

**KAJIAN KUALITAS BANGUNAN RUMAH PONDOKAN TERHADAP  
KENYAMANAN HUNI BERDASARKAN PERSEPSI PENGHUNI  
DIPERMUKIMAN SEKITAR KAMPUS UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**Oleh: SAKHRUL DACHLAN SALEH**

***Abstrak***

*Mahasiswa yang datang dari luar kota Makassar mempunyai kecenderungan bermukim disekitar kampus sebagai pusat pelayanan pendidikan dengan pertimbangan efisiensi dari segi waktu dan jarak tempuh, intinya bertempat tinggal dekat dengan kampus bisa lebih konsentrasi belajar mengajar. Kurangnya kontrol dari pemerintah sehingga pembangunan rumah pondokan oleh masyarakat cenderung sporadis dan sering tidak memperhatikan kualitas bangunan, aspek estetika, kebersihan, keamanan serta kenyamanan sehingga mengakibatkan rendahnya kualitas hidup penghuninya. Pengaruh dari perkembangan rumah pondokan tentu tidak hanya itu, disisi lain permintaan (demand) dan penyediaan (suply) yang terjadi terus berkembang untuk saling menyeimbangkan dan saling memenuhi.*

*Bertolak dari permasalahan ini maka studi ini bertujuan untuk mengkaji kualitas bangunan rumah pondokan terhadap kenyamanan huni berdasarkan persepsi penghuni di permukiman sekitar kampus UNHAS. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan sasaran antara lain: 1) Mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi dan kualitas bangunan rumah pondokan 2) Menganalisis persepsi penghuni terhadap kualitas bangunan pondokan 3) Menganalisis hubungan antara kualitas bangunan dengan persepsi penghuni terhadap kenyamanan huni 4) menganalisis hubungan antara kondisi sosial ekonomi dengan persepsi mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni rumah pondokan.*

*Metode analisis yang digunakan adalah statistik deskriptif untuk mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi penghuni dan kualitas bangunan rumah pondokan serta menganalisis persepsi penghuni terhadap kualitas bangunan rumah pondokan sedangkan statistik induktif digunakan untuk menganalisis hubungan antara kualitas bangunan rumah pondokan dengan persepsi penghuni dan menganalisis hubungan antara kondisi sosial ekonomi dengan persepsi penghuni terhadap kenyamanan huni rumah pondokan. Setelah melakukan identifikasi dan analisis diketahui bahwa variabel yang dianggap paling penting terhadap penilaian mahasiswa penghuni yaitu fasilitas listrik dan kamar mandi/wc, faktor yang dianggap penting yaitu luasan kamar, penghawaan, kondisi fisik bangunan, ruang dapur, tempat cuci, pencahayaan serta drainase rumah sedangkan faktor sosial penghuni yang berpengaruh kuat terhadap persepsi penghuni yaitu terciptanya hubungan kekeluargaan antar penghuni rumah pondokan sedangkan faktor harga sewa dan jarak hunian ke kampus berpengaruh sedang terhadap persepsi penghuni.*

*Persepsi mahasiswa penghuni rumah pondokan mengenai kenyamanan huni terhadap kualitas bangunan rumah pondokan tidak jauh berbeda dengan standart normatif rumah*

*layak huni, namun persepsi mahasiswa sangat dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi penghuni seperti hubungan kekeluargaan, harga sewa dan jarak hunian ke kampus sehingga mereka cenderung kompromitif terhadap kualitas bangunan rumah pondokan yang tersedia.*

*Berdasarkan uraian mengenai analisis dan kesimpulan diatas, rekomendasi yang diusulkan evaluasi standart rumah sehat atau layak huni dengan membedakan antara rumah tinggal dengan kategori rumah pondokan mahasiswa sehingga kualitas bangunan dapat terpenuhi dalam pengadaan hunian rumah pondokan, tingginya permintaan (demand) oleh mahasiswa terhadap rumah pondokan yang dekat dengan kampus hendaknya menjadi masukan bagi pemerintah dan institusi untuk lebih meningkatkan kerjasama dalam pengadaan hunian rumah pondokan dan bagi masyarakat sebagai penyedia hendaknya memperhatikan standart dan persyaratan minimum utamanya menyangkut kualitas bangunan dan fasilitas kelengkapan bangunan rumah pondokan*

## **PENDAHULUAN**

Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia. Sejalan dengan upaya tersebut dan sebagai bagian dari peningkatan kualitas hidup masyarakat, pembangunan perumahan ditujukan pula untuk mewujudkan perumahan permukiman yang secara fungsional dapat mendukung pertumbuhan ekonomi dan pengembangan wilayah yang pada gilirannya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Makassar dengan penduduk 1.235.239 jiwa (BPS,2008) sudah menjadi kota yang sangat tidak efisien akibat dari padatnya penduduk. Lalu lalang manusia yang jumlahnya jutaan orang membuat kehidupan kota menjadi semrawut. Salah satu permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah kota Makassar yaitu sulitnya untuk mengontrol kemana, bagaimana dan kapan penduduk dari luar kota akan melakukan migrasi.

Para migran, dalam memenuhi tempat tinggalnya mereka cenderung bermukim pada daerah-daerah yang mempunyai tingkat pencapaian yang mudah ke pusat-pusat pelayanan, namun demikian perumahan dan hunian mereka kurang mendapat perhatian dari pemerintah sehingga menimbulkan masalah bagi lingkungan permukiman yang dapat mengakibatkan rendahnya kualitas hidup. Mahasiswa Universitas Hasanuddin yang datang dari luar kota Makassar mempunyai kecenderungan yang sama yaitu bermukim di sekitar kampus Universitas Hasanuddin sebagai pusat pelayanan pendidikan.

Mahasiswa yang datang dari luar kota Makassar dan tidak menutup kemungkinan bahwa yang tinggal di rumah pondokan ada juga yang berasal dari dalam kota Makassar. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor seperti keinginan bermukim dekat dengan kampus tempat kuliah mereka yang menurut mereka merupakan salah satu usaha untuk efisien dari segi waktu, efisiensi jarak tempuh dan biaya karena mereka mempunyai pertimbangan bahwa terlalu banyak waktu hilang di jalan, terlalu banyak bahan bakar terbuang karena macet dan biaya transport yang dikeluarkan menjadi sangat mahal. Intinya bahwa bertempat tinggal dekat dengan kampus bisa lebih berkonsentrasi ke kuliah. Namun demikian rumah pondokan mahasiswa ini kurang mendapat perhatian baik dari pemerintah maupun institusi perguruan tinggi.

Rumah pondokan mahasiswa yang dibangun oleh masyarakat di permukiman sekitar kampus Universitas Hasanuddin memang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan

dari kehidupan mahasiswa yang sedang menuntut ilmu di Makassar dan merupakan tempat singgah sementara. Pembangunan rumah pondokan di permukiman sekitar kampus UNHAS berlangsung secara sporadis dan sering tidak memperhatikan kualitas bangunan, aspek estetika, kebersihan, keamanan, dan kenyamanan. Tidak heran di permukiman sekitar perguruan tinggi Universitas Hasanuddin ditemukan rumah pondokan dengan kondisi bangunan yang asal jadi.

Jika dikaitkan antara keberadaan rumah pondokan di sekitar kampus UNHAS dengan standar rumah sehat atau rumah yang layak huni, terlihat bahwa beberapa faktor penentu kelayakan bangunan rumah pondokan tidak terpenuhi. Dampak dari hal tersebut yaitu terjadinya penurunan kualitas bangunan yang menyebabkan kualitas hidup tidak terpenuhi secara otomatis penghuni rumah pondokan tidak nyaman.

Permasalahan yang secara visual dapat terlihat secara luas adalah bangunan rumah pondokan terbuat dari bahan bangunan yang kurang memperhatikan dampak terhadap kenyamanan huni seperti dinding terbuat dari seng, ventilasi bangunan kurang, dibangun pada daerah yang topografinya rendah (cekungan) sehingga membuka kemungkinan terjadinya banjir atau genangan air.

Namun demikian pengaruh dari perkembangan rumah pondokan ini tentu tidak hanya itu, disisi lain permintaan (*demand*) dan penyediaan (*supply*) yang terjadi terus berkembang untuk saling menyeimbangkan dan saling memenuhi.

Meningkatnya jumlah penduduk akibat bertambahnya mahasiswa yang datang dari luar kota Makassar, lokasi bangunan rumah pondokan yang strategis hingga kurangnya kontrol dari pemerintah akan memicu perkembangan rumah pondokan yang semakin luas dan dikhawatirkan akan semakin tidak terkendali. Karena itu dalam upaya pembenahan dan menentukan strategi dan alternatif program perbaikan dan peningkatan kualitas bangunan rumah pondokan di sekitar kampus Universitas Hasanuddin maka dipandang perlu untuk dilakukan penelitian mengenai kenyamanan huni terhadap kualitas bangunan rumah pondokan berdasarkan persepsi penghuni rumah pondokan di permukiman sekitar kampus UNHAS.

