



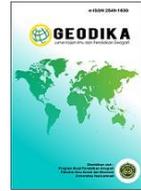
Website: <http://e-journal.hamzanwadi.ac.id/index.php/gdk>



GEODIKA
Jurnal Kajian Ilmu dan Pendidikan Geografi

Terakreditasi S5 – SK No. 177/E/KPT/2024

Penerbit: Universitas Hamzanwadi



FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT *QUALITY OF LIFE* PENGHUNI PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KABUPATEN REJANG LEBONG

Deslei Aulianti^{1*}, Deva Fosterharoldas Swasto²

¹Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

²Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

*Email Koresponden: desleiaulianti@mail.ugm.ac.id

Diterima: 06-03-2025, Revisi: 26-03-2025, Disetujui: 27-05-2025

©2025 Universitas Hamzanwadi

Abstrak. Penyediaan perumahan melalui program perumahan bersubsidi merupakan upaya Pemerintah Kabupaten Rejang Lebong dalam mengatasi permasalahan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini tidak hanya berfokus pada kuantitas namun juga bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni. Namun, masih terdapat tantangan dalam implementasinya, terutama rendahnya kualitas perumahan bersubsidi yang berdampak pada kepuasan penghuni sehingga berdampak pada *Quality of Life* penghuni. Sejalan dengan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat *Quality of Life* penghuni perumahan bersubsidi di Kabupaten Rejang Lebong. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pemerintah dan pengembang dalam meningkatkan kualitas perumahan bersubsidi, guna mewujudkan lingkungan hunian yang lebih layak dan berkelanjutan. Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif dengan metode kualitatif-kuantitatif dan menggunakan analisis deskriptif. Penelitian ini dilakukan pada dua perumahan bersubsidi di Kabupaten Rejang Lebong, yaitu Perumahan Griya Senopatich (kawasan perkotaan) dan Perumahan Bella Residency (kawasan pedesaan). Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat tiga faktor utama yang mempengaruhi tingkat *Quality of Life* penghuni yaitu aspek fisik, sosial dan ekonomi. Aspek fisik terdiri dari kualitas hunian, aksesibilitas hunian dan ketersediaan dan kualitas prasarana, sedangkan aspek sosial terdiri dari kepuasan pada keamanan dan interaksi sosial penghuni, dan aspek ekonomi terdiri dari keterjangkauan harga dan *family financial*.

Kata kunci: *Quality of Life*, Perumahan Bersubsidi, Kabupaten Rejang Lebong

Abstract. The housing supply through subsidized housing programs is an effort by the Rejang Lebong Government to overcome housing problems, especially for low-income people. This program not only focuses on quantity but also aims to improve the quality of life of residents. However, there are still challenges in its implementation, especially the low quality of subsidized housing which has an impact on residents' satisfaction, thus impacting residents' *Quality of Life*. In line with this, this study aims to identify and analyze the factors that influence the level of *Quality of Life* of residents of subsidized housing in Rejang Lebong Regency. This research is expected to provide recommendations for the government and developers in improving the quality of subsidized housing, to create a more livable and sustainable residential environment. This research uses a deductive approach with qualitative-quantitative methods and uses descriptive analysis. This research was conducted on two subsidized housing in Rejang Lebong Regency, namely Griya Senopatich (urban residential area) and Bella Residency (rural residential area). The results of this study indicate that there are three main factors that influence the level of *Quality of Life* of residents, namely physical, social and economic aspects. The physical aspect consists of the quality of housing, accessibility of housing and the availability and quality of infrastructure, while the social aspect consists of satisfaction with the security and social interaction of residents, and the economic aspect consists of price affordability and *family financial*.

Keywords: *Quality of Life*, Subsidized Housing, Rejang Lebong Regency

PENDAHULUAN

Sejak tahun 2015, pemerintah Republik Indonesia mencanangkan Program Sejuta Rumah (PSR) dengan target menyediakan rumah layak huni, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, adanya kemudahan memperoleh rumah dan menysasar ke seluruh kalangan. Program ini merupakan implementasi dari amanat konstitusi yang mengharuskan negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Berdasarkan data Direktorat Rumah Umum dan Komersial tahun 2021, capaian program sejuta rumah dari tahun 2015 hingga 2019 yaitu sebesar 4.800.170-unit se-Indonesia, dengan persentase 73% merupakan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang mana dengan persentase 50% disediakan oleh pengembang (*developer*). Penyediaan perumahan oleh pengembang ini menggunakan skema perumahan bersubsidi yang mana bertujuan untuk penyediaan hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pelaksanaan penyediaan pemenuhan perumahan tidak terlepas dari tujuan pelaksanaannya yaitu memenuhi kebutuhan perumahan layak huni bagi seluruh masyarakat. Namun pada dasarnya tujuan jangka panjang dari penyediaan perumahan ini adalah meningkatkan kualitas hidup masyarakat (Permatasari, 2018). Oleh sebab itu dalam pelaksanaan program perumahan bersubsidi tidak hanya pada *output* kuantitasnya saja namun juga pada *impact* (dampak) yang diberikan kepada masyarakat berupa kualitas hidup yang lebih baik. Sehingga pelaksanaan program ini dapat menjadi salah satu upaya pemerintah dalam mensejahterakan masyarakatnya.

