

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dipaparkan teori-teori yang relevan dan terkait dengan studi yang dilakukan. Teori-teori tersebut digunakan sebagai dasar melakukan penelitian. Kajian pustaka meliputi permasalahan penyediaan perumahan di perkotaan, penyediaan perumahan bagi MBR di perkotaan, kepuasan masyarakat terhadap pelayanan public, faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan masyarakat, serta sintesa penelitian

2.1 Permasalahan Penyediaan Perumahan di Perkotaan

Menurut data yang dipublikasikan oleh *World Bank* pada tahun 2017, populasi urbanisasi di Indonesia pada tahun 2017 tercatat adalah sebesar 55% sehingga Indonesia berada di kategori menengah dalam tingkat urbanisasi. *World Bank* juga memproyeksi sebanyak 220 juta penduduk Indonesia atau 70% dari total populasi Indonesia pada tahun 2045 akan tinggal di kota-kota besar. Dengan fakta proyeksi tersebut namun nyatanya menurut laporan riset World Bank yang berjudul *Time To ACT: Realizing Indonesia's Urban Potential* menunjukkan bahwasannya peningkatan laju urbanisasi di Indonesia belum diimbangi dengan peningkatan pembangunan dan kesejahteraan yang sama cepatnya.

Dengan tingginya urbanisasi yang terjadi di Indonesia akan menyebabkan pertumbuhan suatu kota juga akan berkembang lebih besar lagi. Perkembangan suatu kota menjadi fokus perhatian internasional, baik itu dari sisi kebijakan maupun dari sisi ilmu pengetahuan *konsumsi lahan yang besar, polusi udara, kelangkaan air bersih, kemiskinan, segregasi sosial, dan kerentanan* (Kotter 2004). Dengan tingginya pertumbuhan penduduk pada daerah perkotaan maka akan memunculkan masalah tersendiri terkait dengan penyediaan perumahan pada kawasan perkotaan. Sebagai dampak dari tingginya urbanisasi kebutuhan akan perumahan akan menimbulkan peningkatan permintaan potensial akan perumahan, permintaan potensial ini merupakan bahwa secara riil orang membutuhkan rumah

sebagai tempat bernaung, namun mereka tidak mempunyai daya beli yang memadai (Sulistiyani, Ambar Teguh. 2002). Dengan banyaknya tuntutan terkait kebutuhan penyediaan perumahan di perkotaan yang layak huni tidak hanya harus memenuhi standar kuantitas, namun juga harus memenuhi standar kualitas yang ditetapkan, karena rumah harus menjadi tempat tinggal yang aman, nyaman, dan juga tentunya layak bagi para penghuninya. Dalam kebutuhan akan perumahan akan berkaitan dengan tingkat kepuasan seseorang, Nirwono dan Hidayat dalam Blang (1986:18) yang mengatakan bahwasannya terdapat empat tingkat kebutuhan rumah diukur dengan tingkat kepuasan, yaitu, kebutuhan untuk bernaung (*shelter*) dan rasa aman (*security*), kebutuhan badaniah (*physiological needs*), kebutuhan sosial (*social needs*), dan kebutuhan estetis (*esthetic needs*)

2.1.1 Rumah, Perumahan dan Permukiman di Perkotaan

Menurut Siswono Yudohusodo (Rumah Untuk Seluruh Rakyat, 1991: 432), rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan. Sedangkan perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana (UU No. 4 tahun 1992). Pemukiman merupakan bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan (UU No. 1 tahun 2011).

Sebuah rumah memiliki beberapa fungsi, seperti misalnya menurut Turner (1972:164-167) yang menyebutkan bahwasannya fungsi dari sebuah rumah terdiri dari 3 fungsi yaitu, sebagai penunjang identitas keluarga, sebagai penunjang pengembangan kehidupan sosial dan ekonomi keluarga, dan sebagai tempat penunjang keamanan. Sedangkan menurut Maslow (1954:10) dalam konteks hirarki kebutuhan sebuah rumah akan memiliki fungsi untuk pemenuhan *physiological needs* (kebutuhan fisik), *safety/security needs* (kebutuhan akan rasa

aman), dan juga *self actualization needs* (kebutuhan aktualisasi diri). Sehingga rumah adalah suatu bangunan yang memiliki berbagai macam fungsi seperti misalnya fungsi untuk berlindung, penunjang keluarga, kehidupan sosial, dan juga ekonomi dalam keluarga.

2.1.2 Rumah Tak Layak Huni (RTLH) di Perkotaan

Menurut Danisworo dalam Khomarudin (1997: 83-112) Pertumbuhan rumah tak layak huni pada suatu daerah perkotaan adalah merupakan bagian yang tak dapat dipisahkan dari proses urbanisasi. Dalam proses urbanisasi tersebut timbul berbagai macam permasalahan salah satunya adalah timbulnya pemukiman kumuh yang tak layak huni. Dirjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR dilansir Ulfah, Finna U. dari laman bisnis.com pada tanggal 12 Juli 2018 mengungkapkan bahwa terdapat 6 syarat agar rumah dikatakan layak huni diantaranya adalah :

1. Struktur konstruksi atap, lantai, dan dinding memenuhi persyaratan keselamatan dan kenyamanan yaitu kokoh dan juga tidak retak
2. Terdapat jaringan air bersih perpipaan atau sumber air bersih lainnya yang berfungsi
3. Utilitas jaringan listrik yang berfungsi sebagaimana mestinya
4. Jalan lingkungan yang sudah diberi perkerasan atau aspal dan berfungsi, bukan hanya berbentuk tanah yang bergelombang dan berlubang
5. Terdapat saluran drainase yang berfungsi sebagaimana mestinya
6. Terdapat *septic tank* yang berfungsi dengan aman dan tidak mencemarkan lingkungannya

Pemerintah Republik Indonesia pada saat ini telah memiliki program dalam memberikan akses rumah yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu salah satunya adalah Program Sejuta Rumah. Program Sejuta Rumah telah direncanakan dan direalisasikan mulai tahun 2014 sampai dengan 2019.

2.1.3 Standar Penyediaan Perumahan di Perkotaan

Dengan berkembangnya kota secara terus-menerus terutama dari bidang perumahan Direktorat Jenderal Cipta Karya telah menerbitkan syarat lokasi suatu perumahan yang layak untuk dihuni, syarat tersebut diantaranya adalah :

- a. Tidak terganggu oleh polusi baik itu polusi air, udara, maupun polusi suara
- b. Tersedianya air bersih
- c. Lokasi perumahan memiliki kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya
- d. Perumahan memiliki aksesibilitas yang baik
- e. Mudah dan aman ketika penghuni akan mencapai tempat kerja
- f. Tidak berada di bawah permukaan air setempat
- g. Dan juga mempunyai kemiringan rata-rata.

Perencanaan suatu perumahan harus memperhatikan dasar-dasar standar lingkungan perumahan yang telah ada. Dikutip dalam buku Pelatihan Substantif Perencanaan Spasial tentang Dasar-dasar Perencanaan Perumahan oleh Pusat Pembinaan, Pendidikan, dan Pelatihan Perencana (Pusbindiklatren) Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) (2003: 2-4) dimana standar prasarana lingkungan permukiman adalah sebagai berikut ini :

- a. Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan dikenal juga dengan sebutan *utilities* dan *amenities* atau wisma, marga, suka dan penyempurna, suatu rumah harus memenuhi persyaratan rumah sehat. UU No. 23 Tahun 1992 menegaskan bahwasannya kesehatan lingkungan akan berguna untuk mewujudkan suatu derajat kesehatan masyarakat atau penghuni yang optimal, yang dimana dapat dilakukan dengan cara antara lain melalui peningkatan sanitasi lingkungan pada suatu rumah atau tempat tinggal berupa fisik, kimia atau biologis termasuk perubahan suatu perilaku yang akan diselenggarakan guna mewujudkan kualitas lingkungan yang sehat bebas dari risiko yang membahayakan kesehatan dan juga keselamatan hidup masyarakat.

b. Ketentuan mengenai besaran

Ketentuan ini merupakan sebuah fasilitas secara umum yang akan diturunkan dari kebutuhan masyarakat akan fasilitas tersebut. Kebutuhan per-satuan jumlah penduduk dapat diukur secara normatif sesuai dengan kebutuhannya, selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

