

## EVALUASI BANGUNAN RUMAH KPR DALAM ASPEK KESELAMATAN, KESEHATAN, KENYAMANAN SERTA KEMUDAHAN

(Studi Kasus Perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo)

**Fajar Ramadan Saputra<sup>1\*</sup>, Siti Abadiyah<sup>2</sup>**

Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Tangerang

Jl. Perintis Kemerdekaan I No.33 Cikokol, Kota Tangerang, Banten

\*Co Responden Email:: [ramadansaputra201@gmail.com](mailto:ramadansaputra201@gmail.com)

### Abstrak

Rumah merupakan kebutuhan pokok yang selalu diusahakan masyarakat untuk memenuhinya, salah satu kebutuhan pokok tersebut yaitu rumah. Pertumbuhan penduduk di Indonesia setiap tahunnya meningkat, menurut Badan Pusat Statistik (BPS) pertumbuhan penduduk pada tahun 2022 naik 1,13%, hal ini mempengaruhi kebutuhan pokok masyarakat mengenai tempat tinggal. Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan KPR di Perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo. Mengevaluasi bagaimana aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Sumber data yang didapatkan berupa data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dan penyebaran kuesioner. Data diberikan kepada 56 debitur yang telah membeli rumah subsidi di perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo. Data sekunder diperoleh dari developer, jurnal, buku, dan literatur lainnya. Untuk proses analisis data penelitian ini menggunakan analisis pengolahan data excel. Berdasarkan analisis hasil pengolahan data bahwa hasil analisis perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo masih kurang terhadap aspek keselamatan dengan persentase 53% dan aspek kemudahan dengan persentase 54%, sedangkan aspek kesehatan dan kemudahan mendapatkan nilai baik dimana aspek kesehatan dengan persentase 82% dan aspek kemudahan dengan persentase 82%.

**Kata kunci:** keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, KPR

### Abstract

A house is a basic need that society always strives to fulfill, one of these basic needs is a house. Population growth in Indonesia increases every year, according to the Central Statistics Agency (BPS), population growth in 2022 will increase by 1.13%, this affects people's basic needs regarding housing. The formulation of the research problem is the aspects of safety, health, comfort and convenience of KPR at Grand Harmoni 5 Tenjo Housing. Evaluate the aspects of safety, health, comfort and convenience. This research uses quantitative methods. The data sources obtained are primary data and secondary data. Primary data in this research was obtained from interviews and distributing questionnaires. Data was provided to 56 debtors who had purchased subsidized housing at the Grand Harmoni 5 Tenjo housing complex. Secondary data was obtained from developers, journals, books and other literature. For the data analysis process for this research, Excel data processing was used. Based on the analysis of data processing results, the results of the Grand Harmoni 5 Tenjo housing analysis are still lacking in the safety aspect with a percentage of 53% and the convenience aspect with a percentage of 54%, while the health and convenience aspects get a good score where the health aspect is with a percentage of 82% and the convenience aspect is with a percentage 82%.

**Keywords:** safety, health, comfort, convenience, KPR

### 1. PENDAHULUAN

Keterbatasan daya beli masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah lebih memilih memenuhi kebutuhan rumah secara swadaya dan tak jarang mereka membangunnya di tanah

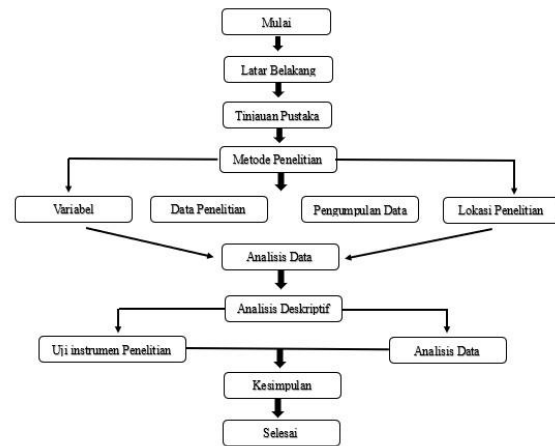
yang ilegal dan dekat dengan pusat kota dan tempat mereka bekerja. Subsidi KPR oleh pemerintah merupakan upaya untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah ditengah

tingginya harga rumah. Masalah dalam perencanaan ini adalah bagaimana aspek keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan kemudahan KPR di perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo Pada kenyataannya masih banyak perumahan yang dibangun tanpa memperhatikan standar yang berlaku. kelaikan fungsi dapat dilihat dari pedoman umum yang terdapat dalam peraturan keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 yaitu untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau akan tetapi tetap memenuhi persyaratan kenyamanan, keamanan, dan kesehatan dalam lingkup heterogenitas potensi-potensi daerah, khususnya potensi bahan bangunan, budaya, serta karakteristik fisik kawasan.

