

**KINERJA ATRIBUT KOMPLEKS RUMAH TOKO  
BERBASIS KEPUASAN PENGHUNI**

*(Kasus: Kompleks Ruko Metro Square, Makassar)*

**PERFORMANCE ATTRIBUTES OF SHOP HOUSE COMPLEX  
BASED ON OCCUPANT SATISFACTION**

*(Case: Metro Square Shop House Complex, Makassar)*

**ANDI MUJTAHID  
D042181003**



**PROGRAM STUDI MAGISTER  
DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR**

**2022**

**KINERJA ATRIBUT KOMPLEKS RUMAH TOKO  
BERBASIS KEPUASAN PENGHUNI**

*(Kasus: Kompleks Ruko Metro Square, Makassar)*

**PERFORMANCE ATTRIBUTES OF SHOP HOUSE COMPLEX  
BASED ON OCCUPANT SATISFACTION**

*(Case: Metro Square Shop House Complex, Makassar)*

**ANDI MUJTAHID  
D042181003**



**PROGRAM STUDI MAGISTER  
DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR**

**2022**

**KINERJA ATRIBUT KOMPLEKS RUMAH TOKO  
BERBASIS KEPUASAN PENGHUNI**

*(Kasus: Kompleks Ruko Metro Square, Makassar)*

Tesis

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister

Program Studi

Teknik Arsitektur

Disusun dan Diajukan Oleh

Andi Mujtahid

Kepada

**PROGRAM STUDI MAGISTER  
DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

## LEMBAR PENGESAHAN

TESIS

**KINERJA ATRIBUT KOMPLEKS RUMAH TOKO BERBASIS KEPUASAN PENGHUNI**  
(Kasus: Kompleks Ruko Metro Square, Makassar)

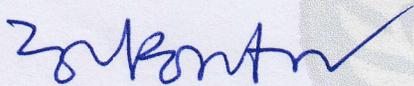
Disusun dan diajukan oleh

**ANDI MUJTAHID**  
D042181003

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 28 Juni 2022  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Pembimbing Utama,



**Ir. Ria Wikantari R. M. Arch., Ph.D**  
NIP.196109151988112001

Pembimbing Pendamping,



**Afifah Harisah, ST., MT., Ph.D**  
NIP.197008041997022001

Plt. Ketua Program Studi  
Magister Teknik Arsitektur,



**Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT**  
NIP.19690612 199802 1 001

Dekan Fakultas Teknik  
Universitas Hasanuddin,



**Prof. Dr. Eng. Ir. Muhammad Isran Ramli, ST., MT.**  
NIP. 19730926 200012 1 002

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andi Mujtahid

Nomor Mahasiswa : D042181003

Program Studi : Teknik Arsitektur

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 28 Juni 2022

Yang menyatakan



  
ANDI MUJTAHID

## PRAKATA

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT karena atas izin dan limpahan rahmatnyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul **“KINERJA ATRIBUT KOMPLEKS RUMAH TOKO BERBASIS KEPUASAN PENGHUNI (Kasus: Kompleks Ruko Metro Square, Makassar)”** dalam Program Magister Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Shalawat dan salam tak lupa peneliti panjatkan kepada Rasulullah SAW sebagai manusia yang paling mulia yang menjadi suri tauladan bagi seluruh umat manusia.

Penulisan tesis ini sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan Magister Arsitektur di Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Tesis ini dibuat untuk menjadi bahan kajian mengenai teori evaluasi kinerja bangunan dan arsitektur rumah toko, dan secara spesifik mengkaji kinerja kompleks rumah toko berbasis kepuasan penghuni.

Selama proses penyusunan tesis terdapat berbagai macam hambatan, namun berkat dukungan dari berbagai pihak penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebaik-baiknya. Oleh karena itu, secara khusus mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Yang teristimewa Bapak **A. Baharuddin S.Pd.** dan Ibu **A. Nurhayati**, yang telah berjuang memberikan dukungan moril, immoril, dan doanya.
2. Ibu Ir. **Ria Wikantari R, M. Arch., Ph.D** dan Ibu **Afifah Harisah, ST., MT., Ph.D** selaku pembimbing satu dan pembimbing dua yang telah memberikan ilmu dan bimbingannya.
3. Bapak **Dr. Ir. Mohammad Mochsen Sir, ST., MT.**, Bapak **Ir. Abdul Mufti Radja, ST., MT., Ph.D**, dan Bapak **Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT** selaku penguji yang telah memberikan ilmu, masukan, dan kritik yang membangun untuk kesempurnaan.
4. Seluruh **Dosen** dan **Staf** Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin yang telah mempermudah proses administrasi dan memberikan bantuannya selama penulis menimba ilmu di Magister Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.
5. Teman-teman **Pascasarjana Teknik Arsitektur** khususnya **angkatan 2018** yang telah memberikan dukungannya.
6. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari dalam penyusunan tesis ini, terdapat banyak kekurangan mengingat keterbatasan waktu dan kapasitas penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kebaikan tesis ini. Akhir kata, semoga tesis ini dapat

memberikan kontribusi dan manfaat bagi pengembang ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang arsitektur.

Gowa, 28 Juni 2022

ANDI MUJTAHID

## ABSTRAK

ANDI MUJTAHID. Kinerja Atribut Kompleks Rumah Toko Berbasis Kepuasan Penghuni (Kasus: Kompleks Ruko Metro Square, Makassar), (dibimbing oleh Ria Wikantari dan Afifah Harisah)

Studi sebelumnya mengungkapkan bahwa kinerja ruko tidak berada dalam kondisi optimal dan kecenderungan dari pembangunannya lebih bersifat destruktif daripada konstruktif. Kompleks Ruko Metro Square Makassar dinilai merupakan salah satu kompleks ruko terbesar yang dibangun oleh pengembang di Kota Makassar. Evaluasi kinerja bangunan dapat dilakukan melalui pendekatan pemangku kepentingan yaitu penilaian kepuasan penghuni sebagai orang yang paling mengetahui. Penelitian ini bertujuan untuk (1) Mengevaluasi kinerja Kompleks Ruko Metro Square Makassar berdasarkan tingkat kepuasan penghuni; (2) Menentukan variabel-variabel dan faktor-faktor apa saja yang signifikan mempengaruhi kinerja Kompleks Ruko Metro Square Makassar; (3) Merumuskan arahan peningkatan kinerja Kompleks Ruko Metro Square Makassar. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode survei, dimana teknik pengumpulan datanya dengan observasi dan penyebaran kuesioner kepada 60 sampel penghuni. Data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan teknik tabulasi silang dan regresi dengan aplikasi microsoft excel dan SPSS 25. Hasil penelitian menunjukkan bahwa indeks kepuasan penghuni berada pada angka 64,5% dan pada skala intervalnya berada pada tingkat agak puas. Hasil uji variabel atribut fisik kompleks ruko (X1) dan fasilitas pendukung unit hunian (X2) terhadap kepuasan penghuni (Y), menyimpulkan bahwa kedua variabel tersebut secara signifikan berpengaruh positif. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan penghuni adalah kualitas desain awal, kualitas material, karakteristik penghuni, adaptasi penghuni, dan faktor eksternal.

Kata Kunci: Evaluasi Arsitektur, Atribut Fisik, Kinerja Bangunan, Kepuasan Penghuni, Kompleks Ruko

## ABSTRACT

ANDI MUJTAHID. Performance Attributes Of Shop House Complex Based On Occupant Satisfaction, (Case: Metro Square Shop House Complex, Makassar), (guided by Ria Wikantari and Afifah Harisah)

Previous studies revealed the performance of shophouses was not in optimal condition and the tendency of the development to be more destructive than constructive. The Complex of Makassar Metro Square Shop Houses is considered as one of the largest shophouse complexes built by developers in Makassar City. This study aims to evaluate the performance of the Makassar Metro Square Shop House Complex based on the level of occupant satisfaction. This study used a survey method, where the data collection techniques were field observation and questionnaires distribution to 60 residents who were chosen through accidental sampling. Data were analyzed using crosstabulation and regression techniques using Microsoft Excel and SPSS 25 applications. The results show the occupant satisfaction index was at the level of 64.5% and on the interval scale it was at the level of fairly satisfied. The testing of physical attribute variables of the Shophouse Complex (X1) and the supporting facilities of the residential unit (X2) on occupant satisfaction (Y), concludes the two variables have a significant positive effect. Meanwhile, the factors influence occupant satisfaction are the initial design quality, material quality, occupant characteristics, occupant adaptation, and external factors.

Keywords: Architecture Evaluation, Physical Attributes, Building Performance, Occupants Satisfaction, Shophouse Complex

**DAFTAR ISI****PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....II****ABSTRAK.....VI****DAFTAR ISI.....VIII****DAFTAR GAMBAR.....XIII****DAFTAR TABEL.....XVI****BAB I****PENDAHULUAN****A. Latar Belakang..... 1****B. Rumusan Masalah ..... 6****C. Tujuan Penelitian..... 7****D. Manfaat Penelitian ..... 7****E. Ruang Lingkup Penelitian ..... 8****F. Penegasan Istilah ..... 9****G. Sistematika Pembahasan ..... 12****BAB II****TINJAUAN PUSTAKA**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Ruko Sebagai Tipe Arsitektur Mixed-Use (Residensial dan Komersial).....</b>       | <b>15</b> |
| 1.        | Tinjauan Historis Ruko Secara Umum di Wilayah Cina dan Asia Tenggara.....            | 15        |
| 2.        | Tinjauan Historis Ruko di Nusantara.....   | 21        |
| 3.        | Fungsi <i>Mixed-Use</i> .....  | 25        |
| <b>B.</b> | <b>Kinerja Kompleks Rumah Toko .....</b>   | <b>27</b> |
| 1.        | Evaluasi Kinerja Bangunan .....  | 27        |
| 2.        | Kompleks Ruko .....  | 29        |
| 3.        | Kinerja Kompleks Ruko.....   | 34        |
| <b>C.</b> | <b>Penilaian Kepuasan Kompleks Rumah Toko.....</b>                                   | <b>36</b> |
| <b>D.</b> | <b>Jenis Persyaratan Kinerja Bangunan Ditinjau dari Karakteristik Penghuni .....</b> | <b>40</b> |
| 1.        | Fungsi/ Kebutuhan Fungsional .....   | 40        |
| 2.        | Persyaratan Kinerja.....   | 41        |
| 3.        | Batasan Desain.....  | 42        |
| 4.        | Kendala Kondisi .....  | 43        |
| <b>E.</b> | <b>Atribut Kinerja Kompleks Ruko .....</b>   | <b>43</b> |
| 1.        | Kualitas Spasial .....   | 44        |
| 2.        | Kualitas Termal .....  | 47        |
| 3.        | Kualitas Udara .....   | 49        |
| 4.        | Kualitas Akustik.....  | 51        |
| 5.        | Kualitas Visual .....  | 52        |
| 6.        | Ketahanan Bangunan .....   | 54        |
| 7.        | Layanan Pendukung Unit Hunian .....  | 54        |
| 8.        | Fasilitas Umum .....   | 57        |
| 9.        | Lingkungan sosial .....  | 57        |
| <b>F.</b> | <b>Kebaharuan Penelitian.....</b>  | <b>58</b> |

|           |                                 |           |
|-----------|---------------------------------|-----------|
| <b>G.</b> | <b>Kerangka Konseptual.....</b> | <b>67</b> |
|-----------|---------------------------------|-----------|

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Rancangan Penelitian .....</b>                           | <b>69</b> |
|           | 1. Paradigma Penelitian.....                                | 69        |
|           | 2. Jenis Penelitian .....                                   | 69        |
|           | 3. Metode Penelitian .....                                  | 70        |
| <b>B.</b> | <b>Lokasi dan waktu Penelitian.....</b>                     | <b>71</b> |
|           | 1. Lokasi.....  | 71        |
|           | 2. Waktu Penelitian .....                                   | 73        |
| <b>C.</b> | <b>Variabel Penelitian .....</b>                            | <b>73</b> |
| <b>D.</b> | <b>Instrumen Pengumpulan Data.....</b>                      | <b>82</b> |
|           | 1. Instrumen Data Primer.....                               | 82        |
|           | 2. Instrumen Data Sekunder .....                            | 82        |
| <b>E.</b> | <b>Teknik Pengumpulan Data.....</b>                         | <b>83</b> |
|           | 1. Angket Atau Questioner .....                             | 83        |
|           | 2. Wawancara .....  | 84        |
|           | 3. Observasi (Pengamatan) .....                             | 85        |
| <b>F.</b> | <b>Populasi dan Teknik Sampling.....</b>                    | <b>86</b> |
|           | 1. Populasi .....   | 86        |
|           | 2. Teknik Sampling.....                                     | 87        |
| <b>G.</b> | <b>Teknik Analisis Data .....</b>                           | <b>89</b> |
|           | 1. Skala Pengukuran Data .....                              | 89        |
|           | 2. Analisis Tabulasi Silang ( <i>Crosstabulation</i> )..... | 90        |
|           | 3. Analisis Regresi Berganda.....                           | 91        |

|   |           |
|---|-----------|
| 4. Uji Hipotesis .....                      | 93        |
| <b>H. Pemeriksaan Keabsahan Data .....</b>  | <b>94</b> |
| 1. Analisis Validitas (Validity) .....      | 94        |
| 2. Analisis Reliabilitas (Reliability)..... | 94        |
| <b>I. Tahapan Penelitian.....</b>           | <b>95</b> |
| 1. Tahap Pra Lapangan .....                 | 95        |
| 2. Tahap Pekerjaan Lapangan.....            | 96        |
| 3. Tahap Penyelesaian .....                 | 96        |

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

|  |            |
|--|------------|
| <b>A. Deskripsi Lokasi Penelitian .....</b>  | <b>97</b>  |
| 1. Gambaran Umum Kota Makassar.....  | 97         |
| 2. Tinjauan Khusus Kompleks Ruko Metro Square Makassar ..                                    | 102        |
| 3. Deskripsi Unit Hunian.....  | 106        |
| <b>B. Deskripsi Karakteristik Penghuni Ruko .....</b>  | <b>108</b> |
| <b>C. Analisis Data Penelitian .....</b>   | <b>122</b> |
| 1. Uji Validitas Instrumen .....   | 122        |
| 2. Uji Reabilitas Instrumen .....  | 124        |
| 3. Uji Asumsi Klasik.....  | 126        |
| <b>D. Pembahasan .....</b>   | <b>130</b> |
| 1. Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Sangat Puas<br>Penghuni (75%-100%).....       | 135        |
| 2. Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Agak Tidak Puas<br>Penghuni (25%-49,99%)..... | 139        |
| 3. Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Agak Puas<br>Penghuni (50,1%-75%).....        | 142        |

|  |            |
|--|------------|
| 4. Resume Faktor Pengaruh Kepuasan Penghuni.....                           | 157        |
| 5. Variabel yang Signifikan Mempengaruhi Tingkat Kepuasan<br>Penghuni..... | 167        |
| 6. Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik T).....            | 168        |
| 7. Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik F).....                        | 169        |
| 8. Uji Koefisien Determinasi (Uji R).....                                  | 170        |
| <b>E. Arahan Peningkatan Kepuasan penghuni Kompleks Ruko...</b>            | <b>171</b> |

## **BAB V**

### **PENUTUP176**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>A. Kesimpulan .....</b> | <b>176</b> |
| <b>B. Saran .....</b>      | <b>178</b> |

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b> | <b>180</b> |
|----------------------------|------------|

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b> | <b>184</b> |
|-------------------------------|------------|

