

## Penilaian *Livability* Perumahan Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Ambon

Wa Ode Sitti Jurianti Aswad<sup>1\*</sup>, Hertine Megiestri Kesaulya<sup>2</sup>, Resky Prafitri<sup>3</sup>  
<sup>1,2,3</sup> Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia

Email: sittijurianti@gmail.com, hertkesaulya@gmail.com, reskypft@gmail.com

### Abstrak

Pembangunan perumahan subsidi merupakan salah satu program utama penyediaan perumahan layak huni yang dapat dijangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Namun, seringkali dalam pembangunan dan manajemen lingkungannya tidak memperhatikan aspek-aspek kelayakhunian yang dapat mempengaruhi tingkat kenyamanan masyarakat dan kualitas perumahan itu sendiri. Kondisi tersebut dapat dilihat pada Perumahan Bukit Hijau Urimesing yang saat ini merupakan satu-satunya perumahan subsidi di Kota Ambon. Kondisi infrastruktur dan fasilitas seperti jalan, sarana persampahan hingga aksesibilitas masih kurang memadai. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengukur tingkat *livability* Perumahan Bukit Hijau Urimesing yang didasarkan pada aspek-aspek kelayakhunian perumahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif dan metode analisis skoring pada 11 (sebelas) indikator *livability* perumahan. Hasil analisis menunjukkan terdapat 5 (lima) aspek dengan tingkat *livability* termasuk dalam kategori rendah yaitu ketersediaan/kualitas jalan perumahan, akses layanan transportasi, persampahan, jaringan drainase serta keamanan dan keselamatan lingkungan perumahan. Kondisi tersebut memperkuat permasalahan yang sering terjadi dalam pembangunan perumahan subsidi yaitu terkait kesiapan fasilitas, lokasi tidak memperhatikan aksesibilitas dan manajemen lingkungan yang belum maksimal.

**Kata kunci:** *livability; perumahan; hunian; masyarakat*

### Abstract

*Subsidized housing is one of the main programs to provide livable housing that is affordable for low-income communities. However, often in development and environmental management, livability aspects are not paid attention to which can affect the level of community comfort and the quality of the housing itself. This condition can be seen in Bukit Hijau Urimesing Housing, which is currently the only subsidized housing in Ambon City. The condition of infrastructure and facilities such as roads, waste facilities and accessibility are still inadequate. The aim of this research is to measure the level of livability of Bukit Hijau Urimesing Housing, which is based on aspects of housing livability. This research uses a quantitative approach with quantitative descriptive analysis techniques and scoring analysis methods on 11 (eleven) housing livability indicators. The results of the analysis show that there are 5 (five) aspects with a level of livability included in the low category, namely the availability/quality of residential roads, access to transportation services, waste, drainage networks and security and safety of the residential environment. This condition reinforces the problems that often occur in the construction of*

# Tingkat Livability Perumahan Subsidi dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Layak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Ambon

*subsidized housing, namely related to facility readiness, location not paying attention to accessibility and environmental management that is not optimal.*

**Keywords:** *livability; housing area; residence; public*

## **Pendahuluan**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar penting bagi masyarakat yaitu berkaitan dengan hunian. Kebutuhan akan tempat tinggal juga merupakan kebutuhan pokok yang menjadi salah satu indikator taraf hidup (Henilane, 2016). Dalam lingkup perkotaan, perumahan merupakan lingkungan binaan yang merupakan aspek penting dari ruang kota, memainkan peran penting dalam pembangunan berkelanjutan kota (Nielsen & Farrelly, 2019). Perumahan merupakan lokasi fisik berlindung sebuah keluarga yang menyediakan kebutuhan dan keperluan setiap keluarga namun dapat memiliki konsep berbeda dalam kaitan ekonomi, budaya dan keluarga (Mousavi & Nochian, 2014).

Penyediaan perumahan tentunya harus memperhatikan kelayakhunian atau *livable* bagi masyarakat. Permasalahan perumahan pada tahun-tahun awal industrialisasi adalah perumahan pada masyarakat yang berpenghasilan rendah dan juga kualitas perumahan (Ruonavaara, 2018). Kualitas perumahan digambarkan sebagai penyediaan perumahan yang memenuhi harapan dan kebutuhan pelanggan dan harus mencapai tingkat standar yang tinggi (Ali, 2018).

Rumah yang *livable* adalah tempat tinggal yang aman, menarik, bersatu secara sosial dan inklusif, dan lingkungan yang berkelanjutan dengan perumahan yang terjangkau dan beragam terkait dengan pekerjaan, pendidikan, ruang terbuka publik, toko-toko lokal, layanan kesehatan dan masyarakat, dan kesempatan rekreasi dan budaya, transportasi umum yang nyaman, infrastruktur sekitar yang dapat diakses dengan berjalan kaki atau bersepeda (Lowe et al., 2013).

Perumahan yang layak di Indonesia saat ini menjadi kebutuhan dasar yang pemenuhannya masih menjadi tantangan bagi pemerintah baik pemerintah pusat maupun daerah karena besarnya kebutuhan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Menurut Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan pada ayat (2) dalam Undang-undang tersebut juga menyebutkan bahwa untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR pemerintah dan atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Salah satu implementasi dari peraturan tersebut adalah program perumahan subsidi.

