

Residents` Satisfaction Evaluation of Housing and Environment Quality of Rumah Deret Tamansari, Bandung

Dian Sekartaji¹, Agustinus Adib Abadi¹, Mohammad Jehansyah Siregar¹, Tri Yuwono¹,
Novi Liandrawani¹, Daffa Mawarsari¹, Rashif Imaduddin¹, Adhitya Rizky Isnandya¹

¹Program Studi Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung

Jl. B, Lb. Siliwangi, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia, 40132

*Penulis Korespondensi: sekartaji.dian@itb.ac.id

Abstract: The slum relocation program is a government strategy to provide decent, safe, and affordable housing for low-income communities. The Rumah Deret Tamansari (RDTs) in Bandung City is a relocation project for residents of the Tamansari slum area that aims to improve the quality of housing and the urban environment. This study aims to evaluate the level of satisfaction of residents with the quality of housing and the environment of RDTs. The research method uses a mixed approach through the distribution of questionnaires to 24 residents, semi-structured interviews, and field surveys to assess the physical condition of the building and environmental facilities. Aspects evaluated include room size, thermal comfort, lighting, cleanliness, security, accessibility, public facilities, and social adaptation of residents. The results indicate that 63% of respondents expressed overall satisfaction with the housing and environmental quality of RDTs. Satisfaction levels were highest for location and accessibility (over 80% agreement), cleanliness (71%), and security (75%). In contrast, dissatisfaction was most evident in domestic space size (42% dissatisfied) and shared facilities management, particularly elevator functionality (55% dissatisfied). The field survey revealed that the building quality is relatively good with the implementation of passive designs such as inner courts and cross-ventilation. This study emphasizes the importance of continuous evaluation and participatory management to realize sustainable vertical housing that is oriented towards the housing quality of residents' life.

Keywords: relocation, resident satisfaction, Rumah Deret Taman Sari, housing quality, flat

Evaluasi Kepuasan Penghuni Terhadap Kualitas Perumahan dan Lingkungan Rumah Deret Tamansari, Bandung

Abstrak: Program relokasi permukiman kumuh merupakan strategi pemerintah untuk menyediakan hunian layak, aman, dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah Deret Tamansari (RDTs) di Kota Bandung merupakan proyek relokasi bagi warga dari kawasan kumuh Tamansari yang bertujuan meningkatkan kualitas hunian dan lingkungan perkotaan. Penelitian ini bertujuan mengevaluasi tingkat kepuasan penghuni terhadap kualitas hunian dan lingkungan RDTs. Metode penelitian menggunakan pendekatan campuran melalui penyebaran kuesioner kepada 24 penghuni, wawancara semi-terstruktur, dan survei lapangan untuk menilai kondisi fisik bangunan serta fasilitas lingkungan. Aspek yang dievaluasi meliputi ukuran ruang, kenyamanan termal, pencahayaan, kebersihan, keamanan, aksesibilitas, fasilitas umum, dan adaptasi sosial penghuni. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penghuni umumnya puas terhadap lokasi, aksesibilitas, kebersihan, dan keamanan lingkungan, namun tidak puas terhadap ukuran ruang domestik, kondisi fasilitas bersama seperti elevator. Survei lapangan mengungkapkan bahwa kualitas bangunan cukup baik dengan penerapan desain pasif seperti inner court dan ventilasi silang. Penelitian ini menekankan pentingnya evaluasi berkelanjutan dan pengelolaan partisipatif untuk mewujudkan hunian vertikal yang berkelanjutan dan berorientasi pada kualitas hidup penghuni.

Kata kunci: relokasi, kepuasan penghuni, Rumah Deret Taman Sari, kualitas hunian, rumah susun

Artikel diterima 22 Desember 2025 | Disetujui 27 Januari 2026 | Dipublikasikan 31 Januari 2026



Copyright © 2025 by the Authors. Licensee **JURNAL ARSITEKTUR**
This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

1. Latar Belakang

Program relokasi permukiman kumuh merupakan salah satu upaya strategis pemerintah dalam meningkatkan kualitas lingkungan dan penyediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk mewujudkan visi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) yaitu terwujudnya kota Bandung yang unggul, nyaman, sejahtera, dan agamis, pemerintah kota Bandung memiliki sasaran infrastruktur Kota Terpadu dan Berkualitas dengan indikator sasarannya mengurangi persentase luasan kawasan kumuh [1]. Melalui program seperti Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dan pembangunan rumah susun, pemerintah Bandung berupaya menata kawasan padat dan tidak layak huni menjadi lingkungan yang lebih tertib, sehat, dan berkelanjutan [2]. Namun, implementasi program relokasi sering kali dihadapkan pada tantangan sosial, terutama terkait penerimaan masyarakat terhadap perubahan bentuk hunian dan sistem kehidupan baru di rumah susun.

Salah satu contoh yang mencerminkan kompleksitas tersebut adalah kasus pembangunan Rumah Deret Tamansari (RDTs) atau Lembur Sunda Kiwari di Kota Bandung. Nama "Rumah Deret" juga sebenarnya bukan arti kata sebenarnya karena Rumah Deret Tamansari ini merupakan rumah susun sewa, bukan termasuk tipologi rumah deret, yang diartikan horizontal. RDTs ini juga merupakan *pubic housing*. Program *public housing* merupakan program pemerintah yang melayani keluarga miskin, termasuk lansia, penyandang disabilitas, dan keluarga dengan atau tanpa anak, dengan skema sewa yang jauh lebih rendah dibandingkan sewa pasar swasta [3]. Konflik antara warga dan pemerintah muncul akibat perbedaan kepentingan, ketimpangan kekuasaan, serta kurangnya komunikasi, sosialisasi dalam tahap perencanaan dan jaminan hak dalam proses relokasi [4][5]. Keberhasilan program relokasi tidak hanya ditentukan oleh keberadaan hunian fisik yang baru, tetapi juga oleh bagaimana proses perencanaan, komunikasi, dan pengelolaan pasca-relokasi dijalankan. Dalam konteks ini, penting untuk menilai sejauh mana penghuni merasa puas terhadap kualitas hunian, fasilitas, dan aspek sosial di lokasi relokasi baru. RDTs di Bandung, sebagai salah satu proyek relokasi dari kawasan kumuh daerah Tamansari, menjadi kasus penting untuk menganalisis bagaimana tingkat kepuasan penghuni mencerminkan keberhasilan program relokasi secara sosial dan fungsional.

