

STUDI PERUBAHAN TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI PERUMAHAN SEDERHANA AKIBAT PERKEMBANGAN KAWASAN (KASUS : PERUMNAS BUMI KARAWACI, TANGERANG)

Yuanda Saputra¹⁾

¹⁾Mahasiswa Magister Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara, Jakarta
yuanda_saputra@hotmail.com

ABSTRAK

Upaya pengadaan perumahan bagi masyarakat penghasilan rendah dilakukan pemerintah lewat pendirian Perum Perumnas pada tahun 1974. Perumnas memulai misinya dalam membangun perumahan rakyat menengah ke bawah beserta sarana dan prasarannya. Untuk memenuhi tingginya kebutuhan dan permintaan akan sarana hunian sederhana yang layak oleh masyarakat berpenghasilan rendah di Jakarta dan sekitarnya, maka dipilih Kabupaten Tangerang sebagai salah satu lokasi pembangunan perumahan sederhana tahun 1984 yakni Perumahan Bumi Karawaci. Saat ini, kondisi fisik dan pemanfaatan hunian di Perumahan Bumi Karawaci sudah mengalami banyak perubahan dari konsep dan peruntukan awalnya. Perubahan yang ada, selain mengindikasikan adanya peningkatan nilai properti, juga dapat berimplikasi pada kepuasan penghuni yang tinggal, dapat sesuai ataupun tidak dengan harapan penghuni. Penelitian ini akan meneliti mengenai perkembangan kawasan, kenaikan nilai properti, tingkat kepentingan dan kepuasan penghuni. Faktor yang digunakan sebagai variabel ukur adalah faktor fisik-lingkungan, faktor aksesibilitas-lokasi, faktor fasilitas, faktor sosial-demografi, faktor ekonomi dan faktor regulasi. Identifikasi dan analisis pada penelitian ini diarahkan untuk mendeskripsikan perubahan Perumahan Bumi Karawaci dan sekitarnya, menganalisis faktor-faktor yang penting menurut penghuni dan perubahan tingkat kepuasan penghuni. Hasil analisis menjelaskan bahwa terjadi perkembangan dan kenaikan nilai properti di kawasan Perumahan Bumi Karawaci. Hasil penelitian juga mengungkapkan ketidaksesuaian faktor tingkat kepentingan penghuni dengan preferensi huni masyarakat berpenghasilan rendah, terjadinya peningkatan kesejahteraan ekonomi penghuni dan peningkatan kepuasan penghuni hampir pada semua sub faktor. Penelitian ini juga memberi kesimpulan dan rekomendasi langkah yang dapat dilakukan, baik oleh pemerintah, Perum Perumnas dan masyarakat, agar dapat meningkatkan kepuasan penghuni dan menjadi preseden yang baik untuk dapat diterapkan pada proyek sejenis di lokasi lain.

Kata kunci: Perkembangan kawasan, Kenaikan nilai properti, Tingkat kepuasan

1. PENDAHULUAN

Rumah atau papan merupakan salah satu dari tiga kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia, di samping sandang dan pangan. Rumah memiliki fungsi yang sangat penting, bukan hanya sebagai alat atau sarana untuk tempat tinggal, namun rumah memiliki fungsi sosial karena telah menjadi sarana untuk “memanusiakan” manusia sebagai pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia (Budiharjo, 1998). Selain itu, rumah juga memiliki fungsi ekonomi karena memiliki rumah berarti juga memiliki investasi jangka panjang (Yudohosudo, 1991). Rumah juga memiliki fungsi politik, karena rumah merupakan salah satu unsur pokok dalam kesejahteraan rakyat sehingga seluruh masyarakat diharapkan dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya secara adil dan merata.

Upaya pengadaan perumahan bagi masyarakat penghasilan rendah dilakukan pemerintah lewat pendirian Perum Perumnas pada tahun 1974. Perum Perumnas merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Perumnas memulai misinya dalam membangun perumahan rakyat menengah ke bawah beserta sarana dan prasarannya. Ribuan rumah dibangun di daerah Depok, Jakarta, Bekasi dan meluas hingga Cirebon, Semarang, Surabaya, Medan, Padang hingga Makassar (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 1995).