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana persepsi penghuni berdasarkan kenyamanan huni terhadap kualitas bangunan rumah pondokan mahasiswa di permukiman sekitar kampus UNHAS.

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah:

Untuk mengkaji kualitas bangunan rumah pondokan terhadap kenyamanan huni berdasarkan persepsi penghuni di permukiman sekitar kampus UNHAS.

Sasaran Penelitian yang akan dilakukan yaitu:

1. Mengetahui gambaran permukiman rumah pondokan mahasiswa di permukiman sekitar kampus UNHAS.
2. Mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi penghuni rumah pondokan di permukiman sekitar kampus UNHAS .
3. Mengidentifikasi kualitas bangunan rumah pondokan di permukiman sekitar kampus UNHAS.
4. Analisis persepsi penghuni terhadap kualitas bangunan rumah pondokan.

5. Analisis hubungan antara kualitas bangunan dengan persepsi mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni rumah pondokan
6. Menganalisis hubungan antara kondisi sosial ekonomi dengan persepsi mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni rumah pondokan.

Adapun Pendekatan dan Metode Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Positivistik dengan memandang realitas/gejala/fenomena sehingga dapat diklasifikasikan, relatif tetap, konkrit teramati, teukur dan hubungan gejala sebab akibat. Pendekatan ini juga sering disebut metode *discovery*. (Sugiyono, 2009).

Untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan lebih awal Metode yang digunakan yaitu metode kuantitatif dimana dalam menganalisis data dengan menggunakan statistik karena mengutamakan perhitungan dan angka, karena menggunakan Pendekatan kuantitatif maka data yang dihasilkan adalah data kuantitatif sebagai data utama, sedangkan data kualitatif hanya digunakan sebagai data penunjang. Selain itu metode kuantitatif ini sifatnya eksplanatori dimana untuk menemukan penjelasan tentang bagaimana atau mengapa suatu kejadian atau gejala terjadi. Hasil akhir dari penelitian ini adalah gambaran mengenai hubungan sebab akibat. Tujuan dari penelitian eksplanatif ini yaitu menghubungkan pola-pola yang bebrbeda namun memiliki keterkaitan dan menghasilkan pola hubungan sebab akibat(Prasetyo,2005).

Berdasarkan metode penelitian kuantitatif, penelitian ini akan menggunakan kedua teknik analisis baik statistik deskriptif maupun statistik induktif. Statistik deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi dan mengkaji kondisi sosial ekonomi penghuni rumah pondokan, kualitas bangunan rumah pondokan hubungannya dengan kenyamanan huni berdasarkan persepsi mahasiswa penghuni rumah pondokan dan menganalisis persepsi penghuni terhadap kualitas bangunan rumah pondokan di permukiman sekitar kampus UNHAS, sedangkan statistik induktif akan digunakan untuk menganalisis keeratan hubungan antara kualitas bangunan dengan persepsi mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni dan menganalisis hubungan antara kondisi sosial ekonomi dengan persepsi mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni rumah pondokan.

## **KUALITAS BANGUNAN RUMAH PONDOKAN TERHADAP KENYAMANAN HUNI**

Keadaan yang bisa membuat nyaman yaitu terpenuhinya kualitas hidup (*quality of life*) karena dalam lingkungan yang baik terdapat potensi berkembangnya kualitas hidup yang tinggi. Kualitas hidup sifatnya subjektif dan relatif, namun dapat diukur melalui kriteria-kriteria tertentu.

Kualitas hidup dapat diukur dengan 3 kriteria:

1. Dipenuhinya kebutuhan untuk hidup sebagai makhluk hayati, terdiri dari udara, air, pangan, kesehatan
2. Dipenuhinya kebutuhan untuk hidup manusiawi yaitu sandang, papan, pendidikan dan pekerjaan
3. Kebebasan untuk memilih yang berkaitan dengan keberadaan hak asasi manusia.

*Quality of life* (QoL) berkaitan dengan tingkat kepuasan huni atau kenyamanan huni seseorang terhadap suatu tempat (*Living conditions of place*). Konsep QoL sendiri adalah multidimensi, bukan hanya berkaitan dengan kondisi fisik seperti kualitas bangunan dan ketersediaan sarana dan prasarana, namun juga berkaitan dengan hal-hal non fisik seperti

kesehatan dan kesempatan untuk berusaha, berekreasi, bermain dan berpartisipasi dalam pembangunan (Yuan,1999). Kualitas hidup juga dapat didefinisikan berdasarkan kemampuan seseorang dalam hal peningkatan derajat kesejahteraan, kepuasan dan standard hidup (Campbell dalam Yuan, 1999).

Komponen kualitas hidup secara khusus dapat dibagi dalam dua bagian, pertama: sebagai unsur subyektif dalam hal ini menyangkut cara hidup sehat, kepuasan hidup, aktualisasi diri, dan kemampuan untuk mengatur. Unsur obyektif antara lain terdiri dari kesehatan yang baik, kemampuan ekonomi, dan faktor lingkungan. (Birren & Dieckmann dalam Kuhn,et al, 2002). Sementara menurut Kane, komponen kualitas hidup dibagi ke dalam 11 bagian: 1). Keamanan, 2). Ketenangan fisik, 3). Kepuasan, 4). Kegiatan yang bermanfaat, 5). Pola hubungan sosial, 6). Keahlian yang bermanfaat, 7). Kedudukan, 8). Privasi, 9). Kepribadian, 10). Otonomi, dan 11). Keimanan (Kane dalam *ibid*). Dari sudut pandang yang lain, kualitas hidup bukan hanya menyangkut aspek material tertentu dalam kehidupan seperti misalnya kualitas tempat tinggal, sarana fisik yang tersedia maupun fasilitas-fasilitas sosial, akan tetapi juga menyangkut aspek-aspek tidak terukur seperti kesehatan dan kebutuhan rekreasi (Yuan, et al, 1999).

Menurut Meadows (1998), kualitas hidup merupakan suatu tingkat kesejahteraan. Proses perubahan kualitas hidup dibagi dalam empat tingkatan yang menggambarkan proses terjadinya perubahan kualitas hidup manusia yang masing-masing memiliki implikasi terhadap kebutuhan hidup sehari-hari. Tingkat kesejahteraan tersebut adalah pemenuhan kebutuhan dasar (*ultimate means*), pemenuhan kebutuhan primer (*Intermediate means*), pemenuhan kebutuhan sekunder (*Intermediate ends*), dan pemenuhan kebutuhan tersier (*Ultimate ends*)

Persepsi merupakan tanggapan/pengertian yang terbentuk langsung dari suatu peristiwa/pembicaraan atau pengertian yang terbentuk lewat proses yang diperoleh melalui panca indera. Berkaitan dengan penelitian ini, maka persepsi dapat diartikan sebagai hal yang dirasakan/dimengerti oleh subjek (penghuni rumah pondokan) terhadap suatu objek (bangunan rumah pondokan) yang dirasakan/dimengerti/diamati. Dalam penelitian ini persepsi penghuni dapat diartikan sebagai penilaian terhadap kenyamanan terhadap kualitas bangunan rumah pondokan mahasiswa yang sedang dirasakan /dimengerti saat ini. Istilah persepsi menurut beberapa pakar ialah memberikan makna pada stimul inderawi/sensory stimuli. Pengertian lain dari persepsi adalah proses kategorisasi organisme di rangsang oleh suatu masukan tertentu (objek peristiwa dan lain-lain), dan organisme itu berespon dengan menghubungkan masukan tersebut dengan salah satu kategori yang tepat sehingga ia dapat mengenali atau memberi arti terhadap masukan tersebut. Dengan demikian persepsi juga bersifat inferensial (menarik kesimpulan), selain itu persepsi juga berarti proses dimana kita mengorganisasi dan menafsirkan pola stimulus dalam lingkungan (Atkinson, 1996). Sedangkan menurut Boedojo (1986), persepsi dapat diartikan sebagai pengamatan yang secara langsung dikaitkan dengan suatu makna. Proses yang melandasi persepsi berawal dari adanya informasi dan lingkungan. Tidak semua rangsang (informasi) diterima dan didasari oleh individu, melainkan diseleksi berdasarkan orientasi nilai yang dimilikinya dan juga pengalaman pribadi.

Persepsi penghuni rumah pondokan mahasiswa terhadap kenyamanan hunian mereka sangat berkaitan dengan penilaian terhadap kepuasan seseorang yang berbeda-beda (subyektif) namun demikian bahwa dalam pemikiran setiap orang terdapat tingkatan kebutuhan, sehingga penilaian atau pendapat orang yang berbeda-beda ini dapat ditarik

suatu kesamaan persepsi berdasarkan kebutuhan setiap orang (Maslow dalam Budihardjo, 1994).

