

# ANALISIS KEBUTUHAN BIAYA RENOVASI RUMAH LAYAK HUNI KELURAHAN SAIL KECAMATAN TENAYAN RAYA

**Yunita Sapriani<sup>1</sup>, Hendra Taufik<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Program studi Teknik Sipil S1, Fakultas Teknik, Universitas Riau, Pekanbaru, Kode Pos 28293, Indonesia

<sup>2</sup>Dosen Program studi Teknik Sipil S1, Fakultas Teknik, Universitas Riau, Pekanbaru, Kode Pos 28293, Indonesia

E-mail: saprianiyunita@gmail.com

## ABSTRACT

*A house is a building that functions as a place of residence or residence and a means of fostering a family. Each region has the same problem in terms of settlements, namely the number of habitable houses available is not in accordance with the rate of population growth. Likewise in the city of Pekanbaru, especially in the District of Sail District Tenayan Raya which is the center of government. The study was entitled Estimating the Need for Renovation of Livable Houses in Sail Sub-District, Tenayan Raya, aimed at analyzing uninhabitable homes in the Sail District of Tenayan Raya according to the questionnaire to be distributed to the community and calculating the estimated cost of renovation needed for the construction of unfit houses habitation becomes habitable. The population in this study were people in the Sail District of Tenayan Raya Subdistrict which were as many as 45,307 people with a population of poor 538 people. Determination of the number of samples using Slovin formula and obtained a minimum sample size of 85 people but rounded up to 100 respondents. Data analysis using quantitative descriptive method. The house is said to be uninhabitable is a house with damage of  $\geq 50\%$ . Of the 100 questionnaires distributed and after being processed using the SPSS Statistics 17.0 program, it was found that 14 housing units were severely damaged and categorized as uninhabitable, as many as 86 housing units were categorized as habitable. The houses damaged by walls amounted to 15 houses, roof damage amounted to 21 houses, damaged floors amounted to 2 housing units, and damage to public toilets amounted to 17 housing units. After calculating the budget plan, the cost of Rp. 112,172,160, renovation of roof damage of Rp. 18,268,215, renovation of floor damage of Rp. 1,346,276, and renovation of MCK damage amounting to Rp. 18,127,100. So as to make the house livable, a fee of Rp. 149,914,231.*

*Keywords: Estimates, Needs, Renovation Costs, Livable Houses*

## PENDAHULUAN

Rumah di definisikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta sebagai aset bagi pemilknya semakin mendukung bahwa rumah merupakan suatu kebutuhan yang pokok bagi masyarakat. Rumah sebagai kebutuhan yang pokok bagi masyarakat tersebut memberikan peranan sentral terhadap kesuksesan suatu pembangunan.

Minimnya kepemilikan rumah oleh sebagian besar masyarakat akan berakibat fatal terhadap perekonomian dan semakin meningkatnya tingkat kesenjangan sosial dilingkungan masyarakat. Mengingat harganya yang semakin melambung tinggi semakin banyaklah masyarakat yang kesulitan memperoleh rumah terutama masyarakat kelas ekonomi menengah kebawah.

Mewujudkan rumah yang layak huni, pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan fasilitas kepada masyarakat agar dapat menghuni rumah yang layak, sehat, aman, terjangkau, mudah diakses dan terjangkau yang mencakup sarana dan prasarana pendukungnya.

Dalam pemenuhan kebutuhan rumah ini akan menimbulkan berbagai tantangan, yaitu fenomena pertumbuhan penduduk yang sangat pesat disertai laju pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan yang mengakibatkan terus bertambahnya kebutuhan akan rumah.

Adapun kajian yang akan ditinjau dalam tujuan penelitian ini. Tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisa rumah tidak layak huni di Kelurahan Sail Kecamatan Tenayan Raya

sesuai dengan kuisisioner yang akan disebar ke masyarakat.

2. Menghitung jumlah perkiraan biaya renovasi yang dibutuhkan untuk pembangunan rumah tidak layak huni menjadi layak huni.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Rumah Tidak Layak Huni

Rumah tidak layak huni adalah suatu hunian atau tempat tinggal yang tidak layak huni karena tidak memenuhi persyaratan baik secara teknis maupun non teknis.

