

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tingginya jumlah penduduk di pusat kota mengharuskan terpenuhinya kebutuhan akan permukiman yang layak huni, khususnya untuk menampung kaum urbanis yang pekerjaannya terkonsentrasi pada sektor perdagangan dan jasa di kawasan komersial yang ada di pusat kota. Ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap di pusat kota menimbulkan daya tarik bagi masyarakat untuk bermukim di kawasan tersebut. Mereka membutuhkan tempat hunian lebih banyak berada di sekitar kawasan komersial kota, hal ini dimungkinkan juga karena mereka mendekati pusat perdagangan untuk membuka usaha dengan memanfaatkan keramaian dan padatnya pengunjung yang berdatangan ke pusat-pusat perbelanjaan di kota. Selain itu alasan lain bagi masyarakat tertarik untuk bertempat tinggal di sekitar kawasan pusat kota karena lebih memudahkan jangkauan tempat kerja bagi mereka yang bekerja di pusat kota, Ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap di pusat kota juga menjadi daya tarik masyarakat untuk tinggal di kawasan tersebut (Surtiani, 2006).

Tetapi harga tanah yang tinggi dan terus meningkat menyebabkan semakin sulitnya masyarakat untuk memiliki rumah yang layak di tempat yang mereka inginkan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini membuat seseorang memilih untuk memiliki rumah di suatu kompleks perumahan yang relatif terjangkau sehingga mereka tidak perlu mencari lahan untuk mendirikan rumah (Radwa & Megawati, 2022). Menurut (Aryani dkk., 2016) terdapat beberapa masalah yang selalu terjadi di perumahan kota besar seperti pengadaan rumah yang cukup mahal, kualitasnya rendah dan perumahan yang kurang memenuhi standar. Dalam menanggapi permasalahan tersebut pemerintah mempunyai program yaitu rumah subsidi yang bermaksud untuk mengadakan hunian layak dengan biaya yang terjangkau bagi warga yang berpendapatan rendah, akibatnya pengadaan rumah subsidi juga ikut berkembang (Ayu dkk, 2019). Terbatasnya luas lahan dan meningkatnya jumlah penduduk membuat harga rumah

di kota besar menjadi mahal sehingga penyediaan rumah subsidi ikut berkembang (Amelia dkk, 2023).

Keterbatasan lahan di pusat kota dan meningkatnya kepadatan populasi menjadikan kawasan pinggiran sebagai solusi alternatif dalam pembangunan perumahan (Kharisma dkk, 2017). Perumahan bersubsidi umumnya dibangun di wilayah pinggiran yang jauh dari pusat kota atau pusat perekonomian. Kondisi ini terjadi karena pengembang perumahan bersubsidi cenderung mencari lahan yang terjangkau agar dapat menjual rumah dengan harga yang sesuai dengan batas ambang maksimum. Hal ini berpotensi menyebabkan jauhnya lokasi perumahan dengan tempat kerja sehingga berdampak pada bertambahnya waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk melakukan perjalanan menuju tempat kerja (Susanto & Septanaya, 2024). Fenomena ini juga terjadi di perumahan subsidi yang berada di kawasan *hinterland* Kota Makassar sehingga dapat menimbulkan pertanyaan mengenai faktor-faktor apa yang memengaruhi daya minat masyarakat terhadap perumahan bersubsidi di kawasan *hinterland* Kota Makassar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik beberapa perumahan di kawasan *hinterland* Kota Makassar yang membuat masyarakat tertarik membeli perumahan bersubsidi, sehingga dapat diketahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi daya minat masyarakat terhadap perumahan bersubsidi di kawasan *hinterland* Kota Makassar.

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini meliputi survei langsung kepada masyarakat Perumahan Subsidi Bumi Findaria Mas 2, D’Pattiro Hill, Bonto Biraeng Indah, dan Arya Mas Residence menggunakan kuesioner terstruktur. Lokasi yang diteliti merupakan wilayah di sekitar Kota Makassar yang merupakan daerah penyangga dan terdapat banyak pembangunan perumahan bersubsidi. Data yang diperoleh akan dianalisis secara statistik untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi daya minat masyarakat terhadap pemenuhan tempat tinggal berbasis perumahan bersubsidi. Kemudian, hasil analisis akan diinterpretasikan dan disajikan dalam bentuk laporan yang sistematis dan komprehensif.

Diharapkan bahwa penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang daya minat masyarakat terhadap pemenuhan tempat tinggal berbasis perumahan bersubsidi di sekitar kawasan daerah Kota Makassar tepatnya pada

daerah *hinterland* Kota Makassar, yaitu daerah penyangga yang berada di pinggiran wilayah administrasi Kota Makassar. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi pemerintah dan pihak terkait dalam merumuskan kebijakan dan strategi yang lebih efektif dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah ini.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana kondisi eksisting Perumahan Subsidi Bumi Findaria Mas 2, D’Pattiro Hill, Bonto Biraeng Indah, dan Arya Mas Residence?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi daya minat masyarakat terhadap perumahan bersubsidi di kawasan *hinterland* Kota Makassar?
3. Bagaimana arahan peningkatan kualitas perumahan subsidi di kawasan *hinterland* Kota Makassar berdasarkan faktor daya minat masyarakat?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut.

1. Mengidentifikasi kondisi eksisting pada Perumahan Subsidi Bumi Findaria Mas 2, D’Pattiro Hill, Bonto Biraeng Indah, dan Arya Mas Residence.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi daya minat masyarakat terhadap perumahan bersubsidi di kawasan *hinterland* Kota Makassar.
3. Menyusun arahan peningkatan kualitas perumahan subsidi di kawasan *hinterland* Kota Makassar berdasarkan faktor minat masyarakat.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan pada akademisi dan praktisi adalah sebagai berikut.

1. Manfaat akademis, penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan referensi bagi peneliti dan mahasiswa untuk menambah pengetahuan serta pemahaman

mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam pemenuhan tempat tinggal berbasis perumahan subsidi.

2. Manfaat praktisi, penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan penentuan atau petunjuk bagi developer dalam mengimplementasikan peningkatan kualitas perumahan bersubsidi berdasarkan faktor minat masyarakat.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Untuk memfokuskan pembahasan dalam penelitian ini maka penulis membatasi lingkup pembahasan yaitu sebagai berikut.

1. Ruang lingkup wilayah, berkaitan dengan batasan wilayah penelitian yaitu Perumahan Subsidi Bumi Findaria Mas 2, D’Pattiro Hill, Bonto Biraeng Indah, dan Arya Mas Residence.
2. Ruang lingkup materi penelitian ini terkait faktor-faktor yang mempengaruhi daya minat masyarakat terhadap perumahan subsidi di kawasan *hinterland* Kota Makassar, yaitu aspek aksesibilitas, sarana dan prasarana, kondisi lingkungan, harga, serta bangunan. Selain itu, lingkup materi penelitian juga terkait kondisi eksisting Perumahan Bumi Findaria Mas 2, D’Pattiro Hill, Bonto Biraeng Indah, dan Arya Mas Residence, serta lingkup materi juga terkait arahan peningkatan kualitas perumahan subsidi di kawasan *hinterland* Kota Makassar berdasarkan daya minat masyarakat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Daya Minat

Pada sub bab ini akan dibahas tentang daya minat seseorang dan lebih spesifik ke daya minat masyarakat dalam membeli sebuah perumahan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KKBI), minat merupakan kecenderungan hati yang tinggi terhadap sesuatu, diartikan pula sebagai gairah atau keinginan. Sedangkan dalam Bahasa Inggris, minat sering disebut dengan kata-kata “interest” atau “passion”. Interest bermakna suatu perasaan ingin memperhatikan dan penasaran akan sesuatu hal, sedangkan passion sama maknanya dengan gairah atau suatu perasaan yang kuat atau antusiasisme terhadap suatu objek.

Menurut Simamora (2004), minat merupakan suatu hal yang sangat pribadi dan berkaitan dengan sikap atau perasaan individu terhadap suatu objek tertentu. Minat ini menciptakan dorongan atau kekuatan dalam diri individu untuk melakukan serangkaian tindakan atau perilaku yang bertujuan untuk mendekati atau memperoleh objek tersebut. Sementara itu, minat membeli dapat dipahami sebagai tahap awal dalam proses pengambilan keputusan pembelian, di mana responden mulai menunjukkan kecenderungan atau niat untuk bertindak, sebelum keputusan akhir untuk membeli benar-benar diambil dan dilaksanakan. Tahap ini mencerminkan adanya perasaan atau dorongan yang mengarah pada kemungkinan pembelian suatu produk atau layanan.

2.2 Rumah

Pada sub bab ini akan di bahas mengenai pengertian rumah dan jenis-jenis rumah, berikut pembahasannya.

2.2.1 Pengertian Rumah

Menurut Septianingsih (2023) rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan berkumpul suatu keluarga. Dan juga merupakan tempat seluruh anggota keluarga berdiam. Pengertian rumah menurut Diana Tantiko rumah adalah

tempat untuk pulang, tempat seseorang (atau sebuah keluarga) memperoleh ketenangan, istirahat, dan perlindungan.

Pengertian rumah berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.

2.2.2 Jenis-Jenis Rumah

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian, yaitu sebagai berikut:

1. Rumah Komersial, yaitu rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat;
2. Rumah Umum, yaitu rumah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Rumah umum dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah;
3. Rumah Swadaya, yaitu rumah diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah;
4. Rumah Khusus, yaitu rumah yang diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus; dan
5. Rumah Negara, yaitu rumah yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

2.3 Kawasan Hinterland

Hinterland merupakan daerah belakang yang berfungsi untuk memenuhi atau memasok kebutuhan pokok daerah pusat. Desa atau daerah seperti ini dapat dinyatakan sebagai daerah *hinterland* dari daerah kota. Penentuan daerah *hinterland* berupa kecamatan atau desa didasarkan atas jarak atau radius keterikatan desa atau kecamatan pada kawasan sentra produksi baik ekonomi dan pelayanan. Kawasan *hinterland* juga dapat diartikan sebagai wilayah yang menjadi tempat disalurkan barang-barang impor, yang kemudian didistribusikan ke berbagai permukiman atau daerah tempat tinggal penduduk (Sari, 2021).

