

PENILAIAN *LIVABILITY* RUMAH KHUSUS KOTA MAGELANG

Fadia Pratista Adiratna Dewi¹, Deva Fosterharoldas Swasto²

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

² Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Universitas Gadjah Mada

¹ Email : fadiapratista@gmail.com

Diterima (received): 7 Juni 2024

Disetujui (accepted): 30 Juli 2024

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang berkaitan erat dengan aspek ekonomi dan sosial, meliputi identitas, keamanan, dan kenyamanan. Di Kota Magelang, rumah khusus dibangun pemerintah untuk MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), namun evaluasi selama ini hanya fokus pada aspek fisik (Post Occupancy Evaluation), belum menyentuh dampak terhadap kualitas hidup dan sosial ekonomi penghuni. Penelitian ini bertujuan menilai tingkat *livability* Rumah Khusus Wates dan Kedungsari, yang awalnya diperuntukkan bagi buruh gendong dan asongan, kini dihuni keluarga MBR. Penelitian menggunakan pendekatan deduktif dengan mixed method, mengutamakan analisis kualitatif dan didukung kuantitatif melalui deskriptif. Responden terdiri dari 48 penghuni Wates dan 23 penghuni Kedungsari (purposive sampling), serta data kuantitatif diperoleh melalui kuesioner skala Likert (convenience sampling). Terdapat 55 kriteria *livability* dalam tujuh aspek: fisik, keamanan, akses fasilitas umum, amenitas, sosial, ekonomi, dan pelayanan UPT. Hasil menunjukkan semua kriteria memiliki gap negatif (-0.02817 hingga -0.85915), dengan rata-rata -0.23, menandakan kondisi rumah khusus belum memenuhi harapan penghuni dan masuk dalam kategori sedang dalam hal *livability*.

Kata Kunci : Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Livability*, Rumah Khusus.

A. PENDAHULUAN

Rumah menjadi kebutuhan fisiologis/dasar bagi manusia yang harus dipenuhi serta terdapat hubungan antara kebutuhan ekonomi dan sosial penghuni melalui *stimulus*; *identity*; dan *security* sehingga menjadi satu bagian dari perkembangan di wilayah perkotaan (Turner, 1972). Urbanisasi yang tinggi; lahan perkotaan yang terbatas; serta laju pertumbuhan penduduk tinggi membuat permintaan kebutuhan rumah layak huni sulit didapatkan dikarenakan harga yang tinggi membuat angka *backlog* di perkotaan menjadi tinggi sehingga daya beli para MBR rendah dan hanya terbatas pada kemampuan sewa. Pembangunan rumah khusus menjadi alternatif kebijakan dalam mengurangi angka *backlog* di perkotaan yang dikhususkan untuk para transmigran, masyarakat korban bencana, rumah di daerah perbatasan bagi penjaga keamanan, tenaga medis serta tenaga pendidik yang sedang bertugas, rumah di daerah terpencil, masyarakat yang terdampak dari program pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat; rumah bagi nelayan; pejuang veteran; serta rumah untuk kepentingan sosial menampung lanjut usia; anak terlantar; dan penduduk miskin. Program rumah khusus berasal dari pusat yang bersumber dari APBN yang dimulai sejak tahun 2006 dengan *design* berbentuk rumah tapak yang memiliki luas bangunan sebesar 28m² dan 36 m². Kota Magelang dipilih menjadi lokasi dalam penelitian ini karena letaknya strategis berada ditengah Purwomanggung, kota terkecil di Jawa Tengah, pembangunan rumah khusus baru dimulai pada tahun 2017 yang peruntukan awalnya untuk buruh gendong dan asongan namun berubah menjadi para MBR yang sudah berkeluarga yang memiliki KK di Kota Magelang serta belum memiliki rumah, dan selama 6 tahun berjalan mendapatkan penghargaan dalam pengelolaan rumah khusus terbaik pada tahun 2023.

Dalam menilai infrastruktur bangunan rumah khusus secara menyeluruh serta sistematis yang Pemerintah Kota Magelang bangun melalui *Post Occupancy Evaluation* sehingga rumah khusus dipandang tidak hanya dapat dijangkau para MBR tetapi nyaman sebagai tempat tinggal sesuai dengan rumah yang layak untuk dihuni, nyaman, serta aman (*livable*). Sehingga, penelitian ini menilai kondisi dan apa saja kriteria *livability* Rumah Khusus di Kota Magelang sesuai dengan persepsi penghuni agar dalam menyediakan rumah khusus tidak hanya mengatasi permukiman kumuh di perkotaan saja, melainkan kualitas hidup serta kesejahteraan MBR selaku penghuni rumah khusus meningkat.

