

SKRIPSI

**ARAHAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN
SUBSIDI PERUMNAS ANTANG BLOK 9 DAN BLOK 10,
KECAMATAN MANGGALA, KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh:

**FRISELIA TESSYA ANJELIN
D101 19 1058**



**PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK PERENCANAAN
WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
GOWA
2023**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**ARAHAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN
SUBSIDI PERUMNAS ANTANG BLOK 9 DAN BLOK 10,
KECAMATAN MANGGALA, KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh

FRISELIA TESYA ANJELIN
D101 19 1058

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 25 Oktober 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si
NIP. 19661218 1993 03 2 001

Pembimbing Pendamping,



Dr. Wiwik Wahidah Osman, ST., MT.
NIP. 19681022 2000 03 2 001

**Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin**



Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si
NIP. 19741006 200812 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Friselita Tesya Anjelin
NIM : D101 19 1058
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

Arahan Peningkatan Kualitas Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10, Kecamatan Manggala, Kota Makassar

adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilalihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 25 Oktober 2023

Yang Menyatakan



Frishita Tesya Anjelin

ABSTRAK

Friselia Tesya Anjelin *Arahan Peningkatan Kualitas Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10* (dibimbing oleh Mimi Arifin, dan Wiwik Wahidah Osman)

Pelaksanaan program perumahan subsidi di Perumahan Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10 ditemukan permasalahan terkait aspek kualitas rumah subsidi, yaitu kondisi jalan yang rusak, kualitas air bersih yang buruk, tingkat keamanan yang rendah, persampahan, banjir, dan lingkungan udara yang tercemar akibat berada dekat dengan lokasi TPA. Oleh karena itu, kualitas rumah subsidi yang disediakan oleh Perumnas perlu dikaji kembali. Tujuan dari penelitian ini, yaitu: (1) mengidentifikasi kondisi eksisting Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10, (2) menganalisis tingkat kepuasan penghuni, (3) menyusun arahan dalam meningkatkan kualitas Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10. Lokasi penelitian ini berada di Perumahan Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10 yang terletak di Kecamatan Manggala. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, statistik deskriptif, spasial, *Customer Satisfaction Index* (CSI) dan *Importance Performance Analysis* (IPA). Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) kondisi fisik hunian yang disediakan oleh Perumnas sudah layak huni dan ditemukan beberapa permasalahan jika dilihat dari aspek keamanan dan kenyamanan lingkungan serta prasarana dan sarana, (2) hasil analisis tingkat kepuasan penghuni terhadap kualitas Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10 mendapatkan indeks kepuasan 70% dan Blok 10 mendapatkan indeks kepuasan 72% yang artinya bahwa penghuni telah merasa puas terhadap kualitas perumahan subsidi yang disediakan oleh Perumnas, walaupun terdapat beberapa indikator yang berada pada kuadran I (prioritas perbaikan), (3) direkomendasikan arahan peningkatan kualitas Perumahan Subsidi Perumnas Antang, yaitu: (1) perbaikan jalan oleh *developer*, (2) peningkatan jaringan air bersih, (3) penyediaan tempat sampah, (4) upaya peningkatan keamanan lingkungan perumahan, (5) upaya mengurangi pencemaran udara di lingkungan perumahan, (6) upaya peningkatan RTH, dan (7) penanganan banjir.

Kata Kunci: Kualitas Perumahan, Rumah subsidi, Tingkat Kepuasan, Kecamatan Manggala

ABSTRACT

FRISELIA TESYA ANJELIN. *Recommendations for the Quality Improvement of Subsidized Housing in Perumnas Antang Block 9 and Block 10 (supervised by Mimi Arifin and Wiwik Wahidah Osman)*

The implementation of the subsidized housing program in Perumnas Antang Block 9 and Block 10 encountered several issues, namely the quality of the subsidized house, poor water quality, low-security measures, poor waste management, flooding, and pollution arising from their proximity to the landfill site. Consequently, there is a pressing need to reassess the quality of the subsidized housing provided by Perumnas as the developer. This study aims to 1) identify the current circumstances of subsidized housing of Perumnas Antang Housing Block 9 and Block 10; 2) gauge the satisfaction level of the residents; and 3) formulate recommendations for improving the quality of the subsidized housing in this area. This study was carried out in Perumnas Antang Housing Block 9 and Block 10, located in Manggala District. The methods used are qualitative descriptive analysis, descriptive statistics, spatial, Customer Satisfaction Index (CSI) and Importance Performance Analysis (IPA). The results showed that 1) the physical condition of housing developed by Perumnas is habitable but problematic from the aspect of environmental safety and comfort, infrastructure, and facilities; 2) the residents satisfaction index on the housing quality reached 70%. Block 10 has a satisfaction index of 72%, which means that residents in the area are satisfied with the quality of their housing even though several indicators are in the quadrant I category (requiring priority improvement); 3) to improve the quality of subsidized housing in Perumnas Antang, it is recommended to carry out: 1) damaged road repairs, 2) improvement of clean water networks, 3) provision of garbage disposal facilities, 4) enhancing security measures, 5) mitigating air pollution in the housing environments, 6) expanding green open spaces (RTH), and 7) implementing effective flood management solutions.

Keywords: *Housing Quality, Subsidized House, Satisfaction Index, Manggala District*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
KATA PENGANTAR	xv
UCAPAN TERIMA KASIH	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	2
1.2 Pertanyaan Penelitian.....	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.6 Sistematika Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Perumahan.....	5
2.1.1 Definisi Rumah	5
2.1.2 Bentuk-Bentuk Rumah.....	5
2.1.3 Tujuan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	6
2.1.4 Penyelenggara Perumahan	6
2.2 Rumah Subsidi	7
2.2.1 Definisi Perumahan Subsidi	7
2.2.2 Tujuan Perumahan Subsidi.....	8
2.2.3 Jenis Rumah Subsidi	8
2.2.4 Kriteria Penghuni Perumahan Subsidi	9

2.2.5	Standar Perumahan Subsidi.....	9
2.2.5	Ketentuan Setelah Mendapatkan Rumah Subsidi	12
2.2.6	Pembiayaan Rumah Subsidi.....	13
2.3	Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Penghuni.....	13
2.4	Penelitian Terdahulu	16
2.5	Kerangka Konsep Penelitian	20
BAB III METODE PENELITIAN.....		21
3.1	Jenis Penelitian.....	21
3.2	Lokasi Penelitian.....	21
3.3	Jenis Data dan Sumber Data	25
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	26
3.5	Teknik Pengambilan Populasi dan Sampel	27
3.6	Teknik Analisis Data.....	29
3.6.1	Tujuan Penelitian Pertama.....	29
3.6.2	Tujuan Penelitian Kedua	29
3.6.3	Tujuan Penelitian Ketiga	34
3.7	Variabel Penelitian.....	34
3.8	Kerangka Penelitian	38
3.9	Definisi Operasional	39
BAB VI HASIL DAN PEMBAHASAN.....		40
4.1	Gambaran Umum Kota Makassar.....	40
4.1.1	Kondisi Geografis Kota Makassar	40
4.1.2	Kondisi Demografis Kota Makassar	41
4.2	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	42
4.2.1	Aspek Geografis	42
4.2.2	Aspek Demografis	43
4.3	Uji Validitas dan Reliabilitas	43
4.3.1	Uji Validitas.....	43
4.3.2	Uji Reliabilitas.....	44
4.4	Karakteristik Penghuni Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10.....	45