Kepuasan penghuni merupakan salah satu indikator utama keberhasilan program perumahan dan relokasi. Kepuasan penghuni mencerminkan kesesuaian antara harapan individu dengan kondisi aktual lingkungan huniannya [6]. Faktor-faktor yang memengaruhi kepuasan meliputi kualitas fisik bangunan (ukuran, ventilasi, pencahayaan), fasilitas pendukung, serta dimensi sosial dan budaya. Kepuasan penghuni rumah susun sangat dipengaruhi oleh persepsi kenyamanan lingkungan dan kualitas fasilitas Bersama [7][8]. Beberapa studi, seperti pada *public housing* di Abuja, Nigeria, penghuni menyatakan ketidakpuasan terhadap situasi perumahan mereka secara keseluruhan; mereka tidak puas dengan tipe struktur, fitur bangunan, kondisi perumahan, dan

pengelolaan perumahan [9]. Akan tetapi studi lain menyatakan bahwa *public housing* berfungsi sebagai hunian terjangkau sekaligus jaring pengaman bagi kelompok miskin yang rentan secara kesehatan agar tidak semakin terpuruk secara sosial dan ekonomi [10]. Dalam konteks Indonesia, studi tentang rumah susun relokasi masih terbatas, terutama dalam memahami perubahan gaya hidup dan adaptasi sosial masyarakat kampung kota yang berpindah ke hunian vertikal.

Penelitian ini berfokus pada rumusan masalah untuk mengetahui bagaimana tingkat kepuasan penghuni terhadap aspek hunian di RDTs, meliputi kenyamanan fisik, fasilitas, lingkungan, aksesibilitas, dan aspek sosial. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis tingkat kepuasan penghuni terhadap kualitas hunian dan lingkungan di RDTs, dan memberikan rekomendasi perbaikan bagi kebijakan relokasi dan pengelolaan rumah susun agar lebih berorientasi pada kenyamanan, kualitas hidup hunian, dan keberlanjutan sosial penghuni.

2. Metodologi

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode campuran (*mixed methods*), yaitu penggabungan metode kuantitatif dan kualitatif untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang kepuasan penghuni RDTs. Pendekatan ini memungkinkan triangulasi data melalui analisis statistik dan wawancara.

Tabel 1 Konten kuesioner

No.	Kategori	Konten	Jumlah Pertanyaan
1.	Atribut data	Umur, jenis kelamin, pekerjaan, pendapatan	4
2	Informasi dasar	Lantai rusun, jumlah penghuni, kepemilikan AC dan kipas angin, perbaikan pada hunian, jarak tempat kerja	7
3	Kepuasan kondisi bangunan dan lingkungan	Kepuasan terhadap ukuran ruang-ruang, lingkungan termal, cahaya, dan suara dalam ruang, fasilitas dan pengelolaan	23
4	Gaya hidup dan sosial	Hidup bersosialisasi dan kesesuaian dengan gaya hidup	7
5	Preferensi hunian di masa datang	Ketertarikan untuk tinggal selamanya di rusun, preferensi hunian di masa datang	2

Penelitian dilakukan di Rumah Deret Tamansari (RDTs), RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan. RDTs merupakan proyek rumah susun relokasi dari kawasan kumuh yang mulai dihuni pada tahun 2024. Sampel

penelitian berjumlah 24 responden, yang dipilih secara purposif dari berbagai kelompok umur, pekerjaan, dan jenis kelamin.

Survei kuantitatif menggunakan *purposive sampling*, dengan responden sebanyak 24 yang berpartisipasi, mewakili berbagai kelompok usia, jenis kelamin, dan tingkat pendapatan untuk memastikan beragam perspektif. *Purposive sampling* bertujuan digunakan untuk memastikan bahwa responden memiliki pengalaman langsung tinggal di RDTS setelah menempati unit tersebut dan mampu mengevaluasi kualitas perumahan dan lingkungan secara bermakna. Kriteria seleksi meliputi:

- (1) penghuni yang telah menempati unit tersebut setidaknya selama tiga bulan,
- (2) penghuni yang telah dewasa (17 tahun ke atas), dan
- (3) representasi di berbagai tingkat lantai untuk menangkap pengalaman hidup vertikal.

Kuesioner berisi pertanyaan tertutup menggunakan skala Likert 5 poin untuk mengukur persepsi penghuni dalam dua dimensi utama:

1. Kenyamanan hunian yang mencakup aspek lingkungan (termal, udara, pencahayaan, luasan masing-masing ruang), aspek psikologis (privasi, keamanan, estetika, interaksi sosial), dan aspek fungsional (fasilitas, aksesibilitas, kecukupan spasial, penghijauan).
2. Gaya hidup dan sosial, termasuk pola mobilitas, keseimbangan kerja-kehidupan, dan aktivitas rekreasi.

Data dikumpulkan dengan cara kunjungan langsung ke rumah susun. Selama kunjungan lapangan, tim peneliti secara pribadi mengundang warga untuk berpartisipasi dan peneliti membacakan setiap pertanyaan dengan lantang dan mengklarifikasi maknanya bila perlu, karena beberapa item sulit dipahami karena latar belakang pendidikan responden. Tabel 1 menunjukkan data kuesioner.

Data dianalisis menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dan korelasi Pearson untuk melihat hubungan antara atribut sosial penghuni dengan tingkat kepuasan terhadap kondisi bangunan. Hasil kuesioner dipadukan dengan temuan wawancara untuk mendapatkan gambaran yang lebih holistik mengenai persepsi penghuni.

