

Analisis Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Kelayakan Rumah Tinggal Pada Permukiman Perdesaan

Wulan Puspa Anggraini¹, Muhammad Latif²

¹Universitas Ratu Samban, anggrainiwulanpuspa@gmail.com

²Universitas Ratu Samban, muhammadlatif664@gmail.com

INFO ARTIKEL

Kata Kunci:

rumah layak huni, kelayakan hunian, permukiman perdesaan, kondisi bangunan, lingkungan.

Riwayat Artikel:

Diterima 06-05-2026

Direvisi 12-05-2026

Disetujui 22-05-2026

ABSTRAK

Rumah layak huni merupakan kebutuhan dasar yang berperan penting dalam mendukung kesehatan, keselamatan, kenyamanan, dan kualitas hidup masyarakat. Pada permukiman perdesaan, tingkat kelayakan rumah dipengaruhi oleh kondisi fisik bangunan, fasilitas dasar, lingkungan, serta kondisi sosial ekonomi masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi kelayakan rumah tinggal pada permukiman perdesaan serta mengetahui faktor yang paling dominan. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif melalui survei lapangan. Data diperoleh melalui observasi kondisi rumah dan kuesioner kepada masyarakat. Faktor yang dianalisis meliputi kondisi struktur dan konstruksi, kualitas material, pencahayaan dan ventilasi, sanitasi, ketersediaan air bersih, kondisi lingkungan, dan sosial ekonomi masyarakat. Data dianalisis menggunakan metode skoring dan analisis statistik untuk mengetahui hubungan setiap faktor dengan tingkat kelayakan rumah. Hasil penelitian diharapkan dapat mengidentifikasi faktor utama yang memengaruhi kelayakan hunian serta menjadi dasar dalam menentukan prioritas peningkatan kualitas rumah dan penanganan rumah tidak layak huni di wilayah perdesaan.

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.



Penulis Korespondensi:

Wulan Puspa Anggraini

Universitas Ratu Samban, anggrainiwulanpuspa@gmail.com

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran penting dalam mendukung kesehatan, keselamatan, kenyamanan, dan kualitas hidup masyarakat. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung, tetapi juga menjadi tempat berlangsungnya berbagai aktivitas keluarga. Oleh karena itu, kondisi rumah yang memenuhi persyaratan kelayakan menjadi salah satu indikator penting dalam menciptakan kehidupan yang sehat dan sejahtera. Rumah layak huni harus mampu memberikan perlindungan yang baik serta memenuhi kebutuhan dasar penghuni dari aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kualitas lingkungan.

Permasalahan rumah tidak layak huni masih banyak dijumpai pada kawasan perdesaan. Kondisi tersebut dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik yang berkaitan dengan kondisi fisik bangunan maupun kondisi sosial ekonomi masyarakat. Keterbatasan kemampuan ekonomi dapat menyebabkan masyarakat kesulitan melakukan pembangunan, pemeliharaan, dan perbaikan rumah secara berkala. Selain itu, keterbatasan pengetahuan mengenai persyaratan rumah layak huni juga dapat memengaruhi keputusan masyarakat dalam menentukan kualitas material, konstruksi, ventilasi, pencahayaan, serta fasilitas sanitasi.

Kelayakan rumah tidak hanya ditentukan oleh kekuatan struktur dan kondisi fisik bangunan. Aspek kesehatan seperti ketersediaan air bersih, sanitasi, pencahayaan, dan ventilasi juga memiliki peranan penting. Demikian pula dengan kondisi lingkungan sekitar rumah, kepadatan hunian, serta kualitas fasilitas dasar yang tersedia. Apabila aspek-aspek tersebut tidak terpenuhi dengan baik, kondisi hunian dapat berpengaruh terhadap kenyamanan dan kesehatan penghuni. Oleh karena itu, penilaian kelayakan rumah perlu dilakukan secara menyeluruh dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang saling berkaitan.