TABEL II. 1
KRITERIA TEKNIS PERUMAHAN

No	Komponen	Kriteria Teknis	Keterangan
1	Jaringan Jalan	Jarak minimum setiap rumah 100 m dari jalan kendaraan satu arah dan 300 m dari jalan 2 arah	Pada prinsipnya, jaringan jalan harus mampu melayani kepentingan mobil kebakaran. Disamping itu, maksimal 15 menit jalan kaki harus terlayani oleh angkutan umum. Dimensi minimal pejalan kaki sebanding dengan lebar gerobak dorong/becak.
		Lebar perkerasan minimum untuk jalan 2 arah 4 m	
		Kepadatan minimal 50-100 m/ha untuk jalan 2 arah	
		Pedestrian yang diperkeras minimal berjarak 20 m, dengan perkerasan 1-3m	
2	Air Bersih (Kran Umum)	Kapasitas layanan minimum 201 lt/org/hari	Perhitungan kebutuhan lebih rinci mengenai kran umum didasarkan atas jumlah pelanggan PAM dan kualitas air setempat.
		Kapasitas jaringan-jaringan minimum 60lt/org/hari	
		Cakupan layanan 20-50 kk/unit	
		<i>Fire hydrant</i> dalam radius 60 m-120 m	
3	Sanitasi	Tangki <i>septic</i> individu, resapan, individu	Pada prinsipnya, lingkungan harus bersih dari pencemaran limbah rumah tangga.
		Tangki septic bersama, resapan bersama mini IPAL	
4	Persampahan	Minimal jarak TPS/transfer	Pelayanan sampah sangat tergantung pada sistem penanganan lingkungan/sector kota. Pada prinsipnya pelayanan sampah yang dikelola lingkungan mampu dikelola oleh lingkungan yang bersangkutan
		Depo 15 menit perjalanan gerobak sampah	
		Setiap gerobak melayani 30 sampai 50 unit rumah	
		Pengelolaan sampah lingkungan ditangani masyarakat setempat.	
5	Drainase	Jaringan drainase dibangun memanfaatkan jaringan jalan dan badan air yang ada	Bentuk penanganannya dapat merupakan bagian dari sistem

No	Komponen	Kriteria Teknis	Keterangan
		Dimensi saluran diperhitungkan atas dasar layanan (<i>coverage area</i>) blok/lingkungan bersangkutan.	jaringan kota atau sistem setempat.
		Penempatan saluran memperhitungkan ketersediaan lahan (dapat disamping atau di bawah jalan).	
		Jika tidak tersambung dengan sistem kota, harus disiapkan resapan setempat atau kolam retensi.	

Sumber : Dasar-dasar Perencanaan Perumahan oleh Pusbindiklatren Bappenas (2003: 2-4)

Sehingga dalam menyediakan perumahan terutama perumahan dalam lingkup perkotaan harus memperhatikan standar-standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Standar yang telah ditetapkan ini bertujuan guna perumahan yang dibangun akan memiliki kualitas yang baik.

2.2 Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Penyediaan perumahan oleh Pemerintah Republik Indonesia bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan aplikasi dari Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 34 Ayat (1) yang dimana berbunyi “*Fakir miskin dan anak-anak terlantar dipelihara oleh negara*” untuk itu penyediaan perumahan harus dilakukan melalui program pemerintah agar MBR dapat mengakses fasilitas tersebut yang berupa perumahan bersubsidi.

2.2.1 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Menurut Lewis (Suparlan, 1984) MBR merupakan kelompok masyarakat yang dimana kelompok masyarakat ini mengalami tekanan dalam bidang ekonomi, sosial, budaya, dan juga politik yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut dengan budaya miskin. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akan terperangkap dalam budaya miskinnya, sehingga mereka tidak dapat lagi melihat potensi-potensi yang dimilikinya

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10/PRT/M/2019 masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah khususnya untuk memperoleh rumah. Dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 5/Permen/M/2007 menyebutkan kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah adalah sebagai berikut ini :

TABEL II. 2

KELOMPOK SASARAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

No	Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
1	I	1.700.000 < Penghasilan < 2.500.000
2	II	1.000.000 < Penghasilan < 1.700.000
3	III	Penghasilan < 1.000.0000

Sumber : Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 5/Permen/M/2007

Sehingga Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang memiliki keterbatasan dari segi ekonomi sehingga perlu adanya dukungan dari pemerintah dalam berbagai hal termasuk dalam penyediaan perumahan. Penghasilan yang ditetapkan dalam menggolongkan masyarakat kedalam golongan MBR adalah penghasilan di bawah Rp. 2.500.000/bulan.

2.2.2 Program Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Dikutip dari buku berjudul *Bisnis Properti dalam Perspektif Arsitektur* oleh Iwan W & Ary Deddy P (2019) bahwasannya perkembangan kebijakan perumahan nasional melalui kelembagaan telah dimulai sejak masa pra-kemerdekaan Republik Indonesia. Pada masa penjajahan Belanda, kebijakan tentang perumahan telah diatur dalam *Burgerlijke Woningenregeling* 1934. Sedangkan pada masa penjajahan Jepang kebijakan penyediaan perumahan ditangani oleh *Doboku* yang merupakan

Lembaga pengganti *Departement Van Verkeer en Waterstaat* (Kementerian Perumahan Rakyat, 2009), namun sasaran kebijakan pada masa pra-kemerdekaan ini terbatas yaitu hanya untuk para pegawai negeri, rumah sewa, dan perbaikan lingkungan dalam rangka kesehatan

Pada masa kemerdekaan kebijakan penyediaan perumahan dimulai dari tahun 1947 dengan dibentuknya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perhubungan yang menangani perumahan pada tingkat “Balai Perumahan”. Untuk lebih lengkapnya tentang sejarah kebijakan perumahan di Indonesia dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL II. 3
SEJARAH KEBIJAKAN PERUMAHAN DI INDONESIA

TAHUN	PERISTIWA
1924	Pemerintah kolonial memfasilitasi pegawai pemerintahan Belanda
1925	Program <i>Kampung Improvement Program</i> pertama di Surabaya (<i>Kampung Verbetering</i>) yang ditujukan untuk kepentingan Belanda yaitu <i>Empowerment</i> (pemberdayaan)
1926	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan perumahan rakyat; • Pembangunan Loji, rumah besar milik pejabat Belanda
1932	Program perbaikan kampung pertama kali (<i>renewal program</i>); perbaikan kampung untuk mencegah penularan penyakit agar tidak menular ke perumahan Belanda (penyakit pes), antara lain dengan perbaikan saluran dan penyuluhan rumah sehat
1950	<ul style="list-style-type: none"> • Kongres perumahan rakyat sehat di Bandung • Perumahan sehat untuk peningkatan kesejahteraan • Merumuskan standar rumah minimum • Segera membentuk badan perumahan rakyat dengan APBN
1952	Yayasan Kas Pembangunan (YKP) menargetkan 12.000 rumah. Pembangunan perumahan yang dilakukan YKP diantaranya adalah

TAHUN	PERISTIWA
	Perumahan Umum (Perum) Tenggilis dan Jemur Handayanidi di Surabaya, serta perumahan dekat Unmer di Malang
1953	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan milik Belanda diamankan oleh militer • Masyarakat perkotaan malas membangun rumah, karena malas berurusan dengan kantor urusan perumahan. Tetapi, hal ini tidak terjadi pada masyarakat pedesaan
1955	<ul style="list-style-type: none"> • Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) • LPMB, Lembaga penelitian tentang rumah diresmikan di Bandung pada 1 Maret 1955 sekaligus berfungsi sebagai United Nation Regional Housing Center (UNRHC) • Penerapan standar dan sanitasi pembangunan rumah
1960	<ul style="list-style-type: none"> • Ketetapan MPRS No. 27 tahun 1960 <ul style="list-style-type: none"> - Dalam bidang perumahan hendaknya membangun rumah sehat, murah, nikmat, dan memenuhi syarat-syarat kesusilaan - Penyelenggaraan perumahan diselenggarakan - Pembangunan fasilitas perumahan oleh pemerintah • Dibangun kawasan industri
1962	<ul style="list-style-type: none"> • UU Pokok Perumahan No. 2 Tahun 1962 • Kebijakan perumahan bagi masyarakat yang kurang mampu
1964	<ul style="list-style-type: none"> • UU No. 1 Tahun 1964 (Perpu tahun 1962) dimana Kantor Urusan Perumahan (KUP) mengurus rumah-rumah sebelum Indonesia merdeka • Bentuk perumahan mengikuti YKP
1969	KIP dilaksanakan di Jakarta
1972	<ul style="list-style-type: none"> • Lokakarya Nasional Perumahan • Badan Koordinasi Perumahan Nasional (BKPN) • <i>National Urban Development</i> • <i>City Urban Development Corporation</i>, Perusahaan Negara Pembangun Kota