2.4 Perumahan

Pada sub bab perumahan ini akan di bahas tentang pengertian perumahan, fungsi perumahan, jenis-jenis perumahan, dan beberapa aspek terkait perumahan, berikut pembahasan lebih lengkapnya.

2.4.1 Pengertian Perumahan

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, menjelaskan tentang pengertiannya yaitu sebagai berikut.

1. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Menurut Standar Nasional Indonesia (SNI) No. 03-1733-2004 mengenai Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan didefinisikan sebagai sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian, dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sementara itu, permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik di area perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

Perumahan menurut Purnama (2019) adalah tempat di mana seseorang tinggal dan menjalani hidupnya. Rumah juga merupakan tempat di mana seseorang sosialisasi, belajar tentang norma dan kebiasaan di kehidupan bermasyarakat.

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa (Putra & Rahayu, 2015).

2.4.2 Unsur-unsur perumahan

Menurut Santoso (2015) unsur-unsur sebuah perumahan yaitu sebagai berikut:

1. Lingkungan alami: lahan permukiman dan tanah.
2. Kegiatan sosial: manusia (individu), rumah tangga, komunitas (siskamling, dll).
3. Bangunan-bangunan rumah tinggal.
4. Sarana dasar fisik dan pelayanan sosial-ekonomi:
 - a. Warung & toko kebutuhan sehari-hari.
 - b. Taman bermain, masjid, dll.
5. Sistem jaringan prasarana dasar fisik;
 - a. Jaringan jalan.
 - b. Saluran Drainase.
 - c. Sanitasi.
 - d. Air bersih.
 - e. Listrik, komunikasi.

2.4.3 Sarana dan Prasarana Lingkungan Perumahan

Dalam Undang-Undang (UU) Pasal 01 Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman, sarana didefinisikan sebagai fasilitas yang ada dalam lingkungan hunian yang berperan dalam mendukung penyelenggaraan serta pengembangan aspek sosial, budaya, dan ekonomi. Sementara itu, prasarana merujuk pada kelengkapan fisik dasar dalam lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

1. Sarana

Sarana permukiman mencakup sarana perdagangan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, serta lapangan olahraga dan ruang terbuka hijau. Berikut adalah standar pelayanan minimal untuk sarana dan prasarana permukiman sesuai dengan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

a. Sarana perdagangan

Berdasarkan skala pelayanan, jenis sarana perdagangan dan niaga dikelompokkan menjadi toko/warung, pertokoan, pusat pertokoan, dan pusat perbelanjaan. Fasilitas ini tidak hanya menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, dan barang kelontong, tetapi juga menyediakan layanan jasa seperti perbengkelan, reparasi, serta unit produksi yang ramah lingkungan, tempat hiburan, dan kegiatan niaga lainnya seperti kantor, bank, dan industri kecil. Standar radius pelayanan untuk sarana perdagangan dan jasa, beserta jumlah penduduk pendukungnya, dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1 Standar radius pencapaian sarana perdagangan dan jasa menurut SNI

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Toko/warung	250	300 m ²
2	Pertokoan	6.000	2.000 m ²
3	Pusat pertokoan dan Pasar Lingkungan	30.000	
4	Pusat Perbelanjaan dan Niaga	120.000	

Sumber: SNI 03-1733-2004

Pada Tabel 1 di atas dapat dilihat bahwa, sarana perdagangan toko/warung dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki jumlah penduduk 250 jiwa dengan radius keterjangkauan 300 m². Sedangkan pertokoan dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki jumlah penduduk sekitar 6.000 jiwa dengan radius keterjangkauan 2.000 m². Kemudian pasar lingkungan dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki jumlah penduduk sekitar 30.000 jiwa penduduk dan untuk pusat perbelanjaan niaga dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki jumlah penduduk sekitar 120.000 jiwa penduduk.

Selain itu ketersediaan sarana perdagangan pada sebuah perumahan juga di atur dalam Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan

dan Kawasan Permukiman tepatnya pada pasal 47 ayat (1) yang berbunyi "Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman harus memperhatikan ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang terdiri atas fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, dan fasilitas lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat".

b. Sarana Kesehatan

Sarana kesehatan memiliki peran penting dalam memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat dan berkontribusi signifikan terhadap peningkatan derajat kesehatan serta pengendalian pertumbuhan penduduk. Penentuan penyediaan sarana ini didasarkan pada jumlah penduduk yang dilayani. Beberapa jenis sarana kesehatan yang diperlukan antara lain posyandu, balai pengobatan warga, klinik bersalin, puskesmas, puskesmas pembantu, tempat praktik dokter, dan apotek. Fasilitas-fasilitas ini berfungsi untuk memenuhi kebutuhan penduduk dalam pengadaan obat-obatan, baik untuk penyembuhan maupun pencegahan. Berikut Standar radius pelayanan fasilitas kesehatan dan jumlah penduduk pendukungnya menurut SNI.

Tabel 2 Standar radius pencapaian sarana kesehatan menurut SNI

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Posyandu	1.250	500 m ²
2	Balai Pengobatan Warga	2.500	1.000 m ²
3	BKIA/Klinik Bersalin	30.000	4.000 m ²
4	Puskesmas Pembantu dan Balai Pengobatan Lingkungan	30.000	1.500 m ²
5	Puskesmas dan Balai Pengobatan	120.000	3.000 m ²
6	Tempat Praktek Dokter	5.000	1.500 m ²
7	Apotek/Rumah Obat	30.000	1.500 m ²

Sumber: SNI 03-1733-2004

Pada Tabel 2 di atas dapat dilihat bahwa sarana kesehatan posyandu dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 1.250 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 500 m². Lalu puskesmas dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 120.000 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 3.000 m². Kemudian apotek dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 30.000 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 1.500 m².

c. Sarana Pendidikan

Pengelompokan jenis sarana pendidikan dan pembelajaran meliputi Taman Kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SLTP), dan Sekolah Menengah Umum (SMU), serta fasilitas pembelajaran lain seperti taman bacaan atau perpustakaan umum. Fasilitas-fasilitas ini diperlukan dalam lingkungan perumahan untuk meningkatkan minat membaca, menambah pengetahuan, serta sebagai sarana rekreasi dan pendukung pendidikan. Berikut standar radius pelayanan fasilitas Pendidikan dan jumlah penduduk pendukungnya menurut SNI.

Tabel 3 Standar radius pencapaian sarana pendidikan menurut SNI

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	TK	1.250	500 m ²
2	SD	1.600	1.000 m ²
3	SLTP	4.800	1.000 m ²
4	SMU/SMA	4.800	3.000 m ²
5	Taman Bacaan	2.500	1.000 m ²

Sumber: SNI 03-1733-2004

Pada Tabel 3 di atas dapat dilihat bahwa sarana pendidikan TK dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 1.250 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan sekitar 500 m². Lalu sekolah dasar dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 1.600 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan sekitar 1.000 m². Kemudian SLTP dan SMU/SMA dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 4.800 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 1.000 m² untuk SLTP dan 3.000 m² untuk SMU/SMA.

d. Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan adalah fasilitas yang memenuhi kebutuhan rohani dalam lingkungan perumahan yang direncanakan. Penyediaannya harus sesuai dengan peraturan yang berlaku dan keputusan masyarakat setempat. Penempatan fasilitas ini akan mempertimbangkan radius jangkauan layanan terkait dengan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu.

Tabel 4 Standar radius pencapaian sarana peribadatan menurut SNI

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Mushola	250	100 m ²

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
2	Masjid Warga	2.500	1.000 m ²
3	Masjid lingkungan	30.000	
4	Masjid Kecamatan	120.000	
5	Sarana Ibadah Agama Lain		

Sumber: SNI 03-1733-2004

Pada Tabel 4 di atas dapat dilihat bahwa sarana peribadatan mushola dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 250 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 100 m². Lalu masjid warga dengan jumlah penduduk 2.500 jiwa dengan radius pencapaian yaitu 1.000 m². Untuk masjid lingkungan dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 30.000 jiwa penduduk. Kemudian untuk masjid kecamatan dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 120.000 jiwa penduduk.

Selain itu ketersediaan sarana peribadatan pada sebuah perumahan juga diatur dalam Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tepatnya pada pasal 50 ayat (3) yang berbunyi "Kawasan perumahan yang dibangun dengan bantuan pemerintah atau pemerintah daerah wajib menyediakan fasilitas sosial, termasuk sarana peribadatan, sesuai dengan kebutuhan penduduk".

e. Sarana Olahraga dan Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Pengelompokan sarana Ruang Terbuka Hijau (RTH) dalam lingkungan perumahan didasarkan pada kapasitas pelayanannya terhadap jumlah penduduk. Jenis ruang terbuka hijau meliputi taman, lapangan olahraga, jalur hijau, dan kuburan/pemakaman umum. Berikut standar radius pelayanan untuk sarana ruang terbuka hijau dan jumlah penduduk pendukungnya menurut SNI.

Tabel 5 Standar sarana olahraga dan RTH menurut SNI

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Taman/Tempat Main	250	100 m ²
2	Taman dan Lapangan Olahraga	30.000	1.000 m ²
3	Jalur Hijau	-	
4	Kuburan Pemakaman Umum	120.000	

Sumber: SNI 03-1733-2004

Berdasarkan Tabel 5 di atas, terlihat bahwa Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa taman/tempat bermain diperlukan untuk lingkungan dengan 250 jiwa

penduduk dalam radius 100 m². Sementara itu, taman dan lapangan olahraga diperlukan untuk lingkungan yang memiliki 30.000 jiwa penduduk dengan area 1.000 m². Selain itu, kuburan/pemakaman umum diperlukan dalam lingkungan dengan 120.000 jiwa penduduk.

