

POST OCCUPANCY EVALUATION (POE) PADA BANGUNAN RUSUN DI PROV.BANTEN (STUDI KASUS “PEMBANGUNAN RUSUN MBR DI PROV.BANTEN)

Andiyan¹, Agus Rachmat², Yushar Kadir³

Program Studi Arsitektur Fakultas Sains dan Teknik Universitas Faletehan

andiyanarch@gmail.com

ABSTRAK

Provinsi Banten yang memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.930.224 jiwa pada tahun 2015 dan akan semakin bertambah dengan jumlah penduduk berpenghasilan rendah sekitar 690.67 jiwa (BPS Prov. Banten, 2016). Lebih lanjut lagi dijelaskan bahwa upah terendah di Provinsi Banten sebesar Rp. 1.965.000,- (Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Banten, 2016), sedangkan harga rumah tinggal tipe 36 yang sederhana dapat mencapai RP. 150 Juta - 200 Juta Rupiah.

Sehingga dari hasil penelitian kepuasan yang menyebabkan masyarakat tidak berminat dan tidak nyaman pada rusun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan Kuadran I Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkal asap pabrik. Pada level sarana. Selain itu juga ketidak konsistenan pemerintah akan regulasi sehingga terjadi bentrokan dilapangan dan pelaksanaan konstruksi dengan adanya perubahan Permen No.5/Permen/M/2007 dan PP No.64 Tahun 2016 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus diperkotaan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan.

Kata Kunci : *Perumahan, Pemukiman, Rumah Deret*

I.PENDAHULUAN

Manusia memiliki 3 kebutuhan dasar, salah satunya adalah rumah atau tempat tinggal. Rumah memegang peran penting dalam kehidupan masyarakat sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga. Indonesia merupakan negara yang memiliki penduduk

berpenghasilan rendah sekitar 200 juta jiwa dan angka ini akan terus bertambah hingga 260 juta jiwa pada tahun 2020 (Tanuwidjaja dkk, 2009). Pertambahan ini mengakibatkan munculnya permukiman kumuh, baik wilayah Kabupaten maupun Kota. Oleh karena itu, pemerintah mencanangkan program “1.000 Menara

Rumah Susun” di beberapa kota besar, salah satunya adalah Provinsi Banten.

Provinsi Banten yang memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.930.224 jiwa pada tahun 2015 dan akan semakin bertambah dengan jumlah penduduk berpenghasilan rendah sekitar 690.67 jiwa (BPS Prov. Banten, 2016). Lebih lanjut lagi dijelaskan bahwa upah terendah di Provinsi Banten sebesar Rp. 1.965.000,- (Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Banten, 2016), sedangkan harga rumah tinggal tipe 36 yang sederhana dapat mencapai RP. 150 Juta - 200 Juta Rupiah. Hal ini menunjukkan bahwa pendapatan minimal yang didapat kurang mencukupi kehidupan sehari-hari bahkan membeli rumah. Oleh karena itu, pemerintah Provinsi Banten melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman membangun rusunawa (rumah susun sederhana sewa)/rumah vertikal demikian dengan pula rumah deret/rumah horizontal dengan harga terjangkau bagi 3 kelompok sasaran utama yakni Mahasiswa, Pekerja/Buruh Industri Dan Nelayan dalam merealisasikan program pembangunan 1.000.000 rumah Nawacita program Jokowi-JK.

Pemerintah Provinsi Banten merencanakan Pembangunan Rumah Susun dan Rumah Deret di beberapa lokasi

di Provinsi Banten. Akan tetapi, rumah susun dan rumah deret yang akan direalisasikan ini sedang disusun prototype untuk setiap hunian tersebut. Sehingga rumah susun dan rumah deret yang akan didirikan sesuai dengan kebutuhan penghuni di dalamnya. Oleh karena itu, diperlukan perancangan rumah susun sederhana sewa atau rumah deret yang dapat menunjang kebutuhan masyarakat dari segi sosial dan kenyamanan tinggal.

Pada penelitian sebelumnya, S.Mulyo Hendaryono (2010) melakukan evaluasi terhadap pengelolaan rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Evaluasi dilakukan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pengelolaan saat ini hingga menyebabkan penurunan kualitas hunian. Hasil evaluasi digunakan sebagai upaya untuk mempertahankan kualitas hunian supaya tetap layak huni. Hipotesis penelitiannya adalah tidak ada hubungannya antara pengelolaan yang kurang baik dengan terjadinya penurunan kualitas hunian. Pendekatan *positivistik* dengan metode kuantitatif digunakan dalam penelitian ini. Data yang dibutuhkan adalah data primer dan data sekunder. Variabel independen dalam penelitian ini adalah (1) pemanfaatan fisik, (2) penghunian, (3) lingkungan, (4) peranan badan pengelola, (5) pemberdayaan sosial,

(6) kemampuan ekonomi, (7) peranan pemerintah daerah, dan (8) implementasi regulasi pengelolaan. Peneliti lainnya Diah Kusumaningrum (2009) Evaluasi Pengelolaan Prasarana Lingkungan Rumah Susun Di Surabaya (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo) Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kualitas prasarana lingkungan di Rusunawa Urip Sumoharjo agar dapat dikelola lebih baik. Merekomendasikan model pengelolaan yang ideal dan lebih optimal ditinjau dari aspek teknik, lingkungan, dan peran serta masyarakat sesuai standar yang berlaku. Diperolehnya model pengelolaan prasarana lingkungan rumah susun di lahan terbatas sesuai standar yang berlaku. Dapat memberikan masukan kepada pemerintah daerah sebagai pengelola rumah susun dalam hal penyediaan dan pengelolaan prasarana lingkungan rumah susun yang optimal di lahan terbatas. Peneliti lainnya Ade Komala Sari (2016) Pengelolaan bangunan Rusunawa menjadi sangat penting karena bangunan Rusunawa sebagai alat bagi organisasi pengguna/penghuni untuk mencapai tujuannya agar kelayakan Rusunawa sebagai hunian tetap dipertahankan. Pemeliharaan yang minimal mengakibatkan produktifitas dan aktifitas penghuni menjadi berkurang serta perawatan akan tertunda sehingga

mengakibatkan sebagian besar komponen-komponen bangunan telah mengalami kerusakan sehingga mengeluarkan biaya-biaya perbaikan yang besar di kemudian hari. Secara umum pemeliharaan Rusunawa sama dengan pemeliharaan gedung, terdapat perbedaan pada Rusunawa sebagai tempat hunian mempengaruhi aktifitas penghuni yang cenderung lebih banyak berhubungan dengan utilitas umum sehingga dalam pengelolaan harus mendapat perhatian yang lebih serius. Peneliti lainnya Hairul Sitepu (2006) permasalahan pengelolaan rusun terbagi atas permasalahan terkait sosial budaya seperti: adaptasi tinggal dan strata ekonomi pengguna, permasalahan teknis yang terkait desain, fasilitas, dan perawatan bangunan, permasalahan ekonomi yang terkait pendidikan dan penghasilan penghuni yang rendah, permasalahan hukum (hak dan kewajiban penghuni dan pengelola), serta permasalahan administrasi dengan terbitnya PP No.64 Tahun 2016 dan Permen No.5/Permen/M/2007 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus diperkotaan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan.

II.TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah melakukan evaluasi pasca hunian pada bangunan rusun di provinsi banten:

1. Evaluasi ini untuk mempertahankan kualitas hunian biar tetap layak huni.
2. Mengetahui tingkat efektivitas hunian pada rusun bagi penghuninya.
3. Mengetahui kontribusi pengelola rusun bagi penghuni rusun khusus masyarakat berpenghasilan rendah.

Dimana objek penelitian dilakukan di Rusun Manis Jaya Kel.Jatiuwung Kota Tangerang.

