

## Faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan penghunian perumahan sederhana di perumnas klender

Bambang Deliyanto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=80209&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Keberhasilan pembangunan perumahan seringkali digunakan sebagai salah satu tolok ukur keberhasilan suatu negara dalam menyejahterakan rakyatnya. Oleh karena itu tujuan pembangunan perumahan adalah agar setiap keluarga dapat menempati rumah yang layak dalam lingkungan pemukiman yang teratur dan sehat, dalam arti dapat terselenggaranya perumahan sesuai dengan fungsinya untuk peningkatan kesejahteraan.

Masalah Perumahan yang dihadapi khususnya di kota-kota besar Indonesia adalah disamping masalah kualitas, seperti kelayakan rumah, kesehatan lingkungan, ruang hunian yang padat dan Lain-lainnya, juga masalah kuantitas seperti adanya kesenjangan yang semakin besar antara pertumbuhan penduduk yang pesat dengan penyediaan rumah baru atau pengganti.

Oleh karena itu melalui Peraturan Pemerintah no 29 tahun 1974 tentang penunjukan Perum Perumnas sebagai pelaksana pembangunan perumahan secara nasional pemerintah melaksanakan pembangunan perumahan.

Pendekatan pembangunan perumahan yang hanya berorientasi pada masalah kuantitas menghasilkan pembangunan secara besar-besaran atau diproduksi secara massal. Konsekuensi pembangunan secara massal adalah; bahan, konstruksi, luas kapling dan denah sudah dibakukan. Kritik para pakar terhadap pembangunan perumahan seperti ini adalah tidak peka dan kurang menyentuh kondisi penghunian calon penghuni khususnya dari aspek psikologis seperti, kebiasaan, aspirasi, persepsi kekentalan komunitas dan harapan calon penghuni.

Upaya yang dibakukan agar lebih dapat menyentuh dan peka terhadap kondisi penghunian calon penghuni, tetapi tetap terjangkau oleh golongan berpenghasilan rendah, pemerintah melalui Perumnas membangun perumahan sederhana, khususnya perumahan sederhana tidak lengkap atau lebih dikenal dengan rumah inti.

Pembangunan perumahan sederhana tersebut di atas, menimbulkan pertanyaan dalam penelitian :

1. Apa kriteria keberhasilan pembangunan sederhana ditinjau dari keberhasilan penghuniannya ?
2. Faktor-faktor apakah yang berpengaruh terhadap tingkat keberhasilan penghunian?

Adapun tujuan penelitian di samping untuk menjawab pertanyaan penelitian tersebut di atas, juga ingin mengetahui tingkat keberhasilan penghunian di daerah penelitian.

Sedangkan cara yang digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian. dilakukan tahapan sebagai berikut:

1. Mengetahui kedudukan manusia di dalam lingkungan dan kriteria keberhasilan penghunian sebagai dasar untuk menentukan pola hubungan variabel-variabel yang diduga mempunyai hubungan dengan tingkat keberhasilan penghunian. Model hubungan manusia dengan lingkungannya Moore (1984) akan dioperasionalkan pada penelitian ini.
2. Menentukan lokasi penelitian untuk menguji kebenaran pendugaan yang mempengaruhi keberhasilan penghunian, dengan kasus penghunian perumahan sederhana tidak lengkap (Rumah Inti) di Perumnas Klender yang berada pada wilayah Kelurahan Malaka Jaya, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur.
3. Tahap selanjutnya adalah menentukan jumlah sampel berdasarkan rumus Cochran. Di dapat jumlah sampel 100 responden yang dipilih secara acak sederhana.
4. Tahap pengumpulan data dilakukan dengan wawancara yang berpedoman pada kuesioner berstruktur dan sekaligus pula dilakukan pengamatan lapangan, disamping melakukan penelaahan data sekunder dari instansi terkait.
5. Data yang terkumpul dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif. Analisis kuantitatif digunakan teknik statistik non parametrik, uji statistik Kai Kuadrat dioperasionalkan untuk mengetahui adanya hubungan antar variabel, sedangkan untuk mengetahui kuat lemahnya hubungan digunakan Koefisien Kontingensi. Analisis kualitatif berdasarkan pengamatan lapangan analisis kuantitatif.
6. Tahap terakhir adalah menginterpretasi data dan mengambil kesimpulan dari analisis kuantitatif dan kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat keberhasilan penghunian yang terbagi dalam kondisi fisik, psikologis dan sosial ekonomi adalah sebagai berikut :