2. Prasarana

Prasarana permukiman terdiri dari jaringan drainase, persampahan, jaringan air bersih, air limbah, jaringan jalan, jaringan telepon/internet dan jaringan listrik. Dapat dilihat standar ketentuan prasarana berdasarkan aturan yang berlaku, yaitu sebagai berikut.

a. Jaringan Air Bersih

Secara umum, setiap rumah harus memiliki akses terhadap air bersih yang memenuhi standar untuk kebutuhan rumah tangga. Kriteria dan kebutuhan terkait jaringan air bersih yang harus dipenuhi berdasarkan SNI 03-1733-2004 terbagi menjadi dua (2) kategori, yaitu:

1) penyediaan air bersih

- a) lingkungan perumahan harus mendapatkan pasokan air bersih yang memadai dari perusahaan air minum atau sumber lain yang sesuai dengan peraturan air yang berlaku.
- b) apabila telah tersedia sistem penyediaan air bersih kota atau sistem penyediaan air bersih lingkungan, maka tiap rumah berhak mendapat sambungan rumah atau sambungan halaman.

2) jaringan air bersih

- 1) tersedia jaringan kota atau lingkungan sampai dengan sambungan rumah;
- 2) tersedia pipa yang ditanam dalam tanah menggunakan pipa PVC, GIP atau fiber glass; dan
- 3) tersedia pipa yang dipasang di atas tanah tanpa perlindungan menggunakan GIP.

b. Jaringan Drainase

Jaringan drainase adalah prasarana yang berfungsi untuk mengalirkan air permukaan ke badan penerima air atau ke bangunan resapan buatan, yang perlu disediakan dalam lingkungan perumahan di kawasan perkotaan. Berikut adalah

beberapa kriteria dan kebutuhan terkait jaringan drainase yang harus dipenuhi sesuai dengan SNI 03-6981-2004:

- 1) Saluran pembuangan air hujan dapat berupa saluran terbuka dan tertutup.
- 2) Sistem drainase harus dihubungkan dengan saluran kota, sungai, danau dan laut.

c. Jaringan Air Limbah

Menurut SNI 03-6981-2004, standar dan persyaratan untuk air limbah adalah sebagai berikut:

- 1) Memiliki sistem pembuangan air limbah kota atau individu yang sesuai dengan peraturan,
- 2) Air limbah harus melalui sistem pengolahan sebelum dibuang ke perairan terbuka sesuai dengan peraturan.

d. Persampahan

Untuk kriteria dan kebutuhan mengenai persampahan yang harus dipenuhi berdasarkan SNI 03-6981-2004 terbagi menjadi tiga (3) yaitu:

- 1) Pengumpulan sampah
 - a) Tempat sampah dibuat dari bahan rapat air.
 - b) Penempatan tempat sampah harus mudah dicapai oleh petugas kebersihan, dan tidak mengganggu lalu lintas.
- 2) Pengangkutan sampah
 - a) Tersedia fasilitas pengangkutan sampah.
 - b) Pengangkutan dari tiap-tiap rumah dilakukan maksimum dua hari sekali.
- 3) Pembuangan sampah harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku mengenai tata cara teknik pengelolaan sampah perkotaan dan peraturan mengenai tata cara pengelolaan sampah di permukiman.

e. Jaringan jalan

Jalan perumahan yang baik harus memberikan rasa aman dan nyaman bagi pejalan kaki, pengendara sepeda, serta pengendara kendaraan bermotor. Selain itu, harus ada prasarana pendukung jalan seperti badan jalan, perkerasan jalan, dan bahu jalan. Klasifikasi jaringan jalan berdasarkan SNI 03-6981-2004 adalah sebagai berikut.

- 1) Jalan lokal sekunder adalah jalan utama dalam perumahan yang menghubungkan jalan arteri atau lokal dengan pusat lingkungan perumahan. Jalan ini terbagi menjadi dua bagian, yaitu;
 - a) Jalan setapak dengan lebar badan minimum 2.00 m
 - b) Jalan kendaraan
- 2) Jalan lokal sekunder II adalah penghubung antara jalan arteri atau lokal dan pusat kegiatan dalam lingkungan perumahan.
- 3) Jalan kolektor sekunder.

f. Jaringan telepon/internet

Lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan jaringan telepon/internet yang sesuai ketentuan dan persyaratan menurut SNI 03-1733-2004, khususnya terkait tata cara perencanaan umum jaringan telepon/internet di lingkungan perumahan. Beberapa persyaratan, kriteria dan kebutuhan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut;

- 1) Penyediaan kebutuhan sambungan telepon/internet adalah tiap lingkungan perumahan harus di lalui atau dapat dilalui pemasangan kabel jaringan.
- 2) Penyediaan jaringan telepon/internet yaitu tersedia layanan jaringan telepon seperti telepon rumah, wifi, dan layanan jaringan lainnya.

g. Jaringan listrik

Lingkungan perumahan harus dilengkapi perencanaan penyediaan jaringan listrik sesuai ketentuan dan persyaratan menurut SNI 03-6981-2004 yang dibagi menjadi tiga (3) poin yaitu sebagai berikut.

- 1) Penyediaan daya listrik
 - a) Setiap lingkungan perumahan harus memiliki pasokan listrik dari PLN atau sumber lainnya.
 - b) Setiap unit hunian mendapatkan daya listrik minimum 450 VA.
- 2) Jaringan listrik
 - a) Harus tersedia jaringan listrik lingkungan dan jaringan listrik untuk hunian.
 - b) Penempatan tiang listrik berada di daerah milik jalan.
 - c) Apabila dibutuhkan, gardu listrik ditempatkan pada lahan yang bebas dari kegiatan umum.

- d) Tersedia penerangan jalan.
- 3) Ketentuan yang berkaitan dengan perencanaan instalasi listrik harus mematuhi peraturan yang berlaku, khususnya Peraturan Umum Instalasi Listrik Indonesia 1987.

Dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dinyatakan bahwa sarana merujuk pada fasilitas yang mendukung kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi di lingkungan hunian. Prasarana, di sisi lain, mencakup elemen-elemen fisik dasar yang harus ada dalam lingkungan hunian agar dapat dianggap layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana meliputi pendidikan, peribadatan, kesehatan, perdagangan, dan jasa, sementara prasarana meliputi jaringan permukiman seperti jalan, drainase, persampahan, air bersih, air limbah, dan listrik. Standar untuk prasarana ini diatur dalam SNI 03-6981-2004.

h. Sistem keamanan

Untuk keamanan sebuah perumahan diatur dalam Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, tepatnya pada pasal 45 ayat (1) yang mengatur tentang kewajiban pemerintah dan pemerintah daerah untuk menyediakan infrastruktur, sarana, dan prasarana yang aman, sehat, dan layak huni bagi masyarakat, termasuk aspek keamanan. Bunyi ayat (1) pasal 45 pada UU Nomor 1 Tahun 2011 adalah "Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman harus memperhatikan standar keselamatan, kenyamanan, dan kelayakan bangunan, serta keberlanjutan lingkungan hidup".

2.4.4 Penyelenggaraan Perumahan

Menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman secara garis besar penyelenggaraan rumah dan perumahan dapat dilakukan oleh:

1. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah misalnya berupa Perumahan yang diselenggarakan oleh Perum PERUMNAS, Perumahan Khusus Pegawai Negeri dan lain sebagainya.
2. Pihak swasta/pengembang perumahan (developer residence) perseorangan maupun perusahaan berbadan hukum.
3. Lembaga swadaya masyarakat.

2.4.5 Pertimbangan Lokasi Perumahan

Pertimbangan penetapan lokasi perumahan yang baik, perlu di perhatikan hal-hal sebagai berikut (Azandi, 2021).

1. Ditinjau dari segi pelaksanaannya
 - a. Tidak merupakan daerah yang berada dalam kawasan daerah banjir, daerah gempa bumi, dan daerah angin ribut.
 - b. Merupakan daerah yang mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti.
 - c. Merupakan daerah dengan kondisi tanah yang baik sehingga konstruksi bangunan dapat direncanakan dengan sistem yang lebih mudah dan murah.
 - d. Merupakan daerah yang mudah untuk mendapatkan air bersih, listrik, pembuangan air limbah(drainase).
2. Ditinjau dari segi tata guna tanah
 - a. Merupakan tanah yang secara ekonomis telah sukar dikembangkan secara produktif, seperti:
 - 1) Bukan daerah persawahan;
 - 2) Bukan daerah perkebunan yang baik; dan
 - 3) Bukan daerah usaha, seperti; pertokoan, hotel, dan pabrik/industri.
 - b. Tidak merusak lingkungan yang sudah ada, bahkan jika dapat memperbaikinya.
 - c. Sebisa mungkin dipertahankan reservoir air tanah, penampungan air hujan dan penahan air laut.

2.4.6 Faktor yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Dalam Pemilihan Perumahan

Berikut adalah beberapa referensi dari beberapa penelitian terdahulu terkait preferensi masyarakat mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pembelian perumahan.

Tabel 6 Faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam pembelian perumahan

No.	Razuli dkk (2020)	Kharisma dkk (2017)	Afrianto & Agustapraja (2020)	Wulandari & Trianasari (2020)	Fitriani dkk (2023)	Paruntung (2004)	Putra & Rahayu (2015)
1	Aksesibilitas dan pelayanan : - Kedekatan ke tempat kerja - Kedekatan ke jalan utama - Kedekatan ke pusat kota - Kedekatan ke fasilitas perdagangan - Kedekatan ke sarana pendidikan - Kedekatan ke sarana pelayanan perbankan - Kedekatan ke kantor pemerintahan - Kedekatan ke tempat rekreasi/hiburan - Kedekatan ke tempat olahraga - Kedekatan ke terminal	Ketersediaan Sarana: - Sarana pendidikan - Sarana perdagangan - Sarana kesehatan - Sarana RTH/olahraga	Lokasi: - Sarana transportasi umum - Kedekatan lokasi dengan tempat rekreasi - Kedekatan lokasi dengan tempat bekerja - Kedekatan lokasi dengan sarana pendidikan - Kedekatan lokasi dengan sarana perdagangan	Harga: -Keterjangkauan harga - Kesesuaian harga dengan kualitas produk - Daya saing harga - Kesesuaian harga dengan manfaat	Tipe rumah: - Informal (rumah swadaya) - Formal (rumah subsidi)	Aksesibilitas: - Jarak ke pusat kota - Jarak ke tempat kerja - Jarak ke fasilitas pendidikan - Jarak ke fasilitas kesehatan - Jarak ke kantor pemerintah - Angkutan umum atau transportasi - Jarak ke lokasi industri atau pabrik	Lokasi: - Berdekatan empat kerja - Berdekatan tempat belanja - Berdekatan sarana kesehatan - Berdekatan tempat olahraga - Berdekatan sarana pendidikan - Berdekatan sarana peribadatan