Jumlah responden dalam penelitian ini sejalan dengan praktik umum studi evaluasi pasca-hunian (*post-occupancy evaluation/POE*), yang umumnya menggunakan sampel terbatas untuk tujuan analisis evaluatif. Studi sejenis melibatkan 67 responden yang merepresentasikan 15 unit hunian [11], menunjukkan bahwa fokus POE lebih menekankan kedalaman pengalaman pengguna dibandingkan generalisasi statistik. Oleh karena itu, pemilihan 24 penghuni sebagai responden secara purposif dinilai memadai untuk mengevaluasi kualitas hunian pasca-relokasi. Selain itu, penelitian ini menerapkan pendekatan metode campuran, di mana analisis kuantitatif ditriangulasi dengan wawancara dan observasi lapangan untuk meningkatkan validitas dan kedalaman interpretasi temuan. Literatur POE juga menegaskan bahwa evaluasi kinerja bangunan lazim dilakukan dengan ukuran sampel

terbatas guna memperoleh umpan balik penghuni yang kontekstual dan mendalam [12].

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Kondisi fisik dan visual RDTs

Bangunan yang menjadi target untuk penelitian ini adalah Rumah Deret Tamansari (RDTs) yang berlokasi di RW 11, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan. Walaupun dinamakan "rumah deret", akan tetapi RDTs adalah rumah susun, dan merupakan relokasi dari perumahan kumuh di daerah tersebut yang dibangun pada tahun 2020 [13]. Pada 14 November 2024 disebut bahwa RDTs telah selesai dibangun untuk blok A & C. Proses penghunian secara bertahap mulai Oktober 2024 dengan jumlah kamar sebanyak 191 unit dan ada 91 kepala keluarga (KK)[14]. RDTs memiliki 6 lantai, dengan fasilitas elevator. Di RDTs ini penghuni dari relokasi dapat tinggal secara gratis selama 5 tahun. Setelah 5 tahun, mereka perlu membayar uang sewa.

RDTs dibangun dengan gaya industrial untuk meminimalisir penggunaan material. Secara visual, bangunan ini menampilkan karakter arsitektur dengan gaya industrial modern yang terjangkau (Gambar 1). Pemilihan material beton ekspos, dinding plester kasar tanpa finishing cat penuh, serta elemen logam terbuka pada pagar dan balkon mencerminkan upaya efisiensi konstruksi sekaligus estetika yang sederhana namun kuat.



Gambar 1. Fasad Rumah Deret Tamansari



Gambar 2. Inner court dalam bangunan RDTs



Gambar 3. Ramp court dalam bangunan RDTs

Pada bagian interior blok hunian, struktur bangunan memperlihatkan adanya *inner court* (Gambar 2) yang berfungsi sebagai ruang terbuka vertikal untuk memaksimalkan pencahayaan dan ventilasi alami ke dalam unit-unit yang menghadap ke dalam. Meskipun pencahayaan alami cukup baik pada siang hari, bagian bawah atrium masih tampak kurang terawat dan belum difungsikan secara optimal sebagai ruang komunal atau area hijau. Keberadaan inner court ini menjadi elemen penting dalam efisiensi energi dan kenyamanan termal di lingkungan hunian padat vertikal.

Sirkulasi vertikal antar lantai di RDTs menggunakan sistem *ramp* (Gambar 3) yang menghubungkan setiap lantai tanpa bantuan elevator walaupun elevator

juga tersedia. Sistem ini merupakan solusi aksesibilitas yang efisien dan ekonomis, sekaligus memungkinkan penghuni untuk berjalan kaki dengan aman, termasuk bagi lansia dan anak-anak. *Ramp* juga berfungsi sebagai ruang transisi yang memperkuat interaksi sosial antar penghuni di area sirkulasi bersama.



Gambar 4. Fasilitas sosial dan penunjang

Fasilitas sosial dan ruang terbuka sangat berpengaruh dengan kegiatan interaksi sosial penghuni sekitar [15]. Selain hunian utama, di area dekat dengan RDTS juga terdapat dengan sejumlah fasilitas penunjang yang berperan penting dalam mendukung aktivitas sosial, rekreasi, dan spiritual penghuni. Fasilitas-fasilitas tersebut mencakup area olahraga, taman bermain, serta fasilitas ibadah yang terintegrasi dalam kompleks kawasan (Gambar 4).

Sebagai bagian dari upaya menciptakan lingkungan rumah susun yang sehat dan berkelanjutan, pemerintah mendorong penghuni RDTS untuk melakukan kegiatan penanaman tanaman hias dan tanaman produktif di area hunian. Program penghijauan ini menjadi bagian dari kebijakan pengelolaan lingkungan rusun yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas udara, memperbaiki iklim mikro di lingkungan padat vertikal, serta memberikan nilai estetika tambahan bagi kawasan hunian.



Gambar 5. Warung usaha penghuni pada lantai dasar

Selain kegiatan penghijauan dan sosial, penghuni RDTS juga menunjukkan upaya untuk mempertahankan aktivitas ekonomi dan mata pencaharian di

lingkungan tempat tinggal mereka. Berdasarkan hasil pengamatan lapangan, beberapa warga membuka usaha kecil seperti warung kelontong, toko makanan ringan (Gambar 5), dan layanan rumah tangga di area unit hunian, terutama di lantai dasar bangunan yang memiliki akses langsung ke jalan dan area publik.

Usaha rumahan ini menjadi bentuk adaptasi penghuni terhadap lingkungan vertikal yang pada dasarnya memiliki keterbatasan ruang usaha. Kegiatan ekonomi tersebut tidak hanya berfungsi untuk memenuhi kebutuhan harian warga sekitar, tetapi juga menjadi sumber pendapatan utama bagi sebagian besar penghuni, khususnya bagi ibu rumah tangga dan keluarga dengan pendapatan rendah.