III.HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Prinsip Evaluasi Pasca Huni

(*Post Occupancy Evaluation/POE*) merupakan kegiatan berupa pengkaji (peninjauan) kembali (evaluasi) terhadap bangunan-bangunan dan atau lingkungan binaan yang telah dihuni (Sudiby, 1989). Lebih lanjut, evaluasi pasca huni merupakan pengujian efektivitas sebuah lingkungan binaan bagi kebutuhan manusia, baik pengujian efektivitas bangunannya sendiri maupun efektivitas programnya terhadap kebutuhan pengguna (Zimring dan Reizenstein, 1981 dalam Laurens, 2004).

3.2 Keuntungan Proses Evaluasi Pasca Huni

Keuntungan pelaksanaan POE ini diantaranya:

1. Identifikasi dan solusi masalah dalam fasilitas Yang bersangkutan

2. Pengelolaan fasilitas yang tanggap terhadap Nilai pemakai.
3. Peningkatan pemanfaatan ruang.
4. Peningkatan sikap pemakai bangunan Melalui partisipasi dalam proses evaluasi.
5. Memberi pengertian akan implikasi Perubahan yang dilandasi penghematan Biaya terhadap performance.

Memberi masukan dan pengertian lebih baik Akan kosekuensi suatu rancangan.

3.3 Tahap Penting Proses Evaluasi Pasca Huni

Menurut Wolfgang F E Preiser, 1995, tahapan penting dalam pelaksanaan POE ini terdiri dari 3 tahapan, yakni:

1. Tahap pertama adalah pengamatan lapangan, dimana peneliti mencatat data lapangan agar mampu memetakan masalah yang terjadi.
2. Tahap kedua adalah proses evaluasi yang mendalam yang selanjutnya melakukan rekomendasi tindakan yang dapat dilakukan untuk mengatasi masalah yang ada.

Tahap ketiga adalah menggunakan rekomendasi pada tahap kedua guna merumuskan konsep dan desain baru.

3.4 Pengukuran Keberhasilan Bangunan Melalui POE

Salah satu aspek untuk mengukur keberhasilan pembangunan suatu bangunan adalah dengan mengukur tingkat kepuasan pengguna sebagai evaluasi pasca huni. Kepuasan pengguna

tersebut berkaitan dengan faktor fisik bangunan dan faktor non fisik yang berfokus pada tiga aspek, yaitu fungsional, teknis dan perilaku (Rabinowitz, dalam Snyder, J.C., dan Catanese, A.J., 1988).

1. Aspek Fungsional menyangkut segala aspek bangunan atau setting lingkungan binaan yang secara langsung mendukung kegiatan pemakai dengan segala rusun manis jayanya. Beberapa hal yang merupakan bagian kritis aspek fungsional adalah (Sudibyo, 1989):

- a. Pengelompokan fungsi, menyangkut konsep pengelompokan/pemisahan fungsi-fungsi yang berlangsung di dalam bangunan. Hal ini mempengaruhi pergerakan, kelancaran aktivitas, komunikasi dan kesesuaian.
- b. Sirkulasi merupakan faktor penting bagi fungsi bangunan, sehingga kesalahan pengaturan sirkulasi menyebabkan ada area yang terlalu sepi dan area yang terlalu padat.
- c. Faktor manusia, terutama menyangkut segi-segi perancangan dan standar, yang dikaitkan dengan kesesuaiannya antara konfigurasi, material dan ukuran terhadap pemakaiannya. Aspek yang sering diangkat sebagai objek evaluasi adalah kondisi spesifik dari fasilitas untuk kelompok pengguna khusus (misalnya penyandang cacat, orang tua, anak-anak, dll).
- d. Fleksibilitas dan perubahan, banyak bangunan yang mengalami perubahan

fungsi mempengaruhi sikap perancang dalam mengambil keputusan desain.

- e. Evaluasi terhadap perubahan fungsi (misal organisasi dan kegiatan) memberi masukan yang sangat berguna bagi perancang dalam mengupayakan fleksibilitas pengaturan tata ruang dan prasarana.

2. Aspek Teknis yang akan berkaitan dengan aspek kondisi fisik bangunan yang meliputi aspek struktur, ventilasi, sanitasi, dan pengaman bangunan serta sistem penyangganya (Sudibyo 1989).

Aspek Perilaku mengenai bagaimana kesejahteraan sosial dan psikologis penghuni bangunan dipengaruhi oleh rancangan bangunan. Beberapa permasalahan perilaku yang perlu diperhatikan adalah *proximity* dan *territoriality*, *privacy* dan interaksi, persepsi, citra dan makna, kognisi dan orientasi (sudibyo, 1989).

3.5 Post Occupancy Evaluation (POE) Melalui Evaluasi Tingkat Kepuasan Penghuni

POE merupakan aktivitas yang berawal dari perhatian terhadap kinerja bangunan yang telah ditempati. Pendekatan dasar untuk mengevaluasi kinerja bangunan adalah melalui perspektif orang-orang yang menggunakan bangunan tersebut (Thaddi & Admane, 2015). Tujuan utamanya adalah untuk menggambarkan keterkaitan antara bangunan, sistem pengelolaan, dan penghuniannya. Skema POE yang paling umum digunakan adalah melalui penilaian kepuasan penghuni

(Ning & Chen, 2016). Kepuasan berasal dari perbandingan kondisi aktual (kinerja atau performa) dan kondisi yang diharapkan (kebutuhan atau kepentingan) penghuni. Jika performa bangunan tidak memenuhi persyaratan penghuni, ketidakpuasan akan terjadi.

Selain performa bangunan, penilaian pengguna dapat mencakup faktor-faktor lainnya di luar bangunan, seperti pengelolaan dan fasilitas lingkungan. Dalam hal ini, sistem hunian merupakan gabungan aspek fisik dan sosial sehingga penentuan lingkup hunian menjadi penting dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan. Prinsip POE adalah melakukan pendekatan sistematis untuk meningkatkan kualitas suatu bangunan agar lebih responsif terhadap fungsi yang diinginkan dan dibutuhkan oleh pengguna bangunan (Preiser,1988 dalam Waani, 2015).

Untuk mengukur kepuasan terhadap penghunian, perlu diperhatikan berbagai aspek yang memengaruhi. Jiboye (2012) Mengelaborasi faktor-faktor yang memengaruhi kepuasan penghuni dari berbagai penelitian mancanegara terdahulu, meliputi aspek unit hunian dan lingkungan tinggal (Ogu, 2002), kesatuan elemen teknis, sosial, perilaku budaya, dan seluruh elemen dalam suatu sistem lingkungan sosial (Onibokun,1974), gabungan komponen fisik dan sosial (Francescato dkk, 1989), karakteristik penghuni (Varady dan Preiser, 1998; Varady dkk,2001; Tan dan Hamzah, 1979; Theodori,2001), karakteristik fisik

perumahan (Yeh,1972), kondisi fisik dan manajemen pelayanan (Varady dan Carrozza, 2000), partisipasi sosial dan interaksi (Varady dan Preiser,1998), kondisi tempat tinggal sebelumnya, mobilitas, dan rencana ke depan (Morshidi,1999; Yeh, 1972), kedekatan pada fasilitas umum (Ukoha dan Beamish, 1997; Ha,2008; Salleh, 2008), serta keamanan dari kejahatan maupun kondisi alam (Kowaltowski dkk, 2006). Namun demikian, pada penelitian tentang POE di Lagos Nigeria, Jiboye memberikan penekanan utama dalam penilaian kepuasan penghuni pada aspek demografis penghuni dan karakteristik fisik bangunan. Khair et al., (2015) dalam *studi public low cost housing di Malaysia* memberikan penekanan POE pada aspek lingkungan fisik. Wongbumru & Dewancker (2016) menggunakan aspek-aspek karakteristik penghuni, kondisi fisik unit hunian, bangunan, dan komunitas dalam penelitiannya tentang POE public housing di Bangkok. Dalam lingkup nasional, terdapat Prasojo & Frida (2014) yang menggunakan aspek kualitas bangunan dalam penelitian terhadap tingkat kepuasan hunian rusunawa di wilayah Surabaya. Begitu pula Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013)

yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan memberikan penekanan pada aspek kualitas pelayanan serta Setiadi (2015) yang menggabungkan aspek fisik dan manajemen pengelolaan dalam menilai kepuasan penghuni pada penelitiannya tentang faktor yang berpengaruh terhadap kepuasan penghuni rusunawa Kemayoran.