Kabupaten Rejang Lebong merupakan kabupaten dengan jumlah penduduk terbanyak ketiga se-Provinsi Bengkulu yaitu sebanyak 286.710 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,18%. Sedangkan untuk tingkat migrasi masuk ke Kabupaten Rejang Lebong dinilai cukup tinggi. Berdasarkan data BPS jumlah migrasi masuk ke Kabupaten Rejang Lebong Tahun 2020 sebanyak 41.351 jiwa dengan asal migrasi terbesar dari provinsi Sumatera Selatan, hal ini diindikasikan karena letak administratif Kabupaten Rejang Lebong berada di perbatasan Provinsi Bengkulu dan Provinsi Sumatera Selatan. Berdasarkan fakta tersebut, memberikan dampak kepada kebutuhan hunian di Kabupaten Rejang Lebong, hal ini terbukti dengan adanya permasalahan *backlog* perumahan sebesar 6.485 unit dan kondisi hunian yang tidak layak huni sebesar 5.647 unit (Database perumahan Kabupaten Rejang Lebong, 2020). Oleh karena itu adanya program perumahan bersubsidi menjadi salah satu program untuk menuntaskan permasalahan hunian tersebut. Hal ini sejalan dengan pemikiran Špirková et al., (2017) dimana masalah perumahan yang ditangani oleh kebijakan perumahan secara umum dapat dibagi menjadi masalah yang berhubungan dengan kuantitas stok perumahan dan kualitas stok perumahan.

Berdasarkan tujuan tersebut, perumahan bersubsidi idealnya memperhatikan kelengkapan prasarana, sarana dan utilitasnya. Namun maraknya perkembangan perumahan bersubsidi yang terjadi masih memiliki tantangan dalam pelaksanaannya. Salah satu tantangan yang ada yaitu rendahnya kualitas mutu perumahan bersubsidi sehingga mengakibatkan kurangnya tingkat kepuasan penghuni. Dwijendra (2013) menyebutkan bahwa 30% pembangunan perumahan oleh pengembang masih memiliki kualitas yang buruk. Kualitas perumahan ini nantinya akan berdampak pada *Quality of Life* penghuni. *Quality of Life* adalah konsep untuk mengukur bagaimana lingkungan dan pertumbuhan mempengaruhi kesehatan dan kesejahteraan seseorang. Kualitas hidup mencakup aspek material seperti tingkat hidup, ketersediaan infrastruktur fisik dan sosial, kesehatan yang baik, akses ke rekreasi, hak, keterlibatan, dan partisipasi dalam pengambilan keputusan publik Yuan et al., (1999). El Din et al., (2013) menyebutkan *Quality of Life* merupakan konsep multidimensi yang kompleks dengan berbagai pendekatan dari berbagai perspektif, kesehatan, kenyamanan, hubungan yang baik, dan pemenuhan kebutuhan masyarakat.

Špirková et al., (2017) menyebutkan bahwa kualitas perumahan memiliki hubungan yang erat dengan *Quality of Life* penghuninya. Berbagai faktor yang saling terkait, termasuk fisik, sosial, dan ekonomi, memengaruhi kualitas hidup penghuni perumahan. Hal ini didukung oleh Muoghalu (1991) yang menyebutkan bahwa kualitas hidup sebagian besar penduduk bergantung pada sejumlah atribut perumahan dan lingkungannya. Sirgy & Cornwell (2002) menyebutkan bahwa terdapat tiga kategori faktor utama yang mempengaruhi persepsi kualitas hidup yaitu fisik, ekonomi dan sosial. Selanjutnya Bratt dalam Swasto (2015) menjelaskan bahwa pada Teori Kesejahteraan (*Wellbeing*) yang dikemukakan oleh Bratt menyebutkan bahwa terdapat tiga faktor perumahan yang berdampak pada kesejahteraan

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Faktor-faktor yang mempengaruhi *Quality of Life* penghuni perumahan bersubsidi menurut kajian teoritis diantaranya yaitu faktor fisik, faktor sosial dan faktor ekonomi. Faktor fisik terdiri dari kualitas hunian, aksesibilitas lokasi hunian, dan ketersediaan dan kualitas prasarana. Faktor sosial terdiri dari kepuasan pada keamanan dan interaksi sosial penghuni yang baik. Sedangkan untuk faktor ekonomi terdiri dari keterjangkauan harga dan *family financial*. Analisis faktor-faktor ini dilakukan menggunakan hasil wawancara yang mendalam terhadap beberapa responden yang telah diuraikan pada metode penelitian. Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara tersebut dipetakan tiga faktor yang mempengaruhi dan akan dijelaskan secara rinci.