Gambar 6. Kondisi interior pertama penghuni pindah ke RDTS



Gambar 7. Interior hunian setelah difinish oleh penghuni

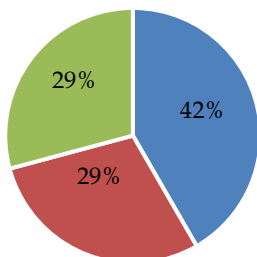
Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni, banyak penghuni yang kecewa setelah melihat kondisi interior bangunan yang belum difinish (Gambar 6), sehingga penghuni perlu mencat dan menambahkan material lantai supaya tidak debu dan kotor. Hal ini menyebabkan penghuni mengeluarkan dana tambahan untuk biaya *finishing*. Gambar 7 memperlihatkan suasana interior bangunan setelah penghuni *finishing* secara mandiri.

3.2. Kondisi sosial-ekonomi penghuni

Gambar 8 menunjukkan bahwa sebagian besar responden berada pada kelompok usia 46–59 tahun (Generasi X) sebesar 42%, sedangkan kelompok usia 29–45 tahun (Generasi Y/Milenial) dan di atas 60 tahun (Generasi Baby Boomers) masing-masing sebesar 29%. Hal ini menunjukkan bahwa rata-rata responden adalah dalam rentang usia produktif.

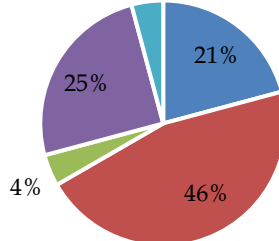
Gambar 9 menunjukkan bahwa sebagian besar responden merupakan Ibu Rumah Tangga (IRT) sebesar 46%, diikuti oleh wirausaha sebesar 25%, tidak bekerja sebesar 21%, serta pegawai swasta dan lainnya masing-masing sebesar 4%. Hal ini menggambarkan bahwa mayoritas penghuni berasal dari kelompok ekonomi menengah ke bawah dengan tingkat ketergantungan ekonomi tinggi pada sektor informal. Gambar 10 menunjukkan bahwa sebagian besar responden tinggal bersama lebih dari empat orang (33%), diikuti oleh tiga hingga empat orang (25%), dua orang (29%), dan tinggal sendiri (13%). Data ini mengindikasikan bahwa sebagian besar unit hunian di RDTS dihuni oleh keluarga beranggotakan besar, yang berimplikasi pada kebutuhan ruang domestik yang lebih luas dan fleksibel.

- 46-59 (Gen X)
- Di atas 60 (Gen Baby Boomers)
- 29-45 (Gen Y/Millennials)



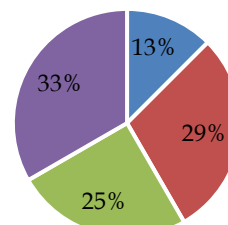
Gambar 8. Distribusi usia responden

- Tidak bekerja
- IRT
- Pegawai swasta
- Wirausaha
- Lainnya



Gambar 9. Distribusi jenis pekerjaan responden

- 1 orang (Tinggal sendiri)
- 2 orang
- 3 - 4 orang
- Lebih dari 4 orang

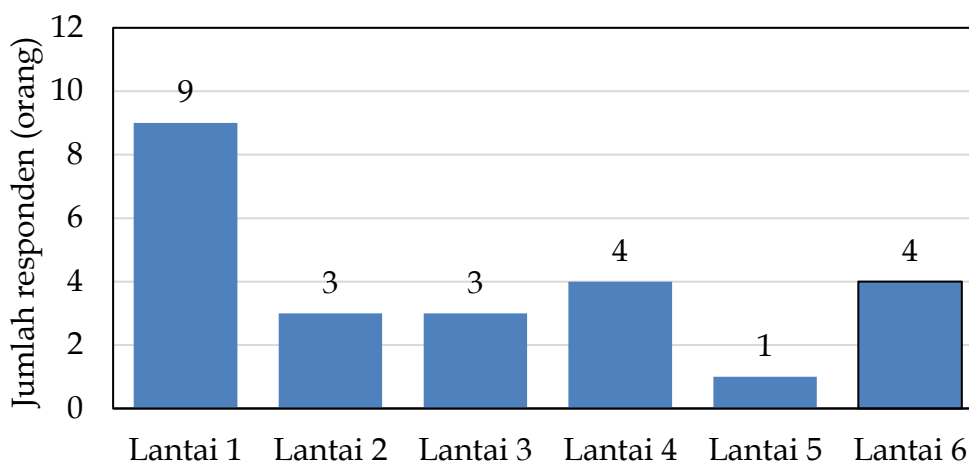


Gambar 10. Jumlah penghuni dalam hunian

Gambar 11 menunjukkan bahwa sebagian besar responden tinggal di lantai 1 sebanyak 9 orang, sedangkan jumlah penghuni menurun pada lantai yang lebih tinggi. Hanya satu responden yang tinggal di lantai 5.

Dari

Tabel 2 terlihat bahwa lantai hunian yang ditempati oleh penghuni berpengaruh dengan tingkat kepuasan penghuni terhadap kondisi bangunan, dengan nilai -0.81. Semakin tinggi lantai yang ditinggali penghuni, semakin tidak puas terhadap kondisi bangunan.



Gambar 11. Distribusi Responden Berdasarkan Lantai Hunian

Hal ini juga dapat dihubungkan dengan kondisi elevator yang rusak dan tidak dapat digunakan, sehingga penghuni yang tinggal di lantai 6 merasa tidak nyaman dan kesulitan dalam beraktivitas dan berhuni. Nilai korelasi jumlah penghuni dengan kepuasan terhadap keseluruhan kondisi RDTs adalah -0.53, menunjukkan ada korelasi moderat, yang menunjukkan semakin banyak jumlah penghuni semakin tidak nyaman. Sedangkan untuk faktor pendapatan dan

kepemilikan *fan*/ AC nilai korelasi dibawah 0.4, yaitu tidak menunjukkan adanya korelasi.