Penyediaan rumah subsidi bagi MBR juga merupakan salah satu langkah untuk mengurangi permasalahan *backlog* perumahan. Salah satu program nasional terkait perumahan adalah pembangunan satu juta rumah yang dicanangkan sejak tahun 2015 oleh Pemerintahan Presiden Jokowi Widodo. Program Sejuta Rumah (PSR) merupakan gerakan percepatan dan kolaborasi antar pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan para pemangku pembangunan perumahan dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Capaian akhir program ini pada Bulan Februari Tahun 2024 sudah mencapai 79.568 unit. Di Provinsi Maluku, penyediaan perumahan subsidi hingga Tahun 2024 hanya sebanyak 8 (delapan) perumahan yang tersebar di beberapa kabupaten/kota dan 1 (satu) perumahan terdapat di Kota Ambon yaitu Perumahan Bukit Hijau Urimessing yang berada di Negeri Urimessing Kecamatan Nusaniwe. Berdasarkan hasil capaian program sejuta rumah Tahun 2023 dan data Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Maluku Tahun 2023, kebutuhan rumah bagi MBR di Provinsi Maluku berjumlah 4.372 unit, angka *backlog* Provinsi Maluku berjumlah 132.596 unit untuk *backlog* kepemilikan dan *backlog* Penghunian berjumlah 68,374 unit sedangkan di Kota Ambon jumlah *backlog* kepemilikan 26.276 unit dan *backlog* penghunian berjumlah 12.084 unit. Dengan adanya kebutuhan hunian tersebut sehingga program sejuta rumah juga masuk di Kota Ambon karena adanya kebutuhan perumahan yang tinggi.

Perumahan Bukit Hijau Urimessing adalah salah satu perumahan subsidi MBR yang pertama di Kota Ambon dan masuk dalam kelompok KPR sejahtera tapak, perumahan subsidi ini di bangun pada Tahun 2018 oleh PT. Matriecs Cipta Anugerah dengan total luas  $\pm 4$  Ha. Jarak Perumahan tersebut dengan pusat Kota Ambon sekitar 4.9 Km. Total rumah yang telah terbangun dari Tahun 2018-2023 yaitu sebanyak 175 unit dan yang telah terjual dan di huni sebanyak 147 unit. Rumah yang disediakan di perumahan tersebut yaitu tipe 36/65 dengan ukuran yang sama untuk semua rumah yaitu luas bangunan  $36\text{m}^2$  dan luas lahan  $65\text{m}^2$ .

Akses jalan menuju ke perumahan tersebut kurang memadai dan lokasi perumahan tersebut juga jauh dari area komersial lainnya, keterjangkauan transportasi umum yang sulit, prasarana jalan lingkungan pada setiap blok perumahan belum terealisasi dengan baik, lokasi perumahan yang rawan longsor dan tidak semua MBR memiliki rumah tinggal menetap. Menurut Heinrichs (2024) kesulitan dari kawasan perumahan baru adalah kurang terintegrasi dengan infrastruktur yang ada. Perumahan MBR setidaknya harus memiliki suplai air bersih dan sanitasi memadai, serta akses transportasi yang terjangkau (Yap, 2016). Hal ini mengindikasikan bahwa adanya isu kelayakhunian pada perumahan subsidi tersebut yang seharusnya dibangun berdasarkan standar perumahan layak.

Menurut Lang (2020) variasi *livability* berarti kemampuan untuk bertempat tinggal di ruang fisik yang mempunyai kesiapan dalam budaya dan dimensi lingkungan karena dalam pembangunannya telah menjadi prasyarat. Oleh karena itu, berdasarkan permasalahan tersebut penelitian ini dilakukan untuk melakukan untuk mengujur tingkat *livability* pada perumahan tersebut.

## Tingkat Livability Perumahan Subsidi dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Layak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Ambon

Tujuan dan manfaat penelitian ini adalah untuk mengukur tingkat kelayakhunian (livability) Perumahan Bukit Hijau Urimesing di Kota Ambon berdasarkan aspek-aspek utama perumahan yang layak huni. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kondisi infrastruktur, fasilitas umum, dan layanan dasar yang tersedia di kawasan tersebut. Manfaat dari penelitian ini mencakup kontribusi pada pengembangan kebijakan pemerintah dalam penyediaan perumahan layak huni untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), peningkatan kualitas hidup penghuni melalui perbaikan infrastruktur, serta menjadi referensi bagi pengembang dalam merancang dan membangun perumahan yang memenuhi standar kelayakhunian.

### Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis data menggunakan analisis deskriptif kuantitatif. Penelitian ini menggunakan metode analisis skoring untuk menilai tingkat kelayakan hunian kawasan perumahan Kota Ambon khususnya pada kawasan perumahan Bukit Hijau Urimesing berdasarkan 11 (sebelas) indikator yaitu ketahanan atau keselamatan bangunan, kecukupan luas tempat tinggal, akses air bersih, akses sanitasi, fasilitas jalan, transportasi, sistem kelistrikan dan persampahan.

Sampel dalam penelitian ini adalah rumah subsidi MBR pada kawasan Perumahan Bukit Hijau Urimesing dengan teknik pengambilan sampel menggunakan teknik sampling area yaitu mengambil wakil dari setiap blok perumahan dari 14 Blok. Adapun jumlah sampel penelitian berdasarkan kriteria sampel yang sudah ditetapkan yakni sebanyak 40 Rumah. Skoring digunakan untuk memperoleh skala ordinal yang nantinya akan digunakan untuk menilai tingkat kenyamanan hunian. Dalam melakukan analisis skoring digunakan teknik skala pengukuran likert.