Faktor Fisik

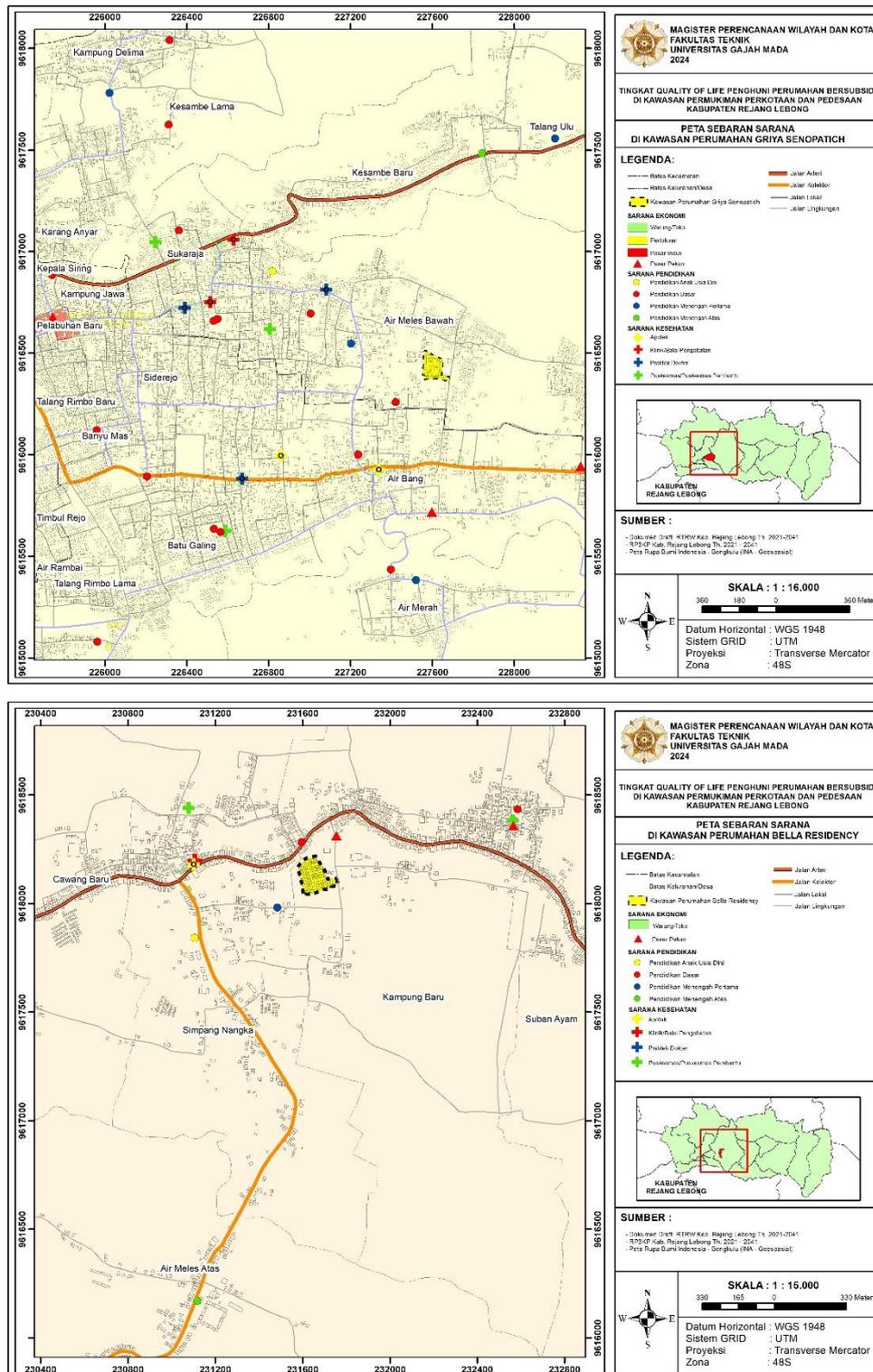
Sebagaimana teori yang dibahas sebelumnya terkait faktor-faktor yang mempengaruhi *Quality of Life*, diketahui bahwa faktor fisik merupakan salah satu faktor yang berperan dalam penentuan tingkat kualitas hidup seseorang. Sehingga setelah dilakukan verifikasi pada penghuni perumahan bersubsidi di kawasan permukiman perkotaan maupun pedesaan bahwa diketahui terdapat tiga elemen faktor fisik yang mempengaruhi yaitu kualitas bangunan hunian, aksesibilitas lokasi perumahan, dan ketersediaan maupun kualitas prasarana yang ada. Sebagian besar penghuni setuju bahwa kualitas bangunan hunian berpengaruh pada kualitas hidup mereka. Kualitas bangunan hunian ini menggambarkan bagaimana kondisi fisik bangunan hunian yang ada, dari sisi ketercukupan ruang, sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik, serta kualitas konstruksi Rumah Layak Huni (RLH). Sebanyak 98,25% penghuni perumahan Griya Senopatih yang berada di kawasan perkotaan menyebutkan bahwa hunian yang mereka tempati ini dari ketercukupan ruangnya memenuhi kebutuhan mereka dengan luasan 36 m² dan terdiri dari 2 kamar tidur, namun tetap saja penghuni merasa bahwa perlu perluasan di sisi belakang hunian untuk dapur. Sama halnya dengan 93,48% penghuni perumahan Bella Senopatih yang berada di kawasan pedesaan, menyatakan bahwa hunian berukuran 36 m² dengan satu kamar tidur sudah mencukupi kebutuhan ruang mereka. Selain itu, terdapat persepsi umum di kalangan penghuni bahwa kualitas hidup mereka mengalami peningkatan setelah menempati perumahan ini. Hal ini dikarenakan standar bangunan hunian perumahan sudah memenuhi aspek hunian layak huni, baik itu dari ketercukupan ruang maupun keterpenuhan standar fisik bangunan seperti atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis. Beberapa informan juga menyampaikan bahwa meskipun terdapat keinginan untuk melakukan perluasan bangunan, kenyamanan hunian saat ini sudah jauh lebih baik dibandingkan kondisi tempat tinggal sebelumnya, seperti saat tinggal di rumah sewa atau kontrakan. Hal ini menunjukkan bahwa akses terhadap perumahan bersubsidi memberikan dampak positif terhadap persepsi kualitas hidup, khususnya dalam konteks stabilitas dan kenyamanan hunian.