Dari berbagai penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa secara umum kondisi yang memengaruhi kepuasan penghuni suatu *public housing* ditinjau dari aspek fisik (teknis), sosial (demografis), dan pengelolaan (manajemen). Pada penelitian ini, pengukuran kepuasan penghuni hanya akan berfokus pada aspek fisik/teknis (unit hunian, blok bangunan, dan sarana prasarana lingkungan) serta manajemen pengelolaan. Aspek sosial tidak lagi dimasukkan dalam Kumponen pengujian kepuasan karena penghuni rusunawa dianggap homogen melalui pertimbangan kesamaan budaya (penghuni harus penduduk Banten) dan kesamaan kondisi sosial-ekonomi profesi (MBR pekerja industri). Adapun model penilaian kepuasan penghuni rusun dapat dilihat pada Gambar 3.1.

Pengukuran tingkat kepuasan dapat diperoleh dengan membandingkan kepuasan terhadap kualitas layanan/hasil kinerja yang diterima dibanding dengan harapan dan kepentingan (Kotler dan Susanto, 2001 dalam Dafrimon &

Tanzil, 2012). Tse dan Wilton dalam Yanti, Arifin, & Ali (2016) menjelaskan teknik dan metode pengukuran kepuasan adalah dengan membandingkan antara ekspektasi dengan kualitas yang diterima. Jika kualitas yang diterima melebihi ekspektasi, konsumen akan memperoleh kepuasan. Jika sebaliknya, pelanggan tidak akan memperoleh kepuasan.



Gambar 3.1 Model Penilaian Kepuasan Penghuni Rusunawa

(Sumber : Analisis Data)

3.6 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Pencarian data dilakukan melalui pengumpulan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer menggunakan teknik penyebaran kuesioner, sementara data sekunder diperoleh melalui pengumpulan dokumen tentang rusun. Ketiga komponen penilaian kepuasan sebagaimana yang tertera pada Gambar 3.1 kemudian diuraikan ke dalam 75 pertanyaan yang terdiri atas 23 pertanyaan tentang komponen unit hunian, 41 pertanyaan tentang komponen sarana dan prasarana rusunawa, dan 11 pertanyaan tentang komponen pengelolaan rusunawa. Data-data yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara deskriptif-eksploratif untuk menganalisis

kepuasan penghuni terhadap kondisi fisik dan pengelolaan rusunawa tersebut.

3.6.1. Teknik Pengambilan Sampel

Penetapan jumlah sampel penelitian dilakukan dengan mempertimbangkan jumlah penghuni rusun. Untuk memperoleh hasil yang objektif, responden penelitian ini dipilih berdasarkan (a) penghuni yang sudah tinggal minimal selama 3 bulan dan (b) hanya satu responden untuk satu unit hunian/kamar. Pemilihan sampel pada penghuni yang tinggal lebih dari 3 bulan disebabkan keterbatasan ketersediaan sampel maupun durasi waktu pengambilan kuesioner yang dilakukan pada bulan September 2018 ketika banyak terjadi penggantian penghuni rusunawa manis jaya. Komposisi jumlah sampel berdasarkan lama tinggal pada penelitian ini adalah 53% penduduk dengan lama tinggal kurang dari 1 tahun dan 47% responden dengan lama tinggal lebih dari 1 tahun. Untuk menentukan jumlah minimum sampel bagi penghuni rusunawa dipakai rumus Slovin (Gambar 3.2). Dalam rumus tersebut, pengambilan sampel dihitung berdasarkan jumlah populasi yang ada pada pada saat itu.

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2} \text{ sehingga } n = \frac{464}{1+464(0.1)^2} = \frac{464}{5.64} = 82.27 \approx 83 \text{ unit}$$

n = ukuran sampel

N = jumlah populasi

e = persentase kesalahan yang ditoleransi dalam pengambilan sampel,
(e = 10% = 0.1)

Gambar 3.2 Penerapan Rumus Slovin dalam Perhitungan Jumlah Koreksi Minimum Sampel Penelitian

Mengingat jumlah penghuni rusunawa fluktuatif, dalam penelitian ini digunakan parameter populasi maksimal atau sejumlah total unit hunian yang tersedia pada rusunawa tersebut (populasi = 464 KK). Berdasarkan formula tersebut, jumlah minimum responden dalam penyebaran kuesioner ini adalah 83 KK. Sistem pengambilan sampel menggunakan metode probability sampling dengan teknik pengambilan data melalui tahapan multistage sampling, yaitu sampel dipilih secara proporsional dari keseluruhan lantai dan blok bangunan rusun untuk merepresentasikan keragaman populasi di rusunawa tersebut. Berdasarkan jumlah sampel yang dibutuhkan, komposisi jumlah responden kurang lebih empat sampel penghuni perantai pergedung. Dari hasil penyebaran kuesioner diperoleh 93 kuesioner yang valid terisi oleh responden.

3.6.2. Teknik Pengolahan Data

a. Uji Validitas dan Reabilitas

Pengujian validitas dimaksudkan untuk mengetahui ketepatan antara data yang terkumpul dengan kondisi riil objek yang diteliti. Sementara itu, reabilitas dimaksudkan

untuk menunjukkan konsistensi suatu alat ukur dalam mengukur gejala yang sama (Sugiyono, 2011). Teknik yang digunakan untuk menguji validitas kuesioner adalah teknik korelasi Pearson, sedangkan uji reabilitas menggunakan teknik *Alpha Cronbach*. Pada penelitian ini, uji validitas dan reabilitas dilakukan dengan menggunakan Aplikasi SPSS.

b. *Important Performance Analysis* (IPA)

Metode IPA digunakan untuk mendapatkan informasi tentang tingkat kepuasan penghuni terhadap sesuatu dengan cara mengukur tingkat kepentingan dan tingkat pelaksanaan/kinerja (Sari, 2016). Tingkat kepentingan dari suatu rusun manis jaya fisik dan pengelolaan adalah seberapa penting suatu peubah dari rusun manis jaya fisik dan pengelolaan bagi penghuni terhadap kinerja rusun manis jaya fisik dan pengelolaan tersebut. Begitu pula dengan penilaian kinerja aktual dari rusun manis jaya fisik dan pengelolaan rusun yang dirasakan penghuninya. Skala likert 5 tingkat digunakan untuk mengukur tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan. Skala kepentingan terdiri atas sangat penting, penting, cukup penting, kurang penting, dan tidak penting dengan nilai skor 1-5. Pengukuran tingkat kepuasan menggunakan nilai skor 1-5 yang menunjukkan peringkat sangat puas, puas, cukup puas, kurang puas, dan sangat tidak puas. Dalam analisis data ini terdapat dua buah variabel yang diwakili huruf X dan Y. X adalah tingkat kepuasan terhadap suatu fasilitas dan pengelolaan yang diperoleh

penghuni dan Y adalah tingkat kepentingan suatu fasilitas dan pengelolaan berdasarkan persepsi penghuni (Wibowo, 2013).

$$TK_i = X_i \times 100\% Y_i$$

TK_i = Tingkat kepuasan responden

X_i = Rata-rata penilaian kepuasan penghuni terhadap rusun manis jaya fisik dan pengelolaan rusun

Y_i = Rata-rata penilaian kepentingan penghuni terhadap rusun manis jaya fisik dan pengelolaan rusun

Kinerja rusun manis jaya fisik dan pengelolaan Rusun dianggap telah memenuhi kepuasan penghuni jika TK_i > 100%, dan sebaliknya jika besar TK_i < 100%, kinerja rusun iput fisik dan pengelolaan Rusun dianggap belum memenuhi kepuasan konsumen. Setelah diketahui tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan setiap peubah untuk seluruh responden, langkah selanjutnya adalah memetakan hasil perhitungan yang telah didapat ke dalam diagram kartesius seperti yang terlihat pada Gambar 3.3. Informasi ini sangat bermanfaat sebagai bahan masukan penyusunan strategi perbaikan dan pengembangan rusunawa ke depan.



