

# PENGARUH KONDISI PERUMAHAN TERHADAP KEPUASAN PENGHUNI DI PERUMAHAN GRAND TEMBALANG REGENCY SEMARANG

Jurnal Pengembangan Kota (2017)

Volume 5 No. 1 (69–77)

Tersedia online di:

<http://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpk>

DOI: 10.14710/jpk.5.1.69-77

Syahrir Rahman\*, Mardwi Rahdriawan

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik,  
Universitas Diponegoro, Semarang

**Abstrak.** Mewujudkan perumahan yang memuaskan bagi para penghuninya merupakan tugas seluruh pihak baik pemerintah, pengembang, dan penghuni perumahan itu sendiri. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut, dibutuhkan sebuah penelitian untuk mengetahui kebutuhan dan keinginan penghuni perumahan dalam mencapai lingkungan perumahan yang memuaskan sehingga dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan dalam pembangunan perumahan kedepannya. Tantangan ini semakin besar pada perumahan yang berlokasi pada pinggiran kota yang memiliki keterbatasan sarana prasarana perkotaan yang dapat dimanfaatkan oleh penghuninya. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni pada salah satu kawasan perumahan di pinggiran Kota Semarang, yaitu Perumahan *Grand Tembalang Regency* Semarang. Pengumpulan data menggunakan metode kuesioner dan wawancara sementara metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, korelasi, dan regresi ordinal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi perumahan mempengaruhi 70% kepuasan penghuni secara keseluruhan dimana aspek yang memiliki pengaruh paling signifikan adalah jaringan persampahan dan kebersihan perumahan.

**Kata kunci:** kepuasan penghuni; kondisi perumahan; regresi

**[Title: The influence of Housing Conditions on Residential Satisfaction at the Grand Tembalang Regency].** Providing residential satisfaction on housing conditions is a goal carried by all stakeholders, including government, developers, and the residents of the housing itself. In order to achieve the goals, it needs a research to understand the residents' needs and wants as the means to evaluate the present condition and to plan the better housing in the future. This is more challenging for the housing located in the urban fringe with limited urban infrastructure and facilities such illustrated in the Grand Tembalang Regency, Semarang. Hence, this research aims to examine the influence of housing condition towards residential satisfaction in this area. A questionnaire based survey and interview were used in data collection followed by descriptive analysis, correlation analysis, and ordinal regression analysis to determine the result. The results showed that housing conditions influence 70% of residents' satisfaction. In detail, the services of waste management and hygienic conditions are playing the most significant role to influence the residents' satisfaction.

**Keyword:** residents' satisfaction; housing conditions; regression

*Cara mengutip:* Rahman, S., Rahdriawan, M. (2017). Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang. **Jurnal Pengembangan Kota**. Vol 5 (1): 69-77. DOI: 10.14710/jpk.5.1.69-77

## 1. PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang permintaannya akan selalu meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah manusia itu sendiri. Akibat lahan di tengah perkotaan yang harganya semakin meningkat, lahan untuk membangun permukiman kemudian bergeser ke daerah pinggiran. Kota Semarang merupakan salah satu kota di Indonesia yang mengalami fenomena ini. Saat ini, pertumbuhan permukiman di Kota Semarang telah mengarah ke arah selatan kota, yaitu di Kecamatan Tembalang,

Banyumanik, dan Gunungpati (Hadi, 2013). Penyediaan perumahan yang hanya dipandang dari sisi penjualan secara fisik telah memunculkan berbagai perumahan yang kurang memperhatikan sisi kepuasan konsumen sehingga menjadi kurang layak ditinggali seperti perumahan yang berada

ISSN 2337-7062 (Print), 2503-0361 (Online) © 2017

This is an open access article under the CC-BY-NC-ND license (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>). – lihat halaman depan © 2017

\*Email: syahrirrahman16@pwk.undip.ac.id

Diterima 7 November 2016, disetujui 4 Januari 2017

pada kawasan rawan bencana atau perumahan yang dibangun tanpa dilengkapi akses yang baik terhadap fasilitas penunjang. Padahal sebuah kawasan akan sulit berkembang apabila tidak mampu mengakomodasi keinginan dan kebutuhan para penghuninya. Hal ini dapat menyebabkan ditinggalkannya kawasan tersebut sehingga pembangunan yang dilakukan menjadi kurang efektif.

Tantangan dalam penyediaan perumahan yang dapat memberikan kepuasan kepada penghuninya terutama di pinggiran Kota Semarang telah dilakukan sebelumnya oleh Widiastomo (2014). Namun berbeda dengan penelitian tersebut yang mengukur kepuasan penghuni berdasarkan penyediaan fasilitas di dalam lingkungan permukiman, penelitian ini menggunakan variable pengukuran yang lebih komprehensif dengan memasukkan variabel lokasi, kondisi fisik rumah, dan kondisi lingkungan social. Penggunaan variable ini dengan pertimbangan bahwa kawasan pinggiran kota akan memiliki karakteristik khusus terkait dengan jarak/lokasi dan kondisi lingkungan social.