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| Gambar 1.1 Bagan alur pikir .....   | 14 |
| Gambar 2.1 Tipikal rumah toko di penang, Malaysia .....   | 17 |
| Gambar 2.2 Pola penyebaran ruko tipe berpita/linear dan foto<br>bangunannya, lokasi Singapura.....        | 18 |
| Gambar 2.3 Pola penyebaran ruko tipe pohon/ bercabang dan foto<br>bangunannya, lokasi Penang.....         | 19 |
| Gambar 2.4 Pola penyebaran ruko tipe tertutup/ Grid dan foto<br>bangunannya, lokasi Phnom Penh. ....      | 20 |
| Gambar 2.5 Tipikal rumah toko masa kolonial.....  | 22 |
| Gambar 2.6 Deretan ruko di Jalan Chinastraat (Sekarang Jalan Sulawesi)<br>Abad 19 .....                   | 23 |
| Gambar 2.7 Foto tampak atas (site plan) dan foto Kompleks Ruko Kima<br>Square Sudiang .....               | 31 |
| Gambar 2.8 Foto tampak atas (site plan) dan foto Kompleks Ruko<br>Hertasing .....                         | 31 |
| Gambar 2.9 Foto tampak atas (site plan) dan foto Kompleks Ruko Pasar<br>Grosir Modern Daya Makassar ..... | 32 |
| Gambar 2.10 Bagan kerangka konseptual.....  | 68 |
| Gambar 3.1 Peta lokasi Kompleks Metro Square, Makasar .....   | 71 |
| Gambar 3.2 Letak lokasi Kompleks Metro Square, Jalan G. Latimojong,<br>Makasar .....                      | 72 |
| Gambar 3.3 Foto tampak atas Kompleks Ruko Metro Square Makassar   | 73 |

|  |     |
|--|-----|
| Gambar 4.1 Foto situasi Kompleks Ruko Metro Square Makassar.....   | 102 |
| Gambar 4.2 Siteplan Kompleks Ruko Metro Square Makassar .....  | 103 |
| Gambar 4.3 Foto akses masuk site area sebelah Timur Kompleks Ruko<br>Metro Square Makassar.....                        | 103 |
| Gambar 4.4 Penggunaan teralis pengaman pada jendela depan ruko ..  | 104 |
| Gambar 4.5 Jarak antar bangunan ruko yang berhadapan .....   | 105 |
| Gambar 4.6 Denah eksisting ruko.....   | 106 |
| Gambar 4.7 Potongan eksisting ruko.....  | 107 |
| Gambar 4.8 Foto dalam bangunan tiap lantai pada unit ruko Metro Square<br>Makassar .....                               | 107 |
| Gambar 4.9 Grafik persentase kepuasan terhadap kinerja ruko<br>berdasarkan karakteristik jumlah penghuni.....          | 111 |
| Gambar 4.10 Grafik persentase kepuasan terhadap kinerja ruko<br>berdasarkan karakteristik lamanya menghuni.....        | 113 |
| Gambar 4.11 Grafik persentase kepuasan terhadap kinerja ruko<br>berdasarkan karakteristik hak atas ruko .....          | 115 |
| Gambar 4.12 Grafik persentase kepuasan terhadap kinerja ruko<br>berdasarkan karakteristik tempat tinggal penghuni..... | 117 |
| Gambar 4.13 Grafik persentase kepuasan terhadap kinerja ruko<br>berdasarkan karakteristik fungsi ruko .....            | 119 |
| Gambar 4.14 Grafik persentase kepuasan terhadap kinerja ruko<br>berdasarkan karakteristik renovasi pada ruko .....     | 121 |

|  |     |
|--|-----|
| Gambar 4.15 Grafik P Plot uji normalitas data .....  | 127 |
| Gambar 4.16 Grafik indeks kepuasan terhadap kinerja atribut Kompleks<br>Ruko Metro Square Makassar .....                 | 133 |
| Gambar 4.17 Tampak depan ruko, perbedaan warna pada fasad dan pintu<br>masuk membantu dalam identifikasi unit ruko. .... | 136 |
| Gambar 4.18 Foto eksisting dinding asli dari ruko, terlihat cat dan<br>kekuatan dinding masih baik.....                  | 137 |
| Gambar 4.19 Bagan faktor yang mempengaruhi kepuasan penghuni...  | 159 |
| Gambar 4.20 Bagan faktor yang mempengaruhi ketidakpuasan penghuni<br>.....   | 164 |
| Gambar 4.21 Strategi arahan peningkatan kepuasan terhadap kinerja<br>atribut kompleks ruko.....                          | 173 |
| Gambar 4.22 Fokus dalam pengembangan kompleks ruko.....  | 175 |

## DAFTAR TABEL

|   |     |
|---|-----|
| Tabel 2.1 Penilaian fisiologis, psikologis, sosiologis dan ekonomi dari kinerja bangunan..... | 28  |
| Tabel 2.2 Matriks jurnal penelitian terdahulu .....   | 63  |
| Tabel 3.1 Variabel penelitian.....  | 74  |
| Tabel 3.2 Defenisi operasional variabel .....   | 75  |
| Tabel 3.3 Tingkat skala likert yang digunakan .....   | 90  |
| Tabel 4.1 Analisis rentang skala .....  | 109 |
| Tabel 4.2 Persentase berdasarkan jumlah penghuni dalam unit ruko ...                          | 110 |
| Tabel 4.3 Persentase berdasarkan lama menghuni dalam sebuah ruko                              | 112 |
| Tabel 4.4 Persentase berdasarkan hak atas ruko.....   | 114 |
| Tabel 4.5 Persentase berdasarkan tempat tinggal asal penghuni .....                           | 116 |
| Tabel 4.6 Persentase berdasarkan fungsi ruko.....   | 118 |
| Tabel 4.7 Persentase berdasarkan jenis usaha dalam ruko .....                                 | 120 |
| Tabel 4.8 Persentase berdasarkan renovasi pada ruko.....                                      | 121 |
| Tabel 4.9 Hasil uji validitas instrumen .....   | 123 |
| Tabel 4.10 Tingkat kevalidan uji reabilitas .....   | 125 |
| Tabel 4.11 Hasil uji reabilitas instrumen .....   | 125 |
| Tabel 4.12 Statistik reabilitas .....   | 125 |
| Tabel 4.13 Hasil uji normalitas dengan Kormologrov Smirnov .....                              | 126 |
| Tabel 4.14 Hasil uji multikolonieritas.....   | 128 |
| Tabel 4.15 Hasil uji heteroskedatisitas.....  | 129 |
| Tabel 4.16 Data statistik deskriptif hasil penyebaran .....                                   | 130 |

|  |     |
|--|-----|
| Tabel 4.17 Indeks kepuasan keseluruhan dari atribut kinerja kompleks<br>ruko .....                 | 131 |
| Tabel 4.18 Indeks kepuasan penghuni .....  | 131 |
| Tabel 4.19 Faktor - faktor yang mempengaruhi skala penilaian sangat<br>puas (75%-100%) .....       | 138 |
| Tabel 4.20 Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Skala Penilaian Agak<br>Tidak Puas (25%-49,99%) ..... | 141 |
| Tabel 4.21 Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Skala Penilaian Agak<br>Puas (50,1%-75%) .....        | 144 |
| Tabel 4.22 Variabel yang menghampiri skala sangat puas yaitu 70%-<br>74,99% .....                  | 147 |
| Tabel 4.23 Variabel yang berada pada rentang skala 55%-69,99% .....                                | 154 |
| Tabel 4.24 Resume hubungan antara atribut dengan faktor pengaruh<br>kepuasan penghuni: .....       | 157 |
| Tabel 4.25 Resume hubungan antara atribut dengan faktor pengaruh<br>ketidakpuasan penghuni: .....  | 160 |
| Tabel 4.26 Tabel faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan dan<br>ketidakpuasan penghuni .....      | 165 |
| Tabel 4.27 Hasil persamaan regresi linear berganda .....   | 167 |
| Tabel 4.28 Hasil uji statistik T .....   | 169 |
| Tabel 4.29 Hasil uji statistik F .....   | 170 |
| Tabel 4.30 Hasil uji koefisien determinasi (R) .....   | 170 |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Penyelenggaraan sebuah kompleks perumahan mengharuskan tercapainya tujuan akhir pembangunan yaitu keberhasilan kinerja bangunan saat memberikan layanan bagi penggunanya. Di berbagai Negara, telah banyak kegagalan yang terjadi pada bangunan publik maupun privat karena kurangnya inklusi yang relevan yang berasal dari pengguna akhir bangunan (Danquah, 2014). Menjadi sebuah keharusan bahwa perencana mampu memahami dan menetapkan apa yang diinginkan oleh penghuni dalam hal kebutuhan dan apa yang mereka rasakan, dan hanya dengan demikian harapan tersebut dapat dipenuhi (Jiboye, 2012).

Keberhasilan atau kegagalan kinerja sebuah bangunan dapat diketahui setelah terhuni dalam rentang waktu tertentu melalui metode evaluasi kinerja bangunan/*Building Performance Evaluation* (BPE). Menurut de Wilde (2018), evaluasi kinerja bangunan dapat dilakukan melalui penilaian pemangku kepentingan, memanfaatkan wawasan penghuni yang paling mengenal lingkungan tersebut. Di antara berbagai pendekatan yang diajukan, konsep kepuasan menjadi yang paling banyak digunakan dalam mengevaluasi lingkungan hunian (Amole, 2009).

Keberhasilan kinerja oleh sebuah bangunan atau lingkungan hunian akan berbanding lurus dengan penilaian tingkat kepuasan penghuni yang akhirnya berpengaruh pada keputusan penghuni untuk tetap tinggal atau berpindah (Mohit & Azim, 2012).

Hingga saat ini kepuasan penghuni perumahan telah menjadi alat utama untuk menilai dan meningkatkan kinerja pengembang perumahan, dan kebijakan utama Pemerintah terkait perumahan (Onyekwere & Julia, 1997; Mohit & Azim, 2012). Francescato (1979) mendefinisikan kepuasan hunian sebagai respons emosional terhadap hunian seseorang; perasaan positif atau negatif yang dimiliki penghuni terhadap tempat tinggal mereka. Peningkatan kepuasan terhadap kualitas hunian dan lingkungan akan meningkatkan kualitas hidup masyarakat, sehingga secara langsung mempengaruhi kepuasan masyarakat dalam hidup mereka (Utfi & Oz, 2006). Sebaliknya, ketidakpuasan yang tinggi di antara penghuni dapat mengakibatkan stres, kesehatan yang buruk, kenakalan, maladjustment, dan kondisi patologis (Onyekwere & Julia, 1997).

Dalam praktiknya, evaluasi kinerja bangunan lebih diprioritaskan pada bangunan-bangunan yang menyangkut banyak pengguna, selain itu juga yang terkait dengan aspek desain hunian yang membutuhkan replikasi baik bangunan publik maupun bangunan privat. Salah satu di antara banyak kasus yang masih jarang diteliti adalah evaluasi kinerja kompleks rumah toko berbasis kepuasan penghuni.

Beberapa penelitian telah mengungkapkan bahwa ruko komersil yang terbangun di Tanah Air hingga saat ini tidak berada dalam kinerja yang optimal dari berbagai aspek. Menurut Purwantiasning (2012), sebagian besar ruko komersil yang terbangun hanya dijadikan sebagai properti investasi oleh para pembelinya, dan tidak lagi menjadi kebutuhan untuk peningkatan taraf hidup, sedangkan Sugiharto (2017), dalam penelitiannya menyatakan hanya sekitar 10% bangunan ruko di Indonesia yang digunakan sebagai rumah dan toko oleh pemiliknya. Sebagian besar penelitian yang ditemui mengenai ruko atau kompleks ruko di Tanah Air juga menerangkan bahwa ruko yang telah terbangun lebih bersifat destruktif dari pada konstruktif; pertumbuhan yang tidak sesuai tata kota (Amri, 2013), hilangnya wajah asli kota; volume pembangunan ruko yang tidak terkontrol (Khatimah, 2013); dan tipologi desain hunian yang kurang ideal (lebih menitikberatkan nilai ekonomi dan mengesampingkan kebutuhan hunian) (Sugiharto, 2017).

Di Kota Makassar berdasarkan pengamatan di lapangan, ruko komersil yang telah terhuni lama (berfungsi ganda sebagai rumah dan toko), sebagian besarnya sangat bergantung pada mekanisme penghawaan buatan dan pencahayaan buatan pada siang harinya. Adaptasi simplifikasi ruang untuk efisiensi dengan cara menghilangkan void terbuka (sumur cahaya) di tengah bangunan (Amri, 2013), membuat isolasi yang tinggi terhadap area luar bangunan. Akibatnya, sirkulasi aliran udara dalam ruang menjadi rendah dan hawa panas dalam ruang hasil

pengoperasian bangunan ataupun induksi radiasi matahari menjadi terperangkap. Sedangkan di siang harinya akses cahaya alami ke dalam bangunan sangat terbatas terutama di bagian tengah bangunan menyebabkan ketergantungan terhadap pencahayaan buatan.

Persepsi yang melekat pada sebagian masyarakat menekankan ruko pada fungsi bisnis dari pada hunian. Menurut Wahyudi (2005), eksistensi ruko dalam arsitektur kota kontemporer lebih diperuntukkan sebagai tempat usaha yang fleksibel, mudah dibangun dan murah. Akibat dari simplifikasi dan fleksibilitas tatanan ruang, sebagian besar ruko komersil akan mengalami perubahan ketika terhuni terutama pada pola spasialnya disebabkan karena ketidakpastian dari fungsi ruang itu sendiri. Hal ini tentunya berpengaruh pada penilaian kepuasan penghuninya.

Gelombang pembangunan ruko yang pesat dan masif dalam beberapa dekade terakhir seharusnya diimbangi dengan kinerja yang optimal karena penggunaannya secara signifikan akan mempengaruhi kualitas hidup bagi para penghuninya. Sejalan dengan penelitian Mohit & Azim (2012), bahwa pembangunan sebuah kompleks hunian secara utuh selayaknya mempertimbangkan mengenai pemenuhan dua aspek penting yaitu aspek hunian dan aspek di luar hunian, untuk kompleks ruko aspek unit hunian terdiri dari fitur hunian dan fitur tempat usaha sedangkan aspek luar hunian terdiri dari fitur penunjang unit hunian, fitur fasilitas umum sekitar kompleks dan fitur lingkungan sosial yang saling terintegrasi. Hasil penelitian menunjukkan dan menegaskan bahwa kualitas karakteristik fisik

tertentu di lingkungan perumahan sangat penting sehingga mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni perumahan (Jiboye, 2012).

Menurut Presier (2017: 31); Dewilde (2018: 104), kinerja di fitur unit hunian terdiri atas fitur kualitas spasial, kualitas termal, kualitas udara, kualitas akustik, kualitas visual, dan ketahanan bangunan. Menurut Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011, (Pasal 11), menyatakan bahwa di kawasan perumahan dan permukiman (fitur luar hunian) terdiri atas prasarana antara lain: jaringan jalan beserta bangunan pelengkap lainnya; jaringan saluran pembuangan air limbah; jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); tempat pengelolaan sampah, sedangkan sarana, antara lain: sarana pendidikan; sarana kesehatan; sarana peribadatan; sarana pemerintahan dan pelayanan umum; sarana rekreasi dan olah raga; sarana pemakaman; sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; sarana perniagaan; sarana parkir). Utilitas, antara lain: jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan telepon; jaringan gas; pemadam kebakaran; jaringan transportasi; penerangan jalan umum.

Penelitian kinerja kompleks ruko berbasis kepuasan penghuni bertujuan untuk mengukur kinerja berdasarkan harapan, kebutuhan dan preferensi orang-orang terhadap ruko, dengan demikian kita dapat menentukan faktor-faktor mana yang penting dan jenis perbaikan yang dibutuhkan dalam pembangunan dan pengembangan ruko di masa yang akan datang. Lokasi penelitian dilakukan di Kompleks Ruko Metro Square yang dinilai merupakan salah satu kompleks ruko terbesar di Kota

Makassar yang dibangun oleh pengembang. Observasi awal menunjukkan kecenderungan bahwa kinerja Kompleks ruko yang tidak optimal ditandai dengan banyaknya ruko yang tidak terhuni pada saat observasi. Studi ini diharapkan akan melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya mengenai evaluasi kinerja bangunan, penilaian kepuasan perumahan dan juga terkait masalah kompleks ruko di Tanah Air dan diharapkan dapat berkontribusi terhadap kualitas pembangunan dan pengembangan ruko di Kota Makassar khususnya.

### **B. Rumusan Masalah**

Penelitian kinerja kompleks ruko berbasis tingkat kepuasan penghuni sebagai bahan evaluasi dan umpan balik untuk pengembangan yang semakin lebih baik. Permasalahannya, observasi awal menunjukkan kinerja Kompleks ruko yang tidak optimal didasarkan pada tingkat kepuasan penghuni yang variatif (?)/cenderung rendah (?), dan diduga dipengaruhi oleh faktor tertentu. Pernyataan masalah di atas dijabarkan menjadi pertanyaan penelitian berikut:

1. Bagaimana kepuasan penghuni terhadap kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar?
2. Faktor-faktor apa saja yang signifikan mempengaruhi kepuasan penghuni terhadap kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar?

3. Bagaimanakah arahan peningkatan kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai adalah:

1. Mengevaluasi kepuasan penghuni terhadap kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar.
2. Menentukan faktor-faktor apa saja yang signifikan mempengaruhi kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar.
3. Merumuskan arahan peningkatan kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini, adalah:

1. Pengembangan khasanah teori arsitektur, sebagai sumbangan dalam dunia penelitian arsitektur dan bidang ilmu lainnya yang berkaitan, bahan referensi bagi para peneliti terkait dengan masalah evaluasi kinerja bangunan, penilaian kepuasan hunian, dan masalah kompleks rumah toko.

2. Ranah praktisi arsitek dan pengembang, sebagai bahan evaluasi dan penilaian terhadap desain dan pengembangan arsitektur ruko di Tanah Air.
3. Ranah penentu kebijakan: Sebagai bahan informasi dan evaluasi khususnya bagi Pemerintah Kota Makassar dalam menentukan kebijakan mengenai perizinan, pembangunan, dan pengembangan ruko atau kompleks ruko di Kota Makassar.

#### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan lingkup sebagai berikut:

1. Kajian dibatasi pada lingkup atribut fisik Kompleks Ruko Metro Square Makassar mulai dari fitur unit hunian, fitur penunjang unit hunian, fasilitas umum kompleks, fasilitas sekitar kompleks, dan lingkungan sosial kompleks.
2. Lokasi penelitian akan dilakukan pada Kompleks Ruko Metro Square, jalan Latimojong Makassar yang dinilai sebagai kompleks ruko terbesar yang dibangun oleh pengembang di Kota Makassar.

3. Penelitian kinerja atribut kompleks ruko diukur berdasarkan tingkat kepuasan penghuni dengan variabel-variabel yang telah ditentukan.

## F. Penegasan Istilah

Penegasan istilah atau definisi konseptual berfungsi untuk memberikan dan memperjelas makna atau arti istilah-istilah yang penting dalam penelitian ini secara konseptual atau sesuai dengan kamus bahasa agar tidak salah manafsirkan permasalahan yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini akan dijelaskan beberapa istilah yang penting yang harus disepakati berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti antara lain:

### **Penilaian, Kepuasan, Hunian, Kinerja, Ruko, Kota Makassar.**

1. **Penilaian**: menurut KBBI daring; (n) proses, cara, perbuatan menilai; pemberian nilai (biji, kadar mutu, harga).
2. **Kepuasan**: menurut KBBI daring; 1. (n) *perihal (yang bersifat) puas; kesenangan; kelegaan dan sebagainya*; dapat juga berarti keadaan psikis yang menyenangkan yang dirasakan oleh pekerja dalam suatu lingkungan pekerjaan karena terpenuhinya semua kebutuhan secara memadai.
3. **Hunian**: menurut KBBI daring; (n) *tempat tinggal; kediaman (yang dihuni)*. Sedangkan **penghuni**; 1. (n) *orang yang mendiami (rumah dan sebagainya)*.

4. **Penilaian Kepuasan Perumahan/Hunian atau *Assessment of Residential Satisfaction***: adalah sebuah istilah penelitian untuk mengukur tingkat kepuasan penghuni terhadap hunian/perumahan yang ia tinggali.
5. **Kinerja**: menurut KBBI daring; 1. (n) *Sesuatu yang dicapai*; 2. (n) *Prestasi yang diperlihatkan*; 3. (n) *Kemampuan kerja (tentang peralatan)*. Pengertian lebih lengkap bahwa kinerja merupakan hasil dari suatu proses yang mengacu dan diukur selama periode waktu tertentu berdasarkan ketentuan atau kesepakatan yang telah ditetapkan sebelumnya. Dalam pengertian judul kata “Kinerja” berfungsi untuk mengungkap bagaimana tingkat keberhasilan bangunan ruko yang ada di Makassar dalam berproses menjalankan fungsinya.
6. **Ruko**: menurut Wicaksono (2007), *“rumah toko merupakan sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial, lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal”*. Ruko biasanya berpenampilan sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks dan banyak ditemukan di kota-kota besar di

Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah (wikipedia.com diakses tgl 30,06,2020).

7. **Kompleks Rumah Toko:** adalah kumpulan unit-unit rumah toko dengan tipe yang identik yang dibangun oleh pengembang dengan sistem yang utuh yang saling terintegrasi di dalamnya mulai dari fitur unit hunian, fitur penunjang unit hunian, fitur fasilitas hunian, lingkungan sosial hingga manajemen pengelolaan kompleks. Sedangkan **Ruko Komersil** adalah ruko yang sengaja dibangun oleh pengembang dengan tujuan untuk dijual kembali kepada masyarakat.
8. **Kota Makassar:** Kota Makassar (Makassar: kadang dieja Makassar, Mangkasar; dari 1971 hingga 1999 secara resmi dikenal sebagai Ujungpandang atau Ujung Pandang) adalah sebuah kotamadya dan sekaligus ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan. Kotamadya ini adalah kota terbesar pada 5°8'S 119°25'E Koordinat: 5°8'S 119°25'E, di pesisir barat daya pulau Sulawesi, berhadapan dengan Selat Makassar (<https://sulselprov.go.id/> diakses tanggal 24 Agustus 2020).
9. **Parameter Indeks Kepuasan:** Kotler (2000: 36) mendefinisikan kepuasan sebagai "perasaan senang atau kecewa seseorang yang dihasilkan dari membandingkan kinerja yang dirasakan (atau hasil) produk dalam kaitannya dengan harapan-harapannya". Jika kinerja berada dibawah harapan maka pelanggan tidak puas. Jika kinerja

memenuhi harapan maka pelanggan akan puas. Jika kinerja melebihi harapan maka pelanggan akan amat puas atau senang. Kepuasan pelanggan dapat diranking dengan skala likert 1-4, yaitu: 1). Kepuasan pelanggan pada tingkat sangat rendah (tingkat 1), kemungkinan besar pelanggan akan berpindah meninggalkan produk dan menjelek-jelekkannya. 2). Kepuasan pelanggan pada tingkat 2 sampai dengan tingkat 3, pelanggan merasa agak puas, tetapi masih mungkin untuk berpindah ketika suatu penawaran lebih baik muncul. 3). Kepuasan pelanggan pada tingkat 4, pelanggan akan menyebarkan kabar baik tentang produk dan bahkan sangat mungkin membeli kembali.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Secara garis besar pembahasan di penelitian ini terbagi dalam beberapa bagian, antara lain:

- BAB I           Pendahuluan; Menguraikan Latar Belakang; Rumusan Masalah; Tujuan Penelitian; Manfaat Penelitian; Ruang Lingkup Penelitian; Penegasan Istilah; dan Sistematika Pembahasan.
- BAB II           Tinjauan Pustaka; Menguraikan Ruko sebagai Tipe Arsitektur *Mixed-Use* (Residensial dan Komersial),

Kinerja Arsitektur Ruko, Penilaian Kepuasan Kompleks Ruko, Jenis Persyaratan Kinerja Bangunan Ditinjau dari Karakteristik Penghuni, Atribut Kinerja Kompleks Ruko, Kebaharuan Penelitian, Kerangka Konseptual.

BAB III Metode Penelitian, dikemukakan mengenai Rancangan Penelitian, Lokasi dan Waktu Penelitian, Variabel Penelitian, Instrumen Pengumpulan Data, Teknik Pengumpulan Data, Populasi Teknik Sampling, Teknik Analisis Data, Pemeriksaan Keabsahan Data, dan Tahapan Penelitian.

BAB IV Pembahasan, Deskripsi Lokasi Penelitian, Deskripsi Karakteristik Penghuni Ruko, Analisis Data Penelitian, Pembahasan, Arah Peningkatan Kinerja Atribut Kompleks Ruko.

BAB V Penutup, Berisikan Kesimpulan dan Saran

**Fenomena:**

Penelitian kinerja kompleks rumah toko sebagai bahan evaluasi dan umpan balik demi pengembangan yang lebih baik.

**Kenyataan:**

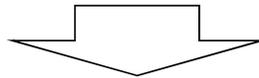
- Dari studi sebelumnya: penggunaan ruko di tanah air tidak berada dalam kinerja optimal dan kecenderungan pembangunan lebih bersifat destruktif daripada konstruktif.
- Observasi awal menunjukkan tingkat kepuasan yang cenderung rendah, dan diduga dipengaruhi oleh faktor tertentu.

**Harapan:**

- Keberhasilan kinerja oleh sebuah bangunan atau lingkungan hunian akan berbanding lurus dengan penilaian tingkat kepuasan penghuni yang akhirnya berpengaruh pada keputusan penghuni untuk tetap tinggal atau berpindah (Mohit & Azim, 2012).
- Peningkatan kepuasan terhadap kualitas hunian dan lingkungan akan meningkatkan kualitas hidup masyarakat, sehingga secara langsung mempengaruhi kepuasan masyarakat dalam hidup mereka (Utfi & Oz, 2006).



1. Bagaimana kepuasan penghuni terhadap kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar?
2. Faktor-faktor apa saja yang signifikan mempengaruhi kepuasan penghuni terhadap kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar?
3. Bagaimanakah arahan peningkatan kinerja atribut Kompleks Ruko Metro Square Makassar?

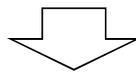


**Evaluasi Kinerja Atribut Kompleks Ruko Berbasis Tingkat Kepuasan Penghuni**

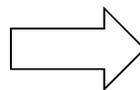


**Landasan Teoritis:**

Ruko sebagai Tipe Arsitektur Mixed-Use (Residensial dan Komersial), Kinerja Arsitektur Ruko, Penilaian Kepuasan Kompleks Ruko, Jenis Persyaratan Kinerja Bangunan Ditinjau dari Karakteristik Penghuni, Atribut Kinerja Kompleks Ruko, Kebaharuan Penelitian, Kerangka Konseptual.

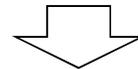


**Metode Penelitian:**  
Metode Survei

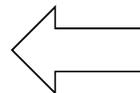


**Penggalian Data:**

- Angket/ kuesioner
- Observasi dan perekaman visual spasial obyek



**Temuan Penelitian**



**Analisis Data:**

- Analisis tabulasi Silang
- Analisis regresi berganda
- Analisis interpretasi

**Kesimpulan**

Gambar 1. 1 Bagan alur pikir

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Ruko Sebagai Tipe Arsitektur Mixed-Use (Residensial dan Komersial)

##### 1. Tinjauan Historis Ruko Secara Umum di Wilayah Cina dan Asia

###### Tenggara

Sangat penting untuk mengetahui sejarah perkembangan ruko di Asia dan bagaimana sehingga konsep arsitektur ini bisa sampai ke wilayah Nusantara. Hal ini akan membuka wawasan dan menguatkan landasan filosofis ruko sebagai tipologi arsitektur *mixed-use*.

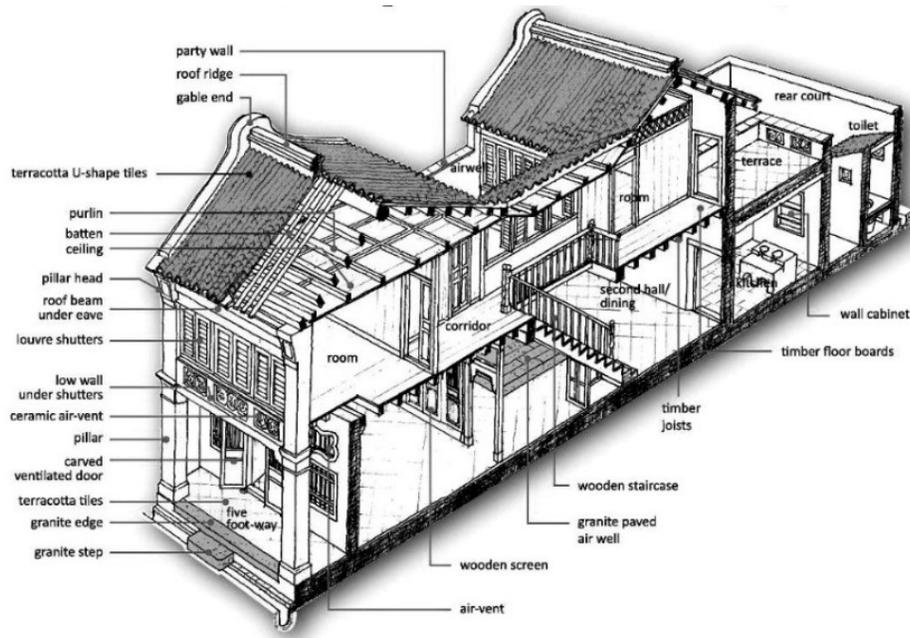
Jalur Sutra Maritim yang menghubungkan antara Cina dan Asia Tenggara pada periode sejarah yang berbeda, telah menyebabkan pertukaran budaya di kedua wilayah ini. Dengan bukti-bukti historis yang banyak dijumpai, terlihat pengaruh Cina sangat mendominasi, meski pada saat yang sama kedua wilayah ini juga menyerap peradaban luar misalnya dari Wilayah India atau Arab Kuno.

Menurut Han & Beisi (2015), di jalur sutra maritim itu, serangkaian fenomena komersial dan budaya yang mempengaruhi dan mendorong perkembangan arsitektur di daerah-daerah tersebut terus menerus dihasilkan, termasuk pertukaran perdagangan, komunikasi agama dan budaya, imigrasi, pendudukan kolonial, sedangkan bangunan yang dapat

merefleksikan perdagangan dan pertukaran budaya di jalur tersebut adalah salah satu jenis rumah tradisional dengan fungsi komersial, yang disebut sebagai “ruko”.

Pembentukan ruko di Asia tenggara memiliki keterkaitan langsung dengan migrasi, perkembangan dan pembentukan masyarakat Tionghoa pada masa Dinasti Qing. Menurut Dai & Zhou (2019), orang Cina perantauan di Nusantara pada dasarnya berasal dari Fukien dan Kanton. Dosen Departemen Ilmu Sejarah, Fakultas Ilmu Budaya, Universitas Airlangga, Adrian Perkasa, mempertegas bahwa jenis arsitektur ini dibawa oleh masyarakat Tionghoa dari China Selatan atau tepatnya dari Provinsi Fujian/ Fukien ([www.Kompas.Com](http://www.Kompas.Com), diakses tanggal 27/10/2020, pukul:11.30 WITA).

Pelaku bisnis kelas bawah kalangan Tionghoa secara lokal membuka toko menggunakan rumahnya, yang terdiri dari tempat tinggal di lantai atas, yang dikenal sebagai Ruko (Dai & Zhou, 2019). Rumah toko terintegrasi di sepanjang jalan, sangat mirip satu sama lain dalam urutan yang berdempetan. Untuk beradaptasi dengan perkembangan lokal dan kondisi iklim, Tionghoa perantauan secara bertahap mengembangkan gaya arsitektur dan budaya tanah leluhur dan mengintegrasikannya ke dalam lanskap kota berbasis lingkungan setempat (Dai & Zhou, 2019).



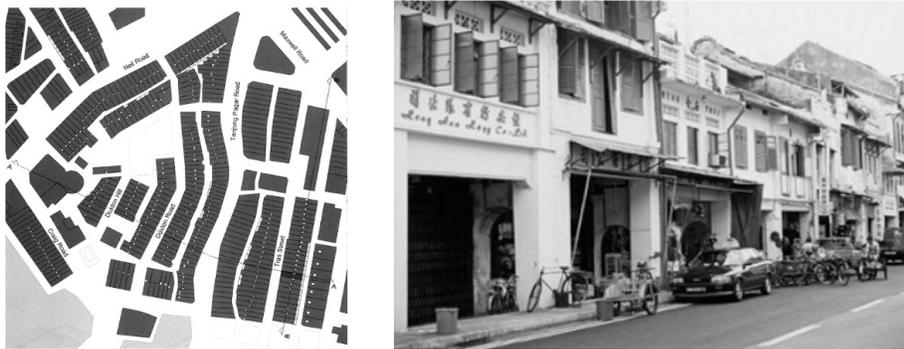
Gambar 2.1 Tipikal rumah toko di penang, Malaysia

Sumber: Han & Beisi, 2015

Gambar 2.1 merupakan salah satu prototipe bangunan ruko tradisional yang banyak ditemukan di sebagian besar wilayah Cina dan Asia Tenggara, terutama di kota-kota komersial dengan budaya yang masih hibrida (campuran) (Han & Beisi, 2015). Elemen dari ruko di atas lebih kompleks dibanding dengan ruko yang berkembang sekarang ini khususnya di tanah air dan terlihat direncanakan lebih mempertimbangkan faktor kenyamanan hunian dari pada faktor kepentingan bisnis. Konsep ini dapat dipertahankan atau diadopsi dengan memodifikasi area ruang usaha agar lebih luas menyesuaikan kebutuhan komersil dari penghuni saat ini. Hal ini dapat dilakukan dengan memberikan pertimbangan berupa saran kepada pemberi izin/pemangku kepentingan dan kesadaran para

pengembang demi kesejahteraan penghuni. Pada skala mezzo, bentuk kompleks ruko di Cina dan Asia Tenggara, prototipe pola penataannya dapat dibagi menjadi beberapa kategori berikut:

a. Tipe berpita atau linear



Gambar 2.2 Pola penyebaran ruko tipe berpita/linear dan foto bangunannya, lokasi Singapura.