Markleting. January 1977 dalam Dafrimon dan Tanzil (2012))

c. Uji Regresi Berganda

Konsep Dasar Analisis Berganda:

- Analisis regresi berganda bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh dua atau variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y).
- Uji T bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh parsial (sendiri) yang diberikan variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y).
- Uji F bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh simultan (bersama-sama) yang diberikan variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y).
- Koefisien determinasi berfungsi untuk mengetahui berapa persen pengaruh yang diberikan variabel (X) secara simultan terhadap variabel (Y).

3.7 Penilaian Tingkat Kepentingan Dan Kepuasan Terhadap Rusun Manis Jaya Fisik Dan Pengelolaan Rusunawa

Penghuni Rusun memiliki penilaian terhadap setiap rusun manis jaya fisik dan pengelolaan yang ada. Kepentingan ini secara dominan akan memengaruhi ukuran kepuasan. Kinerja rusun manis jaya fisik dan pengelolaan dipersepsikan oleh penghuni melalui tingkat kepuasan. Rusun manis jaya fisik dan pengelolaan yang memiliki kualitas bagus akan dinilai dengan tingkat kepuasan yang tinggi oleh penghuni. Rata-rata penilaian tingkat

kepentingan dan tingkat kepuasan terhadap 75 pertanyaan aspek teknis dan pengelolaan rusunawa dapat dilihat pada Tabel 3.1.

Dari hasil pengolahan data diketahui bahwa nilai kepentingan rata-rata adalah kategori penting-sangat penting ($Y_i = 4,51$). Tabel 3.1 menunjukkan rusun manis jaya dengan nilai kepentingan tertinggi adalah rusun manis jaya fungsi KM/WC (skor 4,72), disusul rusun manis jaya fungsi ruang tidur dan rusun manis jaya keamanan parkir (skor 4,65), dan rusun manis jaya keamanan lingkungan (skor 4,63). Sementara itu, tiga rusun manis jaya dengan tingkat kepentingan terendah adalah rusun manis jaya fungsi ruang tamu (skor 3,87), disusul rusun manis jaya fungsi ruang keluarga (skor 4,21), dan rusun manis jaya kondisi lantai (skor 4,31). Dari Tabel 3.1 pun dapat dilihat bahwa kinerja rusun manis jaya fisik dan pengelolaan dipersepsikan dengan nilai kepuasan kategori cukup puas ($X_i = 3,64$). Tiga rusun manis jaya dengan tingkat kepuasan kinerja tertinggi berturut-turut adalah kegunaan parkir (skor 4,06), diikuti dengan rusun manis jaya luasan parkir (skor 4,02), serta ketersediaan jaringan listrik (skor 4). Sementara itu, tiga rusun manis jaya yang memiliki nilai terendah terdiri atas aksesibilitas ke transportasi umum (skor 3,02), fungsi ruang jemur (skor 3), dan aksesibilitas ke pasar (skor 2,89).

Kedua rusun manis jaya dengan nilai kepuasan tertinggi adalah terkait dengan ketersediaan parkir. Dalam hal ini sarana parkir motor yang luas serta kelengkapan

sarana CCTV diapresiasi tinggi oleh penghuni sebagai satu bentuk kepuasan dalam hal keamanan. Rusun manis jaya ketersediaan jaringan listrik masuk pada kategori penyediaan sarana prasarana yang memiliki tingkat kepuasan yang baik. Sementara itu, rusun manis jaya dengan nilai kepuasan terendah dua di antaranya berkaitan dengan unsur aksesibilitas. Dalam hal ini, posisi rusunawa yang memang jauh dari kendaraan umum cukup menjadi penghambat aksesibilitas penghuni khususnya yang memang tidak memiliki kendaraan pribadi. Selain itu, fungsi ruang jemur hanya pada taraf penilaian cukup, mengingat banyak penghuni yang mengeluhkan bahwa dengan pemasangan fiber sebagai pelapis teralis jemur maka secara otomatis membuat jemuran akan semakin lama kering. Secara keseluruhan, perhitungan total tingkat kepuasan penghuni adalah sebagai mana Gambar 3.4. Perhitungan tersebut menunjukkan $TK_i < 100\%$, sehingga kinerja rusun manis jaya fisik dan pengelolaan Rusun Manis Jaya dianggap belum memenuhi kepuasan penghuni.

$$TK_i = \frac{\sum X_i}{Y_i} \times 100\% \quad \text{atau} \quad TK_i = \frac{3,64}{4,51} \times 100\% = 81\%$$

Gambar 3.4 Perhitungan Total Tingkat Kepuasan Penghuni

3.8 Analisis Strategi Untuk Meningkatkan Kepuasan Penghuni Dengan Menggunakan *Important Performance Analysis (IPA)* Dan Regresi Berganda

a. Uji Validitas

Uji validitas dilakukan pada setiap penilaian tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan berdasarkan ke-75 atribut yang diujikan. Hasil seluruh pengujian aspek reabilitas pada tingkat kepentingan maupun tingkat ke-puasan menunjukkan nilai *p-value* yang kurang dari alpha 5% (0,05). Dengan begitu, berarti ada hubungan secara linear atau adanya korelasi antara setiap pertanyaan dengan total dari setiap pertanyaan. Hal ini menunjukkan kategori *reliability* atau keandalan *valid*.

b. Uji Reliabilitas

Uji reabilitas terhadap penilaian tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan dengan cara melihat alpha dari cronbach. Dalam penelitian ini alpha standar yang digunakan adalah minimum 0,7. Adapun hasil pengujian reabilitas dari tingkat kepentingan dan kepuasan sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 4.6 adalah 0,997 dan 0,994 atau lebih besar daripada alpha standar (0,7) sehingga dapat disimpulkan bahwa semua pertanyaan *reliabel*.

Reliability Statistics		Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items	Cronbach's Alpha	N of Items
.997	75	.994	75

Tingkat Kepentingan
Tingkat Kepuasan

Gambar 3.5 Hasil Pengujian Reabilitas Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan

(Sumber : Pengolahan data primer)

c. Pengukuran IPA

Pengukuran IPA dijelaskan ke dalam diagram kartesius, yaitu sumbu X merupakan rata-rata tingkat kepuasan dan

sumbu Y merupakan nilai rata-rata tingkat kepentingan. Diagram kartesius atas penilaian 75 atribut fisik dan pengelolaan rusunawa sebagai hasil perhitungan IPA (*Importance Performance Analysis*) dapat dilihat pada Gambar 3.6 dan Tabel 3.2. menunjukkan posisi atribut-atribut penilaian menyebar pada semua kuadran. Kuadran satu menunjukkan atribut yang dianggap penting namun kinerja masih rendah sehingga kuadran ini disebut dengan kuadran prioritas utama. Untuk mendapatkan nilai kinerja dan kepuasan penghuni yang tinggi, pihak pengelola harus memperhatikan atribut-atribut yang ada pada kuadran satu untuk terus diperbaiki kinerjanya.

