

ANALISIS RUMAH TINGGAL SEBAGAI UPAYA PENINGKATAN KUALITAS RUMAH LAYAK HUNI

Mahatva Jiwandono^{1*}, Albani Musyafa²

¹ PT Purna Wira Abdi, Sorosutan, Umbulharjo, Kota Yogyakarta

²Magister Teknik Sipil, Universitas Islam Indonesia

Article Info

Available online

Keywords:

Quality
Residential
Livable

Corresponding Author:

Mahatva Jiwandono
Ajix7790@gmail.com

Abstract

Housing is one of the basic needs as a minimum requirement that must be met for humans besides clothing and food. The residence also functions to guarantee the protection of human life, development, protection from various kinds of disturbances so that one can live comfortably and peacefully. To achieve this, it is necessary to

formulate implementation and supervision that is directed, simple and easy. Analysis of residential houses as an effort to improve the quality of livable houses aims to determine the level of quality and aspects that need to be improved. The benefits of this research are expected to be input for interested or related parties in improving the quality of livable housing. The method of this research is field observation and interviews and documentation. The analytical method used in this research is descriptive statistics. Based on research results, the quality of buildings in the Bangunjiwo Village is in the good category with an average score of 4.03 and the environmental quality in the Bangunjiwo Village is in the fairly good category with an average value of 3.46. Efforts to improve quality focus on environmental quality, garden/yard, room location/function and lighting/air circulation.

Copyright © 2023 Universitas Islam Indonesia
All rights reserved

Pendahuluan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok atau sebagai persyaratan minimal yang harus dipenuhi bagi manusia selain sandang dan pangan. Dikatakan sebagai kebutuhan pokok karena rumah tinggal merupakan unsur yang wajib dipenuhi untuk menjamin kelangsungan hidupnya. Manusia sebagai penghuninya membutuhkan tempat tersebut untuk, hidup, dan berkembang. Rumah juga sebagai tempat berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya agar dapat hidup nyaman dan tenang.

Seiring dengan perkembangannya, kebutuhan akan rumah tinggal sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhan penduduk, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa dalam satu keluarga. Hal tersebut merupakan salah satu permasalahan yang

tengah dihadapi oleh pemerintah, terutama laju pertumbuhan penduduk dikota-kota besar. Bertambahnya penduduk di daerah perkotaan disebabkan karena kelahiran dan urbanisasi yang tidak diimbangi dengan daya tampung yang memadai. Hal tersebut mengakibatkan ketidak teraturannya pada tatanan ruang kota dan dapat menyebabkan kawasan pemukiman padat penduduk, cenderung kumuh, dan liar. Keadaan seperti ini tengah dialami oleh kota-kota besar seperti Medan, Batam, Palembang, Jakarta, Bandung, Semarang, Yogyakarta, dan Surabaya. (Tommy 2013).

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna lahan untuk pembangunan rumah tinggal baik perorangan maupun yang terorganisir, serta mengoptimalkan penggunaan lahan tersebut, terutama pada daerah-daerah yang padat penduduk, maka

perlu dilakukan penataan lahan, sehingga pemanfaatannya benar-benar dirasakan oleh masyarakat. Konsep rumah tinggal ataupun hunian tersebut tidak sebatas bentuk bangunan fisiknya saja. Akan tetapi rumah tinggal yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang diperlukan manusia untuk memasyarakatkan diri.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kualitas rumah tinggal dan mengidentifikasi aspek kualitas rumah tinggal yang perlu ditingkatkan. Beberapa penelitian terdahulu telah melakukan identifikasi dan Analisa kualitas rumah tinggal.(Astria, 2018) menyebutkan variabel kualitas bangunan rumah memberikan pengaruh positif namun tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan konsumen pemilik properti perumahan di komplek perumahan Bumi Asri Medan. Sarana dan prasarana perumahan berpengaruh signifikan terhadap kepuasan konsumen pemilik properti di komplek perumahan Bumi Asri.

Hadi (2021) dalam penelitiannya juga menyebutkan bahwa kualitas rumah/perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan pengamatan lapangan dan persepsi penghuni dari berbagai elemen ataupun indikator sudah mendapatkan nilai baik. Namun demikian ada beberapa fasilitas yang perlu ditingkatkan dalam upaya peningkatan kualitas perumahan diantaranya adalah ketersediaan arena bermain untuk umum.