Pada awalnya perumahan sederhana dibangun di wilayah Jakarta, seperti Klender dan Duren Sawit (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 1995). Namun keterbatasan dan harga lahan tinggi menjadi kendala yang dapat mempengaruhi kuantitas rumah terbangun yang dapat

disediakan. Untuk memenuhi tingginya kebutuhan dan permintaan akan sarana hunian sederhana yang layak oleh masyarakat berpenghasilan rendah di Jakarta dan sekitarnya, maka dipilih Kabupaten Tangerang sebagai salah satu lokasi pembangunan perumahan sederhana. Pembangunan perumahan sederhana atau yang lebih dikenal dengan Perumahan Bumi Karawaci oleh Perum Perumnas, dilakukan dalam 4 tahap pembangunan yakni tahap I pada tahun 1979 seluas 156 Ha tahap II pada tahun 1986 seluas 133 Ha, tahap III pada tahun 1989 seluas 100 Ha dan tahap IV pada tahun 1996 seluas 50 Ha (Haryanto, 2008).

Seiring perkembangan waktu, Perumahan Bumi Karawaci yang telah berusia 37 tahun (per 2016) kini dikelilingi oleh kawasan dengan kegiatan ekonomi tinggi seperti pusat perbelanjaan, apartemen, pertokoan di kawasan Tangerang. Dibangunnya Jalan Tol Jakarta-Merak (1984), pemekaran Kota Tangerang (1993) dan pembangunan infrastruktur kawasan yang pesat dinilai juga memberi dampak terhadap perkembangan kawasan Perumahan Bumi Karawaci. Perumahan Bumi Karawaci yang pada awalnya ditujukan kepada pegawai negeri dan masyarakat berpenghasilan rendah sekarang telah mengalami perkembangan dari segi fisik, sosial ekonomi (nilai properti) yang meningkat. Salah satu perkembangan yang terlihat adalah meningkatnya rasio hunian per rumah tangga, rumah tipe 36 dan 54 yang pada awal perencanaannya akan dihuni oleh satu kepala keluarga dengan jumlah jiwa maksimal 5 orang, kini dihuni oleh tiga sampai lima kepala keluarga per unit rumah (Haryanto, 2008).

Saat ini, kondisi fisik dan pemanfaatan hunian di Perumahan Bumi Karawaci sudah mengalami banyak perubahan dari konsep dan peruntukan awalnya (Litbang Kota Tangerang, 2011). Perubahan yang ada dapat berimplikasi pada kepuasan penghuni yang tinggal, dapat sesuai ataupun tidak dengan harapan penghuni (Gerson, 2001). Pada awalnya pembangunan Perumahan Bumi Karawaci merupakan rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS). Namun seiring perkembangan kawasan di sekitarnya, Perumahan Bumi Karawaci untuk ikut berkembang. Indikasi awal yang dapat terlihat lewat pengamatan empirik adalah perubahan fisik bangunan rumah dari bangunan awal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perkembangan kawasan Perumahan Bumi Karawaci serta hubungannya dengan kepuasan Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut di atas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian (*research questions*) sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan Perumahan Bumi Karawaci ? Perkembangan fisik (lingkungan dan bangunan) maupu non fisik (nilai properti dan penghuni).
2. Apa faktor-faktor penting menurut penghuni Perumahan Bumi Karawaci dalam memilih lokasi perumahan ?
3. Bagaimana tingkat kepuasan penghuni Perumahan Bumi Karawaci pada saat pertama tinggal dan sekarang ? Apakah terjadi perubahan tingkat kepuasan penghuni Perumahan Bumi Karawaci ?

2. BAHAN DAN METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif deskriptif dan kuantitatif deskriptif. Metode kualitatif digunakan untuk menganalisis perkembangan kawasan Perumahan Bumi Karawaci dan sekitarnya. Sedangkan metode kuantitatif digunakan untuk menganalisis faktor tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan dengan melakukan pendekatan analisis data menggunakan metode statistik melalui pengujian hipotesis. Peneliti mengamati, mengumpulkan

data untuk mendapatkan data sekunder yang dibutuhkan dan menyiapkan kuisisioner kepada para penghuni untuk mendapatkan data primer yang dibutuhkan.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni pada unit rumah yang berada di Perumahan Bumi Karawaci, Tangerang. Luas area lokasi studi adalah 439 ha, yang terbagi menjadi 4 tahap. Total jumlah unit keseluruhan adalah 24.022 Unit. Pembagian unit pada masing-masing tahap pengembangan yaitu: pada tahap pertama adalah 8.280 Unit, pada tahap kedua adalah 7.206 Unit, Pada tahap ketiga adalah 5.500 Unit dan pada tahap keempat adalah 3.036 Unit.

