

BAB III

KERANGKA KONSEP PENELITIAN

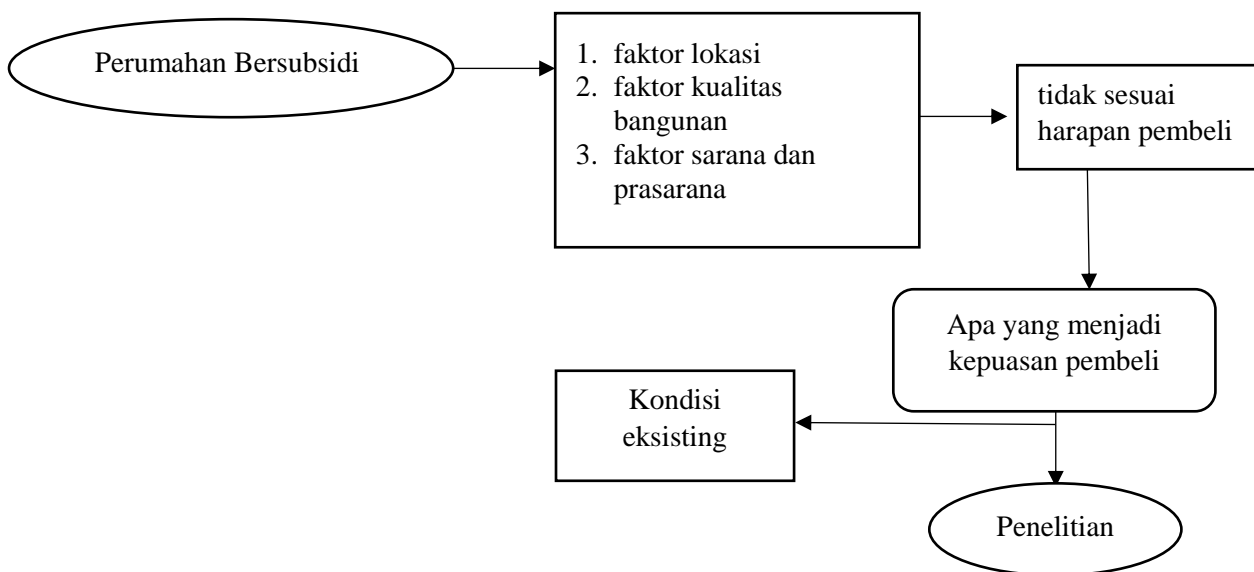
3.1 Umum

Dalam kondisi sekarang ini pasar perumahan begitu berkembang, sehingga persaingan semakin ketat dan ini membuat *developer* harus cermat mencari peluang dalam membangun perumahan dan memasarkan produknya. Oleh karena itu dibutuhkan strategi untuk menarik konsumen agar meminati perumahan yang disajikan oleh *developer* Riskiyah, 2015. Penelitian ini tentang analisis faktor-faktor yang akan diberikan kepada *stakeholder* untuk diperbaiki pada perumahan subsidi di Kota Malang agar penghuni puas.

Penelitian ini meneliti tentang faktor lokasi, faktor kualitas bangunan, dan kelengkapan sarana dan prasarana di perumahan Kenikir Permai, perumahan Kecipir Permai, perumahan Griya 8 Permai, perumahan Akasia Permai, perumahan Griya Buring Permai dan Perumahan Bulan Terang Utama.

3.2 Konsep Dasar Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan tinjauan pustaka, yang telah diuraikan pada bab I dan II, maka dapat dikemukakan konsep dasar penelitian sebagai berikut:



Gambar 3.1 Konsep Dasar Penelitian

3.3 Kriteria Perumahan Bersubsidi

1. Lokasi

Tersedianya tanah yang cukup bagi pembangunan rumah, yang memenuhi Kriteria Keamanan, Kriteria Kesehatan dan Kriteria Keterjangkauan Jarak.

2. Kualitas Bangunan

Tersedianya tanah yang cukup bagi pembangunan rumah, yang memenuhi Kebutuhan Penampilan dan Ruang (luar-dalam), Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan Kebutuhan Keamanan dan Keselamatan

Kebutuhan dasar minimal suatu rumah :

- 1) Atap yang rapat dan tidak bocor
- 2) Lantai yang kering dan mudah dibersihkan
- 3) Penyediaan air bersih yang cukup
- 4) Pembuangan air kotor yang baik dan memenuhi persyaratan kesehatan
- 5) Pencahayaan alami yang cukup
- 6) Udara bersih yang cukup melalui pengaturan sirkulasi udara sesuai dengan kebutuhan