Fungsi Rumah Tinggal

Menurut Turner (1972) terdapat beberapa fungsi yang terdapat dalam rumah, diantaranya:

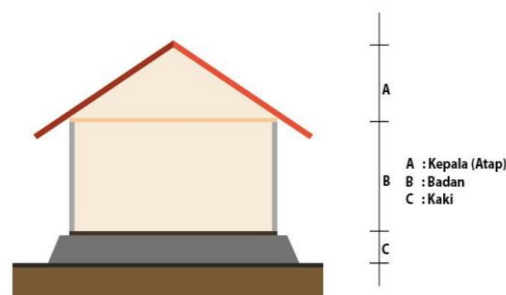
1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*), yang diwujudkan dalam kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan rumah.
2. Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Kebutuhan berupa sarana dan prasarana dalam pemenuhan kebutuhan

sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.

3. Rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*), dengan kata lain terjaminnya kehidupan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah, jaminan keamanan lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan.
4. Rumah juga sebagai kebutuhan pokok manusia, dalam perwujudannya bervariasi tergantung siapa penghuni atau pemiliknya.

Elemen-elemen rumah

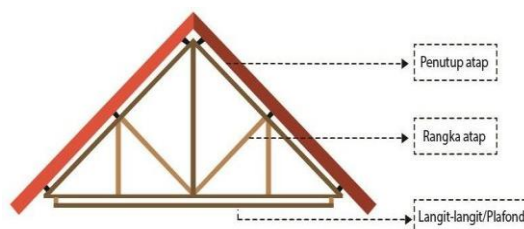
Dalam modul Panduan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Perdesaan Dasar-Dasar Rumah Sehat yang diterbitkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat membagi tiga bagian rumah, yaitu kepala (atap), badan, dan kaki



Gambar 1. Elemen Rumah

Berikut adalah penjelasan dari elemen rumah tersebut:

1. Kepala (Atap)



Gambar 2. Penutup Atap

a. Penutup Atap

Atap adalah bagian dari bangunan yang berfungsi sebagai daya tambah keindahan (estetika) dan pelindung bangunan dari panas dan hujan (Hidayat, 2001). Berikut adalah jenis-jenis atap; atap ijuk, rumbia, sirap, asbes, seng, metaldeck, bitumen, dan lain sebagainya.

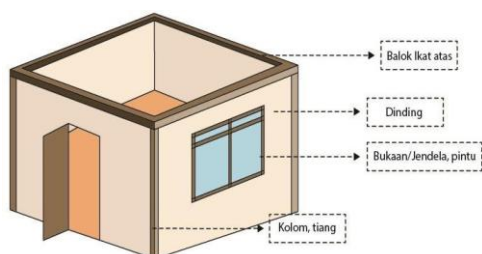
b. Rangka Atap

Rangka atap adalah struktur yang mempunyai fungsi untuk menahan, menyangga, dan sebagai tempat untuk penutup atap. Rangka atap dapat dibuat dari bahan kayu atau baja. Rangka dikenai beberapa beban seperti beban angin, beban air, beban hidup sementara dan berat sendiri.

c. Langit-langit/Plafon

Plafon adalah elemen yang membatasi antara rangka atap dan ruangan di bawahnya. Plafon berfungsi sebagai penahan, penyerap, dan pelindung panas yang dihasilkan dari luar melalui atap. Selain itu plafon juga berfungsi sebagai keindahan (estetika) ruangan.

2. *Badan*



Gambar 3. Badan Rumah

a. Balok ikat atas

Balok ikat atas atau sering disebut *ring balk* adalah struktur bangunan yang terletak di atas dinding dan menjadi tumpuan atau dukungan dari rangka atap *ring balk* memiliki fungsi menahan tekanan dari rangka atap dan meratakan beban ke struktur lainnya yang posisinya berada di bawah, seperti tekanan yang diterima oleh kaki kuda-kuda.

b. Dinding

Dinding adalah elemen yang membatasi antar ruangan dan yang membatasi antar bagian luar dan dalam suatu bangunan rumah tinggal. Fungsi dinding terbagi menjadi dua yaitu sebagai dinding struktur atau dinding sekat ruangan.

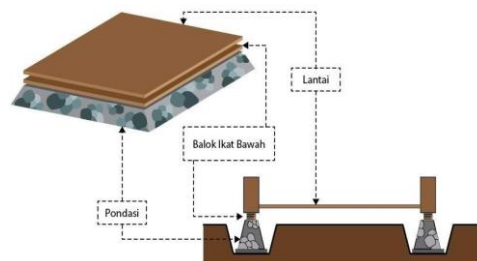
c. Jendela dan Pintu

Jendela berfungsi sebagai jalur masuk udara dan cahaya matahari ke setiap ruangan. Sedangkan pintu berfungsi untuk jalur masuk penghuni rumah yang membatasi daerah luar dan dalam rumah serta pintu juga ada memberi batasan untuk setiap antar ruangan.

d. Kolom/tiang

Kolom adalah struktur utama pada bangunan yang menahan gaya-gaya yang bekerja pada bangunan baik dari atas atau dari samping dan kemudian meneruskan gaya atau beban tersebut ke struktur pondasi di paling bawah.