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana binaan keluarga (Turner, 1972) menyatakan bahwa rumah (*housing*) mengandung arti sebagai komoditas dan sebagai proses. Rumah merupakan bagian yang tidak dapat dilihat sebagai hasil fisik yang rampung semata, melainkan merupakan suatu proses yang berkembang dan berkaitan dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu (Panudju, 1999). Fungsi dasar rumah adalah untuk melindungi diri dari gangguan alam dan binatang. Sejalan dengan peradaban, fungsi rumah berkembang sebagai sumber rasa aman dan kenyamanan. Secara sosial rumah juga berfungsi sebagai status simbol dan ukuran kemakmuran, dan juga digunakan sebagai sarana investasi (Cahyana, 2002).

Budihardjo (1994) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hierarki kebutuhan dari Maslow, dinilai dari yang terbawah sebagai berikut:

- 1) Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat tinggal, tidur, dan pemenuhan kebutuhan badani.
- 2) Rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan ritual, penyimpanan harta milik berharga, menjamin hak pribadi.
- 3) Rumah memberikan peluang untuk berinteraksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar (teman, tetangga, keluarga).
- 4) Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe "*Status Conferring Function*", kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.
- 5) Rumah sebagai aktualisasi diri yang diejawantahkan dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang mempribadi

Dalam penjelasannya Turner menyatakan bahwa yang pertama, rumah berfungsi sebagai penunjang identitas yang terwujud pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*The Quality of Shelter Provided by Housing*, kedua, rumah berfungsi sebagai penunjang kesempatan bagi keluarga untuk mengembangkan diri dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi atau sebagai fungsi pengembangan keluarga. Dalam fungsi ini akses ke sumber-sumber daya menjadi sangat penting dan ketiga, rumah berfungsi sebagai pemberi rasa aman untuk keluarga yang mencakup jaminan masa depan dan jaminan kepemilikan atas rumah dan tanah.

Pola-pola Pengadaan Rumah Sewa. Pola Pertama adalah pembangunan rumah sewa sederhana yang diprakarsai oleh perusahaan untuk karyawannya Rumah sewa tetap menjadi milik perusahaan sedangkan karyawan perusahaan menyewa rumah tersebut. Pola Kedua adalah pembangunan rumah sewa oleh perusahaan daerah untuk masyarakat umum. Rumah sewa sederhana tersebut dibangun di atas tanah yang dikuasai pemerintah. Tarif sewa didasarkan atas adanya subsidi tanah dan prasarana lingkungan dari pemerintah, dengan mempertimbangkan kemampuan masyarakat. Pola ketiga adalah di sektor non-formal perseorangan, rumah sewa sederhana dibangun oleh perseorangan di atas tanah yang sudah dimilikinya oleh perseorangan di atas tanah yang sudah dimilikinya 'sebagai usaha sambilan'. Tarif sewa didasarkan atas kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa, tidak ada suatu dasar ketetapan sewa yang dipergunakan.

Pembangunan rumah sewa sederhana diarahkan kepada tiga kebijaksanaan dasar yaitu:

- Penyediaan rumah sewa oleh sektor non formal perseorangan.
- Pembangunan rumah sewa sederhana berdasarkan azas swadaya, dengan pengerahan sumber daya masyarakat setempat dan dengan pemberian subsidi yang diusahakan sekecil mungkin (Yudohusodo, 1991).

Karakteristik Pondokan Mahasiswa adalah merupakan ciri-ciri khas atau sifat-sifat khas yang melekat pada keadaan lingkungan, yang memberikan kekhususan dan yang membedakan dengan keadaan lingkungan yang lain. Mahasiswa penghuni rumah pondokan sangat terbatas dari segi kemampuan finansial dimana mereka hanya mengandalkan kiriman/penghasilan sehingga mahasiswa mempunyai pertimbangan dalam menentukan hunian rumah pondokan yang ditempatinya. Drakakish Smith dalam Budihardjo (1994) menyatakan bahwa semakin rendah penghasilan seseorang maka pertimbangan utama dalam memilih hunian tempat tinggal yaitu kedekatan dengan lokasi bekerja atau pusat pelayanan kota. Sama halnya mahasiswa dengan keterbatasan penghasilan/kiriman kedekatan dengan kampus merupakan faktor utama dalam penentuan hunian untuk bertempat tinggal.

Kenyamanan huni rumah pondokan adalah suasana dan penilaian terhadap mutu hunian rumah pondokan yang dapat dirasakan secara bersama-sama. Kenyamanan huni rumah pondokan itu kolektif ditentukan oleh tersedianya komponen yang membentuk kualitas suatu hunian rumah pondokan, tersedianya fasilitas kelengkapan rumah (termasuk airbersih dan fasilitas listrik) yang terjangkau oleh setiap hunian rumah pondokan. Semakin lengkap fasilitas yang dapat terjangkau oleh semua penghuni rumah pondokan, berarti semakin baik kualitas hidup suatu rumah pondokan. Rumah pondokan mahasiswa yang mempunyai kualitas hidup baik dapat menyediakan fasilitas kelengkapan hunian kepada semua penghuninya paling tidak sesuai standart minimum, pada jarak-jarak tertentu yang telah diperhitungkan secara cermat agar setiap penduduk dapat menggunakannya dengan mudah (Irwan, 1997).

### **Acuan Normatif Rumah Layak Huni**

#### **Kondisi Fisik Bangunan**

##### **1. Kategori kerusakan Ringan ( $\pm 25\%$ )**

Suatu bangunan dikategorikan mengalami kerusakan ringan apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- a. Retak halus (lebar celah lebih kecil dari 0,075 cm) pada plesteran
- b. Serpihan plesteran berjatuhan
- c. Mencakup luas yang terbatas
- d. Kira-kira 25% elemen utama mengalami kerusakan;
- e. Retak kecil (lebar celah antara 0,075 hingga 0,6 cm) pada dinding.
- f. Kerusakan bagian-bagian nonstruktur seperti cerobong, lisplang, dsb.
- g. Kemampuan struktur untuk memikul beban tidak banyak berkurang.
- h. Layak fungsi/huni.

##### **2. Kerusakan Struktur Tingkat Berat ( $\pm 50\%$ )**

Suatu bangunan dikategorikan mengalami kerusakan struktur tingkat berat apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- a. Dinding pemikul beban terbelah dan runtuh;
- b. Bangunan terpisah akibat kegagalan unsur-unsur pengikat;

- c. Kira-kira 50% elemen utama mengalami kerusakan;
- d. Tidak layak fungsi/huni.

3. Kerusakan Total (> 65%)

Suatu bangunan dikategorikan sebagai rusak total/robok apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- a. Bangunan roboh seluruhnya (> 65%)
- b. Sebagian besar komponen utama struktur rusak
- c. Tidak layak fungsi/huni.

Tindakan yang perlu dilakukan adalah merubuhkan bangunan, membersihkan lokasi, dan mendirikan bangunan baru.

#### Pemenuhan Ruang Hunian Rumah

Persoalan yang biasanya terjadi yaitu pada ruang dengan ukuran kecil atau sempit yang mampu menimbulkan beban psikis dan ukuran ruang yang lapang akan memberikan kenyamanan karena mampu memuaskan penghuninya. Dalam suatu hunian ruang-ruang dasar yang ada yaitu : Ruang makan, ruang dapur, ruang tamu, ruang tidur dan kamar mandi sedangkan ruang-ruang yang dianggap tidak mendasar yaitu ruang belajar, serbaguna, gudang,garasi dan lain-lain sedangkan pada hunian rumah pondokan yang dianggap sebagai ruang dasar yaitu kamar tidur, kamar mandi/Wc, dapur dan tempat cuci.

Pembagian ruang dalam suatu hunian dapat dibagi sesuai dengan fungsi yang berpengaruh terhadap letak ruang itu sendiri dengan ruang lainnya yaitu ruang publik, semi privat, privat. Ruang privat adalah ruang perorangan atau wilayah pribadi yang apabila dimasuki orang lain orang tersebut merasa kehormatannya terancam, terganggu. Ruang semi privat adalah ruang umum untuk suatu kelompok atau keluarga yang kegunaan ruang tersebut untuk kepentingan bersama-sama dalam suatu kelompok atau keluarga sedangkan ruang publik adalah ruang yang orang lain dapat mempergunakannya atau orang lain dapat bebas untuk melintasinya (Snyder, 1979).

