

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH BERSUBSIDI DENGAN MENGUNAKAN ANALISIS REGRESI

Erni Widiastuti¹, SWE Handayani²

¹Progdi Manajemen FE Universitas Surakarta

²Progdi Ilmu Komunikasi FISIP Universitas Surakarta

Abstrak

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang cukup tinggi dan masih banyaknya masyarakat berpendapatan menengah ke bawah menyebabkan tingginya animo masyarakat untuk membeli rumah bersubsidi. Saat ini pemerintah terus mengupayakan pembangunan rumah bersubsidi bekerjasama dengan pihak pengembang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah bersubsidi yang terdiri dari lokasi (X_1), kemudahan mendapat pinjaman (X_2), pendapatan konsumen (X_3), harga rumah (X_4), fasilitas dan sarana umum (X_5), dan peraturan perundangan (X_6) baik secara parsial maupun secara simultan dengan menggunakan analisis regresi. Setelah melalui pengujian terhadap asumsi-asumsinya diperoleh hasil analisis regresi $Y = 2,674 + 0,207 X_1 + 0,010 X_2 + 0,776 X_3 + 0,248 X_4 + 0,079 X_5 + 0,243 X_6$. Dari persamaan di atas menunjukkan terdapat hubungan positif dan signifikan antara lokasi, pendapatan konsumen, kemudahan mendapat pinjaman, fasilitas dan sarana umum, harga rumah, dan peraturan perundangan baik secara parsial maupun secara simultan, dilihat dari besarnya koefisien determinasi (*adjusted R square*) memiliki nilai positif sebesar 0,707 menunjukkan bahwa keputusan pembelian rumah bersubsidi dijelaskan oleh variabel lokasi perumahan, kemudahan mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum, dan peraturan perundangan sebesar 0,707 % dan sisanya sebesar 29,3% menggambarkan adanya variasi bebas lain yang tidak diamati dalam penelitian ini.

Kata Kunci : Lokasi, Kemudahan Mendapat Pinjaman, Pendapatan Konsumen, Harga Rumah, Fasilitas dan Sarana Umum, Peraturan Perundangan, Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi

1. Pendahuluan

Kebutuhan pokok manusia terdiri atas tiga hal sandang, pangan, dan papan untuk itu setiap orang akan selalu berusaha memenuhi kebutuhan pokok ini. Setelah kebutuhan akan sandang dan papan terpenuhi tentunya setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri bangsa, disamping sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca. Terwujudnya

kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak huni.

Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dapat dilakukan dengan cara membeli secara tunai atau angsuran, yang dapat diperoleh melalui pasar properti. Saat ini tingginya permintaan konsumen akan perumahan menurut Awang Firdaos (1997: 14) dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya lokasi, penambahan penduduk, kemudahan mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum, dan peraturan perundangan.

Menurut Kimtaru (2004) bahwa kebutuhan akan perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu: Kebutuhan akan perumahan berdasar tren (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah serta kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni. Berdasar poin kedua di atas sesuai dengan kebutuhan akan perumahan berdasar kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni banyak pengembang properti perumahan yang menawarkan perumahan bersubsidi dengan bekerjasama dengan bank pemerintah, seperti Bank Negara Indonesia dan Bank Tabungan Negara dalam pendanaannya dengan sasaran masyarakat berpendapatan menengah ke bawah

Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah bersubsidi dengan menggunakan analisis regresi yang terdiri dari lokasi, pendapatan konsumen, kemudahan mendapat pinjaman, fasilitas dan sarana umum, harga rumah dan peraturan perundangan.

2. Tinjauan Pustaka

2.1. Perilaku Konsumen

Tujuan kegiatan pemasaran pada umumnya adalah untuk mempengaruhi perilaku konsumen agar bersedia membeli barang dan jasa perusahaan dalam pemenuhan kebutuhan. Hal ini sangat penting bagi manajer Perusahaan pemasaran untuk mengetahui cara pengembangan produk, penentuan harga, menentukan tempat dan lokasi, kegiatan pelayanan dan mempromosikan produknya dengan baik.

Menurut Engel, et. all., (1994:3) perilaku konsumen sebagai tindakan yang langsung terlibat dalam mendapatkan, mengkonsumsi, dan menghabiskan produk, termasuk proses kebutuhan yang mendahului dan menyusuli tindakan ini. Sedangkan

definisi lain mengenai perilaku konsumen juga dikemukakan oleh William (Winardi, 1991: 14) sebagai aktifitas yang melibatkan orang-orang sewaktu menyeleksi, membeli dan menggunakan produk-produk dan jasa-jasa, sedemikian rupa hingga hal tersebut memenuhi kebutuhan-kebutuhan dan keinginan-keinginan mereka.

