

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Semarang adalah Ibukota Provinsi Jawa Tengah sekaligus pusat dari Kawasan Strategis Nasional Kedungsepur (Kendal, Demak, Ungaran, Salatiga, Semarang, dan Purwodadi). Menurut data dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Semarang (Dispendukcapil) dalam *website* resminya hingga bulan Oktober 2015 penduduk Kota Semarang berjumlah 1.765.589 jiwa yang bertambah sebesar 209.605 jiwa semenjak Sensus Penduduk 2010 atau sebesar 13,4%. Sebagai pusat dari KSN Kedungsepur, pada tahun 2030 diperkirakan 36% penduduk Kedungsepur akan tinggal di perkotaan Semarang (Kementerian Pekerjaan Umum dalam URDI, 2013). Bertambahnya jumlah penduduk di Kota Semarang tersebut berpengaruh pada meningkatnya kebutuhan hunian di kawasan perkotaan. Hal ini kemudian menjadi peluang bisnis properti bagi para pengembang perumahan. Seiring dengan berjalannya waktu, perumahan di Kota Semarang terus menjamur baik perumahan skala besar maupun skala kecil. Tipe hunian yang disediakan pun saat ini mulai beragam mulai dari perumahan tapak, rumah susun, hingga hunian kelas *apartment*. Pemerintah dan berbagai pengembang properti terus mengekspansi pasar perumahan di Kota Semarang, mulai dari pengembang kelas *Ciputra Group* hingga pengembang-pengembang kecil yang properti perumahannya tersebar di beberapa lokasi di Kota Semarang. Pertumbuhan jumlah penduduk serta meningkatnya perkembangan dan pembangunan perumahan ini harus dapat dikontrol dengan baik sehingga tidak menciptakan kawasan *urban-sprawl* yang luas dan tidak terkontrol. *Urban-sprawl* sendiri didefinisikan oleh UNICEF (2012) sebagai eskpansi yang tidak terkendali dan tidak proporsional daerah perkotaan ke daerah pedesaan di sekitarnya. Apabila fenomena *urban-sprawl* tidak dapat dimanajemen dengan baik maka akan berdampak buruk pada perkembangan perkotaan seperti inefisiensi penyediaan sarana dan prasarana perkotaan serta meningkatnya polusi di perkotaan berkaitan dengan semakin tingginya penggunaan kendaraan terutama kendaraan pribadi.

Perumahan-perumahan di pinggiran Kota Semarang merupakan salah satu bentuk nyata dari fenomena *urban-sprawl* yang terjadi di Kota Semarang. Perumahan-perumahan ini kadang dibangun tanpa jaringan prasarana dan transportasi yang memadai serta beberapa perumahan juga terpisah dari kelompok perumahan lainnya. Pengembang perumahanpun diindikasikan hanya berfokus pada menciptakan perumahan yang laku dan cepat terjual tanpa mempertimbangkan ketersediaan sarana dan prasarana serta kebutuhan masyarakat yang nantinya akan menghuni perumahan tersebut. Padahal untuk mencapai pembangunan dan perkembangan perkotaan yang berkelanjutan, salah satu aspek penting yang harus dipertimbangkan adalah masyarakat itu sendiri yang berperan sebagai

obyek dan subyek pembangunan. Pelibatan masyarakat secara aktif dalam proses pembangunan dapat menjadikan pelaksanaan pembangunan lebih efektif dan efisien karena didasarkan pada kebutuhan dan keinginan masyarakat. Kebutuhan masyarakat ini juga perlu dipertimbangkan sebagai salah satu indikator dalam pembangunan perumahan karena masyarakat akan cenderung lebih memilih untuk tinggal di tempat atau kawasan yang mampu mengakomodasi keinginan mereka. Berkaitan dengan hal tersebut, fenomena *urban-sprawl* sebagai salah satu bentuk perkembangan kota juga dapat dikontrol melalui partisipasi masyarakat dengan meneliti aspek-aspek apa saja yang mempengaruhi kepuasan masyarakat yang bermukim di daerah pinggiran perkotaan sehingga kedepannya pemerintah dan pengembang perumahan dapat lebih memperhatikan aspek-aspek tersebut.

Tingkat kepuasan didefinisikan oleh Husein dalam Harminingtyas (2012) sebagai bentuk evaluasi dari perasaan konsumen terhadap hasil transaksi dibandingkan dengan harapannya. Mohit dan Azim (2012) menyatakan bahwa kepuasan perumahan sebagai perasaan puas ketika penghuni perumahan dapat mencapai semua yang dibutuhkan dalam perumahan, dalam hal ini merupakan indikator penting untuk perencana, arsitek, pengembang, dan pembuat kebijakan dalam merencanakan dan mengembangkan perumahan dari waktu ke waktu. Melalui evaluasi terhadap tingkat kepuasan konsumen terhadap sebuah perumahan berdasarkan aspek-aspek tertentu, maka dapat diketahui aspek manakah yang berperan penting dalam mempengaruhi tingkat kepuasan mereka. Hal tersebut penting untuk diketahui sebagai masukan dalam perencanaan perumahan lain kedepannya serta sebagai bahan evaluasi terhadap perumahan itu sendiri, maupun perumahan-perumahan lain. Menurut Mohit dan Azim (2012) kepuasan penghuni perumahan merupakan salah satu alat kunci dalam peningkatan kinerja pengembang perumahan serta pemerintah dalam membuat kebijakan mengenai perumahan. Hal inilah yang mendorong perlunya dilakukan sebuah penelitian yang mengkaji mengenai bagaimana kepuasan penghuni perumahan dan aspek-aspek apa yang mempengaruhi kepuasan penghuni terhadap perumahan yang dihuninya sehingga dapat memberi masukan bagi pengembang maupun pemerintah dalam mengembangkan perumahan kedepannya terutama di kawasan pinggiran perkotaan yang berpotensi terjadinya *urban-sprawl*.

Kecamatan Tembalang, Banyumanik, dan Gunungpati merupakan kecamatan-kecamatan yang berada di bagian selatan Kota Semarang yang menjadi wilayah ekspansi perkembangan perkotaan dalam bentuk perumahan (Hadi, 2013). Kecamatan ini juga tergabung dalam BWK VI yang salah satu peruntukan lahannya diarahkan untuk permukiman. Berbagai perumahan baru berskala kecil maupun besar banyak dibangun di kecamatan-kecamatan ini berkaitan dengan penambahan jumlah penduduk dan semakin tingginya aktivitas masyarakat diantaranya adalah berdirinya Universitas Diponegoro di Tembalang pada tahun 1986-an. Keberadaan Universitas Diponegoro mampu menjadikan Kecamatan Tembalang dan Banyumanik sebagai pusat pertumbuhan baru di Kota

Semarang. Selain keberadaan Undip, banyaknya perumahan yang dibangun di kawasan pinggiran perkotaan ini juga diindikasikan karena harga lahan yang lebih murah jika dibandingkan dengan harga lahan di tengah kota. Banyaknya perumahan yang muncul berdampak pada semakin banyaknya alternatif pilihan perumahan yang akan dimiliki calon konsumen perumahan. Hal ini menjadikan para pengembang perumahan kemudian bersaing untuk mendapatkan konsumen dengan penawaran-penawaran terbaik. Menurut Harianto dan Prasetyo (2010) strategi yang biasa digunakan oleh para pengembang adalah harga yang bersaing, kualitas dan pelayanan fasilitas yang prima serta lokasi yang tepat sehingga konsumen dapat lebih memilih perumahan mereka dibandingkan perumahan lain. Jika dikaitkan dengan fenomena perkembangan kota, hal ini menjadi penting untuk diteliti agar pemerintah dan pengembang dapat mengetahui aspek apa yang mempengaruhi kepuasan konsumen sehingga perumahan yang akan dibangun selanjutnya dapat sesuai dengan kriteria tersebut sehingga pembangunan-pembangunan perumahan baru dapat dikontrol dengan baik serta memiliki kualitas yang prima sesuai dengan harapan masyarakat sehingga dapat ditinggali dan berkembang dengan baik. Salah satu perumahan yang terbilang baru dibangun di Kecamatan Tembalang, Banyumanik, dan Gunungpati ini adalah Perumahan *Grand Tembalang Regency* di Kecamatan Tembalang.