3. *Kaki*



Gambar 4. Kaki Rumah

a. Lantai

Pondasi adalah struktur pijakan paling bawah yang ada pada bangunan sebelum pada akhirnya gaya-gaya atau beban yang bekerja pada bangunan diredam oleh tanah di bagian paling bawah.

b. Balok ikat bawah

Balok ikat bawah atau sering disebut Sloof adalah struktur dari bangunan yang terletak di atas pondasi dan memiliki fungsi untuk meratakan beban pondasi dan sebagai pengunci

dinding sehingga jika terjadi pergeseran tanah.

c. Pondasi

Pondasi adalah struktur pijakan paling bawah yang ada pada bangunan sebelum pada akhirnya gaya-gaya atau beban yang bekerja pada bangunan diredam oleh tanah di bagian paling bawah.

Rumah Sehat

Rumah sehat adalah hunian atau tempat tinggal yang memungkinkan untuk para penghuninya dapat mengembangkan dan membina fisik mental maupun sosial keluarga dengan fasilitas penunjang baik sarana maupun prasarana yang memadai. Berdasarkan pada buku modul panduan pembangunan perumahan dan permukiman perdesaan tentang dasar-dasar rumah sehat yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam membangun rumah sehat, diantaranya:

1. Cukup memenuhi syarat kesehatan, yaitu meliputi:
 - a. Lantai dan dinding harus kering (tidak lembab) dan mudah dibersihkan. Agar tetap kering maka lantai harus terbuat dari bahan bangunan yang kedap air dan berada lebih tinggi dari halaman luar dengan ketinggian lantai seperti pada gambar dibawah.
 - b. Ventilasi/jendela yang cukup agar udara dalam ruangan dapat selalu mengalir.
 - c. Lubang bukaan/jendela harus dapat ditembus sinar matahari.
 - d. Letak rumah yang baik adalah sesuai dengan arah matahari (timur-barat) agar penyinaran sinar matahari dapat merata dari jam 08.00 – 16.00.
2. Rumah harus memenuhi rasa nyaman
 - a. Penataan Ruang

Penyediaan ruangan dalam satu rumah mencukupi, sesuai dengan kebutuhan. Ruangan minimal yang ada dalam satu rumah adalah ruang tidur,

makan, tamu, dapur, kamar mandi. Ruangan-ruangan diatur sesuai dengan fungsinya. Jika ruangan terbatas, suatu ruangan dapat dimanfaatkan untuk beberapa fungsi.

b. Pengaturan Ruang

1) Kamar Tidur

Untuk mengefisiensikan ruangan untuk dinding jangan terlalu banyak perabot dalam ruang tidur serta luas jendela minimal 1/9 luas ruangan. Hal tersebut agar sinar matahari pagi dapat masuk dan udara segar dipagi hari dapat mengalir dengan baik.

2) Ruang makan

Selain digunakan sebagai tempat makan, ruangan ini biasanya juga dipakai sebagai ruang keluarga. Untuk itu harus ada penerangan yang alami atau penerangan buatan yang cukup dengan memberi bukaan jendela yang menghadap keluar.

3) Dapur

Dapur erat hubungannya dengan api, maka harus mempunyai lubang bukaan/jendela yang cukup, dinding sekitar kompor harus yang tahan api, dan menyediakan peralatan yang dapat memadamkan api jika terjadi kebakaran.

4) Kamar Mandi

Kamar mandi harus mempunyai lubang angin dan pencahayaan yang memadai, agar cahaya dan udara dapat masuk. Dinding kamar mandi harus kedap air agar percikan air tidak dapat merusak komponen bangunan.

5) Letak sumur resapan, minimal jaraknya 11meter dari sumber air bersih.

Kualitas Rumah Layak Huni

Kualitas rumah tinggal adalah tingkat baik atau buruknya mutu, taraf, atau derajat rumah tersebut dalam upaya untuk bertahan hidup, berkembang, terlindung, dan bersosial kemasyarakatan penghuninya. Sedangkan menurut *Undang-Undang Perumahan dan*

Kawasan Permukiman Pasal 24, pengertian rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni. Indikator rumah layak huni secara sederhana dapat dimaknai sebuah rumah dan pemukiman yang layak adalah tempat tinggal keluarga dan warga dengan dukungan fasilitas lingkungan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan dasar, mulai dari air bersih, penerangan, sanitasi saluran pembuangan limbah, serta aman bagi aktivitas penghuninya.