Rumusan yang digunakan untuk menentukan jumlah sampel dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode Slovin. Adapun perhitungan jumlah sampel yang akan diambil dalam penelitian ini adalah:

$$\begin{aligned} \text{Sampel (n)} &= \frac{N}{(1 + N(e)^2)} \\ &= \frac{24.022}{(1 + 24.022(0,1)^2)} \\ &= 99,58 \text{ sampel} \sim 100 \text{ sampel} \end{aligned}$$

Pengambilan sampel dibagi menjadi 4 lokasi yakni Perumahan Bumi Karawaci I, II, III dan IV dengan teknik sampling kelompok (*cluster sampling*), dimana teknik ini mengarahkan peneliti untuk mengambil anggota sampel dengan berdasarkan kelompok-kelompok. Selanjutnya akan dilakukan penyebaran kuisisioner dengan menggunakan teknik sampel berimbang (*proportional sampling*), yaitu teknik penentuan sampel dengan berdasarkan pertimbangan jumlah masing-masing kelompok subjek. Teknik ini digunakan cenderung terhadap populasi yang tidak homogen.

Faktor pemilihan lokasi perumahan dan kepuasan penghuni, merupakan variabel bebas yang terdiri dari beberapa faktor yang nantinya akan menjadi dasar penyusunan kuisisioner untuk mendapatkan data mengenai persepsi penghuni terhadap faktor-faktor yang terdiri dari:

Tabel 1. Variabel Bebas, Faktor Pemilihan Lokasi Perumahan

No	Indikator	Definisi
1	Faktor Aksesibilitas dan Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Akses ke pusat kota • Akses ke tempat kerja • Akses ke pusat kegiatan • Kemudahan transportasi umum
2	Faktor Fisik dan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi lingkungan • Kondisi Bangunan • Desain bangunan • Tipe / luas unit
3	Faktor Ketersediaan Fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan listrik dan air bersih • Sarana kesehatan • Sarana pendidikan • Sarana perbelanjaan
4	Faktor Sosial dan Demografi	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah penduduk • Kepadatan penduduk • Tingkat pendidikan • Tingkat keamanan
5	Faktor Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian harga dengan produk • Kesesuaian harga dengan daya beli masyarakat
6	Faktor Kesesuaian Terhadap Regulasi	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian terhadap regulasi yang berlaku

(Sumber : Olahan Penulis, 2016)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan Bumi Karawaci (Perumnas Karawaci) telah menjadi perintis dan menjadi perumahan pionir di kawasan Karawaci. Kehadiran Perumahan Bumi Karawaci telah merangsang pertumbuhan infrastruktur di kawasan Karawaci dan sekitarnya. Pembangunan infrastruktur seperti jalan, jalan tol dan transportasi umum, menjadikan di kawasan Karawaci dan sekitarnya mulai bermunculan pengembangan kawasan, baik dalam skala kecil hingga besar. Pembangunan Jalan Tol Jakarta – Merak pada tahun 1984, yang mempermudah akses antara Kota Tangerang dengan Kota Jakarta. Pada tahun yang sama, beberapa pengusaha properti bekerja sama membangun kota mandiri di Serpong, Tangerang. Kota mandiri tersebut yang diberi nama Bumi Serpong Damai (BSD) dengan luas lahan mencapai 6.000 Ha, yang merupakan kota mandiri terbesar di Indonesia.

