

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Rumah dan Perumahan

Setiap manusia mempunyai kebutuhan dasar yang harus dipenuhi seperti tempat tinggal. Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah didefinisikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembangun keluarga, cerminan martabat penghuninya serta aset pemilikinya. Pesatnya pertumbuhan dan pembangunan wilayah akan mempengaruhi masyarakat untuk memperoleh rumah. Keberadaan rumah yang berkelompok disebut perumahan. Menurut Badan Standardisasi Nasional (2004), perumahan adalah sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal, dilengkapi dengan sarana dan infrastruktur. Perumahan merupakan bagian dari permukiman, baik di perkotaan maupun perdesaan (UU No 1 Tahun 2011). Menurut Kuswanto (2005 dalam Rachman, 2010) makna dari perumahan dapat dikategorikan menjadi perumahan formal yaitu perumahan yang dibangun dengan suatu aturan yang jelas dengan suatu pola yang teratur, perumahan informal adalah akumulasi rumah yang dibangun oleh keluarga atau individu tanpa mengikuti suatu aturan sehingga terkesan acak.

Rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghuniannya yaitu sebagai berikut (UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman):

- a. Rumah komersial adalah rumah dibangun untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- b. Rumah umum adalah rumah dibangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- c. Rumah swadaya diorganisir atas inisiatif dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
- d. Rumah khusus diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus, disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- e. Rumah negara disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Turner (1982) dalam Raharjo (2010) terdapat konsep *housing is a process* yang menyatakan bahwa rumah bukan merupakan hasil fisik sekali jadi akan tetapi sebuah proses yang berkembang terus menerus dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuni dalam kurun waktu. Rumah mempunyai berbagai macam fungsi dan fungsi tersebut tergantung pada tujuan yang ingin dicapai, tujuan berbeda antara satu dengan lainnya tergantung pada tempat dan waktu. Konsep *housing as a process* didasari oleh tiga hal pokok, yaitu nilai rumah, ekonomi, dan wewenang atas rumah (Turner, 1976 dalam Raharjo 2010).

Kemudian Turner (1976) dalam Asriningputri (2016), mengidentifikasikan tiga fungsi utama rumah sebagai tempat bermukim, yaitu :

- a. Rumah sebagai pendukung identitas keluarga, diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*the quality of shelter provide by housing*). Kebutuhan akan tempat tinggal bertujuan agar penghuni memiliki tempat berlindung atau berteduh dari iklim setempat.
- b. Rumah sebagai kesempatan keluarga tumbuh dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi. Fungsi ini diwujudkan di tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan akan akses diterjemahkan ke dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan difasilitasi dengan kemudahan ke tempat kerja untuk mendapatkan sumber penghasilan.
- c. Rumah sebagai dukungan untuk rasa aman dalam arti memastikan keadaan keluarga di masa depan terjamin setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan lingkungan perumahan yang ditempati dan jaminan kepemilikan rumah dan tanah (*the form of tenure*).

Turner (1982) dalam Raharjo (2010) juga menyatakan bahwa terdapat 3 prinsip pokok dalam pembangunan perumahan sebagai berikut:

- a. hal terpenting dari perumahan bukanlah rumah itu sendiri tetapi apa yang ditimbulkan rumah itu terhadap penghuninya,
- b. rumah bukanlah produk akhir, namun proses yang berkembang,
- c. kekurangan dalam konstruksi rumah bisa ditolerir oleh penghuninya jika penghuni dilibatkan dalam proses pembangunan. Dalam hal ini rumah adalah sesuatu yang dinamis, yang berkembang sesuai dengan kebutuhan penghuninya.

2.2 Kepuasan Penghuni

Kepuasan konsumen menurut Husein dalam Harminingtayas (2012), adalah tingkat sentimen konsumen setelah membandingkan dengan harapan, jika seseorang

puas dengan nilai produk atau layanan, kemungkinan akan menjadi pelanggan dalam waktu lama. Kepuasan konsumen juga didefinisikan sebagai suatu keadaan yang akan terjadi bila keinginan, kebutuhan dan harapan dari konsumen terhadap suatu produk dapat terpenuhi (Engel dalam Kwanda 2001). Kwanda, et al (2001), menjelaskan bahwa harapan konsumen terhadap suatu produk merupakan suatu standar untuk dibandingkan dengan keadaan produk yang sesungguhnya, seorang konsumen merasa puas cenderung akan memuji tentang produk dan perusahaan kepada orang lain.

Penilaian kepuasan akan menimbulkan tanggapan terhadap tingkat kenyamanan yang terkait dengan pemenuhan suatu kebutuhan (Richard Oliver dalam Barnes, 2003). Di skala kota penilaian tingkat kenyamanan dilihat dari berbagai aspek kehidupan kota, disebut dengan *Most Livable City Index* yaitu sebuah indeks yang menunjukkan tingkat kenyamanan warga kota untuk tinggal, menetap dan beraktivitas di suatu kota (Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 2009). *Livable City* merupakan sebuah istilah yang menggambarkan sebuah lingkungan dan suasana kota yang nyaman sebagai tempat tinggal dan sebagai tempat untuk beraktivitas yang dilihat dari berbagai aspek baik aspek fisik (fasilitas perkotaan, prasarana, tata ruang, dan lain-lain) maupun aspek non-fisik (hubungan sosial, aktivitas ekonomi, dan lain-lain) (Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 2011). Terdapat 25 kriteria *Livable City* yang dirilis oleh Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia (IAP). Dari 25 kriteria yang digunakan dalam penilaian *Livable City*, terdapat kriteria utama yang dijadikan fokus pembahasan *Livable City* di beberapa kota. Kriteria utama tersebut disetiap tahun penelitian terdapat perbedaan. Perbedaan yang terjadi berdasarkan penilaian dari masyarakat. **Tabel 2.1** merupakan tabel yang menunjukkan kaitan kriteria *livable city* dan kriteria utama *livable city* tahun 2009, 2011, 2014 dengan penelitian.