4.5	Kondisi Eksisting Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10	47
4.5.1	Lokasi Hunian	47
4.5.2	Kondisi Fisik Hunian.....	50
4.5.3	Keamanan dan Kenyamanan Lingkungan.....	55
4.5.4	Kondisi Prasarana dan Sarana	56
4.6	Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10.....	85
4.6.1	<i>Analisis Customer Satisfaction Index (CSI)</i>	85
4.6.2	<i>Importance Performance Analysis (IPA)</i>	99
4.5	Arahan Peningkatan Kualitas Perumahan Subsidi Blok 9 dan Blok 10	102
4.7.1	Kuadran I (Prioritas perbaikan).....	102
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		124
5.1	Kesimpulan	124
5.1	Saran	125
DAFTAR PUSTAKA		127
LAMPIRAN		131
<i>CURRICULUM VITAE</i>		150

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Kerangka konsep.....	20
Gambar 2	Peta administrasi kecamatan.....	22
Gambar 3	Peta administrasi kelurahan	23
Gambar 4	Peta citra lokasi penelitian	24
Gambar 5	Diagram kartesius	33
Gambar 6	Kerangka penelitian	37
Gambar 7	Diagram tingkat pendidikan berdasarkan responden.....	45
Gambar 8	Diagram jenis pekerjaan berdasarkan responden.....	46
Gambar 9	Diagram tingkat penghasilan berdasarkan responden.....	46
Gambar 10	Diagram lokasi tempat kerja	48
Gambar 11	Peta aksesibilitas	49
Gambar 12	Kondisi fisik bangunan	50
Gambar 13	Kondisi bangunan	51
Gambar 14	Peta jenis bangunan	52
Gambar 15	Peta kondisi bangunan Blok 9	53
Gambar 16	Peta kondisi bangunan Blok 10	54
Gambar 17	Portal perumahan	55
Gambar 18	Kondisi jalan Blok 9	56
Gambar 19	Kondisi jalan Blok 10	57
Gambar 20	Peta jaringan jalan Blok 9.....	58
Gambar 21	Peta jaringan jalan Blok 10.....	59
Gambar 22	Kondisi saluran air limbah Blok 9 dan Blok 10.....	60
Gambar 23	Peta jaringan air limbah Blok 9	61
Gambar 24	Peta jaringan air limbah Blok 10	62
Gambar 25	Kondisi drainase Blok 9 dan Blok 10	63
Gambar 26	Peta jaringan drainase Blok 9	64
Gambar 27	Peta jaringan drainase Blok 10	65
Gambar 28	Jaringan air bersih Blok 9	66
Gambar 29	Jaringan air bersih Blok 10	66
Gambar 30	Jaringan listrik Blok 9 dan Blok 10	67
Gambar 31	Peta jaringan listrik Blok 9	68

Gambar 32	Peta jaringan listrik Blok 10	69
Gambar 33	Kondisi tempat sampah Blok 9	70
Gambar 34	Kondisi tempat sampah Blok 10	70
Gambar 35	Sarana peribadatan Blok 9 dan Blok 10.....	71
Gambar 36	Peta sarana peribadatan Blok 9	72
Gambar 37	Peta sarana peribadatan Blok 10	73
Gambar 38	Peta ruang terbuka hijau Blok 9.....	75
Gambar 39	Peta ruang terbuka hijau Blok 10.....	76
Gambar 40	Sarana pendidikan Blok 9	77
Gambar 41	Peta radius sarana pendidikan Blok 9	78
Gambar 42	Peta radius sarana pendidikan Blok 9	79
Gambar 43	Sarana kesehatan	80
Gambar 44	Peta radius sarana kesehatan Blok 9	81
Gambar 45	Peta radius sarana kesehatan Blok 10	82
Gambar 46	Sarana perdagangan	83
Gambar 47	Peta radius sarana perniagaan Blok 9 dan Blok 10.....	84
Gambar 48	Diagram kartesius Blok 9 dan Blok 10.....	99
Gambar 49	Diagram harapan penghuni terhadap arahan perbaikan jalan di Blok 9.....	102
Gambar 50	Peta arahan perbaikan jalan di Blok 9	105
Gambar 51	Diagram harapan penghuni terhadap arahan peningkatan air bersih di Blok 9.....	106
Gambar 52	Peta arahan penyediaan air bersih di Blok 9.....	107
Gambar 53	Diagram harapan penghuni terhadap arahan penyediaan tempat sampah di Blok 9 dan Blok 10.....	108
Gambar 54	Peta arahan penyediaan tempat sampah di Blok 9.....	109
Gambar 55	Peta arahan penyediaan tempat sampah di Blok 10.....	110
Gambar 56	Diagram harapan penghuni terhadap arahan dalam mengurangi kriminalitas di lingkungan perumahan di Blok 9 dan Blok 10...	111
Gambar 57	Peta arahan keamanan lingkungan Blok 9	113
Gambar 58	Peta arahan keamanan lingkungan Blok 9.....	114
Gambar 59	Diagram harapan penghuni terhadap arahan dalam mengurangi pencemaran udara di Blok 9 dan Blok 10.....	115
Gambar 60	Peta arahan pengurangan pencemaran udara di Blok 9	117

Gambar 61	Peta arahan pengurangan pencemaran udara di Blok 9	118
Gambar 62	Diagram harapan penghuni terhadap arahan ruang terbuka Hijau di Blok 9 dan Blok 10	119
Gambar 63	Peta arahan pengembangan ruang terbuka hijau di Blok 9.....	120
Gambar 64	Peta arahan pengembangan ruang terbuka hijau di Blok 10.....	121
Gambar 65	Diagram harapan penghuni terhadap arahan penanganan banjir di Blok 10.....	122
Gambar 66	Peta arahan penanganan banjir di Blok 10.....	123