a. Keberhasilan fisik adalah kelayakan rumah di Perumnas Klender yang mencapai 61% untuk tingkat rumah layak dan sehat, dipengaruhi oleh :

1. Motivasi penghuni dalam memperoleh rumah pada saat membeli rumah.
2. Pendapatan perkapita keluarga
3. Jenis pekerjaan kepala keluarga.

Sedangkan kelayakan rumah sendiri dapat meningkatkan rasa puas penghuni terhadap rumah dan lingkungannya.

b. Keberhasilan psikologis adalah kebetahan penghuni yang mencapai 99% untuk tingkat betah dan sangat betah, dipengaruhi oleh :

1. Rasa aman tinggal dalam rumah dan lingkungannya.
2. Rasa puas terhadap rumah dan lingkungannya.
3. Motivasi penghuni dalam memperoleh rumah pada saat membeli rumah.
4. Status rumah yang ditempati.

c. Keberhasilan sosial kemasyarakatan adalah tingkat partisipasi penghuni dalam memelihara dan mengembangkan perumahan dan lingkungannya yang mencapai 99%, untuk tingkat cukup dan sangat berpartisipasi, dipengaruhi oleh :

1. Rasa aman tinggal dalam rumah dan lingkungannya.
2. Pendidikan kepala keluarga.
3. Persepsi tentang keberhasilan partisipasi penghuni dalam memelihara dan mengembangkan perumahan

dan lingkungannya.

Keberhasilan sosial ekonomi adalah adanya peningkatan pendapatan perkapita yang mencapai 48%, untuk adanya peningkatan di atas 1,5 kali dibandingkan pada saat menghuni, dipengaruhi oleh:

1. Pendidikan Kepala keluarga
2. Jenis pekerjaan kepala keluarga
3. Pendapatan perkapita keluarga

Sedangkan adanya peningkatan pendapatan perkapita dapat terlihat atau berpengaruh terhadap kondisi rumah tambahan.

Dari rincian tersebut di atas, aspek-aspek atau variabel-variabel keberhasilan penghunian tersebut tidak secara langsung saling berhubungan dan mempengaruhi antar variabel, tetapi dapat mempengaruhi variabel keberhasilan penghunian lainnya melalui variabel antara.

Setiap penghuni dapat mengalami variasi keberhasilan penghunian yang berbeda dengan yang lainnya, tetapi keberhasilan penghunian perumahan sederhana pada tahap pertama di Perumnas Klender, lebih terlihat pada kondisi psikologis dan sosial kemasyarakatan, yaitu kebetahan dan partisipasi dibandingkan dengan kondisi fisik kelayakan rumah dan meningkatnya pendapatan perkapita.

Hal ini dapat dimengerti karena kelayakan rumah dan meningkatnya pendapatan perkapita keluarga bagi golongan berpendapatan rendah seperti penghuni Perumnas Klender menjadi prioritas kedua dan merupakan keberhasilan penghunian pada tahap berikutnya. Seperti yang dapat dilihat dari keberhasilan penghunian sederhana di Perumnas Klender adalah, 32% sangat berhasil (4 variabel), 43% cukup berhasil (3 variabel) dan 25% kurang berhasil (2 variabel), dan ternyata variabel keberhasilan penghunian yang selalu dicapai penghuni, mayoritas (98%) adalah rasa betah dan partisipasi.