TAHUN	PERISTIWA
	<ul style="list-style-type: none"> • Lembaga keuangan • <i>Real Estate</i> dibentuk tanggal 6 Mei 1972 • KPR mula berjalan • BIC (<i>Building Information Center</i>) beralih menjadi PITB (Pusat Informasi Teknik Bangunan)
1974	REI dibentuk bersama dengan Perumnas
1976	Mulai muncul kawasan perumahan baru seperti di Jakarta dan Medan
1979	KIP menjadi program Nasional
1984	<ul style="list-style-type: none"> • Muncul runah <i>core</i> • Inti 16m² dan kamar 5m²
1989- 2000	<ul style="list-style-type: none"> • PT Papan Sejahtera --- Bank Papan • Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK) • KPR juga diberikan oleh bank-bank swasta
2000- sekarang	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan Rusunawa/Rusunami • Perumahan Swadaya : BSP2S dan PKP

Sumber : *Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya di Indonesia, 2011*

Dikutip dari buku berjudul *Bisnis Properti dalam Perspektif Arsitektur* yang ditulis oleh Iwan Wibisono dan Ary Deddy P (2019) terdapat beberapa program kebijakan penyediaan perumahan bagi MBR di Indonesia dimulai pada masa Pelita III yang dimana pada Pelita III program pembangunan perumahan telah digariskan dalam GBHN 1978 yang dimana pada hakikatnya melaksanakan pembangunan perumahan rakyat yang terjangkau. Setelah masa Pelita selanjutnya terdapat program *Kampung Improvement Program* yang juga bertujuan untuk meningkatkan standar hidup masyarakat berpenghasilan rendah.

Selanjutnya yang dikutip dari buku berjudul *Bisnis Properti dalam Perspektif Arsitektur* yang ditulis oleh Iwan Wibisono dan Ary Deddy P (2019) terdapat program pemerintah yaitu Perumnas atau Perumahan Nasional yang

merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dibentuk pemerintah untuk menyediakan perumahan dan juga pemukiman bagi masyarakat menengah kebawah. Selain itu juga program penyediaan perumahan bagi MBR terdapat KSNPP (Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman) dan juga Pembangunan Perumahan bertumpu pada Kelompok (P2BPK). Dan selanjutnya terdapat program Rumah Swadaya Berdasarkan Kemenpera (Kementerian Perumahan Rakyat, 2009), perumahan swadaya adalah rumah atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan.

Program pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi MBR telah dimulai dari masa kolonial Belanda yang menyediakan perumahan bagi warganya sebelum kemerdekaan Republik Indonesia dan terus berlanjut sampai dengan masa kemerdekaan. Pada saat ini penyediaan perumahan bagi MBR difokuskan pada Program Sejuta Rumah yang akan memfasilitasi MBR dalam menjangkau rumah yang layak.

2.2.3 Program Sejuta Rumah

Presiden terpilih Indonesia Joko Widodo dan Jusuf Kalla periode 2014-2019 memiliki visi misi agenda kerja yang disebut dengan Nawa Cita (Sembilan harapan/agenda/keinginan). Menurut Inggried Dwi Wedhaswary, 2014 dalam Kompas.com intisari dari visi misi Nawa Cita diantaranya adalah :

1. Menghadirkan kembali negara untuk melindungi segenap bangsa dan memberikan rasa aman pada seluruh warga negara, melalui politik luar negeri bebas aktif, keamanan nasional yang terpercaya dan pembangunan pertahanan negara Tri Matra terpadu yang dilandasi kepentingan nasional dan memperkuat jati diri sebagai negara maritim.
2. Membuat pemerintah tidak absen dengan membangun tata kelola pemerintahan yang bersih, efektif, demokratis, dan terpercaya, dengan memberikan prioritas pada upaya memulihkan kepercayaan publik pada

institusi-institusi demokrasi dengan melanjutkan konsolidasi demokrasi melalui reformasi sistem kepartaian, pemilu, dan lembaga perwakilan.

3. Membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan.
4. Menolak negara lemah dengan melakukan reformasi sistem dan penegakan hukum yang bebas korupsi, bermartabat, dan terpercaya.
5. Meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia melalui peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan dengan program "Indonesia Pintar", serta peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan program "Indonesia Kerja" dan "Indonesia Sejahtera" dengan mendorong *land reform* dan program kepemilikan tanah seluas 9 hektar, program rumah kampung deret atau rumah susun murah yang disubsidi serta jaminan sosial untuk rakyat pada tahun 2019.
6. Meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional sehingga bangsa Indonesia bisa maju dan bangkit bersama bangsa-bangsa Asia lainnya.
7. Mewujudkan kemandirian ekonomi dengan menggerakkan sektor-sektor strategis ekonomi domestik.
8. Melakukan revolusi karakter bangsa melalui kebijakan penataan kembali kurikulum pendidikan nasional dengan mengedepankan aspek pendidikan kewarganegaraan, yang menempatkan secara proporsional aspek pendidikan, seperti pengajaran sejarah pembentukan bangsa, nilai-nilai patriotisme dan cinta tanah air, semangat bela negara dan budi pekerti di dalam kurikulum pendidikan Indonesia.
9. Memperteguh kebhinekaan dan memperkuat restorasi sosial Indonesia melalui kebijakan memperkuat pendidikan kebhinekaan dan menciptakan ruang-ruang dialog antar warga.

Program Sejuta Rumah yang telah dimulai pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PU Pera) bertepatan pada hari buruh pada tanggal 1 Mei 2015 merupakan bagian dari penerapan visi dan misi Nawacita dalam pembangunan nasional. Pada program ini pemerintah akan menyediakan rumah bersubsidi dengan harga dan cicilan yang terjangkau bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah (MBR). Rumah yang dibangun pada Program Sejuta Rumah merupakan kategori rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau yang lebih dikenal dengan rumah bersubsidi. Dengan adanya program ini diharapkan para MBR seperti misalnya nelayan dan buruh dapat segera memiliki rumah sendiri.

Menurut Anonim, 2016 dalam Cermati.com Program Nasional Sejuta Rumah rakyat dari pemerintah ini mempunyai tujuan yaitu untuk menyediakan rumah tinggal bagi 13.5 juta rumah tangga (*backlog*) yang belum memiliki rumah yang layak huni. Selain itu program ini juga bertujuan untuk mengurangi pemukiman kumuh di berbagai daerah Indonesia, sehingga dengan adanya program ini diharapkan tidak akan ada lagi pemukiman kumuh di kolong jembatan, bantaran sungai, sepanjang rel kereta api, dsb.

Program Sejuta Rumah juga memiliki beberapa keunggulan yang dicanangkan seperti misalnya rumah dari hasil program ini tidak akan dikenakan PPN dan juga pemerintah akan memberikan beberapa insentif lain bagi para masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat membeli rumah hasil dari Program Sejuta Rumah ini. Keunggulan yang akan didapatkan adalah mengenai uang muka Program Sejuta Rumah ini akan sangat kecil yaitu sebesar 1 % dari total harga keseluruhan rumah, sedangkan rumah komersial biasanya akan mematok uang muka sebesar 20-30%. Keunggulan selanjutnya adalah besaran bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang harus dibayar, dimana bunga Program Sejuta Rumah ini hanya sebesar 5% berbeda dengan rumah komersial yang memiliki besaran bunga sebesar 7.5%. Selain itu masyarakat juga dapat mengambil tenor pembayaran KPR yang relatif lama yaitu sampai dengan 20 tahun, dengan angsuran sebesar Rp 500-600 ribu per-bulannya.

Program Sejuta Rumah juga memiliki syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh masyarakat yang akan membeli menurut Anonim, 2016 dalam Cermati.com. Terdapat 2 jenis rumah yang dibangun pemerintah dalam Program Sejuta Rumah yaitu rumah tapak dan juga rumah susun. Jika masyarakat ingin memiliki rumah tapak, maka masyarakat harus memiliki penghasilan maksimal Rp

4 juta setiap bulannya. Sedangkan apabila masyarakat ingin memiliki rumah susun, maka masyarakat harus mempunyai penghasilan tidak lebih dari Rp 7 juta setiap bulannya. Hal ini berbeda karena dalam rumah susun ini hanya diprioritaskan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat juga harus memenuhi syarat yaitu sebagai calon pembeli harus mempunyai data atau dokumen yang menunjukkan bahwasannya calon pembeli belum memiliki tempat tinggal, karena rumah bersubsidi dari Program Sejuta Rumah hanya ditujukan untuk rumah pertama. Ketentuan selanjutnya adalah calon pembeli harus memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak).

