

## FAKTOR UTAMA YANG MEMPENGARUHI TINGKAT KEPUASAN HUNIAN PERUMAHAN SUBSIDI KECAMATAN PARUNG PANJANG, KABUPATEN BOGOR (STUDI KASUS : PERUMAHAN PURI HARMONI 8)

Hendy Viandra Reza<sup>1</sup>, Lana Winayanti<sup>2</sup>, Liong Ju Tjung<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: [hendy.reza14@gmail.com](mailto:hendy.reza14@gmail.com)

<sup>2</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara, Jakarta

<sup>3</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Masuk: 07-07-2020, revisi: 15-01-2021, diterima untuk diterbitkan: 30-10-2022

### ABSTRAK

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia sebagai tempat tinggal. Kebutuhan akan rumah tidak pernah berkurang bahkan terus bertambah setiap tahun. Jumlah rumah yang layak dan terjangkau terbatas sehingga terjadi *Backlog*. Untuk mengatasi masalah perumahan pemerintah membuat Program Satu Juta Rumah (PSR) dimana dalam program ini pemerintah memberikan subsidi, dan pembangunan perumahan sendiri dilakukan oleh sektor publik dan swasta. Berdasarkan data Bank Indonesia wilayah dengan FLPP terbesar di Indonesia terjadi di Jawa Barat, di mana wilayah spesifik dengan PDRB sektor real estat tertinggi terjadi di Kabupaten Bogor. Parung Panjang sebagai kecamatan di Bogor memiliki subsidi perumahan besar dalam 5 tahun terakhir. Terdapat 7 perumahan subsidi di Parung Panjang. Tujuan dari thesis ini, Puri Harmoni 8 dipilih sebagai subjek penelitian. Puri Harmoni 8 selesai dibangun tahun 2016 dengan harga mulai 148 juta/unit, namun tingkat huniannya hanya 30%. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor utama yang mempengaruhi tingkat kepuasan dalam perumahan bersubsidi di Puri Harmoni 8, Parung Panjang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *PCA (Principal Component Analysis)*. Metode ini bertujuan untuk menyederhanakan variabel yang diamati dengan mengurangi dimensinya. Hal ini dilakukan dengan menghilangkan korelasi antara variabel independen melalui transformasi dari variabel independen asli menjadi variabel independen baru yang tidak berkorelasi sama sekali. Kesimpulannya, ada beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan hunian di rumah bersubsidi di Puri Harmoni 8, Parung Panjang, yaitu (1) Sarana Kesehatan dan akomodasi, (2) Prasarana lingkungan perumahan, dan (3) Kualitas bangunan dan keamanan.

**Kata kunci:** Rumah Subsidi, Tingkat Kepuasan Hunian, FLPP, Sarana dan Prasarana

### ABSTRACT

House as a one basic human need is a place to live. The need for housing has never diminished and continues to grow every year. The number of decent and affordable houses is limited so that a backlog occurs. To overcome the housing problem the government created a One Million Houses Program (PSR), where with this program, government provide subsidize the housing development which the development itself could be carried out by the public and private sector. Based on Bank Indonesia's data, region with the largest FLPP in Indonesia occur in West Java, where the specific region with the highest real estate sector GRDP occurs in Bogor Regency. Parung Panjang as a sub-distric in Bogor have massive housing subsidized in the past 5 years. There are 7 subsidized housing development in Parung Panjang. As the purpose of this thesis, Puri Harmoni 8 in Parung Panjang is choosen as the subject of study. Puri Harmoni 8 is completed in 2016 with starting price 148 mio/unit, however occupancy rate is only 30% .Therefore, this study aims to determine the main factors that influence the level of satisfaction in subsidized housing in Puri Harmoni 8, Parung Panjang. The method used in this study is *PCA (Principal Component Analysis)*. This method aims to simplify the observed variables by reducing their dimensions. This is done by eliminating the correlation between the independent variables through the transformation of the original independent variable into a new independent variable that does not correlate at all. As the results, there are several factors influencing the level of satisfaction in subsidized houses in Puri Harmoni 8, Parung Panjang, which are (1) Health facilities & accommodation, (2) Residential infrastructure and (3) Build quality and safety..

**Keywords:** Subsidized Houses, Occupancy Satisfaction Level, FLPP, Facilities and Infrastructure

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Rumah merupakan salah kebutuhan manusia sebagai tempat tinggal. Kebutuhan akan rumah tidak pernah berkurang bahkan terus meningkat setiap tahunnya sehingga menyebabkan terjadinya *backlog*. Hal ini terjadi karena setiap orang/keluarga membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal, tetapi jumlah unit rumah layak dan terjangkau tidak mencukupi. Menurut data Kementrian PUPR tahun 2019, jumlah backlog sebanyak 7,6 juta unit, sehingga untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pemerintah membuat suatu program yang dikenal dengan Program Satu Rumah (PSR). Program tersebut dilaksanakan oleh Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) sejak tahun 2015 untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, baik MBR dan non-MBR

Dukungan yang diberikan pemerintah adalah berupa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Suku Bunga (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Rumah subsidi adalah wujud keseriusan pemerintah menjawab keinginan masyarakat yang butuh rumah dengan harga terjangkau. Berdasarkan Permenpupera 20/PRT/M/2014 Tentang Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pasal 17 ayat (2) bahwa “Jika pemilik tidak menempati rumah sejahtera tapak terus menerus dalam 1 tahun maka fasilitas subsidi akan dicabut”. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah ingin pembangunan rumah subsidi tepat sasaran yaitu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan tidak dijadikan investasi.

Berdasarkan data Bank Indonesia terkait nilai realisasi FLPP tahun 2019, Provinsi Jawa Barat merupakan daerah dengan nilai tertinggi di Indonesia yang mencapai 1,2 Triliun dengan total 13.046 unit. Nilai ini lebih tinggi dibandingkan provinsi Banten, Jawa Timur, Jawa Tengah, dan DKI Jakarta. Berdasarkan data PDRB sektor industri *real estate* di Provinsi Jawa Barat diketahui bahwa Kabupaten Bogor memiliki nilai yang tertinggi dibandingkan dengan yang lainnya. Nilainya mencapai 1.3 Triliun dimana nilai ini lebih tinggi dibandingkan kabupaten atau kota lain yang ada di Provinsi Jawa Barat. Parung Panjang adalah salah satu kecamatan di Kabupaten Bogor. Berdasarkan data BPS Kabupaten Bogor tahun 2019 Jumlah penduduk Parung Panjang adalah sebesar 134.585 Jiwa. Jumlah tersebut meningkat 15,7% dari tahun sebelumnya. Berdasarkan data diatas maka peneliti menjadikan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Bogor sebagai wilayah studi.