Perumahan *Grand Tembalang Regency* memiliki luas  $\pm 5$  Ha dan memiliki beberapa tipe rumah mulai dari tipe sederhana hingga mewah. Meskipun jika dilihat dari aspek geografisnya rumah ini dekat dengan berbagai fasilitas pendukung, namun perumahan ini jauh dari pelayanan transportasi umum seperti bus atau angkutan umum lainnya. Selain itu, ketersediaan air bersih di perumahan ini juga masih terbatas karena air bersih yang berasal dari sumur artesis terkadang hanya aktif pada jam-jam tertentu saja serta kualitas airnya yang terkadang keruh. Kondisi awal perumahan ini pada saat baru dibangun juga belum dilengkapi dengan fasilitas yang memadai sehingga mengharuskan para penghuni untuk mampu membangun sarana yang mereka butuhkan secara swadaya. Meskipun begitu, hampir seluruh unit hunian di perumahan ini tetap penuh dihuni dengan tingkat hunian mencapai lebih dari 90%. Oleh karena itu perumahan ini dipilih sebagai lokasi penelitian kali ini. Selain itu, Perumahan *Grand Tembalang Regency* juga dipilih sebagai lokasi penelitian karena perumahan ini dianggap mampu untuk mewakili karakteristik perumahan di kawasan pinggiran perkotaan Semarang karena lokasi serta karakteristik *urban-sprawlnya* untuk diteliti aspek apa yang mempengaruhi kepuasan penghuni untuk tinggal di perumahan tersebut sehingga kedepannya pemerintah dan pengembang dapat mengetahui aspek apa yang mempengaruhi kepuasan konsumen sehingga perumahan yang akan dibangun selanjutnya dapat sesuai dengan keinginan dan kebutuhan masyarakat terutama di kawasan pinggiran kota. Penelitian dilakukan berdasarkan penilaian masyarakat pada kondisi perumahan pada saat ini dimana para penghuni telah mampu merubah dan mengintervensi kondisi yang ada dari kondisi awal perumahan saat baru dibangun.

## 1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan utama terkait perkembangan perkotaan tidak pernah terlepas dari perkembangan jumlah penduduk dan keterbatasan jumlah lahan terutama lahan hunian berupa perumahan. Rumah dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 didefinisikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sementara itu perumahan adalah kumpulan bangunan rumah-rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal. Pertumbuhan penduduk Semarang yang mencapai 13.4% dalam 5 tahun terakhir menunjukkan makin banyaknya penduduk kota sehingga secara langsung akan meningkatkan kebutuhan akan rumah atau ruang hunian. Akibatnya, banyak pengembang perumahan yang kemudian membangun rumah diindikasikan hanya mementingkan bangunan rumahnya dapat laku terjual dengan cepat tanpa memperhatikan kepuasan dan kepentingan konsumen. Oleh karena itu, salah satu permasalahan dalam penyediaan perumahan di perkotaan adalah banyaknya perumahan yang dibangun tanpa mementingkan kepentingan konsumen seperti dibangun di kawasan rawan bencana atau fasilitas yang tidak memadai sehingga perumahan tersebut ditinggalkan oleh penghuni. Sebagai contoh perumahan yang rawan banjir di Kelurahan Meteseh atau rawan longsor dan tanah bergerak di kawasan Sigar Bencah.

Sementara itu, disisi lain kepuasan konsumen terhadap kondisi perumahan sangat berpengaruh terhadap kualitas hidup konsumen perumahan itu sendiri, dalam hal ini para penghuni perumahan. Penelitian terdahulu telah membuktikan perumahan dengan kondisi yang buruk mampu mempengaruhi kualitas hidup para penghuni bahkan hingga kesehatan mental penghuni perumahan. Dengan semakin banyaknya perumahan yang terindikasi hanya dibangun tanpa memperhatikan sisi kepentingan calon konsumen ini, maka penting untuk diketahui bagaimana sesungguhnya tingkat kepuasan penghuni perumahan terhadap kondisi yang mereka alami sehingga dapat menjadi bahan evaluasi dalam pengembangan perumahan kedepannya.

Perumahan *Grand Tembalang Regency* merupakan salah satu perumahan yang berada di kawasan pinggiran Kota Semarang tepatnya di Kecamatan Tembalang. Perumahan ini berada pada kawasan pinggiran kota dengan aksesibilitas yang tergolong rendah karena terletak cukup jauh dari jalan utama termasuk akses angkutan umum. Selain itu, akses terhadap air bersih juga masih tergolong terbatas karena masih mengandalkan air dari sumur artesis dan tidak dapat diakses pada setiap waktu. Perumahan ini juga belum dilengkapi dengan sarana pendidikan dan pelayanan fasilitas pendidikan diharapkan dapat dilayani oleh lingkungan sekitar perumahan, dalam hal ini Kelurahan Bulusan dan Kecamatan Tembalang atau Banyumanik. Sederhananya, beberapa permasalahan yang ditemukan di perumahan ini diantaranya adalah:

- Lokasinya yang cukup jauh dari jalan utama dengan hanya satu akses jalan masuk dimana kondisi jalan menuju perumahan yang kurang baik. Meskipun sudah pernah dilakukan

perbaikan, namun hingga saat ini, kondisi jalan yang sempit dan bergelombang tetap menjadi keluhan bagi penghuni. Selain itu, lokasi perumahan ini juga cukup jauh dari akses angkutan umum.

- Penyediaan air bersih dari sumur artesis yang terbatas dan hanya tersedia (mengalir) pada waktu-waktu tertentu saja. Meskipun penghuni telah berusaha meningkatkan *supply* air dengan menambah sumur artesis di lingkungan perumahannya, tetap saja kondisi air yang keruh dan adanya jam operasi air bersih mengurangi kenyamanan penghuni perumahan.