Tabel 2. Korelasi kepuasan terhadap kondisi bangunan dengan indikator

Indikator	Kepuasan terhadap kondisi bangunan dan lingkungan secara keseluruhan
Lantai hunian	-0.81
Jumlah penghuni	-0.53
Pendapatan	0.40
Kepemilikan <i>fan</i> / AC	0.30

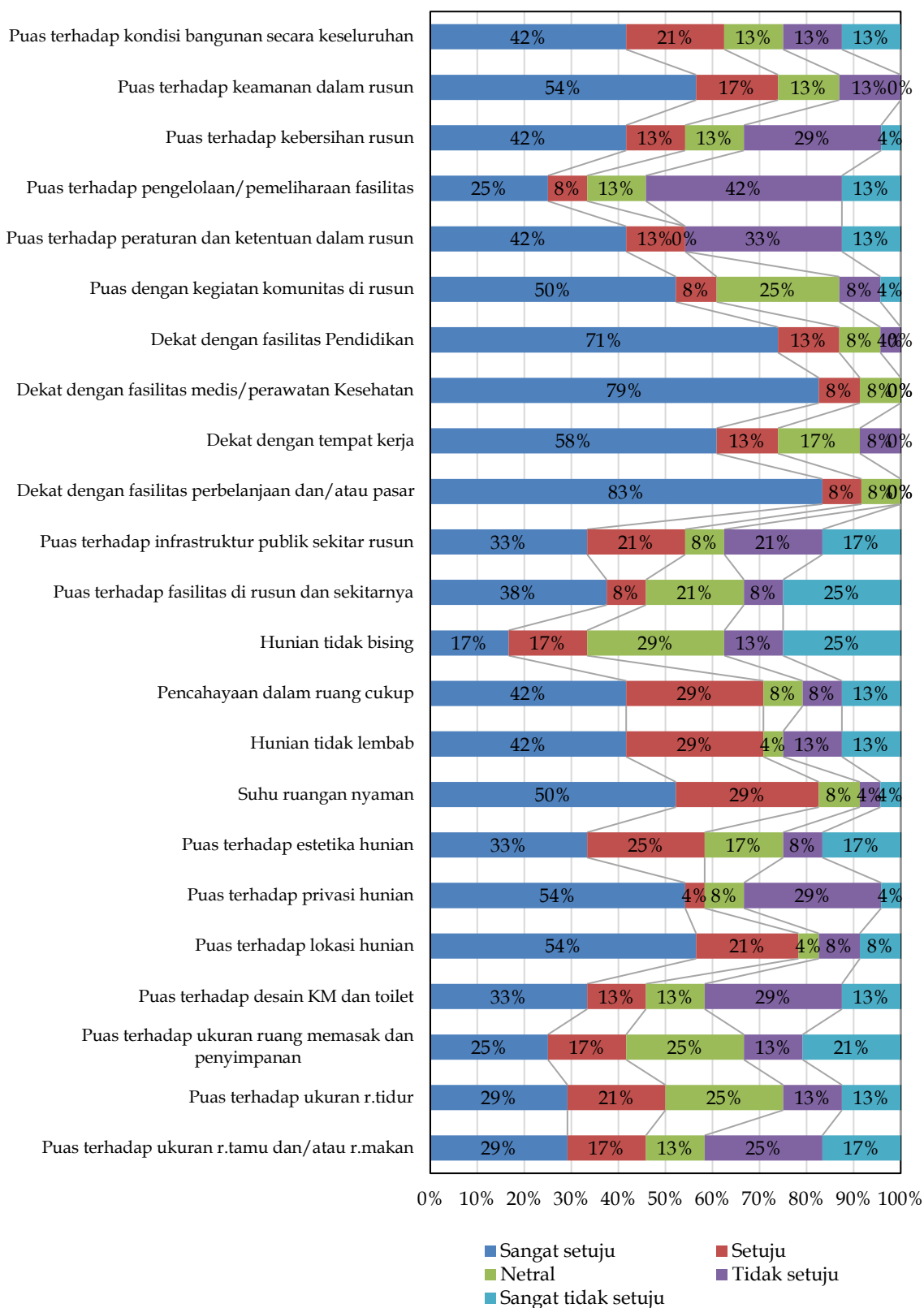
3.3. Tingkat Kepuasan terhadap Aspek Hunian

Berdasarkan hasil survei terhadap 24 responden penghuni Rumah Deret Tamansari (RDTs), diperoleh gambaran umum bahwa sebagian besar penghuni menunjukkan tingkat kepuasan yang relatif tinggi terhadap kondisi fisik bangunan dan lingkungan sekitarnya. Berdasarkan hasil kuesioner (Gambar 12) Sebanyak 63% responden menyatakan setuju dan sangat setuju bahwa mereka puas terhadap kondisi bangunan secara keseluruhan, dengan tingkat kepuasan tertinggi pada aspek aksesibilitas, dan kedekatan terhadap fasilitas umum seperti pasar, sekolah, dan layanan kesehatan (lebih dari 80% responden menjawab “setuju” atau “sangat setuju”).

Aspek keamanan dan kebersihan rusun juga dinilai baik, dengan lebih dari 70% responden menyatakan sangat setuju dan setuju untuk kepuasannya. Namun, pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas masih menjadi catatan penting, hanya sekitar 42% responden menyatakan tidak puas dan 13% sangat tidak puas. Hal ini mengindikasikan bahwa keberlanjutan manajemen pasca-relokasi perlu diperkuat.

Dari sisi kenyamanan fisik, mayoritas penghuni menilai pencahayaan dan suhu ruangan sudah cukup baik. Hal ini dapat diinterpretasikan bahwa kepuasan aspek hunian ini dapat dihubungkan dengan desain bangunan yang sudah memperhatikan pasif desain serta kenyamanan, seperti adanya inner court. Akan tetapi terdapat ketidakpuasan terhadap desain kamar mandi dan toilet serta ukuran ruang memasak dan penyimpanan, sekitar 29% responden menyatakan tidak setuju dan 13% sangat tidak setuju terhadap ukuran kamar mandi, 21% responden menyatakan sangat tidak setuju dan 13% tidak setuju dengan ukuran ruang memasak dan penyimpanan. Kondisi ini menunjukkan adanya keterbatasan dalam desain ruang yang kurang fleksibel terhadap kebutuhan rumah tangga berukuran besar.