Tabel 2.1 Kaitan Kriteria Livable City dan Kriteria Utama Llivable City Tahun 2009, 2011, 2014 dengan Penelitian

No.	25 Kriteria Livable City IAP	Kriteria Utama Livable City Tahun 2009 (IAP)	Kriteria Utama Livable City Tahun 2011	Kriteria Utama Livable City Tahun 2014	Penelitian Kepuasan Penghuni	
1.	Kualitas penataan kota	Tata kota	Fisik kota	Tata kota	-	
2.	Jumlah ruang terbuka					
3.	Perlindungan bangunan bersejarah					
4.	Kualitas kebersihan lingkungan	lingkungan	Kualitas lingkungan	Kebersihan lingkungan	Variabel lingkungan	
5.	Tingkat pencemaran lingkungan					
6.	Ketersediaan angkutan umum	transportasi	Transportasi-aksesibilitas	transportasi	Variabel Akses	
7.	Kualitas angkutan umum				Variabel Akses	
8.	Kualitas kondisi jalan				Variabel Akses	
9.	Kualitas fasilitas pejalan kaki				-	
10.	Ketersediaan fasilitas kesehatan	kesehatan	fasilitas	Kesehatan	Variabel Akses	
11.	Kualitas fasilitas kesehatan				Variabel Lingkungan	
12.	Ketersediaan fasilitas pendidikan	pendidikan		-	Variabel Akses	
13.	Kualitas fasilitas pendidikan			-	Variabel Lingkungan	
14.	Ketersediaan fasilitas rekreasi	-		-	Variabel Akses	
15.	Kualitas fasilitas rekreasi	-		-	Variabel Lingkungan	
16.	Ketersediaan energi listrik	infrastruktur		utilitas	-	Variabel Lingkungan
17.	Ketersediaan air bersih				-	
18.	Kualitas air bersih				-	
19.	Kualitas jaringan telekomunikasi				-	-
20.	Ketersediaan lapangan pekerjaan	ekonomi		ekonomi	ekonomi	-
21.	Tingkat aksesibilitas tempat kerja					Variabel Akses
22.	Tingkat kriminalitas	Keamanan	sosial	-	Variabel Lingkungan	
23.	Interaksi hubungan antar penduduk	Sosial		-	Variabel Lingkungan	
24.	Informasi pelayanan publik			-	-	
25.	Ketersediaan fasilitas kaum diffable			-	-	

Tabel 2.1 menunjukkan perbedaan kriteria utama penilaian *Livable City* tahun 2009, 2011, 2014, dimana kriteria yang digunakan pada *Livable City* dimasukkan ke dalam variabel penelitian yaitu variabel aksesibilitas dan variabel lingkungan. Penilaian *Livable*

City didasarkan pada persepsi masyarakat, setiap masyarakat memiliki hak dalam melaksanakan pembangunan di wilayah tempat tinggalnya. Penilaian *Livable City* yang didasarkan pada persepsi masyarakat, kepuasan pada penelitian ini membahas kepuasan konsumen berupa kepuasan penghuni rumah terhadap kondisi tempat hunian. Kepuasan penghuni rumah diukur dari keinginan, kebutuhan dan harapan dari konsumen terhadap suatu produk dapat terpenuhi. Kwanda, et al (2001), menyebutkan beberapa faktor penilai kepuasan penghuni antara lain sebagai berikut:

- a. Faktor lokasi meliputi kesesuaian dengan standart dan jarak ke sarana lingkungan serta tempat kerja
- b. Faktor kualitas bangunan meliputi kelengkapan bangunan dan struktur bangunan
- c. Faktor prasarana seperti jalan, air limbah, air hujan, air bersih, listrik, telepon
- d. Faktor sarana
- e. Faktor desain bangunan seperti susunan ruang dan arah orientasi ruang
- f. Faktor harga

Menurut Harianto dan Prasetyo (2010), faktor-faktor penilaian kepuasan penghuni perumahan adalah:

- a. Faktor kondisi fisik terkait dengan kondisi suatu bangunan dilihat dari aspek struktur, aspek utilitas, aspek elektrik, aspek pelaksanaan dan aspek arsitektur, kondisi ini dapat dilihat dari kinerja suatu bangunan dan kualitas pengerjaannya.
- b. Faktor permasalahan di sekitar rumah terkait dengan kondisi fasilitas perumahan, persoalan kegaduhan, asap dan bau sangat menentukan kesehatan, kenyamanan serta ketenangan dari penghuni rumah.
- c. Faktor fasilitas perumahan terkait dengan fasilitas pelayanan keamanan, kebersihan, sistem drainase, penyediaan air, jaringan telepon, jaringan listrik.
- d. Lingkungan sosial
- e. Faktor lokasi perumahan terkait keterjangkauan atau mudah dijangkau oleh sarana transportasi, dekat tempat kerja, pusat kota, sekolah, rumah sakit, toko dan pasar.