Sumber : Pengolahan Citra Google Earth dan Hasil Observasi, 2016

**GAMBAR 1. 1**  
**PETA KONDISI JALAN DAN AIR BERSIH PERUMAHAN GRAND TEMBALANG**  
**REGENCY**

Selain itu, pada saat awal dibangun, perumahan ini belum dilengkapi dengan sarana yang memadai sehingga para penghuni harus menyediakan sarana tersebut secara swadaya seperti masjid dan taman bermain anak. Karena telah mampu menyediakan fasilitas secara swadaya, untuk saat ini sarana atau fasilitas perumahan tidak lagi menjadi masalah di Perumahan *Grand Tembalang Regency*. Namun, meskipun terkendala dalam beberapa hal, Perumahan *Grand Tembalang Regency* masih diminati oleh warga dilihat dari banyaknya rumah yang ditempati. Selain itu, sebagian besar warga juga tinggal dalam kurun waktu yang cukup lama sehingga diindikasikan penghuni perumahan cukup puas dengan kondisi permukiman mereka meskipun terdapat beberapa kondisi yang menyulitkan seperti akses jalan yang telah disebutkan sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut, maka muncullah pertanyaan penelitian sebagai berikut: “***Seberapa besarkah tingkat kepuasan penghuni perumahan Grand Tembalang Regency dan bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan tersebut?***”

### **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

Adapun tujuan dan sasaran dari penelitian ini adalah:

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengukur seberapa besar tingkat kepuasan penghuni perumahan serta bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency* terhadap kondisi perumahan tersebut.

#### **1.3.2 Sasaran Penelitian**

Adapun sasaran penelitian yang disusun untuk mencapai tujuan di atas adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi karakteristik penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency*.
2. Mengidentifikasi karakteristik Perumahan *Grand Tembalang Regency* yang meliputi kondisi sarana, prasarana, lokasi, lingkungan sosial, dan kondisi fisik rumah.
3. Mengidentifikasi tingkat kepuasan penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency* Semarang.
4. Menganalisis hubungan karakteristik penghuni dengan kepuasan penghuni.
5. Menganalisis pengaruh kondisi perumahan terhadap kepuasan penghuni.
6. Menganalisis respon dan harapan penghuni terhadap kondisi perumahan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang perencanaan wilayah dan kota dalam hal mengemukakan dan memberikan informasi mengenai pengembangan properti perumahan terutama terkait kepuasan penghuni dan aspek yang mempengaruhinya. Penelitian ini juga diharapkan mampu menjadi bentuk evaluasi dari kondisi perumahan yang ada saat ini berdasarkan hal yang dirasakan penghuni perumahan dan memberi masukan pada pemerintah dalam menyusun peraturan terkait pemberian izin pembangunan perumahan seperti indikator-indikator atau standar minimum yang harus dipenuhi pengembang jika ingin membangun perumahan atau masukan dalam penyusunan rencana tata guna lahan kedepannya terkait peruntukan perumahan di Kota Semarang terutama di kawasan pinggiran yang kini menjadi salah satu tujuan ekspansi kawasan perumahan. Adapun manfaat bagi pengembang atau *developer* perumahan diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi sumber informasi dan pedoman dalam merencanakan perumahan kedepannya agar lebih sesuai dengan kriteria yang mengutamakan kepuasan penghuni perumahan sehingga dapat meningkatkan kinerja para pengembang perumahan dalam menyediakan perumahan yang lebih berkualitas kedepannya. Sementara itu, manfaat penelitian ini bagi peneliti sendiri adalah dapat memperkaya wawasan peneliti dalam ilmu pengetahuan terutama terkait dengan pengembangan perumahan dan kegiatan penelitian itu sendiri secara umum.

## **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Pembahasan mengenai ruang lingkup penelitian akan dibagi menjadi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

### **1.5.1 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi pada penelitian ini berfungsi untuk memberikan batasan pembahasan sebagai arahan bagi peneliti agar pembahasan yang dilakukan dapat terfokus dan tidak terlalu luas. Ruang lingkup materi untuk penelitian yang berjudul “Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang”. Tingkat kepuasan penghuni perumahan adalah bentuk evaluasi dari penghuni terhadap kondisi perumahan yang dihuni dan diukur berdasarkan beberapa variabel. Tingkat kepuasan penghuni ini perlu diketahui sebagai bentuk evaluasi dari kondisi perumahan yang telah ada dan menjadi masukan informasi dalam perencanaan pembangunan perumahan kedepannya yang sesuai dengan keinginan masyarakat. Sementara itu, untuk lingkup waktu pada penelitian ini dibatasi pada kondisi perumahan pada saat ini dan tidak mempertimbangkan kondisi perumahan pada sebelum atau sesudahnya yang akan terus berkembang sesuai dengan perkembangan kultur bermukim masyarakat. Adapun variabel-variabel yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

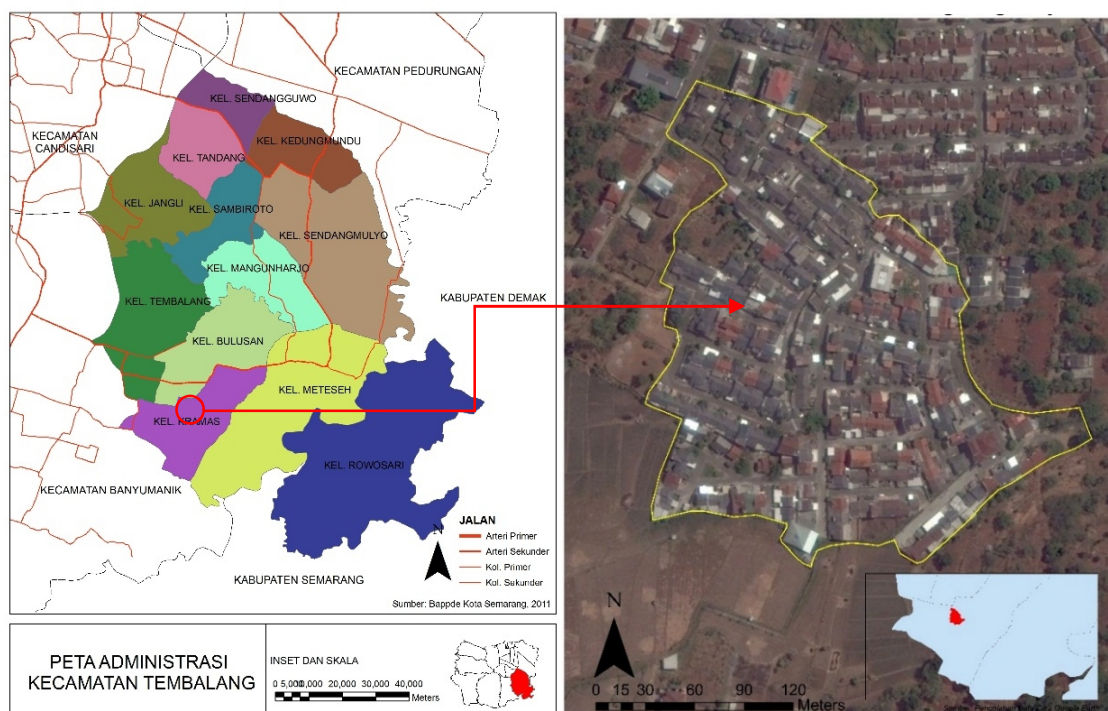
1. Pelayanan sarana seperti sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana kesehatan, sarana rekreasi, dan sebagainya. Pelayanan sarana ini akan diidentifikasi lebih dulu melalui observasi lapangan untuk selanjutnya diidentifikasi bagaimana penilaian para penghuni terhadap ketersediaan dan pelayanan sarana yang ada menggunakan kuesioner penelitian.
2. Kondisi dan pelayanan prasarana diantaranya air bersih, jaringan jalan dan aksesibilitas, persampahan, listrik, dan air bersih. Seperti pembahasan mengenai sarana, tahapan awal dari pembahasan faktor prasarana didahului dengan identifikasi awal bentuk prasarana yang ada kemudian diidentifikasi bagaimana penilaian penghuni terhadap prasarana tersebut melalui kuesioner penelitian.
3. Lokasi perumahan yang berkaitan dengan lokasi rumah dan jaraknya dengan titik-titik aktivitas penghuni seperti lokasi bekerja, lokasi perumahan yang aman dari gangguan bencana alam serta mudah atau tidaknya akses angkutan umum dari perumahan ini.
4. Lingkungan sosial perumahan terkait dengan pola hubungan sosial sesama penghuni perumahan karena lingkungan sosial yang memiliki pola kekeluargaan serta aman berdampak pada terbentuknya lingkungan hunian yang baik dan harmonis dan nyaman ditinggali.