2.2 Proses Pengambilan Keputusan Untuk Membeli

Setelah mempertimbangkan segala faktor-faktor yang ada pada dirinya, maka seorang konsumen akan melakukan proses pengambilan keputusan untuk membeli atau tidak membeli. Proses ini akan mencakup 5 (lima) tahapan, yang dimulai dari jauh sebelum melakukan pembelian yang sesungguhnya dan berakibat jauh setelah melakukan pembelian yaitu :

- a. Pengenalan kebutuhan yang belum terpuaskan/ pengenalan masalah
- b. Identifikasi alternatif pemenuhan/ pencarian informasi
- c. Evaluasi alternatif/ penilaian alternatif
- d. Keputusan pembelian
- e. Perilaku sesudah pembelian

2.3. Permintaan Perumahan

Awang Firdaos (1997: 14) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Lokasi

Keberadaan lokasi perumahan, apakah di pusat kota atau di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi.

- b. Pertambahan Penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah.

c. Pendapatan Konsumen

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

d. Kemudahan Mendapat Pinjaman

Kemudahan mendapat pinjaman pada pasar property perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar property yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat atau suku bunga pinjaman tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat

e. Fasilitas dan Sarana Umum

Fasilitas ini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, keagamaan, kesehatan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

f. Harga Pasar Rumah

Seperti dalam teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan harga yang lebih rendah.

g. Peraturan Perundangan

Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan / tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah.

2.3 Hipotesis

- H1 : Ada pengaruh positif antara faktor lokasi perumahan, kemudahan mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum, dan peraturan perundangan secara parsial terhadap keputusan pembelian rumah bersubsidi di Kota Sukoharjo ?
- H2 : Ada pengaruh positif antara faktor lokasi perumahan, kemudahan mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum, dan peraturan perundangan secara simultan terhadap keputusan pembelian rumah bersubsidi di Kota Sukoharjo ?

3. Metodologi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Griya Putra Utama Carikan Sukoharjo, mulai bulan September sampai dengan bulan November 2012. Populasi dalam penelitian ini adalah semua warga Perumahan Griya Putra Utama Carikan Sukoharjo sejumlah 40 orang Karena populasi hanya berjumlah 40 orang metode pengambilan sampel menggunakan sampling sensus, dimana semua anggota populasi dijadikan sampel (Sugiyono, 2011: 85).

Pengumpulan data dengan cara memberikan angket kepada responden. Dalam penelitian ini angketnya berupa pertanyaan-pertanyaan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah bersubsidi diberikan kepada responden secara langsung. Adapun definisi operasional variabel adalah sebagai berikut :

- a. Lokasi perumahan merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Dalam penelitian ini mengacu pada faktor-faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah yang dikehendaki dengan indikator sebagai berikut : Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi
- b. Kemudahan mendapat pinjaman merupakan kemudahan pendaan yang diterima konsumen. Dengan indikator sebagai berikut: berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman.
- c. Pendapatan konsumen berpengaruh kepada kemampuan daya beli seseorang dengan indikator sebagai berikut: kesesuaian harga rumah, tipe rumah, luas tanah, dan angsuran rumah yang harus dibayar sesuai dengan pendapatan konsumen.

- d. Harga rumah adalah sesuatu yang dipersepsikan oleh konsumen, semakin baik persepsi konsumen terhadap harga produk menunjukkan adanya maksimalisasi fungsi atau kegunaan barang tersebut (Hermawan, 2002), dengan indikator sebagai berikut: keterjangkauan harga oleh segmentasi yang dituju, kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima, kesesuaian harga dengan kualitas rumah yang diinginkan, kesesuaian harga dengan luas tanah dan bangunan yang diperoleh, dan kesesuaian harga dengan desain rumah
- e. Fasilitas dan sarana umum merupakan penyesuaian perlengkapan fisik perumahan yang mampu memberikan kemudahan kepada penghuni perumahan dalam melakukan berbagai aktivitas sehingga kebutuhannya terpenuhi dengan indikator sebagai berikut: tersedianya jalan, parit sebagai saluran pembuangan, fasilitas beribadah, dan fasilitas pembuangan sampah, serta fasilitas lapangan olahraga yang memadai di lingkungan perumahan
- f. Peraturan perundangan merupakan peraturan tentang jenis penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah, dengan indikator sebagai berikut: peraturan perpajakan (PBB), adanya kelengkapan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), kejelasan hak kepemilikan rumah, adanya perjanjian yang jelas dengan pengembang, dan adanya kejelasan tentang lokasi perumahan yang akan dibeli
- g. Keputusan pembelian rumah bersubsidi merupakan suatu keputusan yang diambil setelah memperhatikan semua aspek untuk kemudian melakukan pemilihan terhadap alternative keputusan yang tersedia, dengan indikator sebagai berikut: keputusan pembelian rumah bersubsidi karena lokasi yang strategis, keputusan pembelian rumah bersubsidi karena kemudahan mendapat pinjaman, keputusan pembelian rumah bersubsidi karena sesuai dengan pendapatan konsumen, keputusan pembelian rumah bersubsidi karena harga rumah yang murah, keputusan pembelian rumah bersubsidi karena tersedianya fasilitas dan sarana umum, dan keputusan pembelian rumah bersubsidi karena peraturan perundangan yang jelas.