Skala likert umumnya digunakan dalam kuesioner dan riset berupa survei, terutama penelitian survei deskriptif. Dapat disimpulkan dari pengertian diatas bahwa skala likert merupakan alat untuk mengukur dan menilai tingkat Perumahan Layak Huni dan Efektivitas Program pada perumahan subsidi tersebut yang point pertanyaannya berisikan pilihan berjejang. Jawaban setiap poin instrumen mempunyai gradasi dari yang sangat positif hingga negatif. Adapun jenjang skala likert beserta skornya sebagai berikut:

**Tabel 1. Pedoman Penilaian**

<b>Klasifikasi</b>	<b>Skor</b>
Sangat Layak	5
Layak	4
Cukup Layak	3
Tidak Layak	2
Sangat tidak Layak	1

Skor 5 berarti sangat layak yaitu komponen yang ada melebihi dengan indikator

Skor 4 berarti layak yaitu komponen yang ada sesuai dengan indikator

Skor 3 berarti cukup layak yaitu komponen yang ada mendekati indikator

Skor 2 berarti tidak layak yaitu komponen yang ada jauh di bawah indikator

Skor 1 berarti sangat tidak layak yaitu tidak terdapat komponen yang dimaksud

**Tabel 2. Pedoman Penilaian**

Indikator/ Komponen	Kriteria				
	Sangat Layak (5)	Layak (4)	Cukup Layak (3)	Tidak Layak (2)	Sangat Tidak Layak (1)
Ketahanan atau keselamatan bangunan	Lubang ventilasi alamiah diatas 10% luas lantai	Lubang ventilasi alamiah min 10% luas lantai	Lubang ventilasi alamiah 10% luas lantai	Lubang ventilasi alamiah dibawah 10% luas lantai	Tidak ada lubang ventilasi
	Lantai Kedap Air & sangat mudah dibersihkan	Lantai kedap air dan mudah dibersihkan	Lantai kedapan air dan cukup mudah dibersihkan	Lantai kurang kedapan air dan kurang mudah dibersihkan	Lantai tidak kedap air dan sulit dibersihkan
	Dinding rumah memiliki ventilasi, di kamar mandi dan kamar cuci kedap air dan sangat mudah dibersihkan	Dinding rumah memiliki ventilasi, di kamar mandi dan kamar cuci kedap air dan mudah dibersihkan	Dinding rumah memiliki ventilasi di kamar mandi dan kamar cuci kedap air dan cukup mudah dibersihkan	Dinding rumah memiliki ventilasi di kamar mandi dan kamar cuci kedap air dan kurang mudah dibersihkan	Dinding rumah memiliki ventilasi di kamar mandi dan kamar cuci kedap air dan tidak mudah dibersihkan
	Dapur harus memiliki sarana pembuangan asap	Dapur memiliki sarana pembuangan asap cukup	Dapur memiliki sarana pembuangan cukup	Dapur memiliki pembuangan asap minim	Dapur tidak memiliki pembuangan asap
	Langit-langit rumah mudah dibersihkan dan tidak rawan kecelakaan	Langit-langit rumah mudah dibersihkan	Langit-langit rumah mudah dibersihkan dan tidak rawan kecelakaan	Langit-langit rumah tidak mudah dibersihkan dan agak rawan kecelakaan	Langit-langit rumah tidak mudah dibersihkan dan sangat rawan kecelakaan
	Kecukupan Luas Tempat Tinggal	Kecukupan luas minimum per orang dihitung 7,2 m <sup>2</sup> – 12 m <sup>2</sup> per orang	Kecukupan luas minimum <7,2 m <sup>2</sup> – 12 m <sup>2</sup> per orang	Kecukupan luas minimum 5 m <sup>2</sup> per orang	Kecukupan luas minimum 3 m <sup>2</sup> per orang
Tinggi ruang >2,8 meter		Tinggi ruang 2,8 meter	Tinggi ruang 2,7-2,8 meter	Dibawah 2,7 meter	Tidak ada Tinggi ruang 2,8 meter
Ketersediaan Lahan Diatas 30%		Diatas 20-30%	Diatas 5-20%	Dibawah 5%	Tidak ada Ketersediaan Lahan Diatas 30%
Akses Air Bersih	Tersedia sarana penyediaan air bersih dengan kapasitas minimal 60 liter per orang setiap hari	Bersih, cukup untuk kebutuhan sehari-hari, kapasitas 60Lt/h/orang	Bersih, cukup untuk keperluan MCK	Keruh, kotor, cukup untuk keperluan sehari-hari	Keruh, kotor, tidak cukup untuk keperluan sehari-hari
	Kualitas sangat baik	Kualitas baik	Kualitas cukup baik	Kualitas tidak baik	Kualitas sangat tidak baik
Akses Sanitasi	Ada bioseptictanck dan disedot 2x dalam sebulan	Ada bioseptictanck dan disedot 4x dalam setahun	Ada bioseptictanck dan disedot 2x dalam setahun	Ada bioseptictack dan tidak pernah disedot	Tidak Ada bioseptictanck
	Sarana mandi cuci kasus tersedia sangat baik	Sarana mandi cuci kakus tersedia baik	Sarana mandi cuci kakus cukup baik	Sarana mandi cuci kakus kondisi tidak baik	Tidak ada ketersediaan sarana cuci kakus