2.2.3 Standar Rumah Sederhana Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Dalam pembangunan perumahan sederhana bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah harus mengacu pada standar-standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Seperti misalnya untuk standar luas minimal yang dimana setiap negara memiliki standar tersendiri yang disesuaikan dengan tingkat ekonomi dan juga kemakmuran suatu negara (McGee dan Robinson 1995). Penelitian pusat Penelitian dan Pengembangan (Litbang) Permukiman tahun (2011) yang menghasilkan luas minimum dari rumah sederhana berdasarkan simulasi kenyamanan gerak yaitu 47.56 m² atau 11,89 m² per jiwa (menggunakan asumsi 1 keluarga berjumlah 4 orang), lebih lengkapnya tentang standar luas lantai per-jiwa dapat dilihat pada tabel di berikut :

TABEL II. 4
STANDAR LUAS LANTAI PER JIWA

	Standar/jiwa (m²)	Unit Rumah (m²)	Luas Lahan (m²)
Minimal	7.2	22.8	60
Indonesia	9	36	60
Internasional	12	48	60

Sumber : Pedoman Umum Rumah Sederhana Sehat No. 403/KPTS/2002 Keputusan Menteri Kiprawil 2002 tentang RSH

Dikutip dari Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan

Murah yang dimana perencanaan perumahan murah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan MBR yang memiliki penghasilan setinggi-tingginya dua kali upah minimum provinsi. Terdapat standar perumahan murah yang telah ditetapkan seperti berikut ini :

a. Jalan Lingkungan

Pasal 13 dan 14 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 25 Tahun 2011 mengatur jalan lingkungan untuk pejalan kaki atau kendaraan bermotor roda dua yang harus memiliki lebar badan jalan 2 – 3.5 m dengan bahu jalan selebar 0.5 – 0.75 m. Sedangkan untuk kendaraan roda empat harus memiliki lebar jalan 3.5 – 5 m dengan lebar bahu jalan 0.5 – 1.5 m.

b. Limbah

Penanganan limbah bagi perumahan murah adalah dengan mengelola limbah secara terpadu yang nantinya dapat dioperasikan secara berkelanjutan. Sistem pembuangan air limbah lingkungan akan dihubungkan dengan sistem pembuangan air limbah komunal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang dimana air limbah harus melalui sistem pengolahan terlebih dahulu sebelum dibuang ke perairan.

c. Drainase

Drainase untuk perumahan murah setiap kavling dapat dilengkapi dengan sumur resapan biopori yang terhubung dengan jaringan drainase lingkungan. Saluran pembuangan air dapat berupa saluran terbuka ataupun jika saluran pembuangan air dibuat dengan sistem tertutup maka harus dilengkapi dengan lubang pemeriksa yang dibuat pada jarak maksimum setiap 50 meter dan pada setiap pertemuan dua atau lebih saluran pembuangan. Saluran pembuangan air hujan harus mempunyai ukuran penampang sekurang kurangnya lebar atas 30 cm, bawah 20 cm, dan tinggi 30 cm.

d. Persampahan

Setiap hunian perumahan, rumah harus dilengkapi dengan satu buah bak sampah yang berada di luar. Fasilitas pengumpulan sampah rumah tangga harus memenuhi beberapa kriteria, diantaranya adalah

- Kapasitas minimum tempat sampah rumah tangga 0.02 m³
- Tidak mudah rusak dan memiliki bahan kedap air
- Ekonomis, dan juga mudah untuk diperoleh
- Mudah dan cepat untuk dikosongkan

Untuk tempat pengumpulan sampah terdapat syarat yang harus dipenuhi diantaranya kapasitas tempat sampah lingkungan minimal bervolume 2 m³ dan jumlah rumah yang dapat dilayani adalah sebanyak 200 unit dan penempatannya berjarak sekitar 150 m dari lingkungan perumahan. Fasilitas pengangkutan sampah menuju pengumpulan sampah dapat berupa gerobak dorong, becak, maupun mobil sampah dan jangka waktu pengangkutan dari tiap rumah maksimum 2 hari sekali.

e. Sarana Umum

Perumahan murah harus dilengkapi dengan sarana umum dan sarana sosial, ekonomi, maupun pemerintahan yang disesuaikan dengan skala pelayanan sarana lingkungan. Untuk sarana peribadatan perlu disediakan sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan, dan untuk fasilitas olahraga dan tempat bermain harus disediakan untuk kebutuhan setiap 50 kepala keluarga, dan untuk penyediaan ruang terbuka hijau dengan standar 15 m² per-jiwa dengan lokasi menyebar. Selain itu berikut ini adalah tabel standar kebutuhan sarana umum yang telah ditetapkan :

TABEL II. 5
STANDAR KEBUTUHAN SARANA UMUM

No	Sarana Umum	Penduduk Pendukung (Jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Luas Minimal	
				Ruang	Lahan
1	Taman Lingkungan	200	50	-	200
2	Taman Umum	2000	500	-	1000
3	Lapangan Olahraga	20000	5000	-	2000
4	Parkir Lingkungan	2000	500	-	100

No	Sarana Umum	Penduduk Pendukung (Jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Luas Minimal	
				Ruang	Lahan
5	Shelter Angkutan Umum	30000	7500	10	-

Sumber : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah

TABEL II. 6

STANDAR KEBUTUHAN SARANA PENDIDIKAN

No	Sarana Umum	Penduduk Pendukung (Jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Luas Minimal	
				Ruang	Lahan
1	TK	1250	313	242	500
2	SD	1600	400	633	2000
3	SLTP	4800	1200	2282	9000
4	SLTA	4800	1200	3835	12500
5	Taman Baca	2500	625	72	150

Sumber : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah

TABEL II. 7

STANDAR KEBUTUHAN SARANA KESEHATAN

No	Sarana Umum	Penduduk Pendukung (Jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Luas Minimal	
				Ruang	Lahan
1	Posyandu	1250	312	36	60
2	Balai Pengobatan	2500	625	150	300
3	Tempat Praktek Dokter	5000	1250	18	-
4	Puskesmas Pembantu	30000	7500	150	300
5	Apotik	30000	7500	120	250

Sumber : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah

TABEL II. 8
STANDAR KEBUTUHAN SARANA PEREKONOMIAN

No	Sarana Umum	Penduduk Pendukung (Jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Luas Minimal	
				Ruang	Lahan
1	Toko/Warung	250	312	50	100
2	Pertokoan	6000	1500	1200	3000

Sumber : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah

TABEL II. 9
STANDAR KEBUTUHAN SARANA PEMERINTAHAN

No	Sarana Umum	Penduduk Pendukung (Jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Luas Minimal	
				Ruang	Lahan
1	Kantor RT	200	50	21	60
2	Kantor RW	2000	500	21	60
3	Pos Hansip/Siskamling	200	50	4	6
4	Pos Polisi	200	50	36	60
5	Gedung Serba Guna	1000	250	250	500

Sumber : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah

f. Air Bersih

Perumahan murah harus mendapatkan akses air bersih dari PDAM atau sumber lain dengan kapasitas 120 liter/orang/hari. Jaringan air bersih harus disediakan jaringan lingkungan hingga sambungan rumah yang menggunakan pipa PVC atau *fiberglass* berpelindung. Penyediaan air bersih ini juga dapat disediakan melalui kran umum yang dimana satu kran umum untuk 200 jiwa dan memiliki radius pelayanan maksimal

100 meter dengan kapasitas air untuk kran umum sebesar 30 liter/orang/hari.

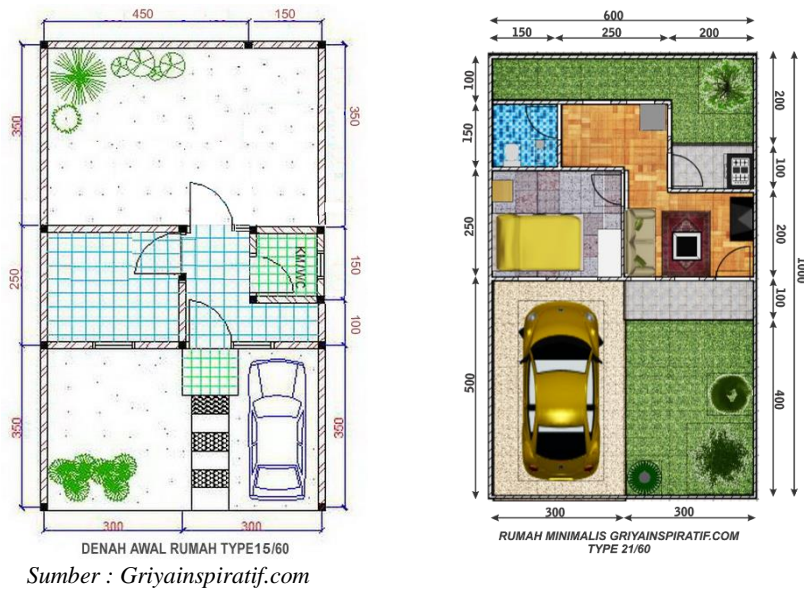
g. Listrik

Daya listrik untuk perumahan murah dari PLN atau sumber lain setiap rumah harus mendapatkan daya minimum 450 watt dan pada setiap lokasi perumahan harus tersedia jaringan listrik lingkungan yang tersambung hingga ke tiap rumah

h. Lokasi

Lokasi perumahan murah harus mempertimbangkan arah dan juga perkembangan suatu kota dan juga karakteristik atau lokasi serta kedudukan perumahan dalam sistem kota. Lokasi perumahan murah harus bebas dari pencemaran air, udara, suara, maupun gangguan lainnya. Lokasi perumahan murah juga harus memiliki kondisi yang bebas dari banjir dan memiliki kemiringan tanah dari 0 – 15 %