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Ketentuan harga jual rumah subsidi	9
Tabel 2	Kesesuaian standar prasarana dan sarana	11
Tabel 3	Penelitian faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni di perumahan subsidi	14
Tabel 4	Penelitian terdahulu	19
Tabel 5	Derajat kepercayaan	27
Tabel 6	Sampel tiap blok	27
Tabel 7	<i>Illustration of the entire Customer Satisfaction Index (CSI) calculation</i>	31
Tabel 8	Kriteria tingkat kepuasan	31
Tabel 9	Variabel penelitian	35
Tabel 10	Daftar kecamatan beserta luasan	40
Tabel 11	Data kependudukan lokasi penelitian	41
Tabel 12	Daftar kelurahan beserta luasan lokasi penelitian.	42
Tabel 13	Data kependudukan lokasi penelitian	43
Tabel 14	Hasil uji validitas	43
Tabel 15	Hasil uji reliabilitas	44
Tabel 16	Hasil uji reliabilitas nilai <i>cronbach's alpha</i>	44
Tabel 17	Kesesuaian jaringan air limbah dengan standar	60
Tabel 18	Kesesuaian jaringan drainase dengan standar	63
Tabel 19	Kesesuaian jaringan listrik dengan standar	67
Tabel 20	Kesesuaian jaringan persampahan dengan standar	68
Tabel 21	Kesesuaian ruang terbuka hijau dengan standar	74
Tabel 22	Standar radius pelayanan sarana pendidikan	77
Tabel 23	Standar radius pelayanan kesehatan	80
Tabel 24	Standar radius pelayanan sarana perdagangan	83
Tabel 25	Hasil analisis tingkat kepuasan penghuni Blok 9	85
Tabel 26	Hasil analisis tingkat kepuasan penghuni Blok 10	86
Tabel 27	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap aspek lokasi hunian	88
Tabel 28	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap aspek kondisi fisik hunian	89

Tabel 29	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap status kepemilikan tanah	90
Tabel 30	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap aspek keamanan dan kenyamanan lingkungan.....	91
Tabel 31	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap prasarana dan sarana.....	92
Tabel 32	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap jaringan jalan	94
Tabel 33	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap jaringan drainase	94
Tabel 34	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap air limbah	95
Tabel 35	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap air bersih.....	95
Tabel 36	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap jaringan listrik	96
Tabel 37	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap persampahan.....	96
Tabel 38	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap sarana perdagangan	96
Tabel 39	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap sarana pendidikan.....	97
Tabel 40	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap kesehatan	97
Tabel 41	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap sarana peribadatan	98
Tabel 42	Hasil analisis tingkat kepuasan terhadap sarana ruang terbuka hijau	98
Tabel 43	Hasil analisis kuadran I	99
Tabel 44	Hasil analisis kuadran II	100
Tabel 45	Hasil analisis kuadran IV	101
Tabel 46	Hasil analisis indeks kepuasan dan diagram kartesius	101
Tabel 47	Arahan perbaikan jalan.....	102
Tabel 48	Arahan peningkatan kualitas air bersih	104
Tabel 49	Arahan perbaikan tempat sampah.....	104
Tabel 50	Arahan mengurangi tindak kriminalitas di perumahan	106
Tabel 51	Arahan dalam mengurangi pencemaran udara di lingkungan perumahan	107
Tabel 52	Arahan penyediaan ruang terbuka hijau	108
Tabel 53	Arahan penanganan banjir di Blok 10.....	108

DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
PERUMNAS	Perusahaan Umum Pembangunan Nasional
PUPR	Peraturan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
BPS	Badan Pusat Statistik
PPN	Pajak Pertambahan Nilai
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
KPR	Kredit Pemilikan Rumah
KPR SSB	Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Selisih Bunga
SBUM	Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan
FLPP	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
PSU	Prasarana, Sarana, Utilitas
IPA	<i>Importance Performance Analysis</i>
CSI	<i>Customer Satisfaction Index</i>
Ha	Hektar
Km ²	Kilometer Persegi
M ²	Meter Persegi

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Lampiran Kuesioner Penelitian	131
Lampiran 2	Rekapitulasi Kuesioner Analisis IPA (Atribut Kenyataan) di Blok 9	134
Lampiran 3	Rekapitulasi Kuesioner Analisis IPA (Atribut Kepentingan) di Blok 9	136
Lampiran 4	Rekapitulasi Kuesioner Analisis IPA (Atribut Kenyataan) di Blok 10	138
Lampiran 5	Rekapitulasi Kuesioner Analisis IPA (Atribut Kepentingan) di Blok 10	139
Lampiran 6	Hasil tabulasi silang (<i>crosstabs</i>) Blok 9	141
	Hasil tabulasi silang (<i>crosstabs</i>) Blok 10	144
Lampiran 7	Hasil uji validitas	147
Lampiran 8	Hasil uji reliabilitas	148
Lampiran 9	Dokumentasi Survey	149

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (skripsi) yang berjudul “**Arahan Peningkatan Kualitas Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10**”. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan menyelesaikan studi di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

Penelitian ini dilatarbelakangi karena dalam pelaksanaan program perumahan subsidi ditemukan masalah terkait fasilitas yang disediakan oleh Perumnas. Oleh karena itu, dirasa perlu mengkaji kembali bagaimana kualitas perumahan subsidi yang dijual oleh Perumnas. Penulis berharap penelitian ini dapat menjadi evaluasi untuk Perumnas dan pemerintah dalam menyediakan perumahan subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Penulis berusaha untuk menyelesaikan skripsi ini sebaik-baiknya. Namun, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini tidak lain dikarenakan masih terbatasnya kemampuan penulis terutama dalam mendeskripsikan terkait dengan pokok pembahasan serta mengkorelasikan antara variabel yang menjadi inti permasalahan. Atas segala kekurangan penulis memohon maaf. Saran dan kritik dari para pembaca yang diharapkan demi perbaikan skripsi ini kedepannya.

Gowa,2023

Friselia Tesya Anjelin

Situs dan alamat kontak:

Harap menuliskan sumber skripsi ini dengan cara penulisan sebagai berikut.
Anjelin, Friselia Tesya 2023. *Arahan Peningkatan Kualitas Perumahan Subsidi*. Prodi S1 PWK Universitas Hasanuddin. Makassar.

Demi peningkatan kualitas dari skripsi ini, kritik dan saran dapat dikirimkan ke penulis melalui alamat email berikut. friseliatesyaanjelin@gmail.com

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala Rahmat dan Karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua tercinta (Bapak Yohanis Mangontan) dan (Ibu Leni) atas curahan kasih sayang dan dukungan lahir batin yang diberikan dan seluruh keluarga yang senantiasa membantu serta mendukung penulis;
2. Rektor Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.) yang telah memberikan izin penelitian serta fasilitas kampus selama masa perkuliahan;
3. Dekan Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Eng. Ir. Muhammad Isran Ramli., M.T.) atas segala bentuk kebijakan yang dikeluarkan;
4. Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Bapak Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, S.T., M.Si.) atas segala kasih sayang, bimbingan, dan nasehat yang diberikan;
5. Sekretaris Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Ibu Sri Aliah Ekawati, S.T., M.T.) atas ilmu dan pembelajaran yang telah diberikan;
6. Dosen Pembimbing Utama (Ibu Dr. Hj. Mimi Arifin, M.Si) atas segala bimbingan, arahan, nasihat, waktu, kepercayaan, serta ilmu yang diberikan kepada Penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini;
7. Dosen Pembimbing Pendamping sekaligus Dosen Penasihat Akademik (Ibu Dr. Wiwik Wahidah Osman, ST., MT.) atas segala bimbingan, arahan, nasihat, waktu, kepercayaan, serta ilmu yang diberikan kepada Penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini;
8. Kepala Studio (Ibu Dr. techn. Yashinta K. D. Sutopo, S.T., MIP.) atas waktu yang telah diluangkan untuk memberikan bimbingan, motivasi dan dukungan;