Selain itu, aspek kelembapan dan kebisingan masih menjadi perhatian: sekitar 26% responden menyatakan ruang lembap, dan 38% menilai hunian masih bising, menandakan adanya tantangan dalam kualitas konstruksi serta sirkulasi udara antar unit.



Gambar 12. Tingkat kepuasan kondisi hunian dan sekitar

Dari kepuasan dekat dengan tempat kerja, hasil kuesioner membuktikan bahwa 71% dari total responden menjawab setuju dan sangat setuju. Hal ini memperlihatkan bahwa secara lokasi, RDTs sangat sesuai dengan gaya hidup penghuni yang bekerja di sekitar RDTs. Secara Lokasi, RDTs dapat dikatakan berhasil untuk mengurangi *urban sprawl*, yang dianggap tidak berkelanjutan untuk kehidupan urban [16][17]. Hasil wawancara dengan penghuni, penghuni mengatakan bahwa fasilitas elevator selalu rusak, dan tidak dapat digunakan serta kondisi air yang sering mati dan rusak di awal-awal berhuni.

Tabel 3. Korelasi antara lantai hunian dengan detail item kepuasan

Item kepuasan	Korelasi Pearson terhadap lantai hunian
Puas terhadap ukuran r.tamu dan/atau r.makan	-0.44
Puas terhadap ukuran r.tidur	-0.57
Puas terhadap ukuran ruang memasak dan penyimpanan	-0.61
Puas terhadap desain KM dan toilet	-0.76
Puas terhadap lokasi hunian	-0.68
Puas terhadap privasi hunian	-0.70
Puas terhadap estetika hunian	-0.34
Suhu ruangan nyaman	-0.68
Hunian tidak lembab	-0.38
Pencahayaannya dalam ruang cukup	-0.73
Hunian tidak bising	-0.86
Puas terhadap fasilitas di rusun dan sekitarnya	-0.82
Dekat dengan fasilitas perbelanjaan dan/atau pasar	-0.51
Dekat dengan tempat kerja	-0.28
Dekat dengan fasilitas medis/perawatan Kesehatan	-0.51
Dekat dengan fasilitas Pendidikan	-0.40
Puas dengan kegiatan komunitas di rusun	-0.77
Puas terhadap peraturan dan ketentuan dalam rusun	-0.62
Puas terhadap pengelolaan/pemeliharaan fasilitas	-0.60
Puas terhadap kebersihan rusun	-0.72
Puas terhadap keamanan dalam rusun	-0.64

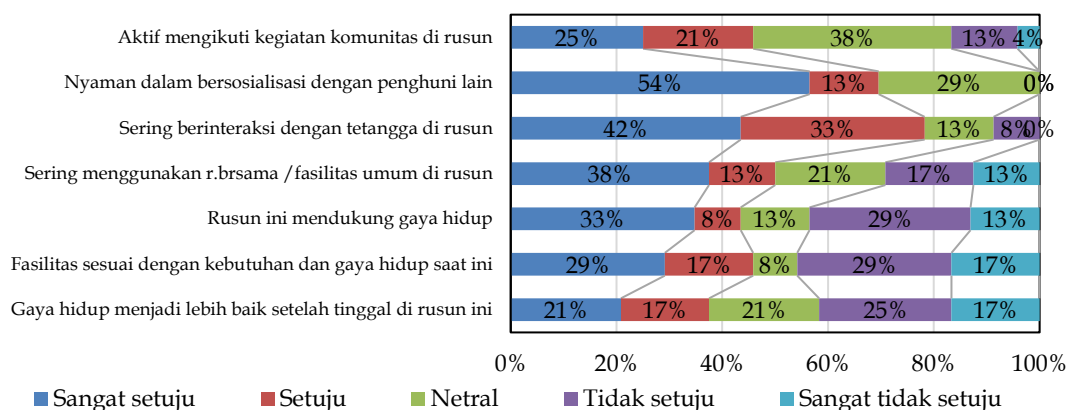
Dari kepuasan dekat dengan tempat kerja, hasil kuesioner membuktikan bahwa 71% dari total responden menjawab setuju dan sangat setuju. Hal ini memperlihatkan bahwa secara lokasi, RDTs sangat sesuai dengan gaya hidup penghuni yang bekerja di sekitar RDTs. Secara Lokasi, RDTs dapat dikatakan

berhasil untuk mengurangi *urban sprawl*, yang dianggap tidak berkelanjutan untuk kehidupan urban [16][17]. Hasil wawancara dengan penghuni, penghuni mengatakan bahwa fasilitas elevator selalu rusak, dan tidak dapat digunakan serta kondisi air yang sering mati dan rusak di awal-awal berhuni.

Tabel 3 menunjukkan korelasi antara lantai hunian dengan item kepuasan secara detail. Aspek terhadap kebisingan dan fasilitas di rusun dan sekitarnya memperlihatkan nilai korelasi yang cukup tinggi, sehingga dapat dikatakan bahwa semakin tinggi lantai yang ditempati semakin tidak puas dengan aspek-aspek tersebut.

Temuan wawancara memperkuat hasil kuesioner terkait pengaruh lantai hunian terhadap kepuasan. Secara umum, penghuni yang tinggal di lantai bawah hingga lantai tengah menyatakan masih merasa cukup nyaman dalam beraktivitas sehari-hari karena akses lebih mudah dan beban mobilitas vertikal tidak terlalu tinggi. Sebaliknya, penghuni di lantai atas cenderung menyampaikan ketidaknyamanan, terutama karena lift tidak berfungsi sehingga aktivitas naik-turun menjadi melelahkan dan menghambat rutinitas, khususnya bagi penghuni lanjut usia, anak-anak, atau keluarga dengan kebutuhan mobilitas tinggi. Selain itu, beberapa penghuni juga menyoroti kondisi awal unit saat pertama ditempati yang belum ter-finish (misalnya dinding dan lantai belum rapi), sehingga mereka perlu mengeluarkan biaya dan tenaga tambahan untuk melakukan finishing mandiri. Kondisi-kondisi ini menjelaskan mengapa kepuasan menurun pada lantai yang lebih tinggi dan mengapa isu pemeliharaan fasilitas bersama serta kualitas serah-terima awal unit menjadi faktor penting dalam pengalaman pasca-relokasi.