Sesuai dengan Kepmen Kesehatan No. 829/Menkes/SK/VII/1999 tentang Persyaratan Kesehatan Rumah Tinggal dan Kepmen Kimpraswil No.403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah yaitu:

1. Bangunan Fisik Rumah:

- Bahan bangunan. Tidak terbuat dari bahan yang dapat melepas zat-zat yang dapat membahayakan kesehatan. Bahan bangunan tidak terbuat dari bahan yang dapat menjadi tumbuh dan berkembangnya mikro organisme patogen.
- Atap berfungsi untuk menahan panas, debu, dan air hujan. Penutup atap sebaiknya merupakan bidang datar dan sudut kemiringan atap tergantung dari jenis bahan penutup atap yang dipakai. Bubungan rumah yang memiliki tinggi 10 meter atau lebih harus dilengkapi dengan penangkal petir.
- Dinding berfungsi untuk menahan angin dan debu, serta dibuat tidak tembus pandang. Bahan dinding dapat berupa batu bata, batako, bambu, papan kayu. Dinding dilengkapi dengan sarana ventilasi untuk pengaturan sirkulasi udara. Dinding kamar mandi dan tempat cuci harus kedap air dan mudah dibersihkan.
- Jendela dan pintu berfungsi sebagai lubang angin, jalan udara segar dan sinar matahari serta sirkulasi. Letak lubang angin yang baik adalah searah dengan tiupan angin.



## 2. Fasilitas Kelengkapan Bangunan Rumah:

- Sarana Air Bersih, tersedia sarana air bersih dengan kapasitas 120 liter/hari/orang. Kualitas air bersih harus memenuhi persyaratan kesehatan. Sekeliling sumur dangkal (gali) diberikan pengerasan dan selokan air agar tempat sekitarnya tidak tergenang air (becek). Jarak sumur terhadap resapan/septik tank harus mencukupi syarat kesehatan.
- Limbah dan drainase rumah, air kotor atau air buangan dari kamar mandi, cuci dan dapur disalurkan melalui drainase rumah (selokan) terbuka atau tertutup di dalam pekarangan rumah ke (drainase) selokan air di pinggir jalan. Limbah cair yang berasal dari rumah tidak mencemari sumber air, tidak menimbulkan bau dan tidak mencemari permukaan tanah. Limbah padat harus dikelola agar tidak menimbulkan bau, pencemaran terhadap permukaan tanah serta air tanah.
- Fasilitas Listrik. Sebagai pencahayaan buatan mutlak diperlukan pada sebuah hunian. Kebutuhan minimal daya listrik untuk rumah sederhana 900 watt/rumah artinya bahwa setiap rumah harus tersedia listrik dengan daya yang mencukupi.

## 3. Penataan Bangunan Rumah:

- Perancangan Ruang, Ruang di dalam rumah harus ditata agar berfungsi sebagai ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, ruang tidur, ruang dapur, ruang mandi/cuci/Wc, ruang bermain anak yang letaknya terpisah satu sama lain. Luas ruang sekurang kurangnya 9 M<sup>2</sup> per orang, bukaan ventilasi 1/9 luas lantai atau minimal 1 M<sup>2</sup> atau lebih dari 11% luas ruang. Lebih lanjut, parameter yang harus diperhatikan dalam perancangan rumah adalah: kepadatan hunian terutama kamar tidur, pencahayaan terutama dari sinar matahari, penghawaan, jenis lantai, jenis dinding serta jenis bahan bakar yang digunakan dalam rumah tangga.
- Kepadatan Hunian Ruang Tidur. Luas ruang tidur minimal 9 M<sup>2</sup> dan tidak dianjurkan digunakan lebih dari dua orang tidur dalam satu ruang tidur, kecuali anak dibawah umur 5 tahun.
- Kepadatan hunian. Satu keluarga yang terdiri dari 5 orang, minimum luas rumah adalah 50 M<sup>2</sup>. Untuk kamar tidur diperlukan luas lantai minimum 3 M<sup>2</sup>/orang dan untuk mencegah penularan penyakit (misalnya penyakit pernapasan) jarak antara tepi tempat tidur yang satu dengan yang lain minimum 90 cm. Apabila ada anggota yang menderita penyakit pernapasan sebaiknya tidak tidur sekamar dengan anggota yang lain.
- Pencahayaan. Untuk memperoleh cahaya yang cukup pada siang hari, diperlukan luas jendela kaca minimum 20 % luas lantai. Kamar tidur sebaiknya diletakkan di sebelah timur untuk memberi kesempatan masuknya sinar ultraviolet yang ada dalam sinar matahari pagi. Jika perletakan jendela kurang leluasa, dapat dipasang genteng kaca karena semua jenis cahaya dapat mematikan kuman, hanya berbeda satu sama lain dari segi lamanya proses mematikan kuman. Agar cahaya matahari tidak terhalang masuk ke dalam rumah, maka jarak rumah yang satu dengan yang lain paling sedikit sama dengan tinggi rumahnya.
- Penghawaan. Untuk memungkinkan pergantian udara secara lancar diperlukan minimum luas lubang ventilasi tetap 5% luas lantai, dan jika ditambah dengan luas lubang yang dapat memasukkan udara lainnya (celah, pintu, jendela, lubang anyaman bambu dan sebagainya) menjadi berjumlah

10% luas lantai. Udara yang masuk sebaiknya udara yang bersih dan bukan udara yang mengandung debu atau bau.

- Binatang Penular Penyakit. Tidak ada tikus, kecoa atau binatang pembawa / vektor penyakit bersarang di dalam rumah.

### **Gambaran Umum Kota Makassar**

Kota Makassar berbatasan sebelah utara dengan kabupaten Maros, sebelah timur kabupaten Maros, sebelah selatan kabupaten Gowa dan sebelah barat adalah selat Makassar. Luas wilayah kota Makassar tercatat 175,77 Km persegi yang meliputi 14 kecamatan. Penduduk kota Makassar tahun 2007 tercatat sebanyak 1.235.239 jiwa yang terdiri dari 618.233 laki-laki dan 617.006 perempuan. Salah satu strategi pengembangan kota Makassar adalah melalui pendekatan penyediaan fasilitas dan utilitas utama kota. Fasilitas dan utilitas yang dimaksud menyangkut segi sosial, ekonomi dan budaya, penyediaannya sesuai dengan kebutuhan serta fungsi yang direncanakan.

Berdasarkan hasil analisis (Kompilasi dan Analisis RUTRW kota Makassar, 2001), bahwa pada tahun 2010/2011 Kota Makassar akan menampung sebanyak 1.473.725 jiwa. Apabila dibandingkan dengan standar kebutuhan perumahan, maka dapat diproyeksikan jumlah unit rumah yang harus disiapkan. Kalau ditotalkan dengan kebutuhan eksisting berarti pada tahun 2010/2011 akan terjadi penambahan kebutuhan sekitar 72.207 unit rumah yang harus dibangun. Jadi pada akhir tahun perencanaan 2010/2011 di Kota Makassar terdapat 294.745 unit rumah, yang terbagi menjadi 3 (tiga) tipe kapling.

Jumlah fasilitas pendidikan perguruan tinggi di kota Makassar pada tahun 2008 yaitu :

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| 1. Universitas    | sebanyak : 15 |
| 2. Institut       | sebanyak : 2  |
| 3. Sekolah tinggi | sebanyak : 45 |
| 4. Politeknik     | sebanyak : 1  |
| 5. Akademi        | sebanyak : 29 |

Perguruan Tinggi Hasanuddin terletak kurang lebih  $\pm 14$  Km dari pusat kota Makassar ke Arah Barat pada jalur Makassar-Maros.

Dari hasil pengamatan di peroleh gambaran bahwa lokasi lingkungan rumah pondokan merupakan daerah genangan air karena letaknya rendah dan berupa cekungan, ini tidak lepas karena lokasi tersebut dialiri sungai pampang yang berdekatan dengan wilayah studi. Permukiman sekitar Perguruan Tinggi Hasanuddin berada pada wilayah administratif kecamatan Tamalanrea dengan jumlah penduduk 87.817 jiwa sedangkan permukiman yang berada di sekitar kampus yang merupakan wilayah penelitian berada pada tiga kelurahan yaitu kelurahan di kecamatan Tamalanrea yaitu: Tamalanrea Indah, Tamalanrea Jaya dan Tamalanrea.

### **Identifikasi Kualitas Bangunan Rumah Pondokan**

Rumah pondokan memang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan mahasiswa di luar daerah atau luar pulau yang menuntut ilmu pengetahuan di Makassar. Pondokan mahasiswa cenderung mengelompok dan tersebar secara tidak merata sekitar kampus atau pinggiran kampus dan ada yang menyatu dengan permukiman masyarakat. Rumah pondokan mahasiswa merupakan tempat tinggal untuk sementara waktu yang dibangun secara petak-petak yang disewa atau dikontrak oleh mahasiswa, dimana pembayaran sewaan biasanya secara teratur dan terus menerus dalam periode

waktu tertentu atau berdasarkan perjanjian kontrak antara pemilik dan pemakai dalam jangka waktu tertentu.