Tingkat Livability Perumahan Subsidi dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Layak  
Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Ambon

Indikator/ Komponen	Kriteria				
	Sangat Layak (5)	Layak (4)	Cukup Layak (3)	Tidak Layak (2)	Sangat Tidak Layak (1)
	Ketersediaan <i>septic tank</i> yang layak	<i>Septic tank</i> yang layak	Kurang <i>septic tank</i> layak	Tidak ada <i>septic tank</i>	Tidak ada ketersediaan <i>septic tank</i> yang layak
	Saluran pembuangan kotor tersedia sangat baik	Saluran pembuangan kotor tersedia baik	Saluran pembuangan kotor tersedia cukup baik	Saluran pembuangan kotor kondisi tidak baik	Tidak ada ketersediaan saluran pembuangan kotor
Sistem Kelistrikan	Tidak pernah terjadi pemadaman	Pemadaman terjadi 2x per setahun	Pemadaman terjadi 4x/ setahun	Pemadaman terjadi x per sebulan	Tidak ada jaringan listrik
Persampahan	Ada fasilitas sampah dan diangkut 2x sehari	Ada fasilitas sampah dan diangkut 1x sehari	Ada fasilitas sampah dan diangkut 2x seminggu	Ada fasilitas sampah dan tidak pernah diangkut	Tidak ada fasilitas sampah dan dibiarkan berserakan
Jangkauan Fasilitas Umum	<500 meter	500-1000 meter	1000-2 Km	2-5 Km	>5 Km
ketersediaan/kualitas jalan perumahan	Jalan yang lebar, bisa dilewati kendaraan roda empat, perkerasan aspal tidak ada jalan yang rusak	Jalan yang lebar, bisa dilewati kendaraan roda empat, perkerasan setengah aspal/paving blok ada jalan yang rusak	Jalan setapak, perkerasan aspal dan tidak ada jalan yang rusak	Jalan setapak, perkerasan semen/paving blok ada jalan yang rusak	Jalan setapak berupa jalan tanah
Transportasi	Dijangkau kendaraan pribadi dan angkutan umum	Dijangkau kendaraan pribadi	Dijangkau kendaraan roda dua	Hanya dijangkau dengan jalan kaki	Tidak dapat dijangkau
Drainase	Drainase langsung dialirkan, tidak mencemari lingkungan, tidak ada drainase rusak	Drainase langsung dialirkan, tidak meluap, ada drainase yang rusak	Drainase langsung dialirkan, sering meluap, ada drainase rusak	Drainase yang kecil, sering meluap dan rusak	Tidak ada drainase
Jangkauan Fasilitas Umum	Jangkauan Sarana Perdagangan dan Niaga < 300 m	Jangkauan Sarana Perdagangan dan Niaga 300-500 m	Jangkauan Sarana Perdagangan dan Niaga 500-1.000 m	Jangkauan Sarana Perdagangan dan Niaga 1.000-1.500m	Jangkauan Sarana Perdagangan dan Niaga 2.000 m
	Jangkauan Sarana Kesehatan <500 meter	Jangkauan Sarana Kesehatan 500-1.000 meter	Jangkauan Sarana Kesehatan 1.000-2.000 meter	Jangkauan Sarana Kesehatan 2.000-3.000 meter	Jangkauan Sarana Kesehatan 4.000 meter
	Jangkauan Saranan Pendidikan < 500 meter	Jangkauan Sarana Pendidikan 500 - 1.000 meter	Jangkauan Sarana Pendidikan 1.000 - 1.500 meter	Jangkauan Sarana Pendidikan 2.000 - 2.500 meter	Jangkauan Saranan Pendidikan 2.500-3000 meter
	Jamgkauan Sarana Peribadatan <100 meter	Jamgkauan Sarana Peribadatan 100 - 300 meter	Jamgkauan Sarana Peribadatan 300-500 meter	Jamgkauan Sarana Peribadatan <500 meter	Jamgkauan Sarana Peribadatan 1.000 meter

Indikator/ Komponen	Kriteria				
	Sangat Layak (5)	Layak (4)	Cukup Layak (3)	Tidak Layak (2)	Sangat Tidak Layak (1)
Keamanan dan Keselamatan	Tersedia Pos Penjaga Keamanan dan Ketersediaan Lampu Penerang Jalan	Tersedia Pos Penjaga Keamanan	Tersedia Lampu Penerang Jalan	Tidak Tersedia Pos Penjaga Keamanan	Tidak Tersedia Pos penjaga Kemanan dan Lampu Penerang Jalan

Setelah penentuan skoring kemudian dihitung bobot masing-masing indikator. Dalam memperoleh tingkat *livability*, bobot diperoleh dari jumlah skor tiap sub indikator dibagi jumlah total keseluruhan skor dengan menggunakan software Microsoft Excel. Tingkat *livability* di kelompokkan menjadi tiga kelas yaitu tingkat *livability* tinggi, sedang dan rendah melalui interval kelas. Kemudian interval kelas diperoleh dari pengurangan nilai terbesar oleh nilai terkecil dan dibagi dengan jumlah kelasnya. Adapun rumus yang dipakai dalam menilai tingkat *livability* sebagai berikut:

$$\text{Tingkat Livability} = \Sigma (\text{Bobot} \times \text{Nilai})$$

(Sumber : Calista M. Gunandar, Hanny W. Wiranegara, Herika M. Taki 2021)