Rumah tidak layak huni selalu berkaitan dengan aspek kemiskinan karena keterjangkauan daya beli masyarakat terhadap rumah. Kriteria khusus yang dikatakan sebagai rumah tidak layak huni (Muis, 2010), yaitu :

1. Luas lantai per kapita kota kurang dari 4 m<sup>2</sup>, dan desa kurang dari 9 m<sup>2</sup>.
2. Sumber air tidak sehat, akses memperoleh air bersih terbatas.
3. Tidak ada MCK
4. Bahan bangunan atap dari bambu, papan, dan rumbia.
5. Bahan bangunan dinding dari bambu, papan, dan rumbia.
6. Tidak memiliki pencahayaan matahari.
7. Lantai dari papan, bahan tidak permanen atau lantai dari tanah.
8. Keadaan halaman rumah tergenang air pada saat hujan.
9. Saluran pembuangan air yang tidak memenuhi standar.
10. Keadaan ventilasi udara.

### Kriteria Kerusakan

Ada beberapa kriteria kerusakan terhadap rumah menurut Perpres No. 73/2011 dan Permen PU 45/2007, dimana untuk setiap komponen kerusakan diberi pembobotan sebesar 10% (Tabel.1)

Tabel.1 Bobot Kerusakan Bangunan

No	Komponen Bangunan	Bobot terhadap seluruh bangunan (%)
1	Luas Bangunan	10
2	Dinding Rumah	10
3	Atap Rumah	10
4	Lantai Rumah	10
5	Air Bersih	10
6	Keadaan MCK	10
7	Ventilasi Rumah	10
8	Pencahayaan / Jendela	10
9	Pembuangan Limbah Keadaan Halaman	10
10	Tergenang	10
Total		100

### Kebutuhan Rumah Saat Ini (*Existing Housing Needs*)

*Existing Housing Need* adalah jumlah rumah yang ada pada saat ini baik yang layak maupun yang tidak layak.

$$EHN = HH - (S - U) \quad (1)$$

dengan :

EHN = Kebutuhan Rumah Saat Ini

HH = Jumlah Rumah Tangga

S = Stok

U = Jumlah Rumah Tidak Layak Huni

(S-U) = Rumah Layak Huni

### Rencana Anggaran Biaya (RAB)

RAB adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek tersebut. Anggaran biaya merupakan harga dari bangunan yang harus dihitung dengan teliti, cermat, dan memnuhi syarat. Anggaran

biaya pada bangunan yang sama akan berbeda-beda tiap daerah, dikarenakan perbedaan harga bahan dan upah tenaga kerja.

RAB dihitung dengan Rumus berikut.

$$RAB = \Sigma (\text{volume} \times \text{harga satuan pekerjaan}) \quad (2)$$

Dalam menyusun anggaran biaya dapat dilakukan dengan dua cara sebagai berikut :

1. Anggaran biaya sementara : sebagai rencana anggaran biaya kasar/taksiran dalam menyusun anggaran biaya kasar digunakan harga satuan tiap meter persegi ( $m^2$ ) luas lantai.
2. Anggaran biaya teliti : anggaran biaya bangunan atau proyek yang dihitung dengan teliti dan cermat, sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat penyusunan anggaran biaya. harga satuan dihitung berdasarkan harga taksiran setiap lantai ( $m^2$ ).

### Program Bedah Rumah

Program bedah rumah dilakukan pemerintah agar dapat memperlambat arus kemiskinan dibidang perumahan, serta memperbaiki kondisi rumah masyarakat yang kurang mampu ataupun MBR untuk memperbaiki rumahnya agar rumah tersebut dapat layak dihuni untuk masyarakat tersebut.

Kriteria Sasaran dan Prosedur Pengusulan Bedah Rumah yaitu :

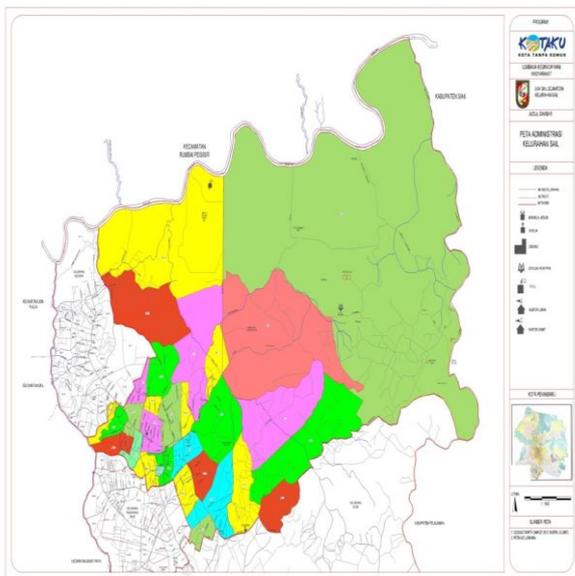
- a. Kriteria Sasaran  
Sasaran Penerima Bantuan Bedah Rumah adalah rumah tidak layak huni.
- b. Masyarakat miskin
  - 1) Diutamakan ukuran rumah tidak lebih dari  $3 \times 7 m^2$
  - 2) Rumah tidak permanen