Tujuan dari pedoman teknis tersebut pun ditujukan agar tercapainya penyediaan rumah yang layak dan terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, sangat rendah dan kelompok informal, baik yang dilakukan secara massal maupun melalui swadaya masyarakat (Kepmen No 403/KPTS/M/2002).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 27/PRT/M/2018 mengatur tentang surat kelaikan fungsi bangunan, yang dalam hal ini menjadi prosedur mengikat mengatur ketentuan yang berlaku untuk bangunan gedung terkait persyaratan administrasi bangunan gedung dan teknis bangunan gedung. Salah satu program pemerintah yang memperhatikan prosedur pembangunan perumahan berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 27/PRT/M/2018 yaitu program pembangunan perumahan KPR. Dalam Peraturan Menteri PUPR No. 27/PRT/M/2018 tentang persyaratan administrasi yang membahas tentang status hak tanah, status kepemilikan bangunan Gedung, Perizinan bangunan merupakan salah satu dari sekian izin yang diperlukan dan persyaratan teknis bangunan Gedung, persyaratan Gedung ini membahas teknis aspek keselamatan, aspek Kesehatan, aspek kenyamanan, dan aspek kemudahan agar sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

## 2. METODOLOGI



Gambar 1. Diagram Alir

### 2.1. Data Penelitian

Data primer dalam penelitian ini dilakukan oleh peneliti dengan cara melakukan kuesioner dan dokumentasi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini di peroleh dari data perencanaan gambar teknis, metode analisis

### 2.2. Metode Pengumpulan Data

1. Metode kuesioner  
kuesioner dikatakan reliabel atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu
2. Dokumentasi  
informasi dari sumber tertulis atau dokumen yang ada pada responden atau tempat responden bertempat tinggal.

### 2.3. Metode Analisis Data

#### 2.3.1. Analisis Deskriptif

Teknik analisis kuantitatif ini di gunakan untuk mengolah dan menganalisis data penelitian untuk menguji ngeneralisasi hasil penelitian yang di dasarkan atas satu sample.

#### 2.3.2. Uji Instrumen Penelitian

##### a. Uji Validitas

Dalam rangka uji validitas kuesioner kriteria pengujian, apabila  $r$  hitung  $>$   $r$  tabel, dengan taraf signifikasi 0,5 dan  $df = n-2$ . Hasil Uji validitas dapat di hitung menggunakan rumus di bawah ini

$$r_{xy} = (\sum xy) / ((\sqrt{\sum x^2})(\sqrt{\sum y^2}))$$

$r_{xy}$  = Koefisien korelasi

$\bar{x}$  = Rata-rata skor tiap item

$\bar{y}$  = Rata-rata skor seluruh item uji coba

### b. Uji Uji Reliabilitas

Hasil uji reliabilitas dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$r_{11} = \left[ \frac{k}{(k-1)} \right] \cdot \left[ 1 - \frac{\sum \sigma_b^2}{\sigma_t^2} \right]$$

$r_{11}$  = Reliabilitas instrumen

$k$  = Banyaknya butir pertanyaan

$\sum \sigma_b^2$  = Jumlah varians butir

$\sum \sigma_t^2$  = Varians total

### c. Analisis Data

Analisa data menggunakan deskripsi presentase untuk dapat mengungkapkan tabel kriteria sebagai tolak ukur perhitungan skor nilai presentase. Adapun rumus eksploratif presentase yang digunakan adalah:

Perhitungan dengan deskriptif ini ditentukan sebagai berikut:

Presentase maksimal : 100 %

Presentase minimal : 25 %

Rentangan presentase : 75 % Jumlah

kategori : 5

Interval kategori : 75 / 5 = 15

### 3. HASIL PENELITIAN

Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penghuni perumahan Grand harmoni 5 tenjo. Setelah dilakukan survey lapangan, maka penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek, atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan mempelajari dan kemudian dapat ditarik kesimpulan. Karakteristik responden berdasarkan jenis kelamin, usia, pekerjaan, dan domisili sebagai berikut :

**Tabel 1. Jenis Kelamin Responden**

No	Jenis Kelamin	Jumlah	Presentase
1	Laki-laki	41	73,2%
2	Perempuan	15	26,8%
Jumlah		56	100 %

**Tabel 2. Usia Responden**

Usia	Frekuensi	Persentase (%)
22-26 tahun	4	7,1 %
27-31 tahun	22	39,3 %
32-36 tahun	18	32,2 %
>37 tahun	12	21,4 %
Jumlah	56	100 %

**Tabel 3. Pekerjaan Responden**

Pekerjaan	Frekuensi	Persentase
Karyawan Swasta dan Wirausaha	56	98.2%
PNS / TNI / Polisi	-	-
Lainnya	1	1.8%
Jumlah	56	100%

**Tabel 4. Pekerjaan Responden**

Domisili	Frekuensi	Persentase
Pendatang	37	66,1%
Pribumi	19	33,9%
Jumlah	56	100%

### 3.1. Hasil Pembahasan

Dilakukan penyebaran kuesioner kepada responden sebanyak 56 responden. Dari pembagian kuisisioner itu didapat hasil yang dipilih oleh responden. Kemudian hasil tersebut diolah menggunakan tabulasi data yang berfungsi untuk memudahkan melakukan tabulasi data dilakukan uji validitas uji realibitas, dan uji frekuensi untuk mendapatkan hasil yang valid dan dapat mengetahui rangking dari setiap factor.

### 3.1.1. Uji Validitas dan Uji Reliabilitas

#### 1. Uji validitas

Uji validitas dilakukan untuk mengetahui tingkat valid dari penelitian yang digunakan. Sebuah penelitian dikatakan valid apabila mampu mengukur apa yang diinginkan dan dapat mengungkapkan data dari variabel-variabel yang diteliti secara tepat, pada output correlations bisa dilihat hasil dengan tanda bintang adalah valid. Pengujian dengan taraf signifikansi 95% (0,05) Kriteria ujinya adalah membanding nilai  $r_h$  (correlation) dengan  $r_t$  (Tabel product moment). Di mana  $n$  (jumlah sample) = 56 , jadi  $(56-2= 54)$  , selanjutnya lihat tabel  $r$  (bisa dilihat pada Lampiran 3), dengan menggunakan taraf nyata 5% (0.05) diperoleh nilai  $r$  tabel= 0,226. Tabel rangkuman hasil uji validitas dari variabel tersebut dapat dilihat pada tabel 5.6 yaitu hasil perhitungan exploratif persentase perbutir pertanyaan sebagai berikut:

**Tabel 5. Hasil Uji Validitas**

Indikator	Hitung	Tabel	Keterangan
<b>Keselamatan</b>			
1. Titik aman	0,474	0,222	Valid
2. Kondisi atap rumah	0,708	0,222	Valid
3. Kondisi lantai	0,706	0,222	Valid
4. Pembuangan	0,556	0,222	Valid
5. Tata letak ruangan	0,431	0,222	Valid
6. Dinding	0,616	0,222	Valid
<b>Kesehatan</b>			
1. Sistem drainase	0,723	0,222	Valid
2. Kulit udara	0,446	0,222	Valid
3. Suhu	0,737	0,222	Valid
4. Sistem udara	0,523	0,222	Valid
5. Air bersih	0,623	0,222	Valid
6. Letak ruang	0,472	0,222	Valid
<b>Kemudahan</b>			
1. Jalan	0,660	0,222	Valid
2. Keamanan	0,475	0,222	Valid
3. Fasilitas	0,456	0,222	Valid
4. Pelayanan umum	0,721	0,222	Valid
5. Jarak tempuh	0,745	0,222	Valid
6. PPSU	0,516	0,222	Valid
<b>Kemudahan</b>			
1. Akses	0,420	0,222	Valid
2. Akses kebutuhan	0,583	0,222	Valid
3. Tempat ibadah	0,645	0,222	Valid
4. transportasi	0,596	0,222	Valid
5. Signal	0,601	0,222	Valid
6. Pencahayaannya	0,661	0,222	Valid

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa nilai  $r$  hitung  $>$   $r$  tabel berdasarkan uji signifikan 0.05, artinya bahwa variabel-variabel diatas yang dinyatakan valid.