Pada tahun 1989, pada tahun yang sama dengan selesainya pembangunan Perumahan Bumi Karawaci tahap II, dimulai pembangunan Perumahan Banjar Wijaya oleh pengembang Sinar Mas *Land*. Tahun 1990an, dikembangkan kawasan *township* seluas 400 Ha yang dekat dengan kawasan Perumahan Bumi Karawaci, yakni Kota Modern (*Modernland*). Tahun 1992, Perumahan Bumi Karawaci tahap III dibangun. Pada tahun 1993 Kota Tangerang berdiri yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Tangerang. Hal ini berdampak pada pembangunan, khususnya sarana dan prasarana, di Kota Tangerang semakin pesat. Kota Tangerang juga dikenal dengan kota 1000 industri karena banyak industri yang membuka pabriknya dan menyerap tenaga kerja. Pada tahun yang sama, dibangun Lippo *Village* Karawaci yang letaknya berseberangan dengan Perumahan Bumi Karawaci. Bersebelahan dengan Lippo *Village*, dibangun kawasan Summarecon Serpong pada tahun yang hampir sama. Di tahun yang sama, juga mulai dibangun Perumahan Palem Semi yang lokasinya tepat berada di sebelah Perumahan Bumi Karawaci.

Pada tahun 1993, dibangun kawasan Alam Sutera yang letaknya berdekatan dengan Summarecon Serpong. Pada tahun 1996, Perumahan Bumi Karawaci Tahap IV /terakhir dibangun. Perumahan Bumi Karawaci tahap IV memiliki tipe paling kecil diantara Perumahan Bumi Karawaci lain dikarenakan keterbatasan lahan yang ada dan tingginya permintaan akan hunian pada masa itu. Ditambah ada kebijakan pemerintah pada saat itu untuk merelokasi warga Kampung Sawah yang digusur. Tahun 1998, krisis ekonomi yang melanda Indonesia, juga memperlambat pertumbuhan kawasan perumahan dan pembangunan infrastruktur di Kota Tangerang. Geliat pertumbuhan kawasan perumahan mulai kembali bergairah sekitar tahun 2007 ditandai dengan banyaknya pengembangan yang melakukan penjualan unit rumah dan direspon pasar dengan baik. Pemekaran Kota Tangerang Selatan pada tahun 2008 menandai perkembangan di daerah Tangerang semakin pesat dan memerlukan perhatian lebih khusus.

Uji validitas terhadap jawaban dari kuisisioner penelitian atas pertanyaan mengenai tingkat kepentingan, tingkat kepuasan awal dan tingkat kepuasan sekarang. Uji validitas dengan menggunakan software *Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS), dari hasil uji validitas menggunakan SPSS, nilai r hitung data yang diperoleh lebih besar atau sama dengan r tabel (0,1672) sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa data yang diperoleh lewat kuisisioner yang disebar kepada Penghuni Perumahan Bumi Karawaci memperoleh data yang valid atau akurat dan dapat digunakan sebagai bahan analisis berikutnya. Dari hasil uji reliabilitas menggunakan SPSS terhadap data tingkat kepentingan, tingkat kepuasan awal dan tingkat kepuasan sekarang, didapat nilai koefisien *Alpha* (α) *Cronbach* antara 0,786 – 0,842. Jika nilai koefisien *Alpha* (α) *Cronbach* antara 0,70 – 0,90 maka dapat dikatakan reliabilitas data tinggi. (Jika $\alpha > 0.90$ maka reliabilitas sempurna. Jika α antara 0.70 – 0.90 maka reliabilitas tinggi. Jika α 0.50

– 0.70 maka reliabilitas moderat. Jika $\alpha < 0.50$ maka reliabilitas rendah). Sehingga dapat dikatakan bahwa data yang diperoleh pada penelitian ini memiliki derajat ketepatan yang tinggi.

Tabel 2. Uji Validitas Jawaban Kuisioner Penelitian

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
Kondisi Lingkungan	60,40	16,168	,531	,828
Kondisi Bangunan	60,52	16,529	,477	,831
Desain Bangunan	60,86	16,358	,397	,836
Tipe/Luasan	60,68	17,197	,368	,836
Listrik	60,44	16,190	,544	,828
Air Bersih	60,44	16,321	,507	,830
Sarana Kesehatan	60,55	16,716	,468	,832
Sarana Pendidikan	60,43	15,999	,594	,825
Sarana Perbelanjaan	60,62	16,749	,454	,832
Akses ke Pusat Kota	60,62	17,667	,212	,842
Akses ke Tempat Kerja	60,62	17,012	,419	,834
Akses ke Pusat Kegiatan	60,68	17,065	,441	,833
Kemudahan Transportasi Umum	60,60	16,606	,459	,832
Kesesuaian Kepadatan Penduduk	60,64	17,282	,301	,839
Keamanan Lingkungan	60,38	16,310	,486	,831
Kenyamanan dan Ketenangan	60,64	17,006	,451	,833
Hubungan Bertetangga	60,43	16,802	,330	,839
Kesesuaian Harga dengan Unit Rumah	60,67	17,640	,265	,840
Kesesuaian Harga dengan Daya Beli Masyarakat	60,66	17,774	,228	,841
Kesesuaian dengan Peraturan	60,71	16,806	,398	,835