Peneliti melihat untuk pembangunan rumah subsidi lebih banyak ke daerah pinggiran kota seperti Parung Panjang. Saat ini muncul banyak perumahan baru baik subsidi ataupun non subsidi di kecamatan ini. Pertumbuhan rumah subsidi mulai mengalami pertumbuhan pada tahun 2014, pertumbuhannya terus meningkat setiap tahun sampai saat ini. Namun sejak tahun 2016 pembangunan lebih didominasi rumah komersial karena harga lahan yang meningkat. Saat ini sudah dikembangkan 3.320 unit rumah subsidi yaitu Metro Parung Panjang, Serpong Green Paradise, Savana Alam Serpong, Pesona Indonesia Residence, dan Puri Harmoni 8. Diantara banyak perumahan subsidi yang menarik untuk diteliti adalah Puri Harmoni 8. Hal ini dikarenakan perumahan ini tingkat huniannya rendah padahal sudah serah terima sejak 3 tahun lalu. Puri Harmoni 8 memiliki tingkat hunian hanya 30% dibanding dengan Savana Alam Serpong yang juga serah terima tahun 2016 namun tingkat hunian sudah mencapai 44%. Hal ini dikarenakan ketersediaan sarana dan prasarana yang kurang memadai.

Apabila mengacu pada Permenpera No. 4 Tahun 2014 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan melalui

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera, maka hendaknya penyediaan perumahan harus dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai sebelum diserahkan kepada pihak konsumen.

### Rumusan Masalah

Hasil temuan yang dilakukan oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan dibawah Kementerian PUPR dan juga isu yang ada di media masa menjelaskan bahwa alasan utama rumah subsidi tidak dihuni oleh pemiliknya karena rumah tersebut tidak layak untuk dihuni, dan pembangunannya tidak diikuti dengan kualitas yang baik. Keluhan dari para pembeli ialah rata-rata rumah belum dilengkapi sanitasi yang baik, air bersih, air minum, listrik, jalan, atau infrastruktur penunjang lainnya di sekitar lingkungan perumahan. Pembangunan rumah tersebut mengejar target anggaran yang ada sehingga berdampak pada harga material dan penurunan kualitas. Akibatnya banyak rumah subsidi yang tidak dihuni oleh pembelinya.

### Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas maka peneliti tertarik untuk membahas faktor utama apa saja yang mempengaruhi tingkat kepuasan hunian subsidi, khususnya yang ada di perumahan Puri Harmoni 8 Parung Panjang. Sehingga hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan pemerintah daerah dalam penyediaan rumah subsidi khususnya di Kabupaten Bogor dan bagi pihak pengembang sebagai masukan kedepannya dalam menyediakan rumah subsidi. Dan diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat untuk semua pihak.

## 2. KAJIAN LITERATUR

Berdasarkan dari beberapa penelitian sebelumnya didapatkan hasil penelitian sebagai berikut :

Tabel 1. Penelitian Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian pada Perumahan Subsidi

No	Name	Journal Title	Research Findings
1	Eziyi O. Ibem1 & Emmanuel A. Ayo-Vaughan (2018)	<i>Residential Satisfaction Among Low-Income Earners in Government-Subsidized Housing Estates in Ogun State, Nigeria</i>	1 <i>Housing typology, accesses to social amenities and neighbourhood facilities</i>
			2 <i>Size of main activity areas, privacy and accessibility to market</i>
			3 <i>Management of the estates</i>
			4 <i>Economic environment of the estates</i>
			5 <i>Security</i>
2	Nurhayati Khair, Hishamuddin, Ibrahim (2015)	<i>Post-occupancy evaluation of Physical Environment in Public Low Cost Housing in Malaysia</i>	1 <i>Dwelling Unit Features</i>
			2 <i>Housing Condition</i>
			3 <i>Location</i>
			4 <i>Health and Safety</i>
			5 <i>Temperature and Humidity</i>
			6 <i>Noise</i>
			7 <i>Aesthetic</i>
			8 <i>Internal Utilities Ans Services</i>
			9 <i>Ventilation</i>
			10 <i>Lighting</i>
			11 <i>Management</i>
			12 <i>External Utilities and Services</i>
3	Mohammad Abdul Mohit and Sule Abbas Iyanda (2015)	<i>City Liveability and Housing in Nigeria: A Case Study of Low-income Housing in Niger State</i>	1 <i>Economic Vitality</i>
			2 <i>Housing Characteristics</i>
			3 <i>Safety Environment</i>
			4 <i>Neighbourhood Facilities</i>
			5 <i>Social Interaction</i>

4	Seyed Kamal Aldin Shahriari ; Ali Karimzadeh ; Shahrzad Shahriari (2014)	<i>Evaluating the Satisfaction Rate of Low-Income Communities about Low-Cost Housing (Case Study: Abadeh Mehr Housing in Iran)</i>	1	Accommodation
			2	Social Quality
			3	Access
			4	Other Aspect
5	Adesoji David Jiboye (2012)	<i>Post-occupancy evaluation of residential satisfaction in Lagos, Nigeria: Feedback for residential improvement</i>	1	Accessibility
			2	Special adequacy and efficiency
			3	Security
			4	Maintenance Quality
			5	Environment Quality
			6	Quality of road & estate
			7	Location

Sumber : hasil analisis dari penelitian-penelitian sebelumnya

Dari penelitian-penelitian diatas dapat disimpulkan beberapa hal, yaitu :

Tabel 2. Kesimpulan Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Hunian Subsidi

No	Faktor	Sumber Teori	Alasan
1	Pembagian category faktor kepuasan hunian menjadi 2 yaitu : 1. Subjektif 2. Objektif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amerigo &amp; Aragones (1997)</li> <li>• Eziyi O. Ibem (2018)</li> <li>• M. Abdul Hohit &amp; Ibrahim (2010)</li> </ul>	Evaluasi terhadap penghuni dapat bersifat objektif (fisik) dan subjektif (non fisik) sehingga mudah pengelompokannya
2	<b>Lokasi</b> a. Aksesibilitas b. Akomodasi c. Jarak ke stasiun/kerja d. Jarak ke komersial e. Jarak ke sekolah f. Jarak ke rumah sakit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nurhayati Khair (2015)</li> <li>• Mahid (2015)</li> <li>• Sayed Syahriari (2014)</li> <li>• David Jiboye (2012)</li> <li>• Caritas (2017)</li> </ul>	Lokasi menjadi faktor penting dalam memilih suatu hunian untuk tinggal, termasuk akses menuju ke fasilitas disekitarnya
3	<b>Fasilitas Lingkungan</b> a. Kualitas Jalan/Kawasan b. Jaringan air bersih c. Jaringan Listrik d. Jaringan Sampah e. Jaringan Drainase f. Fasilitas lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nurhayati Khair (2015)</li> <li>• Mahid (2015)</li> <li>• David Jiboye (2012)</li> <li>• Caritas (2017)</li> </ul>	Fasilitas lingkungan merupakan faktor internal penghuni terhadap kepuasan prasarana yang dibangun oleh pihak pengembang.
4	<b>Fisik Rumah</b> a. Ukuran Rumah b. Kualitas Bangunan c. Ketersediaan Parkir d. Luas Ruangan e. Luas Kamar Tidur f. Sanitary	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eziyi O. Ibem (2018)</li> <li>• Nurhayati Khair (2015)</li> <li>• Mahid (2015)</li> <li>• David Jiboye (2012)</li> <li>• Caritas (2017)</li> </ul>	Fisik rumah menunjukkan tingkat kepuasan penghuni terhadap bangunan yang ditinggali, fisik bangunan yang ada memenuhi kebutuhan atau tidak.
5	<b>Sosial Ekonomi</b> a. Status Kepemilikan b. Tingkat Penghasilan c. Status Pernikahan d. Usia e. Kondisi Ekonomi f. Interaksi Sosial g. Aktivitas Warga h. Privasi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eziyi O. Ibem (2018)</li> <li>• Mahid (2015)</li> <li>• Sayed Syahriari (2014)</li> </ul>	Sosial Ekonomi menjadi salah satu pertimbangan utama untuk tinggal karena berkaitan dengan karakteristik aktivitas ekonomi lingkungan sekitar termasuk interaksi antar individu