- 3) Dinding rumah umumnya terbuat dari bambu/papan/bahan yang mudah rusak
- 4) Lantai tanah
- 5) Tidak memiliki fasilitas mandi, cuci,kakus (MCK)
- 6) Diutamakan atap yang terbuat dari bahan yang mudah rusak/lapuk.

## METODOLOGI PENELITIAN

### Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru, Provinsi Riau. Sedangkan objek penelitian ini adalah masyarakat yang bertempat tinggal di Kelurahan Sail (Gambar.1)



Gambar 1 Peta Kelurahan Sail

### Bentuk Penelitian

Penelitian ini merupakan studi kasus dengan pendekatan *deskriptif kuantitatif*, data yang diperoleh dari sampel populasi penelitian dianalisis sesuai dengan metode statistik yang digunakan kemudian diinterpretasikan.

Penelitian ini dilaksanakan dalam beberapa tahapan, tahapan pertama yaitu survei

pendahuluan bertujuan untuk mendapatkan gambaran awal kondisi lapangan sebelum dilakukan survei lapangan dan apabila terdapat kekurangan dapat dilakukan perbaikan terlebih dahulu sebelum dilakukan survei lapangan.

Tahapan kedua yaitu survei lapangan dengan cara sebagai berikut : Mengunjungi responden yang termasuk dalam kawasan survei yaitu Kelurahan Sail Kecamatan Tenayan Raya untuk selanjutnya dilakukan penyebaran kuisioner.

Melakukan wawancara kepada responden secara tatap muka, dalam hal ini yaitu penghuni rumah untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai kondisi kehidupan sosial serta kondisi rumah.

Tahapan ketiga yaitu data – data dari survei lapangan dikumpulkan dan diperiksa satu persatu. . Jika pengecekan telah dilakukan, selanjutnya dilakukan analisa data dengan menggunakan pendekatan ilmu statistik untuk pendekatan secara kuantitatif.

Tahapan keempat yaitu data akan diolah dengan menggunakan bantuan perangkat lunak (*software*) untuk mempermudah analisis dan perhitungan. Perangkat lunak yang digunakan antara lain adalah *Microsoft Excel 2018* dan tampilan menggunakan diagram batang (*bar chart*).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Rumah Layak Huni dan Tidak Layak Huni dari Hasil Penyebaran Kuesioner

Ada beberapa yang bisa dikatakan sebagai rumah tidak layak huni :

1. Sumber air tidak sehat, akses memperoleh air bersih terbatas
2. Tidak ada MCK
3. Bahan bangunan tidak permanen atau atap/dinding dari beton, papan. Rumbia yang telah rusak
4. Tidak memiliki pencahayaan matahari
5. Ventilasi udara
6. Atap yang rusak
7. Lantai dari papan bahan tidak permanen ataupun lantai dari tanah yang telah rusak
8. Kondisi rusak. Ditambah lagi dengan saluran pembuangan air yang tidak memenuhi standar
9. Luas bangunan yang tidak memenuhi standar : 1 orang = 9m<sup>2</sup>
10. Dan air bersih.

Jumlah rumah yang tidak layak huni dan layak huni yang berada di kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru dari 100 responden sebagai berikut :

Tabel 2. Kerusakan Bangunan

No	Komponen Bangunan	Bobot	
		Terhadap Seluruh Bangunan (%)	Banyaknya yang terjadi kerusakan (unit)
1	Luas bangunan	10	11
2	Dinding rumah	10	15
3	Atap rumah	10	21
4	Lantai rumah	10	2
5	Air bersih	10	12
6	Keadaan MCK	10	17
7	Ventilasi Rumah	10	5
8	Pencahayaan rumah/jendela	10	7
9	Pembuangan limbah	10	28
10	Keadaan halaman tergenang	10	49
	Toral	100%	

Sumber: Data Pengolahan, 2019

Kerusakan

Ringan < 30%	Layak Huni
Sedang 30%-40%	Layak Huni
Berat 50% - 65%	Tidak Layak Huni
Total > 65%	Tidak Layak Huni