(Sumber : Olahan Penulis, 2016)

Untuk melakukan evaluasi terhadap tingkat kepuasan Penghuni Perumahan Bumi Karawaci, dilakukan perbandingan tingkat kepuasan penghuni pada awal dan sekarang dengan menggunakan uji perbandingan rata-rata *Paired Sample T-test*. *Paired Sample t-test* digunakan untuk membandingkan antara 2 kelompok sampel dan kedua kelompok sampel ini saling berhubungan.

Berdasarkan hasil uji paired t-test perbandingan antara tingkat kepuasan awal dan sekarang Penghuni Perumahan Bumi Karawaci (tabel 5.24). Dapat disimpulkan bahwa dari 20 sub faktor yang dijadikan sebagai indikator dalam penelitian ini, terdapat 5 sub faktor yang tidak memiliki cukup bukti bahwa nilai rata-rata tingkat kepuasan sekarang lebih besar dari nilai rata-rata tingkat kepuasan awal. 5 sub faktor tersebut yakni : kenyamanan dan ketenangan lingkungan, hubungan bertetangga, kesesuaian harga dengan unit, kesesuaian harga dengan daya beli masyarakat dan kesesuaian dengan peraturan yang berlaku. Sedangkan untuk 15 sub faktor lainnya memiliki cukup bukti bahwa nilai rata-rata tingkat kepuasan sekarang lebih besar / tinggi dari nilai rata-rata tingkat kepuasan awal.

Berikut tabel perbandingan tingkat kepuasan awal dan sekarang Perumahan Bumi Karawaci, hasil uji *paired sample t-test* :

Tabel 3. Uji Paired T Test, Perbandingan Tingkat Kepuasan Awal dan Sekarang Penghuni Perumahan Bumi Karawaci

Sub Faktor	Mean		t Value	p Value	Keterangan
	Before	After			
Kondisi Lingkungan	2,83	3,01	-4,041	,000	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Kondisi Bangunan	2,75	2,87	-2,716	,007	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Desain Bangunan	2,77	2,88	-2,382	,019	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Tipe/Luasan Unit Rumah	2,86	2,95	-2,913	,004	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Ketersediaan Sarana Listrik	3,00	3,09	-2,746	,007	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Ketersediaan Sarana Air Bersih	3,02	3,11	-2,393	,018	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Ketersediaan Sarana Kesehatan	2,92	3,06	-3,228	,002	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Ketersediaan Sarana Pendidikan	2,94	3,15	-5,374	,000	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Ketersediaan Sarana Perbelanjaan	2,99	3,09	-2,306	,023	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Aksesibilitas ke Pusat Kota	2,84	3,04	-4,633	,000	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Aksesibilitas ke Tempat Kerja	2,85	2,92	-2,397	,018	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Aksesibilitas ke Pusat Kegiatan	2,93	3,06	-3,705	,000	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Kemudahan Transportasi Umum	2,87	3,07	-4,069	,000	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Kesesuaian Thp Kepadatan Penduduk	2,80	2,99	-3,314	,001	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Keamanan Lingkungan	2,83	2,95	-2,528	,013	<i>Reject H0 Hypotesis</i>
Kenyamanan dan Ketenangan	2,95	2,99	-1,000	,319	<i>Do Not Reject H0 Hypotesis</i>
Hubungan Bertetangga	3,15	3,13	,556	,579	<i>Do Not Reject H0 Hypotesis</i>
Kesesuaian Harga dengan Unit	3,01	3,00	,185	,853	<i>Do Not Reject H0 Hypotesis</i>
Kesesuaian Harga dengan Daya Beli	2,96	2,92	,870	,386	<i>Do Not Reject H0 Hypotesis</i>
Kesesuaian dengan Peraturan	2,87	2,86	,257	,797	<i>Do Not Reject H0 Hypotesis</i>