Menurut Primaningtyas (2012), kepuasan bermukim penghuni dapat dinilai berdasarkan tidak ada keinginan pindah dan kesukaan desain. Desain yang dimaksud adalah desain bangunan ditentukan dari kegunaan bangunan dan selera dari pengguna. Faktor yang dijadikan acuan mempengaruhi kepuasan adalah aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan dan fasilitas publik. Mengacu pada penelitian Widiastomo (2014) bahwa penelitian kepuasan perumahan digunakan untuk mengevaluasi persepsi dan perasaan warga tentang rumah dan lingkungan tempat tinggal.

Penelitian Kwanda, et al (2001) dan Harianto dan Prasetyo (2010) menggunakan beberapa faktor sebagai penilai kepuasan, dan penelitian yang lain seperti Primaningtyas (2012) dan Widiastomo (2014) menggunakan faktor yang sama untuk melihat faktor tersebut berpengaruh terhadap kepuasan. Sehingga ditinjau dari berbagai penelitian yang membahas tentang penilaian kepuasan penghuni, penelitian ini mengacu pada penilaian seberapa besar penghuni puas terhadap rumah mereka dimana kenyamanan tinggal adalah merupakan produk dari rasa puas penghuni terhadap rumah yang ditempati dan lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan perumahan yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni seperti strategis, terjangkau, fasilitas terpenuhi, dan membuat penghuni betah (Widiastomo, 2014)

2.2.1 Kualitas Lingkungan

Perumahan merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat. Produk-produk perumahan yang ditawarkan oleh pengembang kepada masyarakat sebagai konsumen berorientasi kepada kebutuhan konsumen (Kwanda et al,2003). Kebutuhan tersebut termasuk didalamnya berupa kualitas lingkungan rumah. Kualitas lingkungan di perumahan dipengaruhi oleh lokasi perumahan, kelengkapan prasarana, kelengkapan sarana, tingkat keamanan, hubungan sosial bertetangga (Widiastomo, 2014). Setiap perumahan mempunyai karakteristik lingkungan berbeda.

A. Lokasi Perumahan

Lokasi termasuk salah satu hal yang perlu dipertimbangkan saat membeli rumah. Pengembang biasanya akan menentukan lokasi strategis dekat dengan sarana agar rumah yang mereka jual laku dipasaran. Menurut teori lokasi, semakin dekat dengan *CBD (Central Business Distrik)* maka akan semakin mahal harga tanah dan pemasarannya. Sedangkan bila dilihat dari sudut pandang konsumen, konsumen akan membeli rumah untuk mendapatkan lokasi yang terjangkau agar mendapatkan kemudahan dan kenyamanan dalam hidupnya (Harminingtayas, 2012). Dalam penelitian, lokasi berkaitan dengan kesesuaian tempat tinggal dengan keinginan konsumen.

B. Kelengkapan Prasarana

Prasarana menurut SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, merupakan kelengkapan fisik dasar dari kompleks perumahan dan bangunan yang menunjang fungsi kawasan perumahan sebagai kawasan hunian. Agar lingkungan perumahan berkembang menjadi lebih baik dibutuhkan keseimbangan antara tingkat pelayanan prasarana dengan tingkat kebutuhan dari masyarakat dan pemanfaatan

prasarana (Diwiryo 1996 dalam Pratama, Cahaya F 2013). Menurut Ibid dalam Kwanda (2001), prasarana dalam lingkungan perumahan adalah sebagai berikut.

1. Jalan, merupakan infrastruktur lingkungan berupa jalan lokal sekunder I yaitu jalan setapak dan jalan kendaraan memiliki standar lebar badan jalan minimal 1,5 meter dan 3,5 meter.
2. Air limbah, infrastruktur untuk pembuangan limbah permukiman yaitu tangki septik dan resapan.
3. Air hujan, setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem drainase air hujan, sehingga lingkungan perumahan bebas dari genangan air.
4. Air bersih, rumah dan lingkungan perumahan harus mendapatkan air bersih dan sistem saluran air ledeng harus tersedia
5. Penyediaan listrik untuk perumahan, satu unit rumah minimal dialokasikan 450 VA dan untuk penerangan jalan umum (PJU).

Menurut Undang-Undang pasal 47 nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman menyatakan bahwa.

1. Pembangunan prasarana dilakukan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
2. Pembangunan prasarana wajib dilakukan sesuai rencana, rancangan, dan perizinan.
3. Pembangunan prasarana harus memenuhi syarat yaitu kapasitas pelayanan dengan jumlah rumah sesuai, terdapat keterpaduan dengan lingkungan hunian, serta terdapat standar teknis pembangunan prasarana.

C. Kelengkapan Sarana

Sarana menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan (2004), adalah semua fasilitas penunjang yang mendukung kegiatan penghuni dalam aspek sosial, budaya dan ekonomi. Pengembang kawasan perumahan harus membangun sarana dan prasarana yang memenuhi persyaratan untuk meningkatkan kualitas penghuni perumahan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat no. 32, 2006). Macam sarana adalah sebagai berikut: 1.) sarana pendidikan; 2.) sarana kesehatan; 3.)sarana peribadatan; 4.) sarana perbelanjaan; 5.) sarana kebudayaan dan rekreasi; 6.) sarana olahraga dan daerah terbuka; 7.) sarana pelayanan umum. Komarudin (1997) dalam Pratama, Cahaya F (2013) menyebutkan bahwa penyediaan sarana permukiman memiliki tujuan yaitu meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan, harkat, derajat, dan martabat masyarakat penghuni permukiman yang sehat dan teratur. Selain itu tujuan didirikan sarana juga untuk mewujudkan kawasan kota yang ditata secara

lebih baik sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota yang bersangkutan.