No.	Razuli dkk (2020)	Kharisma dkk (2017)	Afrianto & Agustapraja (2020)	Wulandari & Trianasari (2020)	Fitriani dkk (2023)	Paruntung (2004)	Putra & Rahayu (2015)
	- Kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti - Harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan - Kecepatan developer menerima keluhan - Penetapan biaya DP dan kemudahan pembayaran DP - Pemberian diskon - Pemberian bonus hadiah						
2	Kelengkapan sarana dan prasarana: - Tersedianya jaringan jalan - Tersedianya jaringan listrik	Ketersediaan Prasarana: - Prasarana Jalan - Prasarana Air - Prasarana Listrik	Bangunan: - Kualitas bangunan terjamin - Desain rumah menarik	Lokasi: Semakin strategis lokasi perumahan maka semakin tinggi permintaan untuk pembelian rumah	Skema pembiayaan: - Pembiayaan formal - Pembiayaan non formal	Biaya: - Harga jual tanah - Harga jual rumah	Lingkungan: - Keamanan perumahan - Sistem persampahan perumahan - Jalan lingkungan - Air bersih

No.	Razuli dkk (2020)	Kharisma dkk (2017)	Afrianto & Agustapraja (2020)	Wulandari & Trianasari (2020)	Fitriani dkk (2023)	Paruntung (2004)	Putra & Rahayu (2015)
	lingkungan dan hunian - Tersedianya jaringan telepon - Tersedianya jaringan air bersih - Tersedianya jaringan drainase - Tersedianya jaringan sanitasi - Tersedianya sarana persampahan - Tersedianya hidran kebakaran		- Daya tahan bangunan terjamin - Sanitasi rumah lancar - Tempat parkir untuk kendaraan (luas) -				- Aksesibilitas - Potensi bencana
3	Fasilitas dan kepemilikan rumah: - Fasilitas peribadatan - Taman yang memadai - Sarana Olahraga - Pos hansip/ siskamling - Kantor pos hansip dekat dengan warga	Aksesibilitas: - Jarak ke pusat kota - Jarak ke tempat kerja - Kemudahan mendapat transportasi umum - Jarak ke pusat pendidikan - Jarak ke pusat perdagangan	Lingkungan: - Kondisi lingkungan yang hidup bertetangga (liveable) - Kondisi jalan perumahan yang baik - Kondisi saluran air yang baik - Program one gate sistem yang baik (satpam)	Bangunan: - Kualitas bangunan - Ketahanan bangunan - Kenyamanan rumah - Desain bangunan	Harga - Di bawah Rp. 100 juta - Rp. 100 juta sampai Rp. 150 juta - Rp. 150 juta sampai Rp. 200 juta - Diatas Rp.200 juta	Tanah/lahan - Proses pembebasan lahan - Luas lahan - Daerah konservasi alam - Daerah resapan air atau rawa - Daerah tanah produktif - Topografi tanah - Kondisi pekerjaan tanah	Kualitas rumah hunian: - Kualitas material - Luas tanah rumah -

No.	Razuli dkk (2020)	Kharisma dkk (2017)	Afrianto & Agustapraja (2020)	Wulandari & Trianasari (2020)	Fitriani dkk (2023)	Paruntung (2004)	Putra & Rahayu (2015)
	- Penerangan jalan lingkungan - Kemudahan pengajuan kredit - Letak ruang sesuai - Mempunyai area parkir - Mempunyai keabsahan kepemilikan rumah	- Jarak ke pusat kesehatan - Jarak ke pusat RTH/olahraga	- Adanya fasilitas umum yang memadai				
4	Kondisi lingkungan: - Keamanan - Kenyamanan - Kebersihan - Keindahan - Lokasi tidak terganggu kebisingan	Kenyamanan Lingkungan: - Kebisingan - Kualitas air - Polusi udara		Fasilitas: - Kondisi fasilitas - Kebersihan fasilitas - Desain interior dan eksterior fasilitas - Kualitas fasilitas	Lokasi - Di sekitar pusat kota - Di pinggir kota	Sarana dan prasarana: - Fasilitas pelayanan air bersih - Fasilitas pelayanan listrik - Fasilitas pelayanan telepon - Fasilitas umum perumahan - Fasilitas sosial perumahan - Ruang terbuka publik/umum	Harga: - Harga yang relatif murah - Harga yang sesuai dengan tipe rumah -

No.	Razuli dkk (2020)	Kharisma dkk (2017)	Afrianto & Agustapraja (2020)	Wulandari & Trianasari (2020)	Fitriani dkk (2023)	Paruntung (2004)	Putra & Rahayu (2015)
						- Kondisi drainase perumahan - Kondisi jalan lingkungan perumahan - Kondisi prasarana luar untuk mendapatkan jaringan pelayanan - Kondisi jalan masuk ke daerah perumahan -	
5	Harga dan desain: - Harga perumahan terjangkau - Kualitas pelayanan - Desain bangunan sesuai keinginan	Harga hunian: - Murah - Sedang - Mahal		Lingkungan: - Kualitas lingkungan - Kepuasan penghuni - Manfaat lingkungan		Kenyamanan: - Kondisi keamanan lingkungan - Kondisi terhadap banjir - Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas - Kondisi polusi udara	

No.	Razuli dkk (2020)	Kharisma dkk (2017)	Afrianto & Agustapraja (2020)	Wulandari & Trianasari (2020)	Fitriani dkk (2023)	Paruntung (2004)	Putra & Rahayu (2015)
6	Kondisi jalan: - Kualitas permukaan jalan lingkungan yang baik - Mempunyai lebar jalan yang memadai	Kondisi fisik lingkungan: - Kondisi kepadatan hunian perumahan - Kondisi sarana lingkungan - Kondisi prasarana lingkungan -Kondisi aksesibilitas lingkungan		Pendapatan: - Seberapa besar hasil yang di dapatkan dari pembelian dan penjualan kembali produk - Kenaikan modal yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal		Hukum dan peraturan: -Kelengkapan izin prinsip -Kelengkapan izin lokasi -Kelengkapan izin mendirikan bangunan -Kelengkapan dokumen analisis mengenai dampak lingkungan	
7	Kesesuaian harga: - Harga sesuai dengan kualitas yang ada			Gaya hidup: - Kegiatan - Minat - Opini ,jadi seberapa besar kegiatan, minat, opini, seseorang dalam perumahan atau kebutuhannya		Kebijakan dan kepentingan: - Kesesuaian fungsi lahan dan rencana umum tata ruang - Prospek pemasaran - Pemandangan (view)	

Sumber: Penulis, 2024

Berdasarkan referensi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pembelian perumahan yang telah dijabarkan pada Tabel 6, ada beberapa faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pembelian perumahan yaitu aksesibilitas; pelayanan; sarana, prasarana, dan utilitas; fasilitas; kondisi lingkungan; kondisi jalan; lokasi; kenyamanan; kesesuaian harga; desain bangunan; tipe rumah; biaya: skema pembiayaan; pendapatan: tanah/lahan; gaya hidup; hukum dan peraturan; dan kepemilikan rumah.

Variabel dari masing-masing referensi mempunyai kesamaan dan perbedaan sehingga perlu dilakukan peninjauan ulang untuk menghindari pengulangan variabel yang sama. Berikut hasil peninjauan ulang dari referensi yang telah dikemukakan.

Tabel 7 Atribut faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan perumahan

No.	Variabel	Sub variabel (indikator)
1.	Aksesibilitas	- Kedekatan ke tempat kerja - Kedekatan ke jalan utama - Kedekatan ke pusat kota - Kedekatan ke fasilitas perdagangan - Kedekatan ke sarana pendidikan - Kedekatan ke sarana kesehatan - Kedekatan ke sarana peribadatan - Kedekatan ke sarana pelayanan perbankan - Kedekatan ke kantor pemerintahan - Kedekatan ke tempat rekreasi/hiburan - Kedekatan ke tempat olahraga - Kedekatan ke terminal - Kedekatan ke industri atau pabrik - Kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti - Terdapat transportasi umum
2	Sarana dan Prasarana	- Ketersediaan dan kondisi jaringan jalan - Ketersediaan dan kondisi jaringan listrik lingkungan dan hunian - Ketersediaan dan kondisi jaringan telepon - Ketersediaan dan kondisi jaringan air bersih - Ketersediaan dan kondisi jaringan drainase - Ketersediaan dan kondisi jaringan sanitasi - Ketersediaan dan kondisi sarana persampahan - Ketersediaan dan kondisi hidran kebakaran

No.	Variabel	Sub variabel (indikator)
		- Ketersediaan dan kondisi sarana peribadatan, pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan RTH&RTnH - Ketersediaan dan kondisi taman yang memadai - Ketersediaan dan kondisi sarana olahraga - Ketersediaan dan kondisi pos hansip atau siskamling - Ketersediaan dan kondisi penerangan jalan lingkungan
3	Kondisi Lingkungan	- Kenyamanan lingkungan - Keamanan lingkungan - Kebersihan lingkungan - Keindahan lingkungan - Kualitas lingkungan - Kondisi polusi udara - Lokasi tidak terganggu kebisingan - Kondisi lingkungan yang hidup bertetangga (liveable) - Kondisi jalan masuk ke daerah perumahan - Pemandangan (view) - Potensi bencana(banjir,longsor,dll)
4	Kesesuaian harga	- Harga perumahan terjangkau - Harga sesuai dengan kualitas yang ada - Harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan
5	Bangunan	- Kualitas dan daya tahan bangunan terjamin - Kenyamanan rumah - Desain rumah menarik - Sanitasi rumah lancar - Luas tanah bangunan - Seberapa besar kegiatan seseorang dalam perumahan atau kebutuhannya
6	Tipe rumah	- Rumah Swadaya - Rumah Komersial - Rumah Subsidi
7	Skema pembiayaan	- Pembiayaan formal - Pembiayaan non-formal
8	Tanah atau lahan	- Proses pembebasan lahan - Luas lahan - Daerah konservasi alam - Daerah resapan air atau rawa - Topografi tanah - Kondisi pekerjaan tanah
9	Pendapatan	- Seberapa besar hasil yang di dapatkan dari pembelian dan penjualan kembali produk - Kenaikan modal yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal
10	Gaya Hidup	- Kegiatan - Minat

No.	Variabel	Sub variabel (indikator)
		- Opini
11	Hukum dan peraturan	- Kelengkapan izin prinsip - Kelengkapan izin lokasi - Kelengkapan izin mendirikan bangunan - Kelengkapan dokumen analisis mengenai dampak lingkungan
12	Kebijakan dan kepentingan	- Kesesuaian fungsi lahan dan rencana umum tata ruang - Prospek pemasaran
13	Kepemilikan rumah	- Mempunyai keabsahan kepemilikan rumah

Sumber: Penulis, 2024

Pada Tabel 7 di atas telah dibuatkan atribut tabel yang di satukan dari berbagai penelitian terdahulu, variabel-variabel tersebut dapat menjadi acuan baru dalam melakukan penelitian selanjutnya yang sesuai atau berkaitan.