Berdasarkan teori pada Tinjauan Pustaka di atas, maka model regresi dapat disajikan sebagai berikut :

$$Y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + b_5 X_5 + b_6 X_6 + e$$

dimana:

Y	= Keputusan Pembelian Rumah Bersubsidi
b ₀	= Konstanta
b _{1, ..., b₆}	= Koefisien regresi dari variabel X ₁ , ..., X ₆
X ₁	= Lokasi Perumahan
X ₂	= Kemudahan Mendapat Pinjaman
X ₃	= Pendapatan Konsumen
X ₄	= Harga Rumah
X ₅	= Fasilitas dan Sarana Umum
X ₆	= Peraturan Perundangan
e	= gangguan (<i>error</i>)

Untuk memperoleh koefisien regresi yang *BLUE*, maka dilakukan pemeriksaan asumsi- asumsi. Perhitungan dilakukan dengan bantuan software SPSS.

4. Hasil dan Pembahasan

Hasil uji validitas dan reliabilitas menyatakan bahwa semua butir pertanyaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah valid dan reliabel.

Untuk mengetahui apakah koefisien regresi merupakan koefisien yang BLUE atau tidak, maka harus dilakukan pemeriksaan terhadap asumsi-asumsinya sebagai berikut :

4.1 Pengujian Prasyarat Analisis

a. Uji Normalitas

Dalam memeriksa kenormalan, dalam penelitian ini menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov. Hasil output SPSS diperoleh

Tabel 1. Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		40
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	,0000000
	Std. Deviation	1,54999851
	Absolute	,096
Most Extreme Differences	Positive	,096
	Negative	-,063
Kolmogorov-Smirnov Z		,610
Asymp. Sig. (2-tailed)		,851

Dari tabel diatas, terlihat bahwa nilai Asymp. Sig sebesar 0,851 dengan menggunakan taraf signifikansi (α) sebesar 0,05, ternyata nilai Asymp. Sig > 0,05, sehingga residual berdistribusi normal.

b. Uji Multikolinearitas

Untuk mengetahui ada tidaknya masalah multikolinearitas, maka digunakan metode Marquardt, dengan melihat nilai *Variance Inflation Faktor* (VIF). Hasil output SPSS diperoleh sebagai berikut :

Tabel 2. Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel	Tolerance	VIF
Lokasi perumahan (X_1)	0,401	2,495
Kemudahan Mendapat Pinjaman (X_2)	0,910	1,098
Pendapatan Konsumen (X_3)	0,408	2,453
Harga Rumah (X_4)	0,290	3,448
Fasilitas dan Sarana Umum (X_5)	0,222	4,505
Peraturan Perundangan (X_6)	0,437	2,286

Berdasarkan Tabel di atas diketahui bahwa nilai VIF masing-masing variabel bebas terhadap variabel bebas yang lain lebih kecil dari 10, hal ini menunjukkan tidak ada gejala multikolinearitas pada masing-masing variabel bebas.

c. Uji Heteroskedastisitas

Untuk mengetahui ada atau tidaknya masalah heteroskedastisitas dilakukan pengujian dengan uji Glejser. Berdasarkan hasil output SPSS

Tabel 3. Hasil Uji Heterokedastisitas

Variabel	T hitung	Prob
Lokasi perumahan (X_1)	1,275	0,211
Kemudahan Mendapat Pinjaman (X_2)	-0,559	0,580
Pendapatan Konsumen (X_3)	0,362	0,720
Harga Rumah (X_4)	-0,680	0,501
Fasilitas dan Sarana Umum (X_5)	0,365	0,718
Peraturan Perundangan (X_6)	-0,710	0,483

Berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa probabilitas tingkat kesalahan masing-masing variabel bebas lebih besar dari 0,05, hal ini menunjukkan bahwa masing-masing variabel tersebut bebas dari masalah heterokedastisitas

d. Uji Autokorelasi

Untuk memeriksa ada tidaknya autokorelasi, dalam penelitian ini menggunakan uji Durbin-Watson. Berdasarkan output SPSS diperoleh nilai Durbin Watson (DW) sebesar 1,9687. Dengan taraf signifikansi (α) sebesar 0,05; maka diperoleh nilai DL = 1,57 dan DU = 1,78. Ternyata nilai DW = 1,9687 terletak diantara DU dan 2 ($DU < DW < 2$), sehingga dikatakan tidak ada autokorelasi. Jadi asumsi tidak ada autokorelasi terpenuhi