B. METODE PENELITIAN

Pendekatan rasionalistik digunakan dalam penelitian dimulai dari kondisi kelayakhunian berdasarkan persepsi kepuasan MBR selaku penghuni rumah khusus yang disesuaikan dengan kriteria *livability* permukiman dan *livability city* untuk menentukan faktor yang mempengaruhi *livability* rumah khusus. Metode deduktif dengan analisis gabungan (*mixed method*) digunakan dalam penelitian ini untuk menghasilkan data yang signifikan namun tidak kaku karena data kualitatif sebagai alat analisis utama yang didukung dengan data kuantitatif yang disertai analisis deskriptif. Pengumpulan data kualitatif dengan teknik *purposive sampling* sehingga jawaban sesuai dengan kriteria dengan total responden 48 responden penghuni Rumah Khusus Wates dan 23 responden penghuni Rumah Khusus Kedungsari selaku penghuni rumah khusus. Selain itu metode pengumpulan data kuantitatif dengan teknik *convenience sampling* melalui kuesioner *skala likert* dengan nilai skala 1 menunjukkan pernyataan tidak setuju hingga nilai skala 4 yang menunjukkan pernyataan setuju yang kemudian terdapat selisih antara pernyataan harapan dan kenyataan untuk memperoleh nilai *gap* dari *livability* Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Uji Validitas dan Uji Reliabilitas Kuesioner

Tujuannya untuk menguji kuesioner yang menjadi instrumen penelitian telah menunjukkan tingkat keabsahan/valid dan menjadi ukuran konsisten jawaban para MBR Rumah Khusus selaku responden.

a. Uji Validitas

Uji yang digunakan dengan tujuan agar pertanyaan kuesioner telah layak sebelum dilanjutkan ke dalam pengolahan data selanjutnya dengan menggunakan SPSS 26 untuk menghitung korelasi *product moment*(r). Kemudian, hasil telah diuji dibandingkan hasil dari r -tabel serta nilai signifikansi sebesar 5% untuk 71 responden. Dari tabel dibawah, menghasilkan r_{hitung} lebih besar dari r_{tabel} (0,2335). Kesimpulannya, $r_{hitung} > r_{tabel}$ menunjukan bahwa keseluruhan dari kriteria variabel yang menjadi pertanyaan yang diajukan kepada para penghuni Rumah Khusus Wates dan rumah Khusus Kedungsari Kota Magelang sebagai responden yang digunakan sebagai alat ukur dinyatakan layak atau valid.

Tabel 1. Uji Validitas Penilaian *Livability* Rumah Khusus Kota Magelang

No	R Hitung	No	R Hitung	No	R Hitung	R Tabel	Keterangan
X1	0.602	X20	0.496	X39	0.316	0.2335	Valid
X2	0.399	X21	0.602	X40	0.703	0.2335	Valid
X3	0.553	X22	0.475	X41	0.704	0.2335	Valid
X4	0.414	X23	0.506	X42	0.453	0.2335	Valid
X5	0.529	X24	0.568	X43	0.39	0.2335	Valid
X6	0.592	X25	0.455	X44	0.568	0.2335	Valid
X7	0.525	X26	0.709	X45	0.469	0.2335	Valid
X8	0.468	X27	0.444	X46	0.527	0.2335	Valid
X9	0.378	X28	0.699	X47	0.537	0.2335	Valid
X10	0.39	X29	0.756	X48	0.514	0.2335	Valid
X11	0.54	X30	0.747	X49	0.573	0.2335	Valid
X12	0.572	X31	0.703	X50	0.503	0.2335	Valid
X13	0.607	X32	0.503	X51	0.509	0.2335	Valid
X14	0.578	X33	0.609	X52	0.516	0.2335	Valid
X15	0.758	X34	0.447	X53	0.468	0.2335	Valid
X16	0.759	X35	0.511	X54	0.408	0.2335	Valid
X17	0.774	X36	0.508	X55	0.438	0.2335	Valid
X18	0.718	X37	0.368			0.2335	Valid
X19	0.552	X38	0.483			0.2335	Valid

Sumber : Analisis Peneliti Menggunakan SPSS 26,2024

b. Uji Reliabilitas

Dalam menghasilkan instrumen penelitian baik yaitu terdiri dari pengujian data yang layak serta memiliki nilai yang diujikan dalam waktu berbeda pada kelompok sama menghasilkan nilai yang konsisten sehingga dapat dipercaya(reliabel). Nilai *Cronbach's Alpha* dengan mendeteksi indikator yang tidak konsisten digunakan dalam penelitian uji reliabilitas lebih besar dari 0,60.