Perumahan Grand Tembalang Regency sebagai kasus dalam penelitian ini merupakan salah satu perumahan yang dibangun di kawasan pinggiran Kota Semarang. Perumahan ini telah ditempati penghuni secara penuh meskipun berada pada kawasan pinggiran dan memiliki akses masuk yang kurang baik. Karakter ini hampir mirip dengan kebanyakan perumahan lain di pinggiran Kota Semarang. Meskipun begitu, dapat dikatakan tingkat hunian di perumahan ini cukup tinggi dan para penghuni tinggal dalam kurun waktu yang cukup lama sehingga diperkirakan tingkat kepuasan penghuni di perumahan ini cukup baik meskipun terdapat berbagai kondisi yang kurang ideal. Oleh karena itu, muncul sebuah kebutuhan untuk melakukan penelitian mengenai aspek apakah yang mempengaruhi kepuasan penghuni di perumahan tersebut untuk dapat menjadi bahan evaluasi dan masukan dalam perencanaan pembangunan baik untuk perumahan itu sendiri ataupun perumahan di Kota Semarang secara umum kedepannya dengan karakteristik yang sama sehingga pembangunan dapat dilakukan sesuai dengan kebutuhan dan keinginan para penghuni.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar tingkat kepuasan penghuni perumahan serta bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan Grand Tembalang Regency terhadap kondisi perumahan tersebut. Penelitian ini diharapkan mampu menjadi bentuk evaluasi dari kondisi perumahan saat ini berdasarkan hal yang dirasakan penghuni perumahan dan memberi masukan pada pemerintah dan pengembang dalam menyusun rencana pengembangan perumahan kedepannya terutama di kawasan pinggiran yang kini menjadi salah satu tujuan ekspansi kawasan perumahan yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhan penghuni.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian mengenai pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni ini menggunakan pendekatan kuantitatif dimana variabel penelitian telah ditentukan terlebih dahulu berdasarkan literatur yang ada dan pengolahan data lebih banyak dilakukan secara statistik. Mohit dan Azim (2012) menyatakan kepuasan perumahan sebagai perasaan puas ketika penghuni perumahan dapat mencapai semua yang dibutuhkan dalam perumahan. Berbagai penelitian sebelumnya telah menjadikan tingkat kepuasan penghuni sebagai objek penelitiannya. Penelitian-penelitian tersebut sebagian besar menjadikan kepuasan penghuni sebagai variabel terikat dengan variabel bebas yang berbeda-beda. Widiastomo (2014) meneliti pengaruh kualitas lingkungan dan kualitas bangunan terhadap kepuasan penghuni dengan hasil kualitas lingkungan punya pengaruh yang lebih besar dibanding kualitas lingkungan. Rahardjo, Wibowo, dan Kwanda (2005) juga meneliti kepuasan penghuni perumahan sederhana di Kota Denpasar dengan hasil yang menunjukkan bahwa kualitas bangunan, desain, dan harga merupakan faktor yang memiliki pengaruh terbesar. Penelitian serupa juga pernah dilakukan Rahman, Hussain, Uddin, dan Islam (2015) dengan hasil menunjukkan bahwa kepuasan penghuni sangat dipengaruhi oleh kondisi kebersihan lingkungan. Sementara itu, Mohit dan Azim (2012) menyatakan faktor yang paling signifikan dalam mempengaruhi kepuasan

penghuni adalah kualitas hunian diikuti oleh kualitas lingkungan sosial di perumahan tersebut.

Beberapa penelitian tersebut menunjukkan bahwa terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni, terutama kondisi perumahan itu sendiri diluar karakteristik sosial dan ekonomi. Penelitian ini mengkaji bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni dengan variabel berikut:

#### *Pelayanan Sarana Perumahan*

- Pemerintahan dan Pelayanan Umum
- Kesehatan
- Peribadatan
- Perdagangan dan Niaga
- Ruang Terbuka
- Pendidikan

#### *Pelayanan Prasarana*

- Jalan
- Drainase
- Air Bersih
- Air Limbah
- Persampahan dan Kebersihan
- Listrik

#### *Lokasi Perumahan*

- Jarak dengan Lokasi Kerja
- Gangguan dari Bencana Alam
- Akses Angkutan Umum

#### *Lingkungan Sosial*

- Interaksi Bertetangga
- Kualitas Lembaga Sosial
- Tingkat Keamanan

#### *Kondisi Fisik Rumah*

- Kesesuaian Luas dengan Jumlah Anggota Keluarga
- Konstruksi Bangunan
- Kelengkapan Ruang