Hasil wawancara dengan pihak instansi pemerintah, khususnya dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPUPRKP), diperoleh perspektif bahwa kualitas fisik bangunan menjadi faktor penting yang memengaruhi *Quality of Life* penghuni. Meskipun seluruh unit memiliki tipe dan luasan yang seragam (tipe 36), kualitas konstruksi bangunan, pencahayaan alami, dan sistem sirkulasi udara dianggap sebagai aspek yang lebih menentukan dalam menciptakan kenyamanan hunian. Selain itu, ketidaknyamanan yang ditimbulkan oleh kualitas bangunan yang buruk dapat berdampak pada persepsi negatif penghuni terhadap tempat tinggalnya, sehingga perlu menjadi perhatian dalam penyusunan kebijakan maupun perencanaan perumahan bersubsidi.

Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa baik dari sudut pandang penghuni di kedua perumahan tersebut, maupun dari sisi pemerintah menyatakan bahwa kualitas bangunan hunian memainkan peran yang signifikan dalam mempengaruhi tingkat *Quality of Life* mereka. Kualitas bangunan ini meliputi kondisi fisik bangunan yang sesuai dengan persyaratan teknis rumah layak huni, kecukupan luas bangunan, penghawaan dan pencahayaan yang baik berkontribusi pada kenyamanan penghuni. Hal ini sesuai dengan temuan dari Megayoni (2021) yang menyebutkan bahwa kondisi hunian memiliki pengaruh paling tinggi pada tingkat *Quality of Life*. Temuan ini mengindikasikan bahwa hunian sebagai kebutuhan dasar manusia, tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal namun juga mendukung kesehatan fisik maupun stabilitas emosional penghuni.

Selanjutnya adalah aksesibilitas perumahan, dimana lokasi perumahan sangat mempengaruhi, seberapa baik perumahan ini terlayani dengan sarana pendukung, baik itu kesehatan, pendidikan

maupun ekonomi. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penghuni maka diketahui bahwa penghuni sepakat jika aksesibilitas lokasi ini menjadi salah satu faktor penentu *Quality of Life*. Penghuni menilai bahwa kedekatan dengan pasar, sekolah dan klinik memberikan rasa aman dan kenyamanan karena dapat menjangkau layanan dasar dengan cepat. Temuan ini menunjukkan bahwa aksesibilitas tidak hanya dimaknai dari kedekatan fisik dengan fasilitas, tetapi juga dari keterhubungan fungsional perumahan dengan sistem pelayanan dasar, yang pada akhirnya membentuk persepsi positif terhadap kualitas hidup di lingkungan perumahan tersebut.



Gambar 2. Peta Sebaran Sarana Pendidikan, Kesehatan dan Ekonomi pada lingkungan Perumahan Griya Senopatch dan Bella Residency (Sumber : Analisis Penulis, 2024)

Berdasarkan hasil observasi di lapangan juga menunjukkan bahwa aksesibilitas kedua perumahan ini terhadap sarana pendidikan, kesehatan dan ekonomi adalah baik. Hal ini ditunjukkan dengan jumlah masing-masing sarana yang melayani kedua perumahan dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah Sarana yang Melayani Perumahan Griya Senopatih dan Bella Residency

No	Jenis Sarana	Standar Layanan SNI	Jumlah sarana yang melayani (unit)	
			Perumahan Griya Senopatih	Perumahan Bella Residency
Sarana Pendidikan				
1	PAUD/TK	<500 m	1	0
2	SD	<1000 m	3	1
3	SMP	<1000 m	1	1
4	SMA	<3000 m	1	1
Sarana Kesehatan				
1	Rumah Sakit	<5000 m	0	1
2	Puskesmas Pembantu	<1500 m	1	0
3	Puskesmas	<3000m	1	1
4	Praktek Dokter	<1500 m	1	0
5	Apotek	<1500 m	1	1
Sarana Ekonomi				
1	Warung/Toko	<300 m	3	3
2	Pertokoan	<2000 m	1	0
3	Pusat Pertokoan/ Pasar Lingkungan		2	1

Sumber: Survey Lapangan, 2024.