Hypotesis :

H0 = $\mu_2 \leq \mu_1$

H1 = $\mu_2 > \mu_1$

μ_2 = Nilai Rata-rata Tingkat Kepuasan Sekarang

μ_1 = Nilai Rata-rata Tingkat Kepuasan Awal

H1 = Nilai rata-rata tingkat kepuasan sekarang lebih besar dari nilai rata-rata tingkat kepuasan awal

Reject H0, $\alpha = 0.05$, cukup bukti bahwa nilai rata-rata tingkat kepuasan sekarang lebih besar dari nilai rata-rata tingkat kepuasan awal

(Sumber : Olahan Penulis, 2016)

Untuk meningkatkan kinerja Perumahan Bumi Karawaci, perlu ditingkatkan kinerja pada beberapa sub faktor yakni : Sub faktor (a) kondisi lingkungan, (b) keamanan lingkungan, (c) kondisi bangunan, (d) kenyamanan dan ketenangan lingkungan perumahan, (e) aksesibilitas ke tempat kerja, (f) kesesuaian dengan kepadatan penduduk, (g) kesesuaian harga dengan daya beli, (h) luasan unit bangunan dan (i) kesesuaian dengan peraturan. Dengan mempertahankan dan meningkatkan kinerja pada sub – sub faktor yang dianggap penghuni penting, penghuni akan merasa semakin puas.

4. KESIMPULAN

Hasil analisis dan kajian dalam penelitian ini mengungkapkan bahwa terjadi perubahan atau peningkatan tingkat kepuasan Penghuni Perumahan Bumi Karawaci yang dipengaruhi perkembangan kawasan. Perkembangan kawasan perumahan dan kinerja perumahan yang baik mempengaruhi kepuasan penghuni. Hasil analisis menunjukkan adanya perubahan tingkat kepuasan Penghuni Perumahan Bumi Karawaci ke arah positif. Artinya terjadi peningkatan tingkat kepuasan antara pertama kali penghuni tinggal dengan kondisi saat ini karena adanya peningkatan kinerja Perumahan Bumi Karawaci menjadi lebih baik. Penghuni merasa perkembangan yang ada sesuai dengan harapan penghuni sehingga penghuni semakin merasa

puas. Peningkatan terjadi hampir di semua sub faktor, namun dari semua peningkatan kepuasan yang terjadi, beberapa sub faktor belum dianggap penghuni telah sesuai dengan kondisi ideal yang mereka harapkan. Sub faktor yang dianggap penting oleh penghuni dan kinerjanya belum memuaskan perlu mendapat perhatian khusus oleh pihak terkait agar dapat meningkatkan kinerja dari sub faktor tersebut sehingga dapat meningkatkan kepuasan dari Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.

Sub faktor yang mengalami peningkatan dan sudah dirasa puas oleh penghuni, sehingga perlu dipertahankan kinerjanya adalah: (a) ketersediaan sarana listrik, (b) ketersediaan sarana air bersih, (c) ketersediaan sarana kesehatan, (d) ketersediaan sarana pendidikan, (e) ketersediaan sarana perbelanjaan, (f) aksesibilitas ke pusat kota, (g) aksesibilitas ke pusat kegiatan, (h) kemudahan transportasi umum, (i) kesesuaian harga dengan unit rumah. Sub faktor yang mengalami peningkatan namun belum dirasa puas oleh para penghuni, sehingga perlu ditingkatkan kinerjanya yakni : (a) kondisi fisik, (b) kondisi bangunan, (c) desain bangunan, (d) luasan unit bangunan, (d) aksesibilitas ke tempat kerja, (e) keamanan lingkungan, (f) kenyamanan dan ketenangan lingkungan, (g) kesesuaian dengan peraturan yang berlaku.