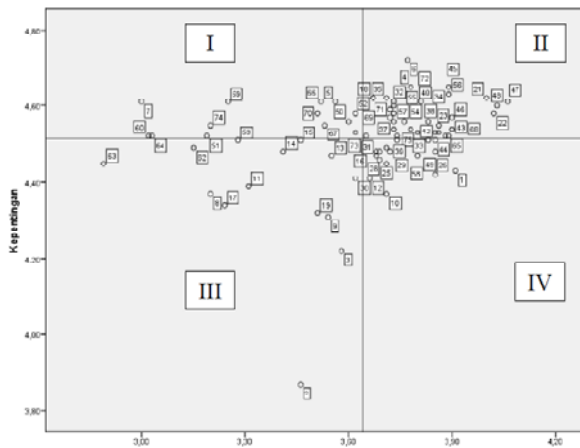
Kuadran II merupakan kuadran dengan nilai kepentingan dan kinerja tinggi sehingga kuadran ini biasa disebut dengan kuadran pertahanan prestasi sesuai dengan strategi yang harus ditempuh. Kuadran III merupakan wilayah yang memuat peubah dengan tingkat kepentingan dan tingkat kinerja yang rendah. Kuadran ini dirasakan tidak terlalu penting oleh penghuni, sementara pihak pengelola belum perlu mengalokasikan biaya dan investasi untuk memperbaiki kinerjanya sehingga Kuadran III ini disebut dengan kuadran prioritas rendah sesuai dengan strategi yang dalam kuadran ini. Kuadran IV merupakan wilayah yang memuat faktor-faktor yang

dianggap kurang penting oleh penghuni namun kinerjanya bagus sehingga dirasakan berlebihan. Tabel 3.2 menunjukkan pemetaan secara rinci faktor-faktor fisik dan pengelolaan yang memengaruhi kepuasan penghuni. Berdasarkan pemetaan tersebut, pemerintah selaku pemilik dan pengelola rusun dapat menyusun strategi pengembangan rusunawa selanjutnya. Berdasarkan hasil evaluasi kepuasan penghuni tersebut, perhatian utama perbaikan kualitas rusunawa dapat difokuskan pada Kuadran I. Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkal asap pabrik. Pada level sarana.

Tabel 3.1 Rata-Rata Penilaian Tingkat Kepentingan Penghuni Dan Kepuasan Penghuni Rusun

Jejur Atribut	Rata-rata Tl. Kepentingan	Rata-rata Tl. Kepuasan	Jejur Atribut	Rata-rata Tl. Kepentingan	Rata-rata Tl. Kepuasan
a. Unit Hunian Rusun					
Luas hunian	4.43	3.91	Kebersihan tempat bermain	4.56	3.83
Fungsi ruang tamu	3.87	3.46	Kegunaan tempat bermain	4.51	3.74
Fungsi ruang keluarga	4.22	3.58	Luasan tempat bermain	4.51	3.83
Fungsi ruang tidur	4.65	3.70	RTH keamanan	4.54	3.78
Fungsi ruang dapur	4.61	3.56	RTH kebersihan	4.53	3.85
Fungsi KM/WC	4.72	3.77	RTH keamanan	4.52	3.89
Fungsi ruang jemur	4.61	3.00	RTH hunian	4.51	3.85
Kondisi dinding	4.37	3.20	Parkir keamanan	4.85	3.89
Kondisi lantai	4.31	3.54	Parkir kebersihan	4.57	3.90
Kondisi plafond	4.37	3.71	Parkir keamanan	4.61	4.06
Kondisi pintu	4.39	3.31	Parkir hunian	4.60	4.03
Kondisi jendela	4.41	3.66	Kondisi kema hunian	4.48	3.85
Kondisi km/wc	4.47	3.35	Kondisi saluran limbah	4.56	3.60
Penghawaan unit	4.51	3.46	Kondisi saluran drainase	4.52	3.19
Pencayaan unit	4.48	3.68	Kondisi instalasi listrik	4.58	3.62
Privacy unit	4.34	3.24	Kualitas jalan dalam kompleks	4.51	3.28
Kemamanan unit	4.62	3.67	Kondisi penbuangan sampah	4.56	3.76
Keindahan unit	4.32	3.51	Kondisi hidran fire alarm	4.58	3.73
Ketersediaan air bersih	4.62	3.67	Kemamanan lingkungan	4.63	3.89
Ketersediaan jaringan listrik	4.62	4.00	Kebersihan lingkungan	4.60	3.73
Penbuangan sampah	4.58	4.02	Jarak antarbangunan	4.49	3.80
Kloset floor drain	4.33	3.86	Kenyamanan lingkungan	4.61	3.25
b. Sarana dan Prasarana Rusunawa					
Kondisi tangga	4.48	3.69	Aksesibilitas ke transportasi umum	4.52	3.02
Kondisi koridor	4.45	3.71	Aksesibilitas ke tempat kerja	4.54	3.73
Kondisi railing	4.42	3.85	Aksesibilitas ke fasilitas anak	4.59	3.13
Kebersihan permainan	4.49	3.71	Aksesibilitas ke pasar	4.45	2.89
Penghawaan balai pertemuan	4.46	3.69	Aksesibilitas menuju pedestrian	4.52	3.03
Pencayaan balai pertemuan	4.48	3.77	Keberhasilan Rusunawa	4.52	3.88
Kegunaan balai pertemuan	4.41	3.62	Respon terhadap kerusakan unit	4.61	3.52
Luasan balai pertemuan	4.47	3.68	Respon terhadap kerusakan fasilitas	4.55	3.18
Kebersihan umihola	4.61	3.73	Manajemen pengelolaan sampah	4.54	3.90
Penghawaan umihola	4.53	3.80	Manajemen kebersihan lingkungan	4.57	3.72
Pencayaan umihola	4.55	3.86	Manajemen keamanan lingkungan	4.58	3.51
			Manajemen pemeliharaan	4.59	3.72
			Manajemen keselamatan	4.61	3.81

(Sumber : Pengolahan data primer)



Gambar 3.6 Diagram Kartesian IPA antara Tingkat Kepuasan dan Kepentingan Penghuni terhadap Atribut Fisik dan Pengelolaan rusun

(Sumber : Analisis Data)

Tabel 3.2 Pemetaan Analisis IPA Rusun

Kuadran I: prioritas utama	Kuadran II: pertahankan prestasi	Kuadran III: prioritas rendah	Kuadran IV: kinerja berlebih
Fungsi ruang dapur Fungsi ruang jemur	Fungsi ruang balai Fungsi KM/WC Kemamanan unit Ketersediaan air bersih Ketersediaan jaringan listrik Penbuangan sampah Kloset floor drain	Fungsi ruang tamu Fungsi ruang keluarga Kondisi dinding Kondisi lantai Kondisi pintu Kondisi km/wc Kondisi railing ruang jemur Penghawaan unit Privacy unit Keindahan unit	Luas hunian Kondisi plafond Kondisi jendela Pencayaan unit
Luasan umihola Kondisi saluran limbah Kondisi saluran drainase Kondisi instalasi listrik Kemamanan lingkungan Aksesibilitas ke transportasi umum Aksesibilitas menuju pedestrian	Kebersihan umihola Penghawaan umihola Pencayaan umihola Kemamanan umihola Kemamanan lingkungan Kebersihan tempat bermain RTH keamanan RTH kebersihan Parkir keamanan Parkir kebersihan Parkir hunian Kondisi penbuangan sampah Kondisi hidran fire alarm Kemamanan lingkungan Kebersihan lingkungan Aksesibilitas ke tempat kerja	Kegunaan balai pertemuan Kualitas jalan dalam kompleks Aksesibilitas ke sekolah anak Aksesibilitas ke pasar	Kondisi tangga Kondisi koridor Kondisi railing Kebersihan balai pertemuan Penghawaan balai pertemuan Pencayaan balai pertemuan Luasan balai pertemuan Kemamanan tempat bermain Luasan tempat bermain RTH hunian Kondisi kema umum Jarak antarbangunan
Respon terhadap kerusakan unit Respon terhadap kerusakan fasilitas Manajemen perawatan bangunan Aturan pembayaran sewa	Desainnya tarif Manajemen pengelolaan sampah Manajemen kebersihan lingkungan Manajemen perawatan lingkungan Manajemen keamanan Aturan pengalangan Tugas dan fungsi badan pengelola		