2.5 Perumahan Bersubsidi

Pemerintah meluncurkan kebijakan pemberian subsidi perumahan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang memberikan harapan yang mendasar bagi orang berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah.

2.5.1 Pengertian Perumahan Subsidi

Subsidi perumahan merupakan bentuk bantuan kredit yang ditujukan bagi masyarakat dengan pendapatan menengah ke bawah. Tujuan dari program ini adalah untuk membantu mereka memenuhi kebutuhan akan perumahan, baik dalam bentuk pembelian rumah baru maupun renovasi atau perbaikan rumah yang sudah dimiliki. Pemerintah memberikan dukungan dalam berbagai bentuk, seperti subsidi selisih bunga untuk meringankan beban cicilan kredit, penambahan dana untuk pembangunan rumah baru, serta bantuan finansial guna memperbaiki rumah yang telah ada agar lebih layak huni. Program ini bertujuan untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian yang layak dan terjangkau, dengan fokus pada mereka yang kesulitan membeli atau memperbaiki rumah tanpa bantuan finansial tambahan (Kusumastuti, 2015).

2.5.2 Dasar Pelaksanaan Kebijakan Penyelenggara Perumahan Subsidi bagi MBR

Adapun dasar pelaksanaan kebijakan penyelenggara Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang bersumber dari acuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, diantaranya:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik No. Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik No. Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah; dan
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik No. Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Selain itu, penyelenggaraan perumahan juga harus memerhatikan kondisi lingkungan yang dapat ditinjau dari Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah.

2.5.3 Kriteria Penghuni Perumahan Bersubsidi

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah, menyatakan bahwa rumah tersebut harus menjadi hunian pribadi yang pertama dan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Tercatat sebagai penduduk di satu daerah kabupaten/kota;
3. Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan rumah, dan kredit/pembiayaan pembangunan rumah swadaya;
4. Memiliki Nomor Pokok Wajib Daftar (NPWP); dan

5. Penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang ditentukan, biasanya terdiri dari golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

2.5.4 Sarana dan Prasarana Perumahan Bersubsidi

Peraturan Menteri PUPR Nomor 20 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menetapkan persyaratan untuk prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan bersubsidi, antara lain:

1. Jaringan distribusi air bersih;
2. Jaringan listrik dalam rumah;
3. Jalan lingkungan;
4. Saluran air dan drainase lingkungan; serta
5. Tempat pembuangan sampah individu dan sementara.

2.5.5 Pembiayaan Perumahan Bersubsidi

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Rakyat No. 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah terdapat beberapa bentuk bantuan dalam pembiayaan perumahan, yaitu sebagai berikut.

1. Dana murah jangka panjang berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR. Dana FLPP digunakan untuk kredit/pembiayaan perumahan dari sisi permintaan dan/atau sisi penyediaan rumah. Tujuan FLPP adalah untuk menyediakan dukungan dan fasilitas dalam memberikan kredit atau pembiayaan MBR untuk memperoleh rumah yang layak dan sehat, serta memberikan bantuan dalam mendukung MBR dalam pembangunan atau perbaikan rumah mereka sendiri melalui penyaluran dana murah dengan jangka waktu yang panjang..
2. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Selisih Bunga, juga dikenal sebagai KPR SSB, adalah kredit pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional dan memiliki subsidi bunga kredit perumahan untuk mengurangi suku bunganya.

3. Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM) adalah subsidi pemerintah yang diberikan kepada kelompok sasaran (MBR) sebagai pemenuhan kekurangan sebagian atau seluruh uang muka kelompok sasaran kepada pengembang. Program ini diberikan untuk kelompok sasaran yang memiliki rumah umum tapak bersubsidi.

2.5.6 Harga Perumahan Bersubsidi

Harga rumah yang dijual mengikuti harga jual maksimal di tiap zona di Indonesia, yang telah ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan daerah masing-masing. Berikut ketentuan harga jual rumah subsidi di tiap zona.

Tabel 8 Ketentuan harga jual rumah subsidi

No.	Wilayah	Harga
1	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	Rp. 166.000.000
2	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	Rp. 182.000.000
3	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	Rp. 173.000.000
4	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anmbas, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu.	Rp. 185.000.000
5	Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	Rp. 240.000.000

Sumber: Keputusan Menteri PUPR No 689/KPTS/M/2023

Pada Tabel 8 di atas dapat dilihat bahwa harga perumahan subsidi untuk daerah Provinsi Sulawesi Selatan adalah Rp. 173.000.000.

2.5.7 Jenis Bangunan Perumahan Bersubsidi

Menurut Peraturan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor: 689/KPTS/M/2023 mengenai Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak, dijelaskan bahwa ukuran luas bangunan rumah subsidi berkisar antara 21 m² hingga 36 m², dengan luas tanah yang bervariasi antara 60 m² hingga 200 m². Rumah subsidi ini hadir dalam berbagai tipe, yaitu tipe 21 dan tipe

36, yang memiliki perbedaan ukuran dan spesifikasi. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai kedua tipe rumah subsidi tersebut.

1. Rumah Subsidi Tipe 21

Rumah subsidi tipe 21 adalah salah satu tipe rumah subsidi yang paling banyak dibangun oleh pengembang perumahan. Rumah dengan tipe ini memiliki ukuran yang lebih kecil dengan dimensi yang bervariasi, seperti 3x7 m, 6x3,5 m, hingga 5,25x4 m. Tipe rumah ini sering kali dipilih oleh pengembang karena ukurannya yang lebih kompak dan lebih terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini menggunakan tipe 21 sebagai objek studi.

2. Rumah Subsidi Tipe 36

Rumah subsidi tipe 36, di sisi lain, memiliki spesifikasi yang sedikit lebih besar dibandingkan dengan tipe 21. Biasanya, rumah tipe 36 ini terdiri dari dua kamar tidur dan satu kamar mandi. Dimensi yang umum untuk rumah tipe 36 adalah 6x6 meter atau 9x4 meter, dengan luas tanah yang digunakan berkisar antara 60 m² hingga 72 m². Tipe ini memberikan ruang yang lebih luas bagi penghuninya dibandingkan tipe 21, namun tetap dalam kategori rumah subsidi yang terjangkau bagi kalangan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

2.5.8 Faktor Yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Dalam Pemilihan Perumahan Bersubsidi

Faktor-faktor yang mempengaruhi daya minat masyarakat dalam pembelian rumah subsidi di perumahan bersubsidi dapat ditinjau dari beberapa penelitian terkait. Pada penelitian terkait ditemukan beberapa variabel yang merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat terhadap perumahan bersubsidi. Berikut tabel variabel dari beberapa penelitian terkait (preferensi masyarakat terhadap perumahan bersubsidi) yang dapat dilihat pada Tabel 9.

Tabel 9 Faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pembelian perumahan bersubsidi

No.	Saidi dkk (2019)	Mbake dkk (2021)	Anthony dkk (2017)	Dewayana dkk (2023)	Luthfi (2017)	Erviyana (2024)	Sembiring (2022)
1	Aksesibilitas dan pelayanan : - Kedekatan ke tempat kerja - Kedekatan ke jalan utama - Kedekatan ke pusat kota - Kedekatan ke fasilitas perdagangan - Kedekatan ke sarana pendidikan - Kedekatan ke sarana pelayanan perbankan - Kedekatan ke kantor pemerintahan - Kedekatan ke tempat rekreasi/hiburan - Kedekatan ke tempat olahraga - Kedekatan ke terminal	Produk: - Luas bangunan unit rumah secara keseluruhan sesuai kebutuhan (denah bangunan) - Kualitas pengerjaan bangunan sesuai spesifikasi dari developer - Desain fasad bangunan (tampak depan bangunan)	Profil penghuni: - Identitas penghuni - Struktur keluarga - Pekerjaan - Kesejahteraan keluarga - Tingkat pendidikan	Kualitas produk: -Desain rumah yang modern atau menarik -Jarang mengalami kerusakan -Memiliki banyak manfaat bagi konsumen -Tahan terhadap cuaca ekstrem -Terjamin kualitasnya -Awet dan tahan lama -Mudah diperbaiki atau renovasi -Bahan dari bangunan mudah didapatkan -	Fasilitas: -Kelengkapan fasilitas -Kesesuaian fasilitas -Kemampuan fasilitas -Fasilitas sebanding dengan biaya	Sarana dan Prasarana: -Ketersediaan sarana peribadatan, pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan RTH -Kondisi jaringan drainase -Kondisi jaringan persampahan -Kondisi air bersih -Kondisi jaringan jalan -Kondisi jaringan listrik	Promosi: - Periklanan di berbagai media -Promosi penjualan untuk menarik konsumen -Penjualan perorangan atau promosi langsung dengan konsumen -Hubungan masyarakat, dengan mendekatkan diri kepada masyarakat agar dapat membangun citra yang baik -Penjualan langsung, yaitu interaksi yang dilakukan melalui media pemasaran yaitu seperti; telepon, televisi, email, dan lainnya