Tabel 2. Uji Reliabilitas Penilaian *Livability* Rumah Khusus Kota Magelang

Cronbach's Alpha	N of Items
.955	55

Sumber : Analisis Peneliti Menggunakan SPSS 26,2024

Dari tabel di atas, menunjukan bahwa hasil uji reliabilitas yang diolah SPSS 26 sebesar 0,955 lebih besar dari 0,60(Sangat Andal). Kesimpulannya, seluruh

variabel yang diajukan kepada para penghuni Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari Kota Magelang sebagai responden telah memenuhi syarat kehandalan atau reliabilitas.

2. Analisis Gap Menilai *Livability* Rumah Khusus Berdasarkan Harapan dan Persepsi MBR

Menghitung indeks kepuasan penghuni dengan membandingkan kesenjangan antara harapan dan persepsi yang diukur dengan model kualitas jasa yang dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah selaku penghuni terhadap kondisi lingkungan Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari (*satisfaction level*) dengan menggunakan analisis *service quality* serta analisa kuadran untuk menampilkan sebaran penilaian sesuai dengan kriteria *livability* penyediaan rumah khusus dengan menggunakan program SPSS 26.

Besarnya *gap* antara harapan dan persepsi menjadi penentu tingkat kepuasan penghuni dapat bernilai positif maupun negatif, sehingga semakin baik tingkat kepuasan yang dirasakan dapat dilihat dari semakin kecil *gap* yang dihasilkan. Analisa kuadran mampu memberikan gambaran *gap*, respon dari penghuni terhadap kondisi lingkungan Rumah Khusus yang telah diplot sesuai dengan tingkat kinerja dan kepentingan dari kondisi hunian rumah khusus. Hasil analisis *gap* kepada 71 penghuni yang menjadi responden berdasarkan atribut persepsi dengan harapan dapat mengetahui prioritas utama dalam meningkatkan *livability* penyediaan rumah khusus dan keberlanjutannya.

Tabel 3. Analisis *Gap Livability* Rumah Khusus

No	Gap	Kategori	No	Gap	Kategori	No	Gap	Kategori
X1	-0.14	Sedang	X20	-0.03	Baik	X39	-0.21	Sedang
X2	-0.11	Sedang	X21	-0.1	Sedang	X40	-0.14	Sedang
X3	-0.23	Sedang	X22	-0.25	Sedang	X41	-0.24	Sedang
X4	-0.51	Kurang	X23	-0.11	Sedang	X42	-0.86	Kurang
X5	-0.1	Sedang	X24	-0.46	Kurang	X43	-0.13	Sedang
X6	-0.17	Sedang	X25	-0.23	Sedang	X44	-0.08	Sedang
X7	-0.08	Sedang	X26	-0.32	Kurang	X45	-0.07	Baik
X8	-0.65	Kurang	X27	-0.42	Kurang	X46	-0.1	Sedang
X9	-0.59	Kurang	X28	-0.85	Kurang	X47	-0.11	Sedang
X10	-0.04	Baik	X29	-0.63	Kurang	X48	-0.04	Baik
X11	-0.07	Baik	X30	-0.69	Kurang	X49	-0.07	Baik
X12	-0.07	Baik	X31	-0.8	Kurang	X50	-0.1	Sedang
X13	-0.07	Baik	X32	-0.23	Sedang	X51	-0.03	Baik
No	Gap	Kategori	No	Gap	Kategori	No	Gap	Kategori
X14	-0.04	Baik	X33	-0.06	Baik	X52	-0.06	Baik
X15	-0.17	Sedang	X34	-0.1	Sedang	X53	-0.13	Sedang
X16	-0.25	Sedang	X35	-0.13	Sedang	X54	-0.17	Sedang
X17	-0.27	Sedang	X36	-0.23	Sedang	X55	-0.1	Sedang
X18	-0.03	Baik	X37	-0.34	Kurang			
X19	-0.07	Baik	X38	-0.3	Kurang			
Total Nilai Gap Keseluruhan								-0.23

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Tabel 4. Kategori Penilaian *Livability* Rumah Khusus Kota Magelang

