristik ekonomi penghuni rusun yang kurang menguntungkan. Selain itu, secara fisik, beberapa bagian bangunan rusunawa dan fasilitas rusunawa juga mengalami kerusakan karena kurang pemeliharaan dan perbaikan baik dari penghuni rusunawa maupun pihak pengelola. Secara sosial, kehidupan di rusunawa juga kurang hidup karena minimnya interaksi sosial dan kegiatan sosial antar penghuni rusunawa. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pemerintah daerah hendaknya tidak hanya menyediakan rusunawa yang terjangkau secara lokasi dan harga sewa, tetapi juga mempertimbangkan kualitas dan potensi keberlanjutan hidup penghuni rusunawa baik secara ekonomi dan sosial melalui penyediaan fasilitas rusunawa yang layak, terawat, dan

dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Di samping itu, bagi penghuni rusunawa hendaknya dapat meningkatkan kesadaran dan rasa kepemilikan dan terhadap lingkungan tempat tinggalnya agar menciptakan suasana bertempat tinggal di rusunawa yang nyaman. Sedangkan saran bagi penelitian selanjutnya dapat mendalami mengenai perilaku penghuni Rusunawa Triharjo kaitannya dengan latar belakang sosial ekonomi penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adiinto, J., Gabe, R. T., & Hernowo, B. (2022). The housing mobility , preferences and satisfaction of low-income renters in Kampung Cikini, Jakarta. *ITU Journal of the Faculty of Architecture*, 19(3), 535–555. <https://doi.org/10.5505/itujfa.2022.90197>
- [2] Alfianarrochmah, I., Setiawan, A., Nugroho, B., & Handayani, T. N. (2022). The Influence of Resident's Income Level on Rusunawa Perceptions of Satisfaction, Convenience, and Management. *INERSIA Lnformasi Dan Ekspose Hasil Riset Teknik Sipil Dan Arsitektur*, 18(2), 196–205. <https://doi.org/10.21831/inersia.v18i2.49245>
- [3] Ananda, M. I. (2020). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Hunian Rusunawa (Studi Kasus: Rusunawa Rejosari, Kelurahan Bumbu Kuning)* [Universitas Islam Riau]. <https://repository.uir.ac.id/13773/1/133410442.pdf>
- [4] Ananda, M. K., & Astuti, P. (2021). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Buruh untuk Tinggal di Rusunawa Ungaran. *Journal of Politic and Government Studies*, 10(3), 454–465. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jpgs/article/view/31494>
- [5] Arini, S., Soedwihajono, & Widodo, C. E. (2024). Faktor yang mempengaruhi preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap Rusunawa Gulon, Magelang. *REGION: Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Perencanaan Partisipatif*, 19(2), 600–625. <https://doi.org/10.20961/region.v19i2.83636>
- [6] Arvianto, N. M. D., & Daryono. (2014). Faktor-Faktor Penyebab Kurang Diminatnya Rumah Susun Sederhana Sewa Tanah Merah I dan Tanah Merah II Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya. *Swara Bhumi*, 1(1), 1–10.
- [7] Bagaskoro, A. (2025). *Pengelolaan Rusunawa di Kulon Progo Boncos Akibat Minim Penghuni*. <https://radarjogja.jawapos.com/kulonprogo/656026083/pengelolaan-rusunawa-di-kulon-progo-boncos-akibat-minim-penghuni?page=3>
- [8] BPS DIY. (2025). *Statistik Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta 2024* (Vol. 9). BPS Daerah Istimewa Yogyakarta.
- [9] Bureau of Transportation Statistics. (2023). *The Household Cost of Transportation: Is it Affordable?* <https://www.bts.gov/data-spotlight/household-cost-transportation-it-affordable>
- [10] Croasmun, J. T., & Ostrom, L. (2011). Using Likert-Type Scales in the Social Sciences. *Journal of Adult Education*, 40(1), 19–22. <https://eric.ed.gov/?id=EJ961998>
- [11] Dewi, Z. L., & Yulastuti, N. (2015). Pemanfaatan Ruang Bersama di Rusunawa Kaligawe, emanfaatan Ruang Bersama di Rusunawa Kaligawe, Semarang. *Ruang*, 1(4), 181–190. <https://doi.org/10.14710/ruang.1.4.181-190>
- [12] Dewilde, C. (2022). How housing affects the association between low income and living conditions-deprivation across Europe. *Socio-Economic Review*, 20(1), 373–400. <https://doi.org/10.1093/ser/mwab003>
- [13] Dompak, T., & Salsabila, L. (2024). The Development of Rusunawa Triharjo: How Effective is it in Reducing Slum Settlements? *EScience Humanity Journal*, 4(2), 188–195. <https://doi.org/10.37296/esci.v4i2.80>
- [14] Fadillah, M. R., Wijaya, I. N. S., & Sasongko, W. (2024). Evaluasi Pasca Huni Rusunawa Manis Jaya Kota Tangerang. *Planning for Urban Region and Environment*,