Sumber: Han & Beisi, 2015

Di pemukiman perkotaan seperti pada gambar 2.2, bangunan berbaris dengan area toko menghadap ke jalan, tertata rapi dalam satu baris atau beberapa baris sejajar. Pengaturan ini biasanya merupakan hasil dari pembatasan lingkungan asli atau persyaratan perencanaan, dengan urutan spasial yang kuat dan kondisi lalu lintas yang nyaman. Di permukiman seperti ini, jalan bisa lurus atau melengkung.

b. Jenis Pohon atau Bercabang

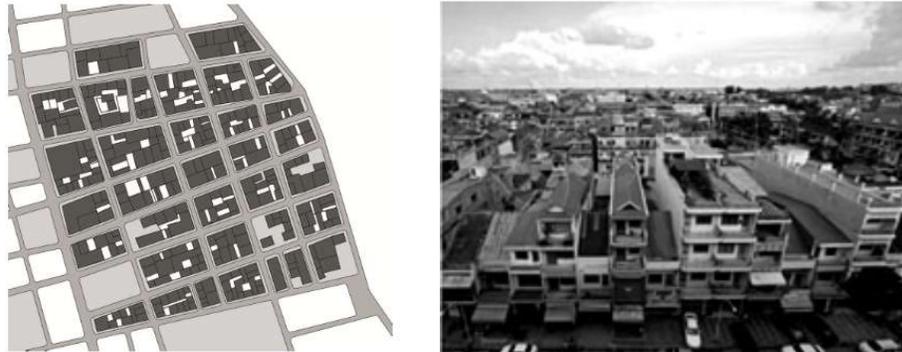


Gambar 2.3 Pola penyebaran ruko tipe pohon/ bercabang dan foto bangunannya, lokasi Penang.

Sumber: Han & Beisi, 2015

Jenis permukiman seperti pada gambar 2.3, dikembangkan berdasarkan jenis linear. Struktur pohon berarti batang dan cabang hidup berdampingan dalam satu permukiman. Batangnya merupakan jalan komersial utama/arteri yang selalu terbuka dan luas. Di sisi lain, cabang-cabangnya melambungkan jalan komersial yang relatif sempit dan bervariasi. Lorong-lorong ini selalu tegak lurus atau bersudut ke jalan utama. Berbeda dengan jalur berpita, lalu lintas di sini lebih padat, terutama di persimpangan antara batang dan cabang.

### c. Jenis Tertutup atau Grid



Gambar 2.4 Pola penyebaran ruko tipe tertutup/ Grid dan foto bangunannya, lokasi Phnom Penh.

Sumber: Han & Beisi, 2015

Jenis pola penyebaran seperti pada gambar 2.4 menyesuaikan dengan jaringan jalan, ruko dibagi menjadi beberapa kelompok tertutup yang berbeda. Dalam jenis permukiman ini, pintu masuk komersial dan residensial ditempatkan secara terpisah. Pintu masuk komersial biasanya menghadap ke jalan utama dengan toko-toko yang berjajar di sepanjang jalan besar, sedangkan transportasi internal masing-masing kelompok bergantung pada jaringan bagian dalam jalur sempit, yang dapat digunakan sebagai jalur pemukiman. Penataan tertutup ini dapat memberikan keutuhan bagi permukiman perkotaan.

### d. Jenis Campuran

Permukiman dalam kategori ini lebih rumit dari pada yang di atas. Kadang-kadang, dua atau tiga tipe teratas terkandung dalam satu

pemukiman secara bersamaan. Menurut persyaratan perencanaan dan lingkungan yang berbeda, dua atau tiga jenis digabungkan secara organik untuk mencerminkan karakteristik spasial mereka sendiri. Dengan demikian keragaman permukiman perkotaan dapat terwujud sepenuhnya. Sebagian besar permukiman perkotaan dengan ruko di Asia termasuk dalam tipe ini.

## **2. Tinjauan Historis Ruko di Nusantara**

Menurut Han & Beisi (2015), pada masa penjajahan/kolonial, baik Cina maupun Asia Tenggara mengalami masa perjuangan dan integrasi antara budaya vernakular setempat dan budaya asing dari barat dalam tingkat yang berbeda-beda, sehingga membentuk ciri khas budaya hibrida/campuran. Melalui akumulasi dan warisan yang cukup lama, lahirlah berbagai macam rumah khas di Benua Asia, yang dapat dianggap sebagai produk dengan identitas budaya lokal.

Menurut Widayati (2003) yang dikutip dari Erdiono (2012), pada saat Pemerintahan Kolonial membangun perumahan untuk warga Belanda di Nusantara, maka komunitas Cina yang berada di dalam benteng/ lingkungan tersebut secara otomatis akan mengikuti pola perumahan warga Belanda, yaitu bangunan rumah gandeng menerus dengan atau tanpa lantai bertingkat, dengan ukuran lebar rumah yang menghadap ke kanal atau jalan antara 5-8 meter. Bangunan rumah semacam ini disebut dengan tipe *stadswoningen* (dalam bahasa Belanda) atau rumah kota. Pola ini

kemudian berkembang menjadi pola bangunan rumah toko yang ada di Pecinan seperti yang terlihat pada gambar 2.5.



Gambar 2.5 Tipikal rumah toko masa kolonial

Sumber: Erdiono, 2012

Kebanyakan penataan ruko yang terbangun berdempet rapat hampir tidak menyisakan lahan terbuka sebagai area hijau bangunan. Untuk itu sangat penting keberadaan void pada bagian tengah ruko yang terbuka ke langit. Menurut Amri (2013: 51–52), area tersebut (dalam dialek Hokkian biasa disebut *chim-chay* yang berarti sumur dalam) sering kali diidentikan dengan konsep courtyard (*tian-jing* yang berarti sumur langit) yang khas pada arsitektur Cina. Sebelum abad ke-20, bagian tersebut memiliki fungsi sentral sebagai tempat cuci, penampungan air (sumur dan air hujan), memasak, makan, hingga berkumpul keluarga, selain itu bagian ini juga penting sebagai tempat pertukaran udara dan masuknya sinar Matahari.

Sejalan dengan perkembangan waktu, tipologi arsitektur ruko mengalami simplifikasi akibat berubahnya nilai-nilai, teknologi, situasi ekonomi, dan budaya bermukim penghuninya sehingga turut

mempengaruhi makna ruang-ruang di dalamnya (Amri, 2013: 53). Secara berangsur-angsur modernitas hadir ke dalam konsep ruko dan selepas politik permukiman rasial kolonial (1835-1915), masyarakat Cina pun akhirnya bebas untuk bertempat tinggal di luar pecinan (Amri, 2013: 54) sehingga definisi ruko semakin mengalami pergeseran.

Di Kota Makassar sendiri aktivitas perdagangan sebelum 1850, terpusat di deretan toko dan gudang yang terbentang dari utara ke selatan, yang di antarai oleh dua jalan yang terletak sejajar dengan pantai, yaitu Pasarstraat (Jalan Pasar sekarang Jalan Nusantara) dan Chinastraat (Jalan Cina sekarang Jalan Sulawesi) (<http://inart.web.id/>, di akses tanggal 28/11/2020 pukul 14.00 WITA). Situasi kompleks ruko terlihat seperti pada gambar 2.6 di bawah ini.



Gambar 2.6 Deretan ruko di Jalan Chinastraat (Sekarang Jalan Sulawesi)  
Abad 19

Sumber: (<http://inart.web.id/>, di akses tanggal 28/11/2020 pukul 14.00 WITA).

Dalam perkembangannya, ruko sempat menjadi ironi perkotaan kontemporer di Indonesia karena tidak kondusifnya politik Indonesia di era Orde Baru pada dekade 1960 hingga 1990an. Masa sulit entitas Cina saat itu berdampak pada keberadaan ruko yang sulit eksis dan menjadi perhatian masalah perkotaan sehingga ruko tidak lagi menjadi wacana arsitektural maupun aktivitas berniaga dalam keseharian kehidupan di perkotaan, sehingga hal ini luput dari pemikiran kritis perkembangan perkotaan (Erdiono, 2012). Fungsi hunian tidak lagi penting diakomodasikan karena kondisi lingkungan yang tidak mendukung dan adanya perubahan persepsi, sehingga ruko-ruko ini pada akhirnya muncul sebagai usaha spekulatif properti, karena keengganan pengembang dalam memanfaatkan lahan untuk pemukiman (Erdiono, 2012). Kini "ruko dulu" dan "ruko sekarang" tidak lagi sama dari segi makna, produksi, dan penggunaannya (Amri, 2013: 54) dan telah melenceng dari defenisi yang seharusnya.

Dari perspektif lain mengenai fenomena perkembangan ruko di Indonesia, oleh Wahyudi (2005) memaparkan bahwa ruko di pusat kota berasal dari rumah tradisional kampung yang terletak di area komersial. Kemudian karena ada tuntutan kebutuhan dan potensi lokasi yang strategis, rumah tersebut berubah menjadi ruko. Ruko ini banyak menggunakan rumah tradisional dan banyak menghiasi pusat kota saat ini, dengan pembagian unit toko di bagian depan dan rumah di bagian belakang. Seluruh keluarga dilibatkan karena berdagang merupakan tradisi keluarga

yang diturunkan dari generasi ke generasi (Wahyudi, 2005). Pergeseran dan perubahan bentuk ruko dapat dikelompokkan berdasarkan penyebab terjadinya yaitu:

- a. Perubahan bentuk bangunan karena pembelahan kavling (Wahyudi, 2005).
- b. Perubahan bentuk bangunan karena perubahan fungsi (Wahyudi, 2005).
- c. Perubahan bentuk bangunan karena pergeseran persepsi masyarakat modern.

### **3. Fungsi *Mixed-Use***

Menurut Setiyawan (2009:22) dikutip dari (Khatimah, 2013); (Wibowo, 2019); (BAPPEDALITBANG Kota Probolinggo), tujuan pembangunan ruko antara lain:

- a. Untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal;
- b. Untuk memperoleh keuntungan dalam dunia bisnis;
- c. Menghadirkan suatu kawasan yang bernuansa bisnis atau usaha;
- d. Memberikan kepuasan bagi pemakai yang akan menghuni kawasan tersebut dan sebagai sarana tempat multi fungsi dari segala aktivitas dalam kehidupan;
- e. Meningkatkan mutu pelayanan terhadap masyarakat dalam menciptakan peluang berusaha/ berbisnis.

Berdasarkan susunan fungsi ruang dalam, terdapat dua macam tipe ruko (Wahyudi, 2005):

- a. Ruko horisontal dengan susunan toko sebagai daerah publik ditempatkan di bagian muka dan hunian sebagai daerah privat diletakkan di belakang.
- b. Ruko vertikal dengan susunan toko sebagai area publik ditempatkan di bagian bawah dan hunian sebagai area privat diletakkan di bagian atas.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan pasal 7 (2) ruko termasuk dalam bangunan gedung dengan fungsi ganda yaitu hunian dan usaha. Saat ini belum jelas batasan seberapa besar persentase yang harus dipenuhi dari kedua fungsi tersebut. Dalam banyak kasus, ruko lebih didominasi oleh tempat usaha, dan terkadang fungsi hunian sudah dihilangkan. Hal ini sudah melenceng dari tujuan utama pembangunan dan tidak dapat lagi dikatakan sebagai sebuah ruko.

Fungsi *mixed-use* dirasakan praktis pada ruko karena memudahkan pengawasan baik terhadap penjualan keluar masuknya barang bagi unit toko maupun kegiatan keluarga (Wahyudi, 2005). Namun sekarang ini persepsi yang melekat pada sebagian masyarakat menekankan ruko pada fungsi komersil dari pada hunian. Menurut Wahyudi (2005), eksistensi ruko dalam arsitektur kota kontemporer lebih diperuntukkan sebagai tempat usaha yang fleksibel, mudah dibangun dan murah. Ruko-ruko lama tidak

lagi diminati orang karena banyak ruko-ruko baru telah menggantikan peran ruko-ruko lama yang termakan usia (Erdiono, 2012).

Jika ditarik pada defenisi ruko sesuai dengan versi Pemerintah dan para ahli, maka pergeseran ini seharusnya menjadi sebuah keseriusan karena berhubungan pada keseimbangan pembangunan. Ketika ingin membangun sebuah toko atau hunian atau bangunan apapun itu, maka dari awal perencanaannya harus menyesuaikan kebutuhan yang akan digunakan nantinya agar tercipta efesiensi ruang. Perhatian dan ketegasan ini penting demi pembangunan Kota yang lebih baik. Defenisi pada masing-masing fungsi bangunan telah ditetapkan dan itu berarti peruntukan terhadap bangunan yang telah dibangun harus jelas. Sikap Pemerintah pada setiap bangunan yang akan atau telah dibangun, maka harus mendapat izin sekaligus pengklasifikasian fungsi bangunan, sebagaimana Undang-undang no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Undang-undang no. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, PP no. 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

## **B. Kinerja Kompleks Rumah Toko**

### **1. Evaluasi Kinerja Bangunan**

Kata kinerja menurut KBBI daring; 1. (n) *Sesuatu yang dicapai*; 2. (n) *Prestasi yang diperlihatkan*; 3. (n) *Kemampuan kerja (tentang peralatan)*. Pengertian lebih lengkap bahwa kinerja merupakan hasil dari

suatu proses yang mengacu dan diukur selama periode waktu tertentu berdasarkan ketentuan atau kesepakatan yang telah ditetapkan sebelumnya. Dalam pengertian judul kata “Kinerja” berfungsi untuk mengungkap bagaimana tingkat keberhasilan pembangunan ruko berproses menjalankan fungsinya.

Menurut Preiser & Hardy (2017), evaluasi lapangan harus mencakup enam bidang kinerja dengan penilaian yang mendalam, batas penerimaan penghuni terhadap empat faktor seperti fisiologis, psikologis, sosiologis, dan ekonomi (lihat Tabel 2.1). Namun kecenderungan di lapangan, penelitian lebih difokuskan pada batas fisiologis kinerja yang dapat diterima, yang bertujuan untuk memastikan kesehatan fisik dan keselamatan penghuni bangunan, dengan melindungi fungsi dasar tubuh seperti penglihatan, pendengaran, pernapasan, sentuhan, gerakan, dan keausan atau kerusakan dari waktu ke waktu pada bangunan.

Tabel 2.1 Penilaian fisiologis, psikologis, sosiologis dan ekonomi dari kinerja bangunan.

|   | <b>Kebutuhan Fisiologis</b>   | <b>Kebutuhan Psikologis</b>                                   | <b>Kebutuhan Sosiologis</b>                          | <b>Kebutuhan Ekonomis</b>     |
|---|---|---|--|-------------------------------|
| <b>Kriteria Kinerja Khusus Untuk Kegiatan Tertentu, Dalam Sistem Terintegrasi</b> |   |   |  |                               |
| <b>Spasial</b>  | Kenyamanan Ergonomis, Akses Difable, Penyajian Fungsional           | Keindahan Kelayakhunian, Ketenangan: Kegembiraan, Pemandangan | Pencarian Jalan, Kedekatan Finctional                | Pengelolaan Penghematan Ruang |
| <b>Termal</b>   | Tidak Ada Mati Rasa, Radang Dingin, Tidak Mengantuk, Sengatan Panas | Tanaman Sehat Kontrol Individuter Hadap Rasa Panas            | Fleksibitias Untuk Berpakaian Dengan Berbagai Kostum | Penghematan Energi            |
| <b>Udara</b>  | Kemurnian Udara, Tidak Ada Masalah                                  | Tanaman Sehat, Tidak  | Tidak Ada Iritasi Dari Tetangga,                     | Penghematan Energi            |

|  |   |   |  |   |
|--|---|---|--|---|
|  | Paru-Paru, Tidak Ada Alergi, Kanker   | Tertutup, Pengap  | Tidak Asap, Bau                            |   |
| <b>Akustik</b>   | Tidak Ada Bahaya Pendengaran, Kenikmatan Musik, Kejelasan Bicara                | Hening, Menenangkan: Aktivitas, Kegembiraan Hidup                           | Privasi Komunikasi                         | Penghematan Biaya Pertama   |
| <b>Visual</b>  | Tidak Silau, Pencahayaan T Yang Baik, Pencarian Jalan, Tidak Ada Kelelahan Mata | Orientasi, Keceriaan, Tenang, Intim, Luas, Hidup                            | Status Jendela Siang Hari "Rasa Wilayah"   | Penghematan Energi  |
| <b>Interitas Bangunan</b>  | Keselamatan Kebakaran, Struktur, Kekuatan Dan Stabilitas, Ketangguhan Cuaca     | Ketahanan, Terlihat Stabil  | Citra Kualitas Konstruksi "Keahlian"       | Penghematan Material dan Tenaga Kerja   |
| <b>Kriteria Kinerja Umum Untuk Semua Akal Manusia, Dalam Sistem Terintegrasi</b> |   |   |  |   |
|  | Kenyamanan Fisik, Kesehatan, Keselamatan, Fungsional, Kelayakan                 | Kenyamanan Psikis, Kesehatan Mental, Keselamatan Psikis, Estetika, Sukacita | Privasi, Keamanan, Komunitas, Citra/Status | Penghematan Ruang, Penghematan Material, Penghematan Waktu, Penghematan Energi, Penghematan Biaya |

Sumber: (Preiser & Hardy, 2017)

## 2. Kompleks Ruko

Ruko menurut Wicaksono (2007), "*rumah toko merupakan sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial, lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal*".