Statistics		
Gap		
N	Valid	55
	Missing	0
Mean		-.2284
Median		-.1268
Mode		-.10 ^a
Percentiles	25	-.2676
	50	-.1268
	75	-.0704

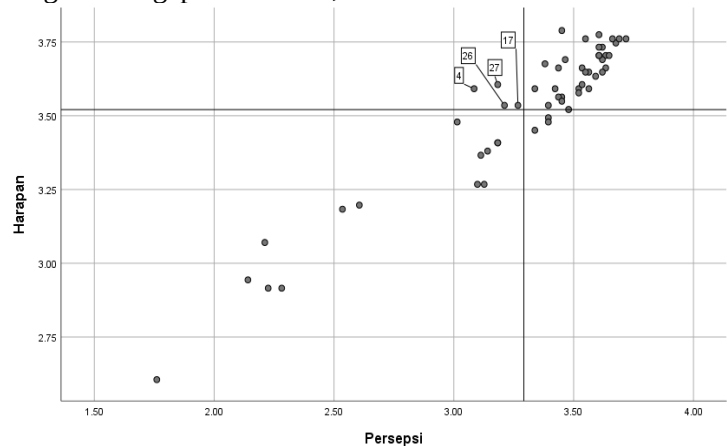
a. Multiple modes exist. The smallest value is shown

Sumber : Analisis Peneliti Menggunakan SPSS 26,2024

- Kurang : Range skor gap > -0.2676
Sedang : Range skor gap antara -0,2676 hingga -0,0704
Baik : Range skor gap < -0,0704

Hasil analisa perhitungan nilai gap di atas, menunjukkan bahwa semua atribut memiliki nilai *gap* yang negatif antara -0.02817 sampai dengan -0.85915 berarti kondisi Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari belum memenuhi harapan penghuni. Pada penelitian ini, penilaian *livability* Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari dengan bantuan SPSS 26 dibagi menjadi tiga kategori, meliputi: Kurang; Cukup; dan Baik sebagai berikut.

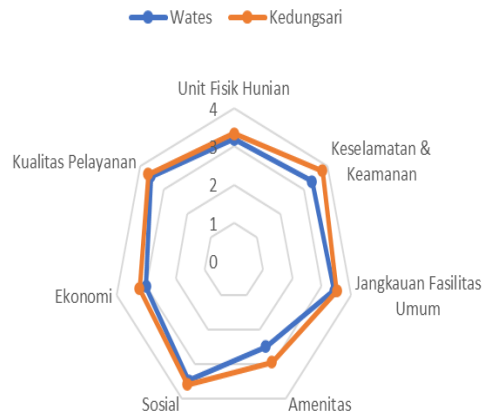
Berdasarkan tabel pembagian tiga kategori di atas, terdapat 13 atribut termasuk kedalam kategori kurang; 28 atribut termasuk kedalam kategori sedang; dan 14 atribut termasuk kedalam kategori baik. Berdasarkan nilai gap, kesimpulan yang dapat diambil bahwa kondisi Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari termasuk kedalam kategori sedang dengan nilai gap rata-rata -0,23.



Gambar 1. Kuadran Penilaian *Livability* Menurut Persepsi Penghuni

Sumber : hasil analisis olah data SPSS 26,2024

Pada gambar analisis kuadran penilaian di atas, menunjukkan bahwa persebaran penilaian atribut yang mempengaruhi *livability* penyediaan rumah khusus menunjukkan terdapat empat atribut yang menjadi prioritas dalam peningkatan *livability* Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari Kota Magelang, meliputi: Pencahayaan (Lighting) Rumah Khusus(X4); Desain bangunan Rumah Khusus Aman Bagi Anak-Anak dan *Diffable*(X17); Rumah Khusus Memiliki Sistem Persampahan Baik(X26); Rumah Khusus Memiliki Ruang Bersama Untuk Diskusi/ Berkumpul (Aula/Balai)(X27).



