

ANALISIS KEPUASAN PENGHUNI RUMAH SEDERHANA TIPE 36 DI KAWASAN SIDOARJO BERDASARKAN FAKTOR KUALITAS BAGUNAN, LOKASI, DESAIN, SARANA DAN PRASARANA

Timoticin Kwanda

Staf Pengajar Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Jurusan Arsitektur – Universitas Kristen Petra

Jani Rahardjo

Staf Pengajar Fakultas Teknoklogi Industri, Jurusan Teknik Industri – Universitas Kristen Petra

Bonivasius Risa Wibowo

Alumni Program Pascasarjana Studi Manajemen Properti - Universitas Kristen Petra Surabaya

ABSTRAK

Pada saat ini ini, umumnya rumah sederhana mempunyai permasalahan pada kualitas bangunan yang kurang baik, harga tanah yang mahal serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi standar yang ada. Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor kualitas produk, lokasi, desain bangunan, sarana dan prasarana terhadap kepuasan penghuni rumah sederhana tipe 36 di kawasan Sidoarjo, Jawa Timur. Pada penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah Purposive Sampling dengan analisis regresi linier berganda. Kesimpulan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan uji t faktor-faktor kualitas bangunan, lokasi, desain bangunan, sarana dan prasarana memiliki pengaruh dan secara simultan berpengaruh terhadap kepuasan penghuni dengan uji F.

Kata kunci: kualitas produk, lokasi, desain bangunan, sarana dan prasarana, kepuasan penghuni, rumah sederhana.

ABSTRACT

Nowadays, in general low-cost houses have some problems, such as lack of building quality, high price of land, condition of infrastructure and public facilities are below the standard. This paper wants to know the influence of product quality, location, building design, infrastructures and public facilities on the satisfaction of type 36 low-cost house residents in Sidoarjo, East of Java. For sampling, this research used purposive sampling techniques with double linear regression. Result of the research finds out that with t test factors of product quality, location, building design, infrastructures and public facilities are influenced and simultanly influenced with F test on the satisfaction of low-cost houses residents.

Keywords: *product quality, location, building design, infrastructures and public facilities, resident's satisfaction, low-cost houses.*

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, disamping pendidikan dan kesehatan. Namun, tingginya pertumbuhan jumlah penduduk di perkotaan yang berbanding lurus dengan peningkatan kebutuhan perumahan sehingga persediaan perumahan relatif kurang. Usaha pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat perkotaan dengan keadaan ekonomi menengah ke bawah terhadap perumahan adalah dikembangkannya program

rumah sederhana. Berdasarkan survei di pulau Jawa, pengembangan perumahan sederhana menemui banyak permasalahan sehingga menyebabkan penghuni tidak puas. Salah satu masalah yang patut dicermati ini adalah penyediaan sarana dan prasarana yang tidak seimbang karena dampak sulitnya mencari areal permukiman. Berdasarkan kondisi tersebut maka pihak Pengembang perumahan kiranya perlu mengetahui dan melakukan suatu penelitian tentang faktor-faktor apa yang berpengaruh sehingga penghuni memperoleh kepuasan terhadap rumah sederhana.

2. Tujuan dan manfaat

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui manakah dari faktor Kualitas Produk, Lokasi, Desain Bangunan, Sarana dan Prasarana yang memberikan pengaruh bermakna terhadap kepuasan penghuni rumah sederhana tipe 36 di kawasan Sidoarjo Jawa Timur, dan mengetahui apakah dari faktor Kualitas Produk, Lokasi, Desain Bangunan, Sarana dan Prasarana memberikan pengaruh secara simultan terhadap kepuasan penghuni rumah sederhana tipe 36 di kawasan Sidoarjo, Jawa Timur. Manfaat penelitian ini bagi Pengembang ialah sebagai masukan dalam meningkatkan kualitas perumahan sederhana yang dikembangkan. Sedangkan bagi Pemerintah yaitu dapat mengetahui upaya-upaya yang harus dilakukan dalam mengembangkan dan meningkatkan kualitas perumahan sederhana di kawasan Sidoarjo Jawa Timur. Manfaat terakhir untuk Penghuni, dapat menjadi bahan pertimbangan dan informasi tentang kondisi perumahan tipe 36 di kawasan Sidoarjo Jawa Timur.