5. Kondisi fisik rumah meliputi kesesuaian luas bangunan rumah dengan kebutuhan keluarga, kelengkapan jenis ruangan pada masing-masing tipe rumah hingga konstruksi bangunan rumah para penghuni.

Data-data tersebut didapat melalui kuesioner penelitian. Data-data yang telah berhasil diidentifikasi kemudian dianalisis untuk mengetahui aspek manakah yang paling mempengaruhi kepuasan penghuni perumahan dari seluruh aspek yang ada. Informasi atau kesimpulan dari hasil penelitian ini nantinya akan dijadikan rekomendasi bagi pemerintah selaku pembuat kebijakan serta para pengembang perumahan terkait dengan aspek yang mempengaruhi kepuasan penghuni perumahan di pingiran kota sehingga kedepannya dapat menjadi pedoman atau pertimbangan dalam pembangunan perumahan di kawasan pingiran kota.

### 1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah yang menjadi ruang lingkup penelitian kali ini untuk mengkaji tingkat kepuasan penghuni perumahan dan aspek yang mempengaruhinya adalah Perumahan *Grand Tembalang Regency* yang berada di Kelurahan Bulusan, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Perumahan ini memiliki luas  $\pm 5.0$  Ha dengan 252 unit rumah yang terbagi atas berbagai tipe mulai dari tipe sederhana hingga mewah. Perumahan ini dibangun oleh PT. Bale Tembalang Agung pada tahun 2004 dan mulai ditempati pada tahun 2007 - 2008. Peta wilayah studi dapat dilihat pada Gambar 1.1.



Sumber : Bappeda Kota Semarang 2011 (kiri) Citra Google Earth 2016 (kanan)

**GAMBAR 1. 2**  
**PETA RUANG LINGKUP PERUMAHAN *GRAND TEMBALANG REGENCY***

## 1.6 Keaslian Penelitian

Penelitian yang berfokus pada hubungan antara perumahan dengan penghuninya seperti yang akan peneliti lakukan sudah pernah dilakukan sebelumnya oleh peneliti lain, namun memiliki beberapa pembeda. Berikut merupakan beberapa penelitian yang dimaksud untuk menjawab keaslian penelitian yang akan dilakukan.

**TABEL 1.1**  
**KEASLIAN PENELITIAN**

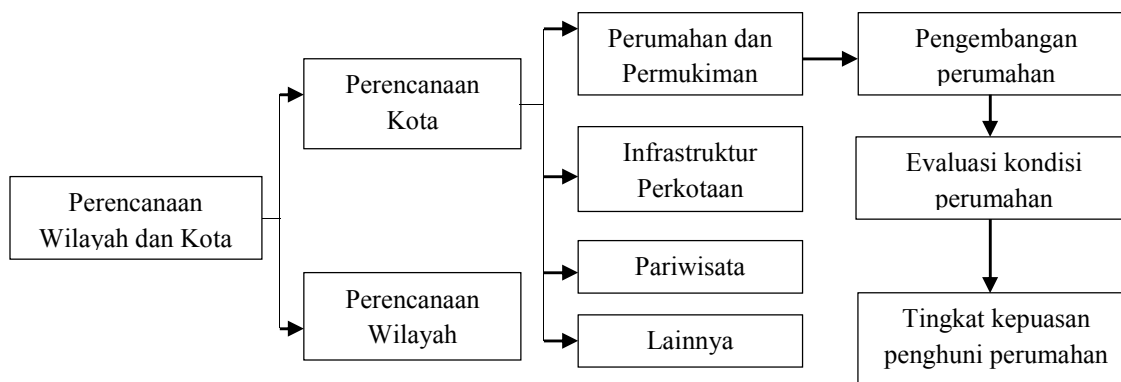
No	Judul	Penulis	Tujuan	Metode	Hasil
1.	<i>Exploring residents' satisfaction of facilities provided by private apartment companies</i>	<b>Muhammad Sabbir Rahman, et al</b>	Mengetahui hubungan antara kepuasan penghuni apartment dengan harga rumah, keterjangkauan, kualitas pelayanan, kebersihan, dan hubungan antar penghuni apartment	Analisis menggunakan metode analisis statistik deskriptif dan <i>explanatory factor analysis</i> .	Terdapat hubungan yang sangat erat antara pelayanan dan fasilitas yang diberikan oleh penyedia apartemen dengan kepuasan penghuni, dengan faktor paling utama yang mempengaruhi adalah faktor kebersihan
2.	<i>Analisis Kepuasan Penghuni Perumahan Sederhana di Denpasar Berdasarkan Faktor Lokasi, Prasarana, Sarana, Kualitas Bangunan, Desain, dan Harga</i>	<b>Timoticin Kwanda, et al</b>	Mengukur kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 21 dan tipe 36 di Kota Denpasar berdasarkan 6 (enam) faktor yaitu lokasi, prasarana, sarana, kualitas bangunan, desain, dan harga	Metode analisis yang digunakan adalah uji <i>chi-square</i> , analisis varian, dan analisis faktor	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penghuni merasa puas terhadap kondisi keseluruhan perumahan yang mereka huni. Hasil analisis faktor menunjukkan bahwa faktor kualitas bangunan, desain dan harga merupakan faktor utama dalam pertimbangan penilaian kepuasan oleh penghuni.
3.	<i>Pengaruh Kualitas Rumah dan Lingkungan terhadap Kepuasan Penghuni dan Kecenderungan Berpindah di Perumnas Bukit Sendangmulyo Semarang</i>	<b>Yudhi Widiastomo</b>	Mengkaji pengaruh kualitas rumah dan lingkungan terhadap kepuasan penghuni dan kecenderungan berpindah	Metode analisis yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif dan analisis SEM ( <i>structural equation modelling</i> )	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kualitas lingkungan secara signifikan memiliki pengaruh besar terhadap kepuasan penghuni di Perumnas Bukit Sendangmulyo dengan nilai <i>estimate</i> sebesar 0.740.
4	<i>Analisis Faktor Pelayanan, Fasilitas, Promosi, dan Lokasi terhadap Kepuasan Penghuni</i>	<b>Rudika Harminingtyas</b>	Mengetahui pengaruh faktor pelayanan, fasilitas, promosi, dan lokasi terhadap kepuasan penghuni perumahan di	Metode analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linier berganda.	Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah 78.2% kepuasan konsumen di Perumahan Permata Puri Ngalian dipengaruhi oleh faktor

No	Judul	Penulis	Tujuan	Metode	Hasil
	<i>Perumahan Permata Puri Ngalian Semarang</i>		Perumahan Permata Puri di Ngalian Semarang		pelayanan, fasilitas, promosi, dan lokasi.
5.	<i>Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang</i>	<b>Syahrir Rahman</b>	Mengetahui bagaimana tingkat kepuasan penghuni perumahan serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kepuasan penghuni Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> terhadap kondisi perumahan tersebut.	Metode analisis yang digunakan terdiri atas analisis statistik deskriptif dan analisis regresi untuk mengetahui pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni	Kepuasan penghuni di Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> mencapai indeks kepuasan 71.1 yang tergolong sedang atau menengah. Kondisi perumahan mempengaruhi kepuasan penghuni sebesar 70.7% dengan pelayanan persampahan dan kebersihan yang menjadi variabel paling signifikan dalam mempengaruhi kepuasan tersebut.