Gambar 2. Perbedaan Penilaian *Livability* Berdasarkan Atribut Persepsi Penghuni Rumah Khusus Kota Magelang
Sumber : Analisis Peneliti Menggunakan SPSS 26,2024

Grafik di atas menunjukkan terdapat perbedaan penilaian *livability* berdasarkan atribut persepsi antara penghuni Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari namun memiliki pola yang sama. Terdapat beberapa aspek penilaian layak huni yang menunjukkan bahwa Rumah Khusus Kedungsari memberikan persepsi penilaian layak huni lebih baik dibandingkan dengan Rumah Khusus Wates. Perbedaan penilaian pada setiap kategori variabel antara Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari, meliputi :

- a) Unit Fisik Rumah Khusus
Hasil penilaian pada unit fisik Rumah Khusus Kedungsari lebih baik dibandingkan Rumah Khusus Wates dikarenakan Rumah Khusus Wates dibangun lebih dahulu pada tahun 2019 sedangkan Rumah Khusus Kedungsari selesai dibangun pada tahun 2020 sehingga pada bagian Rumah Khusus Wates ada beberapa rumah terdapat atap pada kamar penghuni serta kamar mandi bocor. Selain itu, kualitas dan ketersediaan dapur serta ruang jemuran berbeda pada Rumah Khusus Wates masih terbuka sehingga para penghuni perlu menambah biaya untuk membangun penutup sendiri sedangkan pada Rumah Khusus Wates sudah ada tutupan atap namun tembok pada dapur hanya menutupi setengah bagian sehingga terlihat tetangga sebelah.
- b) Keselamatan dan Keamanan pada Rumah Khusus
Hasil penilaian pada keselamatan dan keamanan menunjukkan bahwa Rumah Khusus Kedungsari lebih baik dibandingkan Rumah Khusus Wates dikarenakan desain bangunan Rumah Khusus Kedungsari yang datar tidak ada tanjakan antar blok seperti pada Rumah Khusus Wates sehingga rasa aman dan nyaman bagi anak-anak serta difabel dapat meningkat.
- c) Jangkauan Fasilitas Umum Rumah Khusus
Hasil penilaian pada jangkauan fasilitas umum menunjukkan bahwa Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari memiliki penilaian persepsi hampir sama dikarenakan lokasi Rumah Khusus keduanya terletak di tengah kota sehingga para penghuni dalam mengakses fasilitas yang tersedia disekitar baik Rumah Khusus Wates maupun Rumah Khusus Kedungsari merasa dekat.
- d) Amenitas Rumah Khusus
Hasil penilaian pada amenitas menunjukkan bahwa Rumah Khusus Kedungsari lebih baik dibandingkan Rumah Khusus Wates dikarenakan pada Rumah Khusus Kedungsari terdapat ruang terbuka hijau yang lebih besar serta terdapat satu gazebo untuk tempat diskusi dan berkumpul.

e) Sosial Rumah Khusus

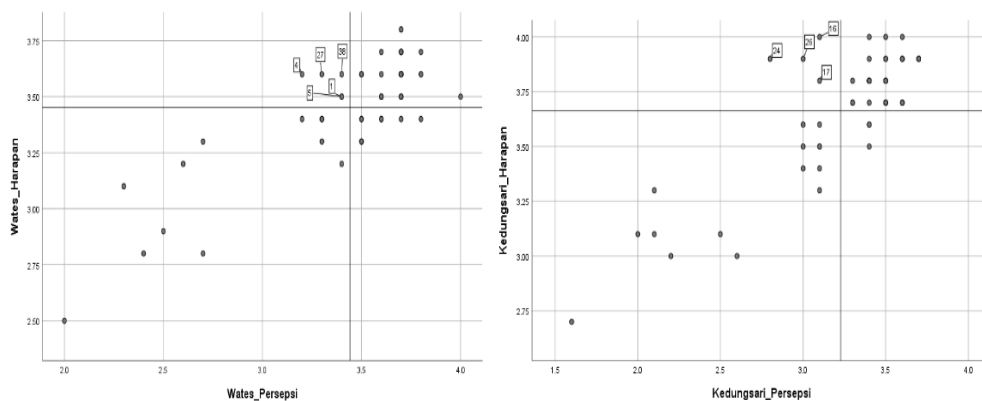
Hasil penilaian pada sosial menunjukkan bahwa Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari memiliki penilaian persepsi hampir sama dikarenakan komunikasi, partisipasi kegiatan sosial, serta organisasi paguyuban baik arisan ibu-ibu maupun arisan bapak-bapak berjalan lancar tiap bulan sehingga menciptakan kondisi rukun walau berbeda latar belakang keluarga antar tetangga rumah khusus.

f) Ekonomi Rumah Khusus

Hasil penilaian pada ekonomi menunjukkan bahwa Rumah Khusus Kedungsari lebih baik dibandingkan Rumah Khusus Wates dikarenakan pekerjaan yang tidak tetap membuat tingkat pendapatan lebih rendah. Selain itu, penghuni Rumah Khusus Kedungsari memiliki kemampuan menabung yang lebih baik dikarenakan 20 dari 23 penghuni tergabung dalam program beli tanah dapat rumah sehingga tiap bulan telah menabung sebanyak Rp100.000,00 sebagai tabungan persiapan untuk membeli tanah setelah masa kontrak sewa pada rumah khusus selama enam tahun berakhir.