Ruko biasanya berpenampilan sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks dan banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan

biasa ditempati warga-warga kelas menengah (wikipedia.com diakses tgl 30/06/2020).

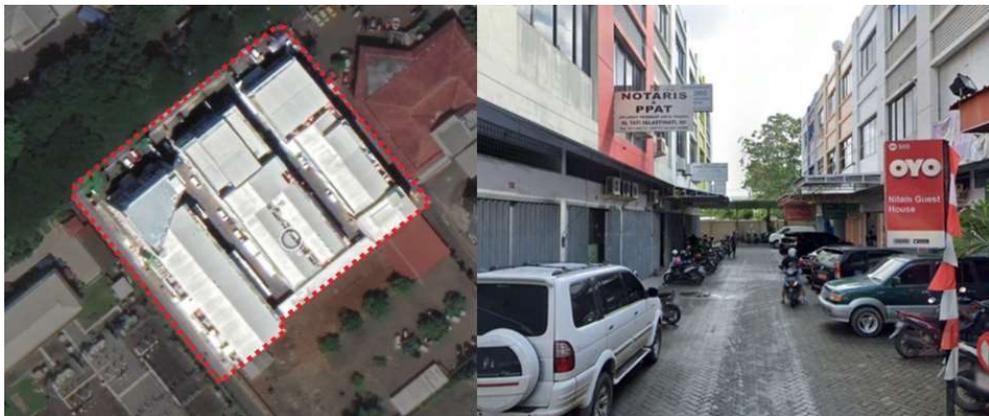
Makna kompleks ruko dalam penelitian kali ini adalah sebuah kawasan ruko yang dibangun secara sengaja (biasanya oleh pengembang) dengan tipe arsitektur yang identik baik secara cluster maupun unit, bertujuan untuk menciptakan kawasan hunian bernuansa bisnis dengan fitur-fitur yang saling terintegrasi mulai dari fitur unit hunian, fitur penunjang unit hunian, fitur fasilitas lingkungan kompleks, lingkungan sosial, dan manajemen kompleks. Pembangunan sebuah kompleks ruko dilakukan oleh pengembang dengan tujuan untuk dijual kembali sehingga dapat dikatakan sebagai ruko komersil.

Di Kota Makassar terdapat beberapa kompleks ruko yang terletak di pusat kota atau di kawasan yang strategis dan padat misalnya di Kecamatan Makassar, Kecamatan Panakukang, Kecamatan Biringkanaya, Kecamatan Tamalanrea, Kecamatan Tamalate, Kecamatan Ujung Pandang, Kecamatan Rappocini, Kecamatan Manggala. Beberapa contoh Kompleks dapat dilihat pada Gambar 2.7, Gambar 2.8, dan Gambar 2.9.



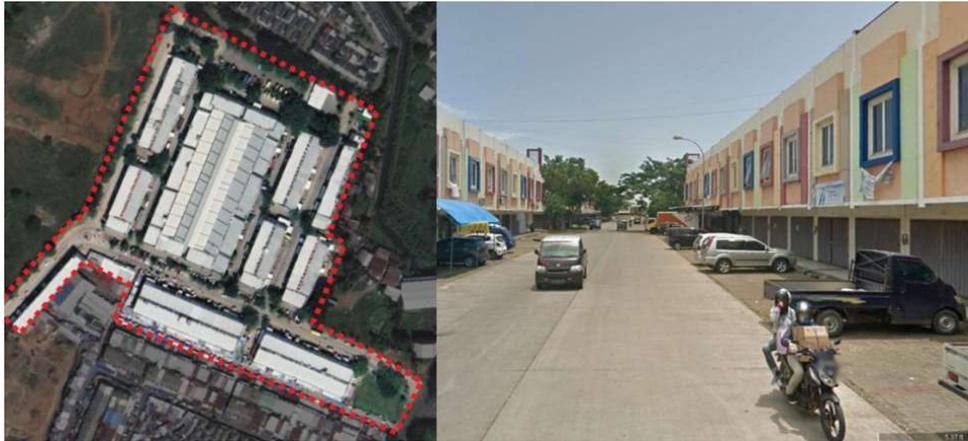
Gambar 2.7 Foto tampak atas (site plan) dan foto Kompleks Ruko Kima Square Sudiang

Sumber: Citra satelit Google Earth



Gambar 2.8 Foto tampak atas (site plan) dan foto Kompleks Ruko Hertasning

Sumber: Citra satelit Google Earth



Gambar 2.9 Foto tampak atas (site plan) dan foto Kompleks Ruko Pasar Grosir Modern Daya Makassar

Sumber: Citra satelit Google Earth

Sistem kerja sebuah kompleks ruko hampir sama dengan kompleks perumahan pada umumnya. Adanya fungsi hunian pada ruko secara mutlak mengharuskan adanya pemenuhan kebutuhan ruang primer penghuni dan ruang-ruang pendukung untuk kebutuhan perumahan. Segala faktor kepuasan penghuni perumahan juga diperlukan bagi penghuni sebuah kompleks ruko untuk kenyamanan dan kesejahteraan mereka. Fitur unit hunian, layanan pendukung unit hunian, fasilitas umum, fasilitas lingkungan, hingga lingkungan sosial adalah faktor yang dipertimbangkan bagi sebuah kompleks ruko.

Menurut Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas di Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman, Pasal 8, bahwa setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan

wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi paling sedikit:

- 30 % (tiga puluh persen) untuk luas lahan lebih kecil atau sama dengan 25 Ha (dua puluh lima hekto are);
- 40 % (empat puluh persen) untuk luas lahan lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hekto are) sampai dengan 100 Ha (seratus hekto are);
- 50 % (lima puluh persen) untuk luas lahan lebih dari 100 Ha (seratus hekto are).

Pasal 11 (1), prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman terdiri atas: 1) Prasarana, antara lain: jaringan jalan beserta bangunan pelengkap lainnya; jaringan saluran pembuangan air limbah; jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); tempat pengelolaan sampah. 2) Sarana, antara lain: sarana pendidikan; sarana kesehatan; sarana peribadatan; sarana pemerintahan dan pelayanan umum; sarana rekreasi dan olah raga; sarana pemakaman; sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau sarana perniagaan; sarana parkir. 3) Utilitas, antara lain: jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan telephone; jaringan gas; pemadam kebakaran; jaringan transportasi; penerangan jalan umum.

Fungsi ruko sebagai hunian dan tempat usaha membutuhkan penyesuaian terhadap berbagai faktor kepuasan di atas, sehingga kinerja pada unit hunian sangat dipengaruhi oleh basatan jenis persyaratan kinerja

ruko, misalnya kebutuhan fungsional, persyaratan kinerja, batasan desain, dan kendala kondisi.

### **3. Kinerja Kompleks Ruko**

Target utama dari pengembangan sebuah kompleks ruko sepatutnya memenuhi kebutuhan hunian dan tempat usaha yang mengoptimalkan kenyamanan dan kesejahteraan bagi penghuni yang tinggal. Di Indonesia, terutama di Kota Makassar, kepuasan penghuni perumahan seringkali belum menjadi pertimbangan utama dalam proyek pengembangan, apalagi untuk sebuah kompleks ruko. Sebagian besar pengembangan kompleks ruko berfokus pada efisiensi demi keuntungan bisnis. Kompleks ruko pada umumnya dibangun pada kawasan yang bernilai ekonomi tinggi yang menjadi magnet bagi para pengembang, sehingga faktor kenyamanan dan kesejahteraan penghuni terkadang menjadi prioritas kedua setelahnya. Penting untuk mengukur seberapa besar tingkat keberhasilan dari sebuah pembangunan kompleks hunian, dan langkah terbaik adalah menerima penilaian langsung dari objek pembangunan itu sendiri.

Beberapa penelitian mengungkapkan bahwa ruko komersil yang terbangun hingga saat ini tidak berada dalam kinerja yang optimal dari berbagai aspek. Menurut Purwantiasning (2012), sebagian besar ruko komersil yang terbangun dijadikan sebagai properti investasi oleh para pembelinya, dan tidak lagi menjadi kebutuhan untuk peningkatan taraf hidup. Sedangkan Sugiharto (2017), dalam penelitiannya menyatakan

hanya sekitar 10% bangunan ruko di Indonesia yang digunakan sebagai rumah dan toko oleh pemiliknya. Dalam berbagai kasus misalnya sering dijumpai bahwa ruko hanya dijadikan sebagai gudang tempat penyimpanan, atau beralih fungsi menjadi toko sepenuhnya, atau bahkan menjadi hunian sewa.

Letak kompleks ruko yang sangat strategis juga menimbulkan efek gangguan yang berarti terutama bagi penghuni ruko. Pembangunan ruko atau kompleks ruko sangat diminati di lokasi yang strategis seperti di sepanjang jalan arteri Kota yang ramai lalu lintas, di dekat atau bahkan terkadang menyatu dengan pusat perbelanjaan atau pasar, atau di area depan dari suatu kompleks perumahan sebagai daya tarik perumahan. Efeknya sangat signifikan terutama untuk fungsi hunian mulai dari kebisingan, privasi, kualitas udara, hingga keamanan dari penghuni. Sangat penting untuk mengetahui sampai mana batas toleransi dari penghuni terhadap kondisi ketidaknyamanan yang mengharuskan, juga yang tak kalah penting adalah bagaimana adaptasi dari penghuni untuk mencapai perasaan nyaman dan sejahtera terhadap tempat tinggalnya.

Di Kota Makassar, berdasarkan pengamatan di lapangan, ruko komersil yang telah terhuni lama (berfungsi ganda sebagai rumah dan toko), sebagian besarnya juga sangat bergantung pada mekanisme penghawaan buatan dan pencahayaan buatan pada siang hari. Adaptasi simplifikasi ruang untuk efisiensi dengan cara menghilangkan void terbuka (sumur cahaya) di tengah bangunan (Amri, 2013), sehingga membuat

isolasi yang tinggi terhadap area luar bangunan. Akibatnya, sirkulasi aliran udara dalam ruang menjadi rendah dan hawa panas dalam ruang hasil pengoperasian bangunan ataupun induksi radiasi matahari menjadi terperangkap. Sedangkan pada siang harinya akses cahaya alami ke dalam bangunan sangat terbatas terutama di bagian tengah bangunan menyebabkan ketergantungan terhadap pencahayaan buatan. Kondisi ini berefek pada kenyamanan dalam ruang dan peningkatan konsumsi energi pada ruko.

### **C. Penilaian Kepuasan Kompleks Rumah Toko**

Kepuasan penghuni kompleks ruko dapat ditinjau dari dua bidang teori, yang pertama adalah teori evaluasi kinerja bangunan yang secara khusus mengkaji tingkat kepuasan penghuni terhadap atribut unit hunian. Variabel kinerja bangunan (level mikro) telah disebutkan sebelumnya yang terdiri dari fitur kualitas spasial, kualitas termal, kualitas udara, kualitas akustik, kualitas visual, dan integritas bangunan. Masing-masing dari fitur ini memiliki kajian teoritis yang lebih spesifik, namun pada penelitian kali ini variabel kinerja bangunan akan menyesuaikan pada kebutuhan penelitian dan kondisi di lapangan. Sedangkan yang kedua adalah teori penilaian kepuasan perumahan yang membahas lebih luas mengenai kepuasan penghuni (level mezzo) mulai dari fitur unit hunian, fasilitas penunjang hunian hingga masalah lingkungan sosial dimana kompleks hunian berada.

Istilah kepuasan perumahan/ *Residential Satisfaction* (RS) sering digunakan untuk merujuk pada pengalaman individu dengan komunitas dan lingkungannya. Hal ini merupakan ukuran subyektif yang memunculkan perasaan dan kognisi individu tentang tempat tinggal (Cutter, 1982). Rumah tangga biasanya membuat penilaian tentang kondisi tempat tinggal berdasarkan kebutuhan dan aspirasi mereka. Kepuasan dengan kondisi rumah tangga di perumahan menunjukkan tidak adanya keluhan dan tingkat kesesuaian yang tinggi antara situasi aktual dan harapan yang diinginkan. Di sisi lain, ketidaksesuaian antara kebutuhan perumahan dan aspirasi dapat menimbulkan ketidakpuasan (Mohit & Azim, 2012).

Dalam model nilai ekspektasi, proses evaluasi sebagian besar bergantung pada ekspektasi dan keyakinan orang-orang yang dipasangkan dengan kemampuan atau ketidakmampuan objek yang dievaluasi (Danquah, 2014). Kepuasan lingkungan tempat tinggal mencerminkan tanggapan masyarakat terhadap daerah tempat mereka tinggal. Istilah 'lingkungan' tidak hanya terkait dengan komponen fisik yang terdiri dari perumahan dan lingkungan, tetapi juga kondisi sosial dan ekonomi. Dalam arti perilaku, kepuasan pengguna dalam perumahan harus didefinisikan sebagai sikap ketergantungan terhadap lingkungan tempat tinggal (Utfi & Oz, 2006). Hasil penelitian menunjukkan bahwa kualitas karakteristik fisik tertentu di lingkungan perumahan sangat penting sehingga mempengaruhi tingkat kepuasan perumahan penghuni (Jiboye, 2012).

Menurut Onibokun (1974), dikutip dari Jiboye (2012), hunian rumah dipengaruhi tidak hanya oleh unsur keteknikan, tetapi juga oleh unsur sosial, perilaku, budaya, dan unsur lainnya dalam keseluruhan sistem kemasyarakatan - lingkungan. Rumah hanyalah satu penghubung dalam serangkaian faktor yang menentukan kepuasan relatif orang-orang dengan akomodasi mereka. Secara keseluruhan, konsep hunian tidak terletak pada hunian individu. Ini adalah gabungan dari keseluruhan komponen fisik dan sosial yang membentuk sistem perumahan (Francescato, et al., 1989) dikutip dari (Jiboye, 2012). Lebih lanjut, kepuasan perumahan dipengaruhi oleh berbagai komponen dalam sistem dan karakteristik latar belakang penghuninya.

Menurut Jiboye (2012), faktor-faktor yang terkait dengan kepuasan perumahan di antaranya adalah usia, status perkawinan, jumlah anak dan ukuran keluarga, status sosial ekonomi -pendapatan, pendidikan, pekerjaan dan kesejahteraan, lama tinggal, karakteristik fisik perumahan, kepuasan dengan kondisi fisik perumahan dan layanan manajemen, partisipasi dan interaksi sosial, kondisi kehidupan masa lalu, serta mobilitas perumahan dan niat masa depan untuk pindah.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, karakteristik penghuni sangat mempengaruhi tingkat kepuasan terhadap hunian mereka. Studi Amole (2009) dan Onyekwere & Julia (1997), mengungkapkan bahwa kepuasan terhadap hunian dipengaruhi oleh kepadatan sosial dalam hunian. Dalam penelitian Amole (2009), dan Mohit & Azim (2012),

mengungkapkan bahwa terdapat korelasi positif antara lama tinggal dengan tingkat kepuasan penghuni. Sedangkan Mohit & Azim (2012), dalam penelitiannya mengungkapkan bahwa penghuni pemilik menunjukkan tingkat kepuasan yang lebih rendah dibandingkan dengan penghuni penyewa.

Hasil penelitian Onyekwere & Julia (1997), menjelaskan pentingnya norma perumahan dalam pengaturan budaya terutama dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan. Adalah penting bahwa kebijakan perumahan harus mengatasi masalah jenis struktur yang sesuai yang secara budaya dapat diterima oleh kelompok etnis yang berbeda, dan memenuhi kebutuhan dan harapan mereka. Sedangkan Riazi & Emami (2018), dalam penelitiannya menunjukkan bahwa interaksi dengan tetangga di antara keluarga berpenghasilan rendah merupakan prediktor kepuasan hunian yang lebih kuat daripada kebijakan perencanaan dan prinsip desain, sehingga aspek ini juga harus mendapat perhatian.

Sebagai tambahan, hasil dari model Weidemann dan Anderson dikutip dari Uffi & Oz (2006), menunjukkan hasil sebaliknya bahwa kepuasan pengguna di suatu kawasan perumahan tidak memicu keputusan orang untuk pindah dari tempat tersebut. Sebaliknya, berpindah antar area perumahan secara langsung terkait dengan niat orang untuk melakukannya. Hasil ini menunjukkan bahwa masyarakat dapat terus tinggal di kawasan perumahan yang sama meskipun mereka tidak puas dengannya

## **D. Jenis Persyaratan Kinerja Bangunan Ditinjau dari Karakteristik Penghuni**

Tingkat kepuasan hunian sangat berkaitan dengan jenis persyaratan kinerja bangunan. Ada beberapa jenis persyaratan sebagai faktor penentu kinerja bangunan menurut Badan Pengetahuan Rekayasa Sistem (SEBoK, 2014: 292) dikutip dari (de Wilde, 2018):

### **1. Fungsi/ Kebutuhan Fungsional**

Berhubungan dengan 'apa' yang harus dilakukan sistem, esensi dan fungsi fundamental. Persyaratan fungsi menentukan apa yang harus dilakukan oleh sistem; namun ini tidak menjelaskan apa pun tentang seberapa baik fungsi tersebut disediakan (Gilb, 2005: 54) dalam (de Wilde, 2018).