Dalam pembangunan perumahan sederhana bersubsidi harus tetap mengacu pada standar-standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Standar tersebut meliputi standar luasan per-jiwa sampai dengan standar fasilitas sarana, prasarana, dan utilitas yang harus dipenuhi. Standar dalam pembangunan perumahan sederhana dimaksudkan agar perumahan sederhana menjadi perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berikut ini merupakan contoh beberapa tipe rumah sederhana bersubsidi :



GAMBAR 2. 1
DENAH RUMAH TIPE 15 DAN 21



Sumber : theortensivillage.com dan seon.co.id

GAMBAR 2. 2
DENAH RUMAH TIPE 30 DAN 36

2.3 Kepuasan Masyarakat terhadap Pelayanan Publik

Kepuasan masyarakat terhadap suatu pelayanan publik akan sangat penting karena adanya hubungan kepercayaan masyarakat (Zulfi Ahaditya Arif Nugraheni, 2015). Berdasarkan Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No. 63

Tahun 2003 mengenai Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik menyebutkan bahwasannya “Ukuran keberhasilan penyelenggaraan pelayanan ditentukan oleh tingkat kepuasan penerima pelayanan. Kepuasan pelayanan dicapai apabila penerima pelayanan memperoleh pelayanan sesuai dengan yang dibutuhkan dan diharapkan”. Maka dari itu setiap penyelenggaraan pelayanan terhadap publik harus dengan secara berkala melakukan survei Indeks Kepuasan Masyarakat

2.3.1 Kepuasan Masyarakat terhadap Penyediaan Perumahan

Kepuasan masyarakat terhadap penyediaan perumahan dapat ditunjukkan dengan sikap konsumen setelah mendapatkan (produk) rumah tersebut. Kepuasan ini akan didapatkan ketika penghuni melihat seberapa baik rumah yang didapatkan dan dirasakan. Ketika kualitas perumahan dinilai baik maka kepuasan penghuni akan semakin baik pula. Menurut Nasution M. N. (2001: 45), “Kepuasan pelanggan adalah suatu keadaan dimana kebutuhan, keinginan, dan harapan pelanggan dapat terpenuhi melalui produk yang dikonsumsi”. Jadi ketika produk perumahan bersubsidi hasil dari Program Sejuta Rumah ini sesuai dengan kebutuhan, keinginan, dan juga harapan masyarakat maka tingkat kepuasan pelanggan (masyarakat) akan tercapai.

2.3.2 Pengukuran Tingkat Kepuasan dengan *Customer Satisfaction Index* (CSI)

Indeks Kepuasan Konsumen atau *Customer Satisfaction Index* (CSI) sangat berguna untuk mengukur tingkat kepuasan konsumen yang telah mendapatkan sesuatu produk ataupun jasa. CSI digunakan untuk mengetahui tingkat kepuasan pengunjung secara menyeluruh dengan melihat tingkat kepentingan dari atribut-atribut produk/jasa. CSI merupakan indeks untuk menentukan tingkat kepuasan pelanggan secara menyeluruh dengan pendekatan yang mempertimbangkan tingkat kepentingan dari atribut-atribut yang diukur. Indeks Kepuasan Konsumen (CSI) sangat berguna untuk tujuan internal perusahaan. Contohnya adalah memantau perbaikan pelayanan, pemotivasian karyawan maupun pemberian bonus sebagai gambaran yang mewakili tingkat kepuasan menyeluruh pelanggan (Siti Husna Ainu Syukri, 2014).

Untuk mengetahui besarnya CSI, maka dapat dilakukan langkah-langkah sebagai berikut (Aritonang, 2005):

1. Menentukan *Mean Importance Score (MIS)* tiap-tiap variabel,
2. Membuat *Weight Factors (WF)* per variabel. Bobot ini merupakan persentase nilai *MIS* per variabel terhadap total *MIS* seluruh variabel,
3. Menentukan *Mean Satisfaction Score (MSS)* tiap atribut,
4. Membuat *Weight Score (WS_k)* tiap variabel. Bobot ini merupakan perkalian antara *WF_k* dengan *MSS_k*, dan
5. Menentukan *Customer Satisfaction Index (CSI)*. Nilai CSI diperoleh dengan menggunakan persamaan :

$$CSI = \frac{\sum_{k=1}^p WS_k}{HS} \times 100\%$$

dimana HS (*Highest Scale*) = skala maksimum yang digunakan (Oktaviani, 2006). Interpretasi nilai CSI dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL II. 10

CUSTOMER SATISFACTION INDEX INTERPRETATION

Angka Indeks Interpretasi	
X ≤ 64%	<i>Very Poor</i>
64% < X ≤ 71%	<i>Poor</i>
71% < X ≤ 77%	<i>Cause of Concern</i>
77% < X ≤ 80%	<i>Borderline</i>
80% < X ≤ 84%	<i>Good</i>
84% < X ≤ 87%	<i>Very Good</i>
87% < X	<i>Excellent</i>

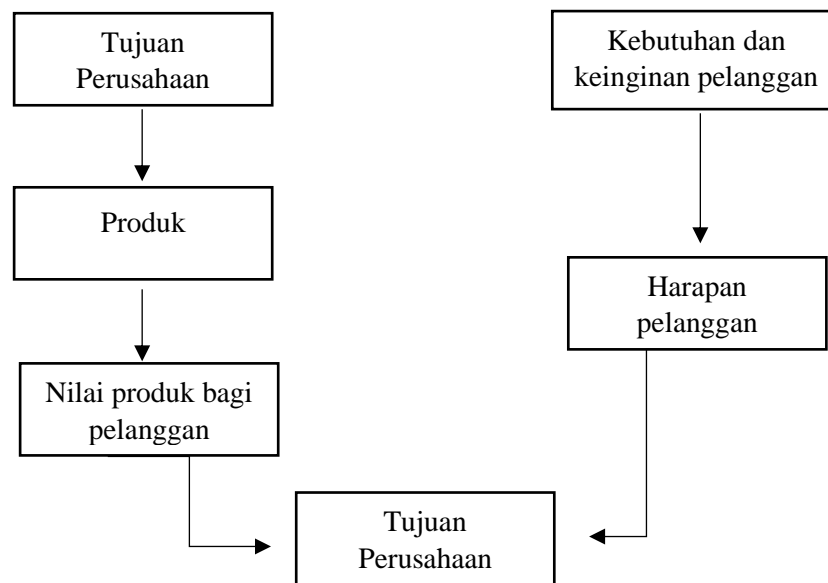
Ket: X = Angka Indeks Kepuasan Pelanggan

Sumber: *Customer Satisfaction Measurement*, "www.leadershipfactor.com"

Berdasarkan tabel di atas dapat disimpulkan bahwa semakin besar angka indeks yang didapatkan, maka kepuasan yang didapatkan akan semakin tinggi.

2.3.3 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Masyarakat

Menurut Oliver, seperti yang dikutip oleh J. Supranto (1997), kepuasan merupakan tingkat perasaan seseorang setelah membandingkan kinerja/hasil yang dirasakannya dengan harapannya. Engel (1990) dan Pawitra (1993) mengatakan bahwa pengertian tersebut dapat diterapkan dalam penilaian kepuasan terhadap satu perusahaan tertentu karena keduanya berkaitan dengan konsep kepuasan pelanggan sebagaimana dapat dilihat pada diagram berikut:



Sumber : Engel (1990) dan Pawitra (1993)

GAMBAR 2. 3

DIAGRAM KONSEP KEPUASAN PELANGGAN

Dalam menentukan tingkat kepuasan konsumen, terdapat lima faktor utama yang harus diperhatikan oleh perusahaan yaitu :

1. Kualitas produk. Konsumen akan merasa puas bila hasil evaluasi mereka menunjukkan bahwa produk yang mereka gunakan berkualitas.
2. Kualitas pelayanan, terutama untuk industri jasa. Konsumen akan merasa puas bila mereka mendapatkan pelayanan yang baik atau yang sesuai dengan yang diharapkan.
3. Emosional, konsumen merasa bangga dan mendapatkan keyakinan bahwa orang lain akan kagum terhadap dia bila menggunakan produk dengan merek tertentu yang cenderung mempunyai tingkat kepuasan yang lebih

tinggi. Kepuasan yang diperoleh bukan karena kualitas dari produk tetapi nilai sosial yang membuat konsumen menjadi puas terhadap merek tertentu.