g) Kualitas Pelayanan Rumah Khusus

Hasil penilaian pada kualitas pelayanan menunjukkan bahwa Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari memiliki penilaian persepsi hampir sama dikarenakan kualitas pelayanan yang diberikan oleh UPT Rumah Khusus kepada para penghuni pada hari Senin-Jumat terdapat penanggung jawab yang selalu melakukan pengecekan sehingga dekat dengan para penghuni serta telah menyediakan wadah bernama halo rusun/halo rusus yang dapat diakses oleh para penghuni apabila ada keluhan dan kendala bisa langsung teratasi.



Gambar 3. Kuadran Penilaian *Livability* Penghuni Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari

Sumber : Analisis Peneliti Menggunakan SPSS 26,2024

Hasil analisis kuadran di atas menunjukkan bahwa penilaian oleh penghuni Rumah Khusus Wates menunjukkan terdapat lima atribut berada pada kuadran prioritas serta pada Rumah Khusus Kedungsari menunjukkan terdapat empat atribut berada pada kuadran prioritas. Berikut merupakan penjelasan setiap atribut yang berada pada kuadran prioritas sehingga dapat diperbaiki serta dapat meningkatkan efektivitas penyediaan rumah khusus di Kota Magelang, meliputi:

a) Luas Lantai (X1)

Pembangunan rumah khusus yang sudah sesuai dengan standar dengan luas bangunan sebesar 28m² dinilai masih kurang oleh para penghuni Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari. Hal ini dikarenakan mayoritas rumah khusus dihuni oleh empat orang sehingga terasa sempit dan ruang tamu yang

dijadikan dengan ruang keluarga membuat privasi terasa kurang ketika ada tamu berkunjung.

b) **Pencahayaannya (X4)**

Pencahayaannya yang cukup pada rumah memiliki membuat penghuni merasa lebih nyaman, memberikan kesan luas pada rumah khusus, serta mampu mengurangi penggunaan listrik pada rumah khusus. Pencahayaannya alami yang kurang terjadi pada Rumah Khusus Wates dikarenakan denah rumah yang dibuat bertingkat sehingga penghuni yang mendapat bagian rumah khusus belakang, sinar matahari yang masuk ke rumah terhalang dengan rumah yang berada pada bagian depannya sehingga kondisi rumah cenderung lebih lembab dan mengurangi kenyamanan para penghuni.

c) **Pemandangan (X5)**

Pemandangan lingkungan sekitar rumah khusus yang dilihat mampu meningkatkan kualitas hidup para penghuni rumah khusus. Namun, dikarenakan tata letak rumah khusus yang saling membelakangi pada Rumah Khusus membuat pemandangan terhalang oleh dapur kotor yang berada pada blok depannya. Sementara itu, Rumah Khusus Wates bagian bawah pemandangan yang dapat dinikmati hanya Kali Elo.

d) **Lampu Penerangan Jalan (X16)**

Lampu penerangan jalan pada Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari yang masih kurang pada malam hari, diperlukan UPT Rumah Khusus segera menambah lampu penerangan jalan sehingga akses menuju Rumah Khusus Wates pada bagian blok belakang terang dan mengurangi resiko kecelakaan dikarenakan kondisi jalan yang curam dan gelap.

e) **Desain Bangunan Rumah Khusus yang Aman (X17)**

Pada Rumah Khusus Wates, penentuan tata letak rumah bagian belakang dengan akses jalan yang curam membuat bagian jalan tanjakan tidak semua tersedia pegangan serta tangga kecil untuk anak-anak, lansia, difabel sehingga ketika hujan jalanan rawan licin. Ini mampu jadi masukan dan perhatian khusus oleh Pemerintah Kota Magelang untuk segera menambah pegangan pada akses jalan yang curam untuk meminimalisir resiko terpeleset bagi anak-anak, lansia, dan difabel ketika musim hujan. Desain bangunan yang aman dan keselamatan menjadi faktor prioritas efektivitas penyediaan rumah khusus bagi para penghuni sehingga lingkungan yang layak huni dapat terwujud.