9. Dosen Penguji (Bapak Mukti Ali, ST.,MT.,Ph.D) dan (Ibu Jayanti Mandasari Andi M .A, ST.,M.Eng) atas ilmu, bimbingan, koreksi dan arahan yang telah diberikan semata-mata untuk peningkatan kualitas karya penulis;
10. Staf administrasi (Haerul Muayyar, S. Sos) dan seluruh dosen, staf administrasi serta *cleaning service* di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin yang telah membimbing dan membantu penulis sejak dari awal masuk perkuliahan hingga akhir perkuliahan;
11. Teman-teman Mentor FT-UH periode kepengurusan 2020 dan periode 2021 yang telah bahu-membahu menjalankan segala program kerja;
12. Teman-teman di *Labo Based Education* (LBE) Perumahan dan Permukiman serta saudara SEKTOR 2019 atas kebersamaan dan pengalaman dari awal masa perkuliahan sampai saat ini; dan
13. Seluruh pihak yang telah berkontribusi, mendukung, dan membantu yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu.

Penulis berharap kritik serta masukan dari semua pihak demi perbaikan dan peningkatan kualitas dalam penyusunan karya ilmiah kedepannya. Semoga tugas akhir ini bermanfaat dan bernilai positif bagi semua pembaca.

Gowa,2023

Friselia Tesya Anjelin

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pengadaan rumah subsidi merupakan upaya pemerintah dalam menyediakan rumah yang terjangkau dan layak huni bagi masyarakat, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap orang atau warga negara, dan Negara bertanggung jawab untuk memastikan setiap orang menghuni rumah yang layak dan terjangkau.

Rumah yang layak huni dan terjangkau merupakan tujuan utama program pembangunan rumah subsidi sehingga aspek kualitas rumah subsidi merupakan hal yang penting dalam penyediaan rumah subsidi, namun pada tahun 2017, Ditjen Pembiayaan Perumahan menemukan tanda-tanda bahwa sekitar 40% rumah subsidi di Indonesia memiliki kualitas yang buruk/tidak layak huni. Hal ini tentunya tidak sejalan dengan tujuan pembangunan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yaitu menyediakan perumahan yang layak hunian. Sehingga aspek kualitas rumah subsidi menjadi masalah utama yang dihadapi dalam penyediaan rumah subsidi (Bramantyo dkk., 2019).

Penyediaan rumah subsidi di Perumahan Perumnas Antang tepatnya berada di Blok 9 dan Blok 10 didirikan sebagai solusi pemerintah dalam penyediaan perumahan dan permukiman yang layak bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, namun dalam pelaksanaannya terdapat masalah terkait aspek kualitas rumah subsidi, yaitu kondisi jalan yang rusak, kualitas air bersih yang buruk, tingkat keamanan yang rendah, persampahan, banjir, dan lingkungan udara yang tercemar akibat lokasi perumahan berada dekat dengan lokasi TPA. Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, maka kualitas rumah subsidi yang disediakan oleh Perumnas perlu dikaji kembali. Oleh karena itu, untuk menilai kualitas rumah subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10, penelitian ini dilakukan berdasarkan penilaian dari penghuni yang merasakan rendahnya kualitas rumah subsidi dan

disesuaikan dengan standar dan peraturan yang berlaku. Diharapkan hasil kajian ini dapat menghasilkan arahan untuk meningkatkan kualitas rumah subsidi yang disediakan oleh Perumnas.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka disusun pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi eksisting pada Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10?
2. Bagaimana tingkat kepuasan penghuni terhadap Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10?
3. Bagaimana arahan peningkatan kualitas Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kondisi eksisting pada Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10.
2. Menganalisis tingkat kepuasan penghuni Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10.
3. Menyusun arahan peningkatan kualitas Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini, sebagai berikut:

1. Manfaat bagi akademis, penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan referensi bagi peneliti dan mahasiswa untuk menambah pengetahuan serta pemahaman mengenai arahan perumahan bersubsidi.
2. Manfaat bagi pemerintah, penelitian ini diharapkan menjadi saran bagi pemerintah dalam meningkatkan kualitas perumahan subsidi.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas dua bagian yaitu ruang lingkup lokasi penelitian yang membahas mengenai batasan wilayah penelitian secara keruangan, sedangkan lingkup substansi penelitian berkaitan dengan hal-hal yang akan dibahas dalam penelitian ini.

1. Ruang lingkup lokasi penelitian terletak di Kecamatan Manggala, Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10.
2. Ruang lingkup materi penelitian terkait kualitas rumah subsidi yang dilihat berdasarkan faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni di perumahan subsidi, yaitu **kondisi fisik hunian, lokasi hunian, keamanan dan kenyamanan lingkungan**, serta **prasarana dan sarana**. Selain itu, lingkup materi penelitian juga terkait kondisi eksisting Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10, tingkat kepuasan penghuni terhadap Perumahan Subsidi Perumnas Antang Blok 9 dan Blok 10, dan arahan peningkatan kualitas perumahan subsidi.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan penelitian ini terdiri dari enam bab yang memuat latar belakang hingga kesimpulan. Disusun secara berurutan dan terstruktur sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, *output* penelitian, alur pikir dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, bab ini dibahas tentang tinjauan pustaka atau referensi-referensi yang digunakan dalam menyusun laporan yang berisi rujukan atau teori-teori terkait penelitian dan tinjauan studi banding serta studi penelitian terdahulu terkait kasus sejenis serta merumuskan kerangka konsep dari penelitian yang akan dilakukan.

BAB III METODE PENELITIAN, bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian yang akan digunakan untuk mencapai *output*. Adapun muatan dalam bab ini adalah berisi jenis penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis dan merumuskan kebutuhan data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN, bab ini berisi gambaran umum, analisis, pembahasan dan pemaknaan hasil analisis, serta kesimpulan-kesimpulan berupa makna dari hasil yang diperoleh dari penelitian serta terfokus untuk menjawab pertanyaan penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN, bab ini berisi bagian kesimpulan akan menjawab setiap pertanyaan penelitian, sedangkan bagian saran berupa arahan rekomendasi terhadap penelitian dan bagi peneliti selanjutnya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perumahan

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai definisi rumah, bentuk-bentuk rumah, tujuan perumahan, dan penyelenggara perumahan.

2.1.1 Definisi Rumah

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UU No. 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan penghunian meliputi:

1. Rumah komersial merupakan rumah yang didirikan dengan tujuan untuk mencari keuntungan sesuai dengan permintaan masyarakat rumah umum, merupakan rumah yang didirikan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rumah umum dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan pemerintah daerah.
2. Rumah swadaya merupakan rumah didirikan atas upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan pemerintah daerah.
3. Rumah khusus merupakan rumah yang diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
4. Rumah negara merupakan rumah yang disediakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah.

2.1.2 Bentuk-Bentuk Rumah

Berdasarkan Pasal 22 UU No. 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa bentuk dibedakan berdasarkan hubungan atau keterkaitan antar bangunan, yang meliputi:

1. Rumah tunggal adalah rumah kediaman yang mempunyai persil sendiri dan salah satu dinding bangunan induknya tidak dibangun tempat pada batas persil.