Hal ini sejalan dengan wawancara bersama pihak pengembang perumahan, yang mengonfirmasi bahwa aksesibilitas menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi pembangunan. Developer menyadari bahwa kemudahan akses ke fasilitas umum tidak hanya berdampak pada minat konsumen dan nilai jual perumahan, tetapi juga berkaitan langsung dengan kepuasan dan kualitas hidup penghuni dalam jangka panjang. Menurut pengembang, lokasi strategis yang dekat dengan pusat kota, sekolah, fasilitas umum, serta jaringan transportasi seperti terminal dan jalan raya merupakan faktor kunci yang diprioritaskan sejak tahap perencanaan. Meskipun beberapa perumahan terletak di kawasan pedesaan, pengembang tetap memastikan bahwa konektivitas ke fasilitas tetap terjaga, sehingga penghuni merasa nyaman dan tidak mengalami hambatan dalam mengakses kebutuhan dasar mereka. Temuan ini memperkuat bahwa aksesibilitas tidak hanya berdampak pada nilai properti dari sisi pasar, tetapi juga merupakan indikator penting dalam membentuk persepsi positif terhadap tempat tinggal dan peningkatan kualitas hidup secara keseluruhan. Hal ini diperkuat dengan pengakuan dari penghuni bahwa aksesibilitas lokasi yang menjadi salah satu faktor kepuasan mereka dan memberikan pengaruh pada kualitas hidup mereka. Sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Desak et al., (2023) dimana aksesibilitas terhadap fasilitas khususnya kesehatan berpengaruh terhadap harapan hidup yang lebih tinggi dan kualitas hidup masyarakat.

Ketersediaan dan kualitas prasarana yang ada di perumahan juga memberikan pengaruh signifikan terhadap kualitas hidup penghuni. Seperti halnya air bersih yang tercukupi dan berkualitas baik, pengelolaan limbah yang baik, pengangkutan sampah yang baik dan terjadwal, kondisi jalan dan drainase yang baik akan berdampak pada kualitas hidup penghuni. Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni perumahan bersubsidi Griya Senopatih, dinyatakan bahwa suplai dan kualitas air bersih di lokasi tersebut tergolong baik. Pernyataan serupa juga disampaikan oleh penghuni perumahan Bella Residency, yang menyebutkan bahwa pasokan air bersih berasal dari PDAM, dengan aliran yang lancar dan kualitas yang memenuhi standar. Para penghuni tidak mengalami kendala dalam pemenuhan kebutuhan air sehari-hari. Hal ini menunjukkan bahwa ketersediaan dan kualitas air bersih berkontribusi positif terhadap kualitas hidup penghuni, mengingat air merupakan kebutuhan esensial dalam aktivitas harian. Penelitian yang dilakukan oleh Adi & Anshar (2023) juga mendukung temuan ini, dengan menyatakan bahwa air bersih merupakan kebutuhan pokok dan ketidakterseediaannya dapat berdampak pada kondisi sosial ekonomi masyarakat. Selain itu, sistem pengelolaan limbah, persampahan, serta kondisi jalan dan drainase juga memengaruhi tingkat kenyamanan hidup penghuni perumahan.

Ketiga elemen ini kemudian kelompokkan menjadi satu faktor yaitu faktor fisik, dimana artinya bahwa ketiga elemen fisik ini yaitu kualitas bangunan hunian, aksesibilitas lokasi perumahan, dan ketersediaan maupun kualitas prasarana memberikan pengaruh pada *Quality of Life* penghuni perumahan bersubsidi baik di perkotaan maupun pedesaan.

Faktor Sosial

Kondisi sosial pada perumahan bersubsidi juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi *Quality of Life* penghuni. Faktor sosial ini terdiri dari dua elemen yaitu kepuasan pada keamanan, interaksi sosial penghuni baik. Elemen pertama yaitu kepuasan akan keamanan baik itu keamanan lingkungan maupun keamanan secara kepemilikan (*security of tenure*). Keamanan secara lingkungan ini diakui penghuni memberikan kepuasan dan berdampak pada kualitas hidup mereka. Dimana dengan rendahnya tingkat kejahatan disana memberikan rasa aman bagi penghuni yang tinggal di perumahan tersebut. Hal ini sesuai dengan penelitian dari Sujarwoto (2021) yang menyebutkan bahwa keamanan lingkungan berkorelasi positif dengan kesejahteraan subjektif individu, dimana orang yang merasa aman di lingkungan cenderung memiliki kualitas hidup yang lebih tinggi. Berdasarkan keterangan dari penghuni perumahan bersubsidi Griya Senopatih, selama menghuni kawasan tersebut belum pernah terjadi tindak kriminalitas seperti pencurian atau kejahatan lainnya. Hal serupa disampaikan oleh penghuni perumahan Bella Residency. Meskipun lingkungan sekitar perumahan masih tergolong sepi, namun lokasi hunian yang dekat dengan jalan raya dan kawasan perkantoran dianggap strategis dan aman. Tingkat keamanan yang baik ini disebabkan oleh sistem akses satu pintu menuju perumahan serta tingginya rasa saling percaya dan semangat gotong royong antarwarga.