4. Harga, Produk yang mempunyai kualitas yang sama tetapi menetapkan harga yang relatif murah akan memberikan nilai yang lebih tinggi kepada konsumennya.
5. Biaya. Konsumen yang tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan atau tidak perlu membuang waktu untuk mendapatkan suatu produk atau jasa cenderung puas terhadap produk atau jasa itu

Sehingga faktor-faktor yang telah dijabarkan di atas akan menjadi sangat penting dalam penentuan tingkat kepuasan masyarakat terhadap suatu produk yang didapatkan.

2.4 Faktor-faktor Internal Masyarakat yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan terhadap Penyediaan Perumahan

Perilaku keluhan masyarakat sebagai konsumen akan berhubungan erat dengan karakteristik demografi seseorang (Yoga, I.M.S dan Warmika, G.K, 2013). Faktor-faktor demografis seperti usia, jenis kelamin, dan juga tingkat Pendidikan akan memberikan peran yang sangat penting dalam *Consumer Complaint Behavior* (Han *et al.* 1995) dalam (Ngai *et al.* 2007). Sebagian penelitian yang telah dilakukan sebelumnya diketahui bahwasannya seseorang dengan tingkat Pendidikan yang lebih tinggi akan mengajukan keluhan lebih sering karena seseorang tersebut lebih tahu bagaimana dan dimana dalam mengajukan keluhan (Day and Landon, 1977; Edgecombe *et al.*, 1975; Han *et al.*, 1995; Herrman *et al.*, 1975; Mayer and Morganosky, 1987) dalam (Ngai *et al.* 2007).

Usia akan sangat penting untuk diketahui dalam menentukan tingkat kepuasan seseorang. Seseorang atau masyarakat berusia muda menurut beberapa penelitian yang telah dilakukan akan mengajukan lebih banyak keluhan daripada seseorang atau masyarakat lanjut usia (Day and Landon, 1977; Herrman *et al.*, 1975) dalam Ngai *et al.* 2007). Phau dan Baird (2008) menyatakan bahwasannya tingkat pendapatan juga akan mempengaruhi sebuah keluhan, seperti orang yang memiliki pendapatan lebih dari \$40.000 lebih cenderung untuk melakukan keluhan dibanding dengan seseorang yang memiliki pendapatan yang lebih rendah.

Menurut Heung dan Lam (2003) dalam Limantoro, K.J. dkk. (2016) konsumen yang memiliki pengetahuan yang berpendidikan memiliki pengetahuan yang lebih luas mengenai hak mereka sebagai konsumen. Selain dari segi Pendidikan pengetahuan yang luas salah satunya didapat dari lingkungan pekerjaan yang akan menjadikan seseorang mendapatkan pengalaman dan pengetahuan baik secara langsung maupun tak langsung (Rahayu, 2010). Lama tinggal dalam konteks penelitian ini dapat diartikan sebagai pengalaman. Pengalaman tersebut merupakan suatu kejadian maupun peristiwa yang dialami seseorang dalam berinteraksi dengan lingkungannya (Rahayu, 2010).

Sehingga diketahui bahwa terdapat faktor-faktor internal yang mempengaruhi tingkat kepuasan masyarakat terhadap pelayanan publik. Faktor-faktor tersebut diantaranya adalah usia, jenis kelamin, tingkat pendidikan, tingkat pendapatan.

2.5 Sintesa Penelitian

Dalam sintesa penelitian ini akan dijabarkan mengenai komponen penyediaan perumahan yang mempengaruhi tingkat kepuasan masyarakat yang akan dipilih menjadi variabel dalam penelitian. Variabel penelitian sendiri merupakan suatu atribut atau sifat dari orang, objek ataupun kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan juga kemudian akan ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2012:61). Dalam hal ini variabel yang akan menjadi variabel penelitian adalah komponen fisik penyediaan perumahan yang akan mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni perumahan bersubsidi hasil dari Program Sejuta Rumah yang selanjutnya akan menjadi objek kesimpulan dalam penelitian ini.

Pada tahap identifikasi variabel dalam penelitian ini akan diuraikan beberapa referensi yang dianggap mampu menjadi penentu faktor-faktor apa yang akan diambil dalam menentukan tingkat kepuasan penghuni. Berikut kumpulan variabel dan juga sub variabel komponen fisik perumahan yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni terhadap penyediaan perumahan bersubsidi hasil dari Program Sejuta Rumah :

TABEL II. 11
IDENTIFIKASI VARIABEL

No	Sumber	Variabel dan Komponen
1	Timoticin Kwanda, Jni Rahardjo, dan Made Kusuma Wardani. Analisis Kepuasan Penghuni Perumahan Sederhana di Denpasar Berdasarkan Faktor Lokasi, Prasarana, Sarana, Kualitas Bangunan, Desain, dan Harga	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi <ol style="list-style-type: none"> a) Ketersediaan Lahan b) Bebas dari berbagai polutan c) Aksesibilitas 2. Sarana <ol style="list-style-type: none"> a) Pendidikan b) Kesehatan c) Peribadatan d) Kesehatan e) Perbelanjaan f) Olahraga dan taman 3. Prasarana <ol style="list-style-type: none"> a) Jalan b) Air limbah c) Air hujan d) Air bersih e) Listrik f) Jaringan telepon 4. Kualitas Bangunan <ol style="list-style-type: none"> a) Kelengkapan bangunan b) Struktur, komponen, dan bahan bangunan 5. Desain <ol style="list-style-type: none"> a) Susunan ruang b) Orientasi ruang 6. Harga <ol style="list-style-type: none"> a) Tanah b) Batas harga jual
2	Agus Inter Arma Caritas, Wisnumurti, dan Agus	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi <ol style="list-style-type: none"> a) Peruntukan lahan

No	Sumber	Variabel dan Komponen
	<p>Suharyanto. Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Bersubsidi di Kota Malang</p>	<ul style="list-style-type: none"> b) Status kepemilikan lahan c) Keterpaduan tatanan kegiatan 2. Kualitas bangunan <ul style="list-style-type: none"> a) Kebutuhan minimal penampilan dan ruang b) Pencahayaan, penghawaan, suhu udara dan kelembaban c) Kebutuhan minimal keamanan dan keselamatan 3. Kelengkapan sarana dan prasarana <ul style="list-style-type: none"> a) Kantor pelayanan pemerintahan b) Kantor pelayanan utilitas umum c) Pos pelayanan keamanan d) Drainase e) Air bersih f) Limbah g) Persampahan h) Listrik i) Telepon j) Transportasi lokal
3	<p>Feri Harianto dan Fendy Aries Prasetyo. Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni Rumah di Perumahan Puri Surya Jaya Gedangan Sidoarjo</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. Kondisi fisik <ul style="list-style-type: none"> a) Struktur bangunan b) Utilitas c) Elektrikal d) Pelaksanaan dan arsitektur 2. Permasalahan di sekitar rumah <ul style="list-style-type: none"> a) Fasilitas perumahan b) Kegaduhan c) Polusi d) Kenyamanan dan ketenangan 3. Fasilitas perumahan <ul style="list-style-type: none"> a) Keamanan b) Kebersihan

No	Sumber	Variabel dan Komponen
		<ul style="list-style-type: none"> c) Drainase d) Air e) Jaringan telepon f) Jaringan listrik 4. Lingkungan sosial <ul style="list-style-type: none"> a) Hubungan sosial 5. Lokasi perumahan <ul style="list-style-type: none"> a) Aksesibilitas
4	<p>Mohammad Abdul Mohit, Mansor Ibrahim, Yong Razidah Rashid. <i>Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-Cost Housing in Kuala Lumpur Malaysia.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. <i>Dwelling unit features</i> (fitur unit tempat tinggal) <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Living room</i> b) <i>Dining room</i> c) <i>Bed room</i> d) <i>Kitchen</i> e) <i>Bathroom</i> f) <i>Drying area</i> g) <i>Ventilation</i> 2. <i>Dwelling unit support service</i> (Layanan dukungan unit tempat tinggal) <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Corridors</i> b) <i>Staircase</i> c) <i>Balconies</i> d) <i>Electricity</i> e) <i>Water</i> f) <i>Sewerage</i> g) <i>Drainage</i> h) <i>Telecommunication</i> i) <i>Lifts</i> j) <i>Fire fighting system</i> 3. <i>Public Facilities</i> (fasilitas umum) <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Public space</i> b) <i>Play area</i> c) <i>Parking</i>