f) **Ruang Terbuka Hijau/Taman Bermain (X24)**

Pada Rumah Khusus Wates belum tersedia taman bermain serta ruang terbuka hijau yang memadai. Sementara itu, pada Rumah Khusus Kedungsari dulu sudah tersedia lapangan voli dan tempat pingpong bagi para penghuni, namun lahan tersebut sekarang digunakan untuk pengembangan Rumah Khusus Kedungsari tahap dua setelah Kota Magelang mendapatkan penghargaan Rumah Khusus terbaik di Indonesia pada tahun 2023. Ini mampu menjadi perhatian khusus dan masukan bagi Pemerintah Kota Magelang untuk memanfaatkan lahan yang tersisa pada Rumah Khusus menjadi taman bermain yang memadai bagi anak-anak yang tinggal baik pada Rumah Khusus Wates maupun Rumah Khusus Kedungsari.

g) **Persampahan (X26)**

Sistem persampahan pada Rumah Khusus Wates hanya tersedia 1 bak sampah yang menampung 48 Rumah Khusus dan letaknya berada dibawah. Kondisi ini membuat para penghuni yang tinggal berada pada blok paling atas merasa kejauhan untuk membuang sampah. Sementara itu, pada Rumah Khusus Kedungsari sistem persampahan tiap hari dikoordinasi oleh Pak Nur sehingga warga tidak mengalami kesulitan ketika membuang

sampah. Ini dapat menjadi masukan pemerintah untuk menambah titik pada bak sampah pada Rumah Khusus Wates sehingga para penghuni yang berada pada blok paling atas dan blok paling bawah tidak merasa kejauhan apabila akan membuang sampah.

h) Ruang Bersama Diskusi/Kumpul (X27)

Ruang bersama untuk diskusi pada Rumah Khusus Kedungsari belum tersedia sehingga apabila ada kegiatan bulanan pada paguyuban/arisan dengan datang ke rumah masing-masing. Pada Rumah Khusus Wates sudah tersedia dengan menggunakan satu rumah yang kosong untuk kegiatan rutin paguyuban namun belum mampu menampung jumlah anggota yang ada. Para penghuni dan pengelola Rumah Khusus Wates mengatakan bahwa telah mengusulkan kepada pemerintah untuk memanfaatkan lahan kosong yang berada dibawah untuk di bangun aula yang bisa mencakup semua kegiatan sosial yang ada.

i) Kemudahan Menuju Tempat Kerja (X38)

Akses menuju tempat kerja baik Rumah Khusus Wates maupun Rumah Khusus Kedungsari melewati jalan yang curam sebelum menuju ke jalan utama membuat para penghuni apabila menuju tempat kerja harus menggunakan kendaraan pribadi tidak bisa menggunakan transportasi umum yang ada. Selain itu, letak rumah khusus yang berada di pinggiran kota serta melewati jalan besar yang padat membuat waktu tempuh pada jam kerja lebih lama dan rawan kecelakaan.

3. Pembahasan Teori *Livability* dengan Hasil Penilaian *Livability* Rumah Khusus

Rumah Khusus menjadi salah satu alternatif tempat tinggal layak yang dipilih pemerintah pusat ditujukan kepada MBR dengan memanfaatkan tanah yang berada lereng tidak dapat dikomersilkan yang berada di perkotaan. Semakin pesatnya jumlah penduduk serta urbanisasi membuat kebutuhan rumah terus meningkat membuat harga lahan tinggi sehingga tidak dapat dijangkau oleh MBR, mengakibatkan para MBR membuat tempat tinggal semi permanen agar tetap dekat dengan tempat bekerja namun terbatas sarana dan prasarana. Ini menyebabkan di perkotaan tumbuh kantung permukiman kumuh sehingga pembangunan rumah khusus menjadi kebijakan yang efektif dalam menanggulangi daerah permukiman kumuh dengan memanfaatkan tanah lereng yang tidak bisa dikomersialkan agar para MBR mampu mendapatkan hunian yang layak dengan sewa yang murah.

Pemerintah Kota Magelang memberikan harga sewa yang murah, agar para MBR dapat menabung untuk dapat membangun rumah yang layak huni setelah masa sewa selama enam tahun pada rumah khusus telah habis dengan program bantuan rumah yang lain seperti beli tanah dapat rumah. Pengukuran kriteria *livability* perkotaan sehingga terbentuk *neighborhood* dimana hunian rumah khusus dilengkapi fasilitas penunjang meliputi lapangan olahraga, ruang terbuka hijau, dll sehingga membentuk lingkungan hunian lebih kompak. Selain itu, rumah khusus sangat bergantung dengan lingkungan luar yang berada disekitar seperti fasilitas kesehatan, pasar, pendidikan yang tidak tersedia didalam rumah khusus.