2. Rumah deret adalah beberapa tempat kediaman lengkap, dimana salah satu sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu bangunan lain atau satu tempat kediaman lain dan masing-masing mempunyai persil sendiri.
3. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama dan tanah bersama.

2.1.3 Tujuan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Pasal 3 UU No. 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa tujuan perumahan dan kawasan permukiman yaitu memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

1. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang seimbang melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman yang sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.
2. Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam untuk pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di wilayah perkotaan maupun perdesaan.
3. Memberdayakan berbagai pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
4. Menunjang pembangunan dalam bidang ekonomi, sosial, dan budaya
5. Menjamin tersedianya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang terencana, sehat, aman, serasi, teratur, terpadu, dan berkelanjutan.

2.1.4 Penyelenggara Perumahan

Menurut Pasal 19 UU No. 1 Tahun 2011 menyatakan pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagai berikut:

1. Pemerintah atau pemerintah daerah misalnya, berupa perumahan yang diselenggarakan oleh Perum Perumnas, perumahan khusus pegawai negeri dan lain sebagainya.

2. Pihak swasta/pengembang perumahan (*developer residence*) perseorangan maupun perusahaan berbadan hukum.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan rakyat di Indonesia didukung oleh landasan hukum yang diatur dalam Pasal 40 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyatakan setiap individu berhak memiliki tempat tinggal dan hidup yang layak. Dengan adanya aturan ini diharapkan pemerintah konsisten berupaya menyediakan dan membangun rumah sederhana yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga pemerintah memberikan bantuan subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disesuaikan dengan kemampuan MBR terhadap besaran uang muka, suku bunga, jangka waktu kredit dan persyaratan untuk mendapatkan subsidi KPR agar dipermudah.

2.2 Rumah Subsidi

Pada sub bab ini akan membahas definisi perumahan subsidi, tujuan perumahan subsidi, kriteria perumahan subsidi, syarat ketentuan perumahan subsidi, dan standar rumah sederhana bagi MBR.

2.2.1 Definisi Rumah Subsidi

Rumah subsidi merupakan jenis perumahan yang dibangun oleh pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat dengan tingkat ekonomi rendah. Rumah subsidi tidak dibangun langsung oleh pemerintah, melainkan melibatkan pihak pengembang perumahan swasta dan tugas pemerintah memberikan bantuan pembiayaan perumahan melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dikatakan subsidi karena proses pengadaannya disubsidi oleh pemerintah. Bentuk subsidi yang diberikan, yaitu:

- a. Subsidi bertujuan agar dapat meringankan kredit di mana pemerintah membantu sebagian dari jumlah angsuran yang seharusnya dibayarkan oleh penerima subsidi.
- b. Pemerintah memberikan bantuan untuk pembangunan ataupun perbaikan rumah sehingga MBR tidak perlu menanggung seluruh biaya pembangunan atau biaya perbaikan, namun tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit karena ketentuan terkait penerimaan subsidi diatur tersendiri oleh pemerintah.

2.2.2 Tujuan Perumahan Subsidi

Pelaksanaan program perumahan subsidi dilaksanakan dengan tujuan memberikan kesempatan masyarakat Indonesia memiliki rumah yang sesuai dengan standar hunian yang layak huni. Hal ini sejalan dengan Pasal 7 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah menyatakan bahwa perencanaan dan perancangan rumah murah dilakukan untuk menciptakan rumah layak huni, hal ini dilakukan agar pemerintah dapat mengurangi adanya masyarakat yang tinggal di pemukiman tidak layak dan mendapatkan hidup yang lebih terjamin. Dengan adanya program rumah subsidi diharapkan dapat membantu masyarakat yang memiliki pendapatan terbatas agar dapat memiliki tempat tinggal yang layak dan terjangkau.

2.2.3 Jenis Rumah Subsidi

Berdasarkan Peraturan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor: 242/KPTS/M/2020 tentang Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyatakan bahwa ukuran luas bangunan sebuah rumah subsidi berada pada 21 m² hingga 36 m² dengan luas tanah yaitu 60 m² hingga 200 m². Ukuran sebuah rumah subsidi berbeda-beda yaitu tipe 21, dan tipe 36. Berikut penjelasan tipe rumah subsidi.

1. Rumah Subsidi Tipe 21

Rumah subsidi dengan tipe 21 merupakan rumah subsidi yang paling banyak dibangun oleh pengembang perumahan. Ukuran rumah subsidi dengan tipe ini memiliki dimensi 3x7 m, 6x3,5 m sampai 5,25x4 m. Pada penelitian ini menggunakan rumah tipe 21.

2. Rumah Subsidi Tipe 36

Bangunan rumah subsidi dengan tipe 36 memiliki spesifikasi yaitu dua kamar tidur dan satu kamar mandi. Sebuah rumah subsidi tipe 36 biasanya memiliki dimensi 6x6 meter atau 9x4 meter. Rumah dengan tipe ini dibangun pada tanah yang memiliki luas 60 hingga 72 m².

2.2.4 Kriteria Penghuni Rumah Subsidi

Berdasarkan Permen Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor: 242/KPTS/M/2020 menyatakan bahwa rumah tersebut harus menjadi hunian pribadi yang pertama dan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Tercatat sebagai penduduk di satu daerah kabupaten/kota;
3. Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan rumah, dan kredit/pembiayaan pembangunan rumah swadaya;
4. Memiliki Nomor Pokok Wajib Daftar (NPWP); dan
5. Penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang ditentukan, sampai dengan Rp. 4.000.000 per bulan.

2.2.5 Standar Perumahan Subsidi

Rumah yang mendapatkan subsidi dari pemerintah akan terbebas dari pajak oleh karena itu ada kriteria yang menjadi syarat rumah bersubsidi, yaitu:

1. Luas bidang tanah minimal 60 m²;
2. Batas maksimal luas bangunan adalah 36 m²;
3. Rumah tersebut harus menjadi hunian pribadi yang pertama dan tidak boleh dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain minimal lima tahun setelah pembelian; dan
4. Harga rumah yang dijual mengikuti harga jual maksimal di tiap zona di Indonesia, yang telah ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan daerah masing-masing. Berikut ketentuan harga jual rumah subsidi di tiap zona.

Tabel 1. Ketentuan harga jual rumah subsidi

No	Wilayah	Harga
1.	Jawa (kecuali, Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep.Riau dan Bangka Belitung)	Rp.150.500.000
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	Rp.164.500.000
3.	Sulawesi , Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	Rp.156.500.000

No	Wilayah	Harga
4.	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anmbas, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu.	Rp.168.000.000
5	Papua dan Papua Barat	Rp. 219.000.000

Sumber: Keputusan Menteri PUPR No 242/KPTS/M/2020

Pelaksanaan pembangunan perumahan bersubsidi yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah harus mengacu pada standar-standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Berdasarkan Permen Perumahan RI No. 25 Tahun 2011 menyatakan bahwa rumah murah harus memenuhi standar sebagai berikut:

1. Lokasi perumahan murah harus berada pada peruntukan perumahan atau peruntukan perumahan campuran sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah;
2. Luas bangunan yang direncanakan sekurang-kurangnya 36 m² dan memiliki sekurang-kurangnya satu ruang tidur;
3. Pengudaraan dan pencahayaan alami untuk setiap ruangan;
4. Harus dilengkapi dengan prasarana dan sarana;
5. Bebas dari pencemaran udara;
6. Dapat menjamin kualitas lingkungan hunian yang sehat bagi pembinaan individu masyarakat penghuni; dan
7. Mempunyai kondisi yang bebas dari banjir.