Selain kondisi perumahan itu sendiri, kepuasan penghuni juga berhubungan dengan kondisi sosial dan ekonomi para penghuni tersebut. Hal ini dapat ditinjau dari tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, hingga lama tinggal para penghuni. Hubungan antara karakteristik sosial dan ekonomi para penghuni ini memiliki kondisi yang berbeda-beda pada setiap lokasi tergantung pada jenis responden dan karakteristik adat istiadat atau kebudayaan di daerah tersebut. Han (2012) menyatakan bahwa terdapat hubungan yang

positif antara kepuasan penghuni dengan tingkat pendidikan dan pendapatan. Akan tetapi, Gan, dkk. (2016) memiliki hasil lain dimana hubungan yang ada memiliki arah negatif atau bertolak belakang. Huang dan Du (2015) dalam Gan, dkk. (2016) menyatakan bahwa perbedaan ini dikarenakan sampel penelitian yang berbeda memiliki perbedaan dalam kemampuan meningkatkan kondisi perumahannya, dimana tingkat pendapatan merupakan hal utama yang mempengaruhi kemampuan tersebut. Pada kasus kedua penelitian tersebut, Gan, dkk. (2016) memiliki responden yang khusus terdiri atas penghuni rumah sewa, sementara Han (2012) meneliti perumahan pada umumnya, perbedaan hak milik ini mempengaruhi kemampuan dan keinginan para penghuni untuk melakukan perbaikan pada rumahnya sehingga berakibat perbedaan hasil korelasi antara penelitian yang satu dengan lainnya.

Selain tingkat pendapatan dan pendidikan, lama tinggal juga memiliki hubungan dengan kepuasan para penghuni berkaitan dengan keterikatan para penghuni dengan lingkungan perumahannya selama mereka bermukim yang tentu dapat mempengaruhi persepsi para penghuni tersebut. Teck-Hong (2012) menyatakan bahwa semakin lama seseorang menghuni sebuah perumahan, semakin puas pula ia untuk tinggal disana. Hal yang sama juga dikemukakan Mohit dan Azim (2012) yang menyatakan ada korelasi positif antara durasi tinggal seorang penghuni dengan tingkat kepuasannya. Berbagai penelitian telah menyatakan hasil yang berbeda-beda mengenai hubungan karakteristik penghuni dengan tingkat kepuasan. Sebagaimana yang disampaikan oleh Mohit dan Mahfoud (2015) bahwa secara umum karakter penghuni dan tingkat kepuasan memang berhubungan satu sama lain akan tetapi hubungan yang ada bisa berbeda-beda tergantung pada kondisi yang ada di masing-masing lokasi penelitian.

Selain variabel-variabel di atas sebagai variabel bebas, dalam penelitian ini terdapat variabel terikat yaitu tingkat kepuasan penghuni. Tingkat kepuasan itu sendiri akan diukur menggunakan Residential Satisfaction Indeks yang dikemukakan oleh Mohit, Ibrahim, dan Rashid (2010) dengan rumus:

$$RSI = \frac{\text{Total skor yang diperoleh}}{\text{Total skor maksimal}} \times 100$$

Hasil yang didapatkan akan diklasifikasikan ke dalam empat kelas yaitu; **sangat rendah (20-39), rendah (40 – 59), cukup/sedang (60 – 79) dan tinggi (80 – 100).**

Analisis mengenai hubungan antara kondisi sosial ekonomi para penghuni dengan kepuasan mereka akan dilakukan menggunakan analisis korelasi. Analisis korelasi bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan yang signifikan antara dua variabel dan bagaimana arah hubungan dua variabel tersebut. Ukuran hubungan antara variabel dapat diukur menggunakan analisis ini dengan indikator:

**Koefisien Korelasi.** Nilai koefisien korelasi bervariasi dari 0 sampai dengan 1. Variabel yang diuji dapat dikatakan memiliki korelasi yang sangat kuat apabila nilai koefisien korelasi antara dua variabel bernilai mendekati 1.

Sementara arah hubungan dilihat dari nilai koefisien. Apabila bernilai positif mengindikasikan hubungan yang searah sementara apabila bernilai negatif mengindikasikan hubungan yang saling bertolak belakang.

**Signifikansi.** Apabila angka signifikansi < 0.05 artinya terdapat hubungan yang signifikan antar variabel. Sebaliknya, apabila angka signifikansi > 0.05 artinya tidak terdapat hubungan yang signifikan antar variabel. Sementara itu, untuk mengetahui bagaimana tingkat pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni akan digunakan analisis regresi ordinal sehingga mampu memprediksi besarnya pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Hasil dari analisis ini akan dilihat dari uji (Albana & Alam, 2013):

**Uji Wald.** Variabel dinyatakan memiliki pengaruh yang signifikan jika nilai signifikansinya < 0.1. Sementara itu, variabel-variabel lain yang memiliki nilai signifikansi > 0.1 dapat dikatakan tidak memiliki pengaruh signifikan pada tingkat kepuasan penghuni perumahan.

**Uji Koefisien Determinasi.** Suatu model dikatakan baik apabila nilai Koefisien Nagelkerke lebih dari

70%. Nilai koefisien tersebut dapat menjelaskan seberapa besar pengaruh variabel bebas secara keseluruhan terhadap nilai variabel terikat.