D. Tingkat Keamanan

Laurents (2006), perencanaan perumahan di Indonesia biasanya tidak secara eksplisit menambahkan aspek keamanan pada risiko pencurian sebagai salah satu kriteria perencanaan. Tidak amannya suatu hunian rumah akan membuat penghuni memodifikasi lokasi huniannya dengan berbagai cara seperti dengan penambahan kamera pengintai atau *Closed Circuit Television* (CCTV). Laurents (2006) juga menyatakan bahwa perubahan yang dilakukan oleh penghuni kawasan hunian merupakan pertanda ketidakpuasan warga atas keamanan lingkungan tempat tinggalnya. Dilokasi penelitian, faktor keamanan menjadikan salah satu parameter kepuasan penghuni. Indrasari (2007) menyebutkan bahwa terdapat elemen yang memberikan keamanan seperti jumlah akses kendaraan yang semakin banyak dan blok yang semakin panjang akan dianggap semakin tidak aman dan menghasilkan tingkat keamanan yang lebih rendah. SNI 03-1733-2004 mengukur sarana yang berhubungan dengan keamanan seperti pos hansip untuk tingkat RW dan pos kamtib untuk tingkat kelurahan.

Tabel 2.2 Standart Bangunan Keamanan (Pos Hansip dan Pos Kamtib)

No	Jenis Sarana	Radius pencapaian
1	pos hansip (RW)	500 m'
2	pos kamtib (Kelurahan)	-

Sumber: SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan.

Tabel 2.2 menunjukkan bahwa pengadaan sarana pelayanan umum keamanan seperti pos hansip dan pos kamtib telah diatur dan sudah terdapat pedoman sesuai dengan SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. Dasar penyediaan sarana keamanan adalah untuk melayani unit administrasi informal (RT dan RW) dan formal (Kelurahan dan Kecamatan), penempatan penyediaan fasilitas keamanan mempertimbangkan jangkauan radius wilayah layanan sehubungan dengan kebutuhan dasar penyedia layanan. untuk melayani daerah tertentu.

E. Hubungan Sosial

Kenyamanan lingkungan perumahan akan berpengaruh terhadap rumah-rumah yang ada sehingga berdampak pada intensitas para penghuni untuk tetap tinggal (Anjani, 2012).

Manusia cenderung akan membentuk pengelompokan sosial untuk upaya mempertahankan hidup dan mengembangkan kehidupannya. Selain itu, akan terjalin interaksi sosial untuk menjamin ketertiban sosial. Interaksi sosial tersebut yang membentuk lingkungan sosial (Purba, 2005). Hubungan kekeluargaan dan interaksi sosial yang baik akan membuat penghuni merasa aman dan betah tinggal di suatu tempat sehingga akan mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni.

2.2.2 Aksesibilitas

Pemilihan rumah oleh seseorang tidak terlepas dari pertimbangan faktor aksesibilitas yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Kemudahan transportasi seperti ketersediaan angkutan umum akan mempermudah mencapai lokasi tempat tinggal, semakin baik pelayanan transportasi akan mempengaruhi pertumbuhan suatu lingkungan permukiman (Koestoer dalam Asteriani 2011). Penilaian dari aksesibilitas bisa berupa jarak dari *Central Business Distrik* (CBD), kemudahan mendapat pelayanan dari transportasi umum yang menuju lokasi bersangkutan atau bisa juga dilihat dari lebar jalan yaitu semakin sempit lebar jalan suatu lahan, maka berarti aksesibilitas dari tempat yang bersangkutan kurang baik (Luhst dalam Asteriani 2011). Primaningtyas (2012), mengatakan bahwa aksesibilitas dapat dinilai dari ketersediaan angkutan umum, kondisi jalan dan jarak ke pusat. Mohammed dalam Pratiwi (2014) menyebutkan bahwa warga memiliki minat lebih pada aksesibilitas terhadap pekerjaan, sekolah, pertokoan, layanan kesehatan dan tempat rekreasi. Tamin (2000) mengatakan bahwa indikator aksesibilitas hanya diberikan oleh jarak. Jika suatu tempat bersebelahan dengan lokasi lain, dikatakan bahwa aksesibilitas antar kedua tempat itu tinggi. Aksesibilitas dari penelitian akan didasarkan pada jarak radius pencapaian sarana serta lokasi dan penyelesaian yang dikeluarkan oleh Badan Standarisasi Nasional. **Tabel 2.3** merupakan tabel standart radius pencapaian sarana sekolah, pelayanan kesehatan, perdagangan, budaya dan rekreasi menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

Aksesibilitas terkait dengan suatu tempat berdekatan dengan tempat lainnya, aksesibilitas yang diteliti dalam penelitian fokus pada kemudahan menjangkau sarana sekolah, pelayanan kesehatan, perdagangan, budaya dan rekreasi. **Tabel 2.3** menunjukkan bahwa setiap sarana sekolah, pelayanan kesehatan, perdagangan, budaya dan rekreasi mempunyai standart radius pencapaian, radius pencapaian adalah cakupan radius area

layanan, yang dikaitkan dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dicapai untuk melayani di area tertentu.