#### 2. Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas digunakan untuk menguji kestabilan responden dalam menjawab pertanyaan dalam kuesioner atau angket yang digunakan sebagai alat pengumpulan data. Uji reliabilitas dilakukan dengan perhitungan *Alpha Cronbach* lebih besar dari 0,60, yang menunjukkan bahwa variabel yang digunakan untuk mengukur konsep dalam penelitian ini cukup reliabel. Tabel rangkuman hasil uji Reliabilitas dari variabel tersebut dapat dilihat pada tabel 6.

**Tabel 6. Hasil Uji Reliabilitas**

Variabel	<i>cronbach's alpha</i>	Keterangan
Kesehatan	0,61	Reliabel
Keselamatan	0,61	Reliabel
Kenyamanan	0,65	Reliabel
Kemudahan	0,62	Reliabel

### 4. ANALISIS DATA

Berdasarkan hasil perhitungan analisis explorasi, hasil penelitian sebagai berikut:

#### 4.1. Keselamatan

Berdasarkan hasil penelitian analisis exploratif persentase didapatkan skor jawaban responden pada sub variabel keselamatan dengan hasil terendah yaitu di pertanyaan indikator atap rumah dengan 35% sedangkan hasil tertinggi terdapat pada pertanyaan indikator kondisi lantai dengan hasil 85% dan nilai rata-rata sebesar 53%. Skor tersebut bila dikonsultasikan dengan tabel kriteria keselamatan pada kriteria buruk. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penghuni perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo ditinjau dari keselamatan menyatakan buruk terhadap keselamatan di perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo Untuk lebih detail disajikan pada Tabel 7 di bawah ini :

**Tabel 7. Exploratif Persentase**

No	Butir pertanyaan angket	Persentase (%)	Kriteria
<b>Keselamatan</b>			
1	Apakah terdapat titik kumpul yang memadai untuk keadaan darurat disekitar rumah?	43	Terbatas
	Apakah material atap rumah mendukung untuk mengurangi panas dalam rumah?	35	Sangat Buruk
	Apakah lantai rumah menggunakan material dan dalam kondisi yang baik?	85	Sangat Baik
	Apakah rumah dekat dengan tempat pembuangan akhir atau tempat pembuangan sementara?	38	Sangat Jauh
	Apakah ruang pada rumah telah sesuai dengan kebutuhan keluarga anda?	37	Sangat Tidak Sesuai
	Apakah dinding rumah di bangun dengan cukup baik (di	81	Baik

#### 4.2. Kesehatan

Berdasarkan hasil penelitian analisis exploratif prosentase didapatkan skor jawaban responden pada sub variabel Kesehatan yaitu dengan hasil terendah yaitu di pertanyaan indikator kondisi udara dengan 71% sedangkan hasil tertinggi terdapat pada pertanyaan indikator suhu dengan hasil 83% dan nilai rata-rata sebesar 82%. Untuk lebih detail disajikan pada tabel 8 yaitu hasil perhitungan exploratif persentase perbutir pertanyaan sebagai berikut:

**Tabel 8. Exploratif Persentase**

No	Butir pertanyaan angket	Persentase (%)	Kriteria
<b>Kesehatan</b>			
2	Apakah sistem pembuangan air kotor atau selokan rumah terjaga kebersihannya?	84	Baik
	Apakah di sekitar rumah terdapat kegiatan yang mempengaruhi kondisi udara seperti polusi?	71	Banyak
	Apakah terdapat tanaman atau pohon di rumah yang dapat mengurangi suhu panas rumah?	83	Banyak
	Apakah dirumah terdapat ventilasi untuk sirkulasi udara yang memadai?	85	Sangat Memadai
	Apakah kondisi air dirumah cukup baik untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti mencuci, mandi, dan lain-lainnya?	84	baik
	Apakah tata letak ruangan dalam rumah dapat mendukung semua kegiatan keluarga?	86	Sangat memadai