3. Sarana dan Prasarana

- Sarana

1. Kantor pelayanan utilitas umum dan jasa
2. Pos-pos pelayanan keamanan dan keselamatan
3. Sarana Kesehatan
4. Sarana Perdagangan dan Niaga
5. Sarana Peribadatan
6. Sarana Olah-raga dan Ruang Terbuka

- Prasarana

1. Jaringan drainase
2. Jaringan air bersih
3. Jaringan air limbah
4. Jaringan persampahan
5. Jaringan listrik
6. Jaringan telepon
7. Jaringan transportasi lokal

3.3 Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel

Varibel dalam penelitian ini terdiri dari faktor lokasi, faktor kualitas bangunan, faktor lingkungan sosial, dan kelengkapan sarana dan prasarana. Kajian penelitian ini yakni :

1. Untuk mendriskipsikan faktor lokasi, faktor kualitas bangunan, dan kelengkapan sarana dan prasarana.
2. Untuk mendriskipsikan persepsi penghuni tentang tingkat kepuasan dan kepentingan terhadap lokasi, kualitas bangunan, dan kelengkapan sarana dan prasarana.
3. Untuk mencari faktor yang paling signifikan menentukan kepuasan penghuni.

Tingkat ketersediaan diukur dari hasil observasi indikator dan item masing-masing variabel lokasi, kualitas bangunan, dan kelengkapan sarana dan prasarana di perumahan Kenikir Permai, perumahan Kecipir Permai, perumahan Griya 8 Permai, perumahan Akasia Permai, perumahan Griya Buring Permai, dan Perumahan Bulan Terang Utama. Pengukurannya menggunakan skala nominal yaitu skala yang paling sederhana disusun menurut jenis (kategorinya) atau fungsi bilangan hanya sebagai simbol untuk membedakan sebuah karakterisik dengan karakteristik lainnya. Pengukurannya dengan skala nominal yakni tersedia diberi skor = 1 dan tidak tersedia diberi skor = 0. Tingkat ketersediaan diukur dengan skala interval yakni menggunakan kuesioner untuk memperoleh persepsi responden. Skala untuk mengukur tingkat kepuasan dan kepentingan menggunakan skala likert. Skala likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompoktentang kejadian atau gejala sosial, Anwar, 2013:38. Setiap jawaban dihubungkan dengan bentuk pernyataan atau dukungan sikap yang diungkapkan dengan kata-kata sebagai berikut :

a. Penilaian kepuasan

Sangat Puas = 5

Puas = 4

Cukup Puas = 3

Kurang Puas = 2

Tidak Puas = 1

b. Penilaian Kepentingan

Sangat Benar = 5

Benar = 4

Cukup Benar = 3

Kurang Benar = 2

Tidak Benar = 1

Kuesioner Penelitian mengacu pada penjabaran variabel, sub variabel, indikator dan item penelitian yang akan dikemukakan dalam tabel berikut :

Tabel 3.1
Penjabaran Variabel Penelitian

No.	Variabel	Kriteria	Indikator
1.	X1. Lokasi	<p>1. Kriteria Keamanan</p> <p>2. Kriteria Kesehatan</p> <p>3. Kriteria Keterjangkauan Jarak</p>	<p>1) Lokasi tersebut bukan merupakan daerah buangan limbah pabrik.</p> <p>2) Lokasi tersebut bukan merupakan daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi.</p> <p>3) Lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara pabrik.</p> <p>4) Lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran air.</p> <p>5) Jarak dengan sekolah (SD, SMP, dan SMA) mudah dijangkau.</p> <p>6) Jarak lokasi perumahan \pm 2 km dengan pasar desa.</p> <p>7) Lokasi Perumahan mudah memperoleh transportasi umum.</p> <p>8) Jarak lokasi perumahan \pm 5 km dengan fasilitas kesehatan (Rumah Sakit)</p> <p>9) Jarak lokasi perumahan \pm 2 km dengan pemakaman.</p>

			10) Jarak lokasi perumahan \pm 2 km dengan kantor pemerintahan (Kelurahan)
2.	X2. Kualitas Bangunan	<p>1. Kebutuhan Penampilan dan Ruang (luar-dalam)</p> <p>2. Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan</p> <p>3. Kebutuhan Keamanan dan Keselamatan</p>	<p>1) Kondisi rumah sesuai dengan spesifikasi brosur pemasaran.</p> <p>2) Tata ruang sesuai/layak untuk kehidupan sehari-hari penghuni.</p> <p>3) Sinar matahari langsung dapat masuk ke ruangan.</p> <p>4) Lubang penghawaan minimal 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan.</p> <p>5) Udara yang masuk tidak berasal dari asap dapur atau bau kamar mandi/WC.</p> <p>6) Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan bangunan disekitarnya</p> <p>7) Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan ruangan kegiatan dalam bangunan seperti: ruangan keluarga, tidur, tamu dan kerja.</p> <p>8) Kondisi rumah terbebas dari kerusakan pada dinding rumah.</p> <p>9) Kondisi rumah terbebas dari kerusakan atap dan plafond</p> <p>10) Kondisi rumah terbebas dari kerusakan lantai.</p>