Dalam menganalisis kelayakhunian Perumahan Subsidi Bukit Hijau Urimessing Kota Ambon digunakan metode analisis skoring menggunakan skala likert ( 1-5) dan terbagi menjadi tiga klasifikasi tingkat *livability* yaitu tinggi, sedang dan rendah. Tiga klasifikasi tersebut dihitung berdasarkan interval kelas yang diperoleh dengan rumus berikut :

$$\text{Interval} = \frac{\text{Skor tertinggi} - \text{Skor terendah}}{\text{Kelas}}$$

Skor tertinggi di peroleh dari jumlah sample dikali jumlah skala tertinggi yaitu (40 x 5 = 200) begitu sebaliknya jumlah skor terendah diperoleh dari jumlah sampel dikali jumlah skala terendah yaitu (40 x 1 = 40).

$$\begin{aligned} \text{Interval} &= \frac{200 - 40}{3} \\ \text{Interval} &= \frac{160}{3} \\ \text{Interval} &= 53,3 \end{aligned}$$

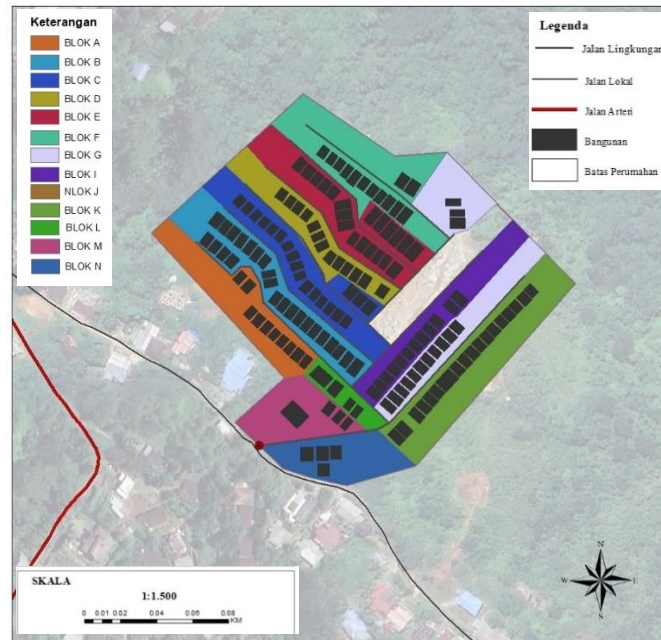
Klasifikasi:

- Tinggi = 146,7 - 200
- Sedang = 93,4 - 146,6
- Rendah = 40 - 93,3

Hasil interval dan klasifikasi tersebut dijadikan pedoman untuk menilai tingkat *livability* pada setiap indikator yang digunakan.

### Hasil dan Pembahasan

Perumahan Bukit Hijau Urimessing merupakan satu-satunya perumahan subsidi di Kota Ambon yang terletak di Negeri Urimessing, Kecamatan Nusaniwe dengan luas kawasan perumahan 30.000 m<sup>2</sup> atau ±4 Hektar. Perumahan ini dibangun oleh Perusahaan PT Cipta Matriecs dan terdiri dari 13 blok antara lain Blok A sampai Blok N.



Gambar 1. Kawasan Perumahan Bukit Hijau Urimessing

Untuk menilai tingkat *livability* dilakukan penilaian pada 11 indikator diolah dari kuesioner dan hasil observasi yaitu ketahanan atau keselamatan bangunan, kecukupan luas tempat tinggal, akses air bersih, akses sanitasi, fasilitas jalan, transportasi, sistem kelistrikan dan persampahan. Berdasarkan hasil pengolahan data dan analisis tingkat *livability* pada masing-masing indikator tersebut adalah sebagai berikut:

#### Ketahanan atau Keselamatan Bangunan

Berdasarkan hasil Observasi dan pengolahan kuesioner pada indikator ketahanan atau keselamatan bangunan yang terdiri luas lubang ventilasi alamiah, kemudahan pembersihan lantai, ventilasi dinding, kamar mandi, kamar cuci kedap, kemudahan pembersihan langit-langit rumah dan rawan kecelakaan pada langit-langit rumah diperoleh skor *livability* sebagai berikut.

**Tabel 3. Tingkat Livability Indikator Ketahanan atau Keselamatan Bangunan**

Sub indikator	Skor	Bobot	Livability
1. Luas Lubang ventilasi alamiah yang permanen minimal 10% luas lantai	179	0.188	33.621
2. Lantai mudah dibersihkan	189	0.198	37.483
3. Dinding rumah memiliki ventilasi, di kamar mandi dan kamar cuci kedap air dan mudah dibersihkan	193	0.203	39.086
4. Langit-langit rumah mudah dibersihkan dan tidak rawan kecelakaan	200	0.210	41.973
5. Dapur harus memiliki sarana pembuangan asap	192	0.201	38.682



<b>Total</b>	<b>953</b>	<b>1.000</b>	<b>190.845</b>
--------------	------------	--------------	----------------

Terdapat tiga kelas yang dibentuk untuk mengklasifikasi tingkat *livability* yaitu kelas rendah (40 -93,3), kelas sedang (93,4 – 146,6) dan kelas tinggi (146,7-2 00). Berdasarkan klasifikasi tersebut diperoleh bahwa indikator keselamatan dan ketahanan bangunan Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tinggi dengan skor 190.845. Sub indikator yang bernilai tinggi adalah langit-langit rumah mudah dibersihkan hal tersebut dikarenakan langit-langit perumahan memiliki permukaan yang relatif datar dan halus sehingga memudahkan proses pembersihan. Sedangkan parameter bernilai rendah yaitu luas lubang ventilasi alamiah yang permanen minimal 10% luas lantai karena terdapat beberapa perumahan dengan lubang ventilasi permanen yang memiliki persentasi dibawah 10%.