Kompleks ruko dalam perencanaannya dimaksudkan untuk menciptakan hunian sekaligus tempat usaha dan nuansa yang dibangun adalah nuansa komersil meskipun ada fungsi huniannya. Faktor keramaian, kebisingan dan privasi tentunya akan berpengaruh pada kenyamanan hunian dan batas toleransinya terdapat pada kemampuan adaptasi penghuni.

Penggunaan ruko pada umumnya di masyarakat dapat dibedakan menjadi beberapa macam, seperti ruko yang berfungsi sebagai hunian dan tempat usaha, ada pula yang berfungsi pada salah satunya misalnya hunian saja atau tempat usaha saja, ada pula yang digunakan sebagai gudang

atau tempat barang. Hal ini menjadi salah satu persyaratan tingkat kinerja berdasarkan karakteristik dari penghuni.

## **2. Persyaratan Kinerja**

Menyatakan 'seberapa baik' yang diinginkan pemangku kepentingan; ini dapat dibagi lagi menjadi persyaratan kualitas (seberapa baik), persyaratan penghematan sumber daya, dan persyaratan kapasitas beban kerja (seberapa banyak). Persyaratan kinerja berkaitan dengan seberapa baik suatu sistem menjalankan suatu fungsinya. Gilb (2005: 54–57) dalam de Wilde (2018), membedakan tiga subkategori: persyaratan kualitas yang menentukan seberapa baik sistem menjalankan fungsinya, persyaratan penghematan sumber daya yang menentukan berapa banyak daya yang dapat digunakan atau harus disimpan, dan persyaratan kapasitas beban kerja yang menentukan berapa banyak yang diberikan sistem terkait dengan suatu fungsi.

Fungsi ganda pada ruko juga dapat menurunkan persyaratan kinerja pada ke dua fungsi tersebut. Terbatasnya luasan bangunan dapat menurunkan akomodasi ruang di masing-masing fungsi seperti di hunian dan tempat usaha, ruang-ruang yang disediakan hanya sebatas ruang primer saja. Selain itu usaha dalam ruko juga sangat mempengaruhi persyaratan kinerjanya.

Proyeksi lama menetap penghuni juga mempengaruhi persyaratan kinerja ruko. Sangat berbeda preferensi kebutuhan ruang bagi penghuni

yang tinggal sementara dari pada penghuni yang menetap lama. Selain itu jumlah anggota keluarga juga sangat mempengaruhi persyaratan kinerja ruko.

### **3. Batasan Desain**

Memaksakan detail tertentu pada sistem dan dengan demikian membatasi ruang solusi. Kendala desain merupakan batasan terhadap solusi desain, seperti regulasi yang berlaku (Gilb, 2005: 57) dikutip dari (de Wilde, 2018). Mungkin juga ada kebutuhan untuk berinteraksi dengan sistem lain, yang sekali lagi mengurangi pilihan ruang. Selain itu, mungkin ada batasan terhadap ruang yang tersedia atau bahan yang dapat digunakan, yang sekali lagi membatasi rentang pilihan desain.

Batasan desain di kompleks ruko terjadi salah satunya karena keterbatasan lahan, hal ini terjadi karena ruko dibangun berdasarkan pertimbangan lokasi yang strategis sehingga lahannya terbatas.

Mohit & Azim (2012), menyatakan bahwa kepemilikan rumah atau status kepemilikan merupakan indikator utama dan penentu kepuasan hunian. Bahkan dengan kualitas yang sama dari unit rumah, pemilik-penghuni cenderung lebih puas daripada penyewa, mungkin karena kepemilikan rumah memberikan rasa 'kepuasan diri' kepada pemilik-penghuni dan membuat mereka bangga dan puas secara psikologis dengan unit tempat tinggal mereka (Kaitilla, 1993) dikutip dari (Mohit & Azim, 2012). Penjelasan yang paling mungkin untuk ini adalah bahwa penyewa kurang

memiliki kendali atas lingkungan tempat tinggal mereka (misalnya dalam hal renovasi) dan secara umum memiliki kualitas rumah yang lebih rendah (Loo, 1986) dikutip dari (Mohit & Azim, 2012).

#### **4. Kendala Kondisi**

Mencakup kendala lain seperti aspek hukum dan sumber daya yang tersedia untuk suatu proyek. Batasan kondisi adalah batasan yang membahas faktor waktu, tempat dan kejadian dan dengan demikian berkaitan dengan siklus sistem (Gilb, 2005: 57-58); (de Wilde, 2018). Lokasi kompleks ruko yang terletak di pusat kota adalah keuntungan sekaligus tantangan yang dihadapi. Tantangan yang dihadapi berupa polusi udara, kemacetan lalu lintas, kebisingan, suhu panas yang tinggi, bahkan ancaman kriminalitas yang tinggi. Posisi ruko juga sangat mempengaruhi persyaratan kinerjanya, ruko yang berada di sudut memiliki perbedaan kondisi dengan ruko yang berada di posisi tengah. Selain itu arah hadap ruko juga mempengaruhi tingkat kinerja terutama dari segi termal, akustik, dan visual.

#### **E. Atribut Kinerja Kompleks Ruko**

Variabel kinerja atribut kompleks ruko adalah gabungan dari dua teori evaluasi pasca huni bangunan yaitu evaluasi kinerja bangunan dan penilaian kepuasan perumahan. Kedua teori ini memiliki variabel yang diteliti yang menjadi acuan penilaian tingkat kepuasan penghuni kompleks ruko. Pertama, penilaian harus dilakukan pada unit hunian untuk mengukur kinerja atribut fisik unit ruko (level mikro) berdasarkan tingkat kepuasan

penghuni. Selanjutnya penilaian kedua adalah menilai kinerja atribut fisik penunjang unit hunian kompleks ruko (level mezzo) berdasarkan tingkat kepuasan penghuni. Berangkat dari teori Presier (2017: 31); Dewilde (2018: 104) kinerja bangunan terdiri dari:

### **1. Kualitas Spasial**

Kualitas spasial dapat diklasifikasikan pada skala unit hunian, bangunan dan blok (Acre & Wyckmans, 2014). Sebelumnya pengertian kualitas spasial hanya digunakan sebagai bahan kajian pada skala perkotaan, namun menurut Pacheco & Wyckmans (2013), definisi ini perlu dikurangi menjadi skala bangunan karena intervensi spasial pada skala makro perkotaan sangat mempengaruhi skala mikro bangunan tersebut.

Menurut disertasi Acre (2017), kualitas spasial adalah persepsi mengenai kualitas ruang fisik. Pengguna merasakan ruang melalui hubungan antara elemen fisik (dinding, langit-langit, pintu, jendela dan kolom) dan ruang kosong yang diciptakan oleh elemen-elemen ini. Kualitas spasial mengasosiasikan pengalaman spasial dengan persepsi manusia (Key et al., 2008). Menurut Acre (2017), parameter Kualitas spasial pada bangunan terdiri dari: Pandangan, Spasialitas internal dan pengaturan spasial, Transisi antara ruang publik dan privat, dan Persepsi kepadatan manusia dan bangunan. Sedangkan menurut Presier (2017), kualitas spasial terdiri dari 1) Kualitas layout ruang individual: Ruang terpakai, perabot, efisiensi layout, akses, ergonomi, gambar, flexibilitas/pertumbuhan; 2) Kualitas layout ruang keseluruhan: Perkiraan,

akses/petunjuk jalan, efisiensi layout, gambar, fasilitas, flexibilitas/pertumbuhan; 3) Kualitas tata letak bangunan: Akses, anramuka publik/gambar, hubungan ruang luar dan ruang dalam; 4) Kualitas pertemuan dan layanan; 5) Faktor penghuni dan kontrol.

Indikator kualitas spasial pada masing-masing bangunan berbeda tergantung fungsi dan besaran penggunaannya. Untuk evaluasi kinerja ruko, indikator kualitas spasial meliputi:

a. Ruang terpakai

Ada banyak kasus di lantai 3 atau 4 pada ruko yang tidak difungsikan sepenuhnya. Berdasarkan survei di lapangan, di antara berbagai alasan penghuni, faktor yang sangat mempengaruhi adalah jumlah penghuni yang tinggal dan kemampuan mengakses secara vertikal. Hal ini sangat berhubungan dengan tingkat kinerja bangunan ruko. Tingkat penggunaan ruang pada ruko dapat diukur berdasarkan lantai terpakai. Parameternya adalah apakah semua ruang terpakai secara optimal atau hanya sebagian terpakai.

b. Kemampuan ruang mengakomodasi perabot

Selain mengakomodir aktivitas manusia, ruang yang baik juga dapat mengakomodir perabotnya secara efisien. Perabot harus sesuai dengan fungsi ruang dan siapa penggunanya. Penting untuk mengetahui persepsi penghuni mengenai akomodasi perabot dalam ruko. Parameternya berupa apakah perabot yang dibutuhkan dalam hunian ruko dapat terakomodir

dengan baik untuk menunjang fungsi hunian. Kesesuaian perabot dengan bentuk ruang juga penting apakah penghuni merasa leluasa dalam menata perabot (fleksibel) atau merasa sangat sulit (tidak leluasa), hal ini dipengaruhi oleh bentuk dan dimensi ruang dalam ruko.

#### c. Penggunaan Balkon

Banyak kasus pada bangunan berlantai terutama bangunan ruko yang balkon di area depannya tidak difungsikan karena alasan tertentu. Penggunaan balkon dapat diketahui berdasarkan tingkat keseringannya diakses. Semakin sering balkon diakses maka semakin penting perannya dalam tingkat kinerja bangunan ruko.

#### d. Kenyamanan Tangga

Desain tangga berperan dalam tingkat kepuasan penghuni. tidak sedikit penghuni mengeluhkan desain tangga yang terlalu terjal sehingga menimbulkan cedera dan kelelahan berarti ketika dilalui. Pengukuran kinerja dapat dilakukan berdasarkan tingkat keseringan terjadinya cedera di tangga atau kelelahan berarti saat dilalui. Cedera dikarenakan penggunaan keramik yang licin atau desain tangga yang terjal atau railing yang tidak efektif. Parameternya adalah tingkat keseringan terjadinya keluhan dari penghuni mengenai desain tangga atau terjadi cedera saat dilalui.

e. Bentuk, tata massa dan kepadatan bangunan

Pada kasus ruko yang dibangun oleh pengembang (ruko komersil) sebagian besar tata massa bangunan dibuat berjejer rapat ke arah samping dengan bentuk bangunan yang identik. Masalah yang sering muncul adalah karena kesamaan bentuk tersebut akan mempersulit dalam mengidentifikasi ruko yang sedang dituju. Pengukuran kinerja dapat dilakukan berdasarkan tingkat kesulitan mengidentifikasi posisi ruko ketika dituju. Parameternya adalah seberapa cepat atau lambat dalam menemukan posisi ruko ketika dituju.

## 2. Kualitas Termal

Definisi yang paling banyak diterima dari kenyamanan termal adalah "kondisi mental yang mengekspresikan kepuasan dengan lingkungan termal" (Figuroa-lopez et al., 2021). Untuk bangunan hunian kenyamanan termal sangat penting. Standar kenyamanan termal menurut ASHRAE orang kebanyakan merasa nyaman ketika suhu menunjukkan kisaran 70°F - 79°F (21°C-26°C) (Putra, 2017). Parameter termal dalam ruangan menurut Fabbri (2015), adalah Suhu Udara (yang mencirikan pertukaran energi panas antara tubuh (suhu pakaian atau suhu kulit) dan lingkungan); Kelembaban Relatif (yang mencirikan pertukaran panas massa dan energi karena kehilangan panas melalui respirasi difusi kulit dan kehilangan panas laten); Kecepatan Udara (mencirikan pertukaran termal untuk konveksi antara permukaan tubuh manusia atau pakaian dan udara lingkungan), Suhu Radiasi Rata-rata (yang mencirikan pertukaran panas secara radiasi

(*heat loss by radiation*) antara atau pakaian permukaan tubuh manusia dan dinding pada suhu konstan).

Tubuh manusia berusaha mempertahankan suhu sekitar 37 °C. Suhu dipertahankan melalui pertukaran panas antara tubuh manusia dan lingkungan melalui konveksi, radiasi, dan evaporasi (Standar ASHRAE 55, 2010); (Al horr et al., 2016). Namun, mencapai kenyamanan termal secara keseluruhan dalam sebuah bangunan adalah tugas yang kompleks karena terkait dengan berbagai aspek seperti usia, jenis kelamin, tingkat metabolisme, waktu dalam setahun (Putra, 2017).

Indikator kinerja termal dalam ruko meliputi:

a. Sistem ventilasi silang

Sistem ventilasi silang akan mempengaruhi tingkat temperatur udara dan kenyamanan penghuni di dalam ruang. Gejala fisik yang timbul akibat temperatur udara yang terlalu tinggi salah satunya adalah berkeringat. Banyak faktor yang mempengaruhi cepat atau lambatnya seseorang berkeringat seperti insulasi pakaian, metabolisme tubuh, tingkat aktivitas, lingkungan awal penghuni dan lain-lain. Kualitas termal diukur berdasarkan Intensitas berkeringat dengan mempertimbangkan kondisi saat memakai pakaian tipis dan aktivitas kecil. Kondisi normal dalam pengukuran adalah tanpa menggunakan AC/ Kipas pada area hunian. Parameternya adalah tingkat kemudahan berkeringat penghuni.

b. Desain bukaan

Kinerja termal dalam ruang berhubungan dengan faktor bukaan. Bukaan merupakan akses keluar masuknya udara, dari luar disebut udara segar dan dari dalam disebut udara jenuh. Bukaan di bangunan ruko terdiri dari bukaan pintu, jendela dan ventilasi. Seringkali bukaan didesain tidak mempertimbangkan kemudahan dalam kontrol membuka atau menutup, ataupun bukaan sulit dijangkau sehingga penghuni sulit mengakses bukaan tersebut. Pengukuran kinerja termal dapat dilakukan berdasarkan tingkat kemudahan dalam kontrol membuka atau menutup bukaan.

### 3. Kualitas Udara

Kualitas udara dalam ruang (IAQ) memiliki pengaruh terhadap kinerja bangunan. Kualitas udara atau *air quality* merupakan kadar kandungan udara, yang didasarkan pada konsentrasi polutan di lokasi tertentu. Beberapa peneliti telah menemukan bahwa paparan polutan udara yang paling efektif adalah di lingkungan dalam ruangan (Yudison & Driejana, 2015), dengan demikian kualitas udara dalam ruang memiliki dampak yang signifikan terhadap kesehatan dan kualitas hidup manusia (Indah & Aurora, 2021). Kualitas udara dalam ruangan (IAQ), yang mencakup efek di hidung manusia sebagai instrumen penerimaan, reseptor, dan saluran pernapasan manusia, bagian tubuh manusia sebagai saluran masuknya udara (Fabbri, 2015). Polusi IAQ dirasakan oleh penciuman berkat epitel penciuman yang ada di hidung manusia. Polutan dapat dibagi menjadi dua kategori (Fabbri, 2015): (a) polutan dengan bau,

yang dapat dirasakan secara langsung, oleh Hidung Manusia, dan yang menunjukkan rasa tidak nyaman, bau busuk, Debu, Lumpur, asam, deterjen, parfum, Benzena, dll.; (b) polutan tanpa bau, yang pada gilirannya: (i) dapat dirasakan secara tidak langsung, karena menyebabkan fenomena alergi, iritasi pada selaput lendir, seperti Karbon Dioksida (CO<sub>2</sub>) yang mengubah jumlah oksigen dan sehingga mempengaruhi rasa lelah; (ii) tidak dapat dirasakan oleh Indera Manusia, dan menyebabkan fenomena kronis (misalnya radon) atau akut (misalnya Karbon Monoksida).

Selain bangunan itu sendiri, cara rumah ditempati dan digunakan, juga akan mempengaruhi kinerja IAQ (Moreno-Rangel et al., 2020). Banyak rumah mengandung sumber pencemar udara dalam ruangan seperti memasak, produk pembersih, asap tembakau, penyegar udara yang berbeda dari bangunan non-perumahan (Moreno-Rangel et al., 2020). Paparan udara dalam ruangan yang tercemar dalam waktu lama dapat menyebabkan kulit kering, pusing, sakit kepala, kelelahan, dan mual (Jurado, Bankoff, & Sanchez, 2014) dalam (Ramprasad & Subbaiyan, 2017).