Metodologi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kalurahan Bangunjiwo, Kapanewon Kasihan, Kabupaten Bantul. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kualitas rumah tinggal dan aspek yang perlu diprioritaskan sebagai upaya peningkatan kualitas rumah layak huni di Kalurahan Bangunjiwo. Manfaat penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan atau terkait dalam peningkatan kualitas rumah tinggal layak huni di masyarakat. Proses pengumpulan data dilakukan melalui dua tahap. Tahap yang pertama adalah mencari data hunian yang sudah memiliki izin mendirikan bangunan ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kabupaten Bantul dari tahun 2019-2021. Tahap yang kedua adalah mencari data dilapangan dengan cara observasi penilaian kualitas bangunan dan lingkungan, wawancara dan dokumentasi.

Penentuan sampel atau subjek penelitian adalah dengan *proporsional random sampling* dimana setiap pedukuhan diambil secara acak 2-3 sampel dengan jumlah total adalah 50 rumah untuk diteliti. Variabel dalam penelitian ini adalah kualitas bangunan dan kualitas lingkungan, dimana kualitas bangunan terdiri dari 10 indikator dan kualitas lingkungan terdiri dari 5 indikator.

Proses penentuan skor atau nilai atas objek yang diamati dilakukan dengan membuat klasifikasi dan kategori berdasarkan modul panduan pembangunan perumahan dan permukiman perdesaan yang dikeluarkan oleh

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tahun 2016. Perhitungan skoring dilakukan dengan menggunakan skala *Likert* yang pengukurannya sebagai berikut;

Tabel 1. Skoring Skala *Likert*

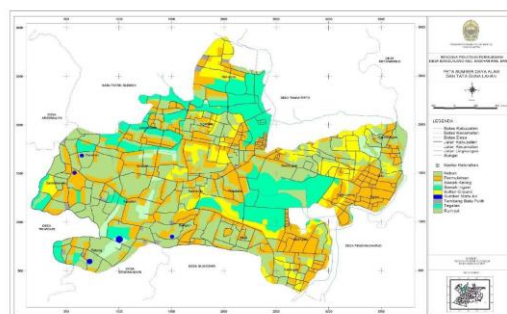
Kategori	Nilai
Sangat Tidak Baik	1
Tidak Baik	2
Cukup	3
Baik	4
Sangat Baik	5

Analisis data dapat dilaksanakan setelah pengumpulan data dari lapangan sudah dirasa lengkap. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis deskriptif statistik sederhana

Analisis deskriptif merupakan analisis dengan mendeskripsikan secara verbal data – data yang dihasilkan, data yang dihasilkan berupa gejala yang nampak di daerah penelitian seperti gambaran umum daerah penelitian, baik kondisi fisik maupun kondisi lingkungan, serta mendeskripsikan hasil dari wawancara dan observasi lapangan yang dilakukan peneliti pada pemilik rumah tinggal di Kalurahan Bangunjiwo, Kapanewon kasihan, Kabupaten Bantul.

Hasil dan Pembahasan

Selayang Pandang Kalurahan Bangunjiwo



Gambar 5. Peta Kalurahan Bangunjiwo

Desa Bangunjiwo merupakan salah satu dari empat desa yang terletak di Kapanewon Kasihan, Kabupaten Bantul. Jarak desa ini lebih kurang 4 km dari ibu kota Kecamatan Kasihan, dan sekitar 8 km dari ibu kota

Kabupaten Bantul. Sekilas tentang Desa Bangunjiwo, dengan visi “Bangunjiwo Yang Maju Dalam Bingkai Nilai Nilai Tradisi Yang Kuat”

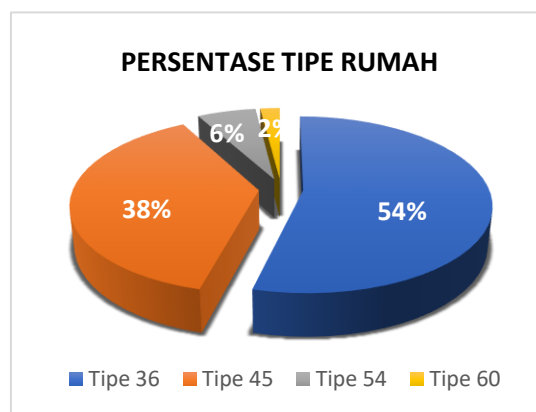
Deskripsi Rumah Tinggal Penelitian di kalurahan bangunjiwo

Dari 50 data rumah tinggal yang diteliti terdiri dari rumah tunggal dan rumah kopel atau gandeng yang biasa disebut perumahan. Persebaran data penelitian meliputi 19 pedukuhan di Kalurahan Bangunjiwo dengan sampel penelitian setiap pedukuhan kurang lebih 2-3 rumah tinggal. Untuk pengamatan awal tampak bangunan rumah tinggal sudah modern dengan dinding sudah berupa tembok menggunakan bata merah, batako ataupun bata ringan, dan sebagian besar sudah di tertutup plester aci dengan variasi cat. Begitu juga pada penutup atapnya yang menggunakan genteng keramik dan tanah liat modern. Untuk tipe rumah dalam sampel penelitian dapat dilihat dalam tabel dan grafik dibawah ini.