4.2 Analisis Regresi Linear Berganda

Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan bantuan software SPSS dapat disajikan hasil analisis regresi linier berganda sebagai berikut:

$$Y = 2,674 + 0,207 X_1 + 0,010 X_2 + 0,776 X_3 + 0,248 X_4 + 0,079 X_5 + 0,243 X_6 + e$$

0,012	0,019	0,000	0,000	0,011	0,001	0,004
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

$$R^2 = 0,707$$

$$F = 66,665 (0,000)$$

4.3 Pengujian Hipotesis

Dari hasil analisis data yang telah lolos dari uji asumsi klasik, maka dapat dilakukan pembahasan untuk masing-masing hipotesis yang telah dirumuskan sebelumnya sebagai berikut:

Hasil uji t, dengan taraf signifikansi $\alpha = 0,05$, semua nilai Sig dari koefisien regresi lebih kecil dari 0,05, sehingga menunjukkan pengujian yang terdiri dari lokasi perumahan, kemudahan mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum, dan peraturan perundangan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian perumahan bersubsidi. Dengan demikian hipotesis pertama terbukti.

Selanjutnya dilihat dari hasil uji F diperoleh nilai sig sebesar 0,000. Dengan taraf signifikansi $\alpha = 0,05$, ternyata nilai sig $< 0,05$, sehingga menunjukkan pengujian yang

signifikan. Ini berarti variabel lokasi perumahan, kemudahan mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum, dan peraturan perundangan secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian rumah bersubsidi. Dengan demikian hipotesis kedua yang diajukan terbukti.

5. Kesimpulan

Mengacu pada hasil analisis data yang dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Ada pengaruh positif dan signifikan antara faktor lokasi perumahan, kemudahan mendapat pinjaman, pendapatan konsumen, harga rumah, fasilitas dan sarana umum, dan peraturan perundangan baik secara parsial maupun secara simultan terhadap keputusan pembelian rumah bersubsidi di Perumahan Griya Putra Utama Kab. Sukoharjo.

6. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, berikut ini beberapa saran yang dapat peneliti ajukan adalah sebagai berikut :

- a. Pengembang Perumahan Griya Putra Utama hendaknya bisa memberikan kemudahan bagi konsumen dalam mendapatkan pinjaman kredit perumahan dan menambah fasilitas dan sarana umum di perumahan Griya Putra Utama. Dua dimensi ini dirasakan masih kurang optimal.
- b. Konsumen hendaknya selalu memberikan kritik dan saran untuk meningkatkan kualitas pembangunan rumah bersubsidi dimasa yang akan datang bagi pengembang Perumahan Griya Putra Utama Carikan Kab. Sukoharjo

DAFTAR PUSTAKA

- Awang Firdaos, 1997. *"Permintaan dan Penawaran Perumahan"* Valuestate, Vol. 007, Jakarta.
- Awang Firdaos, 2005. "Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar terhadap Nilai Jual Property Perumahan di Kecamatan Depok Sleman Yogyakarta", *Jurnal Survey dan penilaian*, Vol .001, Jakarta.
- Augusty Ferdinand, 2006, *Metode Penelitian Manajemen, Pedoman Penelitian untuk Penulisan Skripsi, Tesis dan Desertasi Ilmu Manajemen*, Edisi 2, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

- Doli Siregar, 1999. *Pemahaman Investasi dan Pasar Properti Dalam Proses Pengambilan Keputusan*, SGT-BI Research Division, Jakarta.
- Edih Mulyadi, 2005, “*Pengaruh Pertumbuhan Tenaga Kerja Sektor Industri Terhadap Permintaan Perumahan Sederhana dan Sangat Sederhana di Kabupaten Bekasi*”, Direktorat PBB dan BPHTB, Jakarta.
- Engel, James F, Blackwell, Roger D and Miniard Paul W, 1994, *Perilaku Konsumen* Jilid 1, Binarupa Aksara, Jakarta.
- Gujarati Damodar, 1997. *Ekonometrika Dasar*, Jakarta. Erlangga, Terjemahan: Sumarno Zain.
- Imam Ghozali, 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Ismail, 2004. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Jumlah Rumah Yang Diminta di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol.028, Jakarta.
- Karsidi, 2002. “Analisis Permintaan dan Penawaran Rumah Sederhana Di Kota Semarang”.
- Mudrajat Kuncoro, 2001. *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi Untuk Bisnis dan Ekonomi*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Pandju, 1999. *Pengadaan Perumahan Perkotaan dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Alumni bandung.
- Said Kelana, 1996. *Teori Ekonomi Mikro*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sadono Sukirno, 2003. *Pengantar MikroEkonomi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum , dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 634-384 Tahun 1992, No. 739/KPTA/1992 tentang *Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang*.