### Analisis Jumlah Rumah Tidak Layak Huni dengan Bantuan Program SPSS Statistics 17.0

Tabel 3. Hasil Uji Chi Square Rumah Layak Huni dan Tidak Layak Huni

	Kerusakan								Total
	.00	10,00	20,00	30,00	40,00	50,00	60,00	80,00	
Layak	40	24	8	8	6	0	0	0	86
Tidak	0	0	0	0	0	9	4	1	14
Total	40	24	8	8	6	9	4	1	100

Sumber: Pengolahan Data, 2019

Untuk menjadikan rumah tersebut layak huni akan dilakukan renovasi rumah dan dapat dilihat rincian biaya untuk merenovasi rumah tersebut berdasarkan kerusakannya (Tabel.4)

Tabel 4. Kerusakan dan Renovasi Kerusakan Rumah

Jenis Kerusakan	Jumlah Rumah	Biaya Renovasi (Rp)/rumah	Total Biaya (Rp)
Kerusakan Dinding	15	Rp 7,478,176	Rp 112,172,640
Kerusakan Atap	21	Rp 869,915	Rp 18,268,215
Kerusakan Lantai	2	Rp 673,138	Rp 1,346,276
Kerusakan MCK/Sanitari	17	Rp 1,066,300	Rp 18,127,100
Total Biaya Renovasi			Rp 149,914,231

Sumber: Pengolahan Data, 2019

Sehingga didapat dengan keadaan sebenarnya adalah

Hasil Sebenarnya =

$\frac{\text{Hasil Sampel}}{\text{Jumlah Sampel}} \times \text{Jumlah rumah yang telah ada}$

Hasil sebenarnya =  $\frac{14}{100} \times 12.718$

Hasil sebenarnya = 1780,52 = 1781 unit rumah tidak layak huni

Sumber : Statistik dan Hasil Analisa Data Primer

### **Kebutuhan Rumah Saat Ini (*Existing Housing Needs*)**

$$\text{EHN} = \text{HH} - (\text{S} - \text{U})$$

$$\text{EHN} = 14.788 - (12.718 - 1781)$$

$$\text{EHN} = 14.788 - (10.937)$$

$$\text{EHN} = 3.851 \text{ unit rumah}$$

Dengan :

S = Stok

HH = Jumlah rumah tangga

EHN = Jumlah kebutuhan rumah saat ini

U = Jumlah rumah tidak layak huni

(S-U) = Rumah layak huni

Jadi berdasarkan perhitungan rumus dengan menggunakan data dari Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru diperoleh Kebutuhan Rumah untuk saat ini sebanyak 3.851 unit rumah.

### **Pelaksana Pembangunan Rumah Layak Huni**

Untuk mengurangi jumlah yang tidak layak huni, maka pemerintah Kota Pekanbaru memberikan bantuan rumah layak huni kepada masyarakat yang membutuhkan. Dimana dalam hal ini akan dilakukan oleh Dinas Pekerja Umum Cipta Karya setempat yang bergabung dengan OMS (Organisasi Masyarakat Setempat).

OMS (Organisasi Masyarakat Setempat) dibentuk melalui musyawarah desa untuk membentuk kelembagaan yang disahkan oleh Kepala Desa/Lurah. Susunan OMS terdiri dari Ketua, Sekretaris, dan bendahara (Petunjuk Teknis Program Pembangunan Infrastruktur Pedesaan dan Kegiatan Rumah Sederhana Sehat dengan Pola Pemberdayaan Masyarakat).

### **Mekanisme Penyelenggaraan**

Program pembangunan infrastruktur pedesaan dan kegiatan pembangunan sarana dan prasarana rumah sehat sederhana dengan pola pemberdayaan masyarakat dilaksanakan dengan cara Swakelola oleh masyarakat desa. Dengan demikian masyarakat adalah pelaku utama pembangunan. Pemerintah berperan sebagai fasilitator dan pendorong.