<b>Pengelolaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amerigo &amp; Aragones (1997)</li> <li>• Eziyi O. Ibem (2018)</li> <li>• Nurhayati Khair (2015)</li> <li>• Mahid (2015)</li> <li>• David Jiboye (2012)</li> </ul>	Pengeloaan sebagai faktor penting yang menjadi indikator tingkat kenyamanan bagi penghuni yang tinggal
6 a. Keamanan b. Kualitas lingkungan c. Kebersihan lingkungan d. <i>Landscape</i> lingkungan		

Sumber : hasil analisis dari penelitian-penelitian sebelumnya

### 3. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan menggunakan metode analisis statistik yang kemudian akan dijelaskan secara deskriptif dalam pengujian hipotesis. Alasan penggunaan penelitian kuantitatif adalah karena sesuai dengan tujuan penelitian yaitu mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan hunian dan juga mengetahui hubungan antar faktor tersebut. Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah unit yang terjual di Perumahan Puri Harmoni 8 yaitu 1,000 unit x tingkat hunian 30% = 300 unit. Penentuan sample dengan menggunakan metode Slovin yaitu :

$$(n) = N/(1+N(e)^2) = 300/(1+300(0.10)^2) = \text{min. } 75 \text{ responden}$$

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *simple random sampling* terhadap semua sample. Penggunaan *Simple Random Sampling* karena metode ini memberikan kesempatan yang sama kepada anggota suatu populasi untuk dijadikan sample, Berdasarkan konstruksi teoritis, hipotesis, dan variabel maka dapat dijabarkan kebutuhan data peneliti sebagai berikut

Tabel 3. Kebutuhan Data Analisis Deskriptif

Kebutuhan Data	Metode	Sumber Data
1. Tingkat hunian perumahan subsidi di Kec. Parung Panjang.		
2. Profil penghuni (MBR) & faktor yang mempengaruhi tingkat hunian subsidi. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usia kepala keluarga</li> <li>• Status kepemilikan</li> <li>• Daerah asal sebelum pindah</li> <li>• Profesi</li> <li>• Lokasi tempat kerja</li> <li>• Tingkat penghasilan</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Interview</li> <li>2. Kuesioner</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ketua peguyuban perumahan subsidi</li> <li>2. Data primer (penghuni perumahan Puri Harmoni 8)</li> </ol>

Sumber : hasil analisis 2019

Tujuan dari analisis terhadap data diatas adalah untuk mengetahui faktor utama apa saja yang mempengaruhi tingkat kepuasan hunian subsidi di perumahan Puri Harmoni 8, kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor. Dengan melakukan pengolahan data menggunakan SPSS. Data tersebut dibuat dalam skala linkert. Metode ini dipilih karena dapat mengkuantitatifkan faktor-faktor tersebut sehingga menjadi terukur. Skala tersebut dibuat dengan kategori : (1) Tidak Puas, (2) Kurang Puas, (3) Cukup, (4) Puas, dan (5) Sangat Puas. Setelah itu dilanjutkan dengan menggunakan metode *PCA* . Berikut adalah parameter yang digunakan dalam penelitian.

Tabel 4. Parameter Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Hunian Subsidi

Indikator	Deskripsi	Sumber Data
<b>Lokasi</b>	Aksesibilitas ke pusat kota	Kuisisioner & survey lapangan
	Akomodasi transportasi publik	Kuisisioner & survey lapangan
	Jarak ke stasiun terdekat	Kuisisioner & google maps
	Jarak ke komersial area terdekat	Kuisisioner & google maps
	Jarak ke rumah sakit terdekat	Kuisisioner & google maps
	Jarak ke sekolah	Kuisisioner & google maps
<b>Fasilitas Lingkungan</b>	Kualitas jalan & kawasan	Kuisisioner & survey lapangan
	Kualitas Jaringan air bersih	Kuisisioner & survey lapangan
	Kualitas Jaringan listrik	Kuisisioner & survey lapangan
	Kualitas Jaringan sampah	Kuisisioner & survey lapangan
	Kualitas Jaringan drainase	Kuisisioner & survey lapangan
	Fasilitas lingkungan/ taman bermain	Kuisisioner & survey lapangan
<b>Fisik Rumah</b>	Ukuran rumah tinggal	Kuisisioner & survey lapangan
	Kualitas bangunan	Kuisisioner & survey lapangan
	Ketersediaan parkir	Kuisisioner & survey lapangan
	Luas ruangan	Kuisisioner & survey lapangan
	Luas kamar tidur	Kuisisioner & survey lapangan
	Sanitary	Kuisisioner & survey lapangan
	Usia	Kuisisioner
<b>Sosial Ekonomi</b>	Status kepemilikan	Kuisisioner
	Status pernikahan	Kuisisioner
	Daerah asal sebelum tinggal	Kuisisioner
	Profesi/pekerjaan	Kuisisioner
	Lokasi tempat kerja	Kuisisioner
	Tingkat penghasilan	Kuisisioner
	Kondisi ekonomi lingkungan sekitar	Kuisisioner & survey lapangan
	Interaksi social	Kuisisioner & survey lapangan
	Tingkat privasi	Kuisisioner & survey lapangan
	Aktivitas warga	Kuisisioner & survey lapangan
<b>Pengelolaan</b>	Keamanan	Kuisisioner & survey lapangan
	Kualitas lingkungan	Kuisisioner & survey lapangan
	Kebersihan lingkungan	Kuisisioner & survey lapangan
	Landscape lingkungan	Kuisisioner & survey lapangan

Sumber : hasil analisis 2019

Data-data yang dibutuhkan pada tabel diatas bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi tingkat kepuasan hunian subsidi di perumahan Puri Harmoni 8, Kec. Parung Panjang, Kab. Bogor. Sehingga dapat membentuk faktor-faktor baru yang mempunyai kesamaan karakteristik. Penggunaan *Analysis Principal Component Analysis (PCA)* bertujuan untuk menyederhanakan variabel yang diamati dengan cara mereduksi dimensinya. Hal ini dilakukan dengan cara menghilangkan korelasi diantara variabel bebas melalui transformasi variabel bebas asal ke variabel baru yang tidak berkorelasi sama sekali. Kemudian melakukan deskripsi terhadap hasil dari analisis *Principial Componant Analysis (PCA)* dengan melihat indikator-indikator hasilnya kemudian memberikan suatu analisis kesimpulannya.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Parung Panjang adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Jumlah penduduk Kecamatan Parungpanjang tahun 2018 adalah 134.585 jiwa. Pertumbuhan penduduk paling tinggi di kecamatan tersebut pada tahun 2017 dimana pertumbuhan penduduknya mencapai 15,71%. Selanjutnya pertumbuhan penduduk stabil 2.5 %. Pertumbuhan tersebut disebabkan karena banyaknya pendatang yang berasal dari luar daerah hal ini dikarenakan tumbuh perumahan-perumahan baru yang ada di kecamatan Parungpanjang.

