

EVALUASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM OLEH PENGEMBANG PERUMAHAN BERDASARKAN PERATURAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DI KOTA MALANG

Acramanila Magha Rastra, Ludfi Djakfar, Yulvi Zaika
Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya Malang
Jl.MT. Haryono 167, Malang 65145, Indonesia
E-mail: civil@brawijaya.ac.id

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah: (1) Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan konsumen perumahan terkait dengan penyediaan fasilitas umum oleh pengembang perumahan. (2) Mendeskripsikan variabel paling dominan berpengaruh dari berbagai variabel yang mempengaruhi kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang. (3) Mendeskripsikan hubungan antara Peraturan Penyelenggaraan Perumahan dengan kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang. Penelitian ini dilakukan terhadap beberapa sampel properti perumahan yang terdaftar dalam keanggotaan REI Komisariat Malang. Alat statistik yang digunakan dalam penelitian ini adalah kombinasi antara metode analisis Frekuensi dan Regresi Linear Berganda. Hasil analisis menunjukkan aspek internal perumahan dan aspek peraturan pemerintah berpengaruh terhadap kepuasan konsumen perumahan. Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa kepuasan konsumen paling dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas umum, sementara hasil observasi lapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan di lapangan ternyata tidak seluruh elemen fasilitas umum disediakan oleh pengembang perumahan, khususnya pada ketersediaan fasilitas umum pada ketersediaan saluran IPAL, ketersediaan shelter perhentian bus/ angkot, dan ketersediaan hydran pemadam kebakaran yang belum/ kurang tersedia. Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka disarankan untuk dilakukan evaluasi terhadap penyediaan fasilitas umum berdasarkan peraturan penyelenggaraan perumahan.

Kata kunci: fasilitas umum , pengembang perumahan, penyelenggaraan perumahan

Pendahuluan

Perumahan di Kota Malang semakin berkembang seiring dengan makin padatnya Kota Malang. Salah satu faktor pendukung perkembangan perumahan adalah makin berkembangnya jumlah penduduk kota Malang serta adanya pendatang dari luar kota. Peluang perkembangan properti khususnya perumahan di Malang Raya masih terbuka lebar. Pertumbuhan properti perumahan di Kota Malang berdasarkan data REI Komisariat Malang mengalami kenaikan 30 % dibandingkan tahun 2010 lalu.

Berkembang pesatnya bisnis properti perumahan Nasional ternyata menimbulkan beberapa dampak negatif. Dalam proses penyelenggaraan pembangunan perumahan, seringkali terjadi pelanggaran-pelanggaran terhadap

peraturan penyelenggaraan perumahan yang diatur oleh pemerintah. Salah satu contoh terjadi saat DPRD Kota Kediri mendesak Pemerintah Kota (Pemkot) setempat melakukan evaluasi terhadap kesalahan pengembang perumahan (developer) yang tidak menyediakan fasilitas umum (fasum) dan tipe rumah sangat sederhana (RSS). Sesuai aturan, seharusnya setiap kompleks perumahan harus menyediakan fasum seluas 20 persen, serta menyediakan rumah sangat sederhana, meskipun jenis perumahan elit. Saat ini diperkirakan, ada belasan kompleks perumahan di Kota Kediri tidak dilengkapi fasilitas umum dan tipe rumah sangat sederhana bagi masyarakat ekonomi lemah. Saat ini diperkirakan, ada belasan kompleks perumahan di Kota Kediri tidak dilengkapi fasilitas umum dan

tipe rumah sangat sederhana bagi masyarakat ekonomi lemah. Perkembangan perumahan yang terjadi saat ini adalah pengembang hanya menjual sistem kavling, bukan komplek atau cluster, sehingga sulit untuk menjalankan aturan tersebut.

Berdasarkan beberapa pernyataan di atas, melihat tren positif perkembangan bisnis properti Kota Malang serta beragam permasalahan terhadap penyelenggaraannya, maka mendasari penelitian ini untuk mendeskripsikan Evaluasi Penyediaan Fasilitas Umum oleh Pengembang Perumahan Berdasarkan Peraturan Penyelenggaraan Perumahan di Kota Malang.

Sebagai tindakan pengawasan terhadap penyelenggaraan perumahan, pemerintah mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dalam suatu lingkungan perumahan khususnya di lingkup wilayah Kota Malang, yaitu :

- Undang-Undang no. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman,
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 – 2030
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Penyelenggaraan Pemakaman
- Peraturan walikota malang Nomor 29 tahun 2011 Tentang Tata cara Penyediaan Sarana Pemakaman Oleh Pengembang

Tujuan yang ingin didapat dari penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang perumahan terhadap peraturan penyelenggaraan perumahan di Kota Malang.

2. Menjabarkan bentuk pelanggaran pengembang perumahan terhadap peraturan penyelenggaraan perumahan di Kota Malang.
3. Untuk menganalisis faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi kepuasan konsumen perumahan terkait dengan Peraturan Penyelenggaraan Perumahan di Kota Malang.
4. Untuk menganalisis variabel mana yang paling dominan berpengaruh terhadap konsumen perumahan di Kota Malang.
5. Untuk mengetahui hubungan antara Peraturan Penyelenggaraan Perumahan dengan kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang.

METODE PENELITIAN

1. Konsep Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah kombinasi antara metode analisis Frekuensi dan Regresi Linear Berganda. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan apa adanya tentang suatu variabel atau gejala yang ada pada saat penelitian dilakukan. Penelitian deskriptif bersifat mengidentifikasi dan menjabarkan bentuk pelanggaran pengembang perumahan terhadap peraturan penyelenggaraan perumahan di Kota Malang serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang berdasarkan persepsi atau pendapat baik dari konsumen perumahan sebagai sumber data. Sedangkan penelitian regresi berganda bertujuan untuk menjelaskan hubungan kausal antar variabel penelitian melalui pengujian hipotesis.

Pengumpulan data sampel dilakukan dengan metode survei. Tujuan akhir penelitian ini adalah untuk menjawab persoalan mengenai d Evaluasi Penyediaan Permukiman Terhadap Peraturan Penyelenggaraan Perumahan di Kota Malang. Penelitian dilaksanakan dengan cara menjaring pendapat, pengalaman,

maupun sikap responden dengan kuisisioner.

2. Variabel Penelitian

Variabel-variabel dalam penelitian ini dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

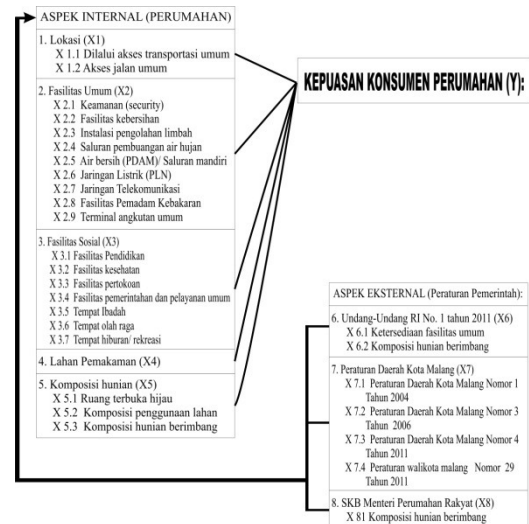
1. Variabel Bebas (*Independent Variabel*)
 - a. Lokasi (X_1)
 - b. Fasilitas Umum (X_2)
 - c. Fasilitas Sosial (X_3)
 - d. Lahan Pemakaman (X_4)
 - e. Komposisi Hunian (X_5)
 - f. Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 (X_6)
 - g. Peraturan Daerah Kota Malang (X_7)
 - h. SKB Menteri Perumahan Rakyat (X_8)
2. Variabel Terikat (*Dependent Variabel*) yaitu kepuasan konsumen perumahan (Y)

3. Metode Analisis Data

Analisis data menggunakan analisis deskriptif frekuensi dan regresi linear berganda dengan menggunakan software pengolah data program SPSS 15.0. Analisis data menggunakan analisis deskriptif frekuensi dan regresi linear berganda dengan menggunakan software pengolah data program SPSS 15.0. Untuk menjawab rumusan masalah, penelitian akan dilakukan dalam tiga tahapan yaitu:

1. Survey Lapangan dan Dinas atau instansi terkait untuk menemukan bentuk pelanggaran yang terjadi.
2. Melakukan survey terhadap konsumen perumahan untuk mengetahui faktor-faktor yang menentukan kepuasan konsumen perumahan.
3. Setelah mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan konsumen perumahan, selanjutnya dilakukan validasi data terhadap jenis pelanggaran dan sikap konsumen perumahan untuk dapat mengetahui

pengambilan data primer melalui hubungan antara kepuasan konsumen perumahan dengan peraturan penyelenggaraan perumahan melalui analisis deskriptif serta melalui survei lapangan.



Gambar 1. Kisi-kisi Variabel Penelitian

Gambar 1 menunjukkan kisi-kisi variabel penelitian dimana aspek internal dan eksternal berperan sebagai variabel bebas dan kepuasan konsumen perumahan sebagai variabel terikatnya.

4. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, tinjauan teoritis, dan kerangka konseptual serta penelitian terdahulu maka penelitian tersebut di atas maka dapat dikemukakan hipotesis sebagai berikut:

1. Bahwa aspek internal (perumahan) meliputi: lokasi, fasilitas umum, fasilitas sosial, lahan pemakaman, dan komposisi hunian; serta aspek eksternal (peraturan pemerintah) meliputi: Undang-Undang RI, Peraturan Daerah Kota Malang, dan SKB Menteri Perumahan Rakyat; akan berpengaruh terhadap kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang.

2. Bahwa aspek internal yang berpengaruh terhadap kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang.
3. Bahwa aspek internal yang berpengaruh paling dominan terhadap kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang adalah faktor Fasilitas Sosial.
4. Bahwa perlu diadakan proses evaluasi terhadap penyelenggaraan perumahan terkait dengan sikap dan pendapat konsumen perumahan serta peraturan penyelenggaraan perumahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hasil Analisis Regresi Berganda

Penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi berganda dengan variabel independen Lokasi (X1), Fasilitas Umum (X2), Fasilitas Sosial (X3), Lahan Pemakaman (X4), Komposisi Hunian (X5), UU RI No. 1 tahun 2011 (X6), Perda Kota Malang (X7), dan SKB Menteri Perumahan Rakyat (X8). Sedangkan variabel dependen dalam penelitian ini adalah Kepuasan Konsumen Perumahan (Y). Berdasarkan hasil pengolahan data dengan menggunakan software SPSS didapatkan hasil analisis seperti pada **Tabel 1**.

Tabel 1. Hasil Analisis Regresi

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(constant)	1,556	1,061		1,467	0,145		
X1	0,404	0,126	0,252	3,217	0,002	0,881	1,469
X2	0,152	0,040	0,318	3,771	0,00	0,587	1,705
X3	0,169	0,046	0,312	3,705	0,00	0,588	1,701
X4	-0,061	0,156	-0,028	-0,393	0,695	0,840	1,191
X5	0,028	0,081	0,025	0,346	0,730	0,808	1,238
X6	-0,040	0,204	-0,023	-0,194	0,846	0,288	3,473
X7	-0,014	0,075	-0,013	-0,183	0,855	0,784	1,276
X8	0,309	0,253	0,143	1,221	0,224	0,305	3,278

Sumber: hasil penelitian

Model regresi yang didapatkan berdasarkan Tabel 1 tersebut adalah sebagai berikut :

$$Y = 1,556 + 0,404 X1 + 0,152 X2 + 0,169 X3 - 0,061 X4 + 0,028 X5 - 0,040 X6 - 0,014 X7 + 0,309 X8 + e$$

2. Pengujian Hipotesis Model Regresi

a. Uji Hipotesis 1 Melalui Uji Regresi Secara Simultan (Uji F)

Uji regresi simultan ini bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh variabel independen secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Jika signifikansi hasil penghitungan lebih kecil daripada $\alpha = 0,05$, maka semua variabel independen memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen. Sebaliknya, jika signifikansi lebih besar daripada $\alpha = 0,05$, maka semua variabel independen tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen.

Tabel 2. Hasil Uji F

Berdasarkan hasil uji simultan pada tabel 2 tersebut didapatkan F-hitung

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	139,744	8	17,468	15,401	0,000
Residual	131,568	116	1,134		
Total	271,312	124			

sebesar 15,401 dengan signifikansi sebesar 0,000. Karena signifikansi kurang dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel independen memiliki pengaruh secara simultan terhadap Kepuasan Konsumen Perumahan, sehingga hipotesis diterima.

b. Uji Hipotesis 2 Melalui Uji Regresi Secara Parsial (Uji t)

Uji regresi parsial digunakan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen (X) terhadap Kepuasan Konsumen Perumahan (Y). Variabel independen dikatakan

berpengaruh signifikan jika nilai signifikansi hasil penghitungan lebih kecil daripada $\alpha = 0,05$. Sebaliknya, jika signifikansi lebih besar daripada $\alpha = 0,05$, maka variabel independen tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen.

Tabel 3. Hasil Uji t

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(constant)	1,556	1,061		1,467	0,145		
X1	0,404	0,126	0,252	3,217	0,002	0,881	1,469
X2	0,152	0,040	0,318	3,771	0,00	0,587	1,705
X3	0,169	0,046	0,312	3,705	0,00	0,588	1,701
X4	-0,061	0,156	-0,028	-0,393	0,695	0,840	1,191
X5	0,028	0,081	0,025	0,346	0,730	0,808	1,238
X6	-0,040	0,204	-0,023	-0,194	0,846	0,288	3,473
X7	-0,014	0,075	-0,013	-0,183	0,855	0,784	1,276
X8	0,309	0,253	0,143	1,221	0,224	0,305	3,278

Sumber: hasil penelitian

Berdasarkan **Tabel 3** tersebut dapat dilihat bahwa tidak semua variabel independen memiliki signifikansi yang kurang dari $\alpha = 0,05$. Variabel X1, X2, dan X3 memiliki signifikansi kurang dari 0,05 yang berarti semakin tinggi tingkat ketersediaan variabel tersebut maka akan membuat kepuasan konsumen makin meningkat.

c. Uji Hipotesis 3 Melalui Penentuan Variabel yang Berpengaruh Paling Dominan

Untuk menentukan variabel independen yang paling berpengaruh terhadap variabel Kepuasan Konsumen Perumahan, dapat dilakukan dengan membandingkan koefisien regresi yang telah distandarisasi (Standardized β) antara variabel yang satu dengan yang lain. Variabel independen yang paling dominan pengaruhnya terhadap Kepuasan Konsumen Perumahan adalah variabel

yang memiliki koefisien Standardized β yang paling besar.

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(constant)	1,556	1,061		1,467	0,145		
X1	0,404	0,126	0,252	3,217	0,002	0,881	1,469
X2	0,152	0,040	0,318	3,771	0,00	0,587	1,705
X3	0,169	0,046	0,312	3,705	0,00	0,588	1,701
X4	-0,061	0,156	-0,028	-0,393	0,695	0,840	1,191
X5	0,028	0,081	0,025	0,346	0,730	0,808	1,238
X6	-0,040	0,204	-0,023	-0,194	0,846	0,288	3,473
X7	-0,014	0,075	-0,013	-0,183	0,855	0,784	1,276
X8	0,309	0,253	0,143	1,221	0,224	0,305	3,278

Tabel 4. Koefisien Standardized β

Berdasarkan pada **Tabel 4** tersebut, variabel Fasilitas Umum (X2) adalah variabel yang memiliki koefisien Standardized β yang paling besar yakni sebesar 0,318. Artinya, Kepuasan Konsumen Perumahan lebih banyak dipengaruhi oleh variabel Fasilitas Umum (X2) daripada variabel independen lainnya. Dengan demikian maka hasil yang didapatkan menunjukkan hipotesis 3 penelitian ditolak, dimana variabel yang paling dominan berpengaruh terhadap kepuasan konsumen perumahan adalah variabel fasilitas umum.

d. Koefisien Determinasi (R²)

Koefisien determinasi digunakan untuk menjelaskan proporsi dari total variabel independen menjelaskan pengaruhnya terhadap variabel dependen. Nilai koefisien determinasi berada antara 0 sampai 1. Apabila koefisien determinasi semakin mendekati 1, maka pengaruh variabel independen semakin kuat. Hasil koefisien determinasi dari analisis regresi adalah sebagai berikut:

Model	R	R square	Adjusted R square	Std. Error of the Estimate	Durbin - Watson
1	0,718	0,515	0,482	1,06499	1,928

Tabel 5. Koefisien Determinasi

Berdasarkan pada **Tabel 5** di atas, R^2 yang digunakan adalah R^2_{adj} yakni sebesar 0,482, karena dalam penelitian ini menggunakan delapan buah variabel independen. Oleh karena itu, dapat dijelaskan bahwa model regresi yang didapatkan mampu menjelaskan pengaruh antara Lokasi (X1), Fasilitas Umum (X2), Fasilitas Sosial (X3), Lahan Pemakaman (X4), Komposisi Hunian (X5), UU RI No. 1 tahun 2011 (X6), Perda Kota Malang (X7), dan SKB Menteri Perumahan Rakyat (X8) terhadap Kepuasan Konsumen Perumahan (Y) sebesar 48,2%. Dan sisanya sebesar 51,8% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak terdeteksi dalam penelitian.

3. Ketersediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Perumahan Skala Kecil

Berdasarkan **Tabel 6** dan **Tabel 7** dapat diperoleh kesimpulan bahwa skala perumahan khususnya perumahan skala kecil berbanding lurus dengan ketersediaan fasilitas yang disediakan, terutama pada aspek fasilitas umum dan fasilitas sosial yang tingkat ketersediannya sangat kurang. Hal tersebut dikarenakan lingkup perumahan, lahan, dan modal yang terbatas menjadikan pengembang kesulitan untuk dapat memenuhi seluruh aspek yang disyaratkan.

Tabel 6. Ketersediaan Fasilitas Umum

Fas. Umum	Bumi Mondoroko	Plaosan Permai
Kondisi Jalan	√	√
Saluran IPAL	-	-
Saluran pembuangan air hujan	√	√
Jaringan Air Bersih	√	√
Jaringan Listrik	√	√
Jaringan Telepon	√	√
Terminal Angkutan Umum/ bus Shelter	-	-
Kebersihan/ pembuangan sampah	-	-
Pemadam Kebakaran (hydran air)	-	-

Tabel 7. Ketersediaan Fasilitas Sosial

Fas. Sosial	Bumi Mondoroko	Plaosan Permai
Fasilitas Pendidikan	-	-
Fasilitas Kesehatan	-	-
Fasilitas Perbelanjaan dan Niaga	-	-
Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum	√	√
Fasilitas Olahraga dan Lapangan Terbuka	-	-
Fasilitas Peribadatan	√	√
Fasilitas Rekreasi dan Kebudayaan	-	√
Fasilitas Pemakaman Warga Perumahan	√	√

4. Ketersediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Perumahan Skala Besar

Berdasarkan observasi lapangan terhadap sampel penelitian khususnya perumahan skala besar, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Tabel 8. Ketersediaan Fasilitas Umum

Fas. Umum	Tirtasani	Araya	Riverside
Kondisi Jalan	√	√	√
Saluran IPAL	-	-	-
Saluran pembuangan air hujan	√	√	√
Jaringan Air Bersih	√	√	√
Jaringan Listrik	√	√	√
Jaringan Telepon	√	√	√
Terminal Angkutan Umum/ bus Shelter	-	√	-
Kebersihan/ pembuangan sampah	√	√	√
Pemadam Kebakaran (hydran air)	-	-	√

Tabel 9. Ketersediaan Fasilitas Sosial

Fas. Sosial	Tirtasani	Araya	Riverside
Fasilitas Pendidikan	√	√	√
Fasilitas Kesehatan	√	√	√
Fasilitas Perbelanjaan dan Niaga	√	√	√
Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum	√	√	√
Fasilitas Olahraga dan Lapangan Terbuka	√	√	√
Fasilitas Peribadatan	√	√	√
Fasilitas Rekreasi dan Kebudayaan	√	√	√
Fasilitas Pemakaman Warga Perumahan	√	√	√

Berdasarkan **Tabel 8** dan **Tabel 9** di atas dapat diperoleh kesimpulan bahwa skala perumahan khususnya perumahan skala besar tidak menjadikan jaminan bahwa ketersediaan fasilitas umum pasti tersedia secara lengkap, dikarenakan pada beberapa aspek tidak terpenuhi ketersediannya, sedangkan pada aspek penyediaan fasilitas sosial memberikan gambaran bahwa skala perumahan menjamin ketersediannya.

5. Evaluasi Penyediaan Fasilitas Umum Berdasarkan Peraturan Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan peraturan pemerintah terkait penyelenggaraan perumahan, terdapat beberapa poin penting yang mengatur kewajiban pengembang perumahan yang harus dipenuhi yaitu:

- Pengembang perumahan wajib menyediakan fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana lingkungan, jaringan drainase, dan taman lingkungan
- Pengembang perumahan wajib menyediakan lahan pemakaman untuk warga perumahan
- Perumahan wajib menyediakan komposisi rumah sederhana, menengah, dan mewah yang berimbang dalam lokasi perumahan

Survey kuesioner tanggapan responden mengenai pengaruh ketersediaan fasilitas umum dan peraturan pemerintah terhadap kepuasan konsumen perumahan menghasilkan kesimpulan bahwa ketersediaan fasilitas umum merupakan variabel yang paling dominan berpengaruh terhadap kepuasan konsumen perumahan. Berdasarkan input dari kuesioner tersebut maka proses validasi data difokuskan pada aspek ketersediaan fasilitas umum dapat dilihat pada **Tabel 10**.

Berdasarkan **Tabel 10** tanggapan konsumen melalui kuesioner menunjukkan bahwa seluruh aspek ketersediannya ditanggapi secara positif yaitu skor rata-rata sebesar 2,6 – 2,7 (terletak pada skala

penting – sangat penting), kecuali pada aspek ketersediaan terminal angkutan umum/ bus shelter yang ditanggapi secara kurang positif yaitu skor rata-rata sebesar 1,8 (terletak pada skala tidak penting-penting).

Tabel 10. Tingkat Kepatuhan Ketersediaan Fasilitas Sosial

Fasilitas Umum	Tingkat Kepatuhan Pelaksanaan	Skala Penilaian	Skor rata-rata tanggapan konsumen (kuesioner)
Kondisi Jalan	100%	Sangat Baik	2,624
Saluran IPAL	0%	Tidak Tersedia	2,464
Saluran pembuangan air hujan	100%	Sangat Baik	2,688
Jaringan Air Bersih	100%	Sangat Baik	2,776
Jaringan Listrik	100%	Sangat Baik	2,736
Jaringan Telepon	100%	Sangat Baik	2,680
Terminal Angkutan Umum/ bus Shelter	20%	Sangat Kurang	1,880
Kebersihan/ pembuangan sampah	60%	Cukup	2,680
Pemadam Kebakaran (hydran air)	20%	Sangat Kurang	2,616

Sementara pada beberapa aspek yang ketersediannya dianggap penting oleh konsumen ternyata tingkat ketersediaannya sangat kurang, bahkan tidak tersedia. Dari uraian tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa tingkat kepatuhan pelaksanaan penyelenggaraan perumahan khususnya ketersediaan fasilitas umum secara keseluruhan sudah berjalan dengan cukup baik, dimana rata-rata tingkat kepatuhan mencapai 66,67%.

Berdasarkan validasi data hasil observasi lapangan dan survey kuesioner maka dapat disimpulkan bahwa perlu dilakukan evaluasi terhadap penyediaan fasilitas umum oleh pengembang perumahan berdasarkan peraturan penyelenggaraan perumahan pada beberapa aspek seperti ketersediaan saluran IPAL, ketersediaan terminal angkutan umum/ bus shelter, serta ketersediaan pemadam kebakaran (hydran air) karena dalam pelaksanaannya masih sangat kurang.

Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan, maka dapat diperoleh kesimpulan penelitian sebagai berikut:

1. Seluruh aspek Internal dan Eksternal memberikan pengaruh secara bersama-sama terhadap kepuasan konsumen perumahan.
2. Aspek internal adalah variabel yang memberikan pengaruh terhadap kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang dibandingkan dengan aspek eksternal.
3. Variabel yang paling dominan berpengaruh terhadap kepuasan konsumen perumahan di Kota Malang adalah ketersediaan fasilitas umum.
4. Tingkat kepatuhan penyelenggara perumahan terhadap peraturan pemerintah terkait dengan ketersediaan fasilitas umum secara umum sudah cukup baik dimana rata-rata tingkat kepatuhan mencapai 66,67%, hanya saja perlu dilakukan evaluasi untuk ketersediaan saluran IPAL, ketersediaan shelter perhentian bus/angkot, dan ketersediaan hydran pemadam kebakaran.
5. Tingkat kepatuhan penyelenggara perumahan terhadap peraturan pemerintah terkait dengan ketersediaan fasilitas sosial secara umum sudah berjalan dengan cukup baik, dimana rata-rata tingkat kepatuhan mencapai 68,9% atau mendekati 70%.

2. Rekomendasi Penelitian

Dari hasil analisis dan kesimpulan yang dipaparkan di atas, maka rekomendasi penelitian yang dapat diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan pengembang perumahan perlu untuk memperhatikan ketersediaan fasilitas umum yang lengkap sesuai dengan peraturan penyelenggaraan

perumahan dikarenakan belum semua aspek penyediaan fasilitas umum dipenuhi oleh pengembang perumahan.

2. Bagi Pemerintah maupun dinas/Instansi terkait untuk dapat lebih intens melakukan sosialisasi peraturan penyelenggaraan perumahan dimana masih banyak warga masyarakat masih belum dan kurang memahami mengenai hak dan kewajiban pengembang perumahan terkait peraturan tersebut.
3. Bagi Pemerintah maupun dinas/Instansi terkait penyelenggaraan perumahan untuk dapat melakukan kontrol dan pengawasan secara lebih ketat terkait penyediaan fasilitas umum oleh pengembang perumahan.
4. Bagi peneliti selanjutnya yaitu menganalisis faktor-faktor lain yang mempengaruhi kepuasan konsumen perumahan, karena hasil yang didapatkan dari analisis penelitian ini masih terdapat kekurangan yaitu dari kedelapan variabel yang diteliti hanya memberikan pengaruh sebesar 48,2%. Dan sisanya sebesar 51,8% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak terdeteksi dalam penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2011. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pemerintah Republik Indonesia.
- Anonim. 2004. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Bangunan. Pemerintah Kota Malang

- Anonim. 2006. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Penyelenggaraan Pemakaman. Pemerintah Kota Malang
- Anonim. 2011. Peraturan Walikota Malang Nomor 29 tahun 2011 Tentang Tata Cara Penyediaan Sarana Pemakaman Oleh Pengembang. Pemerintah Kota Malang
- Indrawati, Y. 2006. Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja guru matematika dalam pelaksanaan kurikulum berbasis kompetensi (kbk) pada sekolah menengah atas kota Palembang. *Jurnal Manajemen & Bisnis Sriwijaya* 4 (7) Juni 2006.
- Melati, R.D. 2011. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Pekerja Wanita Pada Proyek Konstruksi Di Kota Denpasar. Tesis Program Magister Manajemen Konstruksi Universitas Brawijaya Malang
- Moleong. L.J. 2002. Metodologi Penelitian Kualitatif. Cetakan Ke Enambelas. Penerbit PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Nugroho, A.S. 2006. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan Properti Yang Go-Public Di Bursa Efek Jakarta Untuk Periode Tahun 1994 – 2004. Tesis Program Studi Magister Manajemen Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Priyanto, D. Teknik Mudah Dan Cepat Melakukan Analisis Data Penelitian Dengan SPSS Dan Tanya Jawab Ujian Pendadaran. 2010. Gava Media. Yogyakarta.
- Sugiyono. 2010. Memahami Penelitian Kualitatif. CV. Alfabeta. Bandung.
- Sugiyono. 2011. Statistika Untuk Penelitian. CV. Alfabeta. Bandung.
- Sujianto, A.E. 2009. Aplikasi statistik Dengan SPSS 16.0. PT. Prestasi Pustakaraya. Jakarta.
- Wijanarko, B. 2008. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pemilihan Perumahan. Tesis Program Magister Manajemen Konstruksi Universitas Brawijaya Malang.
- Yuliarmi, N.N dan P., Riyasa. 2007. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan pelanggan terhadap pelayanan pdam kota denpasar. *Buletin Studi Ekonomi* 12 (1) 2007.