(Sumber : Analisis Data)

d. Uji Regresi Berganda

1. Uji Regresi Berganda pada Tingkat Kepentingan

I. Rumusan Hipotesis

- H1= Terdapat Pengaruh Unit Hunian (X1) terhadap Pengelola Rusun (Y).
- H2= Terdapat Pengaruh Sapras Rusun (X2) terhadap Pengelola Rusun (Y).
- H3= Terdapat Pengaruh Unit Hunian (X1) dan Sapras Rusun (X2) secara Simultan terhadap Pengelola Rusun (Y).
- Tingkat Kepentingan **95%, $\alpha=0.05$**

II. Dasar Pengambilan Keputusan

a. Uji t

1. Jika nilai $\text{sig} < 0.05$, atau t hitung $> t$ tabel maka terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y.
2. Jika nilai $\text{sig} > 0.05$, atau t hitung $< t$ tabel maka tidak terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y.

$$t \text{ table} = t(\alpha/2; n-k-1) = t(0.025; 90) = \mathbf{1.990}$$

b. Uji F

1. Jika nilai $\text{sig} < 0.05$, atau $F \text{ hitung} > F \text{ tabel}$ maka terdapat pengaruh variabel X secara simultan terhadap variabel Y.
2. Jika nilai $\text{sig} > 0.05$, atau $F \text{ Hitung} < F \text{ tabel}$ maka tidak terdapat pengaruh variabel X secara simultan terhadap variabel Y.

$$F \text{ tabel} = F(k; n-k) = F(2; 91) = \mathbf{3.10}$$

III. Pengujian Hipotesis H1 dan H2 dengan Uji t

Tabel 3.3 *Coefficients* Tingkat Kepentingan

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-.530	.183		-2.892	.005
	Unit Hunian (X1)	.316	.049	.277	6.414	.000
	Sapras Rusun (X2)	.786	.046	.745	17.253	.000

a. Pengujian Hipotesis Pertama (H1)

Diketahui nilai Sig. untuk pengaruh X1 terhadap Y adalah sebesar $0.000 > 0.05$ dan nilai t hitung $6.414 < t \text{ tabel } 1.990$, sehingga dapat disimpulkan bahwa H1 diterima yang berarti terdapat pengaruh X1 terhadap Y.

b. Pengujian Hipotesis Kedua (H2)

Diketahui nilai Sig. untuk pengaruh X2 terhadap Y adalah sebesar $0.000 > 0.05$ dan nilai t hitung $17.253 < t \text{ tabel } 1.990$, sehingga dapat disimpulkan bahwa H2 diterima yang berarti terdapat pengaruh X2 terhadap Y.

IV. Pengujian Hipotesis H3 dengan Uji F

Tabel 3.4 *Anova* Tingkat Kepentingan

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	59.967	2	29.984	442.592	.000 ^b
	Residual	6.097	90	.068		
	Total	66.065	92			

a. Dependent Variable: Pengelola Rusun (Y)
b. Predictors: (Constant), Sapras Rusun (X2), Unit Hunian (X1)

Berdasarkan output diatas diketahui nilai signifikansi untuk pengaruh X1 dan X2 secara simultan terhadap Y adalah sebesar $0.000 < 0.05$ dan nilai F hitung $442.592 > F \text{ tabel } 3.10$, sehingga dapat disimpulkan bahwa H3 diterima yang berarti terdapat pengaruh X1 dan X2 secara simultan terhadap Y.

V. Koefisien Diterminasi

Tabel 3.5 *Model Summary* Tingkat Kepentingan

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.953 ^a	.908	.906	.26028

a. Predictors: (Constant), Sapras Rusun (X2), Unit Hunian (X1)

Berdasarkan output di atas diketahui nilai R Square sebesar 0.906 , hal ini mengandung arti bahwa pengaruh variabel X1 dan X2 secara simultan terhadap variabel Y adalah sebesar $90,8\%$.

Tabel 3.6 *Analisi Regresi* berganda tingkat kepentingan

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Sapras Rusun (X2), Unit Hunian (X1) ^b		Enter

a. Dependent Variable: Pengelola Rusun (Y)
b. All requested variables entered.

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.953 ^a	.908	.906	.26028

a. Predictors: (Constant), Sapras Rusun (X2), Unit Hunian (X1)

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	59.967	2	29.984	442.592	.000 ^b
	Residual	6.097	90	.068		
	Total	66.065	92			

a. Dependent Variable: Pengelola Rusun (Y)
b. Predictors: (Constant), Sapras Rusun (X2), Unit Hunian (X1)

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-.530	.183		-2.892	.005
	Unit Hunian (X1)	.316	.049	.277	6.414	.000
	Sapras Rusun (X2)	.786	.046	.745	17.253	.000

2. Uji Regresi Berganda pada Tingkat Kepuasan

I. Rumusan Hipotesis

- H1= Terdapat Pengaruh Unit Hunian (X1) terhadap Pengelola Rusun (Y).
- H2= Terdapat Pengaruh Saprass Rusun (X2) terhadap Pengelola Rusun (Y).
- H3= Terdapat Pengaruh Unit Hunian (X1) dan Saprass Rusun (X2) secara Simultan terhadap Pengelola Rusun (Y).
- Tingkat Kepentingan **95%, $\alpha=0.05$**

II. Dasar Pengambilan Keputusan

c. Uji t

1. Jika nilai $\text{sig} < 0.05$, atau t hitung $> t$ tabel maka terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y.
2. Jika nilai $\text{sig} > 0.05$, atau t hitung $< t$ tabel maka tidak terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y.

$$t \text{ table} = t(\alpha/2; n-k-1) = t(0.025; 90) = \mathbf{1.990}$$

d. Uji F

3. Jika nilai $\text{sig} < 0.05$, atau F hitung $> F$ tabel maka terdapat pengaruh variabel X secara simultan terhadap variabel Y.
4. Jika nilai $\text{sig} > 0.05$, atau F Hitung $< F$ tabel maka tidak terdapat pengaruh variabel X secara simultan terhadap variabel Y.

$$F \text{ tabel} = F(k; n-k) = F(2; 91) = \mathbf{3.10}$$

III. Pengujian Hipotesis H1 dan H2 dengan Uji t

Tabel 3.7 *Coefficients*

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.338	.206		1.639	.105
	Unit Hunian	.885	.164	.884	5.393	.000
	Saprass Rusun	.001	.164	.001	.007	.994

a. Dependent Variable: Pengelola Rusun

c. Pengujian Hipotesis Pertama (H1)

Diketahui nilai Sig. untuk pengaruh X1 terhadap Y adalah sebesar **0.000** > 0.05 dan nilai t hitung **5.393** $< t$ tabel **1.990**, sehingga dapat disimpulkan bahwa H1 diterima yang berarti terdapat pengaruh X1 terhadap Y.

d. Pengujian Hipotesis Kedua (H2)

Diketahui nilai Sig. untuk pengaruh X2 terhadap Y adalah sebesar **0.994** > 0.05 dan nilai t hitung **0.007** $< t$ tabel **1.990**, sehingga dapat disimpulkan bahwa H2 ditolak yang berarti tidak terdapat pengaruh X2 terhadap Y..