Selanjutnya keamanan secara kepemilikan disini mengindikasikan bahwa penghuni merasa aman dengan kepemilikan hunian mereka saat ini, dimana hak penghuni untuk menempati hunian adalah sah, tanpa ada rasa takut untuk penggusuran, pengambilan paksa atau kehilangan tempat tinggal mereka. Hal ini membangun hubungan emosional antara penghuni dan huniannya, dimana muncul rasa aman dan kenyamanan sehingga meningkatkan *Quality of Life* penghuni. Demikian disebutkan oleh Baumgartner et al., (2022) bahwa pentingnya formalitas hak milik bagi individu untuk meningkatkan keseluruhan kualitas hidup, dimana ketidakpastian mengenai hak milik seringkali menciptakan stress yang berdampak negatif terhadap kesehatan mental penghuni. Hal ini disetujui oleh penghuni perumahan Griya Seopatih dan Bella Residency bahwa sebelum menghuni perumahan ini beberapa diantara mereka menghuni hunian kontrak, namun setelah tersedia perumahan bersubsidi mereka memutuskan untuk pindah dengan pertimbangan bahwa kepastian akan kepemilikan hunian adalah penting, hal ini menyangkut dengan rasa aman dan nyaman dalam menghuni hunian.

Elemen selanjutnya yaitu interaksi sosial antar penghuni, dimana terdiri dari adanya kegiatan yang membentuk interaksi antar penghuni dan hubungan relasi antar penghuni. Dari kedua perumahan ini diketahui bahwa interaksi sosial antar penghuni pada tingkat yang baik, hal ini diketahui dari hasil wawancara yang telah dilakukan, penghuni perumahan Griya Senopatih menyatakan bahwa hubungan sosial antar penghuni adalah baik, dengan privasi yang masih terjaga sehingga menyebabkan lingkungan hunian yang aman dan nyaman. Begitu pula yang dinyatakan oleh penghuni perumahan Bella Residency yang menyebutkan bahwa sosial masyarakat di perumahan ini pada kategori baik, adanya kegiatan gotong royong, acara perayaan agustusan menyatukan penghuni satu sama lain. Adanya interaksi yang baik antar penghuni menciptakan rasa kebersamaan dan memperkuat ikatan sosial antar penghuni, sehingga penghuni merasa diterima dalam lingkungan tersebut, terbentuk rasa kepercayaan antar penghuni dan menciptakan atmosfir kehidupan yang baik.

Selanjutnya yaitu hubungan relasi antar penghuni, dimana penghuni perumahan di kedua lokasi ini memiliki hubungan relasi berupa hubungan kekeluargaan maupun hubungan tetangga. Berdasarkan hasil kuesioner menunjukkan bahwa 34,78% penghuni perumahan kawasan pedesaan memiliki hubungan kekeluargaan baik itu *nuclear family* (keluarga inti) maupun *extended family* (keluarga besar), sedangkan di kawasan perumahan perkotaan hanya 17,54% penghuni yang memiliki hubungan kekeluargaan. Sedangkan sisanya hanya sebatas hubungan tetangga. Adanya kedua hubungan kekerabatan ini memberikan pengaruh pada *Quality of life* penghuni. Hubungan kekerabatan yang baik antar penghuni, baik itu hubungan kekeluargaan maupun hubungan tetangga menciptakan dukungan sosial yang kuat sehingga penghuni tidak merasa sendiri dan terbentuk ikatan emosional tersendiri antar

penghuni. Berdasarkan analisis diatas maka diketahui bahwa kombinasi kedua elemen yaitu kepuasan akan keamanan dan interaksi sosial penghuni menjadi pondasi penting yang saling melengkapi untuk mendukung *Quality of Life* penghuni perumahan bersubsidi. Kedua elemen ini harus dijaga dan ditingkatkan sehingga dapat menciptakan lingkungan perumahan yang harmonis dan sehingga mampu meningkatkan kesejahteraan hidup penghuni.

Faktor Ekonomi

Ekonomi erat kaitannya dengan penghidupan, ekonomi yang baik akan berdampak kepada penghidupan yang baik pula. Hal ini mengindikasikan bahwa faktor ekonomi akan mempengaruhi *Quality of Life* seseorang. Dari sisi perumahan terdapat dua elemen dari faktor ekonomi yang mempengaruhi tingkat *Quality of Life* yaitu Keterjangkauan dari sisi harga dan *Family Financial*. Elemen pertama yaitu keterjangkauan dari sisi harga mengindikasikan bahwa hunian perumahan ini baik di perkotaan maupun pedesaan memiliki harga yang masih dapat dijangkau oleh penghuni, dimana dengan harga yang mereka bayarakan tersebut memberikan kepuasan terhadap hunian yang layak sehingga berdampak pada kualitas hidup mereka. Penghuni perumahan Griya Senopatih dan Bella Residency menyebutkan bahwa angsuran yang mereka bayarkan setiap bulannya untuk hunian bersubsidi ini masih tergolong terjangkau, jika dibandingkan dengan membangun hunian dari nol yang membutuhkan lebih banyak dana. Sehingga penghuni lebih memilih untuk skema cicilan ini untuk memenuhi kebutuhan papan mereka.