Munculnya perumahan baru tidak lepas dari lokasi kecamatan yang dilalui stasiun KRL sebagai daya tarik bagi pengembang untuk membangun hunian. Hunian yang dibangun mulai dari perumahan subsidi hingga ke perumahan komersial. Selain itu lokasi kecamatan ini juga dekat dengan Kota Baru BSD. Berdasarkan hasil survey lapangan tahun 2019, dalam 5 tahun terakhir terdapat 13 komplek perumahan baru dengan total 21,761 unit dan 5 diantaranya adalah perumahan subsidi. Saat ini total sudah dikembangkan 3.320 unit rumah subsidi. Perumahan subsidi yang dibangun di kecamatan ini adalah Metro Parung Panjang, Serpong Green Paradise, Savana Alam Serpong, Pesona Indonesia Residence, dan Puri Harmoni 8.

Tabel 5. Rumah Subsidi di Kecamatan Parung Panjang

Name	Mulai Serah Terima	Total unit	Unit sudah dibangun	Jumlah Penghuni (kk)	Tingkat hunian
Pesona Indonesia Residence	2018	500	200	30	15%
Serpong Green Paradise	2018	470	470	150	32%
Metro Parung Panjang	2018	700	500	200	40%
Puri Harmoni 8	2016	1.500	1.000	300	30%
Savana Alam Sepong	2017	450	450	200	44%
Griya Parung Panjang	1997	2.800	2.800	2.000	71%
Bumi Parung Panjang	1996	10.800	8.600	6.000	70%

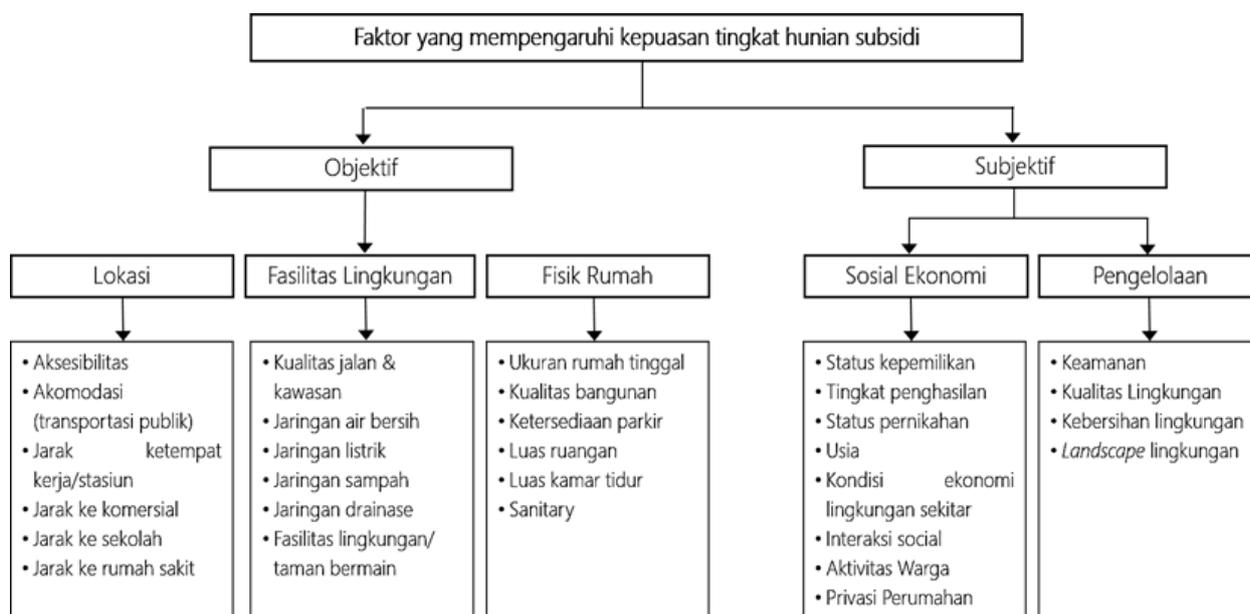
Sumber : Hasil survey tahun 2019

Berdasarkan data diatas dapat terlihat bahwa tingkat hunian perumahan subsidi yang ada di Kecamatan Parung Panjang mulai dari 15% - 71%. Perumahan dengan tingkat hunian terbesar adalah Griya Parung Panjang mencapai 71% hal ini dikarenakan perumahan ini merupakan komplek lama yang sudah dibangun sejak tahun 1996. Sedangkan Pesona Indonesia Residence menjadi perumahan subsidi dengan tingkat hunian terendah hanya 15% karena perumahan ini baru serah terima desember 2018. Salah satu perumahan yang sudah serah terima sejak 3 tahun lalu yaitu tahun 2016 namun tingkat hunian rendah adalah Puri Harmoni 8.

Perumahan Puri Harmoni 8 merupakan salah satu perumahan subsidi yang ada di Kecamatan Parung Panjang. Lokasinya berada di Jalan Raya Cibunar, Kelurahan Cibunar, Kecamatan Parung Panjang. Perumahan ini mulai dibangun pada tahun 2015, dikembangkan oleh Vistaland Group dengan total luas 15 Ha. Total jumlah unit yang akan dikembangkan adalah 1.500 unit rumah, namun saat ini baru dibangun 1.000 unit rumah dan sudah ada sekitar 300 kk yang. Puri Harmoni 8 dijual dengan harga 133.5 juta pada tahun 2016 dan sekarang harganya mencapai 158 juta pada tahun 2019. Tipe rumah yang ada dengan luas tanah 60 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 26 m<sup>2</sup>.

## ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT KEPUASAN HUNIAN SUBSIDI MENGGUNAKAN METODE PCA

Dalam penelitian ini, tingkat kepuasan hunian subsidi di Perumahan Puri Harmoni 8 Kecamatan Parung Panjang dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu lokasi (aksesibilitas, akomodasi, jarak ke stasiun, jarak ke area komersial, jarak ke sekolah dan jarak ke rumah sakit), fasilitas lingkungan (kualitas jalan, air bersih, jaringan listrik, persampahan, drainase dan taman bermain), fisik rumah (ukuran rumah, kualitas bangunan, parkir, ruang keluarga, luas kamar tidur dan sanitary), sosial ekonomi (kondisi ekonomi lingkungan, interaksi antar warga, privasi, dan aktivitas warga) dan pengelolaan kawasan (keamanan, kualitas lingkungan, kebersihan, dan area hijau). Berikut bagan pengelompokan faktor-faktor tersebut.



Gambar 1. Bagan faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan hunian subsidi Sumber : Hasil analisis tahun 2019

Sebagai tahap awal dalam analisis perlu dilakukan analisis faktor. Analisis faktor digunakan untuk melihat faktor-faktor utama apa saja yang mempengaruhi tingkat kepuasan hunian subsidi di wilayah study, sehingga tahapan selanjutnya dengan melakukan analisis *PCA* .

### Variabel yang direduksi menggunakan metode *PCA*

Pada metode *Principal Component Analysis* dapat digunakan dengan melihat berbagai nilai, mulai dari *KMO (Kaiser Mayer Olkin)* dan *Barlett test*, *Anti Image Matriks (MSA)*, *Communalities*, *Total Variance Explained*, *Component Matrix* dan *Component Transformation Matrix*. Nilai pada masing-masing indikator harus menunjukkan diatas 0,5 untuk dapat dilanjutkan ke proses selanjutnya.

## 1) Pengujian 1

### a. *KMO (Kaiser Mayer Olkin)* dan *Barlett test*

Tabel 6. Tabel *PCA* (Pengujian 1)

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.540
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	428.667
	df	325
	Sig.	.000

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Dari tabel diatas menunjukkan suatu nilai  $KMO = 0,540$ . Hal ini berarti berada diantara 0,5 dan 1 maka analisis faktor layak digunakan. Kriteria uji dengan melihat  $p$ -value (signifikansi), Nilai *Chi Square* = 428,667 dengan derajat kebebasan 325 dan  $p$ -value (0,00) < 0,05, maka  $H_0$  ditolak. Artinya terdapat korelasi antar variabel bebas

### b. *Anti Image Matriks (MSA)*

Tabel 7. Tabel Anti Image Matriks (Pengujian 1)

Variabel	Nilai MSA	Keterangan
Aksesibilitas	0.603	Dilanjutkan
Angkutan Umum	0.457	Direduksi (dibawah 0.5)
Jarak ke stasiun	0.676	Dilanjutkan
Jarak ke komersial	0.583	Dilanjutkan
Jarak ke sekolah	0.600	Dilanjutkan
Jarak ke rumah sakit	0.443	Direduksi (dibawah 0.5)
kualitas jalan	0.530	Dilanjutkan
Jaringan air bersih	0.407	Direduksi (dibawah 0.5)
Jaringan listrik	0.487	Direduksi (dibawah 0.5)
Jaringan sampah	0.636	Dilanjutkan
Jaringan drainase	0.451	Direduksi (dibawah 0.5)
Taman Bermain	0.447	Direduksi (dibawah 0.5)
Ukuran rumah	0.585	Dilanjutkan
Kualitas bangunan	0.365	Direduksi (dibawah 0.5)
luas parkir	0.509	Dilanjutkan
ukuran r. tamu	0.580	Dilanjutkan
ukuran k. tidur	0.555	Dilanjutkan
Sanitary	0.548	Dilanjutkan
Ekonomi Sekitar	0.631	Dilanjutkan
Interaksi warga	0.573	Dilanjutkan
Privasi Perumahan	0.620	Dilanjutkan
Aktivitas Warga	0.540	Dilanjutkan
Keamanan	0.408	Direduksi (dibawah 0.5)
Kualitas Lingkungan	0.548	Dilanjutkan
Kebersihan	0.641	Dilanjutkan
Penghijauan	0.521	Dilanjutkan

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Dari tabel diatas dapat dilihat korelasi antar variabel. Dari variabel-variabel yang ada kemudian dilakukan reduksi dengan menghilangkan variabel-variabel yang memiliki nilai dibawah 0,5.

Berikut ada variabel yang memiliki nilai dibawah 0,5, yaitu : Angkutan Umum, Jarak ke Rumah Sakit, Kondisi Air Bersih, Jaringan Listrik, Jaringan Drainase, Kualitas Bangunan, Keamanan, Taman Bermain.

## 2) Pengujian 2

### a. *KMO (Kaiser Mayer Olkin)* dan *Barlett test*

Tabel 8. *Tabel PCA (Pengujian 2)*

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.596
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	245.507
	df	153
	Sig.	.000

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Dari tabel *PCA* (lampiran 2) menunjukkan suatu nilai *KMO* = 0,596. Hal ini berarti berada diantara 0,5 dan 1 maka analisis faktor layak digunakan. Nilai *KMO* menunjukkan angka semakin baik dari angka sebelumnya (0,540), hal ini menunjukkan bahwa variabel yang direduksi sebelumnya sudah tepat. Kriteria uji dengan melihat *p-value* (signifikansi), Nilai *Chi Square* = 245.507 dengan derajat kebebasan 153 dan *p-value* (0,00) < 0,05, maka *Ho* ditolak. Artinya terdapat korelasi antar variabel bebas

### b. *Anti Image Matriks (MSA)*

Tabel 9. *Tabel Anti Image Matriks (Pengujian 2)*

Variabel	Nilai MSA	Keterangan
Aksesibilitas	0.596	Dilanjutkan
Jarak ke stasiun	0.686	Dilanjutkan
Jarak ke komersial	0.648	Dilanjutkan
Jarak ke sekolah	0.610	Dilanjutkan
kualitas jalan	0.535	Dilanjutkan
Jaringan sampah	0.702	Dilanjutkan
Ukuran rumah	0.520	Dilanjutkan
luas parkir	0.662	Dilanjutkan
ukuran r. tamu	0.563	Dilanjutkan
ukuran k. tidur	0.639	Dilanjutkan
Sanitary	0.464	Direduksi (dibawah (0.5))
Ekonomi Sekitar	0.655	Dilanjutkan
Interaksi warga	0.564	Dilanjutkan
Privasi Perumahan	0.620	Dilanjutkan
Aktivitas Warga	0.629	Dilanjutkan
Kualitas Lingkungan	0.516	Dilanjutkan
Kebersihan	0.643	Dilanjutkan
Penghijauan	0.426	Direduksi (dibawah (0.5))

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Dari tabel diatas dapat dilihat korelasi antar variabel. Dari variabel-variabel yang ada kemudian dilakukan reduksi dengan menghilangkan variabel-variabel yang memiliki nilai dibawah 0,5. Berikut ada variabel yang memiliki nilai dibawah 0,5, yaitu kondisi sanitary dan penghijauan

c. *Communalities*

Tabel 10. *Communalities* (Pengujian 2)

	Initial	Extraction
Aksesibilitas	1.000	.738
Jarakkestasiun	1.000	.619
Jarakkekomersil	1.000	.742
Jarakkesekolah	1.000	.600
KualitasJalan	1.000	.740
JaringanSampah	1.000	.614
UkuranRumah	1.000	.682
LuasParkir	1.000	.567
Ukuranr.tamu	1.000	.699
Ukurankmrtldr	1.000	.598
KondisiSanitari	1.000	.729
EkonomiSekitar	1.000	.522
InteraksiWarga	1.000	.760
PrivasiPerumahan	1.000	.661
Aktivitaswarga	1.000	.678
Kualitaslingkungan	1.000	.524
Kebersihan	1.000	.657
Penghijauan	1.000	.730

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Berdasarkan tabel *Communalities* disamping, terlihat bahwa semua variabel memiliki nilai diatas 0,5 sehingga analisis dapat dilanjutkan tanpa mereduksi variabel.