LANDASAN TEORI

Gerson (2001) mengemukakan bahwa kepuasan konsumen adalah persepsi konsumen terhadap harapannya yang telah terpenuhi atau terlampaui. Kepuasan konsumen akan terjadi setelah tahap pembelian dan setelah tahap pemakaian. Adapun proses evaluasi setelah pembelian adalah kepuasan yang akan tercapai bila terjadi kesamaan antara pengalaman dalam mendapatkan dan menggunakan produk, dengan harapan yang diinginkan oleh konsumen terhadap kualitas dari produk yang didapatkan. Menurut Gasperz (1997) tingkat dari performa produk yang diharapkan untuk tercapainya kepuasan konsumen dipengaruhi oleh faktor-faktor kualitas seperti:

1. *Performance* adalah faktor yang terkait dengan aspek fungsional dari produk. Untuk penelitian ini *performance* adalah fungsi rumah, namun tidak dibahas secara mendalam karena keterbatasan parameter ukur dari aspek fungsional.
2. *Features* adalah faktor yang terkait dengan pilihan-pilihan dan pengembangannya, dalam hal ini adalah desain bangunan, dimana konsumen dihadapkan pada pilihan-pilihan desain dan pengembangan desain bangunan yang ditawarkan oleh pengembang.

3. *Reliability* adalah faktor yang berkaitan dengan tingkat kegagalan dalam penggunaan produk. Faktor kualitas ini tidak dilakukan analisis yang lebih mendalam karena memerlukan jangka waktu panjang untuk dapat mengetahui keandalan dari fungsi rumah itu sendiri.
4. *Aesthetics* adalah faktor yang berkaitan dengan desain dan pembungkusan dari produk itu atau rumah dalam hal ini.
5. *Durability* adalah faktor yang berkaitan dengan daya tahan atau masa pakai dari produk. Dalam hal kualitas produk perumahan adalah seperti kondisi lantai, kusen, dinding, dll.
6. *Serviceability* adalah faktor yang terkait dengan kemudahan dari kualitas produk. Bila dikaitkan dengan produk perumahan adalah seperti sarana dan prasarana, serta faktor lokasi.
7. *Conformance* berkaitan dengan tingkat kesesuaian produk terhadap spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya berdasarkan keinginan konsumen. Terkait dengan faktor ukur ini, maka standar pemenuhan kualitas perumahan sederhana tipe 36 yang telah ditetapkan baik untuk faktor kualitas produk, desain bangunan, lokasi perumahan, serta sarana dan prasarana oleh pihak terkait merupakan bagian dari faktor ukur ini.
8. *Perceived quality* adalah faktor yang berkaitan dengan kualitas yang dirasakan konsumen, contohnya adalah untuk meningkatkan harga diri, dan moral. Dalam penelitian ini tidak dilakukan pengukuran faktor ini karena keterbatasan alat ukur.

Penelitian ini fokus pada penilaian kepuasan tipe rumah sederhana, dan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.04/KPTS/BKP4N/1995 pengertian rumah sederhana adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya bangunan per m² tidak melebihi dari harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku dengan luas lantai bangunan 36 m² sampai dengan 70 m² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi atau kakus.

Berdasarkan Gasperz (1997), maka faktor-faktor penilaian konsumen pada perumahan sederhana ini adalah kualitas produk berupa struktur komponen dan bahan bangunan, faktor lokasi, desain bangunan, serta sarana dan prasarana dalam lingkungan perumahan.

Berdasarkan keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.20/KPTS/1986 tentang *Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun*, yang termasuk dalam sarana adalah sarana pendidikan, perniagaan, sarana olah raga, taman serta lapangan olah raga terbuka. Sedangkan prasarana terdiri dari jalan, jaringan air limbah, air hujan, air bersih, listrik dan jaringan telepon.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan pada 11 (sebelas) lokasi perumahan di kawasan Sidoarjo Jawa Timur dengan jumlah sampel 270, dengan menggunakan metode survei dan pengisian kuisisioner dalam bentuk *closed question*. Kemudian data tersebut dianalisa dengan menggunakan analisis deskriptif yaitu mendiskripsikan atau memberi gambaran terhadap obyek yang diteliti melalui sampel atau populasi sebagaimana adanya tanpa memberikan kesimpulan. Analisis regresi linear berganda dilakukan untuk mengetahui model hubungan antara satu variabel bebas dan beberapa variabel tak bebas serta untuk mengetahui seberapa besar kontribusi variabel bebas dalam mempengaruhi variabel tak bebas. Pada penelitian ini sebagai variabel tak bebas adalah tingkat kepuasan konsumen rumah sederhana tipe 36 di wilayah Sidoarjo dan sebagai variabel bebas adalah kualitas bangunan rumah, lokasi, desain, serta sarana dan prasarana. Untuk pengolahan data menggunakan *software* SPSS versi 10.