Sumber: Analisis Penyusun, 2016

### 1.7 Posisi Penelitian

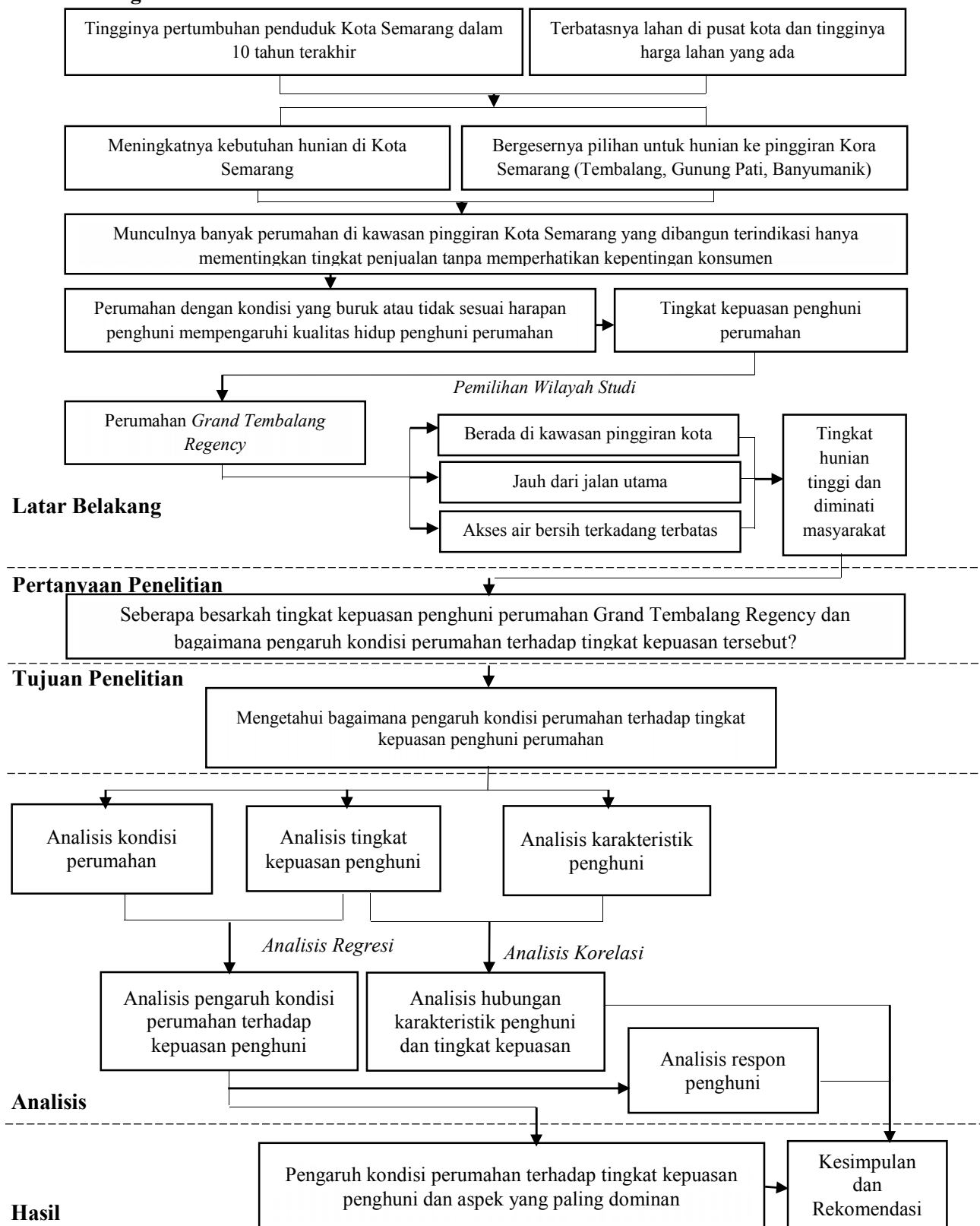
Posisi penelitian ini dalam bidang Perencanaan Wilayah dan Kota termasuk dalam lingkup perencanaan kota. Penelitian ini, dalam lingkup perencanaan kota lebih berfokus pada lingkup pengembangan perumahan dan permukiman. Perumahan dan permukiman perlu dikembangkan untuk menjawab kebutuhan penduduk akan hunian yang semakin meningkat seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk itu sendiri. Selain itu, diperlukan juga bentuk evaluasi dari perumahan yang ada untuk mengetahui bagaimana harapan masyarakat terhadap kondisi perumahan yang baik. Hal ini bisa dilakukan dengan mengkaji tingkat kepuasan penghuni perumahan terhadap kondisi perumahan serta aspek yang paling mempengaruhinya. Berikut adalah posisi dari penelitian ini dalam bidang Perencanaan Wilayah dan Kota:



Sumber: Analisis Penyusun, 2016

**GAMBAR 1.3**  
**POSISI PENELITIAN**

## 1.8 Kerangka Pikir



Sumber: Analisis Penyusun, 2016

**GAMBAR 1.4**  
**KERANGKA PIKIR**

## **1.9 Pendekatan dan Metode Penelitian**

Pendekatan dan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian kali ini dijelaskan dalam poin-poin berikut:

### **1.9.1 Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Penelitian ini termasuk dalam penelitian kuantitatif karena variabel-variabel yang ada telah dikaji menggunakan beberapa literatur untuk kemudian diuji dalam kondisi yang ada di lapangan. Variabel penelitian sendiri adalah suatu atribut atau nilai dari orang atau objek yang mempunyai variansi tertentu yang telah ditetapkan oleh peneliti untuk dikaji dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2012). Variabel-variabel dalam penelitian ini telah ditentukan terlebih dahulu melalui kajian literatur yang dilakukan sebelumnya. Reswanti (2012) mengatakan bahwa karakteristik penelitian kuantitatif lebih menekankan pada pengolahan data yang diubah menjadi skor numerik dengan mengukurnya melalui perhitungan statistik. Desain penelitian ini telah ditentukan dari awal sehingga lebih terstruktur.

### **1.9.2 Metode Pengumpulan Data**

#### **1.9.2.1 Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan sebuah prosedur dalam penelitian dalam mengumpulkan data-data penelitian yang akan dianalisis untuk menghasilkan informasi. Data sendiri berdasarkan sumbernya terbagi atas data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini juga akan dibagi berdasarkan dua jenis data tersebut.