No	Sumber	Variabel dan Komponen
		<ul style="list-style-type: none"> d) <i>Prayer</i> e) <i>Multi-purpose halls</i> f) <i>Roads</i> g) <i>Pedestrian</i> h) <i>Public phone</i> i) <i>Local shops</i> <p>4. <i>Social environment</i> (lingkungan sosial)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Noise</i> b) <i>Crime</i> c) <i>Accidents</i> d) <i>Security</i> e) <i>Community relation</i> <p>5. <i>Neighbourhood facilities</i> (fasilitas lingkungan)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Distances to town center</i> b) <i>School</i> c) <i>Police station</i> d) <i>Hospital</i> e) <i>Market</i> f) <i>Shopping center</i> g) <i>Public library</i> h) <i>Religious building</i> i) <i>LRT</i> j) <i>Bus and taxi stations</i>

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui terdapat beberapa kesamaan antar variabel yang digunakan oleh sumber lain. Maka dari itu perlu adanya pemilihan variabel yang relevan untuk dapat disesuaikan dengan kondisi eksisting wilayah studi beserta alasannya. Variabel tidak seluruhnya akan diambil, melainkan akan dipilih kembali berdasarkan ruang lingkup materi yang akan difokuskan pada penyediaan infrastruktur dasar perumahan.

TABEL II. 12

VERIFIKASI VARIABEL KOMPONEN FISIK PERUMAHAN

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
Lokasi							
Ketersediaan lahan	v	v			Diambil	Ketersediaan lahan merupakan hal yang penting terkait dengan pembangunan perumahan	Digunakan sebagai variabel lahan
Bebas dari polutan	v		v		Diambil	Bebas polutan akan mempengaruhi tingkat kepuasan masyarakat yang telah menempati perumahan bersubsidi	Digunakan sebagai variabel polusi
Aksesibilitas	v				Diambil	Aksesibilitas yang baik akan memperlancar pergerakan penghuni	Digunakan sebagai variabel aksesibilitas
Status kepemilikan lahan		v			Diambil	Status kepemilikan lahan yang jelas legalitasnya akan membuat calon penghuni semakin yakin untuk menempati perumahan tersebut	Digunakan sebagai variabel lahan
Keterpaduan tatanan kegiatan		v			Tidak diambil	Keterpaduan tatanan kegiatan tidak perlu diambil karena apabila lahan pembangunan perumahan telah sesuai dengan RTRW maka keterpaduan akan otomatis tercipta	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
Sarana dan Prasarana							
Pendidikan	v			v	Diambil	Pendidikan akan menjadi variabel yang diambil karena termasuk kedalam sarana prasarana dasar	Diambil sebagai variabel pendidikan
Kesehatan	v				Diambil	kesehatan akan menjadi variabel yang diambil karena termasuk kedalam sarana prasarana dasar	Diambil sebagai variabel kesehatan
Peribadatan	v			v	Diambil	Peribadatan akan menjadi variabel yang diambil karena termasuk kedalam sarana prasarana dasar	Diambil sebagai variabel peribadatan
Perbelanjaan	v			v	Diambil	Perbelanjaan akan menjadi variabel yang diambil karena termasuk kedalam sarana prasarana dasar	Diambil sebagai variabel perbelanjaan
Olahraga dan taman	v			v	Diambil	Olahraga dan taman akan menjadi variabel yang diambil karena termasuk kedalam sarana prasarana dasar	Diambil sebagai variabel olahraga dan taman
Jalan	v			v	Diambil	Keterhubungan antar hirarki jalan akan berpengaruh terhadap aksesibilitas penghuni	Diambil sebagai variabel jalan
Air limbah	v	v			Diambil	Air limbah akan menjadi variabel yang penting guna menampung sisa air konsumsi rumah tangga	Diambil sebagai variabel air limbah
Air bersih	v	v	v	v	Diambil	Air bersih merupakan variabel yang sangat penting terkait dengan kebutuhan dasar makhluk hidup yang harus dipenuhi	Diambil sebagai variabel air bersih

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
Air hujan	v				Diambil	Air hujan akan menjadi variabel yang mempengaruhi drainase	Diambil sebagai variabel drainase
Listrik	v	v	v		Diambil	Listrik yang akan digunakan sebagai sarana dasar dari suatu rumah atau perumahan	Diambil sebagai variabel listrik
Jaringan telepon	v	v	v	v	Diambil	Jaringan telepon akan sangat penting guna menunjang kebutuhan komunikasi	Diambil sebagai variabel telekomunikasi
Transportasi lokal		v			Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
Drainase		v	v	v	Diambil	Drainase guna menampung air limbah agar air limbah tidak langsung terbuang dalam tanah	Diambil sebagai variabel drainase
Kantor pelayanan pemerintah		v			Diambil	Kantor pelayanan pemerintah seperti kantor kelurahan atau RW akan digunakan sebagai pusat pelayanan administrasi	Diambil sebagai variabel kantor pelayanan umum
Kantor pelayanan utilitas umum		v			Diambil	Kantor pelayanan utilitas umum akan diperlukan guna mendukung infrastruktur yang berkaitan dengan warga	Diambil sebagai variabel kantor pelayanan umum
Pos keamanan		v	v		Diambil	Pos keamanan guna memastikan akses menuju perumahan dapat steril dan aman	Diambil sebagai variabel keamanan
Kebersihan			v		Diambil	Kebersihan lingkungan akan mempengaruhi kenyamanan penghuni	Diambil sebagai variabel kebersihan

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
Kualitas Bangunan							
Kelengkapan bangunan	v	v			Diambil	Kelengkapan bangunan akan menjadi alasan penting bagi calon penghuni terhadap tingkat kepuasan fisik bangunan	Diambil sebagai variabel kelengkapan bangunan
Struktur, komponen, dan bahan	v		v		Diambil	Variabel ini akan menentukan seberapa baik kualitas perumahan tersebut	Diambil sebagai variabel komponen bangunan
Pencahayaan, penghawaan, suhu dan kelembaban		v		v	Diambil	Variabel ini akan membuat penghuni merasa nyaman dan sehat yang nantinya akan berpengaruh terhadap kepuasan penghuni	Diambil sebagai variabel kelengkapan bangunan
Kebutuhan keamanan dan keselamatan		v			Diambil	Komponen ini akan mempengaruhi tingkat keamanan area perumahan	Diambil sebagai variabel keamanan
Utilitas			v		Diambil	Variabel utilitas akan diambil untuk melihat kondisi kelengkapan utilitas	Diambil sebagai variabel kelengkapan bangunan
Elektrikal			v	v	Diambil	Elektrikal yang akan digunakan sebagai sarana dasar dari suatu rumah atau perumahan	Diambil sebagai variabel listrik
Pelaksanaan dan arsitektur			v		Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
Desain							
Susunan ruang	v				Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
Orientasi ruang	v				Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
Harga							
Tanah	v				Diambil	Harga tanah akan mempengaruhi berapa harga jual suatu perumahan	Diambil sebagai variabel batas harga jual
Batas harga jual	v				Diambil	Batas harga jual akan dikendalikan pemerintah agar MBR dapat menjangkaunya	Diambil sebagai variabel batas harga jual
Permasalahan di Sekitar Rumah							
Fasilitas perumahan			v		Tidak Diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
Kegaduhan			v		Diambil	Kegaduhan akan mempengaruhi tingkat kenyamanan penghuni	Diambil sebagai variabel polusi
Polusi			v	v	Diambil	Polusi akan mempengaruhi tingkat kenyamanan penghuni	Diambil sebagai variabel polusi
Kenyamanan dan ketenangan			v		Diambil	Kenyamanan dan ketenangan akan mempengaruhi rasa puas penghuni perumahan	Diambil sebagai variabel polusi
Lingkungan Sosial							
Hubungan sosial			v		Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
Dwelling unit features (fitur unit tempat tinggal)							
<i>Living room</i>				v	Diambil	Living room sebagai kelengkapan bangunan akan menjadi alasan	Diambil sebagai variabel kelengkapan bangunan

