

ABSTRACT

In 2019, Indonesia was experiencing a housing backlog of around 7.6 million housing that must be met by providing new houses. Therefore there was a policy to overcome it through “one million housing” program. Salatiga City is one of the cities in Indonesia as a pilot project which has constructed provision of low-cost housing. While the current problem condition that happens is some facilities and infrastructure were unconstructed yet. Low-cost housing provision is just focused on housing units neglecting housing facilities and infrastructure that provided services for residents in post-occupancy. This research aims to assess the performance of residential housing and examine the gap factors influencing sustainability from a post-occupancy evaluation (POE) of low-cost housing projects.

This research was conducted by assessing performance factors influencing sustainability by POE to value the quality of the residential environment. Meanwhile, the degree of importance level of sustainable housing factors was ranked by expert choice through AHP analysis. The result of performances and the result of ideally sustainable housing viewed by planning and development stakeholders revealed the gap of the condition of sustainability performances of low-cost housing.

The result showed that factors including utility conditions; safety comfortability; social interactions; and access to workplace have good performance. While other factors have not met the score for good performance, even the neighborhood facilities factor has poor performance. The study revealed that the environmental aspect had an important role in the sustainability of low-cost housing for civil servants. Building unit condition and infrastructure are factors with a big gap that have a high level of importance in influencing sustainability but have low performance. These factors need to get the main attention in the government’s next low-cost housing development projects in supporting one million housing program policy. Neighborhood facilities, accessibilities, and building durability are factors that need to be given in the next priority.

INTISARI

Pada tahun 2019, Indonesia mengalami backlog perumahan sekitar 7,6 juta unit rumah yang harus dipenuhi dengan penyediaan rumah baru. Oleh karena itu terdapat kebijakan untuk mengatasinya melalui program “satu juta rumah”. Kota Salatiga merupakan salah satu kota di Indonesia sebagai *pilot project* yang telah membangun penyediaan rumah murah. Sedangkan kondisi permasalahan yang terjadi saat ini adalah beberapa sarana dan prasarana belum terbangun. Penyediaan rumah murah hanya terfokus pada unit rumah yang mengabaikan sarana dan prasarana perumahan yang memberikan pelayanan bagi penghuni pasca-hunian. Penelitian ini bertujuan untuk menilai performansi lingkungan perumahan dan menguji faktor kesenjangan yang mempengaruhi keberlanjutan dari evaluasi pasca huni (EPH) proyek perumahan murah.

Penelitian ini dilakukan dengan menilai faktor-faktor kinerja yang mempengaruhi keberlanjutan melalui EPH untuk menilai kualitas lingkungan perumahan. Sementara itu, tingkat kepentingan faktor yang mempengaruhi keberlanjutan perumahan diurutkan berdasarkan pilihan *experts* melalui analisis AHP. Hasil kinerja dan hasil perumahan berkelanjutan yang ideal dilihat oleh para pemangku kepentingan di bidang perencanaan dan pembangunan yang mengungkapkan kesenjangan kondisi kinerja keberlanjutan perumahan murah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang meliputi kondisi utilitas; kenyamanan keamanan; interaksi sosial; dan akses ke tempat kerja memiliki kinerja yang baik. Sedangkan faktor lainnya belum memenuhi skor kinerja yang baik, bahkan faktor fasilitas lingkungan perumahan memiliki performa yang buruk. Kajian tersebut mengungkapkan bahwa aspek lingkungan memiliki peran penting dalam keberlangsungan rumah murah bagi PNS. Kondisi unit bangunan dan infrastruktur merupakan faktor dengan kesenjangan besar dengan tingkat kepentingan yang tinggi dalam mempengaruhi keberlanjutan tetapi memiliki kinerja yang rendah. Faktor-faktor tersebut perlu mendapat perhatian utama dalam proyek pembangunan rumah murah pemerintah selanjutnya guna mendukung kebijakan program penyediaan satu juta rumah. Faktor fasilitas lingkungan, aksesibilitas, dan faktor ketahanan bangunan adalah faktor yang perlu menjadi prioritas berikutnya.