Sub faktor yang mengalami penurunan namun masih dirasakan puas oleh penghuni yakni sub faktor hubungan bertetangga. Sedangkan sub faktor yang mengalami penurunan dan dirasakan masih belum puas oleh penghuni yakni sub faktor kesesuaian harga dengan daya beli masyarakat. Sub faktor yang tidak mengalami peningkatan maupun penurunan adalah faktor kesesuaian harga dengan unit rumah. Sub faktor yang dianggap penting dan belum dirasa puas oleh penghuni, perlu ditingkatkan kinerjanya sehingga penghuni dapat merasa lebih puas. Peningkatan kinerja menjadi tanggung jawab masyarakat secara swadaya dan Pemerintah Kota Tangerang lewat kebijakan dan pembangunan kawasan.

Perumahan Bumi Karawaci telah mengalami banyak perkembangan selama 37 tahun, perkembangan ini model yang baik bagi proyek sejenis yang akan dikembangkan kedepannya. Dari hasil temuan dan analisis penelitian ini, dapat direkomendasi beberapa hal kepada pihak / *stakeholder* terkait, yakni peran pemerintah dalam menyediakan perumahan layak bagi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, perlu dipertahankan dan ditingkatkan kuantitas serta kualitasnya.

Pemerintah perlu menyiapkan peraturan yang dapat mengatur, mengelola agar keberadaan kawasan hunian tidak mengalami penurunan kualitas yang disebabkan oleh pelanggaran-pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku. Pemerintah bersama-sama dengan masyarakat menjaga dan meningkatkan kualitas kawasan hunian, terutama dalam hal peningkatan sarana dan prasarana kawasan.

Perum Perumnas melakukan kajian atau evaluasi terhadap proyek-proyek yang telah dibangun agar mendapat masukan yang bersifat membangun sehingga dapat diterapkan untuk proyek-proyek yang akan dikembangkan ke depannya. Perum Perumnas terus menjalankan visi dan misinya menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Perum Perumnas memegang peranan dalam mengemban misi pemerintah dalam hal penyediaan perumahan.

Masyarakat / Penghuni Perumahan Bumi Karawaci bersama-sama pemerintah dan pihak terkait lainnya dalam meningkatkan dan menjaga lingkungan Perumahan Bumi Karawaci. Upaya swadaya masyarakat juga sangat diharapkan terutama untuk meningkatkan sub-sub faktor yang masih perlu ditingkatkan. Masyarakat berpartisipasi aktif dalam menjaga dan meningkatkan kualitas lingkungan Perumahan Bumi Karawaci.

Ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya, saya ucapkan kepada Ibu Dr. Ir. Nurahma Tresani, M.P.M. dan Bapak Nasirudin Mahmud, S.T., S.Si., M.Sc. atas bimbingan, dukungan dan arahan dalam melakukan penelitian ini. Ucapan terima kasih juga tidak lupa saya sampaikan untuk tim

surveyor dari Mahasiswa Perencanaan Wilayah Kota Universitas Tarumanagara yang telah bersemangat untuk membantu peneliti dalam mengamati, mencatat dan mendokumentasikan data yang ditemukan di lokasi studi.

DAFTAR PUSTAKA

- Creswell, N. (2013). *Research Design : Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches (Fourth Edition)*. California: Sage Publications Inc.
- Karsidi. (2002). *Analisis Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Permintaan dan Penawaran Rumah Sederhana di Kota Semarang*. Semarang: Tesis Magister Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Universitas Diponegoro.
- Kusuma, H. B. (2014). *Analisis Preferensi Konsumen Terhadap Perumahan Sederhana Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Di Kota Semarang*. Semarang: Skripsi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
- Kwanda, T., Rahardjo, J., & Wardani, M. K. (2001). Analisis Kepuasan Penghuni Perumahan Sederhana Di Denpasar Berdasarkan Faktor Lokasi, Prasarana, Sarana, Kualitas Bangunan, Desain dan Harga. *Dimensi Teknik Arsitektur Vol 29, No. 2*, 117-125.
- Mungkasa, O. (2008). *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Pemukiman dan Perumahan, Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.
- Nurhadi, I. (2004). *Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang (Studi Kasus: Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah dan Perumnas IV)*. Semarang: Tesis Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro.
- O'Sullivan, A. (2012). *Urban Economics Eighth Edition*. New York: McGraw-Hill/Irwin.
- Rapoport, A. (1989). *House Form And Culture*. New Jersey: Prentice Hall Inc.
- Silas, J. (1995). *Perum Perumnas Dalam Tantangan Tugas Hasil Perjalanan 1974-1994*. Jakarta: Perum Perumnas.