Pada permukiman perdesaan, karakteristik rumah dan kondisi masyarakat memiliki keragaman yang cukup tinggi. Sebagian rumah telah memenuhi kebutuhan dasar hunian, sementara sebagian lainnya masih memerlukan peningkatan pada aspek konstruksi, sanitasi, pencahayaan, ventilasi, maupun lingkungan. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya identifikasi terhadap faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kelayakan rumah agar upaya peningkatan kualitas hunian dapat dilakukan secara tepat dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Analisis terhadap faktor-faktor yang memengaruhi kelayakan rumah juga penting sebagai dasar dalam menentukan prioritas penanganan rumah tidak layak huni. Dengan mengetahui faktor yang paling dominan, program perbaikan dan peningkatan kualitas rumah dapat diarahkan pada aspek yang memiliki pengaruh paling besar. Pendekatan tersebut diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pembangunan dan membantu pemerintah maupun pemangku kepentingan dalam menyusun kebijakan perumahan yang lebih tepat sasaran.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian “Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Kelayakan Rumah Tinggal pada Permukiman Perdesaan” dilakukan untuk mengetahui berbagai faktor yang berhubungan dengan tingkat kelayakan hunian. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai kondisi rumah masyarakat perdesaan dan mengidentifikasi faktor yang paling berpengaruh terhadap kelayakan rumah. Hasil

penelitian selanjutnya dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan strategi peningkatan kualitas rumah serta penanganan rumah tidak layak huni secara lebih efektif dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan **kuantitatif deskriptif** dengan metode survei lapangan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi kelayakan rumah tinggal pada permukiman perdesaan. Lokasi penelitian ditentukan pada salah satu kawasan permukiman perdesaan yang menjadi objek penelitian, sedangkan responden penelitian adalah masyarakat yang menempati rumah tinggal di wilayah tersebut. Data primer diperoleh melalui observasi langsung terhadap kondisi fisik rumah dan penyebaran kuesioner kepada responden. Data sekunder diperoleh dari data administrasi wilayah, dokumen terkait kondisi perumahan, serta literatur dan peraturan yang berkaitan dengan rumah layak huni.

Variabel penelitian terdiri atas kelayakan rumah sebagai variabel terikat (Y) dan beberapa faktor yang diduga memengaruhinya sebagai variabel bebas (X). Faktor tersebut meliputi kondisi struktur dan konstruksi bangunan, kualitas material, pencahayaan dan ventilasi, sanitasi dan ketersediaan air bersih, kondisi lingkungan permukiman, serta kondisi sosial ekonomi masyarakat. Setiap indikator dinilai berdasarkan hasil observasi dan jawaban responden menggunakan skala penilaian yang telah ditentukan. Penilaian kondisi rumah dilakukan dengan memperhatikan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kelayakan lingkungan hunian.

Populasi penelitian adalah seluruh rumah tinggal yang terdapat pada wilayah penelitian. Sampel ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling* dengan mempertimbangkan keterwakilan kondisi rumah yang berbeda, seperti rumah dengan kondisi baik, sedang, dan kurang layak. Instrumen penelitian berupa lembar observasi dan kuesioner yang disusun berdasarkan indikator rumah layak huni. Sebelum digunakan, instrumen diperiksa untuk memastikan setiap pertanyaan dan indikator dapat dipahami oleh responden serta sesuai dengan tujuan penelitian.

Data yang diperoleh selanjutnya diolah secara deskriptif untuk mengetahui kondisi dan tingkat kelayakan rumah. Tingkat kelayakan masing-masing rumah ditentukan berdasarkan hasil skor dari indikator yang telah ditetapkan. Selanjutnya dilakukan analisis statistik untuk mengetahui hubungan antara faktor-faktor yang diteliti dengan tingkat kelayakan rumah. Analisis regresi linear berganda dapat digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh masing-masing faktor terhadap kelayakan rumah, sedangkan uji signifikansi digunakan untuk mengetahui faktor yang memiliki pengaruh paling dominan. Hasil analisis kemudian disajikan dalam bentuk persentase, tabel, dan uraian sehingga dapat memberikan gambaran mengenai faktor utama yang memengaruhi kelayakan rumah tinggal pada permukiman perdesaan.

HASIL & PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kelayakan rumah tinggal pada permukiman perdesaan dipengaruhi oleh beberapa faktor yang saling berkaitan, yaitu kondisi struktur dan konstruksi bangunan, kualitas material, pencahayaan dan ventilasi,

sanitasi dan ketersediaan air bersih, kondisi lingkungan permukiman, serta kondisi sosial ekonomi masyarakat. Berdasarkan hasil observasi, kondisi rumah masyarakat memiliki tingkat kelayakan yang beragam. Sebagian rumah telah memenuhi kebutuhan dasar hunian, sedangkan sebagian lainnya masih memerlukan peningkatan pada beberapa komponen bangunan dan fasilitas dasar.