Tabel 2.3 Standart Radius Pencapaian Sarana Sekolah, Pelayanan Kesehatan, Perdagangan, Budaya dan Rekreasi

No	Jenis Sarana		Radius pencapaian
1	Pendidikan	Taman Kanak-kanak	500 m ²
		Sekolah Dasar	1.000 m ²
		SLTP	1.000 m ²
		SMU	3.000 m ²
2	Kesehatan	Posyandu	500 m ²
		Balai Pengobatan Warga	1.000 m ²
		BKIA / Klinik Bersalin	4.000 m ²
		Puskesmas Pembantu dan Balai Pengobatan Lingkungan	1.500 m ²
		Puskesmas dan Balai Pengobatan	3.000 m ²
		Tempat Praktek Dokter	1.500 m ²
		Apotik / Rumah Obat	1.500 m ²
3	Perdagangan dan niaga	Toko / Warung	300 m ²
		Pertokoan	2.000 m ²
		Pusat Pertokoan + Pasar Lingkungan	-
		Pusat Perbelanjaan dan Niaga (toko + pasar + bank + kantor)	-
4	Kebudayaan dan rekreasi	Balai Warga/ Balai Pertemuan	100 m ²
		Balai Serbaguna / Balai Karang Taruna	100 m ²
		Gedung Serbaguna	100 m ²
		Gedung Bioskop	100 m ²

Sumber: SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan.

Dalam **Tabel 2.3** ditunjukkan juga lokasi dan penyelesaian sarana, kedua kolom yaitu radius pencapaian dan lokasi penyelesaian merupakan standar yang harus dipenuhi setiap sarana di lokasi hunian. Adanya standar tersebut akan menentukan peletakan dan penyediaan sarana agar tersebar merata, penyebaran merata setiap sarana akan mengindikasikan bahwa wilayah hunian terlayani dan dapat dijangkau sarana, sehingga akan lebih mudah menentukan aksesibilitas dari sarana sekolah, pelayanan kesehatan, perdagangan, budaya dan rekreasi.

2.2.3 Atribut Fisik

Kepuasan Penghuni dapat dinilai dari wujud bangunan rumah yang ditempatinya, kecenderungan seseorang akan menciptakan sebuah rumah yang nyaman dan sesuai dengan keinginannya (Anastasia, 2013). Atribut fisik termasuk salah satu faktor yang mendasari penghuni merasa nyaman. Atribut fisik adalah elemen yang dianggap penting oleh konsumen untuk keputusan pembelian, sebagai contoh: bahan bangunan, desain interior, luas tanah, luas bangunan, kemegahan rumah dan lain sebagainya (Tjiptono & Afandi dalam Anastasia, 2013).

Atribut Fisik mencakup dua kriteria yaitu desain dan konstruksi bangunan. Desain bangunan ditentukan oleh pemilik rumah dan konstruksi bangunan ditentukan oleh pemilihan material yang baik, cara pemasangan dan kesesuaiannya dengan lingkungan (Primaningtyas, 2012). Parameter yang digunakan dalam penelitian terkait atribut rumah adalah luas bangunan, jenis bahan bangunan, dan model bangunan.

2.3 Studi Terdahulu

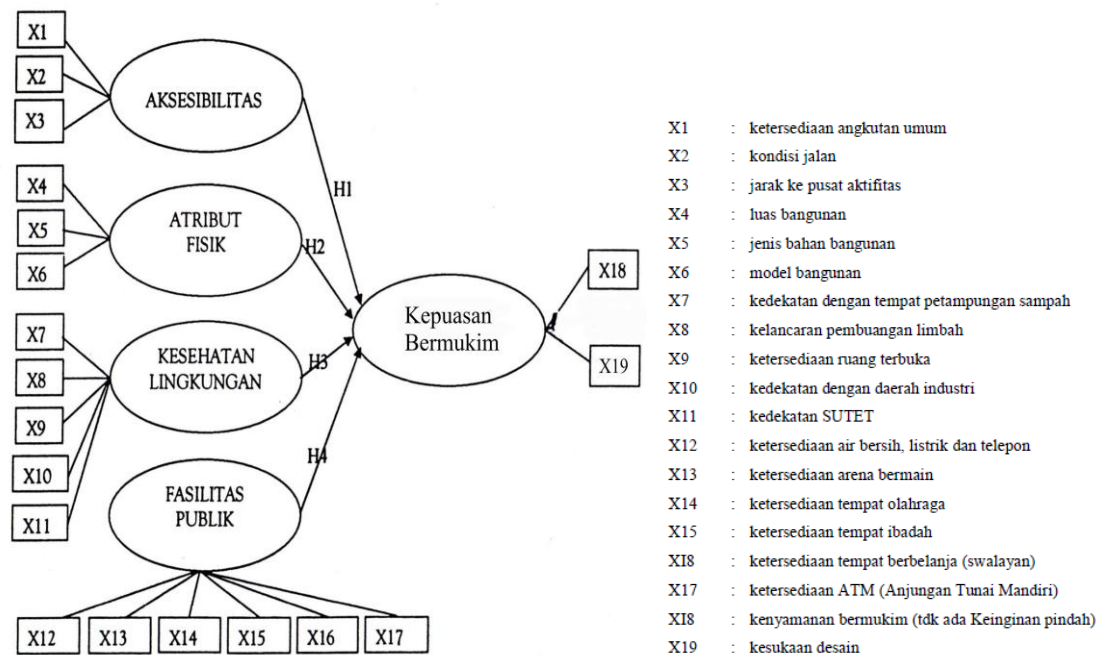
Studi terdahulu tentang pengaruh faktor terhadap kepuasan penghuni, dijelaskan pada **Tabel 2.4** dimana terdapat 4 studi terdahulu yang digunakan sebagai sumber literatur penelitian. Jurnal pertama oleh Widiastomo (2014) memiliki kemiripan permasalahan dengan penelitian ini yaitu berkaitan dengan kepuasan penghuni rumah. Variabel jurnal Widiastomo (2014) yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitas lingkungan, karakteristik rumah tangga, dan kepuasan. Pada jurnal kedua yang ditulis oleh Primaningtyas (2012) penerapan di penelitian ini mengadaptasi dua variabel yang ada di jurnal Primaningtyas (2012) yaitu berupa aksesibilitas, dan atribut fisik. Jurnal ketiga apabila ditinjau dari konten pembahasan tidak berkesinambungan dengan tema penelitian ini, penerapan studi terdahulu jurnal Septiana, Ulfa dkk (2013) adalah tentang metode pendekatan yang digunakan, yaitu pendekatan komparatif dimana pada penelitian ini adalah untuk membandingkan antara perumahan formal dan perumahan swadaya. Pendekatan komparatif di jurnal ketiga menggunakan variabel yang sama sebagai acuan perbandingan, sama halnya dalam penelitian ini menggunakan variabel aksesibilitas, atribut fisik, dan kualitas lingkungan untuk acuan perbandingan di perumahan formal dan swadaya di Cemorokandang. Studi literatur ke empat ditulis oleh Jaya, I Gede Nyoman Mindra (2008) yang di dalamnya membahas analisis PLS analisis SEM PLS yang diulas tersebut menjadi acuan untuk penelitian ini. Berikut merupakan **Tabel 2.4** tentang studi terdahulu.