3.4. Tingkat Kepuasan terhadap Aspek Sosial dan Gaya Hidup



Gambar 13. Hasil kuesioner responden dalam aspek gaya hidup dan sosial

Gambar 13 kedua memperlihatkan bahwa dimensi sosial dan gaya hidup penghuni di RDTs menunjukkan tingkat adaptasi yang baik. Sekitar 67% penghuni merasa nyaman bersosialisasi dengan penghuni lain, dan 46% yang aktif mengikuti kegiatan komunitas di rusun. Fasilitas bersama (ruang komunal, area terbuka, dan fasilitas publik dalam rusun) juga cukup dimanfaatkan: sekitar 51% responden yang sering menggunakan ruang bersama, yaitu setengah dari responden.

Menariknya, lebih dari 40% responden tidak setuju bahwa gaya hidup mereka menjadi lebih baik setelah tinggal di RDTs, yang mengindikasikan bahwa proses adaptasi terhadap gaya hidup vertikal masih berlangsung. Hasil wawancara dengan penghuni, ada beberapa penghuni yang setelah relokasi kehilangan pekerjaan dikarenakan pekerjaan sebelumnya adalah memiliki kos-kosan di kawasan kumuh yang telah direlokasi. Setelah direlokasi mereka tidak dapat melanjutkan pekerjaannya. Walaupun sebelumnya tinggal di area padat permukiman, sebagian besar penghuni pun menyatakan bahwa mereka membutuhkan waktu untuk beradaptasi di lingkungan hunian vertikal karena sebelumnya tinggal di hunian tapak.

Tabel 4. Korelasi Pearson dengan tingkat kepuasan terhadap rumah susun secara keseluruhan

Pengalaman gaya hidup dan interaksi sosial	Korelasi dengan tingkat kepuasan terhadap rumah susun secara keseluruhan
Aktif mengikuti kegiatan komunitas di rusun	0.47
Nyaman dalam bersosialisasi dengan penghuni lain	0.73**
Sering berinteraksi dengan tetangga di rusun	0.56*
Sering menggunakan r.brsama / fasilitas umum di rusun	0.68*
Rusun ini mendukung gaya hidup	0.77**
Fasilitas sesuai dengan kebutuhan dan gaya hidup saat ini	0.85**
Gaya hidup menjadi lebih baik setelah tinggal di rusun ini	0.76**

Note:

* adalah nilai korelasi dengan nilai $p < 0.05$,

** adalah nilai korelasi dengan nilai $p < 0.001$

Tabel 4 menunjukkan korelasi antara pengalaman gaya hidup dan interaksi sosial dengan tingkat kepuasan terhadap rumah susun secara keseluruhan. Tingkat kenyamanan dalam bersosialisasi dengan penghuni lain, rumah susun mendukung gaya hidup, fasilitas sesuai dengan kebutuhan dan gaya hidup saat ini serta gaya hidup menjadi lebih baik setelah tinggal di rumah susun ini memiliki korelasi yang tinggi dengan tingkat kepuasan terhadap rumah susun secara keseluruhan. Hal ini memperlihatkan bahwa tingkat kepuasan terhadap rumah susun juga ditentukan oleh gaya hidup penghuni dan aktifitas sosial dengan penghuni lain.

4. Kesimpulan

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan program relokasi permukiman kumuh tidak hanya bergantung pada kualitas fisik bangunan, tetapi juga pada proses adaptasi sosial, pengelolaan fasilitas, dan persepsi kenyamanan penghuni terhadap lingkungan baru. Secara umum, penghuni Rumah Deret Tamansari (RDTS) merasa puas terhadap lokasi hunian, aksesibilitas, kebersihan, dan keamanan lingkungan, yang mencerminkan keberhasilan pemerintah dalam menyediakan infrastruktur dasar serta lokasi yang strategis bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun demikian, masih terdapat sejumlah aspek yang memerlukan perhatian, terutama terkait ukuran ruang domestik yang dirasakan terlalu sempit, kondisi fasilitas bersama seperti elevator dan pasokan air yang belum berfungsi optimal, serta terbatasnya ruang sosial yang mendukung interaksi antarwarga. Faktor-faktor ini menjadi indikasi bahwa dimensi sosial dan budaya penghuni pasca-relokasi perlu mendapat porsi yang lebih besar dalam perencanaan dan pengelolaan hunian vertikal.

Dalam konteks RDTS, penghuni yang sebelumnya hidup di lingkungan kampung padat menghadapi transformasi signifikan menuju kehidupan vertikal yang lebih terstruktur dan tertutup. Aktivitas sosial yang dulu banyak terjadi di halaman dan gang kini berpindah ke koridor, sehingga memerlukan waktu untuk adaptasi. Oleh karena itu, desain rumah susun yang berorientasi pada keberlanjutan sosial perlu mengakomodasi ruang-ruang transisi dan area interaksi yang menyerupai pola kehidupan kampung kota, agar tercipta kenyamanan sosial dan rasa kebersamaan di antara penghuni.