3) **Pengujian 3**

a. *KMO (Kaiser Mayer Olkin) dan Barlett test*

Tabel 11. Tabel *PCA* (Pengujian 3)

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.637
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	202.243
	df	120
	Sig.	.000

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Dari tabel *KMO and Bartlett's* diatas menunjukkan suatu nilai *KMO* = 0,637. Hal ini berarti berada diantara 0,5 dan 1 maka analisis faktor layak digunakan. Nilai *KMO* menunjukkan angka semakin baik dari angka sebelumnya (0,596). Kriteria uji dengan melihat p-value (signifikansi), Nilai *Chi Square* = 202,243 dengan derajat kebebasan 120 dan p-value (0,00) < 0,05, maka *Ho* ditolak. Artinya terdapat korelasi antar variabel bebas

b. *Anti Image Matriks (MSA)*

Tabel 12. Tabel *Anti Image Matriks* (Pengujian3)

Variabel	Nilai MSA	Keterangan
Aksesibilitas	0.608	Dilanjutkan
Jarak ke stasiun	0.665	Dilanjutkan
Jarak ke komersial	0.652	Dilanjutkan
Jarak ke sekolah	0.655	Dilanjutkan
kualitas jalan	0.560	Dilanjutkan
Jaringan sampah	0.703	Dilanjutkan
Ukuran rumah	0.537	Dilanjutkan
luas parkir	0.636	Dilanjutkan
ukuran r. tamu	0.542	Dilanjutkan
ukuran k. tidur	0.670	Dilanjutkan
Ekonomi Sekitar	0.616	Dilanjutkan
Interaksi warga	0.700	Dilanjutkan
Privasi Perumahan	0.660	Dilanjutkan
Aktivitas Warga	0.626	Dilanjutkan
Kualitas Lingkungan	0.546	Dilanjutkan
Kebersihan	0.706	Dilanjutkan

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Dari tabel diatas dapat dilihat korelasi antar variabel. Dari variabel-variabel yang ada terlihat bahwa tidak ada variabel-variabel yang memiliki nilai dibawah 0,5. Sehingga semua variabel dapat digunakan untuk tahapan selanjutnya.

c. *Communalities*

Tabel 13. *Communalities* (Pengujian 3)

	Initial	Extraction
Aksesibilitas	1.000	.718
Jarakkestasiun	1.000	.626
Jarakkekomersil	1.000	.747
Jarakkesekolah	1.000	.544
KualitasJalan	1.000	.720
JaringanSampah	1.000	.595
UkuranRumah	1.000	.639
LuasParkir	1.000	.560
Ukuranr.tamu	1.000	.704
Ukurankmrtidr	1.000	.641
EkonomiSekitar	1.000	.579
InteraksiWarga	1.000	.565
PrivasiPerumahan	1.000	.677
Aktivitaswarga	1.000	.682
Kualitaslingkungan	1.000	.622
Kebersihan	1.000	.638

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Berdasarkan tabel *Communalities* disamping, terlihat bahwa semua variabel memiliki nilai diatas 0,5 sehingga analisis dapat dilanjutkan tanpa mereduksi variabel.

d. *Total Variance Explained*

Tabel 14. *Total Variance Explained*

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.452	15.323	15.323	2.452	15.323	15.323	2.180	13.627	13.627
2	2.246	14.039	29.362	2.246	14.039	29.362	1.966	12.289	25.915
3	1.803	11.266	40.628	1.803	11.266	40.628	1.707	10.667	36.582
4	1.479	9.242	49.871	1.479	9.242	49.871	1.639	10.244	46.826
5	1.169	7.308	57.179	1.169	7.308	57.179	1.483	9.269	56.095
6	1.107	6.921	64.100	1.107	6.921	64.100	1.281	8.004	64.100

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Berdasarkan tabel *Total Variance Explained* diatas, Terlihat bahwa angka *eigenvalue* dibawah tidak dapat digunakan dalam menghitung jumlah faktor yang terbentuk, sehingga proses *factoring* seharusnya berhenti pada 6 faktor saja.

- Faktor 1 memiliki *eigenvalues* sebesar 2,452.
- Faktor 2 memiliki *eigenvalues* sebesar 2,246.
- Faktor 3 memiliki *eigenvalues* sebesar 1,803.
- Faktor 4 memiliki *eigenvalues* sebesar 1,479.
- Faktor 5 memiliki *eigenvalues* sebesar 1,169.
- Faktor 6 memiliki *eigenvalues* sebesar 1,107.

e. *Component Matrix*

Tabel 15. *Component Matrix*

	1	2	3	4	5	6
Aksesibilitas	-.166	.472	-.587	.358	-.321	.006
Jarakkestasiun	.227	-.470	-.517	.213	-.033	.198
Jarakkekomersil	.446	.714	-.013	-.128	.143	.019
Jarakkesekolah	.522	.280	-.255	-.226	.184	.371
KualitasJalan	.424	.007	.433	.507	.305	-.044
JaringanSampah	.439	.579	.123	.334	-.150	-.152
UkuranRumah	.226	.133	.574	.115	.180	.442
LuasParkir	-.384	.075	-.174	.152	.288	-.520
Ukuranrtamu	.172	.160	.071	.787	-.124	.093
Ukurankmtrdr	.412	.539	-.069	-.156	-.379	.096
EkonomiSekitar	-.245	.388	.529	-.042	-.370	-.213
InteraksiWarga	.448	-.515	.141	-.261	.005	-.109
PrivasiPerumahan	.557	-.364	-.253	-.148	-.385	-.001
Aktivitaswarga	.559	.145	.270	-.261	.085	-.448
Kualitasingkungan	.163	.156	-.493	.015	.572	-.020
Kebersihan	-.562	-.226	.277	-.169	.040	.404

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Berdasarkan tabel *Component Matrix* pada diatas, menunjukkan distribusi 16 faktor dari 6 variabel. Sedangkan angka angka tersebut adalah *factor loading*. Yang menunjukkan korelasi antara suatu variabel dengan faktor 1, faktor 2, faktor 3, faktor 4, faktor 5 dan faktor 6.