Pengadaan rumah pondokan oleh masyarakat (non formal) di permukiman sekitar kampus UNHAS terdiri dari dua bentuk, pertama berupa satu unit rumah, dimana rumah ini dicirikan dengan yang lengkap, yang disewa oleh mahasiswa karena kebetulan pemiliknya tidak menempatinya, dan yang kedua pengadaan rumah pondokan yang dibangun secara petak-petak berupa kamar. Terkadang pondokan ini tidak memiliki kelengkapan ruang, bahkan sebagian pula rumah pondokan ini ditempati antara penyewa dan pemilik dimana penyewa dan pemilik menempati ruang yang terpisah. Sebagian besar rumah pondokan ini dibangun secara ekspansi/perluasan baik secara vertikal maupun horisontal dengan penambahan kamar/ruang tanpa mempedulikan peraturan tata bangunan. Pada umumnya pondokan yang teratur terdapat pada permukiman yang agak jauh dari kampus Universitas Hasanuddin.

### **Analisis Normatif Persepsi Penghuni dengan Kondisi Eksisting Kualitas Bangunan Rumah Pondokan**

Fisik Bangunan, Berdasarkan hasil survei di lapangan diketahui bahwa kondisi fisik bangunan dengan kriteria kurang sebesar 6,2%, kriteria sedang sebesar 50,5% dan kriteria baik sebesar 43,3% sedangkan menurut persepsi responden sebanyak 97 orang, 20,6% menyatakan baik, 70,1% menyatakan sedang dan 9,3% menyatakan kurang. sebagian besar rumah hunian masuk kategori sedang yaitu kondisi fisik bangunan yang masih layak tetapi ada sedikit kerusakan namun tidak berat dimana sebagian strukturnya memerlukan perbaikan atau 25% rusak. Jenis bangunan rumah pondokan mahasiswa di sekitar kampus UNHAS yang banyak disediakan oleh masyarakat adalah bangunan semi permanen dan permanen. Dari mayoritas mahasiswa yang menghuni rumah pondokan sebagian besar menempati bangunan semi permanen. Dan ada beberapa mahasiswa yang menempati bangunan non permanen dengan mayoritas dalam keadaan 25% rusak. Kriteria kenyamanan hunian menurut standar normatif dengan persepsi responden tidak jauh berbeda. Kondisi fisik bangunan dengan kriteria baik menurut standar normatif yaitu apabila tidak mengalami kerusakan tetapi rumah pondokan yang ada dipermukiman sekitar kampus kondisinya mengalami kerusakan tetapi masih layak huni (25% rusak) dan dipersepsikan sedang oleh penghuni penghuni artinya persepsi mahasiswa dengan standart normatif layak huni tidak berbeda dimana standart normatif baik juga dipersepsikan oleh mahasiswa baik atau nyaman begitu pula sebaliknya dan bahwa kondisi bangunan rumah pondokan mahasiswa di permukiman sekitar kampus UNHAS secara umum tidak dalam kondisi terbaik ataupun buruk.

Luasan Kamar, Berdasarkan hasil survei di lapangan diketahui penataan ruang rumah pondokan didominasi oleh kamar tidur dengan luasan dan kepadatan huni yang bervariasi serta tidak jauh berbeda antara rumah pondokan yang satu dengan yang lainnya. Dominasi luasan kamar rumah pondokan mahasiswa di permukiman sekitar kampus UNHAS yaitu luasan kamar antara 9-12 M<sup>2</sup> dengan kepadatan hunian 1-2 orang. hasil survey diketahui bahwa luasan kamar dengan luasan kamar < 9 M<sup>2</sup> dengan kepadatan huni 3 orang sebesar 12,4%, luasan kamar dengan kategori sedang dimana luasan kamarnya > 9 M<sup>2</sup> dengan kepadatan huni 3 orang atau salah satu memenuhi syarat (luasan kamar atau kepadatan huni) 24,7% dan luasan kamar minimal 9 M<sup>2</sup> dengan kepadatan huni 1-2 orang sebesar 62,9%. Penilaian penghuni terhadap kualitas bangunan berdasarkan luasan kamar. 43,3% menyatakan baik, 27,8% menyatakan sedang dan 28,9% menyatakan kurang. Luasan kamar 9-12 m<sup>2</sup> dianggap luasan yang cukup untuk

mahasiswa penghuni rumah pondokan dengan jumlah penghuni maksimal dua orang. Bila kita bandingkan antara penilaian mahasiswa penghuni rumah pondokan dengan standar normatif tentang rumah sehat yang menyatakan bahwa luas ruang tidur minimal 9 m<sup>2</sup> dan tidak dianjurkan digunakan lebih dari dua orang dalam satu ruang tidur, kecuali anak dibawah umur 5 tahun, sudah bisa terpenuhi dari segi kepadatan huniannya yaitu dua orang. Persoalan yang biasanya terjadi yaitu pada ruang dengan ukuran kecil atau sempit yang mampu menimbulkan beban psikis dan ukuran ruang yang lapang akan memberikan kenyamanan karena mampu memuaskan penghuninya. Kriteria kenyamanan hunian berdasarkan luasan kamar yang ada dirumah pondokan sudah sesuai dengan standart normatif yaitu luasan kamar 9-12 M2 dengan kepadatan huni 1-2 orang sedangkan persepsi penghuni juga menyatakan baik atau nyaman sehingga dapat disimpulkan bahwa standar normatif, kondisi empirik dilapangan dan persepsi penghuni sudah sesuai dan layak huni.

Kamar Mandi/WC, dari survey di lapangan diketahui bahwa pada hunian rumah pondokan di permukiman sekitar kampus UNHAS fasilitas kamar mandi/wc sudah ada pada setiap hunian rumah pondokan namun masih terbatas dan belum mampu memenuhi kebutuhan bila di bandingkan jumlah kamar tidur dan jumlah penghuni rumah pondokan. Kamar mandi yang ada dirumah pondokan sudah menyatu dengan wc dan luas kamar mandi/wc yaitu ±3 M2 hasil survei diketahui bahwa kamar mandi/wc dengan kriteria kurang sebesar 23,7%, kriteria sedang 50,5% dan kriteria baik sebesar 25,8%. Menurut persepsi responden sebanyak 97 orang, 2,1% menyatakan kurang, 41,2% menyatakan sedang dan 56,7% menyatakan baik. Kriteria kenyamanan hunian berdasarkan rasio penggunaan kamar mandi menurut standart normatif dipersepsikan berbeda oleh responden artinya secara umum rasio penggunaan kamar mandi tidak sesuai dengan standar normatif yang dikemukakan oleh neufert sebab 1 kamar mandi yang ada di rumah pondokan telah digunakan lebih dari 3-5 kamar tidur dimana kamar mandi/Wc yang fungsinya sebagai ruang privat berubah menjadi ruang semi privat dan bahkan ruang publik sehingga mahasiswa penghuni rumah pondokan merasa tidak nyaman.

Ruang Dapur, sesuai dengan survei di lapangan tentang peletakan ruang dapur pondokan mahasiswa di sekitar kampus UNHAS, bangunan rumah pondokan masih ada yang belum dilengkapi dengan ruang dapur namun jumlahnya sedikit. Hasil survei di lapangan diketahui bahwa ruang dapur dengan kriteria kurang sebesar 13,4%, kriteria sedang 66,6% dan kriteria baik sebesar 20,6% sedangkan menurut persepsi responden sebanyak 97 orang, 5,2% menyatakan kurang, 19,6% menyatakan sedang dan 75,3% menyatakan baik. Kriteria kenyamanan hunian berdasarkan letak ruang dapur menurut standar normatif berbeda dengan persepsi responden artinya menurut standar normatif ruang dapur sebagian besar masuk kriteria sedang tetapi menurut responden sebagian besar menilai baik. Artinya bahwa mahasiswa penghuni rumah pondokan menganggap untuk pemenuhan ruang dapur yang merupakan ruang semi privat yang penggunaannya secara bersama-sama tidak begitu penting keberadaannya dan tidak mempengaruhi penilaian mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni.

Ruang Tempat Cuci, berdasarkan hasil survei di lapangan diketahui bahwa tempat cuci dengan kriteria kurang sebesar 4,1%, kriteria sedang sebesar 79,4% dan kriteria baik sebesar 16,5% sedangkan menurut persepsi responden sebanyak 97 orang, 2,1% menyatakan kurang, 14,4% menyatakan sedang dan 83,5% menyatakan baik. Kriteria kenyamanan hunian berdasarkan keberadaan tempat cuci dan peletakannya menurut

standar normatif dipersepsikan berbeda oleh responden. Sebagian besar responden menilai baik tetapi menurut standar normatif dinilai sedang. Artinya bahwa ruang tempat cuci pada rumah pondokan tidak begitu penting karena mahasiswa penghuni rumah pondokan berpendapat bahwa untuk mencuci bisa dilakukan di kamar mandi disamping itu mencuci dilakukan tidak rutin tiap hari faktor lain yang menyebabkan tidak pentingnya tempat cuci adalah banyaknya jasa laundry disekitar rumah pondokan dengan harga terjangkau oleh mahasiswa penghuni rumah pondokan.