Hipotesis dalam penelitian ini adalah pertama keempat faktor penilaian yaitu faktor kualitas bangunan, lokasi, desain, sarana dan prasarana berpengaruh terhadap kepuasan konsumen. Kedua, terdapat pengaruh secara bersama-sama (simultan) faktor-faktor penilaian kepuasan konsumen pada perumahan sederhana yang meliputi faktor-faktor kualitas bangunan, lokasi, desain, serta sarana dan prasarana.

HASIL PENELITIAN

1. Hasil analisis deskriptif

Analisis deskriptif dilakukan untuk 2 (dua) sasaran, yang pertama untuk mengetahui karakteristik responden melalui distribusi terhadap masing-masing kategori pertanyaan yang diberikan secara keseluruhan yaitu

distribusi usia, jenis kelamin, status, pekerjaan, pendidikan, lama tinggal, dan penghasilan responden. Kedua, merupakan penilaian dan kepuasan atas faktor kualitas bangunan, lokasi, desain, serta sarana dan prasarana. Hasil analisis deskriptif karakteristik responden secara urut terlihat pada table-table berikut ini:

Tabel 1. Hasil Distribusi Usia Responden

Kelompok Umur

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 21 - 30 th	12	4,4	4,4	4,4
31 - 40 th	114	42,2	42,2	46,7
41 - 50 th	123	45,6	45,6	92,2
51 - 60 th	20	7,4	7,4	99,6
> 60 thn	1	,4	,4	100,0
Total	270	100,0	100,0	

Tabel 2. Hasil Distribusi Jenis Kelamin Responden

Jenis Kelamin

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Perempuan	63	23,3	23,3	23,3
Laki-laki	207	76,7	76,7	100,0
Total	270	100,0	100,0	

Tabel 3. Hasil Distribusi Status Responden

Status

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Belum Menikah	12	4,4	4,4	4,4
Sudah Menikah	258	95,6	95,6	100,0
Total	270	100,0	100,0	

Tabel 4. Hasil Distribusi Pekerjaan Responden

Pekerjaan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Swasta	118	43,7	43,7	43,7
Pegawai Nege	74	27,4	27,4	71,1
Pedagang	39	14,4	14,4	85,6
Wiraswasta	39	14,4	14,4	100,0
Total	270	100,0	100,0	

Tabel 5. Hasil Distribusi Pendidikan Responden

Pendidikan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid SD	6	2,2	2,2	2,2
SMP	14	5,2	5,2	7,4
SMA	124	45,9	45,9	53,3
Sarjana	126	46,7	46,7	100,0
Total	270	100,0	100,0	

Tabel 6. Hasil Distribusi Lama Tinggal Responden

Lama tinggal (thn)				
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 2	35	13,0	13,0	13,0
3	52	19,3	19,3	32,2
4	103	38,1	38,1	70,4
5	60	22,2	22,2	92,6
6	20	7,4	7,4	100,0
Total	270	100,0	100,0	

Tabel 7. Hasil Distribusi Penghasilan Responden

Penghasilan				
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid < 500 Ribu	4	1,5	1,5	1,5
500 - 750 Ribu	48	17,8	17,8	19,3
750 Ribu - 1 Juta	118	43,7	43,7	63,0
1 - 1.5 Juta	81	30,0	30,0	93,0
> 1.5 Juta	19	7,0	7,0	100,0
Total	270	100,0	100,0	

Hasil analisis deskriptif penilaian dan kepuasan atas factor-faktor kualitas bangunan, lokasi, desain serta sarana dan prasarana dapat dilihat pada tabel 8 berikut ini:

Tabel 8. Hasil Ringkasan Analisis Deskriptif Penilaian (1) dan Kepuasan (2) Responden atas Faktor Kualitas Bangunan, Lokasi, Desain, Sarana dan Prasarana di Perumahan Sidoarjo

Nama Perumahan	Kualitas Bangunan		Desain Bangunan		Lokasi		Sarana dan Prasarana	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Bumi Citra Fajar	2.3552	3.4498	2.3731	2.3731	2.3840	2.9186	2.3694	2.6448
Pondok Mutiara	2.4250	3.4917	2.6250	2.2625	2.4477	2.9432	2.3375	2.6100
Permata Gading	2.3433	3.4033	2.3500	2.3500	2.3545	2.7636	2.3500	2.3500
Pesona Sekar Gading	2.3652	3.4116	2.3913	2.3913	2.3834	2.9447	2.2935	2.5826
Taman Suko Asri	2.3433	3.3883	2.1500	2.1500	2.3205	2.8023	2.3625	2.6400
Pesona Permata Ungu	2.4235	3.2039	2.4118	2.4118	2.4171	2.8449	2.4559	2.6471
Bumi Gedangan Indah	2.3700	3.4467	2.2500	2.2500	2.3591	2.8455	2.2875	2.6300
Graha Candi Mas	2.3417	3.3625	2.1250	2.1250	2.3295	2.8068	2.3750	2.6750
Perum Alam Permai	2.2800	3.2933	3.0000	3.0000	2.2364	2.6545	2.0500	2.6000
Perum Taman Delta	2.4200	3.4333	2.9000	2.9000	2.4045	2.8727	2.5250	2.6900
Perum Jumput Rejo Permai	2.2667	3.3000	3.5000	3.5000	2.1364	2.5455	2.2500	2.8000