No.	Saidi dkk (2019)	Mbake dkk (2021)	Anthony dkk (2017)	Dewayana dkk (2023)	Luthfi (2017)	Erviyana (2024)	Sembiring (2022)
	- Kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti - Harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan - Kecepatan developer menerima keluhan - Penetapan biaya DP dan kemudahan pembayaran DP - Pemberian diskon - Pemberian bonus hadiah						
2	Kelengkapan sarana dan prasarana: - Tersedianya jaringan jalan - Tersedianya jaringan listrik lingkungan dan hunian	Harga: -Fleksibilitas pembayaran -Kesesuaian harga dengan daya beli konsumen -Harga jual kembali yang	Harga: -Kesesuaian harga dengan daya beli -Kesesuaian harga dengan cicilan terjangkau -Kesesuaian harga melalui	Harga: -Harga yang relatif murah dan terjangkau -Harga yang sesuai dengan kemampuan konsumen	Harga: -Keterjangkauan harga -Kesesuaian harga -Manfaat yang diterima -Nilai rumah	Harga: -Kesesuaian harga dengan daya beli -Kesesuaian harga dengan cicilan terjangkau -Kesesuaian harga melalui	Harga: -Keterjangkauan harga -Kesesuaian harga dengan kualitas produk -Daya saing harga -Kesesuaian harga dengan manfaat

No.	Saidi dkk (2019)	Mbake dkk (2021)	Anthony dkk (2017)	Dewayana dkk (2023)	Luthfi (2017)	Erviyana (2024)	Sembiring (2022)
	- Tersedianya jaringan telepon - Tersedianya jaringan air bersih - Tersedianya jaringan drainase - Tersedianya jaringan sanitasi - Tersedianya sarana persampahan - Tersedianya hidran kebakaran	lebih tinggi dari harga saat membeli (nilai investasi)	uang muka yang ringan -Kesesuaian harga melalui pajak dan biaya transaksi yang terjangkau?	-Membandingkan harga dengan perumahan -subsidy lainnya -Harga sesuai dengan kualitas dan manfaatnya -Harga sesuai ukuran dan tipenya -	-Uang muka ringan	uang muka yang ringan - Kesesuaian harga dengan kualitas bangunan	
3	Fasilitas dan kepemilikan rumah: - Fasilitas peribadatan - Taman yang memadai - Sarana Olahraga - Pos hansip/siskamling - Kantor pos hansip dekat dengan warga - Penerangan jalan lingkungan	Lokasi: -Lokasi mudah dijangkau -Lokasi dilalui kendaraan umum -Jarak ke pusat kegiatan dan fasilitas pelayanan publik lainnya -Fasilitas yang lengkap	Lokasi hunian: -Jarak ke pusat kota -Jarak ke tempat kerja -Jarak ke pusat kegiatan - Kemudahan transportasi - Tidak banjir	Keputusan pembelian: - Memperoleh informasi dari tempat lain atau kerabat terdekat - Developer penyedia rumah subsidi dapat dipercaya	Pengeluaran konsumen: -Kesesuaian pendapatan -Daya beli -Memiliki sumber pendapatan lain	Lokasi: -Dekat dengan pusat kota -Kemudahan mengakses transportasi umum -Kemudahan menjangkau pelayanan kesehatan, pendidikan, dan perdagangan atau jasa	Lokasi: -Dapat di akses dengan mudah dengan kendaraan -Di lalui oleh transportasi umum -Dekat dengan pusat bisnis, seperti; perkantoran, supermarket, pasar, dan lainnya -Infrastruktur jalan yang memadai -Dekat dengan fasilitas umum

No.	Saidi dkk (2019)	Mbake dkk (2021)	Anthony dkk (2017)	Dewayana dkk (2023)	Luthfi (2017)	Erviyana (2024)	Sembiring (2022)
	- Kemudahan pengajuan kredit - Letak ruang sesuai - Mempunyai area parkir - Mempunyai keabsahan kepemilikan rumah						seperti; kesehatan, pendidikan, olahraga, dan rekreasi -Dekat dengan fasilitas peribadatan
4	Kondisi lingkungan: - Keamanan -Kenyamanan - Kebersihan - Keindahan - Lokasi tidak terganggu kebisingan	Promosi: -Adanya kegiatan memperkenalkan produk melalui desain promosi yang menarik -Promosi di berbagai media -Pemberian hadiah untuk menarik minat konsumen -Adanya potongan harga untuk menarik minat konsumen	Desain dan kualitas bangunan: -Desain dan tampak depan bangunan -Denah bangunan -Spesifikasi bangunan -Kualitas pengerjaan				Jumlah keluarga: -Kesesuaian rumah dengan jumlah keluarga -Kapasitas rumah untuk pertemuan keluarga -Desain sesuai kebutuhan jumlah keluarga
5	Harga dan desain:		Lingkungan: -Keamanan lingkungan			Harga tipe lain: -Perbandingan harga perumahan	

No.	Saidi dkk (2019)	Mbake dkk (2021)	Anthony dkk (2017)	Dewayana dkk (2023)	Luthfi (2017)	Erviyana (2024)	Sembiring (2022)
	- Harga perumahan terjangkau - Kualitas pelayanan - Desain bangunan sesuai keinginan		-Keasrian dan kenyamanan lingkungan- - Lahan perumahan luas dan jalan lebar -Perumahan sudah ramai -Tetangga di kenal dengan baik		- subsidi dengan perumahan lain -Perbandingan fasilitas rumah dengan perumahan lain -Kemampuan membeli perumahan subsidi dengan perumahan lain -Perbandingan desain perumahan subsidi dengan perumahan lain		
6	Kondisi jalan: - Kualitas permukaan jalan lingkungan yang baik - Mempunyai lebar jalan yang memadai						
7	Kesesuaian harga: - Harga sesuai dengan kualitas yang ada						

Sumber: Penulis, 2024

Berdasarkan referensi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pembelian perumahan bersubsidi yang telah dijabarkan pada Tabel 9. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi masyarakat yaitu aksesibilitas; pelayanan; sarana & prasarana; kondisi lingkungan; harga; desain dan kualitas bangunan; harga perumahan subsidi lain; promosi; jumlah keluarga, pengeluaran konsumen, keputusan pembelian, lokasi hunian; serta profil penghuni.

Variabel dari masing-masing referensi memiliki beberapa kesamaan dan perbedaan. Oleh karena itu, perlu dilakukan penyesuaian terhadap variabel serta indikator yang digunakan untuk menghindari pengulangan. Berikut hasil dari tinjauan tersebut.

Tabel 10 Atribut Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi

No.	Variabel	Sub Variabel
1	Aksesibilitas	- Kedekatan ke tempat kerja - Kedekatan ke jalan utama - Kedekatan ke pusat kota - Kedekatan ke fasilitas perdagangan - Kedekatan ke sarana pendidikan - Kedekatan ke sarana kesehatan - Kedekatan ke sarana peribadatan - Kedekatan ke sarana pelayanan perbankan - Kedekatan ke kantor pemerintahan - Kedekatan ke tempat rekreasi/hiburan - Kedekatan ke tempat olahraga - Kedekatan ke terminal - Kedekatan ke industri atau pabrik - Kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti - Lokasi dilalui kendaraan umum
2	Sarana dan prasarana	- Ketersediaan dan kondisi jaringan jalan - Ketersediaan dan kondisi jaringan listrik lingkungan dan hunian - Ketersediaan dan kondisi jaringan telepon - Ketersediaan dan kondisi jaringan air bersih - Ketersediaan dan kondisi jaringan drainase - Ketersediaan dan kondisi jaringan sanitasi - Ketersediaan dan kondisi sarana persampahan - Ketersediaan dan kondisi hidran kebakaran - Ketersediaan dan kondisi sarana peribadatan, pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan RTH
3	Kondisi lingkungan	- Kenyamanan - Keamanan - Kebersihan - Keindahan - Lokasi tidak mengganggu kebisingan

No.	Variabel	Sub Variabel
4	Harga	- Perumahan sudah ramai - Tetangga di kenal dengan baik (kerabat atau keluarga) - Kondisi lingkungan bebas banjir
		- Harga perumahan yang relatif murah dan terjangkau - Harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan - Kesesuaian harga dengan daya beli konsumen - Harga jual kembali yang lebih tinggi dari harga saat membeli (nilai investasi) - Kesesuaian harga melalui uang muka yang ringan - Kesesuaian harga melalui pajak dan biaya transaksi yang terjangkau
5	Bangunan	- Desain dan kualitas bangunan sesuai keinginan - Luas bangunan unit rumah secara keseluruhan sesuai kebutuhan - Spesifikasi bangunan sesuai kebutuhan keluarga (denah bangunan) - Memiliki banyak manfaat bagi konsumen
6	Profil penghuni	- Identitas penghuni - Jumlah keluarga - Struktur keluarga - Pekerjaan - Pendidikan - Kesejahteraan keluarga
7	Harga perumahan subsidi lain	- Perbandingan harga perumahan subsidi dengan perumahan lain - Perbandingan fasilitas rumah dengan - Kemampuan membeli perumahan subsidi dengan perumahan lain - Perbandingan desain perumahan subsidi dengan perumahan lain
8	Keputusan pembelian	- Memperoleh informasi dari tempat lain atau kerabat terdekat - Developer penyedia rumah subsidi dapat dipercaya
9	Promosi	- Adanya kegiatan memperkenalkan produk melalui desain promosi yang menarik - Promosi di berbagai media - Pemberian hadiah untuk menarik minat konsumen - Adanya potongan harga untuk menarik minat konsumen
10	Kualitas produk	- Desain rumah yang modern atau menarik - Jarang mengalami kerusakan - Memiliki banyak manfaat bagi konsumen - Tahan terhadap cuaca ekstrem - Terjamin kualitasnya - Awet dan tahan lama - Mudah diperbaiki atau renovasi - Bahan dari bangunan mudah didapatkan
11	Pengeluaran konsumen	- Kesesuaian pendapatan - Daya beli - Memiliki sumber pendapatan lain

Sumber: Penulis, 2024

Pada Tabel 10 di atas, dapat dilihat atribut tabel yang di satukan dari berbagai penelitian terdahulu. Variabel-variabel tersebut dapat menjadi acuan baru dalam melakukan penelitian selanjutnya yang sesuai atau berkaitan.