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
						penting bagi calon penghuni terhadap tingkat kepuasan fisik bangunan	
<i>Dining room</i>				v	Diambil	<i>Dining room</i> sebagai kelengkapan bangunan akan menjadi alasan penting bagi calon penghuni terhadap tingkat kepuasan fisik bangunan	Diambil sebagai variabel kelengkapan bangunan
<i>Bedroom</i>				v	Diambil	<i>Bedroom</i> sebagai kelengkapan bangunan akan menjadi alasan penting bagi calon penghuni terhadap tingkat kepuasan fisik bangunan	Diambil sebagai variabel kelengkapan bangunan
<i>Kitchen</i>				v	Diambil	<i>Kitchen</i> sebagai kelengkapan bangunan akan menjadi alasan penting bagi calon penghuni terhadap tingkat kepuasan fisik bangunan	Diambil sebagai variabel kelengkapan bangunan
<i>Bathroom</i>				v	Diambil	<i>Bathroom</i> sebagai kelengkapan bangunan akan menjadi alasan penting bagi calon penghuni terhadap tingkat kepuasan fisik bangunan	Diambil sebagai variabel kelengkapan bangunan
<i>Drying area</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
<i>Dwelling unit support service (layanan dukungan unit tempat tinggal)</i>							
<i>Corridors</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Staircase</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Balconies</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Lifts</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Fire fighting system</i>				v	Tidak Diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Public facilities (fasilitas umum)</i>							
<i>Play area</i>				v	Diambil	Area bermain akan menjadi fasilitas yang penting dalam suatu perumahan	Diambil sebagai variabel area bermain
<i>Parking</i>				v	Diambil	Parkir akan menjadi kebutuhan sebagian penghuni perumahan untuk memarkirkan kendaraannya	Diambil sebagai variabel parkir
<i>Multi-purpose halls</i>				v	Diambil	Aula menjadi fasilitas yang penting untuk menunjang kebutuhan penghuni dalam suatu acara	Diambil sebagai variabel aula

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
<i>Pedestrian</i>				v	Diambil	Pedestrian digunakan untuk penghuni yang beraktifitas dengan berjalan kaki	Diambil sebagai variabel pedestrian
<i>Public phone</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel kurang relevan dengan penelitian
<i>Social environment (lingkungan sosial)</i>							
<i>Noise</i>				v	Diambil	Noise akan mempengaruhi tingkat kenyamanan penghuni	Diambil sebagai variabel polusi
<i>Crime</i>				v	Diambil	Crime akan berhubungan langsung dengan keamanan penghuni	Diambil sebagai variabel keamanan
<i>Accidents</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Security</i>				v	Diambil	Keamanan guna memastikan akses menuju perumahan dapat steril dan aman	Diambil sebagai variabel keamanan
<i>Community relation</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Neighbourhood facilities (fasilitas lingkungan)</i>							
<i>Distances to town center</i>				v	Diambil	Jarak dari pusat kota akan berpengaruh terhadap pergerakan penghuni	Diambil sebagai variabel aksesibilitas
<i>Police station</i>				v	Tidak Diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan

Komponen	A	B	C	D	Keterangan	Justifikasi	Verifikasi
<i>Hospital</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Market</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Shopping center</i>				v	Tidak diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan
<i>Public library</i>				v	Tidak Diambil	Komponen ini tidak diambil karena kurang relevan dengan penelitian yang dilakukan	Variabel tidak sesuai dengan penelitian mengenai komponen fisik perumahan

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Keterangan :

- A : Timoticin Kwanda, Jani Rahardjo, dan Made Kusuma Wardani
- B : Agus Inter Arma Caritas, Wisnumurti, dan Agus Suharyanto
- C : Feri Harianto dan Fendy Aries Prasetyo
- D : Mohammad Abdul Mohit, Mansor Ibrahim, Yong Razidah Rashid.

TABEL II. 13 VARIABEL KOMPONEN FISIK PERUMAHAN TERPILIH
VARIABEL KOMPONEN FISIK PERUMAHAN TERPILIH

Variabel	Komponen	Keterangan	Tolak Ukur Indikator	Sumber Tolak Ukur Indikator
Lokasi	Lahan	Luas lahan yang diperlukan	Harus memiliki luasan tanah yang cukup untuk pembangunan perumahan	Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002
	Polusi	Agar terhindar dari polusi	Sebaiknya jauh dari lokasi pabrik dan tidak terlalu bising	Asteriani, Febby (2010)
	Aksesibilitas	Aksesibilitas yang harus dipenuhi	Berada pada lingkungan yang memiliki kelengkapan sarana dan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.	Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002
Sarana dan Prasarana	Pendidikan	Fasilitas Pendidikan yang diperlukan	<ul style="list-style-type: none"> • 1 TK per 313 unit rumah • 1 SD per 400 unit rumah • 1 SMP per 1200 unit rumah • 1 SMA per 1200 unit rumah • 1 Taman baca per 600 unit rumah 	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Kesehatan	Fasilitas kesehatan yang diperlukan	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Posyandu per 312 unit rumah 	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011

Variabel	Komponen	Keterangan	Tolak Ukur Indikator	Sumber Tolak Ukur Indikator
			<ul style="list-style-type: none"> • 1 Balai pengobatan per 625 unit rumah • 1 Praktik dokter per 1200 unit rumah • 1 Puskesmas pembantu per 7500 unit rumah • 1 Apotek per 7500 unit rumah 	
	Peribadatan	Fasilitas peribadatan yang diperlukan	Alokasikan lahan berdasarkan perkiraan populasi dan jenis agama calon penghuni.	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Perbelanjaan	Fasilitas perbelanjaan yang diperlukan	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Toko per 312 unit rumah • 1 Pertokoan per 1500 unit rumah 	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Olahraga dan taman	Fasilitas olahraga dan taman yang diperlukan	Fasilitas olahraga dan tempat bermain disediakan untuk kebutuhan setiap 50 kepala keluarga.	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Jalan	Lebar jalan yang diperlukan	Lebar 3.5-5 m dengan bahu jalan 0.5-1.5 m	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Air Limbah	Kelengkapan pengolahan air limbah	Setiap rumah harus dilengkapi dengan tangki septik atau menyediakan tangki septik komunal	Modul Rumah Sehat Kementerian PUPR
	Air Bersih	Air bersih yang dibutuhkan	120 liter/orang/hari	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011

Variabel	Komponen	Keterangan	Tolak Ukur Indikator	Sumber Tolak Ukur Indikator
	Drainase	Ukuran drainase yang diperlukan	Drainase berukuran PxLxT : 30x20x30 cm	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Listrik	Listrik yang dibutuhkan per-rumah	Minimal daya 450 watt	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Telekomunikasi	Jaringan telekomunikasi perumahan	Terintegrasi dengan jaringan telepon regional	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Kantor pelayanan umum	Fasilitas kantor pelayanan umum yang diperlukan	1 Kantor RT per 50 unit rumah 1 Kantor RW per 500 unit rumah	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Keamanan	Fasilitas keamanan yang diperlukan	1 Pos hansip/siskamling per 50 unit rumah 1 Pos polisi per 50 unit rumah	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Kebersihan	Fasilitas kebersihan yang diperlukan	Harus tersedia tempat sampah minimal 0.02m ³ /rumah	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Parkir	Fasilitas parkir umum yang diperlukan	1 area parkir per 500 unit rumah	Permen Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Aula	Fasilitas aula yang diperlukan	1 aula per 250 unit rumah	Permeneg Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011
	Pedestrian	Fasilitas pedestrian yang diperlukan	Minimal 1.2 meter	SNI 03-1733-2004
Kualitas Bangunan	Kelengkapan bangunan	Standar kelengkapan bangunan rumah sederhana	1 Ruang tidur, 1 ruang serba guna, 1 kamar mandi/kakus/cuci	Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002
	Komponen bangunan	Standar komponen bangunan rumah sederhana	<ul style="list-style-type: none"> Pondasi : batu kali atau pasangan beton tanpa tulangan dan 	Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002

Variabel	Komponen	Keterangan	Tolak Ukur Indikator	Sumber Tolak Ukur Indikator
			<p>sistem pondasi tidak langsung dari kayu ulin atau galam</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dinding : minimal setengah conblock (Lampung) • Kerangka bangunan : setengah rangka beton bertulang dan setengah rangka kayu (Lampung) • Kuda-kuda : atap pelana, kelas kuat dan awet II ukuran 5/10 atau yang banyak beredar dipasaran 	
Harga	Batas harga jual	Batas harga jual untuk perumahan sederhana	Diputuskan menteri	Permeneg Perumahan Rakyat RI No. 25 Tahun 2011

Sumber : Hasil Analisis, 2019