Rumah subsidi memiliki harga yang terjangkau namun, rumah subsidi harus memenuhi standar kualitas yang ditetapkan oleh pemerintah. Poin penting dalam rumah subsidi adalah layak huni sehingga pemerintah membuat aturan salah satunya tentang prasarana, sarana dan utilitas sebagai fasilitas penunjang rumah subsidi. Hal ini diatur dalam Permen PUPR 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada pasal 21 ayat 4, 5, 6 rumah bersubsidi harus memenuhi kelaikan fungsi bangunan dan dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum, yaitu:

1. Jaringan distribusi air bersih perpipaan dari perusahaan daerah air minum atau sumber air bersih lainnya;
2. Jaringan listrik dalam rumah;
3. Jalan lingkungan;

4. Saluran/drainase lingkungan;
5. Saluran air limbah/air kotor rumah tangga ;
6. Sarana pewadahan sampah individual dan tempat pembuangan sampah sementara; dan
7. Prasarana, sarana, dan utilitas umum harus selesai dan berfungsi sebelum perjanjian kredit/akad pembiayaan.

Undang Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah memberikan pedoman terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman. Prasarana sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Ketentuan ini merupakan dasar hukum agar perumahan bersubsidi dapat dibangun layak, aman dan nyaman untuk dijadikan tempat tinggal bagi MBR. Adapun standar prasarana dan sarana yang telah diatur dalam SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Kota.

Tabel 2. Standar prasarana dan sarana

Prasarana dan Sarana	Standar
Jaringan jalan	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan yang disediakan harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi pengguna jalan. • Jalan lingkungan, ketentuan panjang 40-60m/Ha dengan lebar 2-5 m.
Jaringan air limbah	<ul style="list-style-type: none"> • Dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah kota komunal atau individual sesuai dengan ketentuan yang berlaku • Air limbah harus melalui sistem pengolahan sebelum dibuang ke perairan terbuka sesuai dengan ketentuan yang berlaku
Jaringan drainase	<ul style="list-style-type: none"> • Saluran pembuangan air hujan dapat berupa saluran terbuka atau tertutup • Sesuai Sistem drainase harus dihubungkan dengan saluran kota, sungai, danau atau laut
Jaringan listrik	<ul style="list-style-type: none"> • Lingkungan perumahan mendapatkan daya listrik dari PLN atau dari sumber lain • Daya listrik minimum 450 va • Tersedia jaringan listrik lingkungan dan jaringan listrik hunian • Tersedia penerangan jalan
Persampahan	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat sampah dibuat dari bahan rapat air

Prasarana dan Sarana	Standar
	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat sampah harus mudah dicapai oleh petugas kebersihan • Tersedia fasilitas pengangkutan sampah • Sampah diangkut 3x1 minggu • kapasitas bak sampah kecil minimal 6 m³
Sarana Pendidikan	<ul style="list-style-type: none"> • TK radius pencapaian 500 m • SD radius pencapaian 1.000 • SMP radius pencapaian 1.000 m • SMA radius pencapaian 3.000 m
Sarana Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> • Klinik radius pencapaian 1.000 m • Apotek radius pencapaian 1.500 m • Puskesmas radius pencapaian 3.000 m • Klinik bersalin radius pencapaian 4.000 m
Sarana peribadatan	<ul style="list-style-type: none"> • Mushola radius pencapaian 100 meter • Masjid radius pencapaian 1000 meter
Sarana Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> • Warung radius pencapaian 500 m • Pertokoan radius pencapaian 1.000 m • Pusat perbelanjaan radius pencapaian 3.200 m
Sarana ruang terbuka hijau	<ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan jalur hijau yang berfungsi sebagai filter dari polusi • Taman yang tersedia bersih, nyaman dan terawat

Sumber: SNI 03-1733-2004

2.2.6 Ketentuan Setelah Mendapatkan Rumah Subsidi

Ketentuan yang telah ditetapkan setelah mendapatkan perumahan subsidi yang diatur dalam Permen PUPR No.20/PRT/M/2019.

1. Menghuni rumah umum tapak sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat satu tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan berita acara serah terima
2. Menghuni sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling singkat 1.5 tahun untuk rumah umum tapak, atau 20 tahun untuk sarusun umum
3. Rumah umum tapak atau sarusun umum hanya dapat disewakan dan dialihkan kepemilikannya dalam hal;
 - a. Pewarisan;
 - b. Penghunian telah melampaui lima tahun untuk rumah umum tapak;
 - c. Pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik; dan
 - d. Untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah tidak menyewakan dan/atau mengalihkan hak kepemilikan rumah umum tapak atau sarusun.

2.2.7 Pembiayaan Rumah Subsidi

Berdasarkan Permen PUPR Rakyat No. 21 Tahun 2016 tentang Kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah bagi MBR terdapat tiga skema bantuan pembiayaan perumahan, yaitu:

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian PUPR. FLPP bertujuan untuk menyediakan kemudahan dan bantuan dalam mendukung kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat bagi MBR dan menyediakan kemudahan dan bantuan dalam mendukung pembangunan dan perbaikan rumah swadaya sejahtera bagi MBR melalui penyaluran dana murah jangka panjang.
2. KPR SSB (Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Selisih Bunga) merupakan kredit pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui subsidi bunga kredit perumahan.
3. SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan) merupakan subsidi pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian atau seluruh uang muka perolehan rumah. SBUM ini diberikan untuk pembelian rumah tapak bersubsidi. Seluruh SBUM yang diterima oleh kelompok sasaran digunakan untuk membayar uang muka sehingga mengurangi pokok kredit.

2.3 Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Penghuni

Menurut Gasperz (1997) dalam Runtuwarow (2021) menyatakan bahwa Penghuni akan merasa puas ketika melihat seberapa baik kualitas rumah yang didapatkan sehingga kepuasan penghuni ditentukan dengan terpenuhinya kebutuhan, keinginan dan harapan pelanggan/penghuni perumahan (sehingga ketika pembangunan perumahan subsidi sesuai dengan harapan, kebutuhan dan juga keinginan, maka tingkat kepuasan penghuni akan tercapai.