Jika dilihat dari rasio *Debt to Income* (DTI) menunjukkan bahwa skema kredit per bulan masih dalam kategori ideal, dimana rasio DTI 30-35% dari pendapatan penghuni baik di perumahan perkotaan maupun pedesaan. Keterjangkauan dari sisi harga ini menunjukkan bahwa penghuni mampu memiliki akses terhadap hunian yang layak dengan pendapatan yang mereka miliki saat ini. Hal ini dapat memberikan ruang bagi penghuni untuk mengalokasikan pendapatan yang mereka miliki untuk kebutuhan lainnya. Temuan ini sesuai dengan hasil penelitian dari Park & Seo (2020) yang menyebutkan bahwa adanya hubungan antara kepemilikan, keterjangkauan dan kesehatan mental pada hunian, kepemilikan rumah yang terjangkau dan memadai mencegah dampak negatif pada kesehatan mental masyarakat.

Selanjutnya adalah *family finansial*, dimana elemen ini melihat kemampuan keluarga untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, adanya kesempatan untuk mengembangkan ekonomi keluarga dan adanya kepemilikan atas aset hunian. Baik di perumahan perkotaan maupun pedesaan, secara mayoritas penghuni merupakan keluarga yang memiliki kesejahteraan ekonomi yang baik. Selain itu adanya kesempatan untuk mengembangkan ekonomi keluarga. Berdasarkan hasil wawancara yang ada disebutkan bahwa adanya dampak dari peningkatan ekonomi yang dirasakan penghuni setelah tinggal di perumahan ini. Peningkatan ekonomi yang dirasakan penghuni memberikan dampak positif bagi kualitas hidup mereka secara keseluruhan. Dimana dengan ekonomi yang stabil dan baik, penghuni memiliki kemampuan lebih besar untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka, selain itu kondisi ekonomi yang baik ini juga dapat memberikan peluang bagi penghuni untuk meningkatkan taraf hidup mereka. Sehingga dengan adanya peningkatan ekonomi ini tidak hanya memberikan rasa aman dan nyaman bagi penghuni namun juga menjadi pondasi untuk menciptakan kehidupan yang sejahtera. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Arif et al. (2021) yang menyebutkan bahwa faktor kualitas hidup masyarakat yang paling signifikan adalah *material well-being*, dimana masyarakat merasa puas terhadap penghasilan yang mereka miliki sehingga mampu memenuhi kualitas dan kuantitas kebutuhan dasar, kebutuhan standar hidup dan pajak.

Selanjutnya kepemilikan atas hunian bukan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal namun juga memberikan nilai ekonomi bagi penghuni. Dimana bagi penghuni dengan memiliki hunian yang sah ini memberikan stabilitas secara finansial dalam jangka panjang. Hunian sebagai aset ini berfungsi sebagai bentuk investasi yang nilainya cenderung meningkat seiring waktu. Hal ini selaras dengan pernyataan penghuni perumahan yang menyebutkan bahwa salah satu alasan penghuni untuk memiliki hunian ini yaitu bukan hanya sebagai tempat tinggal namun juga sebagai invetasi jangka panjang.

Sehingga faktor ekonomi baik itu dari keterjangkauan dari sisi harga maupun family finansial memberikan pengaruh yang signifikan terhadap *Quality of Life* penghuni perumahan. Secara keseluruhan faktor ekonomi ini tidak hanya memberikan rasa aman dan nyaman tetapi juga memberikan dasar yang

kuat untuk kehidupan yang lebih produktif dan sejahtera. Oleh karena itu perumahan bersubsidi yang memperhatikan faktor keterjangkauan harga serta memberi dukungan pada penguatan ekonomi keluarga memberikan peran penting dalam peningkatan *Quality of Life* penghuni.