Selain analisis regresi ordinal, analisis deskriptif juga dilakukan untuk menjelaskan hasil dari pengumpulan data secara umum. Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode berbasis kuesioner. Kuesioner untuk mengumpulkan data kepuasan penghuni ini akan menggunakan skala *likert* dengan skala 1 – 5 (1=sangat tidak setuju, 2=tidak setuju, 3= cukup setuju, 4=setuju, 5=sangat setuju) untuk mengukur persepsi penghuni terhadap variabel-variabel yang diuji sehingga jenis data yang dikumpulkan adalah data ordinal (data bertingkat). Sampel pada penelitian ini diambil berdasarkan teknik simple random sampling dari 252 KK. Jumlah sampel ditentukan berdasarkan Metode Slovin dari jumlah populasi sebanyak 252 KK. Berdasarkan perhitungan tersebut, kuesioner akan dibagikan kepada 72 penghuni. Adapun kategori penghuni yang dapat menjadi sampel merupakan penghuni dengan usia 19 – 50 tahun dan telah tinggal di perumahan ini lebih dari satu tahun.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

**Karakteristik Penghuni.** Hasil kuesioner menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni Perumahan Grand Tembalang Regency merupakan penghuni dengan hak milik. Sebagian besar penghuni juga merupakan keluarga muda dengan kepala keluarga berusia rata-rata 35 tahun dengan jumlah anggota keluarga 3 – 4 orang dalam satu hunian. Sebanyak 90% penghuni merupakan pendatang dimana 48% datang dari luar Kecamatan Tembalang sementara 42% merupakan pendatang dari luar Kota Semarang. Tingkat pendidikan dan penghasilan penghuni di perumahan ini cukup baik dimana 61% penghuni dalam hal ini kepala keluarga telah menempuh pendidikan hingga setingkat S1 bahkan tidak ada kepala keluarga yang memiliki pendidikan di bawah SMA/Setingkat. Sebagian besar penghuni merupakan pekerja kantor baik swasta ataupun PNS dengan tingkat pendapatan cukup tinggi dimana 50% penghuni berpendapatan lebih dari Rp. 4.000.000,- per bulannya.

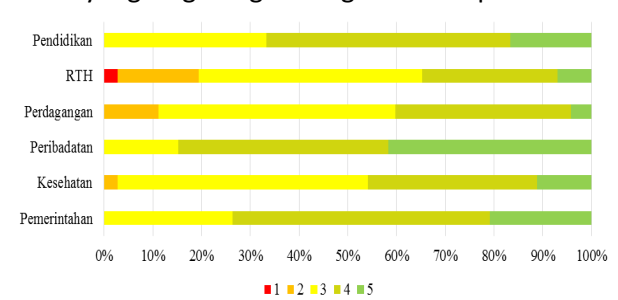
**Tabel 1.** Karakteristik Penghuni Perumahan Grand Tembalang Regency

Karakteristik		Persentase	
Status Hunian	Hak Milik	79	
	Sewa	21	
Usia Kepala Keluarga	20 – 30 tahun	20	
	31 – 40 tahun	60	
	40 – 50 tahun	20	
Jumlah Anggota Keluarga (Penghuni/KK)	1	5	
	2	10	
	3	21	
	4	39	
	5	22	
	6	3	
Asal Penghuni	Dalam K. Tembalang	10	
	Luar Tembalang	48	
	Luar Semarang	42	
Tingkat Pendidikan	SMA	21	
	S1	61	
	S2	12	
	S3	6	
Pekerjaan	PNS	32	
	Karyawan Swasta	42	
	TNI/Polri	3	
	Wiraswasta	15	
	Mahasiswa	8	
Pendapatan per bulan	Rp. 1.000.001 – Rp 2.000.000	8	
	Rp. 2.000.001 – Rp 3.000.000	10	
	Rp. 3.000.001 – Rp 5.000.000	32	
	> Rp. 4.000.000	50	

**Karakteristik Perumahan.** Perumahan Grand Tembalang Regency saat ini memiliki kelengkapan sarana yang cukup baik. Berbagai sarana tersedia di dalam perumahan ini seperti balai paguyuban, warung, musholla, taman dan kantor keamanan. Sementara beberapa sarana lain berada di luar perumahan sehingga penghuni harus menempuh jarak tertentu untuk mencapainya seperti sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan, dan lain sebagainya.

Gambar 1 menunjukkan penghuni memberi skor yang relatif baik terhadap pelayanan sarana peribadatan, pendidikan, dan pemerintahan atau pelayanan umum. Adapun kelengkapan sarana di Perumahan Grand Tembalang Regency ditunjukkan oleh gambar 2. Sementara sarana berupa ruang terbuka dan perdagangan memiliki skor relatif rendah. Skor tinggi diberikan penghuni terhadap pelayanan peribadatan karena sarana ini berada di dalam perumahan sehingga aksesnya paling mudah dan merupakan hasil swadaya para