#### **a. Pengumpulan Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari obyek yang diteliti (Widiastomo, 2014). Data primer dapat dikumpulkan dengan menggunakan beberapa metode. Metode pengumpulan data primer yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah:

- **Observasi Lapangan**

Observasi lapangan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati kondisi yang ada secara langsung di lapangan. Kegiatan observasi dapat berupa pengamatan, pencatatan, atau pendokumentasian objek. Observasi yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah observasi terstruktur. Observasi terstruktur merupakan observasi yang dirancang dengan sistematis dimana telah ditentukan objek yang akan diamati, kapan, dan dimana tempatnya (Sugiyono, 2012). Pengumpulan data melalui observasi lapangan yang dilakukan pada penelitian ini diantaranya meliputi kondisi sarana, kondisi prasarana, kondisi fisik rumah, dan lain sebagainya. Teknik observasi yang dilakukan adalah pengamatan dan pengambilan foto sebagai bentuk dokumentasi.

- Kuesioner

Kuesioner merupakan serangkaian pertanyaan yang tersusun sistematis yang ditujukan bagi para responden (Nurpratiwi, 2015). Penelitian kali ini menggunakan kuesioner untuk mengumpulkan penilaian kepuasan penghuni perumahan terhadap kondisi perumahan berdasarkan opini para responden. Kuesioner untuk mengumpulkan data kepuasan penghuni ini akan menggunakan skala *likert* untuk merespon pernyataan yang diberikan dengan skala nilai 1 – 5 (1=sangat tidak setuju, 2=tidak setuju, 3=cukup setuju, 4=setuju, 5=sangat setuju) sehingga jenis data yang dikumpulkan adalah data ordinal (data bertingkat) yang kemudian hasilnya akan diberlakukan untuk seluruh populasi penelitian.

- Wawancara

Metode wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung antara responden dan peneliti atau pengumpul data. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan untuk menggali lebih dalam informasi mengenai perumahan yang diteliti langsung dari tokoh masyarakat atau pengelolanya. Hasil wawancara akan digunakan untuk memperkuat dan memperdalam hasil studi kuantitatif. Hal-hal yang akan ditanyakan akan meliputi respon dari responden terkait hasil studi kuantitatif yang telah dilakukan. Karena bersifat melengkapi dan merupakan respon dari studi kuantitatif, maka wawancara akan dilakukan setelah hasil dari analisis deskriptif selesai dilakukan.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data dalam bentuk jadi yang berasal dari pihak kedua dan bukan langsung dari objek yang diteliti. Teknik pengumpulan data sekunder yang dilakukan dalam penelitian kali ini adalah:

- Studi Literatur

Langkah ini dilakukan untuk memahami teori-teori yang digunakan dalam penelitian seperti teori terkait perkembangan kota, tingkat kepuasan penghuni, dan sebagainya. Literatur yang dimaksud dapat berupa jurnal, buku, ataupun penelitian tugas akhir yang sudah ada sebelumnya untuk kemudian dikaji dan digunakan sebagai dasar literatur dalam penelitian ini.

- Pengolahan Data Spasial

Pengolahan data spasial dilakukan untuk mengumpulkan data-data yang bersumber dari dokumen-dokumen yang bersifat spasial seperti citra dan peta. Pengolahan data spasial diperlukan dalam penelitian ini diantaranya untuk mengetahui lokasi

perumahan serta jarak-jaraknya dengan titik-titik tertentu seperti pusat-pusat kegiatan atau pusat kota.

### 1.9.2.2 Kebutuhan Data

Kebutuhan data merupakan salah satu instrumen dalam penelitian yang dibutuhkan sebagai panduan dalam pengumpulan data. Kebutuhan data dapat ditampilkan dalam bentuk tabel yang terdiri atas sasaran, variabel, data yang dibutuhkan, metode pengumpulan data, serta sumber data. Berikut adalah tabel kebutuhan data pada penelitian ini:

**TABEL I.2  
KEBUTUHAN DATA**

No	Sasaran	Variabel	Jenis Data			Sumber Data	
			Primer				Sekunder
			O	W	K		
1.	Mengidentifikasi karakteristik penghuni perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pekerjaan</li> <li>• Pendapatan</li> <li>• Lama Tinggal</li> <li>• Status Hunian</li> <li>• Tipe Hunian</li> <li>• Tingkat Pendidikan</li> <li>• Jumlah Anggota Keluarga</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> </ul>	Penghuni perumahan	
2.	Mengidentifikasi karakteristik perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelayanan sarana               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemerintahan dan pelayanan umum</li> <li>- Kesehatan</li> <li>- Peribadatan</li> <li>- Perdagangan dan niaga</li> <li>- RTH dan rekreasi</li> <li>- Pendidikan</li> </ul> </li> <li>• Kondisi prasarana               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jalan</li> <li>- Drainase</li> <li>- Air Bersih</li> <li>- Air Limbah</li> <li>- Persampahan</li> <li>- Listrik</li> </ul> </li> <li>• Lokasi perumahan               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jarak perumahan dengan lokasi kerja</li> <li>- Titik lokasi perumahan</li> <li>- Akses terhadap angkutan umum</li> </ul> </li> <li>• Lingkungan sosial               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interaksi tetangga</li> <li>- Kualitas lembaga sosial</li> <li>- Tingkat keamanan</li> </ul> </li> <li>• Kondisi fisik rumah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> <li>V</li> </ul>	Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> & Penghuni Perumahan	

No	Sasaran	Variabel	Jenis Data			Sumber Data	
			Primer				Sekunder
			O	W	K		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kesesuaian dengan jumlah keluarga</li> <li>- Kondisi fisik bangunan (lantai, dinding, atap)</li> <li>- Kelengkapan ruang</li> </ul>			V V V		
3.	Mengidentifikasi tingkat kepuasan penghuni perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tingkat kepuasan penghuni</li> </ul>			V	Penghuni perumahan	
4	Mengidentifikasi respon masyarakat atas kondisi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respon masyarakat atas kondisi perumahan</li> </ul>		V		Ketua RW dan Pengelola Paguyuban Perumahan	

Sumber: Analisis Penyusun, 2016

### 1.9.2.3 Sampel Penelitian

Pengambilan sampel penelitian yang baik perlu dilakukan agar dapat dijadikan sumber informasi yang representatif dalam penelitian. Teknik *sampling* yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *probability sampling* yaitu *simple random sampling*. Teknik *simple random sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dengan pertimbangan akan memberikan kesempatan yang sama bagi individu-individu dalam populasi untuk dijadikan anggota sampel (Nurpratiwi, 2015). Teknik *sampling* ini dipilih karena kondisi populasi yang cukup homogen sehingga tidak diperlukan pembagian lebih lanjut. Populasi pada penelitian ini adalah Penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency* yang direfleksikan pada jumlah rumah yang ada di perumahan ini yaitu sebanyak 252 KK. Penelitian ini menggunakan derajat kepercayaan 90% sehingga derajat nilai ketelitian yang digunakan adalah 10%. Adapun untuk memperoleh jumlah sampel yang akurat, jumlah sampel yang akan diteliti menggunakan rumus berikut ini:

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Keterangan:

- n : Jumlah sampel  
N : Jumlah populasi  
d : Derajat ketelitian

Sehingga, jumlah sampel yang akan diteliti dalam penelitian ini berdasarkan rumus tersebut adalah:

$$n = \frac{252}{252(0.1)^2 + 1}$$

$$n = 71.9 \text{ sampel atau responden (digenapkan 72 sampel)}$$

Data yang telah dikumpulkan melalui kuesioner selanjutnya akan diolah menggunakan analisis statistik deskriptif untuk menciptakan informasi yang bermanfaat dari data yang ada. Untuk menjaga tingkat kepercayaan sampel, sampel yang dipilih menjadi responden harus merupakan orang yang terpercaya atau memiliki pemahaman yang baik terhadap aspek-aspek yang akan ditanyakan, oleh karena itu, responden pada penelitian ini akan dipilih dari para kepala keluarga atau orang dewasa yang telah tinggal sekurang-kurangnya 6 bulan sampai 1 tahun di perumahan ini.