Fasilitas Air Bersih, berdasarkan survey, pada umumnya penyediaan air bersih di rumah pondokan terdiri dari tiga komponen yaitu air bersih yang berasal dari PDAM, air non PDAM dan air PDAM+Non PDAM. Rumah pondokan dengan fasilitas air bersih yang berasal dari PDAM dikategorikan baik sebab sumber air bersih dari sumur sudah tercemar oleh limbah rumah tangga, hal ini disebabkan beberapa drainase rumah pondokan mahasiswa tidak terhubung dengan jalan sehingga limbah rumah tangga dibiarkan meresap ke dalam tanah yang menjadi penyebab tercemarnya sumber air tanah. Rumah pondokan dengan fasilitas air bersih yang berasal dari air PDAM+Non PDAM dikategorikan sedang, kriteria penilaian tersebut didasarkan bahwa rumah pondokan tersedia air bersih namun tidak mencukupi sehingga memakai air cadangan dari sumur, sedangkan rumah pondokan yang sumber air dari non PDAM dikategorikan tidak tersedia air bersih karena selain PDAM atau kurang karena sumber air tanah yang ada sebagian besar sudah tercemar. Hasil survei mayoritas responden menghuni rumah pondokan yang tersedia sumber air bersih namun tidak mencukupi seluruh penghuni sebesar sebesar 57,7% sedangkan rumah pondokan yang tersedia dan mencukupi seluruh penghuni sebesar 22,7% dan hunian yang tidak tersedia air bersih sebesar 19,6%. Menurut persepsi responden 30,9% memberi penilaian baik, 54,6% memberi penilaian sedang dan 14,4% memberi penilaian kurang tentang fasilitas air bersih. Artinya hunian rumah pondokan yang ada sudah tidak memenuhi standar standart normatif rumah sehat yaitu tersedianya air bersih dan mencukupi seluruh penghuni rumah sedangkan persepsi juga menilai sama dengan kondisi rumah mengenai fasilitas air bersihnya.

Fasilitas Listrik, sesuai hasil pengamatan, Jaringan listrik belum terdistribusi secara merata di permukiman sekitar kampus namun penyediaan sarana listrik telah dirasakan oleh seluruh masyarakat utamanya penghuni rumah pondokan. Berdasarkan hasil survei di lapangan diketahui bahwa fasilitas listrik dengan kriteria kurang tidak ada, kriteria sedang sebesar 22,7% dan kriteria baik sebesar 77,3%. Persepsi responden sebanyak 97 orang, 9,3% menyatakan kurang, 22,7% menyatakan sedang dan 68% menyatakan baik. Kriteria kenyamanan hunian berdasarkan fasilitas listrik menurut standar normatif dan kondisi rumah pondokan yang ada dipersepsikan sama oleh responden. Fasilitas listrik menurut standar normatif mayoritas baik begitu juga menurut persepsi responden. Fasilitas listrik pada rumah pondokan selain dipakai untuk penerangan juga dipakai untuk keperluan lain seperti menghidupkan komputer, dan keperluan lain yang berkaitan dengan tugas-tugas kuliah. Apalagi mayoritas penghuni adalah mahasiswa sehingga keberadaan listrik sangat dibutuhkan. Berdasarkan survei awal, jaringan listrik belum terdistribusi secara merata di permukiman sekitar kampus UNHAS namun penyediaan sarana listrik telah dirasakan oleh seluruh masyarakat utamanya penghuni rumah pondokan walaupun dengan daya yang terbatas.

Penghawaan, berdasarkan survei dilapangan hasil survei di lapangan diketahui bahwa rumah pondokan dengan penghawaan kurang sebesar 46,4%, penghawaan sedang sebesar 44,3% dan penghawaan baik sebesar 9,3%. Menurut persepsi responden sebanyak

97 orang, 5,2% menyatakan kurang, 29,9% menyatakan sedang dan 64,9% menyatakan baik. Kriteria kenyamanan hunian berdasarkan penghawaan menurut standar normatif dipersepsikan berbeda oleh responden dan sebagian besar penghawaan masuk kategori kurang artinya rumah pondokan mahasiswa yang ada tidak sesuai dengan kajian standar normatif yaitu luas lubang ventilasi tidak cukup untuk memungkinkan pergantian udara yang bersih dan udara yang masuk mengandung polusi tetapi dipersepsikan baik oleh responden.

Pencahayaan, berdasarkan hasil survei di lapangan diketahui bahwa rumah pondokan dengan pencahayaan kurang sebesar 26,8%, pencahayaan sedang sebesar 68% dan pencahayaan baik sebesar 5,2%. Menurut persepsi responden sebanyak 97 orang, 12,4% menyatakan kurang 24,7% menyatakan sedang dan 62,9% menyatakan baik. Kriteria kenyamanan hunian berdasarkan pencahayaan menurut standar normatif dipersepsikan berbeda oleh responden dan sebagian besar pencahayaan masuk kategori sedang artinya kondisi bangunan rumah pondokan belum sesuai dengan kajian standar normatif yaitu luas jendela cukup untuk memperoleh cahaya namun cahaya tidak leluasa masuk ke dalam kamar karena terhalang bangunan di sekitarnya akibat dari padatnya bangunan rumah pondokan yang saling berhimpitan namun dipersepsikan oleh penghuni dalam kategori baik.

Drainase Rumah, Sesuai dengan hasil pengamatan dilokasi studi masih dijumpai drainase yang berfungsi sebagai saluran air kotor dan air hujan, ditemui pula ukuran drainase yang kecil sehingga tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya selain itu rumah pondokan yang berada pada daerah lokasi yang topografinya rendah (cekungan) cukup memprihatinkan karena drainase rumah pondokan yang ada tidak terhubung dengan drainase jalan. Hasil survei di lapangan diketahui bahwa rumah pondokan dengan drainase kategori kurang hampir sama dengan kategori baik yaitu sebesar 36,1% kurang dan 39,2% baik, drainase dengan kategori sedang 24,7% dan sedangkan menurut persepsi responden sebanyak 97 orang, 14,4% menyatakan kurang, 40,2% menyatakan sedang dan 45,4% menyatakan baik. Kriteria kenyamanan hunian berdasarkan tersedianya drainase rumah menurut standar normatif dipersepsikan berbeda oleh responden.

### **Analisis Hubungan antara Kualitas Bangunan dengan Kenyamanan Huni Rumah Pondokan**

Bagian dianalisis variabel yang dianggap penting dan mempengaruhi persepsi penghuni rumah pondokan berdasarkan kualitas bangunan melalui analisis terhadap Hubungan / hubungan antar variabel mempergunakan analisis tabulasi silang (*crosstab*) dengan uji statistik yaitu kai kuadrat (*chi-square*) dengan bantuan perangkat lunak SPSS. Variabel bebas dalam analisis ini adalah variabel kualitas bangunan sedangkan yang termasuk variabel terikat adalah persepsi terhadap masing-masing kualitas bangunan. Adapun yang menjadi baris adalah variabel bebas, sedangkan untuk kolomnya adalah variabel terikat. Angka X<sup>2</sup> yang ditampilkan dalam tabel merupakan angka chi-square hitung yang dihasilkan dari analisis SPSS untuk kemudian dibandingkan dengan nilai X<sup>2</sup> tabel pada tabel *chi-square* dengan derajat kesalahan ( $\alpha$ ) 5% (0,05) dan derajat kebebasan (df) seperti dalam tabel perhitungan.

Berdasarkan Tabel di bawah dapat disimpulkan bahwa variabel kualitas bangunan yang paling penting mempengaruhi persepsi mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni

rumah pondokan yaitu Fasilitas Air bersih, fasilitas listrik dan KM/WC, variabel kualitas bangunan yang kurang penting yaitu drainase, kondisi fisik bangunan, Ruang dapur, luasan kamar dan penghawaan sedangkan variabel kualitas bangunan yang tidak mempengaruhi persepsi yaitu pencahayaan dan tempat cuci.