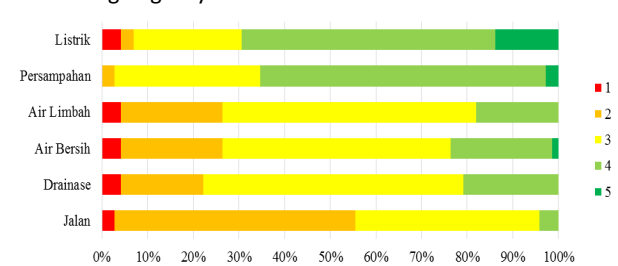
penghuni sendiri. Hal yang sama juga menjadi sarana pelayanan umum memiliki skor relatif tinggi ditambah pelayanannya yang baik termasuk diantaranya sebagai pos pembayaran pelayanan jasa-jasa. Sarana ruang terbuka mendapat skor rendah karena sebagian penghuni merasa kurangnya ketersediaan ruang terbuka di perumahan ini baik berupa ruang hijau maupun non-hijau seperti lahan parkir mengingat sebagian besar penghuni memiliki mobil namun tidak dilengkapi lahan parkir yang mencukupi. Secara keseluruhan indeks skor pelayanan sarana adalah 73.73 yang tergolong sedang atau cukup.



**Gambar 1.** Penilaian Penghuni terhadap Pelayanan Sarana.



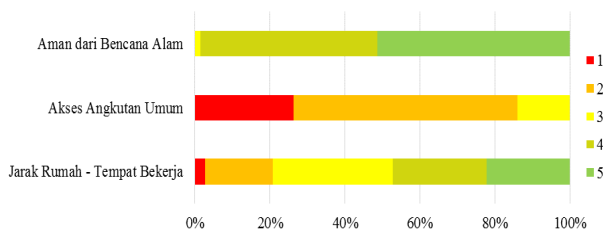
**Gambar 2.** Kelengkapan Sarana di Perumahan Grand Tembalang Regency.



**Gambar 3.** Penilaian Penghuni terhadap Pelayanan Prasarana.

Penilaian penghuni terhadap pelayanan prasarana perumahan dapat dilihat pada Gambar 3. Apabila dibandingkan dengan penilaian terhadap pelayanan sarana, pelayanan prasarana

mendapatkan skor yang lebih kecil. Berdasarkan gambar di atas, dapat dilihat penghuni memberi skor lebih baik pada pelayanan listrik dan persampahan sementara jalan mendapatkan skor yang paling rendah. Penghuni memberi skor yang cukup tinggi pada pelayanan persampahan karena pengelolaannya yang baik serta diangkut secara teratur. Hal ini dapat dilihat dari sekitar 60% warga yang memberi skor 4 dan 5 terhadap pelayanan persampahan. Sementara itu, jaringan jalan mendapat skor yang rendah karena kondisinya yang sempit dan bergelombang serta sering digunakan sebagai lahan parkir sesama penghuni sehingga mengurangi kenyamanan mereka dalam berkendara. Secara umum, penilaian penghuni terhadap pelayanan prasaran berada pada nilai 61,9 yang termasuk paling rendah dibandingkan dengan indeks dari variabel lainnya.

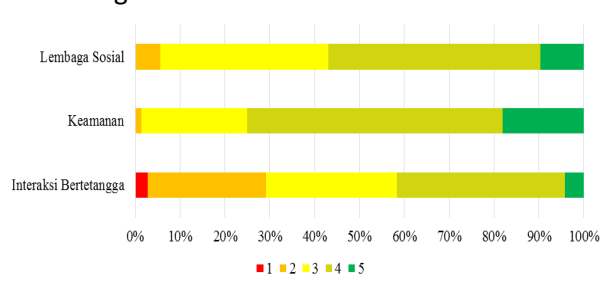


**Gambar 4.** Penilaian Penghuni terhadap Lokasi Perumahan.

Sementara itu, penilaian yang cukup bervariasi diberikan penghuni dalam penilaian terhadap lokasi perumahan seperti yang ditunjukkan oleh gambar 4. Secara umum, indeks penilaian para penghuni untuk variabel ini mencapai 65.5 dari nilai maksimal 100. Hal ini dikarenakan meskipun lokasi perumahan ini cenderung aman dari bahaya alam tetapi aksesnya yang sulit menyebabkan penilaian penghuni sedikit berkurang. Skor tinggi diberikan penghuni terhadap lokasi perumahan yang aman dari bahaya bencana alam sementara skor rendah diberikan terhadap akses perumahan terhadap angkutan umum. Sementara itu, terdapat korelasi negatif antara penilaian yang diberikan para penghuni terhadap jarak perumahan dengan lokasi bekerja dengan jarak rumah dan lokasi bekerja mereka, artinya semakin jauh lokasi kerja para penghuni maka nilai yang diberikan akan relatif lebih rendah.