#### 4.3. Kenyamanan

Berdasarkan hasil penelitian analisis exploratif prosentase didapatkan skor jawaban responden pada sub variabel

kenyamanan yaitu dengan hasil terendah yaitu di pertanyaan indikator keamanan dengan 77% sedangkan hasil tertinggi terdapat pada pertanyaan pertanyaan indikator jalan dengan hasil 86% dan nilai rata-rata sebesar 82%. Untuk lebih detail disajikan pada tabel 9 yaitu hasil perhitungan exploratif persentase perbutir pertanyaan sebagai berikut:

**Tabel 9. Exploratif Persentase**

No	Butir pertanyaan angket	Persentase (%)	Kriteria
<b>Kenyamanan</b>			
3	Apakah kondisi jalan di lingkungan rumah cukup baik?	86	Sangat baik
	Apakah keamanan di lingkungan rumah terjaga dengan baik?	77	Baik
	Apakah jarak rumah dekat dengan tempat pelayanan kesehatan?	84	Dekat
	Apakah jarak rumah dekat dengan tempat kerja?	83	Dekat
	Apakah letak lokasi rumah sesuai dengan keinginan?	85	Sangat sesuai
	Apakah fasilitas sarana dan prasarana umum di sekitaran rumah sudah memadai?	78	Memadai

#### 4.4. Kemudahan

Berdasarkan hasil penelitian analisis exploratif prosentase didapatkan skor jawaban responden pada sub variabel kemudahan yaitu dengan hasil terendah yaitu di pertanyaan indikator penerangan dengan 37% sedangkan hasil tertinggi terdapat pada pertanyaan indikator lokasi dengan hasil 86% dan nilai rata-rata sebesar 54%. Untuk lebih detail disajikan pada tabel 8 yaitu hasil perhitungan exploratif persentase perbutir pertanyaan sebagai berikut:

**Tabel 8. Exploratif Persentase**

No	Butir pertanyaan angket	Persentase (%)	Kriteria
<b>Kemudahan</b>			
4	Apakah letak lokasi rumah dekat dengan jalan raya?	86	Sangat dekat
	Apakah keberadaan pasar (mini market) yang berlokasi di dekat rumah dapat memadai kebutuhan sehari – hari?	38	Sangat terbatas
	Apakah kebutuhan tempat ibadah pada perumahan memadai?	39	Sangat terbatas
	Apakah transportasi umum di lingkungan rumah mudah di akses?	79	Mudah
	Apakah jaringan atau signal telepon di rumah cukup baik?	45	Buruk
	Apakah di lingkungan rumah terdapat penerangan umum yang cukup?	37	Tidak Ada / Sangat Sedikit

## 5. KESIMPULAN

Berdasarkan dari penelitian ini adalah berdasarkan analisis statistik yang di dapatkan bahwa perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo memiliki kategori penelitian dari aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Tertabulasi dalam tabel berikut:

**Tabel 7. Exploratif Persentase**

Aspek	Persentase (%)
Keselamatan	53
Kesehatan	82
Kenyamanan	82
Kemudahan	54

Dari hasil tabel di atas yang didapatkan dari tabel presentase dapat di simpulkan bahwa penilaian terhadap perumahan Grand Harmoni 5 Tenjo masih kurang terhadap aspek keselamatan dengan persentase 53% dan aspek kemudahan dengan persentase 54%, sedangkan aspek kesehatan dan kemudahan mendapatkan nilai baik dimana aspek kesehatan dengan persentase 82% dan aspek kemudahan dengan persentase 82%.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, Rifai'i, 2021. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Buku Tentang Metodologi Penelitian
- Lenaiki, Ika, 2021. *teknik pengambilan sampel purposive dan snowball sampling*. Jurnal kajian penelitian dan pengembangan Sejarah.

- Priyanta Maret, 2019. *Regulasi Perizinan Bangunan Dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa Yang Adil dan Makmur*, Jurnal Hukum 08. No. 3.
- Ridha Nikmatur, 2021. *Proses Penelitian, Masalah, Variabel dan Paradigma Penelitian*. Jurnal Hikmah 14, No. 1.
- Republic Indonesia, Lembaga Administrasi Negara, 2010. *Processing Data Penelitian Menggunakan Spss*, Jakarta.
- Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung.
- Lidrus, 2019. *Evaluasi dalam proses pembelajaran*, Jurnal Pendidikan islam 9, No 2