Tabel 2. Deskripsi Tipe Rumah

Tipe Rumah	Jumlah Rumah	Prosentase (%)
36	37	54,00%
45	19	38,00%
54	3	6,00%
60	1	2,00%
Jumlah	50	100,00%

Berdasarkan data yang disajikan dalam tabel 2, deskripsi tipe rumah, maka dapat diuraikan sebagai berikut, dari 50 sampel penelitian / rumah tinggal terdapat 37 rumah tinggal (54%) dengan tipe rumah 36, 19 rumah tinggal (38%) dengan tipe rumah 45, 3 rumah tinggal (6%) dengan tipe rumah 54, dan 1 rumah tinggal (2%) dengan tipe rumah 60. Berdasarkan uraian data dalam tabel 2 di atas dapat disimpulkan bahwa, proporsi terbanyak tipe rumah tinggal dalam penelitian ini adalah tipe 36.



Gambar 6. Persentase Grafik Tipe Rumah

Deskripsi Variabel Kualitas Bangunan

Dari data penelitian dan hasil penilaian 50 sampel rumah tinggal kemudian di olah menggunakan *Software Statistical Program for Social Science* (SPSS versi 22) didapatkan hasil perhitungan sebagai berikut:

Tabel 3. Perhitungan Statistik Kualitas Bangunan

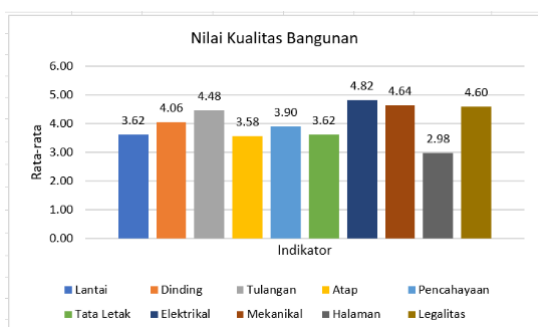
N	Vld	X1.	X1.	X1.	X1.	X1.	X1.	X1.	X1.	X1.	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Mis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Mean		3.62	4.06	3.58	4.48	3.90	3.62	4.82	4.64	2.98	4.60
Median		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	3.00	5.00
Mode		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	3.00	5.00	5.00	3.00	5.00
Std. Devi		.530	.313	.702	.504	.364	.635	.388	.484	.588	.494
Range		2.00	2.00	4.00	1.00	2.00	2.00	1.00	1.00	3.00	1.00
Minim		3.00	3.00	1.00	4.00	3.00	3.00	4.00	4.00	2.00	4.00
Maxim		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Per cent iles	25	3.00	4.00	3.00	4.00	4.00	3.00	5.00	4.00	3.00	4.00
	50	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	3.00	5.00
	75	4.00	4.00	4.00	5.00	4.00	4.00	5.00	5.00	3.00	5.00

Dari hasil perhitungan pada tabel 3 di atas dapat dijelaskan hasilnya sebagai berikut:

1. Kondisi lantai dengan nilai mean = 3,62 berarti masuk dalam kategori (Cukup)
2. Kondisi dinding dengan nilai mean = 4,06 berarti masuk dalam kategori (Baik)
3. Kondisi dinding balok, kolom, dan kusen dengan nilai mean = 4.48 berarti masuk dalam kategori (Baik)

4. Kondisi plafon, rangka atap dan atap dengan nilai mean = 3,58 berarti masuk dalam kategori (Cukup)
5. Pencahayaan dan sirkulasi udara dengan nilai mean = 3,90 berarti masuk dalam kategori (Cukup)
6. Tata letak dan fungsi ruangan dengan nilai mean = 4,62 berarti masuk dalam kategori (Baik)
7. Elektrikal (instalasi kelistrikan) dengan nilai mean = 4,82 berarti masuk dalam kategori (Baik)
8. Mekanikal (sanitasi, sumur resapan, dan buangan) dengan nilai mean = 4,64 berarti masuk dalam kategori (Baik)
9. Halaman dan taman rumah dengan nilai mean = 2,98 berarti masuk dalam kategori (Tidak Baik)
10. Legalitas (Kelengkapan IMB, Sertifikat Hak Milik, serta Surat Tanah) dengan nilai mean = 4,60 berarti masuk dalam kategori (Baik)

Berikut adalah grafik penilaian kualitas bangunan berdasarkan penilaian Prinsip Dasar Rumah Sehat Dalam Modul Panduan Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Perdesaan Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.