Setelah penjabaran faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam pemilihan atau pembelian perumahan non-subsidi dan perumahan bersubsidi. Penulis mengambil beberapa variabel yang akan digunakan dalam menganalisis dengan melakukan penggabungan variabel-variabel tersebut menjadi kesatuan yang sesuai dan tidak mengalami pengulangan variabel, selain itu indikator pada tiap variabel juga digabungkan dalam hal penyederhanaan indikator dan juga melakukan penyederhanaan variabel sehingga variabel yang diambil tidak terlalu luas atau banyak.

Tabel 11 Atribut variabel faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pembelian perumahan bersubsidi

No	Variabel	Sub Variabel
1	Aksesibilitas	- Kedekatan ke tempat kerja - Kedekatan ke jalan utama - Kedekatan ke pusat kota - Kedekatan ke sarana perdagangan - Kedekatan ke sarana pendidikan - Kedekatan ke sarana kesehatan - Kedekatan ke sarana peribadatan - Kedekatan ke tempat rekreasi/hiburan - Kedekatan ke tempat olahraga - Kemudahan mengakses kendaraan umum
2	Sarana dan Prasarana	- Ketersediaan dan kondisi jaringan jalan - Ketersediaan dan kondisi jaringan listrik lingkungan dan hunian - Ketersediaan dan kondisi jaringan telepon - Ketersediaan dan kondisi jaringan air bersih - Ketersediaan dan kondisi jaringan drainase - Ketersediaan dan kondisi jaringan sanitasi - Ketersediaan dan kondisi sarana persampahan - Ketersediaan dan kondisi sarana olahraga - Ketersediaan dan kondisi hidran kebakaran - Ketersediaan dan kondisi sarana peribadatan, pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan RTH
3	Kondisi Lingkungan	- Keamanan - Kebersihan dan keindahan - Kondisi polusi udara - Kondisi lingkungan bebas banjir - Lokasi tidak terganggu kebisingan - Perumahan sudah ramai

		- Tetangga di kenal dengan baik (kerabat atau keluarga) - Daerah konservasi alam - Daerah resapan air atau rawa
4	Kesesuaian Harga	- Harga perumahan yang relatif murah dan terjangkau - Harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan - Harga jual kembali yang lebih tinggi dari harga saat membeli (nilai investasi) serta prospek pemasarannya - Kesesuaian harga melalui uang muka yang ringan
5	Bangunan	- Desain dan kualitas bangunan sesuai keinginan - Luas bangunan sesuai dengan kebutuhan - Denah atau tata letak ruang sesuai dengan kebutuhan

Sumber: Penulis, 2024

Berdasarkan Tabel 11 hasil tinjauan dari beberapa preferensi terkait, dapat disimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi daya minat masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi dinilai dari aksesibilitas, sarana dan prasarana, kondisi lingkungan, harga, serta bangunan. Berikut penjelasan tiap variabel yang di ambil dan dianggap menjadi faktor yang mempengaruhi daya minat masyarakat terhadap perumahan bersubsidi.

1. Aksesibilitas

Menurut Ngui dan Vanasse (2012), aksesibilitas dapat dipahami melalui beberapa aspek, yaitu keterjangkauan (affordability), akseptabilitas (acceptability), ketersediaan (availability), dan kecukupan (adequacy). Sementara itu, Tamin (2000) menjelaskan bahwa aksesibilitas adalah indikator kenyamanan atau kemudahan dalam berinteraksi antar lokasi tata guna lahan dan seberapa mudah lokasi tersebut dijangkau melalui jaringan transportasi. Kemudahan bersifat subyektif karena apa yang mudah bagi seseorang belum tentu sama bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan pengukuran kuantitatif untuk memberikan gambaran objektif tentang tingkat aksesibilitas suatu lokasi. Dari berbagai literatur yang telah ditinjau, aksesibilitas dapat diartikan sebagai tingkat kemudahan dalam mencapai suatu tujuan yang mendukung kenyamanan dalam menjalankan aktivitas.

2. Sarana dan prasarana

Salah satu aspek yang paling penting dalam pengelolaan kawasan perumahan adalah ketersediaan prasarana dan sarana yang memadai. Prasarana dan sarana ini menjadi faktor utama yang mendukung pengembangan kawasan perumahan serta memastikan terciptanya kehidupan yang layak bagi penghuninya (Hidayati, 2021). Pentingnya hal ini sejalan dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, yang

menjelaskan bahwa perumahan adalah sekumpulan rumah yang menjadi bagian dari sebuah permukiman, dilengkapi dengan prasarana dan sarana sebagai bagian dari upaya untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat.

3. Kondisi lingkungan

Ketentuan umum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa lingkungan hidup merupakan sebuah ruang yang mencakup segala unsur di dalamnya, termasuk benda, kekuatan, keadaan, dan makhluk hidup, baik manusia maupun non-manusia, beserta segala perbuatan manusia yang memiliki hubungan berkelanjutan dan saling memengaruhi kehidupan serta kesejahteraan manusia dan makhluk hidup lainnya. Selain itu, menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pembentukan Perumahan dan Permukiman, lingkungan permukiman adalah bagian dari kawasan permukiman yang terbentuk dari kumpulan beberapa satuan permukiman yang saling berhubungan dan membentuk suatu kesatuan yang mendukung kehidupan masyarakat di dalamnya.

4. Harga

Harga sering dianggap sebagai indikator nilai ketika dikaitkan dengan manfaat yang dirasakan dari suatu barang atau jasa. Nilai (value) dapat diartikan sebagai perbandingan antara manfaat yang diterima dengan harga yang harus dibayar. Dengan kata lain, pada tingkat harga tertentu, nilai akan meningkat jika manfaat yang dirasakan konsumen bertambah. Dalam menilai suatu barang atau jasa, konsumen sering kali membandingkan kemampuan barang atau jasa tersebut dalam memenuhi kebutuhannya dengan alternatif atau barang substitusi yang tersedia. Harga memiliki dua fungsi utama dalam memengaruhi keputusan pembelian, yaitu sebagai alat alokasi dan sumber informasi. Fungsi alokasi harga membantu konsumen menentukan cara terbaik untuk mendapatkan manfaat atau utilitas maksimal sesuai daya beli mereka. Dengan adanya harga, pembeli dapat memutuskan bagaimana mengalokasikan dana yang dimiliki untuk berbagai jenis barang dan jasa. Proses ini biasanya melibatkan perbandingan harga dari berbagai pilihan sebelum akhirnya menentukan keputusan pengeluaran yang paling sesuai (Puspa dkk, 2017).

5. Bangunan

Menurut Mardiasih (2019), kualitas bangunan merujuk pada tingkat kesesuaian antara karakteristik bangunan dengan kebutuhan pemilik atau pengguna. Dalam konteks konstruksi, kualitas proyek diartikan sebagai kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dengan kebutuhan pemilik bangunan. Kualitas bangunan menjadi salah satu aspek penting yang dipertimbangkan oleh calon konsumen sebelum memutuskan untuk membeli rumah. Semakin baik kualitas suatu bangunan, semakin besar daya tarik yang dirasakan oleh calon konsumen, sehingga memperkuat keinginan mereka untuk mencoba dan membeli produk tersebut. Ketertarikan ini meningkat ketika kualitas bangunan disampaikan dengan jelas dan efektif kepada konsumen. Dengan kualitas yang lebih baik, harapan konsumen akan lebih terpenuhi, yang pada akhirnya meningkatkan peluang konsumen untuk membeli rumah tersebut.

2.6 Penelitian Terdahulu

Tabel 12 Studi literatur penelitian terdahulu

Judul Penelitian	Penulis/Tahun	Tujuan Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
Daya Minat Masyarakat Dalam Pemenuhan Tempat Tinggal Berbasis Perumahan Bersubsidi (Studi Kasus: Perumahan Zarindah Garden Pattalassang dan Perumahan Gree Cakra Hidayat Parangbanoa)	Erviyana Ananda Putri (2024)	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam pemenuhan tempat tinggal berbasis perumahan bersubsidi dan untuk menentukan arahan peningkatan kualitas perumahan bersubsidi berdasarkan faktor minat masyarakat	Mengkaji faktor daya minat masyarakat terkait rumah subsidi dan metode analisis	Variabel penelitian, lokasi penelitian dan jumlahnya, dan	Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif	Hasil dari penelitian ini yaitu kondisi eksisting terkait harga dan lokasi perumahan, faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam pemenuhan tempat tinggal berbasis perumahan subsidi, dan arahan peningkatan kualitas perumahan subsidi	Draft Skripsi Tugas Akhir Universitas Hasanuddin

Judul Penelitian	Penulis/Tahun	Tujuan Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
Tingkat Kepuasan Penghuni Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros (Studi Kasus : Perumahan Bumi Findaria Mas I)	Findaria Nur Fidiанти (2023)	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kepuasan masyarakat terhadap perumahan Bumi Findaria Mas I dan untuk menentukan arahan peningkatan kualitas rumah subsidi di perumahan Bumi Findaria Mas I	Meneliti terkait perumahan bersubsidi	Metode analisis, variabel penelitian, dan lokasi penelitian.	Dalam penelitian ini metode yang digunakan yaitu metode yang sifatnya kualitatif dan kuantitatif	Hasil dari penelitian ini yaitu kondisi eksisting terkait harga, lokasi, dan kualitas perumahan, mengetahui tingkat kepuasan masyarakat terhadap perumahan Bumi Findaria Mas I, dan arahan peningkatan kualitas perumahan Bumi Findaria Mas I	Repository Universitas Hasanuddin. https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/31440/
Daya Minat Masyarakat Dalam Penentuan Tempat Tinggal Berbasis Perumahan Bersubsidi Di	Sri Qurniati AM (2016)	Tujuan penelitian ini yaitu Untuk mengetahui daya minat masyarakat dalam pemenuhan	Menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif	Variabel dan lokasi penelitian	Dalam penelitian ini metode yang digunakan yaitu metode yang sifatnya kualitatif dan kuantitatif atau	Hasil dari penelitian ini yaitu bahwa pengaruh kondisi sarana prasarana terhadap masyarakat	Repository UIN Alauddin Makassar. https://repositori.uin-alauddin.ac.id/3111/