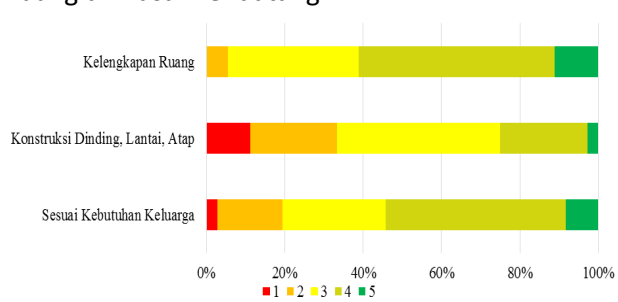
Lingkungan sosial merupakan salah satu kelebihan yang dimiliki perumahan ini berdasarkan penilaian dari penghuni karena kondisinya yang aman dan tenang (lihat gambar 5). Secara umum, penilaian

penghuni terhadap lingkungan sosial perumahan meraih indeks 71.1 yang cukup tinggi dibandingkan dengan variabel-variabel lain dalam penelitian ini. Skor yang cukup tinggi diberikan penghuni terhadap pelayanan lembaga sosial dan tingkat keamanan. Tingkat keamanan di perumahan ini mendapatkan skor yang relatif tinggi karena sistem jalan masuk perumahannya yang satu pintu dan penjagaan oleh satpam yang terkadang juga berkeliling.



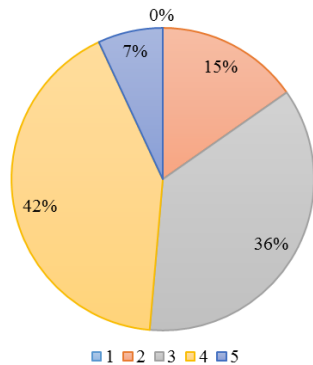
**Gambar 5.** Penilaian Penghuni terhadap Lingkungan Sosial Perumahan.

Secara garis besar, indeks penilaian yang diberikan oleh penghuni terhadap kondisi rumah adalah 66 yang tergolong pada kategori cukup atau sedang. Berdasarkan gambar 6, dapat dilihat bahwa penilaian penghuni terhadap konstruksi dinding, lantai, dan atap menjadi aspek yang memiliki skor paling rendah dibandingkan dengan skor aspek-aspek lainnya. Berdasarkan hasil kuesioner, terdapat 64% penghuni yang melakukan renovasi terhadap bangunan rumahnya. Renovasi sebagian besar dilakukan dengan menambahkan ruangan ke bagian belakang rumah sebagai dapur, atau ke atas dengan membangun lantai baru sebagai kamar tidur. Sebagian besar penghuni mengakui luas rumah mereka untuk saat ini cukup untuk seluruh anggota keluarga. Karena sebagian besar penghuni merupakan keluarga muda, sebagian penghuni melakukan penambahan ruang berupa kamar tidur dengan membangun lantai atas untuk kebutuhan ruang di masa mendatang.



**Gambar 6.** Penilaian Penghuni terhadap Kondisi Fisik Perumahan.

**Kepuasan Penghuni.** Kepuasan penghuni merupakan sebuah bentuk evaluasi penghuni terhadap kondisi yang ia terima selama bermukim di sebuah perumahan sehingga dapat diekspresikan dalam skor tingkat kepuasan.



**Gambar 7.** Persentase Kepuasan Penghuni terhadap Perumahan Secara Menyeluruh.

Dari gambar 7, dapat dilihat bahwa sebagian besar penghuni memiliki tingkat kepuasan yang cukup baik terhadap kondisi perumahan ini. Sebanyak 42% memberi nilai 4 dari nilai maksimal 5 dan 36% memberi nilai 3. Berdasarkan hasil perhitungan, indeks kepuasan penghuni di Perumahan *Grand Tembalang Regency* telah mencapai 71.1 yang menurut Mohit, dkk. (2010) termasuk dalam kategori sedang atau cukup. Berdasarkan kajian literatur yang telah dilakukan, kepuasan penghuni dipengaruhi oleh berbagai hal termasuk diantaranya kondisi dari perumahan itu sendiri.

**Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni.** Kepuasan penghuni perumahan dapat dipengaruhi oleh banyak variabel. Penelitian kali ini akan mengkaji bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap kepuasan penghuni di Perumahan *Grand Tembalang Regency* melalui beberapa variabel seperti pelayanan sarana, prasarana, lokasi perumahan, lingkungan sosial, dan kondisi fisik rumah menggunakan analisis regresi ordinal. Adapun hasil dari analisis ini dapat dilihat pada Tabel 2.

Ditunjukkan oleh tabel 3, dengan kriteria uji dimana jika nilai signifikansi lebih kecil dari 0.1 maka variabel tersebut dianggap memiliki pengaruh yang signifikan maka dapat dilihat bahwa variabel-variabel yang memiliki pengaruh signifikan terhadap kepuasan tinggal penghuni di Perumahan *Grand Tembalang Regency* disajikan pada tabel 3.