Gambar 7. Grafik Penilaian Kualitas Lingkungan

Deskripsi Variabel Kualitas Lingkungan

Dari data penelitian dan hasil penilaian 50 sampel rumah tinggal kemudian di olah

menggunakan *Software Statistical Program for Social Science* (SPSS versi 22) didapatkan hasil perhitungan sebagai berikut:

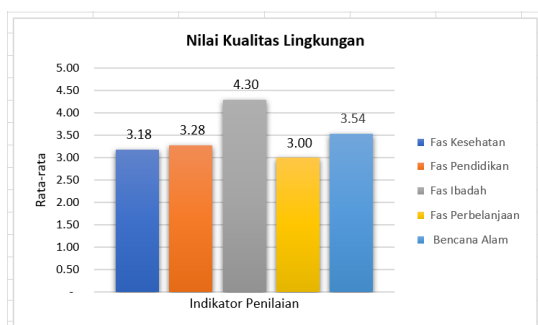
Tabel 4. Perhitungan Statistik Kualitas Lingkungan

N	Vald	X2.1	X2.2	X2.3	X2.4	X2.5
		50	50	50	50	50
	Miss	0	0	0	0	0
Mean		3.18	3.28	4.30	3.00	3.54
Median		3.00	3.00	5.00	3.00	4.00
Mode		3.00	3.00	5.00	3.00	4.00
Std. Dev		1.240	1.107	.994	1.087	.578
Range		4.00	4.00	4.00	4.00	2.00
Minimum		1.00	1.00	1.00	1.00	2.00
Maximum		5.00	5.00	5.00	5.00	4.00
Perce ntilles	25	2.00	2.00	4.00	2.00	3.00
	50	3.00	3.00	5.00	3.00	4.00
	75	4.00	4.00	5.00	4.00	4.00

Dari hasil perhitungan pada tabel 4 di atas dapat dijelaskan hasilnya sebagai berikut:

1. Fasilitas Kesehatan dengan nilai mean = 3.18 berarti masuk dalam kategori (Cukup Baik)
2. Fasilitas Pendidikan dengan nilai mean = 3,28 berarti masuk dalam kategori (Cukup Baik)
3. Fasilitas Tempat Ibadah dengan nilai mean = 4,30 berarti masuk dalam kategori (Baik)
4. Fasilitas Perbelanjaan dengan nilai mean = 3,00 berarti masuk dalam kategori (Cukup Baik)
5. Ancaman Bencana Alam dengan nilai mean = 3,54 berarti masuk dalam kategori (Cukup Baik)

Berikut adalah grafik penilaian kualitas lingkungan berdasarkan penilaian Prinsip Dasar Rumah Sehat Dalam Modul Panduan Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Perdesaan Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.



Gambar 8. Grafik Penilaian Kualitas Lingkungan

Analisa Data dan Pembahasan

Dari hasil analisis perhitungan dan rekapitulasi data penelitian didapatkan nilai berdasarkan prinsip dasar rumah sehat terhadap kualitas bangunan yang tersedia dan ditentukan dengan sepuluh indikator pertanyaan, yaitu, kondisi pondasi didapatkan nilai 3,62; kondisi lantai didapatkan nilai 4,06; kondisi dinding balok, kolom, dan kusen didapatkan nilai 4,48; kondisi plafon, rangka atap dan atap didapatkan nilai 3,58; pencahayaan dan sirkulasi udara didapatkan nilai 3,90; tata letak dan fungsi ruangan didapatkan nilai 4,62; elektrik (instalasi kelistrikan) didapatkan nilai 4,82; mekanikal (sanitasi, sumbu resapan, dan buangan) didapatkan nilai 4,64; halaman dan taman rumah didapatkan nilai 2,98; dan yang terakhir untuk legalitas bangunan (imb, sertifikat hak milik, serta surat tanah) didapatkan nilai 4,60.

Dengan demikian untuk kualitas bangunan, dari sepuluh indikator yang ditanyakan kepada penghuni rumah dan hasil penilaian dari observasi di lapangan, tidak ada indikator yang mendapatkan nilai sangat baik dan sangat tidak baik. Lima indikator kualitas bangunan mendapatkan hasil baik yaitu:

1. Kondisi dinding.

Indikator ini dikategorikan baik karena kondisi dinding kering (tidak lembab), mudah dibersihkan, dan terbuat dari bahan bangunan yang kedap air, serta kondisi eksisting dinding sudah dilapisi dengan cat atau penutup lainnya.

2. Kondisi balok, kolom, dan kusen.

Indikator ini dikategorikan baik karena hasil observasi lapangan yang menjadi pelaksana pekerjaan konstruksi rata-rata memiliki pendidikan SMK jurusan konstruksi dan sudah memiliki pengalaman dalam mengerjakan pekerjaan konstruksi rumah tinggal.