Harga sewa yang murah menjadi faktor utama yang dianggap penting oleh penghuni. Kondisi ekonomi para MBR selaku penghuni meningkat didukung oleh lingkungan yang *livable* karena selain harga sewa murah disertai dengan biaya listrik; kebersihan; dan air yang murah juga (Ariyanti, 2018). Selanjutnya faktor keamanan dan keselamatan penghuni rumah khusus dalam mewujudkan lingkungan rumah khusus yang *livable* (Leby, 2010). Selain itu, dari faktor eksternal meliputi fasilitas umum yang terdapat di Kecamatan Magelang Utara yang dapat mempengaruhi karena rumah khusus sebagai tempat tinggal memerlukan akses menuju fasilitas pendidikan; kesehatan; peribadatan; perekonomian; dan taman bermain yang mudah dijangkau serta tersedianya transportasi umum yang melintas di dekat rumah khusus.

D. KESIMPULAN

Faktor yang mempengaruhi penilaian *livability* rumah khusus terdapat 55 kriteria yang didalamnya terbagi kedalam tujuh aspek meliputi unit rumah khusus; keselamatan serta keamanan rumah khusus; jangkauan fasilitas umum disekitar rumah khusus; amenitas di dalam rumah khusus; sosial rumah khusus; ekonomi rumah khusus; serta kualitas pelayanan yang diberikan oleh UPT rumah khusus Kota Magelang. Hasil penilaian menurut persepsi penghuni menunjukkan bahwa seluruh kriteria memiliki nilai gap negatif dengan nilai kisaran antara -0.02817 sampai dengan -0.85915 berarti kondisi Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari belum memenuhi harapan penghuni yang berdasarkan nilai *gap*, kondisi Rumah Khusus Wates dan Rumah Khusus Kedungsari termasuk kedalam kategori sedang dengan nilai *gap* rata-rata -0,23 yang termasuk kedalam kategori sedang. Berdasarkan kategori setiap atribut terdapat 13 atribut termasuk kedalam kategori kurang; 28 atribut kategori sedang; dan 14 atribut kategori baik.

Kualitas pelayanan rumah khusus(3,58); sosial rumah khusus(3,51); keselamatan serta keamanan rumah khusus(3,48); jangkauan fasilitas umum rumah khusus(3,46); unit fisik hunian rumah khusus(3,24); ekonomi rumah khusus(3,08); serta amenitas rumah khusus(2,63) menjadi atribut *livability* rumah khusus yang paling penting. Hasil analisa kuadran dilakukan, sembilan atribut perlu mendapatkan penanganan utama dalam meningkatkan *livability* rumah khusus meliputi: luas lantai; pencahayaan; pemandangan; lampu jalan; desain rumah khusus; taman bermain/RTH; sistem sampah; tempat untuk kumpul; serta kemudahan menuju tempat kerja.

DAFTAR PUSTAKA

- Afriyanti, 2018. Penilaian *Livability* Rumah Susun Sederhana Sewa di Rusunawa Dandangan Kota Kediri. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Gough, 2015. *Reconciling Livability and Sustainability: Conceptual and Practical Implications for Planning*. *Journal of Planning Education and Research*. Vol 35 Issue 2.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2017. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2017 tentang Penyediaan Rumah Khusus, Kementerian PUPR.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2019 tentang Kriteria masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Kementerian PUPR.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pengajuan Usulan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Khusus Pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan berasrama, Kementerian PUPR.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2022. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, Kementerian PUPR.
- Leby, 2010. *Liveability Dimensions and Attributes: Their Relative Importance in the Eyes of Neighbourhood Residents*", *Journal of Construction in Developing Countries*, Vol.15(1), 67-91

Fadia Pratista Adiratna Dewi dan Deva Fosterharoldas Swasto, Penilaian *Livability* Rumah Khusus Kota Magelang.

- Nicola, A., 2016. *Assessing Neighborhood Livability: Evidence from LEED for Neighborhood Development and New Urbanist Communities*. *Journal of Urban Research*.
- Raji, F., 2016. *Resident's Perception on Livability In Affordable Housing In Malaysia*. Volume 3 Nomor 1. *Journal of Technology Management and Bussiness*
- Turner, 1976. *Housing By People, Toward Autonomy In Building Environments*. Marion Boyars, London.