Proses penentuan variabel mana akan masuk ke faktor yang mana dilakukan dengan melakukan perbandingan besar korelasi pada setiap baris. Berikut distribusi variabel pada setiap faktor.

- Variabel aksesibilitas korelasi (0,587) → faktor 3
- Variabel jarak ke stasiun korelasi (0,517) → faktor 3
- Variabel jarak ke komersil korelasi (0,714) → faktor 2
- Variabel jarak ke sekolah korelasi (0,522) → faktor 1
- Variabel kualitas jalan korelasi (0,507) → faktor 4
- Variabel jaringan persampahan korelasi (0,579) → faktor 2
- Variabel ukuran rumah korelasi (0,574) → faktor 3
- Variabel luas parkir korelasi (0,520) → faktor 6
- Variabel ukuran ruang tamu korelasi (0,787) → faktor 4
- Variabel ukuran kamar tidur korelasi (0,539) → faktor 2
- Variabel ekonomi sekitar korelasi (0,529) → faktor 3
- Variabel interaksi warga korelasi (0,515) → faktor 2
- Variabel privasi perumahan korelasi (0,557) → faktor 1
- Variabel aktivitas warga korelasi (0,559) → faktor 1
- Variabel kualitas lingkungan korelasi (0,572) → faktor 5
- Variabel kebersihan korelasi (0,562) → faktor 1

f. *Component Transformation Matrix*

Tabel 16. *Component Transformation Matrix*

Component	1	2	3	4	5	6
1	.636	.522	-.266	.345	.234	.282
2	.668	-.593	.434	.003	-.092	.073
3	-.072	-.322	-.505	.443	-.614	.249
4	-.222	.111	.525	.789	.025	-.197
5	-.061	-.496	-.405	.248	.695	-.206
6	-.304	-.118	.216	-.001	.275	.878

Sumber : Hasil analisis menggunakan SPSS

Pada tabel *Component Transformation Matrix* diatas terlihat angka-angka yang ada pada diagonal, antara komponen 1 dengan 1, komponen 2 dengan 2, komponen 3 dengan 3, komponen 4 dengan 4, komponen 5 dengan 5 dan komponen 6 dengan 6. Terlihat keenam angka berada di atas 0,5 (0,636; 0,593; 0,505; 0,789, 0,695 dan 0,878). Hal ini membuktikan keenam faktor yang terbentuk sudah tepat, karena mempunyai korelasi yang tinggi yaitu diatas 0,5.

Pada metode *Principal Component Analysis* diatas menggunakan beberapa nilai yang digunakan untuk mengelompokkan variabel-variabel tersebut menjadi beberapa 6 faktor. Tahapan yang dimulai dengan setiap tahapan dimana nilai variabel harus menunjukkan nilai diatas 0,5 dan apabila ada variabel dengan nilai dibawah 0.5 akan direduksi terlebih dahulu sebelum dilanjutkan ke tahap selanjutnya.

Tabel 17. Varian yang direduksi dalam proses PCA

	Pengujian 1	Pengujian 2	Pengujian 3
<i>Kaiser Amyer Olkin (KMO) and Barlett Test</i>	0,540	0,596	0,637
Variabel Yang direduksi berdasarkan hasil <i>Anti Image Correlation, communalities, Total Variance Explained, dan Component Matrix,</i>	Variabel direduksi 1. Angkutan Umum (0,457) 2. Jarak Rumah Sakit (0,443) 3. Kondisi Air Bersih (0,407) 4. Jaringan Listrik (0,487) 5. Jaringan Drainase (0,451) 6. Kualitas Bangunan (0,365) 7. Keamanan (0,408) 8. Taman Bermain (0,447)	Variabel direduksi 1. Kondisi Sanitary (0,464) 2. Penghijauan (0,426)	Tidak ada variabel yang direduksi karena semua variabel nilainya diatas 0,5

Sumber : hasil analisis tahun 2019

Berdasarkan Tabel diatas dapat terlihat bahwa pada pengujian 1 terdapat 8 variabel yang direduksi, yaitu Angkutan umum, jarak ke rumah sakit, kondisi air bersih, jaringan listrik, jaringan drainase, kualitas bangunan, keamanan dan Taman Bermain, hal ini dikarenakan nilai *Anti Image Correlation* dari masing-masing variabel tersebut menunjukkan angka dibawah 0,5 sehingga harus direduksi dan tidak dapat dialnjutkan untuk proses selanjutnya. Pada pengujian kedua variabel yang direduksi adalah kondisi sanitari dan penghijauan. Hal ini dikarenakan nilai dari kedua variabel tersebut dibawah 0,5 sehingga harus direduksi. Untuk pengujian ketiga semua variabel sudah menunjukkan angka diatas 0,5 sehingga tidak ada lagi variabel yang harus direduksi, sehingga data variabel tesebut dapat dilakukan proses analisis.

## HASIL ANALISIS

Berikut adalah hasil analisa menggunakan metode PCA terhadap 26 variabel yang dilakukan penelitian, dengan mereduksi 10 variabel sehingga ada 16 variabel yang terbentuk dalam 6 faktor, yaitu :

- Faktor lingkungan sosial & sarana pendidikan (faktor 1) terdiri dari variabel yang nilai faktor loadingnya terbesar pada komponen 1 yaitu variabel aktivitas warga (0,559), kebersihan (0,562), privasi perumahan (0,557) dan jarak ke sekolah (0,522),
- Faktor komersil dan fasilitas internal (faktor 2) terdiri dari variabel yang nilai faktor loadingnya terbesar pada komponen 2 yaitu variabel jarak ke komersil (0,714), jaringan persampahan (0,579), ukuran kamar (0,539) dan interaksi warga (0,515)
- Faktor rumah & sarana prasarana sekitar (faktor 3) terdiri dari variabel yang nilai faktor loadingnya terbesar pada komponen 3 yaitu variabel aksesibilitas (0,587), ukuran rumah (0,574), ekonomi sekitar (0,529) dan jarak ke stasiun (0,517).
- Faktor ruang tamu & jalan (faktor 4) terdiri dari variabel yang nilai faktor loadingnya terbesar pada komponen 4 yaitu variabel ukuran ruang tamu (0,787) dan kualitas jalan (0,507)
- Faktor kualitas lingkungan (faktor 5) terdiri dari variabel yang nilai faktor loadingnya terbesar pada komponen 5 yaitu variabel kualitas lingkungan (0,572).
- Faktor area parkir (Faktor 6) terdiri dari variabel yang nilai faktor loadingnya terbesar pada komponen 6 yaitu variabel luas parkir (0,520)

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan:

Berdasarkan tujuan teoritis dari awal analisis dengan menggunakan metode kuantitatif maka didapatkan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

a) **Sarana kesehatan & akomodasi**

Hal ini dikarenakan angkutan umum disekitar perumahan tidak ada, sehingga hanya mengandalkan ojek online dan juga sebagian besar penghuni lebih suka menggunakan kendaraan pribadi yaitu motor. Berdasarkan hasil lapangan sekitar 3,7 Km menuju ke puskesmas padahal menurut SNI-03-1733-2004 jaraknya seharusnya maksimal 3 Km, namun karena kondisi puskesmas kurang memadai, penghuni lebih suka ke Rumah Sakit. Rumah Sakit terdekat yang ada disekitar perumahan berlokasi di area Serpong yaitu BSD dengan jarak 17 Km,

b) **Prasarana lingkungan perumahan**

Penyebabnya adalah kondisi air bersih dianggap kurang karena air hanya dapat digunakan untuk mencuci dan mandi tidak dapat digunakan untuk minum, air masih menggunakan air tanah karena PDAM belum masuk, kondisi listrik yang suka mati lampu khususnya pada saat hujan deras membuat penghuni kurang nyaman dan drainase di beberapa blok perumahan yang tersumbat karena banyak sampah dari rumah kosong tidak dihuni, akibatnya sering terjadi genangan pada saat hujan deras.