SIMPULAN

Penelitian ini menghasilkan satu temuan dimana faktor pondasi dari tingkat *Quality of Life* penghuni perumahan bersubsidi yaitu terdiri dari tiga faktor utama yaitu fisik, sosial dan ekonomi. Dimana ketiga faktor ini akan mempengaruhi tingkat kepuasan terhadap lingkungan perumahan bersubsidi secara keseluruhan. Kepuasan terhadap lingkungan ini pada gilirannya akan mempengaruhi kepuasan terhadap perumahan yang mana akan mempengaruhi kepuasan terhadap hunian rumah, yang selanjutnya akan mempengaruhi kepuasan hidup penghuni dan akan bermuara pada *Quality of Life* penghuni. Dengan demikian bahwa diketahui bahwa *Quality of life* penghuni dipengaruhi oleh 3 faktor utama yaitu fisik, sosial dan ekonomi. Aspek fisik terdiri dari kualitas hunian, aksesibilitas hunian dan ketersediaan dan kualitas prasarana, sedangkan aspek sosial terdiri dari kepuasan pada keamanan dan interaksi sosial penghuni, dan aspek ekonomi terdiri dari keterjangkauan harga dan *family financial*. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pemangku kebijakan, pengembang perumahan, serta masyarakat dalam upaya meningkatkan kualitas hidup di lingkungan perumahan bersubsidi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, B. W., & Anshar, A. (2023). Krisis Air Bersih dan Bentuk Adaptasi Masyarakat di Kelurahan Babakan Pasca Bencana Gempa Bumi Lombok 2018. *Geodika: Jurnal Kajian Ilmu dan Pendidikan Geografi*, 7(2), 196–205. <https://doi.org/10.29408/geodika.v7i2.16796>
- Arif, S., Dinanti, D., & Sari, N. (2021). Kualitas Hidup Masyarakat Desa Wisata Adat Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*, 13(2), 73-80.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Rejang Lebong, (2020). *Rejang Lebong Dalam Angka 2024*. Bengkulu: BPS Provinsi Bengkulu.
- Baumgartner, J., Rodriguez, J., Berkhout, F., Doyle, Y., Ezzati, M., Owuso, G., Quayyum, Z., Solomon, B., Winters, M., Adamkiewicz, G., & Robinson, B. E. (2022). Synthesizing the links between secure housing tenure and health for more equitable cities. *Wellcome Open Research*, 7, 18. <https://doi.org/10.12688/wellcomeopenres.17244.1>
- Desak, N., Santi Diwyarthi, M., Jata, W., Gede, N., Wiartha, M., Wayan, I., Pratama, A., Bali, P. P., & Com, S. (2023). The Effect of Healthy Lifestyle and Accessibility of Health Facilities on Quality of Life and Life Expectancy of Communities in Jakarta. In *West Science Interdisciplinary Studies* (Vol. 01, Issue 12).
- Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pemerintah Kabupaten Rejang Lebong. (2020). *Database Perumahan Kabupaten Rejang Lebong*. Rejang Lebong.
- Direktorat Rumah Umum dan Komersial Dirjen Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). *Bahan Rapat Koordinasi Pendataan Perumahan dan Bimbingan Teknis Aplikasi Program Sejuta Rumah: Pendataan Program Sejuta Rumah dan Peran Stakeholder dalam Pendataan*. Kementerian PUPR.
- Dwijendra, A. (2013). Quality of affordable housing projects by public and private developers in Indonesia: The case of Sarbagita Metropolitan Bali. *Journal of Geography and Regional Planning*, 6(3), 69–81. <https://doi.org/10.5897/jgrp12.050>
- El Din, H. S., Shalaby, A., Farouh, H. E., & Elariane, S. A. (2013). Principles of urban quality of life for a neighborhood. *HBRC Journal*, 9(1), 86–92. <https://doi.org/10.1016/j.hbrcej.2013.02.007>
- Megayoni, Herdin Mustika. (2021). *Quality of Life Permukiman Kampung Kota (Studi Kasus: Pusat Kota Bandung)*. Tesis: Institut Teknologi Bandung.

- Muoghalu, L. N. (1991). Measuring housing and environmental quality as indicator of quality of urban life: A case of traditional city of Benin, Nigeria. *Social Indicators Research*, 25, 63–98.
- Park, G., & Seo, B. K. (2020). Revisiting the Relationship Among Housing Tenure, Affordability and Mental Health: Do Dwelling Conditions Matter? *Health & Social Care in the Community*, 28(6), 2225–2232. <https://doi.org/10.1111/hsc.13035>
- Permatasari, I. K. (2018). Dampak Program Pembangunan Perumahan Rakyat Bersubsidi Terhadap Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat (studi pada Dinas Perumahan Rakyat dan permukiman Kota Pasuruan). *Skripsi*. Unveristas Brawijaya .
- Sirgy, M. J., & Cornwell, T. (2002). How Neighborhood Features Affect Quality of Life. In *Indicators Research* (Vol. 59, Issue 1). <https://www.jstor.org/stable/27527022>
- Špírková, D., Stehlíková, B., & Zúbková, M. (2017). The impact of the housing quality on the socio-economic standard of the EU countries. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 65(4), 1425–1433. <https://doi.org/10.11118/actaun201765041425>
- Sujarwoto. (2021). Development as Happiness: A Multidimensional Analysis of Subjective Well-Being in Indonesia. *Economics & Sociology*, 14(2), 274–293. <https://doi.org/10.14254/2071>
- Swasto, D. F. (2015). *Evaluation of Walk-up Flats Housing for Urban Low-Income People in Yogyakarta, Indonesia*.
- Yuan, L. L., Yuen, B., & Low, C. (1999). *Urban Quality of Life Critical Issues and Opstions, Singapore : School of Building and Real Esate*. School of Building and Real Estate National University of Singapore.