### 1.9.3 Metode Analisis Data

#### 1.9.3.1 Analisis Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif adalah metode statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya (Sugiyono, 2012). Analisis statistik deskriptif pada penelitian ini digunakan untuk mengolah data-data kuesioner mengenai tingkat kepuasan penghuni terhadap masing-masing variabel dan mendeskripsikan hasil pengolahan data tersebut sehingga menjadi informasi yang menggambarkan bagaimana tingkat kepuasan penghuni terhadap perumahan. Penerjemahan data-data kuesioner dalam statistik deskriptif dapat menggunakan tabel, diagram, grafik, dan sebagainya. Dalam penelitian ini, analisis deskriptif digunakan untuk menerjemahkan hasil kuesioner. Hal ini perlu dilakukan agar hasil analisis yang dilakukan dapat dengan lebih mudah dipahami oleh para pembaca. Selain itu, analisis deskriptif juga digunakan untuk menghitung *Residential Satisfaction Index* yang menurut Mohit et al (2010) dapat diukur dengan:

$$RSI = \frac{\text{Total skor yang diperoleh}}{\text{Total skor maksimal}} \times 100$$

Sementara itu, klasifikasi dari hasil yang didapatkan dapat dibagi ke dalam empat kelas yaitu; sangat rendah (20-39), rendah (40 – 59), cukup/sedang (60 – 79) dan tinggi (80 – 100). *Residential Satisfaction Index* (Indeks Kepuasan Perumahan) ini dapat dijadikan acuan seberapa besar tingkat kepuasan penghuni terhadap perumahannya.

#### 1.9.3.2 Analisis Korelasi

Analisis korelasi bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan yang signifikan antara dua variabel dan bagaimana arah hubungan dua variabel tersebut. Analisis korelasi pada penelitian ini dilakukan untuk mengetahui hubungan antara tingkat kepuasan

penghuni dengan kondisi sosial ekonomi penghuni. Analisis ini dilakukan dengan bantuan alat analisis berupa *software* SPSS. Ukuran hubungan antara variabel dapat diukur menggunakan analisis ini dengan indikator:

a. *Koefisien Korelasi:*

Nilai koefisien korelasi bervariasi dari 0 sampai dengan 1. Variabel yang diuji dapat dikatakan memiliki korelasi yang sangat kuat apabila nilai koefisien korelasi antara dua variabel bernilai mendekati 1. Sebaliknya, apabila nilai koefisiennya semakin kecil dan mendekati 0 artinya korelasi yang ada semakin kecil. Karena data yang digunakan berskala ordinal dan berasal dari subjek yang sama, maka uji yang digunakan adalah Kendall Tau. Sementara arah hubungan dilihat dari nilai koefisien. Apabila bernilai positif mengindikasikan hubungan yang searah sementara apabila bernilai negatif mengindikasikan hubungan yang saling bertolak belakang.

b. *Signifikansi*

- Apabila angka signifikansi  $< 0.05$  artinya terdapat hubungan yang signifikan antar variabel.
- Apabila angka signifikansi  $> 0.05$  artinya tidak terdapat hubungan yang signifikan antar variabel.

### 1.9.3.3 Analisis Regresi

Analisis regresi pada penelitian ini dilakukan untuk mengetahui hubungan dan pengaruh pada variabel-variabel yang diuji. Analisis regresi mampu memprediksi besarnya pengaruh variabel bebas dalam membentuk nilai variabel terikat melalui koefisien yang dihasilkan. Analisis regresi yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis regresi logistik ordinal. Sebagaimana analisis regresi secara umum, analisis regresi ordinal dapat digunakan untuk mengetahui hubungan antar variabel dan menjelaskan pengaruh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikatnya. Jenis regresi logistik ordinal merupakan jenis analisis yang tidak mengharuskan variabelnya bersifat interval sehingga data-data yang digunakan bisa menggunakan data ordinal.

Analisis regresi ordinal akan digunakan untuk mengetahui hubungan antara kondisi perumahan sebagai variabel bebas dengan tingkat kepuasan penghuni sebagai variabel terikat. Selain melihat hubungan antara variabel bebas dan terikat, analisis ini juga digunakan untuk mengetahui bagaimana pengaruh keberadaan variabel bebas terhadap variabel terikat. Sehingga diharapkan dari hasil analisis ini dapat diketahui bagaimana pengaruh dari variabel bebas dalam membentuk variabel terikat, artinya, hasil yang diharapkan dari analisis ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap kepuasan penghuni

secara menyeluruh. Analisis regresi ini dilakukan dengan bantuan *software* SPSS. Untuk melakukan analisis ini, terdapat beberapa uji statistik yang harus dilakukan, yaitu:

a. *Goodness of Fit*

Uji ini dilakukan untuk melihat apakah hasil analisis ini layak atau tidak untuk digunakan. Uji *goodness of fit* dilihat melalui nilai signifikansi uji *deviance*. Model layak digunakan apabila nilai signifikansi uji *deviance*  $> 0.05$ .

b. Uji Wald

Uji Wald digunakan untuk mengetahui variabel-variabel mana dari seluruh variabel bebas yang memiliki pengaruh signifikan terhadap tingkat kepuasan penghuni perumahan secara keseluruhan. Suatu variabel dinyatakan memiliki pengaruh yang signifikan jika nilai signifikansinya  $< 0.1$ . Sementara itu, variabel-variabel lain yang memiliki nilai signifikansi  $> 0.1$  dapat dikatakan tidak memiliki pengaruh signifikan pada tingkat kepuasan penghuni perumahan.

c. Uji koefisien determinasi

Uji ini dilakukan untuk melihat seberapa besar variabel bebas mampu mempengaruhi nilai variabel terikat yaitu tingkat kepuasan. Suatu model dikatakan baik apabila nilai Koefisien Nagelkerke lebih dari 70%. Nilai koefisien tersebut dapat menjelaskan seberapa besar pengaruh variabel bebas secara keseluruhan terhadap nilai variabel terikat.

#### 1.9.4 Kerangka Analisis

Kerangka analisis dalam penelitian ini digunakan untuk menjelaskan alur atau langkah-langkah yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan dalam penelitian kali ini. Analisis dalam penelitian ini akan mencakup:

1. Analisis karakteristik penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency*

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana karakteristik penghuni yang bermukim di perumahan ini terutama terkait dengan kondisi sosial ekonomi penghuni. Aspek-aspek yang akan dianalisis diantaranya adalah jenis pekerjaan dan pendapatan penghuni, tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga, dan lama tinggal. Analisis ini berfungsi untuk mendapatkan gambaran yang mendetail mengenai karakteristik penghuni perumahan sehingga dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam analisis-analisis berikutnya.