Daftar kepustakaan : 47 (1963-1992)

<hr>

Factors Affecting The Success of The Low-Cost Housing Habituation at Perumnas Klender  
The success of the housing development very often used as country standard of success in prospering its people. Therefore, the objectives of the housing development in order that each family can live in decent house in orderly and healthy housing environment, in sense there is housing which is suitable with its definition and function to increase prosperity.

The housing problems which are faced especially in big cities in Indonesia beside other quality problems such as feasibility, environmental health, densely populated residence space, etc also quantitative problem such as wider gap between rapid population growth and the availability of new housing or replacement housing. Therefore, through Government Regulation no 29 - 1974 concerning appointment of Perumnas as developer of the housing at national level, the government implements the housing development.

The housing developments approach which only quantity oriented results in mass production. The

consequences of mass development are on material. construction. Area and standardized blueprint. Criticism toward such housing development is considered not sensitive and less touching the prospective resident condition such as habits. Aspiration, community solidity perception and expectation of the prospective resident.

In order to touch and be sensitive to the prospective resident condition, but still can be afforded by the lower income group, the government through Perumnas build incomplete low cost housing or well known as core house.

The low cost housing development above several questions in the research:

1. What is the success criterion of low cost housing development in term its residents?
2. What factors which influence the extent of resident?s success?

While the objectives of the research besides to answer research question also to know the extent of the residence success in the area surveyed. Methods used to answer research questions will be in stages as follows:

1. The first stage is to know the position of human being in environment and the criteria of residence success as a basis to determine the variable relationship pattern which is presumably has relationship with the extent of residence success. The Moore (1984) model of human being relationship with the environment will be employed in this research.
2. Determine the research location to test the validity of hypothesis which influence the residence success. Perumnas Klender which is located in subdistrict of Malaka Jaya, District of Duren Sawit. East Jakarta is selected as the research location.
3. The next stage is to determine the number of sample based on Cohran method. There are 100 respondents which is selected randomly.
4. The data collection will be done by interview based on the structured questionnaire and in the same time as field observation. beside study of secondary data from related authority.
5. The data collected will be analyzed quantitatively and qualitatively. For quantitative analysis will be used non parametric statistic, and Chi Square used to determine the relationship. while to measure the intensity of relationship will be used Coefficient Contingency. Qualitative analysis base on field analysis of quantitative analysis.
6. The last stage is to interpreted the data and make conclusion of the quantitative and qualitative analysis.

The research result indicates that factors with influence the extent to which the residence success which is divided into physical, psychological and economic social condition are as follows :

a Decent house or the appropriateness housing and health in Perumnas Klender which is 61% influenced by :

1. Satisfaction toward housing and its environment
2. Motivation/expectation of resident to obtain the housing at the time of purchasing it.
3. Income percapita
4. Type of household occupation

b. Felling positive (comfortability) of the resident reached 99% to stay which influenced by :

1. Security living in the house and its environment
2. Satisfaction toward the house and its environment
3. Motivation/expectation of resident to obtain the housing at the time of purchasing it.
4. Status of the housing occupied

c. The residents participation rate in maintaining and developing the housing and its environment achieved 99% for highly participated and medium which are influenced by :

1. Security living in the house and its environment
2. The household head education
3. The success of the inhabitant's participation in maintaining and developing the housing and its environment.

d. The income percapita increase which indicate 48% influenced by:

1. The household head education
2. Type of household occupation
3. Family income percapita
4. Condition of additional house

The success of residence condition in Perumnas Klender is, 32% successful!, 43% moderate successful, and the residence success at first stage are manifested in psychological, economic and social condition that is positive feeling (comfortability) and participation compared with housing physical condition. While the next stage the residence success is appropriateness housing and percapita income increase.

The success of housing physical condition is lower compared with the psychological and economic - social success, this is due to smaller residence space and cross ventilation which is substandard. In order to increase the physical success it can be done by improving ventilation through expert guidance. While for inhabitation space density it can be improved if married children which is still live with their parents can occupy decent house in other place.

Bibliography : 47 (1963 - 1992)