Tabel 2.4 Studi Terdahulu

No	Judul	Masalah	Variabel	Metode Penelitian	Hasil
1	Widiastomo. 2014. <i>Pengaruh Kualitas Rumah dan Lingkungan terhadap Kepuasan Penghuni dan Kecenderungan Berpindah di Perumnas Bukit Sendangmulyo Semarang</i> . Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota Vol. 10	Terdapat kurang lebih 5,5% rumah yang dibiarkan rusak dan tidak dihuni serta terdapat kapling tanah matang yang dibiarkan terlantar di lingkungan perumnas yang mencapai kurang lebih 14,5%. Selain itu kondisi Perumnas Sendangmulyo tidak terlepas dari permasalahan penurunan kualitas lingkungan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Karakteristik rumah tangga ▪ Kualaitas rumah ▪ Kualitas lingkungan ▪ Kepuasan penghuni ▪ Kecenderungan berpindah 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis structural equation modeling (SEM) ▪ statistik deskriptif. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kualitas lingkungan secara signifikan memiliki pengaruh besar terhadap kepuasan penghuni di Perumnas Bukit Sendangmulyo dengan nilai estimate sebesar 0.740 ▪ Kualitas rumah memiliki pengaruh yang kecil terhadap kepuasan penghuni dengan nilai estimate sebesar 0.231 ▪ Kepuasan penghuni berpengaruh negatif terhadap kecenderungan berpindah
2	Primaningtyas. 2012. <i>Pengaruh aksesibilitas, Atribut fisik, Kesehatan Lingkungan dan Fasilitas Publik Terhadap Kepuasan Bermukim (Studi Kasus pada PT. Armada Hada Graha Magelang)</i>	Meningkatnya jumlah penduduk di Kota Magelang, bangunan yang diperuntukan bagi rumah tinggal peningkatannya signifikan, akan tetapi penjualan pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang mengalami penurunan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aksesibilitas ▪ Atribut fisik ▪ Kesehatan lingkungan ▪ Fasilitas publik ▪ Kepuasan bermukim 	Analisis regresi linier berganda.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hipotesis pertama penelitian yang menyebutkan aksesibilitas berpengaruh positif terhadap kepuasan bermukim pada properti yang dikembangkan oleh PT. Armada Hada Graha Magelang diterima. ▪ Hipotesis kedua penelitian yang menyebutkan atribut fisik berpengaruh positif terhadap kepuasan diterima. ▪ Hipotesis ketiga penelitian yang menyebutkan terdapat kesehatan lingkungan berpengaruh positif terhadap kepuasan bermukim diterima. ▪ Hipotesis keempat penelitian yang menyebutkan fasilitas publik berpengaruh positif terhadap Kepuasan bermukim diterima.
3	Septiana, Ulfa dkk. 2013. <i>Studi Komparatif antara Ragam Hias Batik Tradisional Bakaran dengan Ragam Hias Batik Keraton Surakarta</i> . Jurnal ITB J. Vis. Art & Des, Vol. 5, No. 1, 2013, 20-34	Batik tradisional Bakaran memperlihatkan kemiripan dengan batik Keraton Surakarta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ visual, ▪ warna, ▪ komposisi ragam hias 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pendekatan komparatif ▪ Pendekatan Estetik 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ragam hias batik tradisional Bakaran dan batik Keraton Surakarta memiliki kesamaan pada unsur-unsur estetikanya, yaitu motif utama dari ragam hias kedua ▪ Jenis batik dibandingkan. Kemiripan yang terjadi pada kedua jenis batik tersebut didominasi oleh faktor hubungan perdagangan antardaerah pembatikan di masa lalu. ▪ Terdapat perbedaan yang menjadi ciri khas kedua daerah tersebut, yaitu ukuran dan bentuk motif pada batik tradisional Bakaran umumnya lebih besar dan sederhana jika dibandingkan dengan batik Keraton Surakarta.