Dari aspek struktur dan konstruksi, kondisi bangunan menjadi salah satu faktor penting dalam menentukan kelayakan rumah. Rumah dengan struktur yang baik, dinding dan lantai yang memadai, serta kondisi atap yang masih layak cenderung memiliki tingkat kelayakan yang lebih tinggi. Sebaliknya, kerusakan pada atap, dinding, lantai, maupun komponen bangunan lainnya dapat menurunkan tingkat keamanan dan kenyamanan hunian. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pemeliharaan bangunan secara berkala diperlukan untuk mempertahankan kualitas dan keselamatan rumah.

Faktor kualitas material bangunan juga berpengaruh terhadap kondisi rumah. Penggunaan material yang sesuai dengan kebutuhan konstruksi dan memiliki kualitas yang baik dapat meningkatkan ketahanan serta umur pelayanan bangunan. Pada sebagian rumah perdesaan, keterbatasan kemampuan ekonomi menyebabkan penggunaan material dilakukan berdasarkan pertimbangan biaya. Kondisi ini dapat memengaruhi kualitas beberapa komponen rumah, terutama pada bagian yang membutuhkan penggantian atau perbaikan. Oleh karena itu, pemilihan material yang sesuai dan pelaksanaan konstruksi yang baik menjadi bagian penting dalam mewujudkan rumah layak huni.

Pada aspek pencahayaan dan ventilasi, hasil pengamatan menunjukkan bahwa beberapa rumah masih memiliki bukaan yang terbatas. Kondisi tersebut dapat menyebabkan pencahayaan alami dan sirkulasi udara di dalam ruangan kurang optimal. Rumah dengan pencahayaan dan ventilasi yang memadai cenderung memberikan kondisi ruang yang lebih sehat dan nyaman bagi penghuni. Dengan demikian, peningkatan jumlah dan posisi bukaan pada rumah dapat menjadi salah satu alternatif perbaikan yang relatif sederhana untuk meningkatkan kualitas hunian.

Aspek sanitasi dan ketersediaan air bersih juga menjadi faktor penting dalam menentukan kelayakan rumah. Rumah yang memiliki sumber air bersih dan fasilitas sanitasi yang baik dapat mendukung kebersihan serta kesehatan penghuni. Sebaliknya, keterbatasan fasilitas sanitasi dan pengelolaan air limbah dapat menurunkan kualitas lingkungan rumah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan fasilitas sanitasi, pengelolaan air limbah, dan perlindungan sumber air bersih perlu menjadi perhatian dalam upaya meningkatkan kualitas rumah di wilayah perdesaan.

Selain kondisi bangunan, lingkungan permukiman turut memengaruhi tingkat kelayakan rumah. Kebersihan halaman, kondisi saluran drainase, pengelolaan sampah, serta kondisi lingkungan sekitar rumah menjadi bagian yang perlu diperhatikan. Rumah yang secara fisik cukup baik belum sepenuhnya dapat dikategorikan sebagai hunian yang berkualitas apabila lingkungan di sekitarnya tidak mendukung aspek kesehatan dan kenyamanan. Oleh karena itu, peningkatan kualitas rumah perlu dilakukan secara bersamaan dengan perbaikan lingkungan permukiman.

Faktor sosial ekonomi masyarakat juga memiliki keterkaitan dengan kemampuan dalam mempertahankan dan meningkatkan kualitas rumah. Masyarakat dengan kemampuan ekonomi yang lebih baik cenderung memiliki kesempatan lebih besar untuk melakukan

pemeliharaan dan perbaikan rumah. Sebaliknya, keterbatasan pendapatan dapat menyebabkan perbaikan rumah dilakukan secara bertahap dan lebih berorientasi pada kebutuhan yang dianggap paling mendesak. Kondisi ini menunjukkan bahwa peningkatan kualitas rumah tidak hanya memerlukan pendekatan teknis, tetapi juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi masyarakat.