Sebagian besar responden, yaitu 15 dari 24 orang, menyatakan keinginan untuk tetap tinggal di RDTS setelah masa hunian gratis berakhir, sementara sebagian lainnya belum memastikan atau tidak berniat melanjutkan karena ketidakjelasan informasi mengenai biaya sewa pasca-periode gratis. Hal ini menegaskan pentingnya sistem pengelolaan yang partisipatif antara pemerintah dan penghuni, serta transparansi dalam kebijakan pasca-relokasi agar keberlanjutan program dapat terjamin. Dengan demikian, program relokasi sejenis di masa depan perlu memperhatikan keseimbangan antara kualitas fisik bangunan, aspek pemeliharaan fasilitas, serta keberlanjutan sosial penghuni untuk mendukung terciptanya hunian vertikal yang layak, inklusif, dan berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyediaan hunian vertikal untuk program relokasi maupun rumah bersubsidi dapat menjadi strategi yang baik untuk pengadaan perumahan, terutama di kawasan perkotaan yang menghadapi keterbatasan lahan dan kebutuhan mempertahankan kedekatan terhadap pusat pekerjaan serta layanan kota. Kasus RDTS memperlihatkan bahwa ketika lokasi, aksesibilitas, dan kualitas lingkungan dasar terpenuhi, penerimaan penghuni terhadap hunian bersubsidi dapat relatif baik, sehingga program serupa berpotensi mendukung peningkatan kualitas hidup sekaligus

pengendalian perluasan kota. Namun, agar hunian vertikal bersubsidi benar-benar dapat menjadi standar pengadaan perumahan layak, pemerintah perlu memastikan pemenuhan indikator kualitas minimum sejak serah-terima unit (misalnya kualitas finishing, luasan ruang yang memadai untuk keluarga, serta sistem utilitas), dan terutama menjamin operasional fasilitas bersama melalui skema pemeliharaan yang jelas, akuntabel, dan partisipatif. Dengan memasukkan evaluasi pasca-hunian (POE) sebagai umpan balik rutin dalam siklus perencanaan-pengadaan, perbaikan desain dan tata kelola dapat dilakukan secara berkelanjutan sehingga proyek rumah susun relokasi/bersubsidi tidak hanya memenuhi target penyediaan unit, tetapi juga memastikan keberlanjutan sosial dan kepuasan penghuni.

5. Daftar Pustaka

- [1] Badan Perencanaan Pembangunan Penelitian Dan Pengembangan, "PPID Kota Bandung," 2020. https://ppid.bandung.go.id/storage/ppid_pembantu/informasi_berkala/xqOXEILwhKMREqn8wFTfggv4ZSOgn9xfU6hwccqp.pdf
- [2] Direktorat Pengembangan Kawasan Permukiman, "Tentang KOTAKU," 2025. <https://epkp.ciptakarya.pu.go.id/pemberdayaan>
- [3] M. Mccarty, "Introduction to Public Housing," 2014.
- [4] U. K. Yamani, "Konflik Pembangunan Rumah Deret Tamansari Di Kota Bandung," *J. Kolaborasi Resolusi Konflik*, vol. 4, no. 2, p. 143, 2022, doi: 10.24198/jkrk.v4i2.40005.
- [5] A. Suhardiman, I. Ely Sufianti, and dan Sait Abdullah, "Model Penanganan Konflik Lahan dalam Proyek Pembangunan Rumah Deret Tamansari Kota Bandung," *Konf. Nas. Ilmu Adm.*, vol. 6, no. 1, pp. 130-135, 2022.
- [6] and D. A. Ibem, Eziyi Offia, Akunnaya P. Opoko, Albert B. Adeboye, "Performance evaluation of residential buildings in public housing estates in Ogun State, Nigeria: Users' satisfaction perspective," *Front. Archit. Res.* 2, vol. 2, pp. 178-190, 2013.
- [7] M. A. Mohit and N. Nazyddah, "Social housing programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and housing satisfaction," *J. Hous. Built Environ.*, vol. 26, no. 2, pp. 143-164, 2011, doi: 10.1007/s10901-011-9216-y.
- [8] Z. Huang and X. Du, "Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou , China," *Habitat Int.*, vol. 47, pp. 218-230, 2015, doi: 10.1016/j.habitatint.2015.01.025.
- [9] J. O. B. ONYEKWERE M. UKOHA, "Assessment of Residents ' Satisfaction with Public Housing in Abuja , Nigeria," *Habitat Int.*, vol. 21, no. 4, 1997.
- [10] R. Ruel, E., Oakley, D., Wilson, G. E., & Maddox, "Is public housing the cause of poor health or a safety net for the unhealthy poor?," *J. Urban Heal.*, vol. 87, no. 5, pp. 827-838, 2010.
- [11] S. Baharetha, M. A. Hassanain, A. Alshibani, D. Ouis, M. M. Gomaa, and M. S. Ezz, "A Post-Occupancy Evaluation Framework for Enhancing

- Resident Satisfaction and Building Performance in Multi-Story Residential Developments in Saudi Arabia," 2025.
- [12] W. F. E. Preiser and J. C. Vischer, *Assessing Building Performance: Its Evolution from Post-Occupancy Evaluation*. Oxford: Elsevier Butterworth-Heinemann., 2005.
- [13] Antaranews, "Pemkot Bandung: Pembangunan rumah deret Tamansari terus berjalan," 2023. [Online]. Available: <https://www.antaranews.com/berita/3781788/pemkot-bandung-pembangunan-rumah-deret-tamansari-terus-berjalan>
- [14] detik.com, "Pemkot Bandung Berencana Lanjutkan Proyek Rudet Tamansari," Nov. 18, 2024. [Online]. Available: <https://www.detik.com/jabar/berita/d-7644266/pemkot-bandung-berencana-lanjutkan-proyek-rudet-tamansari>
- [15] R. W. Nurhijrah, "Manfaat Ruang Terbuka dan Hubungannya dengan Kegiatan Interaksi Sosial Studi Kasus: Perumahan Nusa Tamalanrea Indah Makassar," *J. Arsit.*, vol. 2019, 2019.
- [16] T. Wongbumru, "The Impact of Urban Sprawl on Air Quality : A Case Study of Hua-Takae Community ," *J. Arsit.*, pp. 1-10, 2013.
- [17] S. Habibi and N. Asadi, "Causes, results and methods of controlling urban sprawl," *Procedia Eng.*, vol. 21, pp. 133-141, 2011, doi: 10.1016/j.proeng.2011.11.1996.