Tahapan persiapan penyelenggaraannya sebagai berikut :

1. Penetapan kriteria desa sasaran.
2. Penentuan lokasi penerima bantuan.
3. Penentuan format standar operasional baku (SOB) biaya pelaksanaan.
4. Survey lapangan untuk penentuan desa sasaran.
5. Penetapan desa sasaran bantuan.
6. Musyawarah desa I untuk pembentukan kelembagaan.
7. Musyawarah desa II untuk proses penyiapan.
8. Pengesahan RAB.
9. Pembukaan rekening oleh OMS dan penyiapan kontrak.
10. Penandatanganan kontrak kerja.
11. Musyawarah desa III proses pencairan dana dan pelaksanaan fisik kegiatan.
12. Musyawarah desa pertanggung jawaban I,II,III pelaksanaan kegiatan.
13. Serah terima antara OMS ke pemanfaat.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dimulai dari perencanaan, pelaksanaan hingga analisis hasil diperoleh kesimpulan, antara lain:

1. Analisis terhadap hasil kuesioner yang dilakukan terhadap 100 orang responden masyarakat kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru diperoleh banyaknya kerusakan

berat sebanyak 14 unit rumah yang dikategorikan tidak layak huni dan sebanyak 86 unit rumah dikategorikan layak huni.

2. Untuk merenovasi rumah yang tergolong tidak layak huni menjadi rumah yang layak huni dibutuhkan biaya sebesar Rp. 149.914.231,-, dengan rincian rumah yang mengalami kerusakan dinding yang berjumlah 15 unit rumah membutuhkan biaya renovasi sebesar Rp. 112.172.640, rumah dengan kerusakan atap berjumlah 21 unit rumah dan membutuhkan biaya renovasi sebesar Rp.18.268.215, rumah dengan kerusakan lantai berjumlah 2 unit rumah dan membutuhkan Rp. 1.346.276, rumah dengan kerusakan MCK/Sanitari berjumlah 17 unit rumah dan membutuhkan biaya renovasi sebesar Rp. 18.217.100.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka penulis memberikan beberapa saran:

1. Untuk penelitian berikutnya, hendaknya penyebaran kuesioner dilakukan pada seluruh rumah yang terdapat di daerah penelitian. Hal ini dimaksudkan agar hasil yang didapat mendekati keadaan yang sesungguhnya dilapangan.
2. Untuk pihak yang berkepentingan atau berhubungan dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan bantuan agar rumah yang tidak layak huni yang berada di daerah penelitian dapat menjadi rumah yang layak huni.
3. Dalam memberikan bantuan kepada responden yang memiliki rumah yang tidak layak huni hendaknya dilihat dari berbagai aspek seperti besarnya pendapatan dan jenis pekerjaan responden tersebut agar bantuan yang diberikan tepat sasaran.

## DAFTAR ACUAN

- BPS, 2015. Data Penduduk Kelurahan Sail Kecamatan Tenayan Raya. Pekanbaru.
- Budihardjo, Eko.** 2009. *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*. PT. Alumni. Bandung.
- Cahyono, Sandi.** 2012. *Merencanakan Rumah Tempat Tinggal untuk Lima Orang Anggota Keluarga Mengikuti Peraturan Daerah Kota Pekanbaru*. Pekanbaru.
- Ervianto, Wulfram.** 2007. *Cara Tepat menghitung Biaya Bangunan*. Yogyakarta.
- Azuarjuliandi.** 2014. *Pengolahan Data Karakteristik Identitas Responden Dengan SPSS*. Diambil kembali dari Azuarjuliandi.blogspot.co.id: [Http://www.azuarjuliandi.com/pengolahan-data-karakteristik/identitas-responden-dengan-spss](http://www.azuarjuliandi.com/pengolahan-data-karakteristik/identitas-responden-dengan-spss).
- Muis.** 2010. *Rumah Tidak Layak Huni*. Diambil kembali dari ichwanmuis.blogspot.co.id: [Http://www.ichwanmuis.com/artikel-rumah-tidak-layak-huni/](http://www.ichwanmuis.com/artikel-rumah-tidak-layak-huni/) (STKS Bandung).
- Mufti, Muhammad.** 2011. *Fungsi Rumah*. Yogyakarta.
- Nurhalim.** 2012. *Panduan Penulisan Tugas Akhir S1 dan S2*. Pekanbaru: Fakultas Teknik Universitas Riau.
- Reksoatmodjo, Tedjo.** 2009. *Statistika Teknik*. Bandung : Refika Aditama.
- Saputra, Wirya dkk.** 2010. *Tugas Besar Desain Estimasi Biaya*. Pekanbaru.
- Sari, Intan.** 2010. *Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster*. Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi, Universitas Diponegor, Semarang.
- Suryanita, Reni dkk.** 2003. *Pedoman Penulisan Laporan Tugas Akhir dan Kerja Praktek*. Pekanbaru : Jurusan Teknik Sipil UNRI.