Keterangan:

- (1) Penilaian
- (2) Kepuasan

Dari hasil ringkasan pada tabel 8 dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. perumahan Bumi Citra Fajar mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas bangunan dan terkecil pada faktor desain bangunan.

2. perumahan Pondok Mutiara mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor desain bangunan.
3. perumahan Permata Gading mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor desain bangunan serta sarana dan prasarana.
4. perumahan Pesona Sekar Gading mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor desain bangunan.
5. perumahan Taman Suko Asri mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor desain bangunan.
6. perumahan Pesona Permata Ungu mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor desain bangunan.
7. perumahan Bumi Gedangan Indah mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor desain bangunan.
8. perumahan Graha Candi Mas mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor desain bangunan.
9. perumahan Alam Permai mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor sarana serta prasarana.
10. perumahan Taman Delta mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor sarana serta prasarana.
11. perumahan Jumput Rejo Permai mendapatkan rata-rata kepuasan terbesar pada faktor kualitas dan terkecil pada faktor lokasi.

2. Hasil Analisis Inferensial

Pada penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda yang dibagi atas 2 kategori yaitu penghuni dengan lama tinggal kurang dari 5 (lima) tahun dan diatas 5 (lima) tahun.

1. Penghuni dengan Lama Tinggal Kurang dari 5 Tahun

Untuk analisis regresi linear berganda pada pengujian ini, dipakai taraf keyakinan atau $\alpha = 10\%$. Taraf keyakinan itu sendiri adalah

probabilitas menolak suatu kesimpulan yang benar (hipotesis nol) bilamana hipotesis nol tersebut adalah benar. Setelah jelas dengan taraf kepercayaan yang dipakai maka langkah selanjutnya adalah dengan melakukan pengujian regresi linear berganda.

Hasil analisis dengan SPSS versi 10 diperoleh hasil sebagai berikut (table 9):

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + \epsilon$$

$$Y = 1,387 + 0,2750 (X_1) + 0,0083 (X_2) + 0,0479 (X_3) + 0,3850 (X_4)$$

Tabel 9. Nilai Konstanta dan Koefisien Regresi untuk Lama Tinggal Kurang dari 5 Tahun

No	Variabel Bebas	Nilai Koefisien	
		Regresi (b)	Konstanta (a)
1	Konstanta		1,387
2	Kualitas Bangunan (X ₁)	0,2750	
3	Desain Bangunan (X ₂)	0,0083	
4	Sarana dan Prasarana (X ₃)	0,0479	
5	Lokasi (X ₄)	0,3850	

Model persamaan regresi tersebut mempunyai arti bahwa jika diasumsikan faktor lain konstan, maka setiap kenaikan faktor Kualitas Bangunan (X₁) sebesar satu-satuan akan menaikkan tingkat (skala) kepuasan penghuni atas faktor Kualitas Produk sebesar 0,2750 satuan skala linkert. Demikian juga untuk faktor Desain Bangunan (X₂), bila diasumsikan bahwa faktor lain konstan, maka setiap kenaikan faktor Desain Bangunan (X₂) akan menaikkan kepuasan penghuni dalam membeli rumah tipe 36 di kawasan Sidoarjo sebesar 0,0083 satuan skala linkert. Untuk faktor Sarana dan Prasarana (X₃), maka bila diasumsikan faktor lain konstan setiap kenaikan faktor Sarana dan Prasarana (X₃) akan menaikkan kepuasan penghuni sebesar 0,0479 satuan skala linkert. Dan terakhir adalah bila diasumsikan faktor lain konstan maka setiap kenaikan faktor Lokasi (X₄), sebesar satu-satuan akan menyebabkan kenaikan kepuasan penghuni sebesar 0,3850 satuan skala linkert.