**TABEL I**  
**HUBUNGAN KUALITAS BANGUNAN RUMAH PONDOKAN DENGAN**  
**PENILAIAN BERDASARKAN PERSEPSI PENGHUNI**

No.	Faktor Sosial Ekonomi Penghuni Rumah Pondokan	X <sup>2</sup>	Nilai p	C	Keterangan
1	Kondisi fisik bangunan	13,527	0,009	0,350	Ada hubungan
2	Luasan kamar	26,215	0,000	0,461	Ada hubungan
3	Kamar mandi/WC	16,261	0,000	0,526	Ada hubungan
4	Ruang dapur	13,741	0,008	0,352	Ada hubungan
<b>5</b>	<b>Tempat cuci</b>	<b>6,565</b>	<b>0,161</b>	<b>0,252</b>	<b>Tidak ada hubungan</b>
6	Fasilitas air bersih	127,010	0,000	0,753	Ada hubungan
7	Fasilitas listrik	66,673	0,000	0,638	Ada hubungan
8	Penghawaan	30,079	0,000	0,487	Ada hubungan
<b>9</b>	<b>Pencahayaan</b>	<b>3,284</b>	<b>0,511</b>	<b>0,181</b>	<b>Tidak ada hubungan</b>
10	Drainase	10,457	0,033	0,312	Ada hubungan

Sumber : Hasil Analisis Data, 2009

### Analisis Hubungan antara Kondisi Sosial Ekonomi dengan kenyamanan huni rumah pondokan

Berdasarkan Tabel di bawah dapat disimpulkan bahwa variabel kondisi sosial ekonomi yang paling mempengaruhi persepsi mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni rumah pondokan yaitu hubungan kekeluargaan, harga sewa dan jarak hunian ke kampus sedangkan variabel kondisi sosial ekonomi yang tidak mempengaruhi persepsi yaitu jenis kelamin, usia/umur penghuni, lama huni, kiriman/penghasilan dan sistem pembayaran.

**TABEL II**  
**HUBUNGAN KONDISI SOSIAL EKONOMI DENGAN PERSEPSI PENGHUNI**  
**RUMAH PONDOKAN**

No.	Faktor Sosial Ekonomi Penghuni Rumah Pondokan	X <sup>2</sup>	Nilai p	C	Keterangan
1	Jenis Kelamin	1,433	0,488	0,121	Tidak ada hubungan
2	Usia/Umur Penghuni	4,115	0,661	0,202	Tidak ada hubungan
3	Lama Tinggal	4,255	0,642	0,205	Tidak ada hubungan
4	Kiriman/Penghasilan	7,803	0,648	0,273	Tidak ada hubungan
<b>5</b>	<b>Jarak Hunian ke Kampus</b>	<b>21,356</b>	<b>0,019</b>	<b>0,425</b>	<b>Ada hubungan</b>
<b>6</b>	<b>Harga sewa</b>	<b>22,349</b>	<b>0,013</b>	<b>0,433</b>	<b>Ada hubungan</b>
7	Sistem Pembayaran	7,812	0,099	0,273	Tidak ada hubungan
<b>8</b>	<b>Hubungan Kekeluargaan</b>	<b>35,192</b>	<b>0,000</b>	<b>0,816</b>	<b>Ada hubungan</b>

Sumber : Hasil Analisis Data, 2009

## **Rangkuman Analisis**

Standart normatif rumah hunian keluarga pada dasarnya tidak bisa dipakai sebagai acuan dalam menilai kualitas bangunan rumah pondokan, hal ini disebabkan karena adanya beberapa faktor yang sangat berbeda baik dari segi kebutuhan ruang, penataan ruang dan kebutuhan akan fasilitas air bersih dan fasilitas listrik. Selain itu karakteristik antara penghuni rumah tinggal dengan penghuni rumah pondokan sangat berbeda misalnya status penghuni rumah tinggal merupakan penghuni yang sudah berkeluarga sementara penghuni rumah pondokan merupakan mahasiswa yang statusnya masih bujang.

Persepsi mahasiswa penghuni rumah pondokan mengenai kenyamanan huni terhadap kualitas bangunan sebagian besar sudah sesuai dengan standar normatif yang telah ditetapkan oleh pemerintah mengenai rumah layak huni dimana mahasiswa mempersepsikan baik atau nyaman apabila sudah sesuai dengan standart normatif begitu pula sebaliknya, namun demikian kondisi kualitas rumah pondokan yang tersedia masih ada yang tidak sesuai dengan standar normatif yang ada. Dari hasil uji hubungan keeratan antara persepsi mahasiswa penghuni dengan standar normatif didapati beberapa variabel kualitas bangunan yang tidak berpengaruh dan berpengaruh lemah atau sedang. Hal ini menunjukkan bahwa mahasiswa penghuni rumah pondokan cenderung kompromitif terhadap standart normatif rumah layak huni. Adapun variabel yang berpengaruh kuat terhadap persepsi mahasiswa yaitu fasilitas air bersih, fasilitas listrik dan kamar mandi/wc (untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel IV.20) dimana semakin lengkap fasilitas yang dapat terjangkau oleh penghuni berarti semakin baik kualitas hidup suatu rumah pondokan dimana rumah pondokan yang mempunyai kualitas huni baik dapat menyediakan fasilitas kelengkapan hunian kepada semua penghuninya paling tidak sesuai standart minimum pada jarak-jarak tertentu yang telah diperhitungkan secara cermat agar setiap penduduk dapat menggunakannya dengan mudah (Irwan,1997).

Kecenderungan kompromitif mahasiswa penghuni terhadap kualitas bangunan rumah pondokan mereka sangat dipengaruhi oleh faktor kondisi sosial ekonomi, hal ini sudah sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Turner, 1991 yang menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah dalam menilai huniannya sangat dipengaruhi oleh faktor internal (Kondisi sosial ekonomi) masyarakat.

Kondisi sosial ekonomi penghuni yang mempengaruhi persepsi mahasiswa penghuni rumah pondokan berdasarkan uji chi square dan keeratan hubungan dengan uji kontingensi ditemukan faktor kondisi sosial ekonomi yang mempengaruhi persepsi mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni mengenai kualitas bangunan rumah pondokan mereka yaitu : hubungan kekeluargaan, harga sewa dan jarak hunian ke kampus.

Hubungan kekeluargaan yang terjadi setelah mahasiswa menghuni rumah pondokan (pasca huni) merupakan faktor kondisi sosial ekonomi yang paling mempengaruhi persepsi mahasiswa rumah pondokan, dimana nilai sosial yang terjadi antara penghuni rumah pondokan karena adanya faktor kedaerahan serta kepentingan dan pandangan yang sama bahwa mereka jauh dari sanak famili sehingga mereka lebih cenderung membangun kedekatan dengan mahasiswa lain yang satu kampus dan sebagian besar penghuni rumah pondokan merasa nyaman dalam satu kamar adalah mereka yang merupakan teman satu kampus hal ini sejalan dengan teori yang mengatakan bahwa rumah tidak sekedar berfungsi sebagai tempat tinggal, tidur dan pemenuhan kebutuhan badani akan tetapi juga memberikan peluang untuk berinteraksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dalam suatu rumah (Budiharjo, 1994).



Faktor kondisi sosial ekonomi yang mempengaruhi persepsi mahasiswa penghuni rumah pondokan setelah hubungan kekeluargaan yaitu: harga sewa dan jarak hunian ke kampus, dimana tingkat penghasilan mahasiswa penghuni rumah pondokan cuma mengandalkan kiriman dari orang tua yang jumlahnya cukup terbatas (Rp.500.000-Rp.750.000/bulan), sehingga jarak hunian ke kampus merupakan faktor utama dalam menilai kenyamanan huni rumah pondokan mereka dan kualitas bangunan rumah menjadi faktor penilaian selanjutnya.

Sama halnya dengan penduduk pendatang yang lainnya, mahasiswa pendatang juga membutuhkan hunian yang sesuai dengan kemampuan dan kemauan mereka. Kemampuan finansial yang cuma mengandalkan kiriman penghasilan dari orang tua yang sangat terbatas mengakibatkan penilaian mahasiswa terhadap kualitas hunian mereka lebih adaptif dan cenderung menerima hunian rumah pondokan yang ada.