Tabel 3. Penelitian faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan hunian pada perumahan subsidi

Nama	Judul Jurnal	Faktor
Fendy Aries Prasetyo	Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni Rumah di Perumahan Puri Surya Jaya Gedangan Sidoarjo	1. Kondisi fisik 2. Fasilitas perumahan 3. Lingkungan sosial 4. Lokasi perumahan
N. Astomukti dan Asnawi (2020)	Karakteristik Sosial Ekonomi dan Tingkat Kepuasan Penghuni Terhadap Rumah Subsidi di Kecamatan Ungaran Timur	1. Status kepemilikan tanah 2. Ketenangan dan keamanan lingkungan 3. Kondisi prasarana dan sarana 4. Lingkungan sosial 5. Lingkungan hunian 6. Lokasi hunian 7. Kondisi fisik hunian
Agus Inter Arma Caritas (2017)	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Bersubsidi di Kota Malang	1. Lokasi perumahan 2. Kualitas bangunan 3. Prasarana dan sarana
Yudhi Widiastomo (2014)	Pengaruh Kualitas Rumah dan Lingkungan terhadap Kepuasan Penghuni dan Kecenderungan Berpindah di Perumnas Bukit Sendangmulyo Semarang	1. Lokasi perumahan 2. Kelengkapan prasarana dan sarana 3. Tingkat keamanan 4. Hubungan sosial bertetangga
Hendy Viandra Reza (2022)	Faktor Utama yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Subsidi Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor (Studi Kasus: Perumahan Puri Harmoni 8)	1. Lokasi 2. Fasilitas lingkungan 3. Fisik rumah 4. Status kepemilikan tanah 5. Interaksi sosial 6. Keamanan 7. Kualitas lingkungan

Sumber: Hasil analisis dari penelitian-penelitian sebelumnya

Berdasarkan Tabel 3 dapat disimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni di perumahan subsidi dinilai dari kualitas lingkungan di perumahan, seperti lokasi perumahan, kondisi fisik, kelengkapan prasarana, kelengkapan sarana, tingkat keamanan, hubungan sosial bertetangga, dan status kepemilikan tanah (Astomukti, 2020). Berikut penjelasan faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni di perumahan subsidi.

1. Lokasi Perumahan

Lokasi perumahan yang bebas dari banjir, dapat dijangkau oleh transportasi publik dan mudah menjangkau tempat kerja penghuni akan mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni perumahan. (Harianto dan Prasetyo, 2010).

2. Kondisi Fisik Hunian

Aspek Fisik rumah dapat menunjukkan tingkat kepuasan penghuni terhadap

kondisi bangunan yang penghuni tinggali apakah fisik bangunan yang ada memenuhi kebutuhan penghuni atau tidak (Reza, 2022). Ketika kebutuhan penghuni terpenuhi, penghuni akan merasa puas.

3. Status Kepemilikan Tanah

Menurut Panudju (1999) yang merujuk teori Turner dan Maslow, dasar bagi penyusunan kriteria perumahan yang dibutuhkan oleh masyarakat salah satunya adalah status kepemilikan lahan dan rumah jelas sehingga tidak ada rasa ketakutan penghuni untuk digusur, hal ini sejalan menurut (Barry dan Roux, 2016) dalam (Fidianti, 2023) yang mengatakan bahwa pemerintah memiliki tanggung jawab dalam menjamin kepemilikan rumah bersubsidi bagi MBR dengan menyediakan sertifikat kepemilikan rumah sehingga hal ini dapat memberikan kepastian dan jaminan hukum agar MBR dapat terus mengembangkan keluarga, tanpa ada kekhawatiran bahwa rumah akan digusur atau dipindah tangankan.

4. Keamanan dan Kenyamanan Lingkungan

Faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni terhadap aspek keamanan dan kenyamanan lingkungan dilihat dari beberapa indikator, yaitu:

a. Lingkungan yang Aman dari Kriminalitas

Lingkungan perumahan yang aman adalah lingkungan yang terbebas dari tindak kejahatan sehingga membuat penghuni merasa aman di dalam rumah (Syafriana dkk., 2018). Secara umum, warga perumahan menunjukkan tingkat kepuasan yang tinggi terhadap kualitas lingkungan tempat tinggal mereka. Penghuni mengaku bahwa merasa aman ketika telah memenuhi kriteria kondisi lingkungan yang baik, bebas banjir, tenang, dan aman (Widiastomo, 2014).

b. Lingkungan yang Bersih dan Udara Tidak Tercemar

Menurut Permen Perumahan Rakyat No. 25 Tahun 2011 menyatakan bahwa lokasi perumahan murah harus bebas dari pencemaran udara.

c. Lingkungan Sosial

Hubungan kekeluargaan dan interaksi sosial yang baik dapat menciptakan kenyamanan bagi penghuni sehingga penghuni merasa nyaman tinggal di lingkungan perumahan (Astomukti, 2020).

5. Prasarana dan Sarana

Hal yang paling mendasar di dalam kawasan perumahan adalah prasarana dan

sarana sehingga perumahan dapat berkembang dan dapat mempunyai kehidupan yang layak (Hidayati, 2021). Hal ini sejalan dengan UU No. 1 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah yang menjadi bagian dari permukiman dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

2.4 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan sebagai referensi untuk menunjang penelitian, baik dari segi tema maupun metode yang digunakan. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang telah dikaji oleh penulis dan dijabarkan pada Tabel 3 berikut.