3. Kondisi elektrik (instalasi listrik),

Indikator ini dikategorikan baik karena seluruh instalasi jaringan listrik sudah tertutup, rapi tidak semrawut di luar dan ancaman kecelakaan untuk penghuni rumah tinggal sedang.

4. Kondisi mekanikal

Indikator ini dikategorikan baik karena hampir seluruh rumah tinggal sudah menggunakan sumber air dari PDAM. Jadi tidak ada permasalahan terkait pencemaran sumber air bersih dengan buangan air limbah rumah tangga. Yang menjadi permasalahan adalah ketika PDAM ada penjadwalan pemeliharaan, karena akan mengganggu proses pendistribusi air bersih ke rumah warga.

5. Legalitas

Indikator ini dikategorikan baik karena kelengkapan surat menyurat kepemilikan tanah, surat izin Mendirikan Bangunan, sertifikat hak milik dan surat tanah lengkap semua meskipun tidak terawat dengan rapi.

Empat indikator penilaian kualitas bangunan mendapatkan nilai cukup yaitu:

1. Kondisi lantai,

Indikator ini dikategorikan cukup karena kondisi lantai kering (tidak lembab) dan mudah dibersihkan, terbuat dari bahan bangunan yang tidak menghantarkan air tanah ke permukaan air (kedap air). Hampir semua lantai sudah dikeramik dengan variasi bermacam-macam. Elevasi Lebih tinggi minimal dari pekarangan ± 10 cm, dari permukaan jalan ± 15 cm. Upaya peningkatan kualitas lantai kedepannya

adalah dengan meninggikan elevasi permukaan lantai dengan jalan ± 20 cm.

2. Kondisi atap, rangka atap, dan plafon, Indikator ini dikategorikan cukup karena rangka atap dan atap terbuat dari bahan yang memenuhi standar rumah tinggal tahan gempa. Plafon sudah terpasang, akan tetapi jika hujan masih terjadi rembesan di bagian atap yang menyebabkan flek hitam di bagian plafon. Upaya peningkatan kualitas kondisi atap, rangka atap dan plafon ada dua tahap, yaitu saat pelaksanaan pekerjaan dan dan masa perawatan bangunan. Saat pelaksanaan pekerjaan minimal tenaga kerja dilapangan dibekali pemahaman tentang pekerjaan atap dan plafon. Saat perawatan minimal penghuni rumah tinggal segera membenahi bila terjadi kerusakan ataupun kebocoran pada atap, sehingga penghuni rumah tinggal tersebut merasa nyaman.
3. Pencahayaan dan sirkulasi udara, Indikator ini dikategorikan cukup karena kondisi ventilasi terlalu kecil, jendela jika terlalu kecil sehingga sirkulasi udara dan cahaya matahari dipagi hari sirkulasinya kurang maksimal. Upaya peningkatan kualitas pencahayaan dan sirkulasi udara kedepannya adalah desain ventilasi dan jendela mengacu pada standar minimal yaitu 1/9 luas ruang lantai.
4. Tata letak dan fungsi ruangan. Indikator ini dikategorikan cukup karena sebagian rumah tinggal tidak sesuai dengan arah matahari yang mengakibatkan penyinaran alami ke ruangan tidak maksimal. Letak ruangan yang berhubungan erat sudah berdekatan namun ada beberapa ruangan yang digunakan untuk dua fungsi kegiatan sekaligus. Upaya peningkatan kualitas tata letak dan fungsi ruangan adalah dengan mendesain rumah sesuai dengan arah matahari, letak ruangan yang berhubungan erat harus berdekatan dan satu ruangan satu fungsi.

Satu indikator penilaian kualitas bangunan mendapatkan nilai tidak baik yaitu kondisi alam dan taman. Hal itu disebabkan karena hampir sebagian dari rumah tinggal hanya memiliki halaman yang sempit dan taman atau tanaman yang sedikit, bahkan tidak ada karena halaman depan difungsikan sebagai tempat parkir kendaraan dan ruang tamu. Upaya peningkatan kualitas halaman dikemudian hari adalah dengan cara mendorong pemerintah daerah dan pusat dapat mengontrol harga tanah, sehingga dapat terjangkau oleh masyarakat guna memenuhi kebutuhan taman dan halaman rumah.

Nilai rata-rata kualitas lingkungan pada rumah tinggal di Kalurahan Bangunjiwo, Kapanewon Kasihan, kabupaten Bantul, ditentukan dengan lima indikator, yaitu ketersediaan fasilitas kesehatan didapatkan nilai 3,18; ketersediaan fasilitas pendidikan mendapatkan nilai 3,28; ketersediaan fasilitas atau tempat ibadah didapatkan nilai 4,30; ketersediaan fasilitas perbelanjaan mendapatkan nilai 3,00; dan yang terakhir adalah potensi ancaman bencana alam didapatkan nilai 3,54.