**TABEL III**  
**RANGKUMAN HIPOTESIS**

<b>Standart Normatif</b>	<b>Survey</b>	<b>Persepsi Mahasiswa</b>	<b>Hubungan keeratan</b>	<b>Deskripsi</b>
Fisik bangunan belum mengalami Kerusakan dan belum mengalami Perbaikan	Kondisi fisik bangunan 25% kerusakan	Penilaian sedang dgn jumlah terbesar merupa Kan mahasiswa penghuni menempati bangunan 25% Rusak	Pengaruh lemah C = 0,350 X <sup>2</sup> = 13,527 P = 0,009	Kondisi fisik bangunan rumah pondokan masih layak huni dengan kerusakan tidak berat Cuma memerlukan pemeliharaan bangunan deteksi kerusakan non struktur seperti retak halus plesteran, cat dinding sudah usam dan lain-lain
Luasan kamar minimal 9M <sup>2</sup> dihuni 1-2 orang	Luasan kamar yang banyak tersedia yaitu Antara 9-12 M <sup>2</sup> dengan kepadatan huni 1-2 org	Penilaian baik dengan luas kamar minimal 9M <sup>2</sup> dengan jumlah penghuni 1-2 orang	Pengaruh sedang C = 0,461 X <sup>2</sup> = 26,215 P = 0,000	Luasan kamar yang dianggap cukup yaitu pada luas kamar antara 9-12 M <sup>2</sup> dengan kepadatan huni maksimal 2 orang dimana sudah dianggap tidak menimbulkan beban psikis dan mampu memberikan kenyamanan penghuninya
Rasio penggunaan kamar mandi/ Wc digunakan oleh 1-2 kamar tidur letaknya memenuhi hierarki ruang Privat	Rasio penggunaan 1 kamar mandi/Wc Untuk 3-5 kamar tidur dan letaknya tidak memenuhi hierarki Ruang privat	Penilaian mahasiwwa cukup nyaman walaupun Rasio penggunaan 1 kamar mandi Untuk 3-5 kamar tidur	Pengaruh kuat C = 0,526 X <sup>2</sup> = 16,261 P = 0,000	Secara umum rasio dan letak kamar mandi terhadap rumah pondokan sudah tidak sesuai dengan standart normatif dimana 1 KM/WC digunakan 3-5 kamar tidur dan fungsi ruang KM /WC sebagai ruang privat berubah menjadi semi privat dan bahkan ruang public

Lanjutan

Standart Normatif	Survey	Persepsi Mahasiswa	Hubungan keeratan	Deskripsi
Dapur yang ada dapat digunakan sepenuhnya oleh penghuni	Ruang dapur berada Dalam rumah pondokan dan digunakan oleh seluruh penghuni (Semi privat)	Penilaian mahasiswa nyaman walaupun ruang dapur yang ada tidak bisa di gunakan sepenuhnya oleh Penghuni	Pengaruh lemah C = 0,352 X2 = 13,741 P = 0,008	Artinya bahwa mahasiswa penghuni rumah pondokan menganggap ruang dapur yang di gunakan secara bersama-sama dalam 1 rumah pondokan (semi privat) tidak begitu penting dalam penilaian mahasiswa penghuni terhadap Kenyamanan
Ada tempat cuci dan dapat di gunakan sepenuhnya oleh Penghuni	Letak ruang tempat cuci berada dalam Rumah pondokan dan di gunakan untuk 1 rumah	Penilaian mahasiswa nyaman walaupun ruang tempat cuci yang ada tidak dapat digunakan sepenuhnya oleh penghuni	Tidak ada pengaruh C = 0,252 X2 = 6,565 P = 0,161	Persepsi mahasiswa rumah pondokan tidak Dipengaruhi ada atau tidaknya ruang tempat cuci Di rumah pondokan mereka karena mahasiswa Penghuni menganggap ruang tempat cuci tidak begitu penting.
Tersedia air bersih dengan kapasitas yang cukup dan dapat digunakan sepenuhnya oleh penghuni dan memenuhi syarat Kesehatan	Tersedia air bersih tapi tidak mencukupi satu-satunya sumber air Bersih dari PDAM sedangkan sumber air tanah kondisinya sebagian besar sudah Tercemar	Penilaian mahasiswa cukup nyaman walaupun sumber air bersih yang ada tidak mencukupi	Pengaruh kuat C = 0,753 X2 = 127,010 P = 0,000	Penilaian mahasiswa penghuni terhadap kenyamanan huni sangat dipengaruhi oleh adanya fasilitas air bersih yang tersedia serta cukup dan dapat digunakan sepenuhnya oleh penghuni penilaian terhadap vasilitas kelengkapan rumah ini sangat berpengaruh kuat karena merupakan kebutuhan dasar sehingga keberadaannya sangat Mempengaruhi persepsi penghuni pondokan
Tersedia listrik dengan daya yang Cukup	Tersedia listrik dengan daya yang cukup dimana listrik sebagai Cahaya buatan juga digunakan pada siang hari	Penilaian mahasiswa nyaman karena sudah tersedia listrik dengan daya yang cukup digunakan oleh penghuni baik malam hari dan siang hari serta aktifitas sehari-hari	Pengaruh kuat C = 0,638 X2 = 66,673 P = 0,000	Fasilitas listrik merupakan kelengkapan hunian yang sangat vital bagi penghuni mengingat penghuni semuanya mahasiswa dimana fasilitas listrik tidak hanya sebagai penerangan tetapi juga digunakan untuk aktifitas sehari-hari selain itu untuk penerangan pada siang hari karena kurang pencahayaan alami yang masuk kedalam kamar pada siang hari

Lanjutan

Standart Normatif	Survey	Persepsi Mahasiswa	Hubungan keeratan	Deskripsi
Luas lubang ventilasi cukup untuk memungkinkan pergantian udara yang bersih dan tidak mengandung Polusi	Luas lubang ventilasi Kurang untuk memung Kinkan pergantian udara dan udara yang Masuk mengandung Polusi	Penilaian mahasiswa nyaman walaupun luas lubang ventilasi kurang untuk memungkinkan pergantian udara	Pengaruh sedang C = 0,487 X <sup>2</sup> = 30,079 P = 0,000	Penghawaan rumah pondokan merupakan penilaian yg berhubungan dengan kenyamanan thermal, luas lubang kurang untuk memungkinkan pergantian udara tetapi persepsi mahasiswa nyaman.
Luas jendela cukup untuk memperoleh cahaya pada siang hari dan tidak terhalang	Luas jendela cukup Untuk memperoleh Cahaya namun tidak Leluasa masuk kamar Karena terhalang	Persepsi mahasiswa nyaman walaupun cahaya yang masuk tidak leluasa karena terhalang	Tidak ada pengaruh C = 0,181 X <sup>2</sup> = 3,284 P = 0,511	Penilaian mahasiswa penghuni tidak dipengaruhi Sesuai atau tidaknya pencahayaan dengan Standart normatif.
Tersedia drainase dan lancar serta terhubung dengan drainase jalan	Jumlah rumah pondokan yang tersedia drainase & Lancer serta terhubung dengan drainase jalan hampir sama dengan jumlah rumah pondokan yang tidak tersedia/ tersedia tapi tidak terhubung dengan drainase jalan	Persepsi mahasiswa nyaman walaupun tidak tersedia/ tersedia tapi tidak Terhubung dengan drainase Jalan	Pengaruh lemah C = 0,312 X <sup>2</sup> = 10,457 P = 0,033	Banyaknya rumah pondokan yang Drainasenya berfungsi sebagai saluran air kotor dan air hujan, dan ada drainase yang ukurannya kecil sehingga tidak berfungsi sebagaimana mestinya dan pada daerah lokasi yang topografi rendah (cekungan) drainasenya tidak terhubung dengan drainase jalan.

Sumber: Hasil analisis data, 2009

## DAFTAR PUSTAKA

- Atkinson, 1996. *Pengantar Psikologi*. Jakarta : Erlangga.
- Boedoyo, 1986. *Psikologi Manusia dengan lingkungan*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- BPS, 2008. *Badan Pusat Statistik kota Makassar, 2008*.
- Budihardjo Eko, 1994. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Budihardjo,Eko, 1999. *Kota Berkelanjutan*, Bandung : Alumni.
- Cahyana, E. Jaka, 2002. *Rumahku, Istanaku, Panduan membeli Rumah Hunian*, Jakarta : Elexmedia Komputindo.
- Dirjen Cipta karya, 2006. *Metode dan Cara Perbaikan Konstruksi*.
- Irwan, Zoer'Aini Djamil, 1997. *Tantangan Lingkungan dan Lansekap Hutan Kota*. Jakarta : PT. Pustaka Cidesindo.
- Kepmen Kesehatan No. 829/SK/VII/1999. *Tentang Persyaratan Kesehatan Rumah Tinggal*.
- Panudju, Bambang, Ir. Dr. M.Phil, 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat berpenghasilan Rendah*, Bandung : Alumni.
- Prasetyo Bambang, Lina Miftahul jannah, 2005. *Metode Kuantitatif*, Jakarta : PT. Grafindo Persada.
- Sarifuddin, 2006. *Pengaruh Kondisi Lingkungan Permukiman Terhadap Koalitas Hidup Penduduk (Studi Kasus : Permukiman di Zona Industri Genuk)*. Semarang : Jurusan PWK UNDIP.Semarang : Jurusan PWK UNDIP. Ridlo,2001. *Kemiskinan di perkotaan*. Semarang : Unissula Press.
- Snyder, james, C, 1979. *Introduction To Urban Planning*. New York : Mc. Graw-Hill Company.
- Sugiyono.2009. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- Turner, 1982, *Housing by People, Towards Autonomy in building Environmensts*, London: Moris Boyars Publishers Ltd.
- Yuan, Lim Lan, Belinda Yuen et al, 1999. *Urban Quality of Life, Critical Issues and Options*. School of Building and Real Estate National University of Singapore, Singapore.
- Yudohusodo, Siswono, 1997. *Perumahan untuk seluruh Rakyat*. Jakarta : Yayasan padamu negeri.