IV. Pengujian Hipotesis H3 dengan Uji F

Tabel 3.8 *Anova*

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	67.539	2	33.770	163.490	.000 ^b
	Residual	18.590	90	.207		
	Total	86.129	92			

a. Dependent Variable: Pengelola Rusun

b. Predictors: (Constant), Saprass Rusun, Unit Hunian

Berdasarkan output diatas diketahui nilai signifikansi untuk pengaruh X1 dan X2 secara simultan terhadap Y adalah sebesar **0.000** < 0.05 dan nilai F hitung **163.490** $> F$ tabel **3.10**, sehingga dapat disimpulkan bahwa H3 diterima yang berarti terdapat pengaruh X1 dan X2 secara simultan terhadap Y.

V. Koefisien Diterminasi

Tabel 3.9 *Model Summary*

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.886 ^a	.784	.779	.45448

a. Predictors: (Constant), Saprass Rusun, Unit Hunian

Berdasarkan output di atas diketahui nilai R Square sebesar **0.779**, hal ini mengandung arti bahwa pengaruh variabel X1 dan X2 secara simultan terhadap variabel Y adalah sebesar **78,4%**.

Tabel 3.10 Analisis Regresi berganda tingkat kepuasan

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Sapras Rusun, Unit Hunian ^b	.	Enter

a. Dependent Variable: Pengelola Rusun
b. All requested variables entered.

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.886 ^a	.784	.779	.45448

a. Predictors: (Constant), Sapras Rusun, Unit Hunian

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	67.539	2	33.770	163.490	.000 ^b
	Residual	18.590	90	.207		
	Total	86.129	92			

a. Dependent Variable: Pengelola Rusun
b. Predictors: (Constant), Sapras Rusun, Unit Hunian

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.338	.206		1.639	.105
	Unit Hunian	.885	.164	.884	5.393	.000
	Sapras Rusun	.001	.164	.001	.007	.994

a. Dependent Variable: Pengelola Rusun

IV. KESIMPULAN

4.1 Temuan Studi

Dengan terbitnya Permen No.5/Permen/M/2007 dan PP No.64 Tahun 2016 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus dipertanyakan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan.

4.2 Kesimpulan

Evaluasi pascahuni pada rusun manis jaya berdasarkan pendekatan penilaian kepuasan penghuni menunjukkan kinerja yang masih belum optimal. Meskipun nilai rata-rata kepuasan penghuni pada seluruh atribut fisik dan pengelolaan yang diujikan menunjukkan kecenderungan lebih dari sekadar cukup puas, hasil pengujian nilai kepuasan relatif (jika dibandingkan dengan penilaian harapan dan kepentingan) menunjukkan kinerja atribut fisik dan pengelolaan rusun dianggap masih belum

memenuhi kepuasan konsumen. Berdasarkan hasil evaluasi kepuasan penghuni tersebut, perhatian utama perbaikan kualitas rusunawa dapat difokuskan pada Kuadran I. Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkal asap pabrik. Pada level sarana. Maka diperoleh beberapa faktor yang masih harus ditingkatkan kualitasnya sebagaimana tertera pada Kuadran I, yaitu fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur (pada komponen unit hunian), luasan musala, kondisi saluran limbah, kondisi saluran drainase, kondisi instalasi listrik, kenyamanan lingkungan, aksesibilitas ketransportasi umum, aksesibilitas menuju puskesmas (pada komponen sarana dan sarana rusunawa), serta respon terhadap kerusakan unit, respon terhadap kerusakan fasum, manajemen perawatan bangunan, dan aturan pembayaran sewa (pada komponen pengelolaan). Jika merujuk pada permasalahan tersebut, dapat dikatakan bahwa strategi perbaikan kualitas rusunawa ke depannya dapat lebih banyak difokuskan untuk peningkatan manajemen pengelolaan, fasilitasi sarana umum (sarana ibadah, kesehatan, dan akses transportasi), serta penanganan permasalahan eksternalitas (seperti masalah banjir, polusi udara, dan suara dari pabrik) untuk

mengoptimalkan pemanfaatan bangunan rusunawa.

Sehingga dari hasil kepuasan yang menyebabkan masyarakat tidak berminat dan tidak nyaman pada rusun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan Kuadran I Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkal asap pabrik. Pada level sarana. Maka diperoleh beberapa faktor yang masih harus ditingkatkan kualitasnya sebagaimana tertera pada Kuadran I, yaitu fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur (pada komponen unit hunian), luasan musala, kondisi saluran limbah, kondisi saluran drainase, kondisi instalasi listrik, kenyamanan lingkungan, aksesibilitas transportasi umum, aksesibilitas menuju puskesmas (pada komponen sarana dan sarana rusunawa), serta respon terhadap kerusakan unit, respon terhadap kerusakan fasum, manajemen perawatan bangunan, dan aturan pembayaran sewa (pada komponen pengelolaan). Selain itu juga ketidak konsistenan pemerintah akan regulasi sehingga terjadi bentrokan dilapangan dan pelaksanaan konstruksi dengan adanya perubahan Permen No.5/Permen/M/2007 dan PP No.64 Tahun 2016 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus diperkotaan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan.

4.3 SARAN

Saran dari hasil penelitian tentang kriteria kepuasan tinggal berdasarkan respon penghuni terhadap kualitas huniannya adalah:

- 1) Respon yang dilakukan penghuni terhadap permasalahan kualitas hunian adalah sebuah reaksi atas stimulus kondisi yang tidak diharapkan untuk mendapatkan kenyamanan tinggal.
- 2) Hasil analisis respon dan harapan penghuni menghasilkan 4 (empat) kriteria kepuasan tinggal yangtelah diurutkan berdasarkan prioritas penerapan yang diharapkan oleh penghuni dan fokus permasalahan yang lebih dirasakan oleh penghuni serta membawa dampak negatif bagi kondisi kualitas hidupnya.
- 3) Pemanfaatan kriteria kenyamanan tinggal membawa dampak bagi peningkatan kualitas hidup penghuni. Hal itu ditandai dengan kecenderungan peningkatan pemenuhan kebutuhan hidup penghuni yang berdampak positif bagi peningkatn kesejahteraan hidupnya.
- 4) Kualitas hidup penghuni mengalami peningkatan dari tingkat ultimate means atau terpenuhinya kebutuhan pokok hingga pada tingkatan ultimate ends atau kualitas hidup sangat baik dengan terpenuhinya kebutuhan tersier penghuni.
- 5) Kriteria kenyamanan yang terbentuk bukan merupakan tolok ukur yang bisa menilai keberhasilan suatu hunian rusunawa, namun hasil penelitian ini bisa memberikan gambaran kondisi riil hunian Rusunawa Manis Jaya setelah 5 tahun dihuni dan bisa memberikan masukan.

- 6) Kriteria kepuasan tinggal yang terbentuk perlu ditindaklanjuti dengan penyusunan indikator-indikator sebagai tolok ukur keberhasilan pembangunan rusunawa, sehingga bisa dijadikan acuan dalam merencanakan pembangunan rusunawa di masa mendatang.
- 7) Perlunya evaluasi dampak pembangunan rusunawa dengan memunculkan sebuah hunian yang nyaman huni dan bisa menjamin peningkatan kualitas hidup penghuninya.
- 8) Revisi terhadap standarisasi pembangunan rusunawa dengan menyesuaikan atau menyeimbangkan kebutuhan dan harapan masyarakat penghuni akan kualitas tempat tinggal yang nyaman huni dan jaminan peningkatan kualitas hidupnya.
- 9) Rusunawa bukan sekedar memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal tetapi merupakan tempat berkembang dan membina kehidupan keluarganya menuju masa depan yang lebih baik. Pemerintah tidak cukup hanya sebagai penyedia rumah, tetapi harus memikirkan penyelesaian kebutuhan rumah sebelum, pada saat pembangunan maupun pasca hunian.
- 10) Pemerintah dapat meninjau kembali dasar kebijakan pembangunan rusunawa dengan mempertimbangkan kondisi kenyamanan tinggal bagi penghuninya serta mengevaluasi terhadap operasionalisasi rusunawa sehingga bisa diterima sebagai sebuah hunian yang nyaman yang diharapkan oleh penghuninya.