Pada keempat faktor pendukung tingkat kepuasan tersebut, faktor Lokasi perumahan mempunyai kontribusi paling besar terhadap tingkat kepuasan penghuni, sedangkan faktor tertinggi kedua adalah Kualitas Bangunan, diikuti selanjutnya adalah faktor Sarana dan Prasarana dan terakhir adalah Desain Bangunan. Hasil analisis ini dapat menjadi acuan bagi Pengembang untuk lebih meningkatkan kekurangan mereka atas penghuni perumahan terutama untuk faktor yang benar-benar dominan

berpengaruh terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo Jawa Timur.

Nilai koefisien determinasi berganda (R Square) berdasarkan hasil pengolahan data dengan menggunakan SPSS adalah sebesar 0,473 berarti 47,3 % variasi (kenaikan atau penurunan) tingkat kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 di kawasan Sidoarjo mampu dijelaskan oleh faktor Kualitas Bangunan (X₁), Desain Bangunan (X₂), Sarana dan Prasarana (X₃), serta Lokasi (X₄), sedangkan sisanya sebesar 52,7 % dijelaskan oleh faktor faktor lain di luar model.

Langkah selanjutnya adalah dengan melakukan uji F dimana uji F digunakan untuk membuktikan apakah faktor Kualitas Bangunan (X₁), Desain Bangunan (X₂), Sarana dan Prasarana (X₃), serta Lokasi (X₄) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 di kawasan Sidoarjo. Langkah-langkah pengujian dengan menggunakan Uji F adalah sebagai berikut:

- Merumuskan hipotesis statistik:
 $H_0 : b_1, b_2, b_3, \text{ dan } b_4 = 0$, variabel-variabel bebas yaitu Kualitas Produk (X₁), Desain Bangunan (X₂), Sarana dan Prasarana (X₃), serta Lokasi (X₄) secara simultan tidak berpengaruh terhadap variabel terikat (Y)
 $H_1 : b_1, b_2, b_3, \text{ dan } b_4 \neq 0$, variabel-variabel bebas yaitu Kualitas Produk (X₁), Desain Bangunan (X₂), Sarana dan Prasarana (X₃), serta Lokasi (X₄) secara simultan berpengaruh terhadap variabel terikat (Y)
- Menentukan nilai F_{tabel}
 Dipilih level of significant (α) = 0,10 (10 %)

df. pembilang (df1) = k = 4, df. penyebut (df2) = n - k - 1 = 190 - 4 - 1 = 193

 $F_{tabel} = 2,08$
- Menghitung nilai F_{hitung}
 Hasil pengolahan dengan menggunakan komputer program SPSS diperoleh nilai F_{hitung} sebesar 41,453
- Kriteria uji :
 Ho diterima jika $F_{hitung} \leq F_{tabel}$, Ho ditolak jika $F_{hitung} > F_{tabel}$
- Hasil pengujian:
 Ho ditolak, karena $F_{hitung} (41,453) > F_{tabel} (2,08)$.

Penolakan Ho menunjukkan bahwa variabel-variabel bebas X₁, X₂, X₃, dan X₄, dan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat Y.

Langkah berikutnya adalah dengan melakukan pengujian t, uji t digunakan untuk membuktikan apakah masing-masing variabel bebas yaitu Kualitas Bangunan (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), serta Lokasi (X_4) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo:

a. Pengaruh Kualitas Produk (X_1) terhadap kepuasan penghuni (Y)
 Pengaruh Kualitas Bangunan terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo Jawa Timur, dibuktikan dengan menggunakan uji t dengan langkah-langkah pengujian sebagai berikut:

- Hipotesis
 $H_0 : b_1 = 0$, faktor Kualitas Bangunan (X_1) tidak berpengaruh terhadap kepuasan penghuni (Y).
 $H_1 : b_1 \neq 0$, faktor Kualitas Bangunan (X_1) berpengaruh terhadap kepuasan penghuni (Y).

- Menentukan nilai t_{tabel}
 $Level\ of\ significance\ (\alpha/2) = 10\%/2 = 0,10/2 = 0,05$
 $Degrees\ of\ freedom = n - k - 1 = 190 - 4 - 1 = 193$
 $t_{tabel} = 1,645$.