			11) Kondisi rumah terbebas dari kerusakan saluran kamar mandi dan wastafel.
3.	X3. Faktor Kelengkapan Sarana dan Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sarana</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kantor pelayanan utilitas umum dan jasa 2. Pos-pos pelayanan keamanan dan keselamatan 3. Sarana Kesehatan 4. Sarana Perdagangan dan Niaga 5. Sarana Peribadatan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tersedianya kantor pelayanan jasa pembayaran listrik, air dan internet dengan jarak ± 2 km dari perumahan. 2. Tersedianya Pos satpam. 3. Tersedianya tempat untuk ronda malam. 4. Tersedianya pos pemadam kebakaran. 5. Tersedianya hidran kebakaran. 6. Tersedianya ruang untuk posyandu. 7. Jarak Lokasi perumahan ± 2 km dengan apotik. 8. Tersedianya warung/toko yang menjual kebutuhan sehari-hari dengan jarak ± 2 km dari perumahan. 9. Tersedianya musholah atau tempat beribadah. 10. Tempat beribadah terawat dan terpelihara. 11. Tersediannya taman yang dapat memberikan kesegaran pada kota, baik udara segar maupun cahaya matahari, sekaligus tempat bermain anak-anak. 12. Ada lapangan olahraga terbuka.

		<p>6. Sarana Olah-raga dan Ruang Terbuka</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Prasarana</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. Jaringan drainase 2. Jaringan air bersih 3. Jaringan air limbah 4. Jaringan persampahan 	<ol style="list-style-type: none"> 13. Tersedianya sumur atau air PDAM. 14. Cukupnya air yang digunakan untuk kebutuhan sehari-hari. 15. Tersedianya drainase untuk mencegah terjadinya banjir seperti selokan atau gorong-gorong. 16. Saluran drainase dihubungkan ke saluran kota, danau, sungai, laut, dll. 17. Ketersediaan sumur resapan dan septictank. 18. Perumahan menggunakan Pipa PVC (<i>Polyvinil Chlorida</i>), Pipa beton (<i>concrete pipe</i>), Pipa HDPE (<i>High Density Polythilen</i>). 19. Tersedianya tempat sampah di setiap rumah 20. Bahan tempat sampah kedap air dan mudah untuk digunakan tukang sampah untuk diambil sampahnya. 21. Penempatan tempat sampah mudah dijangkau penghuni dan tukang sampah.
--	--	---	---

		<p>5. Jaringan listrik</p>	<p>22. Penempatan sampah di depan rumah warga tidak mengganggu pengguna jalan.</p> <p>23. Pengambilan sampah dilakukan paling lama 2 hari.</p> <p>24. Disediaknya gerobak sampah untuk tukang sampah.</p> <p>25. Sampah dibuang ke TPS(Tempat Pembuangan Sementara) lalu dilanjutkan ke TPA(Tempat Pembuangan Akhir).</p> <p>26. Setiap lingkungan perumahan harus mendapatkan daya listrik dari PLN atau dari sumber lain.</p> <p>27. Disediakan tiang listrik sebagai penerangan jalan yang ditempatkan pada area damija (daerah milik jalan) pada sisi jalur hijau yang tidak menghalangi sirkulasi pejalan kaki di trotoar.</p> <p>28. Disediakan gardu listrik untuk setiap 200 KVA daya listrik yang ditempatkan pada lahan yang bebas dari kegiatan umum.</p> <p>29. Tersedianya jaringan telepon lingkungan dan jaringan telepon ke hunian</p> <p>30. Tiang listrik yang ditempatkan pada area Damija (daerah milik</p>
		<p>6. Jaringan telepon</p>	

		<p>7. Jaringan transportasi lokal</p>	<p>jalan) pada sisi jalur hijau yang tidak menghalangi sirkulasi pejalan kaki di trotoar.</p> <p>31. Ketersediaan jalan yang memadai sehingga mudah untuk berpapasan 2 mobil pribadi.</p> <p>32. Disediaknya jalur pejalan kaki</p> <p>33. Disediakan lahan parkir umum yang sekaligus dapat digunakan untuk tempat mangkal sementara bagi kendaraan umum.</p>
--	--	---------------------------------------	--