Berdasarkan analisis terhadap berbagai faktor tersebut, dapat diketahui bahwa kondisi struktur dan konstruksi, sanitasi dan air bersih, serta pencahayaan dan ventilasi merupakan aspek yang perlu mendapatkan perhatian utama dalam peningkatan kelayakan rumah. Faktor-faktor tersebut berkaitan langsung dengan keselamatan dan kesehatan penghuni. Sementara itu, kualitas material, kondisi lingkungan, dan sosial ekonomi berperan sebagai faktor pendukung yang turut menentukan kemampuan masyarakat dalam mempertahankan kualitas hunian.

Secara keseluruhan, hasil penelitian memperlihatkan bahwa kelayakan rumah tinggal pada permukiman perdesaan merupakan kondisi yang bersifat multidimensi. Kelayakan tidak cukup dinilai hanya berdasarkan kondisi fisik bangunan, tetapi harus mempertimbangkan aspek kesehatan, fasilitas dasar, lingkungan, serta kondisi sosial ekonomi penghuni. Oleh sebab itu, program peningkatan rumah layak huni sebaiknya menggunakan pendekatan yang terpadu dengan memprioritaskan rumah berdasarkan tingkat kebutuhan dan faktor yang paling memengaruhi kelayakannya.

Temuan penelitian ini dapat menjadi dasar dalam menentukan strategi peningkatan kualitas rumah dan penanganan rumah tidak layak huni. Prioritas perbaikan dapat diarahkan pada komponen yang berhubungan dengan keselamatan bangunan, penyediaan sanitasi dan air bersih, serta peningkatan pencahayaan dan ventilasi. Selanjutnya, perbaikan kualitas material dan lingkungan permukiman dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemampuan masyarakat. Pendekatan tersebut diharapkan dapat menghasilkan program penanganan rumah yang lebih tepat sasaran dan berkelanjutan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai “Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Kelayakan Rumah Tinggal pada Permukiman Perdesaan”, dapat disimpulkan bahwa tingkat kelayakan rumah dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan, yaitu kondisi struktur dan konstruksi, kualitas material, pencahayaan dan ventilasi, sanitasi dan ketersediaan air bersih, kondisi lingkungan permukiman, serta sosial ekonomi masyarakat. Kondisi struktur dan konstruksi, sanitasi dan air bersih, serta pencahayaan dan ventilasi menjadi aspek penting yang perlu mendapat perhatian dalam menentukan kelayakan hunian karena berhubungan langsung dengan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan penghuni.

Kelayakan rumah pada permukiman perdesaan tidak hanya ditentukan oleh kondisi fisik bangunan, tetapi juga oleh ketersediaan fasilitas dasar dan kualitas lingkungan sekitar. Keterbatasan sosial ekonomi masyarakat turut memengaruhi kemampuan dalam melakukan pemeliharaan dan peningkatan kualitas rumah. Oleh karena itu, penanganan rumah tidak layak huni perlu dilakukan secara terpadu dengan mempertimbangkan kondisi teknis bangunan, fasilitas kesehatan dan sanitasi, lingkungan permukiman, serta kemampuan masyarakat.

Hasil penelitian ini dapat menjadi dasar dalam menentukan prioritas peningkatan kualitas rumah, terutama pada komponen yang memiliki tingkat kebutuhan dan risiko paling tinggi. Perbaikan secara bertahap pada struktur bangunan, sanitasi, air bersih, ventilasi, pencahayaan, dan lingkungan diharapkan dapat meningkatkan kualitas hunian serta mendukung terwujudnya permukiman perdesaan yang sehat, aman, nyaman, dan layak huni.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Standardisasi Nasional. (2002). *SNI 03-1726-2002: Standar perencanaan ketahanan gempa untuk struktur bangunan gedung*. Badan Standardisasi Nasional.
- Badan Standardisasi Nasional. (2004). *SNI 03-1733-2004: Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan*. Badan Standardisasi Nasional.
- Badan Standardisasi Nasional. (2005). *SNI 03-7065-2005: Tata cara perencanaan sistem plumbing*. Badan Standardisasi Nasional.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2018). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara*. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2020). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Terintegrasi Rancang dan Bangun melalui Penyedia*. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2022). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat*. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*. Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. (2022). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan*. Sekretariat Negara.
- World Health Organization. (2018). *WHO housing and health guidelines*. World Health Organization.
- World Health Organization. (2021). *Housing and health guidelines: Recommendations to promote healthy housing*. World Health Organization.