2. Analisis karakteristik Perumahan *Grand Tembalang Regency*

Analisis ini digunakan untuk mengetahui bagaimana karakteristik dari perumahan itu sendiri meliputi kondisi sarana, prasarana, lokasi, lingkungan sosial, hingga kondisi fisik rumah yang ada. Analisis ini dilakukan menggunakan data dari hasil observasi dan kuesioner dengan melihat bagaimana persepsi penghuni terhadap kondisi perumahan yang

ia huni. Analisis ini akan melihat bagaimana hasil penilaian penghuni terhadap perumahan yang ia huni untuk kemudian hasilnya akan dianalisis dengan tingkat kepuasan untuk melihat bagaimana hubungan dan pengaruh yang ada.

3. Analisis tingkat kepuasan penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency*

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui besaran tingkat kepuasan penghuni perumahan secara keseluruhan dan digunakan sebagai patokan tingkat kepuasan atau variabel terikat. Data yang digunakan didasarkan pada hasil kuesioner penghuni.

4. Analisis hubungan karakteristik penghuni dengan tingkat kepuasan penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency*

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana hubungan antara karakteristik penghuni seperti tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, status hunian, lama tinggal, dan jumlah anggota keluarga dengan tingkat kepuasan mereka.

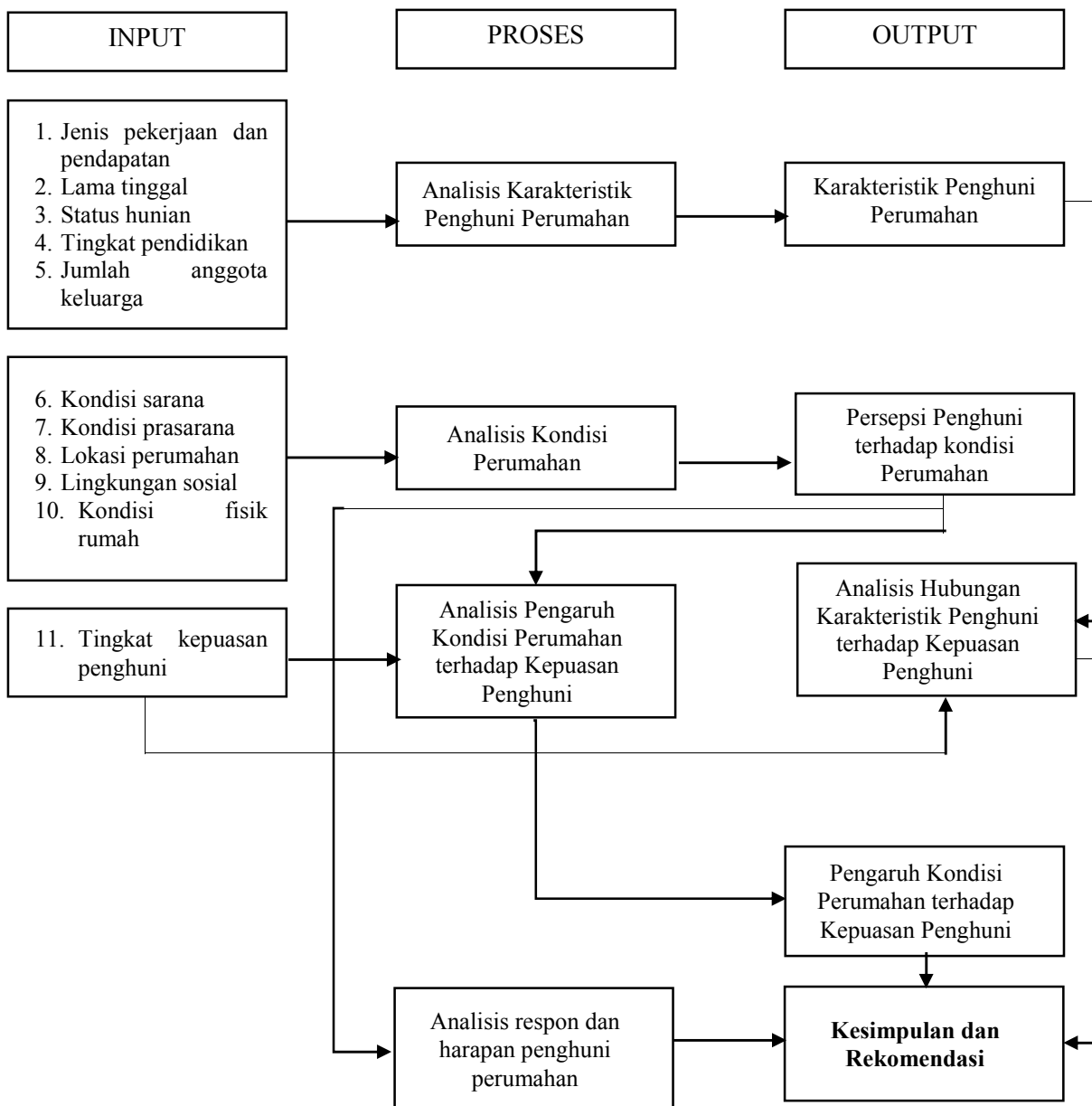
5. Analisis pengaruh kondisi perumahan terhadap tingkat kepuasan penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency*

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana hubungan dan pengaruh kondisi perumahan yang diwakili oleh kondisi sarana, prasarana, lokasi, lingkungan sosial, dan kondisi fisik terhadap tingkat kepuasan penghuni menggunakan analisis regresi. Dalam analisis ini terdapat variabel terikat yaitu tingkat kepuasan dan variabel bebas yang terdiri atas kondisi sarana, prasarana, lokasi, lingkungan sosial, dan kondisi fisik. Melalui analisis ini dapat diketahui hubungan antara variabel dependen dan independen dan seberapa besar pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen

6. Analisis respon dan harapan penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency*

Analisis ini digunakan untuk mengetahui harapan penghuni perumahan kedepannya mengenai perumahan mereka. Analisis ini dilakukan dengan memaparkan hasil uji kuantitatif pada *stakeholder* yang ada di perumahan dan meminta respon para responden terhadap kondisi tersebut. Analisis ini diharapkan mampu memberikan masukan dalam pengembangan perumahan ini kedepannya.

Berikut merupakan kerangka analisis yang dilakukan dalam penelitian ini:



Sumber: Hasil Analisis, 2016

**GAMBAR 1.5**  
**KERANGKA ANALISIS**

### **1.10 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, kerangka pikir, posisi penelitian, keaslian penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II PERUMAHAN DAN KEPUASAN PENGHUNI**

Berisi mengenai tinjauan literatur terhadap teori-teori yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan terkait perumahan dan aspek-aspek yang mempengaruhi kepuasan penghuni perumahan.

#### **BAB III GAMBARAN UMUM PERUMAHAN *GRAND TEMBALANG REGENCY***

Berisi mengenai gambaran umum perumahan *Grand Tembalang Regency* Semarang sebagai wilayah penelitian.

#### **BAB IV ANALISIS KEPUASAN PENGHUNI PERUMAHAN *GRAND TEMBALANG REGENCY***

Berisi mengenai pembahasan atas analisis yang telah dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian meliputi analisis karakteristik penghuni perumahan, analisis kondisi perumahan hingga analisis pengaruh kondisi perumahan terhadap kepuasan penghuni secara menyeluruh. Pada akhir bab akan ditemui bagaimana pengaruh kondisi perumahan terhadap kepuasan penghuni Perumahan *Grand Tembalang Regency*.

#### **BAB V PENUTUP**

Berisi kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait serta rekomendasi bagi penelitian selanjutnya dengan tema atau tujuan yang sama.