**Kecukupan Luas Tempat Tinggal**

Tingkat *livability* indikator kecukupan luas tempat tinggal memiliki dua sub indikator yaitu kecukupan luas minimum per orang dan tinggi ruang minimal 2,8meter dengan hasil penilaian sebagai berikut.

**Tabel 4. Tingkat *Livability* Indikator Kecukupan Luas Tempat Tinggal**

<b>Sub Indikator</b>	<b>Skor</b>	<b>Bobot</b>	<b><i>Livability</i></b>
Kecukupan luas minimum per orang dihitung 7,2 m <sup>2</sup> - 12 m <sup>2</sup> /orang	172	0.471	81.052
Tinggi ruang minimal 2,8meter	193	0.529	102.052
Total	365	1.000	183.104

Berdasarkan klasifikasi tersebut diperoleh bahwa indikator kecukupan luas tempat tinggal Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tinggi dengan skor 183.104. Sub indikator dengan nilai tinggi yaitu tinggi ruang minimal 2,8 meter. Hal tersebut dikarenakan rata-rata tinggi ruang minimal Perumahan Bukit Hijau Urimessing >2,8meter sedangkan sub indikator bernilai rendah yaitu kecukupan luas minimum per orang dihitung 7,2 m<sup>2</sup> - 12 m<sup>2</sup> /orang.

**Akses Air Bersih**

Penilaian tingkat *livability* pada indikator ketersediaan air bersih dengan sub indikator ketersediaan air bersih dan kualitas air bersih adalah sebagai berikut.

**Tabel 5. Tingkat *Livability* indikator Air Bersih**

<b>Sub Indikator</b>	<b>Skor</b>	<b>Bobot</b>	<b><i>Livability</i></b>
1. Ketersediaan Air Bersih	193	0.517	99.863
2. Kualitas Air Bersih	180	0.483	86.863
<b>Total</b>	<b>373</b>	<b>1.000</b>	<b>186.727</b>

Berdasarkan penilaian tersebut diperoleh bahwa indikator akses air bersih Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* tinggi dengan skor 186.727. Di Perumahan Bukit Hijau Urimessing sudah tersedia air bersih yang cukup untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sehari-hari yang bersumber dari mata air pegunungan kemudian disalurkan langsung ke masing-masing rumah namun kualitas

## Tingkat Livability Perumahan Subsidi dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Layak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Ambon

air bersih secara langsung dipengaruhi oleh cuaca, apabila terjadi banjir kualitas air akan nampak kuning dan keruh.

### *Akses Sanitasi*

Indikator akses sanitasi dalam penelitian ini terdiri dari tiga sub indikator yaitu ketersediaan sarana mandi cuci kakus, sistem pembuangan air limbah dan ketersediaan *septic tank* layak dengan hasil penilaian sebagai berikut.

**Tabel 6. Tingkat Livability Akses Sanitasi**

Sub Indikator	Skor	Bobot	Livability
1. Ketersediaan Sarana Mandi cuci kakus	172	0.408	70.104
2. Sistem pembuangan air limbah	71	0.168	11.945
3. Ketersediaan Septic tank yang layak	179	0.424	75.927
<b>Total</b>	<b>422</b>	<b>1.000</b>	<b>157.976</b>

Berdasarkan klasifikasi tersebut diperoleh bahwa indikator akses sanitasi Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* tinggi dengan skor 157.976. Sub indikator dengan nilai tinggi yaitu ketersediaan sarana mandi cuci kakus dan ketersediaan septic tank yang layak. Hal tersebut ditunjang dengan telah tersedianya sarana mandi cuci kakus pada masing-masing rumah.

### **Ketersediaan dan Kualitas Jalan Perumahan**

Penilaian pada tingkat *livability* jalan perumahan dengan sub indikator ketersediaan jalan lingkungan perumahan adalah sebagai berikut.

**Tabel 7. Tingkat Livability indikator Jalan Perumahan yang Layak**

Sub indikator	Skor
Ketersediaan & kualitas jalan Lingkungan Perumahan	40

Berdasarkan klasifikasi tersebut diperoleh bahwa indikator akses jalan Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* rendah dengan skor 40. Hal tersebut disebabkan sebagian besar jalan lingkungan perumahan bukit hijau urimessing masih berupa jalan tanah dengan lebar jalan yang sempit dan kondisi jalan bertopografi atau tidak rata sehingga perlu perhatian signifikan agar dapat menyediakan jalan yang layak bagi masyarakat.

### *Transportasi*

Penilaian tingkat *livability* transportasi yang dinilai berdasarkan sub indikator akses layanan transportasi dan jangkauan sarana transportasi adalah sebagai berikut.