**Tabel 2.** Hasil Uji Regresi Ordinal

Kode	Variabel	Wald	Sig.	Keterangan
X1	Sarana Pemerintahan dan Pelayanan	2,306	,129	Tidak Signifikan
X2	Sarana Kesehatan	2,748	,097	Signifikan
X3	Sarana Peribadatan	2,094	,148	Tidak Signifikan
X4	Sarana Perdagangan	5,401	,020	Signifikan
X5	Ruang Terbuka	,442	,506	Tidak Signifikan
X6	Sarana Pendidikan	,564	,452	Tidak Signifikan
X7	Jalan	,004	,885	Tidak Signifikan
X8	Drainase	1,796	,180	Tidak Signifikan
X9	Air Bersih	3,028	,082	Signifikan
X10	Air Limbah	,639	,424	Tidak Signifikan
X11	Persampahan dan Kebersihan	10,720	,001	Signifikan
X12	Listrik	,595	,440	Tidak Signifikan
X13	Jarak dengan Lokasi Bekerja	2,142	,143	Tidak Signifikan
X14	Aman dari Bencana Alam	5,527	,019	Signifikan
X15	Akses Angkutan Umum	5,584	,018	Signifikan
X16	Interaksi Bertetangga	2,213	,137	Tidak Signifikan
X17	Tingkat Keamanan	3,428	,081	Signifikan
X18	Kualitas Lembaga Sosial	,131	,717	Tidak Signifikan
X19	Luas Rumah	,320	,572	Tidak Signifikan
X20	Konstruksi Rumah	6,385	,012	Signifikan
X21	Kelengkapan Ruang	,066	,797	Tidak Signifikan

**Tabel 3.** Variabel yang Signifikan dalam Mempengaruhi Kepuasan Penghuni

Variabel	Sub Variabel
Pelayanan Sarana	Sarana Kesehatan
	Sarana Perdagangan
Pelayanan Prasarana	Air Bersih
	Persampahan dan Kebersihan
Lokasi Perumahan	Aman dari Gangguan Bencana Alam
	Akses Angkutan Umum
Lingkungan Sosial	Tingkat Keamanan
Kondisi Fisik Rumah	Konstruksi Bangunan

Berdasarkan nilai signifikansi dan wald, sub-variabel yang memiliki pengaruh paling signifikan adalah pengelolaan persampahan dan kebersihan. Sesuai dengan penelitian Mohit dan Mahfoud (2015) yang menyatakan pengelolaan persampahan yang baik atau peningkatan kualitas pengelolaan persampahan secara signifikan dapat mempengaruhi kepuasan tinggal penghuni secara menyeluruh. Rahman, dkk. (2015) juga menyatakan bahwa terdapat hubungan yang erat antara kepuasan penghuni dengan pelayanan prasarana dimana faktor yang paling utama dalam mempengaruhi kepuasan penghuni adalah faktor kebersihan.

Berdasarkan hasil kuesioner, dibandingkan dengan prasarana lain, penghuni perumahan memang cenderung mengekspresikan nilai yang lebih baik terhadap pelayanan jaringan persampahan dan kebersihan yang ada. Kedua pelayanan prasarana yang memiliki pengaruh signifikan ini adalah dua prasarana dimana para penghuni harus membayar biaya retribusi setiap bulannya untuk pelayanannya. Oleh karena telah membayarkan biaya tertentu, tentu para penghuni mengharapkan kualitas dua pelayanan ini lebih baik sehingga perannya dalam menentukan kepuasan penghuni cukup signifikan. Sementara itu, untuk pelayanan sarana, sub-variabel yang memiliki pengaruh signifikan dalam mempengaruhi kepuasan penghuni di Perumahan *Grand Tembalang Regency* adalah pelayanan sarana kesehatan dan perdagangan. Secara umum, penghuni perumahan ini memberi nilai yang cukup baik bagi pelayanan sarana yang mereka terima. Hal ini dikarenakan menurut para penghuni, perumahan mereka cukup dekat dengan berbagai sarana yang ada untuk menunjang kehidupan mereka. Menurut Mohit, dkk. (2010) dalam penelitiannya menyatakan bahwa terdapat 10 sub-variabel yang dapat digunakan untuk memprediksi kepuasan penghuni perumahan salah satunya adalah jarak terhadap *shopping centre* atau pusat perbelanjaan. Selain itu, tingkat keamanan juga menjadi salah satu sub-variabel yang memiliki pengaruh signifikan terhadap kepuasan penghuni. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian dari Mohit dan Mahfoud (2015) yang menyatakan bahwa peningkatan kualitas keamanan secara signifikan dapat meningkatkan kepuasan penghuni secara menyeluruh.

Hasil analisis juga menunjukkan nilai koefisien determinasi dari analisis yang dilakukan. Nilai koefisien determinasi memperlihatkan seberapa besar kemampuan seluruh variabel bebas dalam menjelaskan variabel terikat yaitu tingkat kepuasan penghuni. Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa nilai Koefisien Nagerkerke adalah sebesar 0,707 atau sebesar 70,7%. Hal tersebut berarti pelayanan sarana, prasarana, lokasi perumahan, lingkungan sosial, dan kualitas fisik rumah mempengaruhi kepuasan penghuni secara menyeluruh sebesar 70,7% sementara 29.3% lainnya dipengaruhi oleh variabel-variabel lain yang tidak termasuk dalam analisis. Variabel-variabel ini diantaranya dapat berupa karakteristik sosial dan ekonomi seperti tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, lama tinggal, jumlah anggota keluarga, ataupun kondisi-kondisi lainnya.