Untuk kualitas lingkungan, dari lima indikator pertanyaan yang ditanyakan kepada penghuni/pemilik rumah serta hasil dari observasi di lapangan, tidak ada indikator yang mendapatkan nilai tidak baik dan sangat tidak baik. empat indikator pertanyaan mendapatkan nilai cukup baik yaitu:

1. Fasilitas kesehatan, Indikator ini dikategorikan cukup baik karena di Kalurahan Bangunjiwo sendiri terdapat dua fasilitas kesehatan, satu milik pemerintah dan satu swasta, mudah dijangkau oleh masyarakat sekitar atau responden penelitian.
2. Fasilitas pendidikan Untuk fasilitas pendidikan mengacu pada prinsip wajib sekolah 12 tahun. Penilaian jarak fasilitas pendidikan adalah rumah ke SMA/K terdekat. Dari data tersebut fasilitas pendidikan di Kalurahan

Bangunjiwo masuk dalam kategori cukup baik.

3. Fasilitas perbelanjaan (dalam hal ini fokus dalam penilaian adalah jarak fasilitas perbelanjaan bahan pokok/sembako). Indikator ini dikategorikan cukup baik karena di Kalurahan Bangunjiwo banyak warung sembako dengan jarak yang mudah dijangkau masyarakat. Penilaian jarak adalah dari rumah tinggal responden sampai ke warung/toko sembako terdekat.
4. Potensi dari ancaman bencana alam
Potensi bencana alam sendiri mengacu pada pemetaan yang dikeluarkan oleh Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Bantul. Indikator ini dikategorikan cukup baik karena dari sembilan potensi ancaman bencana alam di wilayah Kalurahan bangunjiwo sebagian besar rumah tinggal ini berada pada level sedang atau terdapat tiga potensi ancaman bencana alam.

Satu indikator penilaian kualitas lingkungan mendapatkan nilai baik yaitu fasilitas tempat ibadah. Fasilitas tempat ibadah mendapatkan nilai baik dikarenakan disetiap pedukuhan bahkan sampai ke tingkat Rukun Tetangga memiliki fasilitas tersebut.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil dari pengolahan dan analisa data, maka:
 - a. Kualitas bangunan di Kalurahan Bangunjiwo masuk dalam kategori baik dengan nilai rata-rata 4.03
 - b. Kualitas lingkungan di Kalurahan Bangunjiwo masuk dalam kategori cukup baik dengan nilai rata-rata 3.46
2. Upaya peningkatan kualitas rumah tinggal agar dapat memenuhi kriteria layak huni lebih difokuskan pada aspek lingkungan, taman/ halaman, tata letak/fungsi ruang dan pencahayaan/ sirkulasi udara.

Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut, maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Pihak penyedia jasa pekerjaan konstruksi harus dapat meningkatkan kualitas bangunan khususnya pada pekerjaan taman/halaman, tata letak/fungsi ruang, pencahayaan/ sirkulasi udara.
2. Partisipasi pemilik/calon pemilik rumah tinggal dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan sangat diperlukan agar dapat memenuhi kriteria kualitas rumah tinggal seperti yang diinginkan.
3. Permasalahan harga lahan/tanah harus disikapi serius oleh pemerintah daerah maupun pusat agar harga tanah dapat terjangkau oleh masyarakat menengah kebawah dan kualitas rumah tinggal layak huni dapat tercapai.

Daftar pustaka

- Ayyubi R, Wijaya I N S, & Purnamasari WD (2019). "Livability Permukiman Kampung Kota Kelurahan Tulusrejo, Kota Malang". *Jurnal Tata Kota dan Daerah*. Universitas Brawijaya. Malang.
- Badan Penelitian dan pengembangan Kementerian pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat, (2016). "*Panduan pembangunan Perumahan dan Permukiman Perdesaan*". Modul.
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu merupakan unsur pelaksana Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul, (2022). "*Data Perizinan pendirian Rumah Tinggal atau Hunian Tahun 2019 sampai 2021*". Bantul
- DPUPKP Kabupaten Kulon Progo (2020). "*Jenis Rumah Tinggal atau Hunian di Indonesia*". Kulon Progo
- Hadi Iqbal. (2021). "*Analisis Kualitas Elemen Perumahan di Yogyakarta Berdasarkan Pengamatan Lapangan*

- Dan Persepsi Penghuni*". Universitas Islam Indonesia. Tugas Akhir
- Keman, Soedjajadi. 2005. "*Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman*". Dalam Jurnal Kesehatan Lingkungan.No.1 Volume 2.
- Rukajat Ajat (2018). "*Pendekatan Penelitian Kuantitatif*". Depublish. Sleman Yogyakarta
- Pemerintah Indonesia. "*Undang Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman*". Jakarta