No	Judul	Masalah	Variabel	Metode Penelitian	Hasil
4	Jaya, I Gede Nyoman Mindra. 2008. <i>Pemodelan Persamaan Struktural dengan Partial Least Square</i> . Semnas Matematika dan Pendidikan Matematika 2008	Pendekatan pada pemodelan persamaan structural untuk model yang kompleks dengan ukuran sampel yang relative kecil dan data tidak menyebar normal dibutuhkan suatu pendekatan baru. Dilakukan penerapan metode PLS dalam menjelaskan Pengaruh Implementasi Kebijakan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Kualitas Pelayanan Konsumen Masyarakat Berpenghasilan Rendah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kualitas Pelayanan ▪ Komunikasi ▪ Sumber daya ▪ Disposisi atau sikap pelaksana ▪ Struktur Birokrasi 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEM PLS 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemodelan struktural dengan ukuran sampel relatif kecil dan asumsi normalitas multivariate tidak terpenuhi dapat menggunakan pendekatan Partial Least Square (PLS) ▪ Untuk pengujian model dengan ukuran sampel relatif besar dan sebaran data mengikuti sebaran multivariate, pendekatan LIREL merupakan pendekatan yang terbaik ▪ Hasil analisis menunjukkan bahwa semua variabel indikator valid dan reliable merefleksikan variabel laten dengan pengujian model menghasilkan kesimpulan model fit..

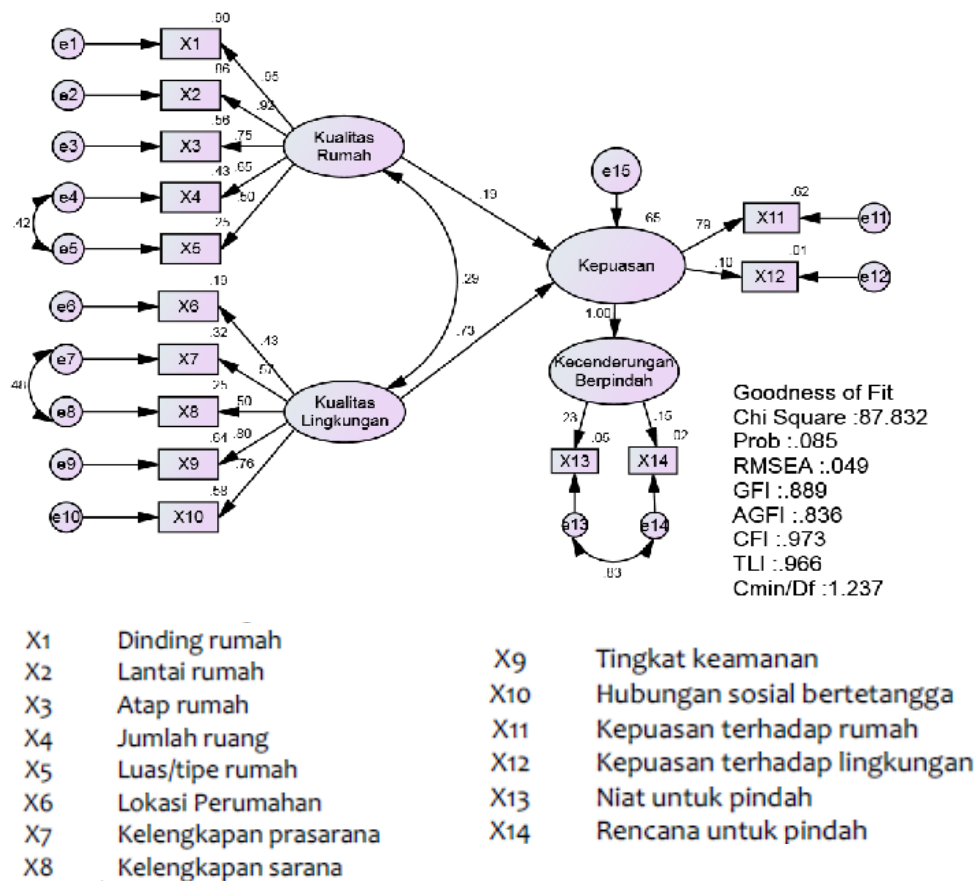
Penelitian Primaningtyas (2012) menunjukkan model berdasarkan teori yang dikaji tentang kepuasan penghuni adalah sebagai berikut.



Gambar 2.1 Model Penelitian Kepuasan
Sumber: Primaningtyas, 2012

Gambar 2.1 menjelaskan kepuasan dipengaruhi oleh aksesibilitas, atribut fisik, kesehatan lingkungan, dan fasilitas publik. Empat variabel bisa dilihat dari 17 parameter atau indikator penelitian. Primaningtyas (2012) menyertakan model penelitian, tetapi dalam pembahasannya 17 parameter tersebut tidak dibahas hanya menunjukkan bahwa dengan analisis regresi, faktor yang paling mempengaruhi kepuasan penghuni adalah atribut produk. Menelaah penelitian Widiastomo (2014), menggunakan analisis SEM peneliti dapat mengetahui variabel laten dipengaruhi oleh variabel manifes apasaja beserta nilainya.