#### 4. KESIMPULAN

Penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat merupakan salah satu permasalahan utama yang dihadapi oleh berbagai kota di Indonesia, bahkan di dunia, yang tengah menghadapi pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Menyediakan hunian yang memuaskan bagi masyarakat juga merupakan hal penting yang harus disadari oleh seluruh pemangku kebijakan terkait. Penelitian ini mencoba untuk mengetahui bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni, sehingga kedepannya dapat menjadi informasi dan masukan bagi para pemangku dalam merancang kebijakan penyediaan perumahan yang lebih baik dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari seluruh variabel penelitian yang diteliti, beberapa sub-variabel memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kepuasan penghuni perumahan yaitu pelayanan sarana kesehatan, sarana perdagangan dan niaga, jaringan air bersih, persampahan, dan kebersihan, lokasi rumah yang aman dari gangguan bencana alam dan akses yang mudah terhadap angkutan umum, lingkungan bertempat tinggal yang aman dan konstruksi rumah yang baik. Hasil



yang menunjukkan bahwa pengelolaan persampahan sebagai salah satu faktor yang signifikan dalam mempengaruhi kepuasan penghuni sesuai dengan hasil penelitian terdahulu diantaranya (Mohit, dkk., 2010); Rahman, dkk. (2015); dan Mohit dan Mahfoud (2015). Hal ini dapat dimungkinkan terkait dengan keterbatasan jangkauan pelayanan pengelolaan sampah perkotaan terutama pada kawasan pinggiran perkotaan. Analisis regresi juga menunjukkan hasil bahwa kondisi perumahan dalam hal ini pelayanan sarana, prasarana, lokasi perumahan, lingkungan sosial, dan kondisi fisik rumah mempengaruhi kepuasan penghuni sebesar 70.7% sementara 29.3% lainnya dipengaruhi oleh variabel-variabel lain yang tidak termasuk dalam analisis seperti kondisi sosial dan ekonomi atau kondisi-kondisi lainnya.

Berbagai studi lanjutan dapat dilakukan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan ini. Penelitian ini hanya berfokus pada mengetahui bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap kepuasan penghuni sehingga masih terdapat berbagai penelitian lanjutan yang bisa dilakukan untuk melengkapi hasil dari penelitian ini, diantaranya adalah pengaruh dari karakter sosial dan ekonomi terhadap tingkat kepuasan penghuni serta bagaimana hubungan tingkat kepuasan penghuni terhadap kecenderungan berpindah mereka. Selain itu, penelitian ini juga dapat dilakukan dalam skala yang lebih makro seperti daerah *peri-urban* Semarang secara menyeluruh untuk mengetahui informasi yang sama namun dalam karakter masyarakat dan kondisi yang lebih heterogen. Metode yang digunakanpun dapat lebih bervariasi, diantaranya dengan menggunakan metode *Structural Equation Modelling* (SEM).

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Albana, M., & Alam, F. M. D. P. (2013). Aplikasi Regresi Logistik Ordinal Untuk Menganalisa Tingkat Kepuasan Pengguna Jasa Terhadap Pelayanan di Stasiun Jakarta Kota [Skripsi]. *Universitas Pakuan. Bogor*.
- Gan, X., Zuo, J., Ye, K., Li, D., Chang, R., & Zillante, G. (2016). Are migrant workers satisfied with public rental housing? A study in Chongqing, China. *Habitat International*, 56, 96-102.
- Hadi, M. A. (2013). Urban Sprawl di Kota Semarang: Karakteristik dan Evaluasinya terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kota. *Jurnal Bumi Indonesia*, 2(4).
- Han, C. (2012). Satisfaction with the standard of living in reform-era China. *The China Quarterly*, 212, 919-940.
- Huang, Z., & Du, X. (2015). Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou, China. *Habitat International*, 47, 218-230.
- Mohit, M. A., & Azim, M. (2012). Assessment of residential satisfaction with public housing in Hulhumale', Maldives. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 50, 756-770.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34(1), 18-27.
- Mohit, M. A., & Mahfoud, A.-K. A. (2015). Appraisal of residential satisfaction in double-storey terrace housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 49, 286-293.
- Rahardjo, J., Wibowo, B. R., & Kwanda, T. (2005). Analisis Kepuasan Penghuni Rumah Sederhana Tipe 36 di Kawasan Sidoarjo berdasarkan Faktor Kualitas Bangunan Lokasi Desain Sarana dan Prasarana. *DIMENSI (Journal of Architecture and Built Environment)*, 31(2).
- Rahman, M. S., Hussain, B., Uddin, A. N. M. M., & Islam, N. (2015). Exploring residents' satisfaction of facilities provided by private apartment companies. *Asia Pacific Management Review*, 20(3), 130-140.
- Teck-Hong, T. (2012). Housing satisfaction in medium- and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 36(1), 108-116.
- Widiastomo, Y. (2014). Pengaruh Kualitas Rumah dan Lingkungan terhadap Kepuasan Penghuni dan Kecenderungan Berpindah di Perumnas Bukit Sendangmulyo Semarang. *JURNAL PEMBANGUNAN WILAYAH & KOTA*, 10(4), 413-424.