Indikator kualitas udara pada ruko meliputi:

a. Tangkapan angin

Kualitas udara ditandai dengan sirkulasi udara yang lancar, pergantian udara jenuh dalam ruangan oleh udara segar. Hal ini dapat diukur berdasarkan tingkat kecepatan angin dalam bangunan terutama di

area hunian. Parameter dari kecepatan angin secara sederhana dari penghuni bahwa udara yang bergerak dapat dirasakan atau tidak.

b. Kualitas udara

Pada kasus bangunan di perkotaan, kualitas udara dalam ruang menjadi sesuatu yang harus diperhatikan karena berefek pada kesehatan pengguna. Kualitas udara yang buruk di perkotaan didominasi oleh polusi partikulat kendaraan dan industri. Efek dari paparan polusi ini dapat menyebabkan gejala pada pernapasan seperti radang tenggorokan, sesak nafas, batuk, atau alergi. Parameternya dapat diukur berdasarkan tingkat keluhan dari penghuni mengenai gejala penyakit karena polusi partikulat.

#### **4. Kualitas Akustik**

Dalam hal ini merupakan pengendalian suara atau kebisingan di bangunan, termasuk juga minimalisasi bising yang ditransmisi dari satu ruang ke ruangan lainnya serta pengendalian karakteristik suara dalam ruangan. Kualitas akustik pada ruko meliputi Isolasi Kebisingan. Sumber kebisingan dalam bangunan terbagi menjadi dua yaitu dari luar bangunan dan dari dalam bangunan itu sendiri. Sumber kebisingan dari luar bermacam-macam tergantung daerah dimana bangunan berdiri. Di dalam ruko, sumber kebisingan dari dalam bangunan adalah di area usaha karena biasanya melibatkan banyak orang dengan tingkat sosialisasi yang tinggi. Kebisingan yang ditolerir oleh penghuni memiliki batas yang variatif dan biasanya dipengaruhi oleh kemampuan adaptasi dari penghuni.

Pengukuran tingkat kebisingan dilakukan pada area hunian terutama saat waktu istirahat yaitu malam hari di area privat seperti kamar tidur). Parameternya adalah apakah kebisingan sudah mencapai batas mengganggu istirahat atau tidak.

## **5. Kualitas Visual**

Cahaya alami merupakan sinar matahari yang jatuh terpancar di permukaan bumi. Cahaya matahari pada siang hari harus menjadi sumber penerangan yang signifikan untuk semua ruang (EPBD 2018). Bimbingan cahaya alami dapat membantu manusia dalam memahami hierarki spasial yang ditetapkan melalui beberapa petunjuk, seperti penglihatan yang jelas di bagian dengan cahaya yang kuat dan penglihatan kabur di bagian yang lemah (Kaheneko, 2021). Di siang hari, tingkat intensitas cahaya matahari berbeda-beda tergantung posisi matahari terhadap site. Jika posisi matahari semakin tegak lurus terhadap site maka intensitas cahaya matahari semakin tinggi.

Kenyamanan Visual dan/atau Pencahayaan, juga mengenai faktor penyakit dan gangguan yang dapat ditimbulkan oleh pencahayaan yang tidak tepat, alami atau buatan, pada Mata Manusia (mis. Efek silau, pencahayaan, tingkat lux, dll.) (Fabbri, 2015). Mengubah tingkat cahaya juga dapat mempengaruhi kelelahan mata, gangguan, gangguan, yang menyebabkan kesulitan dalam membaca (Thach et al., 2020). Beberapa kriteria kenyamanan visual seperti jenis tampilan, kualitas tampilan dan kepadatan sosial berdampak pada kesehatan fisik dan psikologis

penghuninya (Chang dan Chen, 2005); (Al horr et al., 2016). Kisaran kenyamanan visual harus mempertimbangkan konteks kerja aktual, tugas visual, pencahayaan di sekitar, dll (Sicurella & Colamesta, 2015). Kualitas visual pada ruko meliputi:

a. Sistem pencahayaan alami dalam ruang

Pencahayaan yang tidak memadai dapat berdampak negatif pada perhatian dan kinerja penghuni (Thach et al., 2020). Cahaya yang tidak cukup dan terutama siang hari atau silau mengurangi kemampuan untuk melihat objek atau detail dengan jelas (Leech et al., 2002); (Al horr et al., 2016). Sebagian besar kasus ruko yang pernah disurvei sangat bergantung pada mekanisme pencahayaan buatan pada siang harinya dan itu berarti tingkat pencahayaan alami yang masuk ke dalam bangunan belum mencukupi kebutuhan dari penghuni. Pengukuran kualitas visual dapat dilakukan pada kondisi tanpa lampu di siang hari terutama pada area hunian untuk mengukur tingkat cahaya alami berdasarkan kebutuhan penghuni. Parameternya adalah jika penghuni merasa ruangan gelap maka berarti kualitas visual dalam ruang buruk.

b. Transparansi bukaan

Kenyamanan visual dinilai penting dan berkontribusi signifikan terhadap aktivitas penghuni dan kinerja bangunan. Tingkat pencahayaan yang cukup diperlukan untuk melakukan berbagai aktivitas visual secara efisien dan akurat, dan penelitian telah menunjukkan bahwa jendela dan paparan sinar matahari memiliki dampak positif yang signifikan terhadap

kesehatan penghuni (Thach et al., 2020). Tingkat cahaya dalam ruang sangat dipengaruhi oleh faktor bukaan. Sebagian besar ruko yang menggunakan kaca riben dengan transparansi yang rendah untuk keperluan privasi. Akibatnya intensitas cahaya yang masuk ke dalam ruang menurun. Kualitas visual dapat diukur berdasarkan tingkat cahaya yang datang dari jendela. Parameternya adalah jika redup maka kualitas visual dalam ruang akan menurun juga.

## **6. Ketahanan Bangunan**

Ketahanan bangunan adalah kondisi kesatuan, tidak cacat konstruksi dalam bangunan. Kinerja bangunan secara fisik dapat diukur berdasarkan tingkat ketahanannya, kemampuannya bertahan melawan waktu dan handal menghadapi destruksi eksternal (cuaca dan bencana alam) atau destruksi internal (aktivitas manusia). Penghuni dapat mengukur ketahanan tersebut melalui elemen-elemen utama bangunan yang terlihat seperti dinding, atap, plafond, lantai, dan bukaan. Parameternya adalah ketahanan elemen-elemen tersebut diukur berdasarkan tingkat keretakan, kebocoran, terkelupas, kerusakan, dan bisa juga dengan tingkat perbaikan yang telah dilakukan.

## **7. Layanan Pendukung Unit Hunian**

Adalah adalah Ruang eksternal atau Ruang penunjang di luar unit hunian tetapi di dalam blok perumahan (Mohit et al., 2010).

Layanan pendukung unit hunian jika ditinjau dari kinerja atributnya meliputi:

a. Parkir

Kenyamanan parkir penghuni dapat diukur berdasarkan keamanan kendaraan, kapasitas kendaraan atau naungan pada kendaraan. Untuk kasus ruko komersil area lantai satu digunakan sebagai area usaha, sehingga biasanya kendaraan diparkir di area luar bangunan. Kapasitas parkir adalah hal yang penting untuk diperhatikan terutama pada ruko yang usahanya melibatkan banyak pengunjung seperti warung dan sebagainya. Kinerja dapat diukur berdasarkan kapasitas daya tampung parkir pengunjung dengan parameter apakah area parkir sering mengambil badan jalan atau tidak.

b. Kenyamanan pedestrian (akses pejalan kaki)

Kenyamanan sirkulasi pedestrian di dalam kompleks dapat diukur berdasarkan dimensi pedestrian. Parameternya adalah apakah pada pedestrian dirasa sempit atau tidak. Perasaan sempit pada pedestrian bukan hanya disebabkan karena lebar yang kurang, tapi juga karena volume pejalan kaki yang membuat sirkulasi menjadi lambat, sehingga hal ini mempengaruhi persepsi dimensi pedestrian.

c. Sistem evakuasi kebakaran atau bencana lainnya

Layanan pendukung unit hunian dapat berupa sistem antisipasi dan evakuasi ketika terjadi bencana seperti kebakaran atau gempa bumi. Banyak kasus ruko yang berlantai tiga ke atas yang tidak memiliki tangga darurat/ tangga evakuasi. Hal ini dinilai rawan jika terjadi kasus kebakaran di lantai 1 karena satu-satu akses keluar masuk adalah melalui pintu masuk

lantai 1. Dalam kasus bangunan sederhana, setidaknya penghuni telah memiliki gambaran tentang bagaimana antisipasi saat terjadi bencana. Hal ini tidak dapat membantu secara langsung dalam proses evakuasi, namun tingkat keyakinan keselamatan penghuni dalam proses evakuasi dapat memberikan sugesti positif dan tanggapan cepat ketika terjadi bencana secara nyata. Gambaran kejelasan dalam evakuasi ini parameternya adalah keyakinan penghuni apakah sudah siap siaga atau belum ada pandangan sama sekali jika terjadi bencana.

d. Sistem kebersihan kompleks

Pengelolaan kebersihan kompleks dapat diukur berdasarkan rutinitas pembersihan oleh petugas yang dipercaya dan parameternya adalah tingkat aktivitas pembersihan perpekan. Pengelolaan kebersihan kompleks juga dapat diukur berdasarkan penilaian kenyamanan fasilitas tempat sampah umum yang telah disediakan. Penilaian berdasarkan dapat dilakukan berdasarkan posisi penempatan tempat sampah umum dan parameternya adalah aksesibilitas penghuni.

e. Kinerja drainase

Drainase adalah bagian dari layanan pendukung unit hunian yang berperan sebagai utilitas limbah kompleks. Kinerja drainase dapat diukur berdasarkan tingkat genangan air saat hujan deras dan parameternya adalah lama atau tidaknya genangan air pada area aktivitas manusia. Air hujan yang tidak tergenang lama mengindikasikan kinerja pembuangan dari drainase yang baik saat terjadi hujan deras. Tingkat polusi bau dari selokan

juga dapat berefek pada kenyamanan manusia, parameteranya adalah apakah penghuni terganggu atau tidak.

## **8. Fasilitas Umum**

Memainkan peran penting dalam menghasilkan kualitas perumahan dan karenanya, ini harus dimasukkan dalam kepuasan perumahan. Fasilitas lingkungan mempengaruhi kepuasan hunian dalam banyak hal, karena mengacu pada posisi kawasan perumahan terhadap fasilitas kota (Mohit et al., 2010).

Fasilitas umum jika ditinjau dari kinerja atributnya meliputi:

### **a. Jalan lingkungan dalam kompleks**

Kepuasan penghuni terhadap jalan lingkungan dalam kompleks dapat diukur berdasarkan tingkat keseringan kemacetan lalu lintas yang terjadi.

### **b. Fasilitas lingkungan sekitar kompleks**

Fasilitas lingkungan sekitar kompleks penting sebagai daya tarik hunian dan fasilitas penunjang bagi penghuni. Tingkat ketersediaan fasilitas lingkungan seperti pusat perbelanjaan, sekolah, tempat ibadah, dan lain-lain diukur berdasarkan aksesibilitas, parameteranya berupa kedekatan atau kemudahan akses dari penghuni.

## **9. Lingkungan sosial**

Kepuasan perumahan memiliki komponen desain (fisik) dan sosial. Lingkungan sosial yang mungkin mempengaruhi kepuasan perumahan

meliputi variabel seperti kebisingan, kejahatan, kecelakaan, keamanan dan hubungan masyarakat.

Kinerja sistem keamanan ditandai seberapa rendahnya tingkat kejahatan yang terjadi seperti pencurian atau kriminal lainnya. Sistem keamanan dapat berupa portal dipintu masuk, petugas satpam, CCTV dan sebagainya. Semakin baik sistem keamanan maka semakin rendah peluang untuk terjadinya kriminal dalam kompleks.

#### **F. Kebaharuan Penelitian**

Penelitian tentang penilaian kepuasan penghuni perumahan telah banyak dilakukan di negara-negara berkembang hingga maju, adapun penelitian tentang bangunan ruko juga telah banyak dilakukan di kota-kota besar di Indonesia. Namun sampai saat ini penulis belum menemukan penelitian yang mengkaji secara khusus tentang kinerja kompleks rumah toko di tanah air berbasis kepuasan penghuni dengan pendekatan kuantitatif.

Penelitian oleh Amole (2009), mengenai "*Kepuasan hunian di perumahan siswa*". Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif dengan metode survei berupa pengumpulan data secara angket/kuesioner. Penelitian ini melaporkan hasil studi seberapa puas siswa dan faktor-faktor yang memprediksi kepuasan hunian di perumahan siswa di Nigeria. Data diperoleh dari kuesioner yang disebarkan ke sampel sebanyak 1124 responden dari semua asrama di empat universitas

residensial di Barat Daya Nigeria. Hasilnya lebih dari separuh (53%) responden tidak puas dengan tempat tinggal mereka dan variabel yang menjelaskan kepuasan adalah kualitas sosial dari tempat tinggal tersebut, terutama kepadatan sosialnya; dapur kecil, kamar mandi dan fasilitas penyimpanan dan beberapa karakteristik demografis siswa. Temuan instruktif adalah bahwa kepuasan terlihat paling kritis di kamar tidur.

Penelitian oleh Mohit & Azim (2012), tentang "*Penilaian Kepuasan Hunian Terhadap Perumahan Rakyat di Hulhumale, Maladewa.*" Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif dengan metode survei berupa pengumpulan data secara angket/kuesioner. Indikator yang digunakan berupa fitur fisik unit rumah, layanan yang disediakan di dalam kawasan perumahan, fasilitas umum disediakan, dan lingkungan sosial di dalam kawasan perumahan. Hasilnya menunjukkan bahwa mayoritas penghuni merasa sedikit puas, meskipun tingkat kepuasan bervariasi dengan penyediaan layanan dan fasilitas umum, dibandingkan dengan kepuasan terhadap ciri fisik unit rumah dan lingkungan sosial di dalam kawasan perumahan. Rendahnya tingkat kepuasan hunian terjadi pada jumlah wc, ukuran dan kondisi tempat cuci dan jemur, jumlah soket listrik, kebersihan koridor dan tangga, penerangan jalan, pengumpulan sampah, jasa penyeberangan dan tingkat keamanan di dalam kawasan perumahan. Studi tersebut juga menemukan bahwa tingkat kepuasan lebih rendah di antara unit rumah yang ditempati oleh pemilik dibandingkan dengan yang ditempati oleh penyewa.

Jocom (2015), melakukan penelitian mengenai “*Analisis Kepuasan Penghuni Perumahan Griya Paniki Indah Manado*”. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dengan metode pengumpulan data dengan angket/kuesioner. Penelitian ini bertujuan menganalisis tingkat kepuasan penghuni perumahan Griya Paniki Indah dan mengidentifikasi atribut yang harus mendapat prioritas perbaikan untuk meningkatkan kepuasan penghuni perumahan Griya Paniki Indah. Metode analisis yang digunakan adalah importance performance analysis (IPA) dan Customer Satisfaction Index (CSI). Berdasarkan hasil penelitiannya mengungkapkan bahwa penghuni perumahan Griya Paniki Indah telah merasa puas terhadap kualitas perumahan Griya Paniki Indah dengan nilai indeks kepuasan sebesar 72,14 persen. Ada beberapa atribut yang dianggap penting oleh penghuni tapi dalam pelaksanaannya belum sesuai dengan harapan dan harus mendapat prioritas perbaikan/peningkatan kualitas oleh pengembang perumahan Griya Paniki Indah. Untuk kategori lama tinggal di bawah 5 tahun yaitu (1) kualitas kusen, pintu dan jendela; (2) sistem drainase; (3) pelayanan keamanan lingkungan perumahan; (4) penyediaan jaringan air bersih; (5) jarak rumah ke rumah sakit. Sedangkan untuk lama tinggal di di atas 5 tahun didapat 3 atribut, yaitu (1) kualitas kusen, pintu dan jendela; (2) sistem drainase; (3) jarak rumah ke sekolah.

Penelitian Amri (2013), mengenai: “Implementasi Pemanfaatan Ruang Terhadap Perkembangan Rumah Toko Dan Rumah Kantor Di Kota Makassar (*Studi Kasus: Jalan Perintis Kemerdekaan Dan Jalan Urip*)”.

*Sumoharjo*”). Hasil penelitiannya menyimpulkan adanya pergeseran atau penyimpangan terhadap pemanfaatan aturan tata ruang Kota. Tingkat penyimpangan pada Jalan Perintis Kemerdekaan dengan kategori rendah sampai kategori sedang, sedangkan pada Jalan Urip Sumohardjo terjadi tingkat penyimpangan kategori sedang hal tersebut disebabkan adanya daya dorong kota dan daya tarik kota dengan adanya fasilitas pendidikan tinggi kota perkembangan ke arah kawasan bandara dan kawasan industri. Sehingga dalam hal ini sang penulis mengarahkan agar: a) Pengendalian tingkat penyimpangan perkembangan ruko dan rukan di Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Urip Sumohardjo dengan pembatasan izin pembangunan ruko dan rukan eksisting dengan sosialisasi arahan rencana tata ruang, b) penguatan pengaturan rencana tata ruang meliputi insentif, disentif, dan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi pengawasan dan penertiban.