Judul Penelitian	Penulis/Tahun	Tujuan Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai (Studi Kasus: Perumahan : Perumahan Bumi Lappa Mas, Kelurahan Lappa)		tempat tinggal berbasis perumahan dan di harapkan akan menjadi masukan bagi pengembang atau developer dalam memilih lokasi perumahan yang tepat			penelitian terapan yang di dalamnya mencakup penelitian survei	besar yakni di mana kondisi prasarana menentukan minat masyarakat untuk bertempat tinggal di perumahan tersebut, tetapi parasana air bersih dari perumahan ini masih belum memadai sebab air bersih dalam perumahan ini tidak lancar.	
Preferensi Konsumen Terhadap Faktor-faktor Penentu Kepuasan Konsumen Dalam Pengambilan Keputusan Pembelian	Budi Anthony, Nurahma Tresani, & Ricky Pittra Halim (2017)	Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang pengaruh faktor lokasi, harga, desain dan kualitas bangunan serta lingkungan	Meneliti terkait perumahan bersubsidi dengan variabel yang mirip	Mengkaji terkait kepuasan bukan faktor, lokasi penelitian dan metode penelitian	Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif deskriptif menggunakan kuesioner, dengan cara	Menurut preferensi responden, faktor penentu kepuasan konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian yang sangat penting	Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan Vol. 1, No. 2 https://doi.org/10.24912/jmstki.v1i2.854

Judul Penelitian	Penulis/Tahun	Tujuan Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
Perumahan Bersubsidi Di Karawang		terhadap kepuasan konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian Rumah Sederhana bersubsidi di Kota Karawang.			skoring untuk setiap variabel faktor.	adalah Faktor Lokasi dan Harga, kemudian diikuti Faktor Lingkungan serta Desain dan Kualitas Bangunan. Dari temuan dan analisa penulis, Faktor Lokasi dan Harga merupakan mutlak sebagai penentu pengambilan keputusan.	
Analisis Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pekanbaru (Studi Kasus:	Septia Fanny (2019)	Tujuan penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana tingkat efektivitas program perumahan bersubsidi yang diselenggarakan	Meneliti terkait perumahan bersubsidi	Metode, variabel, dan lokasi penelitian	Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif kualitatif	Hasil dari penelitian ini di tarik kesimpulan bahwa peran pemerintah daerah selaku pihak regulator yang terlibat dalam 4 pilar pembangunan	Repository Universitas Islam Riau. http://dx.doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20(02).5710

Judul Penelitian	Penulis/Tahun	Tujuan Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru)		untuk pemerataan kebutuhan rumah atau tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru				perumahan, dan semua variabel masing-masing instrumen menunjukkan hasil efektif, namun program perumahan bersubsidi yang telah di implementasikan ini menunjukkan masih ada dalam jumlah kecil ditemukannya rumah yang penghuninya sudah pernah memiliki dan dan sudah pernah mendapatkan subsidi perumahan sebelumnya.	

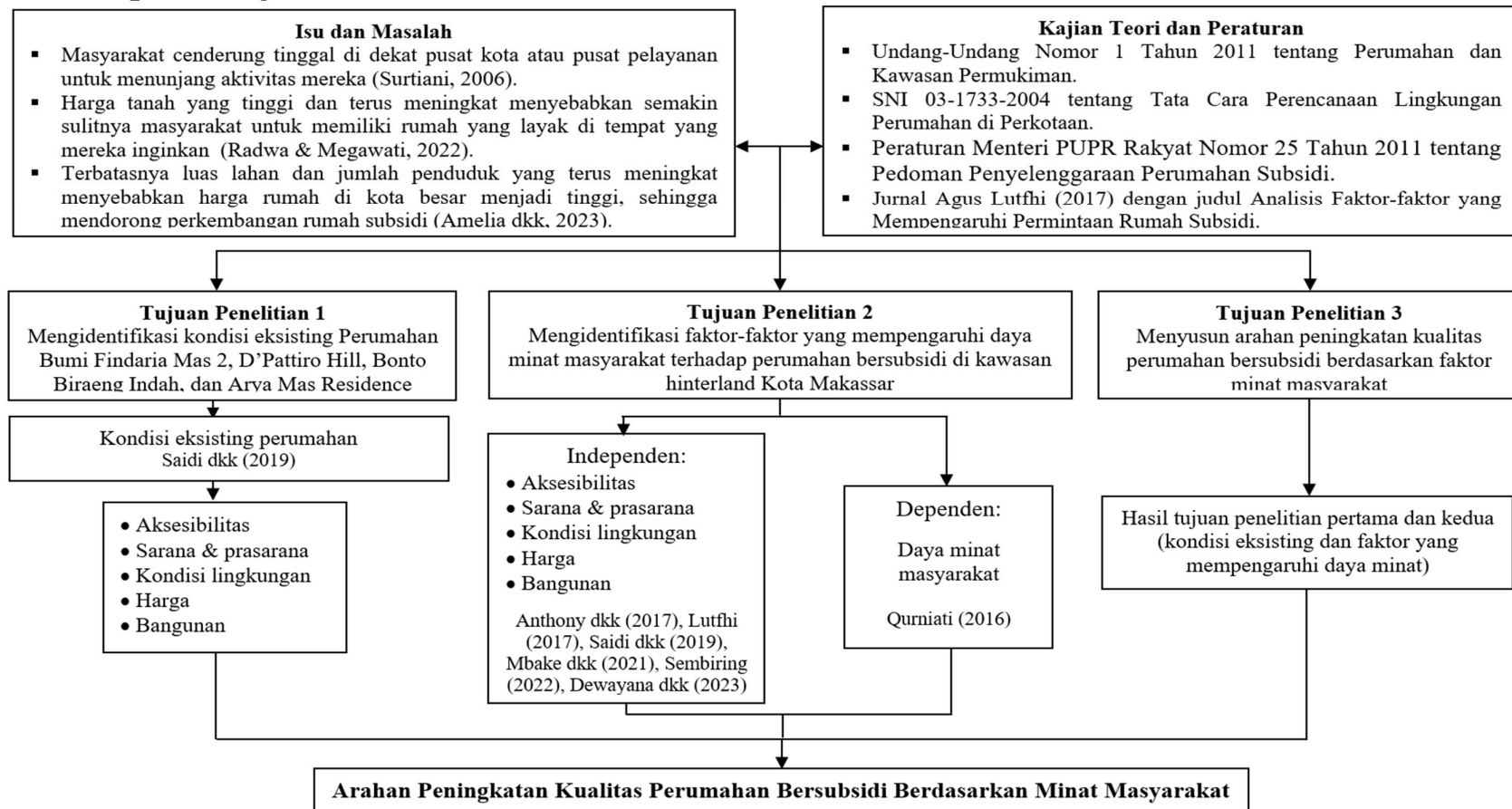
Judul Penelitian	Penulis/Tahun	Tujuan Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
Pengaruh Faktor Preferensi Bermukim Masyarakat Dalam Memilih Hunian Perumahan Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan Di Pinggiran Selatan Kota Surakarta	Erlana Citra Putri Kharisma, Galing Yudana, \$ Winny Astuti (2017)	Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh faktor preferensi bermukim masyarakat dalam memilih hunian perumahan terhadap kondisi fisik lingkungan pinggiran selatan Kota Surakarta.	Meneliti faktor preferensi masyarakat terkait perumahan bersubsidi	Metode, variabel dan lokasi penelitian	Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian kuantitatif	Hasil dari penelitian ini adalah diketahui bahwa faktor preferensi bermukim berpengaruh besar pada kondisi prasarana lingkungan. Preferensi bermukim masyarakat yang tinggi pada faktor-faktor bermukim yang sangat dipertimbangkan, menjadi daya ungkit bagi pengembang untuk membangun perumahan-perumahan. Secara berkala hal tersebut	Jurnal Arsitektura, Vol. 15(1), Hal. 156-164. https://doi.org/10.20961/arst.v15i1.11646

Judul Penelitian	Penulis/Tahun	Tujuan Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
						akan mempengaruhi kondisi fisik lingkungannya pada aspek kondisi prasarana lingkungan. Peningkatan kondisi prasarana lingkungan ditunjukkan dengan peningkatan jumlah dan penggunaan prasarana.	
Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Rumah Subsidi di Kabupaten Jember	Drs. Agus Luthfi, M.Si	Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan rumah subsidi dan menemukan besarnya	Metode penelitian dan meneliti terkait perumahan bersubsidi	Variabel dan lokasi penelitian	Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kuantitatif dan kualitatif.	Hasil penelitian ini ditemukan bahwa dari kelima variabel yang digunakan dalam penelitian ini hanya tiga variabel yang berpengaruh positif dan nilai t hitung lebih	Laporan akhir Universitas Jember https://repository.unej.ac.id/jspui/bitstream/123456789/80346/1/F.%20EB_Lap.%20Penelitian_Agus%20L_An

Judul Penelitian	Penulis/Tahun	Tujuan Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
		pengaruh masing-masing faktor pada permintaan rumah subsidi di Kabupaten Jember				besar dari t tabel yaitu variabel harga, pengeluaran konsumen, harga tipe lain. Sedangkan variabel fasilitas dan variabel jumlah keluarga tidak berpengaruh positif terhadap permintaan rumah subsidi.	alisis%20faktor-faktor

Sumber: Penulis, 2024

2.7 Kerangka Konsep



Gambar 1 Kerangka Konsep

Sumber: Penulis, 2024

2.8 Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah jawaban sementara untuk suatu masalah penelitian, yang dirumuskan dalam bentuk pernyataan yang dapat diuji dan menjelaskan hubungan serta perubahan. Menurut Luthfi (2017), karena hipotesis masih bersifat sementara, maka perlu dilakukan pembuktian untuk memastikan kebenarannya.

Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- H1 = Terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara variabel aksesibilitas terhadap daya minat masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi;
- H2 = Terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara variabel sarana dan prasarana terhadap daya minat masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi;
- H3 = Terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara variabel kondisi lingkungan terhadap daya minat masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi;
- H4 = Terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara variabel harga terhadap daya minat masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi;
- H5 = Terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara variabel bangunan terhadap daya minat masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi;
- H6 = Terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara variabel aksesibilitas, sarana dan prasarana, kondisi lingkungan, harga, serta bangunan secara bersama-sama terhadap daya minat masyarakat dalam membeli perumahan bersubsidi.