**Tabel 8. Tingkat Livability Indikator Transportasi**

Sub indikator	Skor	Bobot	Livability
1. Akses Layanan Transportasi	70	0.467	32.667
2. Jangkauan Sarana Transportasi	80	0.533	42.667
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>1.000</b>	<b>75.333</b>

Berdasarkan klasifikasi tersebut diperoleh bahwa indikator transportasi Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* rendah

dengan skor 75.333. Tingkat *livability* rendah pada indikator ini karena akses layanan transportasi kurang efektif yang ditandai dengan lokasi perumahan tidak dijangkau secara langsung oleh angkutan umum. Masyarakat yang tinggal pada perumahan bukit hijau urimessing apabila bepergian menggunakan kendaraan umum mereka harus berjalan kaki kurang lebih 100meter ke jalan raya untuk dapat mengakses angkutan umum berupa angkot dengan rute terbatas. Perumahan ini bisa diakses menggunakan kendaraan pribadi namun dengan kondisi jalan yang tidak layak menyebabkan akses transportasi tidak begitu baik.

**Sistem Kelistrikan**

Penilaian Tingkat *livability* indikator sistem kelistrikan dengan sub indikator yaitu ketersediaan listrik dan pelayanan listrik adalah sebagai berikut.

**Tabel 9. Tingkat Livability indikator Sistem Kelistrikan**

Sub indikator	Skor	Bobot	Livability
1. Ketersediaan Listrik	200	0.510	102.041
2. Pelayanan Listrik	192	0.490	94.041
<b>Total</b>	<b>392</b>	<b>1.000</b>	<b>196.082</b>

Berdasarkan klasifikasi tersebut diperoleh bahwa indikator sistem kelistrikan Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* tinggi dengan skor 196.082. Sub indikator Ketersediaan listrik dan pelayanan listrik memiliki nilai tinggi dikarenakan kebutuhan listrik masyarakat yang tinggal di perumahan bukit hijau urimessing sudag terlayani dengan baik. Sistem jaringan listrik tersebut bersumber dari PLN yang disalurkan langsung ke masing-masing rumah masyarakat.

**Persampahan**

Tingkat *livability* indikator persampahan terdiri dri dua sub indikator yaitu ketersediaan tempat pembuangan sampah dan pengangkutan sampah. Hasil penilaian pada sub indikator adalah sebagai berikut.

**Tabel 10. Tingkat Livability Indikator Persampahan**

Sub indikator	Skor	Bobot	Livability
1. Ketersediaan Tempat Pembuangan Sampah minimal 30 meter	40	0.5	20
2. Pengangkutan Sampah 3x seminggu	40	0.5	20
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>40</b>

Berdasarkan penilaian tersebut diperoleh bahwa indikator Persampahan Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* rendah dengan skor 40. Pada umumnya Kawasan Perumahan Bukit Hijau urimessing belum tersedia tempat Penampungan Sampah Sementara (TPS) dan belum dilayani sistem pengangkutan sampah. Masyarakat yang bertempat tinggal di perumahan tersebut biasanya langsgng membakar sampah mereka. masyarakat mengharapkan agar dibangunnya TPS pada kawasan perumahan supaya lebih memudahkan mereka dalam membuang sampah.

## Tingkat Livability Perumahan Subsidi dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Layak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Ambon

### **Drainase**

Tingkat *livability* indikator drainase hanya terdiri dari satu sub indikator ketersediaan drainase dengan hasil penilaian sebagai berikut.

**Tabel 11. Tingkat Livability Indikator Drainase**

Sub indikator	Skor	Bobot	Livability
Ketersediaan Drainase	40	1	40

Berdasarkan penilaian tersebut diperoleh bahwa indikator Drainase Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* rendah dengan skor 40. Nilai tersebut dikarenakan di Kawasan Perumahan Bukit Hijau urimessing belum tersedia saluran drainase secara menyeluruh. Terdapat beberapa blok perumahan yang sudah mempunyai drainase namun drainase tersebut tidak berfungsi sebagaimana mestinya akibat tersumbat oleh material pasir dan bebatuan kemudian terdapat juga beberapa blok perumahan yang belum mempunyai drainase. Perumahan Bukit Hijau Urimessing seringkali terjadi banjir dan longsor yang dimana salah satu faktor penyebabnya adalah sistem drainase yang kurang baik.

### **Jangkauan Fasilitas Umum**

Penilaian pada indikator jangkauan fasilitas umum dengan sub indikator jangkauan sarana perdagangan, jangkauan sarana kesehatan, jangkauan sarana pendidikan meter dan jangkauan sarana peribadatan adalah sebagai berikut.

**Tabel 12. Tingkat Livability Sub indikator Jangkauan Fasilitas Umum**

	Sub indikator	Skor	Bobot	Livability
1.	Jangkauan Sarana perdagangan dan Niaga 300 - 2.000 Meter	40	0.063	2.500
2.	jangkauan sarana kesehatan 500 - 4.000 Meter	200	0.313	62.500
3.	Jangkauan Sarana Pendidikan 500 - 3.000 Meter	200	0.313	62.500
4.	Jangkauan sarana Peribadatan 100 - 1.000 meter	200	0.313	62.500
	Total	<b>640</b>	<b>1.000</b>	<b>190.000</b>

Berdasarkan klasifikasi tersebut diperoleh bahwa indikator jangkauan fasilitas umum Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* tinggi dengan skor 190.000. Sub indikator dengan nilai tinggi adalah jangkauan sarana kesehatan, jangkauan sarana peribadatan dan jangkauan sarana pendidikan. Nilai dengan kategori tersebut tercapai karena dapat dijangkau dengan mudah yaitu dengan menempuh jarak kurang dari yang sudah ditetapkan dalam Satuan Nasional Indonesia (SNI). sedangkan sub indikator dengan nilai rendah yaitu jangkauan sarana perdagangan dan niaga karena jarak jangkauannya melebihi dari 2.000 meter.