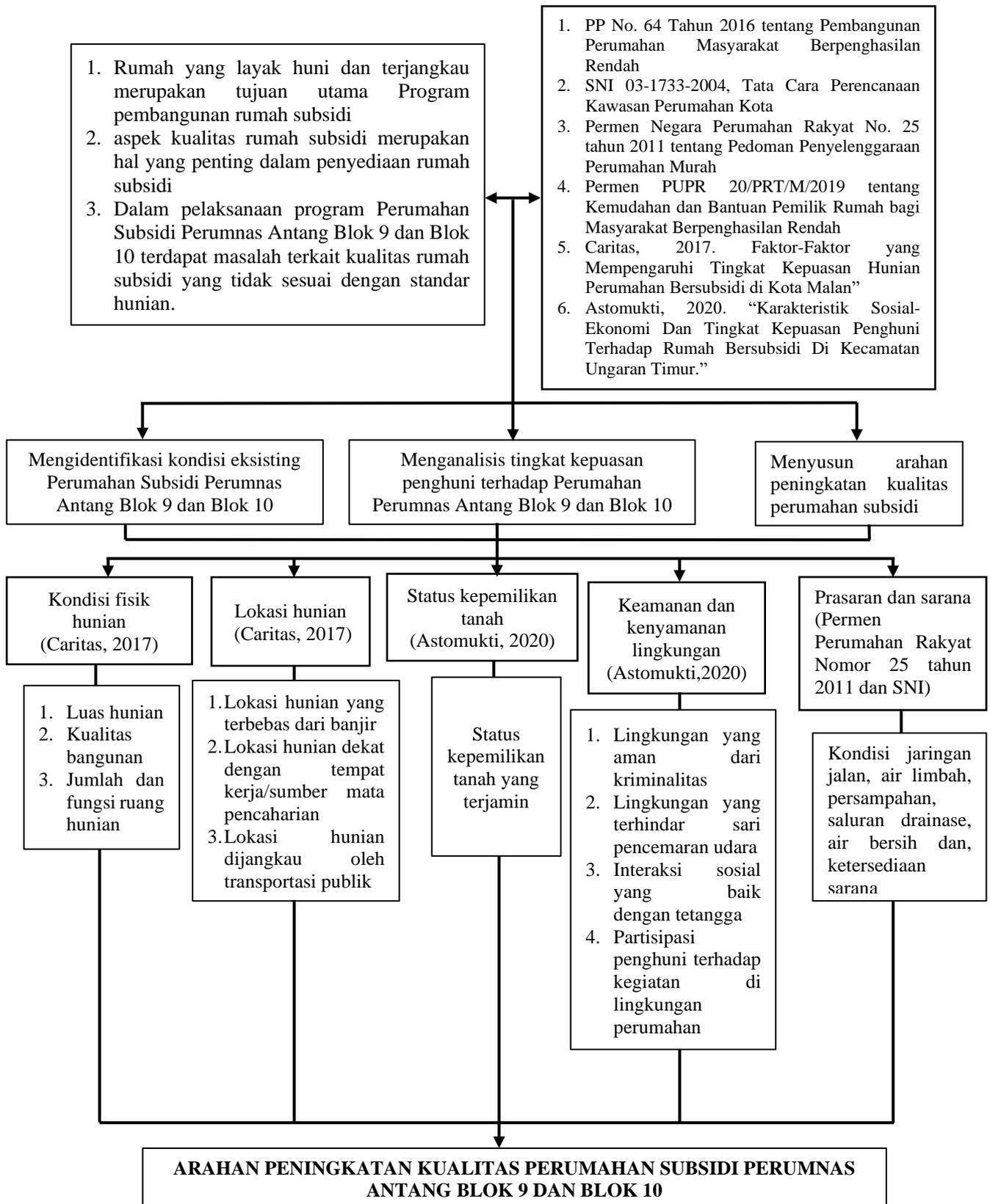
Tabel 4. Penelitian Terdahulu

No	Peneliti/Tahun	Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Perbedaan dan Persamaan	Output	Sumber
1.	Bramantyo (2019)	Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang	Tujuan penelitian ini untuk menilai aspek kualitas rumah subsidi pada program Rumah Murah berdasarkan perspektif MBR sebagai penerima manfaat program.	Metode deskriptif kuantitatif dan analisis deskriptif statistik dan pembobotan	<p><u>Persamaan:</u> Menilai kualitas perumahan subsidi berdasarkan penerima manfaat perumahan subsidi, yaitu MBR</p> <p><u>Perbedaan:</u> Metode menggunakan analisis deskriptif statistik dan pembobotan</p>	Hasil kajian ini menunjukkan bahwa aspek kualitas rumah subsidi di lokasi studi kasus memperoleh bobot total 1.222 poin yang masuk kategori penilaian cukup baik, meski tingkat kepuasan yang didapatkan dari responden hanya 63,65%. Hal ini dapat merepresentasikan kondisi rumah subsidi mengenai rendahnya kualitas rumah subsidi terkait dengan kondisi fisik bangunan rumah dan kondisi prasarana dasar yang disediakan oleh pengembang,	Jurnal Permukiman. Vol.1 4 No. 1, 2019, 1-9 Website: https://www.researchgate.net/publication/350730790_Aspek_KualitasRumah_Subsidi_Pada_Program_Rumah_Murah_Berdasarkan_Perspektif_Penerima_Manfaat_Studi_Kasus_Perumahan_Subsidi_Mutiara_Hati_Semarang
2.	Nonik Astomukti (2020)	Karakteristik Sosial-Ekonomi dan Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Rumah Bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur	untuk mengetahui karakteristik sosial ekonomi dan tingkat kepuasan warga terhadap perumahan subsidi di	Metode deskriptif statistik, Analisis GAP, IPA	Persamaan: Memiliki tujuan yang sama yaitu ingin mengetahui tingkat kepuasan warga terhadap perumahan subsidi dan menggunakan	tingkat nilai menunjukkan bahwa tingkat kepuasan warga terhadap perumahan bersubsidi paling tinggi adalah aspek lingkungan sosial dengan nilai Gap 0,17, lingkungan sosial yang baik	Jurnal Teknik PWK. Vol. 9 No. 1 (2020). ISSN 2338-3526 Website: https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/26588/

No	Peneliti/Tahun	Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Perbedaan dan Persamaan	Output	Sumber
			kecamatan Ungaran Timur		Teknik analisis IPA <u>Perbedaan:</u> Menggunakan analisis GAP	dengan kegiatan sosial yang aktif dan hubungan yang baik dengan tetangga	
3.	Agus Inter Arma Caritas (2017)	Faktor- Faktor yang mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Bersubsidi di Kota Malang	Penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan peran pemangku kepentingan dalam membangun rumah bersubsidi yang diukur dari tingkat kepuasan warga dalam membangun rumah bersubsidi perumahan di Malang.	Analisis Deskriptif, IPA CSI Regresi	<u>Persamaan:</u> Memiliki tujuan yang sama ingin menganalisis tingkat kepuasan penghuni pada perumahan subsidi menggunakan Teknik analisis IPA <u>Perbedaan:</u> Menganalisis Pengaruh faktor-faktor apa saja apa saja yang mempengaruhi tingkat kepuasan sehingga dapat mengetahui apa faktor apa yang dominan dalam tingkat kepuasan penghuni dan	Hasil tingkat kepuasan pelanggan menilai kinerja pengembang perumahan bersubsidi di Malang termasuk dalam kategori baik, Indeks Kinerja) sebesar 67,02% dan di mana variabel lokasi faktor kualitas bangunan, faktor kelengkapan sarana dan prasarana berpengaruh positif terhadap kepuasan penghuni perumahan bersubsidi di Kota Malang.	Jurnal Rekayasa Sipil. Vol. 11 No. 1 (2017). ISSN 1978 - 5658 Website: https://rekayasasipil.ub.ac.id/index.php/rs/article/view/403

No	Peneliti/Tahun	Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Perbedaan dan Persamaan	Output	Sumber
					Teknik analisis yang digunakan CSI dan regresi		
4	Hendy Viandra Reza (2022)	Faktor Utama Yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Subsidi, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor (Studi Kasus: Perumahan Puri Harmoni 8)	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor utama yang mempengaruhi tingkat kepuasan dalam Perumahan Bersubsidi di Puri Harmoni 8, Parung Panjang	PCA (<i>Principal Component Analysis</i>)	<p><u>Persamaan:</u> Memiliki tujuan yang sama yaitu ingin meningkatkan kualitas Perumahan subsidi dengan melihat tingkat kepuasan hunian perumahan subsidi</p> <p><u>Perbedaan:</u> Menggunakan Teknik analisis PCA</p>	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.	Jurnal Muara Sains, Teknologi dan Ilmu Kesehatan Vol. 6 No.2, 223-240 (2022). ISSN 2579-6402

2.5 Kerangka Konsep



Gambar 1. Kerangka konsep
Sumber: Penulis, 2023