Penelitian oleh Sugiharto (2017), mengenai “*Perbandingan Desain Ruko Di Indonesia Ditinjau Dari Aspek Sosial Dan Pembentukan Komunitas*”. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Berdasarkan hasil analisis penataan massa, aksesibilitas, hirarki ruang, fasilitas bersama dan orientasi ruko era kolonial tipe long plot dan ruko yang banyak ditemukan di Indonesia saat ini, dapat dihasilkan beberapa temuan (1) Desain awal ruko pada era kolonial tipe long plot tidak mempengaruhi desain ruko yang saat ini banyak ditemukan di Indonesia dari segi ketersediaan wadah untuk kegiatan bersama yang

berdampak pada tidak berfungsinya unit ruko saat ini sebagai sebuah hunian; (2) Ruang bersama menjadi hal yang utama dalam memicu interaksi sosial antar penghuni unit ruko; (3) Akses menuju unit hunian dan toko lebih baik terpisah sehingga kedua kegiatan dapat berjalan bersama tanpa harus bersinggungan secara langsung. Melalui telaah kasus studi, maka dapat disimpulkan jika penyediaan dan penggunaan sarana prasarana dalam bentuk ruang bersama yang dapat dinikmati oleh publik akan meningkatkan kualitas kepuasan kebutuhan sosial yang dapat menghidupkan fungsi hunian dalam ruko.

Untuk memperjelas pembaca dalam memahami keterkaitan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang, maka penulis membuat tabel sebagai berikut (lihat Tabel 2.2):

Tabel 2.2 Matriks jurnal penelitian terdahulu:

| Judul   | Metode  | Variabel  | Relevansi                  | Hasil Penelitian  |
|---|---|---|----------------------------|---|
| 1. "Kepuasan hunian di perumahan siswa", Amole, D. (2009). <i>Journal of Environmental Psychology</i> , 29, 76–85.  | Penelitian kuantitatif deskriptif, Metode survei dengan kuesioner | Variabel objektif fisik:<br>konfigurasi morfologi aula, jumlah orang di kamar tidur, ada atau tidaknya ruang baca, ruang bersama, dapur kecil, dan balkon (teras di belakang kamar tidur).<br>Variabel subyektif:<br>tentang kenyamanan, perabotan kamar tidur, jumlah orang di kamar tidur, jumlah orang di lantai, privasi di kamar tidur, fasilitas sanitasi, jumlah orang yang menggunakan fasilitas sanitasi, dapur kecil secara umum, desain aula, jumlah orang di aula, lokasi aula. | Analisis kepuasan bangunan | tingkat penghuni<br>Hasilnya lebih dari separuh (53%) responden tidak puas dengan tempat tinggal mereka dan variabel yang menjelaskan kepuasan adalah kualitas sosial dari tempat tinggal tersebut, terutama kepadatan sosialnya; dapur kecil, kamar mandi dan fasilitas penyimpanan dan beberapa karakteristik demografis siswa. Temuan instruktif adalah bahwa kepuasan terlihat paling kritis di kamar tidur.  |
| 2. "Penilaian Kepuasan Hunian Terhadap Perumahan Rakyat di Hulhumale, Maladewa." Mohit, M. A., & Azim, M. (2012). <i>Procedia - Sosial and Behavioral Sciences</i> , 50(July), 756–770. | Penelitian kuantitatif, Metode Survei dengan kuesioner            | - Fitur fisik unit rumah<br>- Layanan yang disediakan di dalam kawasan perumahan<br>- Fasilitas umum disediakan<br>- lingkungan sosial di dalam kawasan perumahan   | Analisis kepuasan bangunan | tingkat penghuni<br>Studi tersebut menemukan bahwa mayoritas penghuni merasa sedikit puas, meskipun tingkat kepuasan bervariasi dengan penyediaan layanan dan fasilitas umum, dibandingkan dengan kepuasan terhadap ciri fisik unit rumah dan lingkungan sosial di dalam kawasan perumahan. Rendahnya tingkat kepuasan hunian terjadi pada jumlah wc, ukuran dan kondisi tempat cuci dan jemur, jumlah soket listrik, kebersihan koridor dan tangga, penerangan jalan, pengumpulan sampah, jasa penyeberangan dan tingkat keamanan di dalam kawasan perumahan. Studi tersebut juga menemukan bahwa tingkat kepuasan lebih rendah di |

|   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
|   |  |   |   | antara unit rumah yang ditempati oleh pemilik dibandingkan dengan yang ditempati oleh penyewa.  |
| 3. "Analisis Kepuasan Penghuni Perumahan Griya Paniki Indah Manado", Jocom, J. (2015). <i>Jurnal Ilmiah Media Engineering</i> , 5, 305–314. | Penelitian kuantitatif, Metode survei dengan kuesioner | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Model bangunan rumah</li> <li>2. Pencahayaan dalam rumah</li> <li>3. Tinggi langit-langit rumah</li> <li>4. Jumlah dan ukuran kamar</li> <li>5. Kualitas atap, plafon rumah</li> <li>6. Kualitas dinding rumah</li> <li>7. Kualitas lantai rumah</li> <li>8. Kualitas kusen, pintu, jendela rumah</li> <li>9. Kondisi jalan (lebar dan permukaan jalan)</li> <li>10. Sistem drainase</li> <li>11. Pelayanan keamanan lingkungan perumahan</li> <li>12. Penyediaan jaringan air bersih</li> <li>13. Penyediaan ruang terbuka hijau</li> <li>14. Penyediaan jaringan listrik</li> <li>15. Angkutan umum di lokasi perumahan</li> <li>16. Jarak rumah ke sekolah</li> <li>17. Jarak rumah ke pusat kota</li> <li>18. Jarak rumah ke tempat kerja</li> <li>19. Jarak rumah ke rumah sakit</li> <li>20. Jarak rumah ke pasar swalayan</li> </ol> | Analisis tingkat kepuasan penghuni bangunan | Berdasarkan hasil penelitiannya mengungkapkan bahwa penghuni perumahan Griya Paniki Indah telah merasa puas terhadap kualitas perumahan Griya Paniki Indah dengan nilai indeks kepuasan sebesar 72,14 persen. Ada beberapa atribut yang dianggap penting oleh penghuni tapi dalam pelaksanaannya belum sesuai dengan harapan dan harus mendapat prioritas perbaikan/peningkatan kualitas oleh pengembang perumahan Griya Paniki Indah. Untuk kategori lama tinggal di bawah 5 tahun yaitu (1) kualitas kusen, pintu dan jendela; (2) sistem drainase; (3) pelayanan keamanan lingkungan perumahan; (4) penyediaan jaringan air bersih; (5) jarak rumah ke rumah sakit. Sedangkan untuk lama tinggal di di atas 5 tahun didapat 3 atribut, yaitu (1) kualitas kusen, pintu dan jendela; (2) sistem drainase; (3) jarak rumah ke sekolah. |
| 4. "Implementasi Pemanfaatan Ruang Terhadap Perkembangan Rumah Toko Dan Rumah Kantor Di   | Metode Deskriptif                                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fungsi Ruang <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jenis Kegiatan</li> <li>- Struktur dan Pola ruang.</li> </ul> </li> <li>2. Intensitas Lahan <ul style="list-style-type: none"> <li>- Koefisien dasar bangunan (KDB).</li> <li>- Koefisien lantai bangunan (KLB).</li> </ul> </li> </ol>   | Penelitian Ruko di Kota Makassar            | Hasil menyimpulkan adanya pergeseran atau penyimpangan terhadap pemanfaatan aturan tata ruang Kota. Tingkat penyimpangan pada Jalan Perintis Kemerdekan dengan kategori rendah sampai kategori sedang, sedangkan pada   |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Kota Makassar<br>(Studi Kasus:<br>Jalan Perintis<br>Kemerdekaan Dan<br>Jalan Urip<br>Sumoharjo),<br>(Amri, 2013), Tesis   | - Kepadatan bangunan.<br>3. Teknis Bangunan<br>- Garis Sempadan Bangunan (GSB).<br>- Garis Sempadan Jalan (GSJ).<br>- Tinggi Bangunan.           | Jalan Urip Sumohardjo terjadi tingkat penyimpangan kategori sedang, hal tersebut disebabkan adanya daya dorong kota dan daya tarik kota dengan adanya fasilitas pendidikan tinggi kota perkembangan ke arah kawasan bandara dan kawasan industri. |  |
| 5. "Perbandingan Desain Ruko Di Indonesia Ditinjau Dari Aspek Sosial Dan Pembentukan Komunitas."<br>Sugiharto, N. Y. (2017). Jurnal Teknik Arsitektur ARTEKS, 2(30), 161–170. | Penelitian kualitatif, Metode Deskriptif<br>- Penataan massa,<br>- Aksesibilitas,<br>- Hirarki ruang,<br>- Fasilitas bersama<br>- Orientasi ruko | Penelitian Ruko   | Tentang (1) Desain awal ruko pada era kolonial tipe long plot tidak mempengaruhi desain ruko yang saat ini banyak ditemukan di Indonesia dari segi ketersediaan wadah untuk kegiatan bersama yang berdampak pada tidak berfungsinya unit ruko saat ini sebagai sebuah hunian; (2) Ruang bersama menjadi hal yang utama dalam memicu interaksi sosial antar penghuni unit ruko; (3) Akses menuju unit hunian dan toko lebih baik terpisah sehingga kedua kegiatan dapat berjalan bersama tanpa harus bersinggungan secara langsung. Melalui telaah kasus studi, maka dapat disimpulkan jika penyediaan dan penggunaan sarana prasarana dalam bentuk ruang bersama yang dapat dinikmati oleh publik akan meningkatkan kualitas kepuasan kebutuhan sosial yang dapat menghidupkan fungsi hunian dalam ruko. |

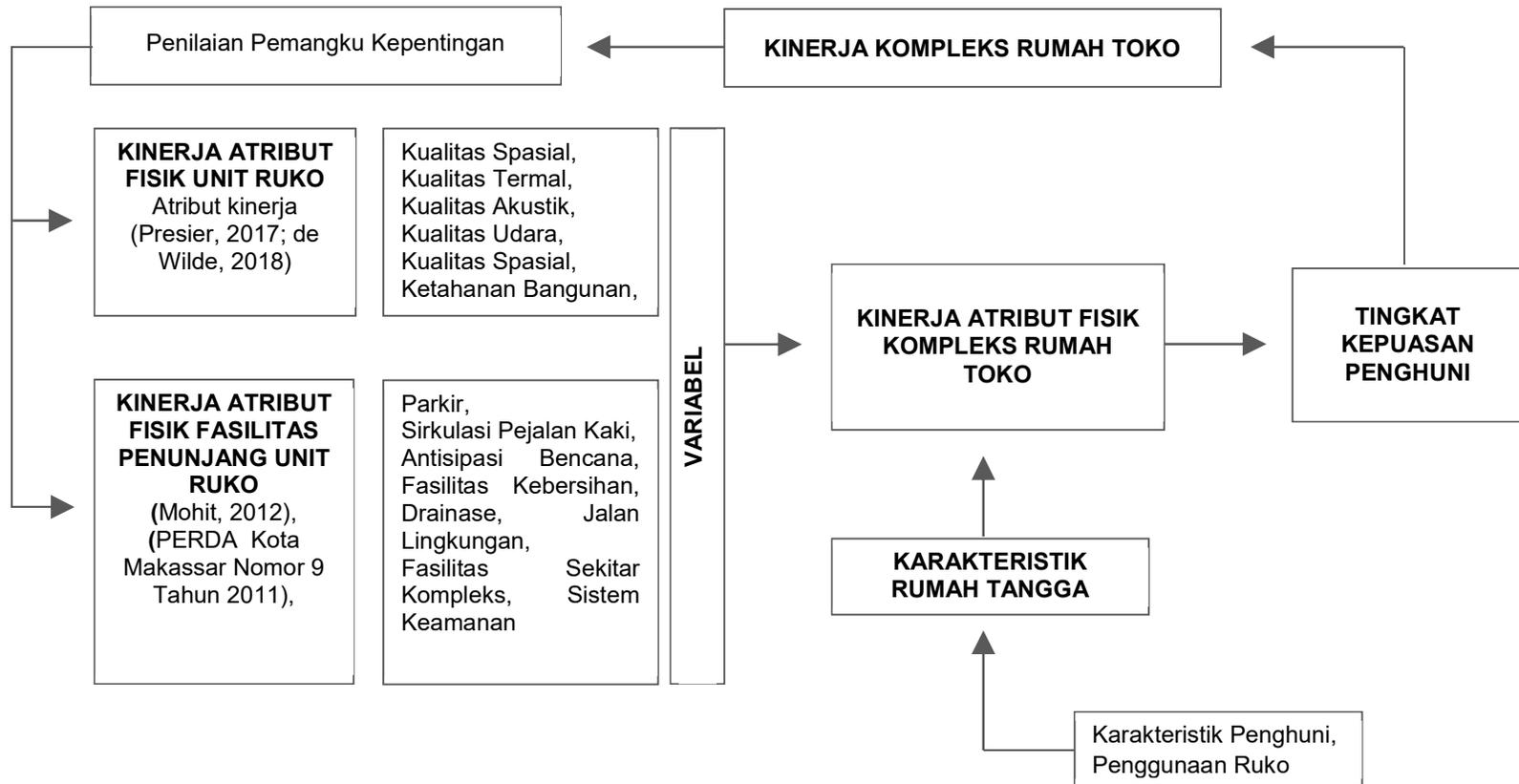
*State of the art* saat ini dalam penelitian evaluasi kinerja bangunan atau penilaian kepuasan perumahan kebanyakan memilih kasus bangunan tunggal baik yang bersifat publik atau privat ataupun memilih kompleks perumahan, dan telah banyak dilakukan di berbagai negara. Di Nigeria, oleh Amole (2009), melakukan penelitian tentang kepuasan hunian di perumahan siswa dengan menggunakan metode survei mengungkapkan bahwa 53% penghuni merasa tidak puas dengan tempat tinggal mereka. Sedangkan di Negara Maladewa, penelitian tentang penilaian kepuasan hunian masyarakat oleh Mohit & Azim (2012), yang mengambil kasus Perumahan Rakyat di Kota Hulhumale, dengan menggunakan metode yang sama mengungkapkan bahwa mayoritas penghuni merasa sedikit puas, terutama pada penyediaan layanan dan fasilitas umum, dibandingkan dengan kepuasan terhadap ciri fisik unit rumah dan lingkungan sosial di dalam kawasan perumahan. Di Tanah Air, penelitian kepuasan penghuni perumahan dilakukan oleh Jocom (2015), dengan kasus Perumahan Griya Paniki Indah Manado dengan metode survei yang mengungkapkan bahwa penghuni perumahan Griya Paniki Indah telah merasa puas terhadap kualitas perumahan Griya Paniki Indah dengan nilai indeks kepuasan sebesar 72,14 persen. Penelitian tentang fenomena ruko di Kota Makassar telah dilakukan oleh Amri (2013), mengenai implementasi pemanfaatan ruang terhadap perkembangan rumah toko dan rumah kantor di Kota Makassar (Studi Kasus: Jalan Perintis Kemerdekaan Dan Jalan Urip Sumoharjo)", dengan menggunakan metode deskriptif mengungkapkan

bahwa Hasil menyimpulkan adanya pergeseran atau penyimpangan terhadap pemanfaatan aturan tata ruang Kota.

*Novelty* sampai saat ini penulis belum menemukan penelitian tentang evaluasi kinerja bangunan ataupun penilaian kepuasan penghuni yang berfokus pada kasus bangunan dengan fungsi campuran seperti rumah toko atau kompleks ruko. Penelitian mengenai ruko atau kompleks ruko selama ini telah banyak dilakukan oleh peneliti, akan tetapi sebagian besar menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan maksud untuk mengungkap fenomena yang terjadi pada ruko. Penelitian evaluasi kinerja kompleks rumah toko merupakan jenis penelitian kuantitatif menggunakan metode survei dengan persepsi kepuasan penghuni sebagai tolak ukur utama tingkat keberhasilan kinerja bangunan. Penelitian kali ini mengkaji kinerja dari atribut fisik mengacu pada persepsi penghuni yang pada akhirnya akan menentukan tingkat kepuasan penghuni kompleks. Variabel-variabel penelitian menyesuaikan dengan situasi kompleks ruko yang diteliti, yang diadopsi dari variabel penilaian kepuasan perumahan dari (Mohit et al., 2010), atribut kinerja bangunan (Preiser & Hardy, 2017; de Wilde, 2018), dan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011.

### **G. Kerangka Konseptual**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mengevaluasi kinerja Kompleks Ruko Metro Square Makassar berbasis tingkat kepuasan penghuni. Kerangka Konseptual dapat dilihat pada gambar 2.10:



Gambar 2.10 Bagan kerangka konseptual