Terdapat perbedaan variabel yang digunakan pada penelitian oleh Primaningtyas (2012) dibandingkan dengan Widiastomo (2014), selain itu perbedaan dapat ditemukan pada teknik analisis yang digunakan sehingga hasil yang diperoleh walaupun sama-sama mengetahui pengaruh terhadap kepuasan, mempunyai output yang berbeda. Model Penelitian kepuasan penghuni milik Widiastomo (2014) dapat dilihat pada **Gambar 2.2**

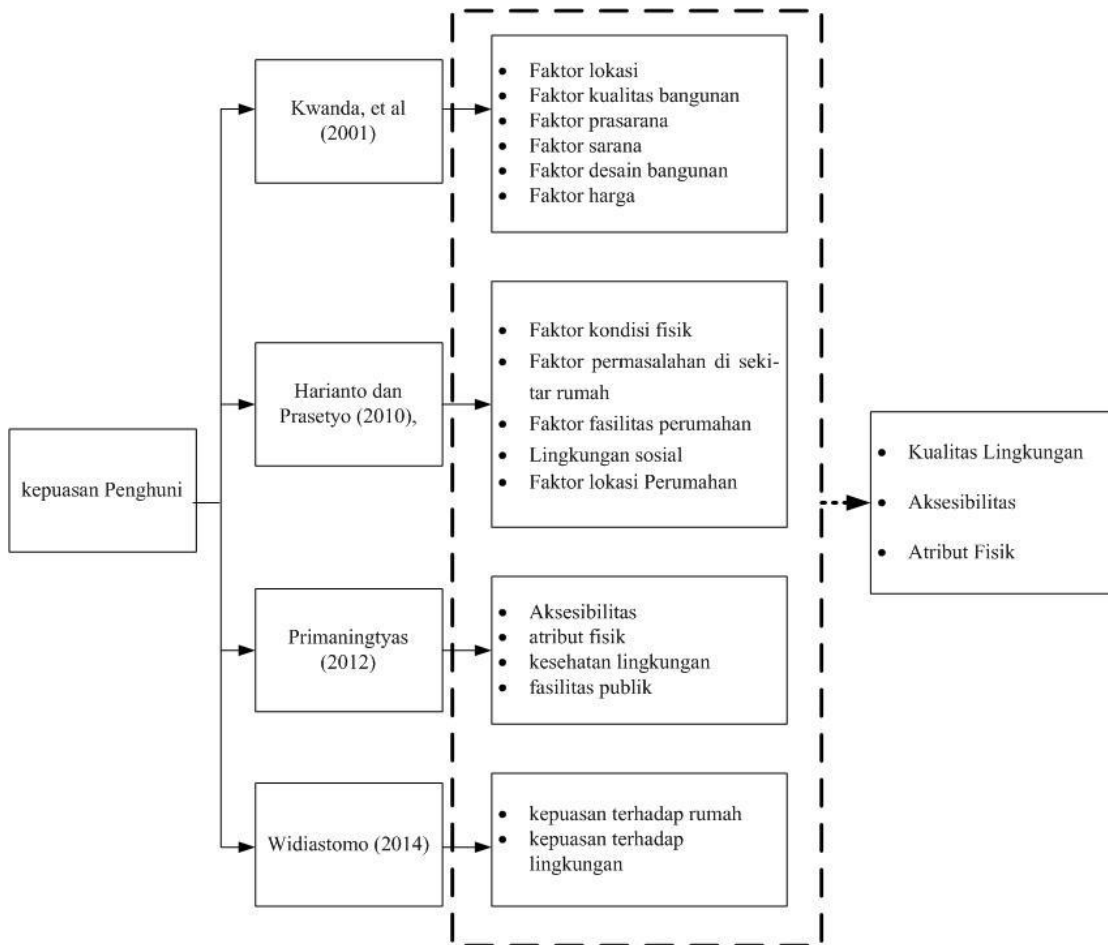


Gambar 2.2 Model Penelitian Kepuasan menggunakan SEM
 Sumber: Widiastomo, 2014

Hasil penelitian Widiastomo (2014) kualitas rumah dan kualitas lingkungan berpengaruh terhadap kepuasan, kepuasan dapat diukur melalui indikator kepuasan terhadap rumah dan kepuasan terhadap lingkungan, dimana lingkungan yang dimaksud didalamnya adalah lingkungan perumahan yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni seperti strategis (mudah kemana-mana), terjangkau, fasilitas terpenuhi, dan membuat penghuni betah.

2.4 Kerangka Teori

Penyelesaian penelitian mengacu pada beberapa teori yang telah di teliti sebelumnya. Keterkaitan antar teori kepuasan di jelaskan **Gambar 2.3** dimana kepuasan penghuni fokus pembahasan dan dalam tinjauan pustaka telah dijelaskan berdasarkan pendapat empat penelitian sebelumnya oleh Kwanda et al (2001), Harianto dan Prasetyo (2010), Primaningtyas (2012), dan Widiastomo (2014) sebagai berikut.



Gambar 2.3 Kerangka Teori

Keempat penelitian yang dilakukan oleh Kwanda et al (2001), Harianto dan Prasetyo (2010), Primaningtyas (2012), dan Widiastomo (2014) membahas tentang kepuasan penghuni dipengaruhi oleh beberapa faktor, dimana dalam penelitian ini diambil tiga faktor pengaruh kepuasan penghuni yaitu kualitas lingkungan, aksesibilitas, dan atribut fisik. Kualitas lingkungan di penelitian ini diambil berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Widiastomo (2014), kualitas lingkungan yang dimaksud merupakan penilaian lingkungan tempat tinggal yang dapat diukur dari lokasi perumahan, kelengkapan prasarana, kelengkapan sarana, tingkat keamanan, hubungan sosial bertetangga. Dari **Gambar 2.3** dapat diketahui bahwa parameter yang digunakan untuk kualitas lingkungan juga merupakan beberapa faktor di penelitian Kwanda et al (2001), Harianto dan Prasetyo (2010), Primaningtyas (2012), sehingga dalam penelitian ini hanya menggunakan tiga aspek karena beberapa kriteria telah masuk dalam pembahasan kualitas lingkungan, aksesibilitas, dan atribut fisik.