- Menghitung t_{hitung}
 Hasil pengolahan data dengan menggunakan software komputer program SPSS diperoleh nilai t_{hitung} sebesar 2,238.
- Kriteria pengujian:
 H_0 ditolak, bila $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau $t_{hitung} < -t_{tabel}$
 H_0 diterima, bila $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$

• Hasil pengujian
 Hasil pengujian menunjukkan H_0 ditolak, karena nilai $t_{hitung} = (2,834) > t_{tabel} (1,645)$.

b. Pengaruh Desain bangunan (X_2) terhadap kepuasan penghuni (Y)

Mengikuti langkah pengujian diatas, maka pada faktor desain bangunan diperoleh hasil pengujian menunjukkan H_0 diterima, karena nilai $t_{hitung} = (0,645) < t_{tabel} (1,645)$.

c. Pengaruh Sarana dan Prasarana (X_3) terhadap kepuasan penghuni (Y)
 Mengikuti langkah pengujian diatas, maka pada faktor Sarana dan Prasarana diperoleh hasil pengujian menunjukkan H_0 ditolak, karena nilai $t_{hitung} = (1,691) > t_{tabel} (1,645)$.

d. Pengaruh Lokasi (X_4) terhadap kepuasan konsumen (Y)

Mengikuti langkah pengujian diatas, maka pada faktor lokasi diperoleh hasil pengujian menunjukkan H_0 ditolak, karena nilai $t_{hitung} = (4,752) > t_{tabel} (1,645)$.

2. Penghuni dengan Lama Tinggal Diatas 5 Tahun

Pendekatan analisis untuk penghuni dengan lama tinggal diatas 5 tahun sama dengan pendekatan analisis untuk penghuni dengan lama tinggal kurang dari 5 tahun. Maka hasil dari analisis dengan menggunakan bantuan *software* SPSS versi 10 diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 10. Nilai Konstanta dan Koefisien Regresi Untuk Lama Tinggal Diatas 5 Tahun

No	Variabel Bebas	Nilai Koefisien	
		Regresi (b)	Konstanta (a)
1	Konstanta		1,039
2	Kualitas Produk (X_1)	0,5490	
3	Desain Bangunan (X_2)	0,0393	
4	Sarana dan Prasarana (X_3)	0,0600	
5	Lokasi (X_4)	0,2130	

Berdasarkan tabel 10 maka nilai-nilai a, b_1 , b_2 , b_3 , dan b_4 , dimasukkan ke dalam persamaan regresi linear berganda sehingga diperoleh persamaan regresi berganda sebagai berikut:

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + \epsilon$$

$$Y = 1,039 + 0,5490 (X_1) + 0,0393 (X_2) + 0,0600 (X_3) + 0,2130 (X_4)$$

Model persamaan regresi tersebut mempunyai arti bahwa jika diasumsikan faktor lain konstan, maka setiap kenaikan faktor Kualitas Bangunan (X_1) sebesar satu-satuan akan menaikkan tingkat (skala) kepuasan penghuni atas faktor Kualitas Produk sebesar 0,5490 satuan skala *linkert*. Demikian juga untuk faktor Desain Bangunan (X_2), bila diasumsikan bahwa faktor lain konstan, maka setiap kenaikan faktor Desain Bangunan (X_2) akan menaikkan kepuasan penghuni dalam membeli rumah tipe 36 di kawasan Sidoarjo Jatim sebesar 3,9390 satuan skala *linkert*. Untuk faktor Sarana dan Prasarana (X_3), maka bila diasumsikan faktor lain konstan setiap kenaikan faktor Sarana dan Prasarana (X_3) akan menaikkan kepuasan penghuni sebesar 6,0020 satuan skala *linkert*. Dan terakhir adalah faktor Lokasi, bila diasumsikan faktor lain konstan maka setiap kenaikan faktor Lokasi (X_4), sebesar satu-satuan akan menyebabkan kenaikan kepuasan penghuni sebesar 0,213 satuan *linkert*. Pada keempat faktor pendukung tingkat

kepuasan tersebut, faktor Kualitas Bangunan mempunyai kontribusi paling besar terhadap tingkat kepuasan penghuni, sedangkan faktor tertinggi pendukung kedua adalah Desain Bangunan, diikuti selanjutnya adalah faktor lokasi perumahan dan Sarana serta Prasarana.

Nilai koefisien determinasi berganda (R Square) berdasarkan hasil pengolahan data dengan menggunakan SPSS adalah sebesar 0,655, berarti 65,5 % variasi (kenaikan atau penurunan) tingkat kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo Jawa Timur mampu dijelaskan oleh variabel-variabel Kualitas Bangunan (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), dan faktor Lokasi (X_4), sedangkan sisanya sebesar 65,5 % dijelaskan oleh variabel-variabel lain di luar model. Dengan kata lain besarnya pengaruh variabel-variabel Kualitas Bangunan (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), dan faktor Lokasi (X_4) secara simultan (bersama-sama) berpengaruh terhadap kepuasan penghuni sebesar 65,5 %, sedangkan sisanya sebesar 34,5 % dipengaruhi oleh variabel-variabel lain di luar model.

Langkah selanjutnya adalah dengan melakukan pengujian F, uji F digunakan untuk membuktikan apakah faktor Kualitas Bangunan (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), serta Lokasi (X_4) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo, Jawa Timur. Langkah-langkah pengujian dengan menggunakan Uji F adalah sebagai berikut:

- Merumuskan hipotesis statistik:
 $H_0 : b_1, b_2, b_3, \text{ dan } b_4 = 0$, variabel-variabel bebas yaitu Kualitas Bangunan (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), serta Lokasi (X_4) secara simultan tidak berpengaruh terhadap variabel terikat (Y).
 $H_1 : b_1, b_2, b_3, \text{ dan } b_4 \neq 0$, variabel-variabel bebas yaitu Kualitas Produk (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), serta Lokasi (X_4), secara simultan berpengaruh terhadap variabel terikat (Y).
- Menentukan nilai F_{tabel}
 Dipilih *level of significant* (α) = 0,10 (10 %) df. pembilang (df1) = k = 4, df. penyebut (df2) = n - k - 1 = 80 - 4 - 1 = 75
 $F_{\text{tabel}} = 2,39$
- Menghitung nilai F_{hitung}
 Hasil pengolahan dengan menggunakan komputer program SPSS diperoleh nilai F_{hitung} sebesar 35,538

- Kriteria uji :
 H_0 diterima jika $F_{\text{hitung}} \leq F_{\text{tabel}}$; H_0 ditolak jika $F_{\text{hitung}} > F_{\text{tabel}}$
- Hasil pengujian:
 H_0 ditolak, karena $F_{\text{hitung}} (35,538) > F_{\text{tabel}} (2,39)$.

Penolakan H_0 menunjukkan bahwa variabel-variabel bebas X_1, X_2, X_3 , dan X_4 , dan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat Y.

Langkah berikutnya adalah dengan melakukan pengujian t, uji t digunakan untuk membuktikan apakah masing-masing variabel bebas yaitu Kualitas Bangunan (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), serta Lokasi (X_4), secara parsial berpengaruh terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo, Jawa Timur:

a. Pengaruh Kualitas Produk (X_1) terhadap kepuasan penghuni (Y)

Pengaruh Kualitas Bangunan terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo Jawa Timur, dibuktikan dengan menggunakan uji t dengan langkah-langkah pengujian sebagai berikut:

- Hipotesis
 $H_0 : b_1 = 0$, faktor Kualitas Produk (X_1) tidak berpengaruh terhadap kepuasan penghuni (Y).
 $H_1 : b_1 \neq 0$, faktor Kualitas Produk (X_1) berpengaruh terhadap kepuasan penghuni (Y).
 - Menentukan nilai t_{Tabel}
 $Level\ of\ significant\ (\alpha/2) = 10\ \% / 2 = 0,10 / 2 = 0,05$
 $Degrees\ of\ freedom = n - k - 1 = 80 - 4 - 1 = 75$
 $t_{\text{tabel}} = 1,671$
 - Menghitung t_{hitung}
 Hasil pengolahan data dengan menggunakan komputer program SPSS diperoleh nilai t_{hitung} sebesar 4,153
 - Kriteria pengujian:
 H_0 ditolak, bila $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ atau $t_{\text{hitung}} < -t_{\text{tabel}}$
 H_0 diterima, bila $-t_{\text{tabel}} \leq t_{\text{hitung}} \leq t_{\text{tabel}}$
 - Hasil pengujian
 Hasil pengujian menunjukkan H_0 ditolak, karena nilai $t_{\text{hitung}} = (4,153) > t_{\text{tabel}} (1,671)$.
- b. Pengaruh Desain Bangunan (X_2) terhadap kepuasan penghuni (Y)
 Mengikuti langkah pengujian diatas, maka pada faktor Desain Bangunan diperoleh hasil

- pengujian menunjukkan H_0 ditolak, karena nilai $t_{hitung} = (2,520) > t_{tabel} (1,671)$.
- c. Pengaruh Sarana dan Prasarana (X_3) terhadap kepuasan penghuni (Y)
Mengikuti langkah pengujian diatas, maka pada faktor Desain Bangunan diperoleh hasil pengujian menunjukkan H_0 ditolak, karena nilai $t_{hitung} = (1,799) > t_{tabel} (1,671)$.
- d. Pengaruh Lokasi (X_4) terhadap kepuasan penghuni (Y)
Mengikuti langkah pengujian diatas, maka pada faktor lokasi diperoleh hasil pengujian menunjukkan H_0 ditolak, karena nilai $t_{hitung} = (1,836) > t_{tabel} (1,671)$.

Mencermati hasil pengujian pengaruh variabel bebas Kualitas Bangunan (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), dan Lokasi (X_4) terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo Jawa Timur, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan pengaruh secara parsial untuk penghuni dengan lama tinggal diatas 5 tahun dan dibawah 5 tahun. Untuk lama tinggal kurang dari 5 tahun faktor yang paling dominan berpengaruh adalah Lokasi perumahan dan diatas lima tahun adalah faktor Kualitas Produk lebih dominan. Sedangkan dari hasil pengujian secara simultan diperoleh hasil yang sama dimana semua variabel bebas Kualitas Bangunan (X_1), Desain Bangunan (X_2), Sarana dan Prasarana (X_3), dan Lokasi (X_4) mempunyai pengaruh signifikan terhadap kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis diatas maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Untuk lama tinggal kurang dari 5 (lima) tahun
Dari pengujian t diperoleh kesimpulan bahwa ada 3 (tiga) faktor yaitu Kualitas Bangunan, Sarana dan Prasarana, serta Lokasi yang mempengaruhi kepuasan penghuni perumahan sederhana tipe 36 di kawasan Sidoarjo Jawa Timur. Sedangkan untuk pengujian F diperoleh kesimpulan bahwa semua faktor yang ada mempunyai pengaruh secara parsial terhadap kepuasan penghuni. Ringkasan uji tersebut adalah $F_{hitung} (41,453) > F_{tabel} (2,08)$.
2. Untuk lama tinggal diatas 5 (lima) tahun
Dari pengujian t diperoleh kesimpulan bahwa semua variabel bebasnya mempunyai pengaruh terhadap kepuasan penghuni dalam

membeli rumah sederhana tipe 36 di kawasan Sidoarjo Jawa Timur. Dengan pengujian F diperoleh kesimpulan bahwa semua faktor yang ada mempunyai pengaruh secara parsial terhadap kepuasan penghuni. Ringkasan uji tersebut adalah $F_{hitung} (35,53) > F_{tabel} (2,39)$.

Dari hasil pengujian diatas diketahui bahwa faktor paling dominan yang mempengaruhi penghuni rumah sederhana tipe 36 kawasan Sidoarjo adalah faktor Kualitas Bangunan. Untuk itu, hasil ini dapat menjadi masukan bagi pengembang untuk lebih meningkatkan ataupun mempertahankan kualitas bangunan yang akan mempengaruhi kepuasan penghuni. Pengembang dalam menentukan strategi penjualan dapat menekankan kualitas bangunannya sebagai strategi bersaing dengan pengembang lain. Kualitas bangunan yang perlu diperhatikan oleh pengembang antara lain adalah: ketahanan atap, ketahanan dinding, kebocoran atap, tingkat kerusakan cat dalam dan luar rumah, ketahanan lantai, kekuatan engsel, ketahanan plafon; sirkulasi udara atau jendela untuk kamar tidur, dapur dan kamar mandi; kualitas pencahayaan di kamar tidur, dapur dan kamar mandi.

DAFTAR PUSTAKA

- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum, *Tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun Nomor: 20/KPTS/1986*. Jakarta: Menteri Pekerjaan Umum. 1986.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum, *Tentang Pengesahan 33 Standard Konstruksi Bangunan Indonesia Nomor: 378/KPTS/1987*. Jakarta: Menteri Pekerjaan Umum. 1987.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum, *Tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Nomor: 54/PRT/1991*. Jakarta: Menteri Pekerjaan Umum. 1991.
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat *Tentang Perumahan Sederhana Nomor: 04/KPTS/BP4N/1995*. Jakarta: Menteri Negara Perumahan Rakyat. 1995.
- Mowen, J.C. *Consumer Behavior (4th ed.)*. New York: Prentice Hall International, Inc. 1995.

- Gerson, Richard, *Mengukur Kepuasan Pelanggan*. Jakarta Pusat: PPM. 2001.
- Gasperz, Vincent, *Membangun Tujuh Kebiasaan Kualitas Dalam Praktek Bisnis Global*. Jakarta : Gramedia Pustaka Tama. 1997.
- Sudjana, *Teknik Analisis Data Kualitatif*. Bandung: Tarsito. 1990.
- Santoso, Singgih, *Buku Latihan SPSS Statistik Parametric*. Jakarta: Elek Media Komputindo. 2000.
- Supranto, J., *Mengukur Tingkat Kepuasan Pelanggan*. Jakarta: Rineka Cipta. 2001.
- Tjiptono, Fandi, *Strategi Pemasaran* (cetakan pertama, edisi kedua). Yogyakarta: Andy. 1997.
- Walpole and Myers, *Ilmu Peluang dan Statistik untuk Insinyur dan Ilmuan*. Bandung: ITB. 1995.