DAFTAR PUSTAKA

- Dafrimon, & Tanzil, G. (2012). Kualitas Kepuasan Penghuni Rumah Susun Perum Perumnas Palembang. *Jurnal Teknik Sipil*, 7(2), 39–49. <https://doi.org/ISSN:1907-6975>.
- David Jiboye, A. (2012). *Post-occupancy evaluation of residential satisfaction in Lagos, Nigeria: Feedback for resi-dential improvement. Frontiers of Architectural Research*, 1(3), 236–243.
<https://doi.org/10.1016/j.foar.2012.08.001>
<https://doi.org/10.11113/jt.v75.5284>
<https://doi.org/10.3390/su8101050>
<https://doi.org/10.5614/jrcp.2017.28.1.5>
[https://doi.org/ISSN 2394-187\(Online\) ISSN 2394-7179 \(Print\)](https://doi.org/ISSN2394-187(Online)ISSN2394-7179(Print))
<https://doi.org/10.1080/17452007.2015.1106399>
[https://doi.org/ISSN 1858-1137](https://doi.org/ISSN1858-1137)
[https://doi.org/ISBN \(cetak\) : 978-602-17090-1-6 ISBN \(online\) : 978-602-17090-2-3](https://doi.org/ISBN(cetak):978-602-17090-1-6ISBN(online):978-602-17090-2-3)
- Hendroyono, S.Mulyono. 2010. *Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden Dan Bandarharjo Semarang*. Tesis : Universitas Diponegoro Semarang.
- Imarotuz Zahro,Ria.2016. Pengaruh Kualitas Pelayanan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Terhadap Kepuasan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Waru Gunung Karang Pilang Surabaya.*Jurnal:*

- Program Studi Ilmu Administrasi Negara, FISIP. Universitas Airlangga.
- Komala Sari, Ade. 2016. *Evaluasi Teknis Dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kabupaten Sleman Yogyakarta*. Jurnal : Fakultas Teknik Universitas Abdurrah, Pekanbaru, Indonesia.
- Kusumaningrum, Diah dkk. 2010. *Evaluasi Pengelolaan Prasarana Lingkungan Rumah Susun Di Surabaya (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo)*. Seminar : Program Magister Teknik Prasarana Lingkungan Permukiman, Jurusan Teknik Lingkungan FTSP-Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Kampus ITS Sukolilo Surabaya.
- Kusuma Hidayati ,Masturina.2012. *Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa Terhadap Fisik Dan Lingkungan Rusunawa Di Surakarta*.Jurnal: Magister Perencanaan Kota dan Daerah. Universitas Gadjah Mada (UGM).
- Khair, N., Ali, H. M., Sipan, I., Juhari, N. H., & Daud, S. Z. (2015). *Post occupancy evaluation of physical environment in public low-cost housing*. Jurnal Teknologi, 75 (10), 155–162.
- Masykur. 2014. *Kajian Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan Rusunawa Di Banten, Jawa Tengah, Jawa Barat Dan Yogyakarta*. Jurnal : Teknik Arsitektur, Universitas Borobudur.
- Munandar ,Charis.2015. *Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa Bagi Penghuninya (Studi Kasus : Rusunawa Kraton di Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal)*.Tesis: Universitas Negeri Semarang.
- Musyawahroh,Murtanti Jani Rahayu.2011. *Konsep Desain Penataan Ruang Servis Pada Rumah Susun Sederhana Sewa Berlandaskan Hasil Evaluasi Purna Huni*. Tata Loka Planologi. Universitas Diponegoro.
- Mustafa, A., & Sugiarto. (2013). Analisis Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Penghuni (Studi Kasus Rusunawa Jurug Surakarta). Matriks Teknik Sipil, 1(2), 63.
- Ning, Y., & Chen, J. (2016). *Improving residential satisfaction of university dormitories through post-occupancy evaluation in China: A socio-technical system approach*. Sustainability (Switzerland), 8(10), 1–17.
- Parasayuningtyas ,Siska Hadiana.2015. *Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Dibakalan Krapyak Kabupaten Kudus*.Jurnal: Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Diponegoro.
- Prasojo, W., & Frida, N. (2014). Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni pada Hunian Rumah Susun Ditinjau Terhadap Kualitas Bangunan di Wilayah Surabaya. Rekayasa Teknik Sipil, 3(1), 54–62.
- Pramitasari, G. A. Putra, B. T. Ujianto, & Hamka (Eds.), Temu Ilmiah IPLBI 2016 (pp.

- 157–162). Malang: Institut Teknologi Nasional.
- Rini, Andi Idham AP, Rudi Latief.2016. *Evaluasi Ketersediaan Rumah Susun Sewa Terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh Kelurahan Wameo Kecamatan Batupuaru*.Jurnal: Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Sukmajati, Danto dkk. 2013. *Kajian Sistem Pengelolaan Bangunan Rumah Susun Sederhana*. Jurnal : Program Studi Arsitektur, Universitas Mercu Buana.
- Suokotta, Jan dkk. 2013. *Evaluasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Rusunawa (Studi Kasus : Rusunawa Wangurer, Tangkoko Dan Unsrat)*. Jurnal : Teknik Sipil, Pascasarjana, Universitas Sam Ratulangi Manado.
- Sari, A. K. (2016). Evaluasi teknis dan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di kabupaten sleman yogyakarta. *Racic*,1(1), 55–68.
- Setiadi, H. A. (2014). Persepsi TingkatKepuasan Penghuni Terhadap Atribut Rumah Susun Sewa Kemayoran. *Jurnal Sosek Pekerjaan Umum*, 6(1), 1–15.
- Setiadi, H. A. (2015). Analisis Faktor Berpengaruh terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sewa Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran. *Jurnal Permukiman*, 10(1), 19–36.
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif,dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Thaddi, Z. R., & Admane, S. V. (2015).*Evaluation of factors for Post occupancy Satisfaction analysis of a Residential Building – A review. Engineering and Scientific International Journal (ESIJ)*,2(2), 53–59.
- Vitriana, A. (2017). *Increase in Land Value due to Spatial Transformation in the Northern Part of the Bandung – Cimahi Peri-urban Region*. *Journal of Regional and City Planning*, 28(1), 74.
- Vitriana, A. (2018). Laporan Penelitian Evaluasi Pasca Huni Apartemen Transit Rancaekek. Bandung.
- WD Tuti ,Retnowati.2017. *Kondisi Eksisting Tahun 2016 Pelayanan Rusunawa Rawa Bebek Di Dki Jakarta*.Jurnal: Program Magister Ilmu Administrasi.UMJ
- Waani, J. O. (2015). Evaluasi purna huni (EPH): aspek perilaku ruang dalam SLB YPAC Manado. *Media Matrasain*, 12(3),1–13.
- Wibowo, A. S. (2013). Analisis Kepuasan Konsumen terhadap Kualitas Pelayanan KRL Commuter Line Bogor-Jakarta.Institut Pertanian Bogor.

Wongbumru, T., & Dewancker, B. (2016). *Post-occupancy evaluation of user satisfaction: a case study of “old” and “new” public housing schemes in Bangkok*. *Architectural Engineering and Design Management*, 12(2), 107–124.

Yanti, S. A., Arifin, M., & Ali, M. (2016). *Kajian Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Kualitas Lingkungan Rusunawa (Studi Kasus : Rusunawa Daya dan Lette Kota Makassar)*. In G. A. Susilo, P. H.