- 13(3), 217–226. <https://purejournal.ub.ac.id/index.php/pure/article/view/721>
- [15] Hartono, D., Irawan, T., Khoirunurrofik, K., Partama, R., Mujahid, N. W., & Setiadestriati, D. (2022). Determinant factors of urban housing preferences among low-income people in Greater Jakarta. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(5), 1072–1087. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2021-0056>
- [16] Hasanudin, U. (2024). *Ribuan Rumah Subsidi di DIY Menganggur, Pemda Gencar Sosialisasi*. <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2024/11/28/510/1196317/ribuan-rumah-subsidi-di-diy-menganggur-pemda-gencar-sosialisasi>
- [17] Huang, Z., & Du, X. (2015). Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou, China. *Habitat International*, 47, 218–230. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.025>
- [18] Imamah, F., Roesmanto, T., & Harsritanto, B. I. R. (2022). Rumah Susun di Semarang Berbasis Universal Design. *Jurnal Poster Pirata Syandana*, 3(2). <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpps/article/view/14966>
- [19] Irfiyanti, Z., & Widjonarko. (2014). Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ditinjau Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Kudus. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 3(4), 626–636. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/6685>
- [20] Jacoby, J., & Matell, M. S. (1971). Three-Point Likert Scales are Good Enough. *Journal of Marketing Research*, 8(4), 495–500. <https://doi.org/10.2307/3150242>
- [21] Kusumaningsih, S., Astuti, W., & Fitria Rini, E. (2019). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Masyarakat Terhadap Rusunawa Brujul. *Desa-Kota*, 1(1), 14–23. <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v1i1.13684.14-23>
- [22] Manaf, A., Ginting, L. P., & Irwansyah, M. (2023). The Relevance of Vertical Housing to the Socio-Economic Characteristics of Occupants in Semarang City, Indonesia: Particularly the Proximity of Public Facility Aspects. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1264(1), 012042. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1264/1/012042>
- [23] Menteri Pekerjaan Umum. (2007). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/285712/permen-pupr-no-5-tahun-2007>
- [24] Murcia, J. V. B., & Matillano, L. M. (2022). Clients' Preference for Low-Cost Residential Properties: a Conjoint Analysis. *European Journal of Management and Marketing Studies*, 7(4), 296–312. <https://doi.org/10.46827/ejmms.v7i4.1387>
- [25] Nugrahaeni, M. W. B., Wijaya, I. N. S., & Rachmawati, T. A. (2024). Preferensi Masyarakat untuk Tinggal di Rumah Susun Kampung Pulo, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur. *Planning for Urban Region and Environment*, 13(4), 43–52. <https://purejournal.ub.ac.id/index.php/pure/article/view/728/562>
- [26] Perdamaian, L. G., & Zhai, Z. J. (2024). Status of Livability in Indonesian Affordable Housing. *Architecture*, 4, 281–302. <https://doi.org/10.3390/architecture4020017>
- [27] Prayitno, B., Prakoso, A. A., Hantono, D., Butudoka, Z., & Yulisaksono, D. (2021). Aspek Ruang Publik pada Ruang Ekonomi Informal Rusunawa di Surabaya. *Jurnal IDEALOG Ide Dan Dialog Indonesia*, 6(1), 47–61. <https://doi.org/10.25124/idealog.v6i1.3897>
- [28] Rahmawati, A., & Hardi, J. (2017). Evaluasi Area Komersial Lantai Dasar pada Rusunawa Marunda. *Vitruvian Jurnal Arsitektur, Bangunan, & Lingkungan*, 7(1), 47–54. <https://publikasi.mercubuana.ac.id/index.php/vitruvian/article/view/2721>
- [29] Ramadhan, J., & Manaf, A. (2017). Preferensi Penghuni Terhadap Lingkungan

- Tempat Tinggal di Rusunawa Marunda, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 13(4), 425–437. <https://doi.org/10.14710/pwk.v13i4.18262>
- [30] Rapoport, A. (1969). *House Form and Culture*. Prentice-Hall, Inc.
- [31] Rinawati, H. S., Sadewo, F. S., & Legowo, M. (2017). Social Capital and Subjective Well-Being (SWB) of Public Rental Apartment Occupants (Study at Jambangan Rusun Surabaya). *Jurnal Bina Praja*, 9(2), 321–333. <https://doi.org/10.21787/jbp.09.2017.321-333>
- [32] Setiadi, H. A. (2015). Analisis Faktor Berpengaruh terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sewa Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran. *Jurnal Permukiman*, 10(1), 19–36. <https://doi.org/10.31815/jp.2015.10.19-36>
- [33] Swasto, D. F. (2016). Vertical Living Opportunities and Challenges for Low-income People in Southeast Asia Case of Indonesia. *The 1st International Conference on South East Asia Studies*, 130–147. <https://doi.org/10.18502/kss.v3i5.2330>
- [34] Tehupeior, A., Mulyana, R., Masni, I., Sianipar, J., Wayan, I., Suryawan, K., Yen, I., & Prayogo, W. (2023). The environmental challenges of urban living: Why willingness to pay for apartments matters. *Environmental Challenges*, 13(April), 100766. <https://doi.org/10.1016/j.envc.2023.100766>
- [35] Tisnawati, E., Suparno, & Ellyanando, A. U. N. R. (2024). Sustainable Vertical Housing Based on Social & Cultural Activities. *International Journal of Engineering, Technology and Natural Sciences*, 6(1), 75–83. <https://doi.org/10.46923/ijets.v6i1.348>
- [36] Turner, J. F. . (1976). *Housing by People: Towards autonomy in building environments*. Marios Boyars.
- [37] Yasfindo, A., & Adianto, J. (2025). The Pivotal Factors of Housing Satisfaction in Public Rental Housing: A Literature Review. *International Journal of Built Environment and Scientific Research*, 9(1), 1–10. <https://doi.org/10.24853/ijbesr.9.1.1-10>
- [38] Zain, Z., Lestari, Khaliesh, H., & Sari, I. K. (2015). Karakteristik Unit Hunian dan Penghuni pada Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Sungai Beliang Kota Pontianak. *Jurnal Arsitektur NALARs*, 14(2), 83–96. <https://jurnal.umj.ac.id/index.php/nalars/article/view/374>