Area penghijauan dan taman di perumahan juga sangat kurang karena tidak adanya area hijau yang cukup dan belum adanya taman bermain yang layak, hal ini karena pohon-pohon yang ditanam masih pendek karena perumahan baru, sehingga siang hari terasa sangat panas. Hal ini tentu tidak sesuai dengan PP no. 64 tahun 2016 tentang pembangunan rumah MBR karena berdasarkan peraturan tersebut perumahan harus menyediakan sarana, prasarana dan utilitas umum yang memadai.

c) **Kualitas bangunan dan keamanan**

kualitas bangunan dianggap kurang layak karena banyak bangunan yang rusak sehingga harus merenovasi rumah sebelum ditempati, keamanan dari pihak developer yang kurang karena penjagaan hanya malam hari dan tidak ada pagar pembatas antara perumahan dengan kampong sekitar, kondisi sanitary pada saat serah terima kurang layak sehingga sebelum dihuni perlu adanya perbaikan, Hal ini juga sama berdasarkan PP no. 64 tahun 2016 tentang pembangunan rumah MBR karena pemerintah seharusnya melakukan pengawasan terhadap kualitas/mutu bangunan sebelum diserahkan kepada pembeli. Karena apabila dianggap kurang/tidak layak pemerintah berhak untuk tidak menerbitkan sertifikat laik fungsi/SLF kepada rumah tersebut.

**Saran:**

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka terdapat beberapa saran dari peneliti yaitu:

- a. Perlu adanya penyediaan sarana dan prasarana seperti angkutan umum, rumah sakit, listrik dan air yang memadai. Karena saat ini kondisinya sangat kurang.
- b. Perlu adanya rencana zonasi yang terhadap perumahan subsidi sehingga infrastruktur yang dibangun dapat dijangkau dan terintegrasi.
- c. Padanya pengawasan mutu dan kualitas bangunan perumahan dari pemerintah karena saat kondisi bangunan dari pengembang tidak layak.
- d. Perlu adanya ketegasan pemberian sanksi kepada pengembang apabila pembangunan perumahan tidak sesuai dengan peraturan pemerintah sehingga pengembang lebih disiplin.
- e. Perlu adanya penertiban administrasi secara KTP bagi penghuni perumahan baru sehingga ada pengakuran secara administrative.

## REFERENSI

- Abdul, M. , Muhammad and Sule Abbas Iyanda. (2015). City Liveability and Housing in Nigeria: A Case Study of Low-income Housing in Niger State. *Jurnal Science direct : Social and Behavioural Science* 02.
- Abdul, M., Muhammad, Mansor Ibrahim, Yong Razidah Rashid. (2010). *Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia*. *Science Direct : Habitat International* 34, page 18–27.
- Amérgigo, M. and Aragonés. (1997). *J.I. A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction*. *Journal of Environmental Psychology*, page 17, 47-57.
- Bisnis.tempo.co.id. (2019) *Kementrian PUPR 40 Persen Rumah Subsidi Tidak Layak Huni*. <https://bisnis.tempo.co/read/901827/kementerian-pupr-40-persen-rumah-bersubsidi-tidak-layak-huni/full&view=ok>.
- Caritas, A. I. A., Wisnumurti, A. S. (2017). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Hunian Perumahan Bersubsidi di Kota Malang*. *REKAYASA SIPIL / Volume 11, No.1 – 2017*
- Dunteman, H. George. (1989) *Principal Component Analysis*. Sage Publications, Newbury Park London New Delhi. (Reseach Triangle Institute).
- Eziyi O. Ibem1 & Emmanuel A. Ayo-Vaughan. (2018) *Residential Satisfaction Among Low-Income Earners in Government-Subsidized Housing Estates in Ogun State, Nigeria*. *Urban Forum*.
- Gaspersz, V. (1997) *Manajemen Kualitas*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Ilesanmi, A.O,. (2012). *Housing, Neighbourhood Quality and Quality Of Life in Public Housing in Lagos, Nigeria*, *International Journal for Housing Science*, Vol.36, No.4 Pp.231-240.
- Industri.kontan.co.id. (2019) *Kementerian PUPR: Jumlah backlog rumah capai 7,6 juta unit per 8 Maret 2019*. <https://industri.kontan.co.id/news/kementerian-pupr-jumlah-backlog-rumah-capai-76-juta-unit-per-8-maret-2019>.
- Jiboye, A D. (2012) *Post-occupancy evaluation of residential satisfaction in Lagos, Nigeria: Feedback for residential improvement*. *Frontiers of Architectural Research* (1), page 236–243.
- Keputusan Menteri Permukiman dan Wilayah No. 403/KPTS/M/2002
- Khair, Nurhayati and M. Ali Hishamuddin. (2015) *Post Occupancy Evalutaion of Physical Environment in Publiv Low-Cost Housing*. *Jurnal Teknologi*. UTM Malaysia.
- Marans, R. W., & Rodgers, W. Toward (1975) *an Understanding of Community Satisfaction*. In: A. Hawley, & V. Rock (Eds.), *Metropolitan America in Contemporary Perspective* (pp. 299-352). New York: Halsted Press.
- Olotuah, A.O. and Bobadoye, S.A. (2009). *Sustainable Housing Provision for the Urban Poor: A Review of Public Sector Intervention in Nigeria*. *The Built and Human Environment Review*, Volume 2, Pp 51 -63.
- Pembiayaan.pu.go.id. (2019). *Besaran Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi*. <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/80-berapa-besaran-penghasilan-kelompok-sasaran-kpr-bersubsidi>.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat No 48/PRT/M/2015 Tentang Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat No. 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 25 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Murah
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.4 Tahun 2014 Tentang Fisik Bangunan Rumah dan Prasarana Sarana Umum

Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Shahriari, Seyed K. A., Ali K., Shahrzad S. (2014) *Evaluating the Satisfaction Rate of Low-Income Communities about Low-Cost Housing (Case Study: Abadeh Mehr Housing in Iran)*. International Journal of Architecture and Urban Development Vol.4, No.4.

SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan  
Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman.