

ANALISA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN KONSUMEN DALAM PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI KOTA MANADO

Ronald C. E. Kalesaran

Alumni Program Pascasarjana S2 Teknik Sipil Universitas Sam Ratulangi

R. J. M. Mandagi, Estrelita Waney

Dosen Pasca Sarjana Program Studi S2 Teknik Sipil Universitas Sam Ratulangi

ABSTRAK

Perumahan dan permukiman merupakan permasalahan yang akan selalu berkembang sejalan dengan pertumbuhan penduduk. Intensitas pembangunan dikota yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, prasarana maupun kebutuhan lainnya akan semakin meningkat. Sementara itu kebutuhan akan hunian bagi penduduk kota harus dipenuhi mengakibatkan lokasi hunian bergeser kearah pinggiran kota. Demikian juga dengan keberadaan kota Manado yang merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Utara yang selain sebagai pusat pemerintahan, juga menjadi pusat kegiatan perekonomian, pendidikan, perdagangan dan sektor informal lainnya. Dengan kondisi demikian maka banyak pendatang dari daerah sekitar maupun dari luar daerah yang datang ke kota Manado dengan tujuan untuk bekerja, berdagang, sekolah dan lain-lain. Banyak faktor yang menjadi pertimbangan dari pembeli rumah/konsumen dalam memilih lokasi perumahan yang diinginkan. Dari setiap penghuni tentu memiliki alasan yang berbeda-beda sesuai dengan keinginannya. Penelitian ini difokuskan untuk menyusun dan membuat peringkat setiap dasar dan alasan pemilihan lokasi dari konsumen untuk dilihat mana yang sangat mempengaruhi keputusan pembelian sebuah tempat tinggal/rumah yang berada di kota Manado.

Kata Kunci: faktor, konsumen, perumahan, permukiman

PENDAHULUAN

Istilah kota mengandung arti suatu konsentrasi penduduk dalam suatu wilayah geografis tertentu yang menghidupi dirinya sendiri secara relatif permanen dari kegiatan ekonomi yang ada diwilayah tersebut. Kota bisa merupakan sebuah pusat industri, perdagangan, pendidikan, pemerintahan, dan lain-lain. Keanekaragaman kesempatan tersebut menarik penduduk dari daerah pedesaan ke kota-kota.

Seiring dengan perjalanan waktu, kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi dan budaya serta interaksinya dengan kota-kota lain disekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang makin bertambah dan makin padat, bangunan-bangunan yang semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas serta semakin

lengkapnyafasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota.

Perumahan dan permukiman merupakan permasalahan yang akan selalu berkembang sejalan dengan pertumbuhan penduduk. Intensitas pembangunan dikota yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, prasarana maupun kebutuhan lainnya akan semakin meningkat. Sejalan dengan meningkatnya kebutuhan lahan bagi pembangunan perumahan, terjadi pula perkembangan nilai lahan baik nilai sosial maupun ekonomisnya. Ketersediaan lahan kota yang terbatas, membawa dampak semakin sulitnya memperoleh lahan yang selanjutnya membuat harga lahan terus meningkat. Sementara itu kebutuhan akan hunian bagi penduduk kota harus dipenuhi mengakibatkan lokasi hunian bergeser kearah pinggiran kota.

Perkembangan lokasi perumahan mempunyai andil fisik terbesar dalam

pertumbuhan kota. Permintaan tempat hunian pasti akan selalu meningkat dari tahun-ketahun. Pembangunan perumahan dan permukiman perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana dan berkesinambungan. Pada pelaksanaannya perlu mempertimbangkan berbagai aspek sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dari wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi dan sosial budaya untuk mendukung dan menjamin kelestarian lingkungan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia dalam berkeluarga, bermasyarakat.

Demikian juga dengan keberadaan kota Manado yang merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Utara yang selain sebagai pusat pemerintahan, juga menjadi pusat kegiatan perekonomian, pendidikan, perdagangan dan sektor informal lainnya. Dengan kondisi demikian maka banyak para pendatang dari daerah sekitar maupun dari luar daerah yang datang ke kota Manado dengan tujuan untuk bekerja, berdagang, sekolah dan lain-lain. Keadaan ini disatu sisi menimbulkan masalah tempat tinggal bagi masyarakat tetapi disisi lain merupakan peluang bagi kalangan pengusaha/pengembang untuk menyediakan sarana hunian dengan membangun perumahan-perumahan yang dibutuhkan.

Ada banyak kompleks perumahan yang telah terbangun dan tersebar disekitar daerah pinggiran kota Manado. Kondisi dari satu perumahan dengan perumahan yang lainnya berbeda-beda. Masing-masing pengembang mempunyai pertimbangan sendiri-sendiri dalam menentukan lokasi perumahan, tipe rumah yang dibangun, fasilitas yang disediakan, serta harga dan cara pemilikan rumah tersebut.

Dari berbagai macam tawaran tersebut tentunya calon pembeli memiliki kriteria dan pertimbangan sendiri dalam memilih perumahan yang diinginkan. Apakah dari pertimbangan kedekatan dengan tempat kerja, atau memiliki akses melalui transportasi umum, memiliki fasilitas perumahan yang baik, prestise perumahan tersebut ataupun kemudahan cara pemilikan, dan lain-lain.

RUMUSAN MASALAH

Banyak faktor yang menjadi pertimbangan dari pembeli rumah/konsumen

dalam memilih lokasi perumahan yang diinginkan. Dari setiap penghuni tentu memiliki alasan yang berbeda-beda sesuai dengan keinginannya. Penelitian ini difokuskan untuk mencari tahu akan pertimbangan dan alasan konsumen dalam mengambil keputusan memilih perumahan. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahannya yaitu faktor-faktor apa yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli properti di kota Manado.

Sedangkan dari pihak pengembang tentu mempunyai pertimbangan-pertimbangan dalam membangun sebuah kompleks perumahan disuatu lokasi. Pertimbangan itu antara lain lokasi yang dianggap strategis, kelengkapan fasilitas perumahan ataupun menerapkan harga yang bersaing untuk menarik konsumen.

LANDASAN TEORI

Menurut *Maslow* menyebutkan bahwa setelah terpenuhinya kebutuhan manusia akan sandang, pangan, dan kesehatan, maka kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih baik. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya.

Tingkatan kebutuhan manusia terhadap hunian dapat dikategorikan sebagai berikut (*Maslow, 1970*): *Survival needs*, tingkat kebutuhan yang paling dasar ini merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi pertama kali; *Safety and Security Needs*, pada tingkatan ini hunian merupakan kebutuhan sebagai sarana perlindungan untuk keselamatan diri dan hak milik; *Affiliation Needs*, hunian merupakan sarana agar dapat diakui sebagai anggota dalam golongan tertentu; *Esteem Needs*, kebutuhan berikut ini terkait dengan aspek psikologis. Manusia butuh dihargai dan diakui eksistensinya; *Cognitive and Aesthetic Needs*, tingkatan yang paling tinggi dari kebutuhan manusia ini terkait dengan aspek psikologis. Produk rumah tidak hanya sekedar untuk digunakan tetapi juga dapat memberi dampak kenikmatan pada lingkungan sekitarnya

Pengertian Rumah.

- a. Rumah merupakan tempat berlindung dari pengaruh luar manusia seperti iklim, musuh, penyakit, dan sebagainya. Untuk dapat berfungsi secara fisiologis, rumah haruslah dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dibutuhkan seperti penerangan alami dan buatan, ventilasi, air bersih, tempat pembuangan kotoran, dll. (Koesputranto, 1988)
- b. Rumah merupakan suatu bangunan tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan pada norma dan adat kebiasaan yang berlaku didalam suatu masyarakat. (Sarwono dalam Budiharjo, 1988)
- c. Rumah merupakan sarana pengaman bagi diri manusia, pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kehidupan berbudaya. Didalam rumah dan lingkungannya itu dibentuk dan berkembang menjadi manusia yang berkepribadian. (Juhana, 2000)

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia sesudah pangan dan sandang. (Budihardjo, 1994) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hirarki kebutuhan dari Maslow dimulai dari yang terbawah sebagai berikut:

- a. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam, binatang dan berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur dan pemenuhan fungsi badani
- b. Rumah harus bisa menciptakan rasa aman sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
- c. Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar: keluarga, tetangga, teman.
- d. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri yang disebut *Pedro Arrupe* sebagai *Status Conferring Function*, kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.
- e. Rumah sebagai aktualisasi yang diejawantahkan dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan pribadi.

Fungsi Rumah

John F.C Turner mendefinisikan tiga fungsi rumah sebagai berikut:

- a. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*), diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dari iklim setempat.
- b. Rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga (*opportunity*), yaitu untuk tempat berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengemban keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ketempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
- c. Rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*), yaitu terjaminnya keadaan keluarga dimasa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Menurut Doxiadis (2009), fungsi rumah dalam kehidupan adalah:

- a. Rumah menunjukkan tempat tinggal
- b. Rumah merupakan mediasi antara manusia dan dunia
- c. Rumah merupakan *arsenal* yaitu tempat manusia mendapatkan kekuatan kembali.

Pengertian Perumahan

- a. Perumahan adalah salah satu sarana hunian yang erat kaitannya dengan tatacara kehidupan masyarakat. Kawasan perumahan merupakan suatu lingkungan hunian yang perlu dilindungi dari gangguan-gangguan seperti gangguan suara, kotoran, bau, dan lain-lain. Dengan demikian dalam kawasan perumahan harus disediakan sarana maupun prasarana lingkungan yang mendukung aktivitas penduduk.
- b. Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan disuatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal diperumahan tersebut. (Pedoman Perencanaan Lingkungan perumahan 1983)

- c. Perumahan merupakan tempat tiap individu yang ada saling berinteraksi dan saling mempengaruhi satu sama lain serta memiliki *sense of belonging* atas lingkungan tempat tinggalnya (Abraham, 1964)
- d. Perumahan ialah bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk tempat tinggal dan atau keperluan lainnya. (PP no 49 Thn 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan).

Fungsi Perumahan

UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menyebutkan bahwa: Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Perumahan berada dan merupakan bagian dari pemukiman.

Persyaratan Hunian

Manusia selalu berusaha untuk memanfaatkan ruang yang ada disekitarnya untuk kepentingan mempertahankan hidup. Perumahan dibangun dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Selain itu rumah merupakan tempat berlindung dan beristirahat sekaligus tempat bagi penghuninya melakukan aktivitas.

Adapun persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tujuan pembangunan perumahan yaitu agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya.

Sesuai dengan Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota (Dep. PU, 1987) maka kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan-persyaratan dasar berikut ini:

- a. *Aksesibilitas* :
Yaitu kemungkinan pencapaian dari dan kekawasan. Aksesibilitas dalam kenyataannya berwujud jalan dan transportasi.
- b. *Kompatibilitas*
Yaitu keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.
- c. *Fleksibilitas*
Yaitu kemungkinan pertumbuhan fisik pemekaran kawasan perumahan dikaitkan

dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.

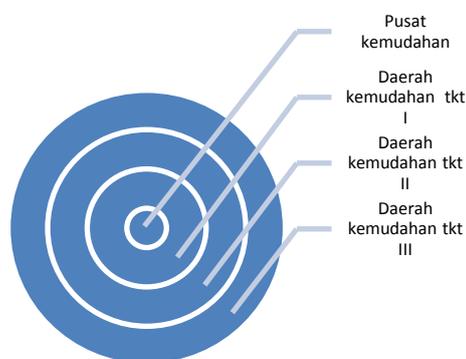
d. *Ekologi*

Yaitu keterpaduan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahnya.

Perencanaan Lingkungan Perumahan

Pembangunan lingkungan perumahan harus direncanakan pada daerah yang telah ditentukan bagi pengembangan perumahan seperti yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang suatu wilayah. Masing-masing lokasi perumahan ini mempunyai tingkat kesulitan yang berbeda, tergantung kondisi spesifik masing-masing lokasi. Secara umum tingkat kemudahan lingkungan perumahan dibedakan dalam tiga tingkatan yaitu:

- a. Lingkungan perumahan didaerah dengan tingkat kemudahan I, yaitu lingkungan perumahan didaerah yang paling dekat dengan pusat kegiatan yang memberi pelayanan untuk kehidupan sehari-hari, misalnya fasilitas pendidikan, pelayanan umum, kesehatan, perbelanjaan, olah raga, lapangan terbuka, dan lain-lain. Tempat terjauh dari pusat pelayanan tersebut mempunyai jarak tempuh 15 menit berjalan kaki atau sejauh 1 km.
- b. Lingkungan perumahan didaerah dengan tingkat kemudahan II, yaitu lingkungan perumahan dimana tempat kediamannya berada didaerah yang berbatasan dengan lingkungan perumahan daerah kemudahan tingkat I
- c. Lingkungan perumahan didaerah dengan tingkat kemudahan III, yaitu lingkungan perumahan dimana tempat kediamannya berada didalam daerah yang berbatasan dengan lingkungan perumahan daerah kemudahan tingkat II.



Gambar 1. Urutan tingkat kemudahan lingkungan perumahan

Persyaratan Permukiman

Persyaratan permukiman meliputi faktor lingkungan dan aksesibilitas tinggi. Faktor lingkungan fisik dan non fisik sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu permukiman. Keadaan lingkungan perumahan yang baik akan diikuti oleh meningkatnya tingkat kehidupan para penghuninya.

Kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada didalamnya. Menurut Amos Rapport (1987), komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi:

- a. Variabel lokasi: jarak kepusat pelayanan, iklim dan topografi
- b. Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang
- c. Variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan
- d. Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan

Bintarto (1987) menyatakan bahwa lingkungan fisik yang berpengaruh terhadap permukiman mencakup aspek-aspek:

- a. Tipologi: meliputi unsur letak, luas, bentuk dan batas.
- b. Biotis: meliputi unsur manusia
- c. Abiotis: meliputi unsur tanah, air, dan iklim

Sedangkan lingkungan non fisik atau lingkungan sosial ekonomi yang berpengaruh terhadap permukiman mencakup aspek-aspek:

- a. Sosial: meliputi unsur tradisi, adat, keluarga, sosial masyarakat dan lembaga.
- b. Ekonomi: meliputi transportasi, perdagangan dan pertanian
- c. Budaya: meliputi unsur pendidikan, agama, bahasa dan kesenian.
- d. Politik: meliputi pemerintah dan kepartaian.

Klasifikasi Hunian

Surat Keputusan Bersama (SKB) Tiga Menteri tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan Lingkungan Hunian yang berimbang menegaskan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan untuk mewujudkan kawasan lingkungan yang berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan dan kriteria tertentu. Tujuannya adalah agar kawasan tersebut dapat menampung secara serasi antara kelompok masyarakat dari

berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial

- Rumah Sederhana:
Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun diatas lahan seluas $54m^2-200m^2$ dan biaya pembangunan per m^2 tidak melebihi dari harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku.
- Rumah Menengah
Rumah menengah adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas antara $200m^2-500m^2$ dan biaya pembangunan per m^2 antara satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai kelas A yang berlaku.
- Rumah Mewah.
Rumah mewah adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas antara $200m^2-500m^2$ dan/atau biaya pembangunan per m^2 diatas harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan dinas pemerintah kelas A yang berlaku.

Pemilihan lokasi perumahan

Persepsi perumahan lebih banyak dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi perumahan menurut masyarakat. Menurut teori struktur internal perkotaan dari Burgess, dijelaskan bahwa faktor lokasi sangat penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya namun dalam perkembangan penggunaan lahan diperkotaan akan lebih dititik beratkan pada segi ekonomi lahan.

Persoalan utama dalam penyediaan perumahan ialah :

- a. Luas perumahan
- b. Harga rumah relatif terhadap pendapatan masyarakat
- c. Kualitas lingkungan
- d. Diskriminasi rasial (White dalam Catanese dan Snyder, 1992)

Masalah yang berkaitan dengan kelompok sasaran penghuni adalah masalah lokasi. Bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang, aspek lokasi akan mempunyai implikasi ekonomi karena keterkaitannya dengan tempat kerja dan fasilitas sosial. Jarak yang jauh dengan tempat kerja dan fasilitas sosial berarti akan menambah persentase pengeluaran ongkos transportasi dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga.

Kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya tarik yang ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian keberbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional, dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut (Luhst, 1977).

Menurut Bourne (1975), faktor lingkungan yang menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi perumahan meliputi:

- a. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.
- b. Karakteristik fisik dan lingkungan pemukiman: Kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.
- c. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi, dan pemadam kebakaran.
- d. Lingkungan sosial: pemukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.
- e. Karakteristik site rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.

Menurut Drabkin (1980), ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang secara individu berbeda satu sama lain yaitu :

- a. Aksesibilitas yaitu terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota
- b. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman
- c. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
- d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana.

Dari banyak kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat, yang paling utama menurut Catanese (1992) adalah :

1. Hukum dan lingkungan.
Akankah hukum yang berlaku mengijinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-

batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan.

2. Sarana.
Suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm), jaringan drainase.
3. Faktor teknis.
Bagaimana keadaan tanah, topografi, dan drainase yang mempengaruhi desain tempai atau desain bangunan
4. Lokasi.
Yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.
5. Estetika
Bagaimana view yang ada dimanfaatkan sebaik mungkin.
6. Masyarakat
Yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan perumahan tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan
7. Fasilitas pelayanan.
Yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah dan fasilitas sekolah
8. Biaya.
Yang dimaksud dengan biaya adalah tanah/lahan yang murah.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian dilakukan pada perumahan-perumahan dikota Manado Provinsi Sulawesi Utara selang bulan Mei-Juni 2010.

Pelaksanaan penelitian ini mengikuti diagram alir pada Gambar 2.

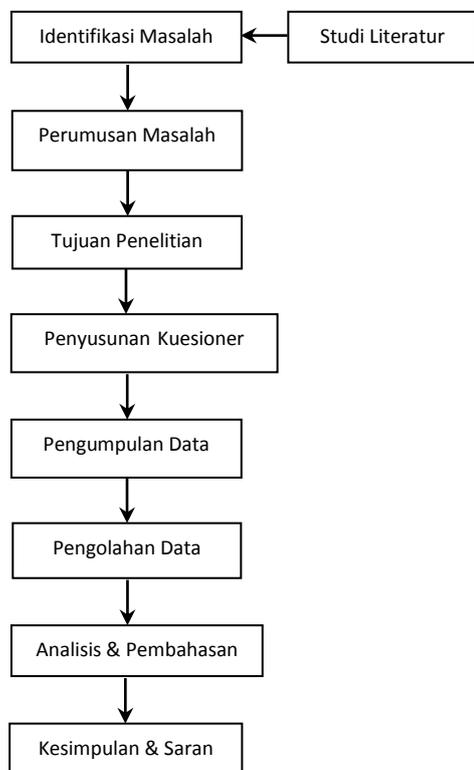
Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan dalam penelitian sebagaimana yang dijelaskan dalam rumusan masalah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Matriks Data

Data hasil kuesioner ditabulasikan berdasarkan jawaban-jawaban dari responden, setelah sebelumnya diberikan pengkodean untuk variabel-variabel yang ada. Tabulasi data tersebut selanjutnya disusun dalam bentuk matriks individu-variabel berukuran

(n x p) dalam hal ini n merupakan individu dan p merupakan variabel. Setelah matriks data disusun, maka terlebih dulu dilakukan uji validitas dan uji reliabilitas terhadap data.



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

2. Uji Validitas

Uji validitas untuk daftar pertanyaan dan pernyataan yang diajukan yaitu untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Kuesioner akan dikatakan valid bila pertanyaan dari kuesioner tersebut mampu untuk mengungkapkan sesuatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut. Suatu instrumen akan bisa dikatakan valid apabila mampu mengukur apa yang diinginkan dan dapat mengungkapkan data dari variabel yang akan diteliti secara tepat.

Untuk mengukur validitas dari kuesioner bisa dilakukan dengan menghitung korelasi antara skor masing-masing item dari pertanyaan dengan total skor yang terdapat pada konsep sehingga hal tersebut disebut analisis butir/item. Uji signifikansi dilakukan dengan membandingkan nilai

koefisien korelasi (r hitung) dengan nilai r tabel untuk derajat kebebasannya ($df = \text{degree of freedom}$) $n - k$, dimana n adalah jumlah sampel dan k adalah jumlah variabel pada tingkat signifikansi 5% ($\alpha = 0,05$).

3. Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas atau uji kehandalan yang bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh suatu alat ukur dapat dipercaya untuk melakukan pengukuran.

Kehandalan berkaitan dengan estimasi, sejauh mana suatu alat ukur konsisten apabila pengukuran akan dilakukan berulang pada sampel yang berbeda. Apabila suatu alat ukur digunakan berulang dan hasil pengukuran yang diperoleh relatif konsisten maka alat ukur tersebut bisa dikatakan handal (*reliable*) dan sebaliknya, bila suatu alat ukur digunakan secara berulang dan hasil dari pengukuran yang diperoleh tidak konsisten dengan hasil pengukuran sebelumnya maka alat tersebut dianggap tidak *reliable*.

4. Korelasi Matriks

Analisis faktor didasarkan pada korelasi antara variabel yang diukur, korelasi matriks berisi koefisien interkorelasi variabel yang harus dihitung.

5. Ekstraksi Faktor

Metode yang digunakan untuk mendapatkan solusi faktor yaitu *Principal Component Analysis*. Tujuannya untuk mendapatkan jumlah faktor minimum untuk mewakili sejumlah data. Setelah diperoleh data yang telah lolos uji maka dapat dilakukan ekstraksi terhadap variabel-variabel tersebut. Jumlah variabel yang terbentuk dapat dilihat dari angka *eigenvalues* pada tabel *total variance explained*. Hanya faktor dengan *eigenvalues* lebih dari 1 atau lebih besar dianggap signifikan, faktor dengan *eigenvalues* kurang dari 1 diabaikan. *Eigenvalues* adalah sebuah perbandingan antara varians umum dan varians spesifik dengan faktor ekstraksi. Alasan untuk menggunakan kriteria *eigenvalues* adalah jumlah varians umum yang dijelaskan oleh faktor yang diekstraksi harus setidaknya sama dengan varians yang dijelaskan oleh variabel tunggal (varians spesifik) untuk interpretasi. *Eigenvalues* lebih besar

dari 1 menunjukkan varians lebih umum daripada varians spesifik yang dijelaskan oleh faktor.

6. Rotasi Faktor

Faktor-faktor yang dihasilkan dalam fase awal ekstraksi sering sulit diinterpretasikan karena kurang menggambarkan perbedaan diantara faktor-faktor yang ada, sehingga perlu dilakukan proses *factor rotation* atau rotasi faktor. Tujuannya untuk memperjelas variabel yang masuk ke dalam faktor tertentu.

Ada dua kelas utama rotasi faktor, sebagai berikut :

- a. *Orthogonal Rotation*, adalah proses rotasi memutar sumbu 90°. Tiga metode rotasi *orthogonal* terdiri atas *varimax*, *quartimax* dan *equimax*.
- b. *Oblique Rotation*, adalah proses rotasi memutar sumbu ke kanan, dan tidak harus dipertahankan 90°. Metode dari rotasi *oblique* terdiri atas *oblmin*, *promax*, *orthoblique* dan lainnya.

7. Pemberian nama faktor

Setelah faktor terbentuk, maka proses dilanjutkan dengan menamakan faktor yang ada.

yang bergelombang dengan puncak setinggi 200 meter. Sedangkan pulau Manado Tua adalah pulau gunung dengan ketinggian ±750 meter. Perairan teluk Manado memiliki kedalaman 2 – 5 meter dipesisir pantai sampai 2.000 meter.

Batas administrasi dan wilayah pemerintahan Kota Manado adalah:

- Batas wilayah Utara:
Kabupaten Minahasa Utara
- Batas wilayah Timur:
Kabupaten Minahasa
- Batas wilayah Selatan:
Kabupaten Minahasa
- Batas wilayah Barat:
Teluk Manado

Kota Manado memiliki topografi tanah yang bervariasi untuk tiap kecamatan. Secara keseluruhan Kota Manado memiliki keadaan tanah yang berombak sebesar 37,95 % dan dataran landai sebesar 40,16 % dari luas wilayah. Sisanya keadaan tanah yang berbukit dan bergunung.

Ketinggian dari permukaan laut pada tiap-tiap kecamatan cukup bervariasi. secara keseluruhan sebesar 92,15% dari luas wilayah terletak pada ketinggian 0 – 240 meter dari permukaan laut. Hal ini disebabkan tekstur alam Kota Manado yang berbatasan dengan pantai dan dengan kontur tanah yang berombak dan berbukit.

TINJAUAN UMUM KOTA MANADO

Letak Geografis dan Topografi

Kota Manado terletak diujung jazirah utara pulau Sulawesi pada posisi geografis 124° 40' – 124° 50' BT dan 1° 30' – 1° 40' LU. Iklim dikota ini adalah iklim tropis dengan suhu rata-rata 24° – 27° C. Curah hujan rata-rata 3,187 mm/tahun. Intensitas penyinaran matahari rata - rata 35% dan kelembaban nisbi ± 84 %.

Luas wilayah daratan adalah 15.726 hektar. Manado juga merupakan kota pantai yang memiliki garis pantai sepanjang 18.7 kilometer. Kota ini juga dikelilingi oleh perbukitan dan barisan pegunungan. Wilayah daratannya didominasi oleh kawasan berbukit dengan sebagian dataran rendah dibagian pantai. Interval ketinggian dataran antara 0 – 40 % dengan puncak tertinggi digunung Tumpa. Wilayah perairan Kota Manado meliputi Pulau Bunaken, Pulau Siladen dan Pulau Manado Tua. Pulau Bunaken dan Siladen memiliki topografi

Pemerintahan

Berdasarkan PERDA nomor 4 tanggal 27 September tahun 2000 tentang perubahan status desa menjadi kelurahan dikota Manado dan PERDA no 5 tanggal 27 September 2000 tentang pemekaran kecamatan dan kelurahan diwilayah Kota Manado, maka jumlah kecamatan dan kelurahan sekarang adalah sebagai berikut :

Tabel 1. Jumlah Kecamatan dan Kelurahan

No	KECAMATAN	JUMLAH KELURAHAN	LUAS WILAYAH (ha)
1	Malalayang	9	1.640,00
2	Sario	7	144,80
3	Wanea	9	659,95
4	Wenang	12	279,50
5	Tikala	12	1.588,40
6	Mapanget	11	4.913,55
7	Singkil	9	587,13
8	Tuminting	10	700,17
9	Bunaken	8	5.212,50

Sumber: BPS

Jumlah Penduduk

Kota Manado memiliki penduduk berjumlah 377.685 orang. Penyebarannya tidak merata karena ada daerah/wilayah kecamatan yang memiliki rasio kepadatan yang tinggi dan ada yang memiliki ratio kepadatan rendah. Hal ini dapat dilihat dari perbandingan luas wilayah dengan jumlah penduduk yang ada. Untuk daerah yang memiliki kepadatan yang tinggi yaitu Kecamatan Tikala dengan jumlah penduduk mencapai 17,008% sedangkan Kecamatan Bunaken memiliki jumlah penduduk rendah yaitu 5,080%. Hal ini disebabkan oleh letak wilayah Kecamatan Tikala yang cenderung dekat dengan pusat kota sedangkan Wilayah Kecamatan Bunaken relatif jauh dari pusat kota

Tabel 2. Jumlah Penduduk Tiap Kecamatan

No	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK	PERSENTASE (%)
1	Malalayang	54.959	13,405
2	Sario	23.198	5,658
3	Wanea	56.962	13,893
4	Wenang	32.979	7,966
5	Tikala	69.734	17,008
6	Mapanget	53.194	12,974
7	Singkil	46.721	11,395
8	Tuminting	52.098	12,705
9	Bunaken	20.828	5,080

Sumber: BPS

Perumahan

Lokasi perumahan yang ada dikota Manado tersebar di sekitar daerah pinggiran kota. Hal ini disebabkan oleh ketersediaan lahan yang masih kosong yang ada terletak di wilayah tersebut. Wilayah kota Manado memiliki 9 kecamatan dengan komposisi wilayah bervariasi. Sebagian wilayah kecamatan terletak didaerah pusat kota, sementara yang lainnya memiliki wilayah yang berbatasan dengan daerah/kabupaten lain. Secara umum, sebaran perumahan berada di 6 (enam) kecamatan tetapi sebaran perumahan terbanyak terkonsentrasi pada tiga kecamatan yang wilayahnya berada di pinggiran kota Manado. Wilayah tersebut meliputi: Kecamatan Malalayang, Kecamatan Tikala dan Kecamatan Mapanget. Sementara tiga kecamatan lainnya hanya memiliki lokasi perumahan sedikit/terbatas yaitu Kecamatan Bunaken, Kecamatan Singkil dan Kecamatan Tuminting.

Sesuai data yang diperoleh dari Dinas Tata Kota Manado, jumlah perumahan yang

terbangun adalah sebanyak 67 perumahan. Wilayah Kecamatan Mapanget merupakan lokasi perumahan yang terbanyak. Hal ini disebabkan oleh luas wilayah kecamatan yang besar dan lokasinya cukup strategis yaitu berada diwilayah pengembangan kota wilayah Timur. Daerah ini juga merupakan daerah pintu masuk dari wilayah lain seperti dari Bitung dan Minahasa Utara. Kecamatan Mapanget juga memiliki fasilitas strategis seperti Bandar Udara Sam Ratulangi sebagai pintu gerbang masuk ke daerah Sulawesi Utara.

Wilayah Kecamatan Malalayang termasuk lokasi perumahan yang cukup banyak. Hal ini disebabkan karena wilayah ini merupakan daerah pintu masuk dari daerah barat kota dan selatan kota seperti dari Minahasa Selatan dan Kotamobagu. Selain itu daerah ini juga merupakan daerah pengembangan kota diwilayah bagian barat.

Wilayah Kecamatan Tikala juga adalah daerah pengembangan perumahan yang cukup banyak. Hal ini disebabkan karena wilayah ini masih memiliki lahan yang cukup luas disertai adanya jalan lingkaran kota (*ring road*) yang menjadi akses utama. Daerah ini juga sebagai pintu masuk dari daerah Tomohon, Minahasa dan dari Minahasa Utara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan

- I. Promosi
 - 1. Promosi dari developer
 - 2. Promosi dari teman, saudara, kenalan
 - 3. Kredibilitas developer
 - 4. Arahan / petunjuk dari tempat kerja
 - 5. Mencari sendiri
- II. Lokasi
 - 1. Dekat dengan tempat kerja / usaha
 - 2. Dekat dengan pusat kota
 - 3. Dekat dengan pusat perbelanjaan
 - 4. Dekat dengan tempat pendidikan
 - 5. Mudah pulang ke kampung halaman
 - 6. Dilalui angkutan umum
 - 7. Lingkungan sosial baik
 - 8. Pemandangan (*view*) yang baik
- III. Harga
 - 1. Lebih terjangkau dari perumahan lain

2. Memiliki fasilitas kredit
3. Besarnya diskon
4. Harga jual kembali

IV. Fasilitas

1. Air bersih tersedia
2. Listrik tersedia
3. Telepon tersedia
4. Ketersediaan provider telekomunikasi
5. Sarana rekreasi dalam kompleks
6. Taman lingkungan (ruang terbuka hijau)
7. Sarana olahraga
8. Ruko / tempat belanja
9. Tempat ibadah
10. Drainase/saluran air yang terintegrasi di lingkungan perumahan

V. Aksesibilitas / Capaian

1. Berada di jalan utama / jalan raya
2. Dekat dari jalan utama
3. Jalan lingkungan / perumahan baik
4. Ada jalan alternatif
5. Kualitas jalan ke lokasi perumahan baik

VI. Karakteristik

1. Model rumah
2. Luas tanah / lahan
3. Luas bangunan
4. Mutu bangunan

VII. Kenyamanan

1. Keamanan terjamin
2. Lingkungan bersih
3. Bebas kebisingan lalu lintas
4. Bebas banjir
5. Jaminan pelayanan dari developer baik

B. Hasil Penelitian

Sebelum diolah lebih lanjut, terlebih dahulu dilakukan uji validitas dan uji reliabilitas terhadap data hasil kuesioner. Dari hasil uji validitas diperoleh bahwa semua variabel adalah valid.

Berdasarkan hasil yang diperoleh dengan Analisis Komponen Utama (*Principal Component Analysis*) dengan program SPSS, maka terbentuk 12 komponen utama. Jumlah komponen yang terbentuk diketahui melalui angka *Initial Eigenvalues*. Angka-angka *Initial Eigenvalues* menunjukkan kepentingan faktor masing-masing variabel dalam menghitung varians keseluruhan variabel yang dianalisis. *Component* menunjukkan jumlah faktor atau

jumlah variabel. Jumlah faktor yang terbentuk dilihat pada angka *Initial Eigenvalues* yang sama dengan atau lebih besar dari satu ($\lambda \geq 1$).

Disimpulkan bahwa ke-12 komponen utama pertama telah mampu menerangkan keragaman data sebesar persentase kumulatif yaitu 78,319%. Kemudian diperoleh variabel-variabel yang mengelompok membentuk sebuah faktor. Tabel *component matrix* menunjukkan distribusi variabel pada dua belas faktor yang terbentuk, namun hasil dari matriks ini perlu dilakukan proses rotasi terlebih dahulu untuk memperjelas variabel yang masuk ke dalam faktor tertentu.

Dalam matriks, angka-angka yang tertera pada tiap kolom disebut *loading factor* yang menunjukkan korelasi antara suatu variabel dengan masing-masing faktor yang terbentuk.

Masing-masing variabel dikelompokkan kedalam komponen menurut angka *loading factor* terbesarnya.

- Variabel “Listrik tersedia” memiliki *loading factor* 0,823 pada komponen 1 dan *loading factor* -0,494 pada komponen 2, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Lingkungan sosial baik” memiliki *loading factor* 0,803 pada komponen 1, dan *loading factor* -0,473 pada komponen 2, sehingga digabungkan dalam komponen 1.
- Variabel “Air bersih tersedia” memiliki *loading factor* 0,780 pada komponen 1, *loading factor* 0,371 pada komponen 2 dan *loading factor* -0,499 pada komponen 3, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Kualitas jalan lokasi perumahan baik” memiliki *loading factor* 0,752 pada komponen 1, *loading factor* 0,347 pada komponen 2 dan *loading factor* -0,461 pada komponen 3, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Jaminan pelayanan dari developer baik” memiliki *loading factor* 0,706 pada komponen 1, *loading factor* 0,333 pada komponen 2 dan *loading factor* -0,427 pada komponen 3, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Mencari sendiri” memiliki *loading factor* 0,583 pada komponen 1, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.

- Variabel “Dekat dengan jalan utama” memiliki *loading factor* 0,540 pada komponen 1, *loading factor* -0,331 pada komponen 5, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Dekat dengan tempat pendidikan” memiliki *loading factor* 0,527 pada komponen 1, *loading factor* 0,367 pada komponen 6, *loading factor* -0,374 pada komponen 9, *loading factor* 0,383 pada komponen 12 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Dekat dengan tempat kerja/usaha” memiliki *loading factor* 0,517 pada komponen 1, *loading factor* -0,344 pada komponen 10, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Jalan lingkungan/perumahan baik” memiliki *loading factor* 0,566 pada komponen 1, *loading factor* 0,366 pada komponen 2, *loading factor* 0,406 pada komponen 10 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Arahan/petunjuk dari tempat kerja.” memiliki *loading factor* 0,509 pada komponen 1, *loading factor* 0,364 pada komponen 10, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Dekat dengan pusat perbelanjaan” memiliki *loading factor* 0,508 pada komponen 1, *loading factor* 0,361 pada komponen 7, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Besarnya diskon” memiliki *loading factor* 0,498 pada komponen 1, *loading factor* -0,393 pada komponen 3, *loading factor* 0,407 pada komponen 4, *loading factor* -0,362 pada komponen 7 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Sarana Olah Raga” memiliki *loading factor* 0,484 pada komponen 1, *loading factor* -0,399 pada komponen 4, sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Pemandangan (view) yang baik.” memiliki *loading factor* 0,480 pada komponen 1, *loading factor* -0,337 pada komponen 4, *loading factor* 0,331 pada komponen 6 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Mutu bangunan.” memiliki *loading factor* 0,475 pada komponen 1, sehingga berada dalam komponen 1.
- Variabel “Taman Lingkungan (ruang terbuka hijau)” memiliki *loading factor* 0,455 pada komponen 1, *loading factor* -0,427 pada komponen 6, *loading factor* 0,404 pada komponen 7 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Promosi dari teman, saudara, kenalan.” memiliki *loading factor* 0,436 pada komponen 1, *loading factor* 0,373 pada komponen 4, *loading factor* 0,345 pada komponen 6 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Keamanan terjamin.” memiliki *loading factor* 0,412 pada komponen 1, *loading factor* 0,350 pada komponen 3, *loading factor* -0,341 pada komponen 6 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Ada jalan alternatif.” memiliki *loading factor* 0,427 pada komponen 1, *loading factor* -0,836 pada komponen 2 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Lebih terjangkau dari perumahan lain.” memiliki *loading factor* 0,417 pada komponen 1, *loading factor* -0,819 pada komponen 2 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Luas tanah/lahan.” memiliki *loading factor* 0,466 pada komponen 1, *loading factor* -0,790 pada komponen 2 sehingga dimasukkan dalam komponen 1.
- Variabel “Memiliki fasilitas kredit.” memiliki *loading factor* 0,332 pada komponen 2, *loading factor* -0,430 pada komponen 7 sehingga dimasukkan dalam komponen 2.
- Variabel “Berada di jalan utama / jalan raya.” memiliki *loading factor* 0,601 pada komponen 3, sehingga dimasukkan dalam komponen 3.
- Variabel “Harga jual kembali.” memiliki *loading factor* 0,563 pada komponen 3, *loading factor* -0,358 pada komponen 9 sehingga dimasukkan dalam komponen 3.
- Variabel “Ketersediaan provider telekomunikasi.” memiliki *loading factor* 0,423 pada komponen 1, *loading factor* 0,508 pada komponen 4 *loading factor* 0,365 pada komponen 5 sehingga dimasukkan dalam komponen 4.
- Variabel “Promosi dari developer.” memiliki *loading factor* 0,428 pada komponen 1, *loading factor* 0,460 pada komponen 4 sehingga dimasukkan dalam komponen 4.
- Variabel “Mudah pulang ke kampung halaman.” memiliki *loading factor* 0,405 pada komponen 1, *loading factor* -0,548 pada komponen 2 *loading factor* 0,426

- pada komponen 5 sehingga dimasukkan dalam komponen 5.
- Variabel “Dekat dengan pusat kota.” memiliki *loading factor* 0,357 pada komponen 4, *loading factor* 0,554 pada komponen 5 *loading factor* 0,479 pada komponen 6 sehingga dimasukkan dalam komponen 5.
 - Variabel “Bebas banjir.” memiliki *loading factor* 0,333 pada komponen 1, *loading factor* -0,401 pada komponen 4 *loading factor* 0,352 pada komponen 5 *loading factor* 0,391 pada komponen 6 sehingga dimasukkan dalam komponen 6.
 - Variabel “Tempat ibadah.” memiliki *loading factor* 0,363 pada komponen 1, *loading factor* 0,443 pada komponen 5 *loading factor* 0,478 pada komponen 6 sehingga dimasukkan dalam komponen 6.
 - Variabel “Drainase/saluran air yang terinte-grasi dilingkungan perumahan.” memiliki *loading factor* 0,403 pada komponen 1, *loading factor* 0,345 pada komponen 5 *loading factor* 0,503 pada komponen 7 sehingga dimasukkan dalam komponen 7.
 - Variabel “Sarana rekreasi dalam kompleks.” memiliki *loading factor* 0,350 pada komponen 1, *loading factor* 0,364 pada komponen 3 *loading factor* 0,473 pada komponen 7 sehingga dimasukkan dalam komponen 7.
 - Variabel “Lingkungan bersih.” memiliki *loading factor* 0,355 pada komponen 1, *loading factor* 0,339 pada komponen 3 *loading factor* 0,376 pada komponen 8 sehingga dimasukkan dalam komponen 8.
 - Variabel “Bebas kebisingan lalu lintas.” memiliki *loading factor* 0,400 pada komponen 1, *loading factor* 0,592 pada komponen 8 *loading factor* 0,447 pada komponen 9 sehingga dimasukkan dalam komponen 8.
 - Variabel “Model rumah.” memiliki *loading factor* 0,382 pada komponen 1, *loading factor* 0,409 pada komponen 3 *loading factor* 0,432 pada komponen 9 sehingga dimasukkan dalam komponen 9.
 - Variabel “Ruko/tempat belanja.” Memiliki *loading factor* 0,384 pada komponen 1, *loading factor* 0,359 pada komponen 4 *loading factor* 0,393 pada komponen 9 sehingga dimasukkan dalam komponen 9.
 - Variabel “Luas bangunan.” memiliki *loading factor* 0,345 pada komponen 1, *loading factor* -0,393 pada komponen 9 *loading factor* 0,473 pada komponen 10 sehingga dimasukkan dalam komponen 10.
 - Variabel “Telepon tersedia.” memiliki *loading factor* 0,381 pada komponen 1, *loading factor* 0,387 pada komponen 5 *loading factor* 0,390 pada komponen 11 sehingga dimasukkan dalam komponen 11.
 - Variabel “Dilalui angkutan umum.” memiliki *loading factor* 0,360 pada komponen 1, *loading factor* 0,296 pada komponen 11 *loading factor* 0,387 pada komponen 12 sehingga dimasukkan dalam komponen 12.
- Setelah masing-masing variabel tersebut dikelompokkan kedalam komponen berdasarkan angka *loading factor* terbesarnya, maka didapat hasil sebagai berikut.
- Komponen 1**
- Komponen ini merupakan komponen yang paling berpengaruh diantara komponen-komponen lainnya. Hal ini ditunjukkan dengan *eigenvalue* komponen ini merupakan yang tertinggi yaitu 9,209. Komponen 1 ini terdiri atas variabel-variabel:
1. Listrik tersedia
 2. Lingkungan sosial baik
 3. Air bersih tersedia
 4. Kualitas jalan ke lokasi perumahan baik
 5. Jaminan pelayanan dari developer baik
 6. Mencari sendiri
 7. Dekat dengan jalan utama
 8. Dekat dengan tempat pendidikan
 9. Dekat dengan tempat kerja/usaha
 10. Jalan lingkungan / perumahan baik
 11. Arah / petunjuk dari tempat kerja
 12. Dekat dengan pusat perbelanjaan
 13. Besarnya diskon
 14. Sarana olah raga
 15. Pemandangan (view) yang baik
 16. Mutu bangunan
 17. Taman lingkungan (ruang terbuka hijau)
 18. Promosi dari teman, saudara, kenalan.
 19. Keamanan terjamin
 20. Ada jalan alternatif
 21. Lebih terjangkau dari perumahan lain.
 22. Luas tanah / lahan
- Berdasarkan variabel-variabel yang mengelompok pada komponen 1, maka dapat dinamakan aspek Ekonomis dan Kualitas. Aspek ini merupakan aspek yang paling dominan untuk keseluruhan faktor dengan besar pengaruh sebesar 23,023%

Komponen 2

Komponen ini merupakan komponen kedua yang paling berpengaruh dengan *eigenvalue* 4,153 dan terdiri atas variabel: Memiliki fasilitas kredit.

Berdasarkan variabel pada komponen 2, maka dapat dinamakan aspek Terjangkau. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 10,383%

Komponen 3

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 2,970 dan terdiri atas variabel-variabel:

1. Berada di jalan raya / jalan utama
2. Harga jual kembali

Berdasarkan variabel-variabel yang mengelompok pada komponen 3, maka dapat dinamakan aspek Investasi. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 7,425%

Komponen 4

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 2,472 dan terdiri atas variabel-variabel:

1. Ketersediaan provider telekomunikasi
2. Promosi dari developer

Berdasarkan variabel-variabel yang mengelompok pada komponen 4, maka dapat dinamakan aspek Kemudahan. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 6,181%

Komponen 5

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 2,135 dan terdiri atas variabel-variabel:

1. Mudah pulang ke kampung halaman
2. Dekat dengan pusat kota

Berdasarkan variabel-variabel yang mengelompok pada komponen 5, maka dapat dinamakan aspek Efisien. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 5,337%

Komponen 6

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 1,963 dan terdiri atas variabel-variabel:

1. Tempat ibadah
2. Bebas banjir

Berdasarkan variabel yang mengelompok pada komponen 6 ini maka dapat dinamakan aspek Aman dan Nyaman. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 4,908%

Komponen 7

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 1,864 dan terdiri atas variabel-variabel:

1. Drainase / saluran air yang terintegrasi dilingkungan perumahan
2. Sarana rekreasi dalam kompleks

Berdasarkan variabel-variabel yang mengelompok pada komponen 7 ini, maka dapat dinamakan aspek Utilitas Lingkungan. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 4,661%.

Komponen 8

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 2,135 dan terdiri atas variabel-variabel:

1. Lingkungan bersih
2. Bebas kebisingan lalu lintas

Berdasarkan variabel-variabel yang mengelompok pada komponen 8 ini, maka dapat dinamakan aspek Bebas Polusi. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 3,841%.

Komponen 9

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 2,472 dan terdiri atas variabel-variabel:

1. Model rumah
2. Ruko / tempat belanja

Berdasarkan variabel-variabel yang mengelompok pada komponen 9, maka dapat dinamakan aspek Desain. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 3,729%.

Komponen 10

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 1,306 dan terdiri atas variabel Luas bangunan.

Berdasarkan variabel pada komponen 10, maka dapat dinamakan aspek Nyaman. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 3,264%.

Komponen 11

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 1,174 dan terdiri atas variabel Telepon tersedia.

Berdasarkan variabel pada komponen 11, maka dapat dinamakan aspek Telekomunikasi. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 2,936%.

Komponen 12

Komponen ini memiliki *eigenvalue* 1,053 dan terdiri atas variabel Dilalui angkutan umum.

Berdasarkan variabel pada komponen 12, maka dapat dinamakan aspek Transportasi. Aspek ini memiliki pengaruh sebesar 2,632%.

Dari hasil pengolahan data maka didapat variabel-variabel yang sangat mempengaruhi yang kemudian dikelompokkan dalam faktor baru seperti pada tabel berikut ini.

Tabel 1. Faktor-faktor Baru

Aspek	Variabel	Total Keragaman (%)
KEPRAKTISAN EKONOMIS DAN BERKUALITAS	Listrik tersedia Lingkungan sosial baik Air bersih tersedia Kualitas jalan ke perumahan baik Jaminan pelayanan dari developer yang baik Mencari sendiri Dekat dengan jalan utama Dekat dengan tempat pendidikan Dekat dengan tempat kerja/usaha Jalan lingkungan/perumahan baik Arahan/petunjuk dari tempat kerja. Dekat dengan pusat perbelanjaan Besarnya diskon Sarana olah raga Pemandangan / view yang baik Mutu bangunan Taman lingkungan (ruang terbuka hijau) Promosi dari teman , kenalan, saudara Keamanan terjamin Ada jalan alternatif Lebih terjangkau dari perumahan lain (harga) Luas tanah/Lahan	23,023
TERJANGKAU	Memiliki fasilitas kredit	10,383
INVESTASI	Berada di jalan utama / jalan raya Harga jual kembali	7,425
KEMUDAHAN	Ketersediaan provider telekomunikasi Promosi dari developer	6,181
EFISIEN	Mudah pulang kekampung halaman Dekat dengan pusat kota	5,337
AMAN DAN NYAMAN	Tempat ibadah Bebas banjir	4,908
UTILITAS LINGKUNGAN	Drainase/saluran air yang terintegrasi di lingkungan perumahan Sarana rekreasi dalam kompleks	4,661
BEBAS POLUSI	Lingkungan bersih Bebas kebisingan lalu lintas	3,841
DESAIN	Model rumah Ruko/tempat belanja	3,729
NYAMAN	Luas bangunan	3,264
TELEKOMUNIKASI	Telepon tersedia	2,936
TRANSPORTASI	Dilalui angkutan umum	2,632

Sumber: Hasil Penelitian

PENUTUP

Kesimpulan

Dari hasil analisa ternyata bahwa faktor-faktor yang sangat mempengaruhi pemilihan perumahan oleh konsumen adalah menyangkut aspek kepraktisan, aspek ekonomis dan aspek kualitas yang meliputi variabel variabel: listrik tersedia, lingkungan sosial baik, air bersih tersedia, kualitas jalan perumahan baik, jaminan pelayanan dari developer yang baik, mencari sendiri, dekat dengan jalan utama, dekat dengan tempat pendidikan, dekat dengan tempat kerja/usaha, jalan lingkungan/perumahan baik, arahan/petunjuk dari tempat kerja, dekat dengan pusat perbelanjaan, besarnya diskon, sarana olah raga, pemandangan/view yang baik, mutu bangunan, taman lingkungan

(ruang terbuka hijau), promosi dari teman, kenalan saudara, keamanan terjamin, ada jalan alternatif, lebih terjangkau dari perumahan lainnya (harga), luas tanah/lahan.

Saran

Saran bagi para pengembang dalam merencanakan dan membangun suatu lokasi perumahan adalah:

- Mempertimbangkan kebutuhan konsumen melalui survey
- Memperhatikan sarana dan prasarana perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

Adisasmita. R., 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

- BPS Kota Manado. *Kota Manado Dalam Angka*. <http://manadokota.bps.go.id>
- Budihardjo, E., 2009. *Perumahan & Pemukiman di Indonesia*. Penerbit PT Alumni, Bandung.
- DeCoster, J., 1998. *Overview of Factor Analysis*. Retrieved <October, 10th 2010> from <http://www.stat-help.com/notes.html>.
- Ervianto, I. Wulfram, 2004. *Teori–Aplikasi Manajemen Proyek Konstruksi*, Andi, Yogyakarta.
- Frick, H., 2003. *Rumah Sederhana*. Kebijakan Perencanaan dan Konstruksi, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.
- Gallion. B. Arthur. Simon Eisner. 1996. *Pengantar Perancangan Kota*. Desain dan Perencanaan Kota. Erlangga. Jakarta.
- Ho, R., 2006. *Handbook of Univariate and Multivariate Data Analysis and Interpretation with SPSS*. Chapman and Hall /CRC. Boca Raton.
- Kerzner, H., 2001. *Project Management. A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling. Seventh Edition*. John Wiley & Sons, Inc. New York.
- Maslow. A., 1943. *Maslow's Hierarchy of Needs*. Retrieved <October, 10th 2010> from http://en.wikipedia.org/wiki/maslow's_hierarchy_of_needs.
- Masyhuri. M. Zainuddin., 2008. *Metodologi Penelitian*. Pendekatan Praktis dan Aplikatif. Refika Aditama. Bandung.
- Sastra, M Suparno. E Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Sebuah Konsep, Pedoman dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan, Andi. Yogyakarta
- Siregar, Syofian, 2010. *Statistika Deskriptif untuk Penelitian*, Rajawali Press, Jakarta.
- Sugiyono, 2007. *Statistika Untuk Penelitian*, Alfabeta. Bandung.
- Tarore, H., dan R. J. M. Mandagi, 2006. *Sistem Manajemen Proyek dan Konstruksi*. Tim Penerbit JTS Fakultas Teknik. Universitas Sam Ratulangi, Manado.
- Zahnd. M., 2009. *Pendekatan dalam Perancangan Arsitektur*, Metode untuk Menganalisis dan Merancang Arsitektur Secara Efektif, Penerbit Kanisius, Yogyakarta
- Zahnd. M., 2010. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Teori Perancangan Kota dan Penerapannya. Penerbit Kanisius, Yogyakarta.