### **Keamanan dan Keselamatan**

Penilaian tingkat *livability* indikator keamanan dan keselamatan dengan sub indikator ketersediaan pos penjaga keamanan dan ketersediaan lampu penerang jalan adalah sebagai berikut.

**Tabel 13. Tingkat Livability indikator Keamanan dan Keselamatan**

Sub indikator	Skor	Bobot	Livability
1. Ketersediaan Pos Penjaga Keamanan	40	0.5	20
2. Ketersediaan Lampu Penerang jalan	40	0.5	20
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>40</b>

Berdasarkan klasifikasi tersebut diperoleh bahwa indikator keamanan dan keselamatan Perumahan Bukit Hijau Urimessing termasuk dalam kategori tingkat *livability* rendah dengan skor 40 dikarenakan tidak adanya pos keamanan dan lampu penerangan jalan.

### **Kesimpulan**

*Livability* atau kelayakhunian harus diperhatikan secara serius oleh pemerintah dan pengembangan perumahan. *Livability* perumahan menunjukkan tingkat kenyamanan masyarakat dalam menjalankan aktivitas pada kawasan perumahan. Kawasan perumahan harus nyaman dan aman untuk beraktivitas dengan mempertimbangkan banyak aspek seperti yang menjadi indikator penilaian dalam penelitian ini. Hasil analisis menunjukkan bahwa dari 11 (sebelas) aspek terdapat 5 (lima) aspek yang memiliki tingkat *livability* termasuk dalam kategori rendah yaitu ketersediaan/kualitas jalan lingkungan perumahan, akses layanan transportasi, persampahan, jaringan drainase serta keamanan dan keselamatan lingkungan perumahan. Kondisi ini mengindikasikan beberapa hal seperti pembangunan lingkungan yang belum sepenuhnya siap namun sudah dihuni, lokasi tidak memperhatikan aksesibilitas dan manajemen lingkungan yang belum maksimal.

Pembangunan perumahan tersebut belum sepenuhnya memperhatikan aspek-aspek penting yang berkaitan dengan kenyamanan penghuni sehingga hal ini mempengaruhi kualitas perumahan Bukit Hijau Urimessing sebagai perumahan subsidi di Kota Ambon yang diperuntukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Beberapa aspek penting yang seharusnya diperhatikan oleh pemerintah dalam pembangunan perumahan yang layak terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah kebijakan perumahan terjangkau, perencanaan dan desain yang berkelanjutan, partisipasi masyarakat, aksesibilitas yang memadai (infrastruktur dan lokasi strategis), regulasi dan kebijakan, pendanaan dan biaya, kualitas bangunan, manajemen lingkungan serta komunitas dan fasilitas sosial.

### **BIBLIOGRAFI**

- Ali, M. (2018). Interpreting the Meaning of Housing Quality towards Creating Better Residential Environment. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 3(8), 141. <https://doi.org/10.21834/e-bpj.v3i8.1414>
- Heinrichs, M., Schone, S., Geischberger, J., & Diaz, M. L. (2024). Effects of different mobility concepts in new residential areas. *Journal of Urban Mobility*, 6(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.urbmob.2024.100090>
- Henilane, I. (2016). Housing Concept and Analysis of Housing Classification. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 4(1), 168–179.

Tingkat Livability Perumahan Subsidi dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Layak  
Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Ambon

- <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2016-0013>
- Lang, W., Hui, E. C. M., Chen, T., & Li, X. (2020). Understanding livable dense urban form for social activities in transit-oriented development through human-scale measurements. *Habitat International*, 104(July 2019), 102238. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102238>
- Lowe, M., Whitzman, C., Badland, H., Davern, M., Hes, D., Aye, L., Buuterworth, L., & Giles-Corti, B. (2013). *Liveable, healthy, sustainable: What are the key indicators for Melbourne neighbourhoods? Research Paper 1*. Health and Liveability Research Program, University of Melbourne.
- Mousavi, N. A., & Nochian, N. (2014). the Semantic Definition of Housing and Evaluation of Its Effective Factors on the Urban Dwelling Suitability. *Journal of Research and Development*, 1(12), 63–74.
- Nielsen, J., & Farrelly, M. A. (2019). Conceptualising the built environment to inform sustainable urban transitions. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 33(July), 231–248. <https://doi.org/10.1016/j.eist.2019.07.001>
- Ruonavaara, H. (2018). Theory of Housing, From Housing, About Housing. *Housing, Theory and Society*, 35(2), 178–192. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1347103>
- Yap, K. S. (2016). The enabling strategy and its discontent: Low-income housing policies and practices in Asia. *Habitat International*, 54(February), 166–172. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.026>

---

**Copyright holder:**

Wa Ode Sitti Jurianti Aswad, Hertine Megiestri Kesaulya, Resky Prafitri (2024)

**First publication right:**

Syntax Admiration

**This article is licensed under:**

