

HASIL PENELITIAN

FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MASYARAKAT DALAM MEMILIH LOKASI HUNIAN PERI URBAN STUDI KASUS : PERUMAHAN GRIYA PANIKI INDAH

Chrissanto Alex Saputra

Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado

Abstrak. Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang menyangkut kelayakan dan taraf kesejahteraan hidup masyarakat. Kecamatan Mapanget sebagai KASIBA (kawasan siap bangun), dan pembangunan dari bermacam - macam sektor yang telah dilakukan dari sektor perdagangan dan jasa, sektor perumahan pemukiman dll (Sumber : RTRW Kota Manado 2014 – 2034). Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi karakteristik masyarakat memilih lokasi hunian Peri Urban Kota Manado dan menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di daerah pinggiran kota khususnya Perumahan Griya Paniki Indah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dan analisa menggunakan pendekatan kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, karakteristik masyarakat memilih lokasi hunian Perumahan GPI yaitu : Tingkat pendidikan rata – rata penduduk di Perumahan Griya Paniki Indah adalah tamatan SMP/Sederajat (18.5%), Tingkat pendidikan SMA/Sederajat (37.5 %) dan Akademi/Perguruan Tinggi (44%). Jenis Pekerjaan penduduk di Perumahan Griya Paniki Indah sebagai Pegawai Swasta (28.5 %). Sedangkan jenis mata pencaharian lainnya yaitu PNS (22.5 %), Anggota TNI/Polri (17 %), Wiraswasta (19.5 %), dan tokoh agama (12.5 %). Rata – rata penghasilan penduduk di Perumahan Griya Paniki Indah adalah berkisar Rp.2.500.000 - Rp.5.000.000, hingga > Rp.5.000.000. Sedangkan faktor - faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di daerah pinggiran kota khususnya Perumahan Griya Paniki Indah yaitu : ketersediaan sarana perbelanjaan, sarana pendidikan dan kesehatan sangat berpengaruh bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian, dari segi fisik, lokasi Perumahan GPI cukup strategis, dan harga lahan terjangkau serta lokasi Perumahan GPI bebas longsor dan bebas banjir. Sarana penunjang perumahan cukup tersedia seperti sarana kesehatan, pendidikan, perdagangan dan jasa namun kondisi jalan cukup rusak serta kurangnya bak sampah.

Kata Kunci : Hunian, Peri Urban, Perumahan, Kecamatan Mapanget

PENDAHULUAN

Semakin berkembangnya penduduk yang tinggal di daerah perkotaan dengan segala aspek kehidupannya, yang berlangsung secara terus – menerus akan mengakibatkan kota tidak lagi dapat menampung kegiatan penduduk. Oleh karena wilayah kota secara administratif terbatas, maka harus mengalihkan perhatiannya ke daerah pinggiran kota. Wilayah peri urban merupakan suatu zona yang didalamnya terdapat percampuran antara struktur lahan kedesaan dan lahan kota. Mekanisme terjadinya urban sprawl adalah tingkat kebutuhan lahan yang semakin tinggi di perkotaan, namun semakin sulit dan mahal, maka warga cenderung memilih membangun pemukiman - pemukiman baru di wilayah suburban.

Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang menyangkut kelayakan dan taraf kesejahteraan hidup

masyarakat. Rumah bukan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, lebih dari itu rumah juga mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persesuaian budaya dan peningkatan kualitas generasi mendatang serta pengejawantahan jati diri.

Lust (1997), mengemukakan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya Tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya Tarik yang ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai 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.

Kecamatan Mapanget adalah salah satu daerah pinggiran yang luasnya paling besar di antara 11 kecamatan di Kota Manado (Sumber : BPS Kota Manado) ini dibuktikan dengan ditetapkannya Kecamatan Mapanget sebagai KASIBA (kawasan siap bangun), dan pembangunan dari bermacam-macam sektor yang telah dilakukan dari sektor perdagangan dan jasa, sektor perumahan pemukiman dan lain sebagainya (Sumber : RTRW Kota Manado 2014 – 2034).

Perumahan Griya Paniki Indah terletak di jalan adipura raya, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget Kota Manado. Perumahan ini menawarkan sistem peruntukan kapling tidak dalam bentuk klaster. Minat masyarakat terhadap perumahan griya paniki indah yang membuat penulis tertarik mengangkat judul “Faktor - faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian peri urban. Studi kasus : Perumahan Griya Paniki Indah”

Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi karakteristik masyarakat memilih lokasi hunian Peri Urban Kota Manado dan menganalisis faktor - faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di daerah pinggiran kota khususnya Perumahan Griya Paniki Indah.

TINJAUAN PUSTAKA

Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Perumahan juga dikenal dengan istilah housing. *Housing* berasal dari bahasa Inggris yang memiliki arti kelompok rumah. Terkait dengan pembangunan perumahan, sering kita dengar istilah perumahan rakyat. Perumahan rakyat adalah sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak huni dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, maupun fasilitas sosial, artikan sebagai sekumpulan rumah-rumah yang sebagian besar dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Teori Lokasi Perumahan

Luhst (1997) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu lingkungan dan aksesibilitas. Lingkungan oleh Luhst didefinisikan sebagai suatu wilayah yang secara geografis dibatasi dengan batas nyata, dan biasanya dihuni oleh kelompok penduduk. Lingkungan mengandung unsur - unsur fisik dan sosial yang menimbulkan kegiatan dan kesibukan dalam kehidupan sehari-hari. Unsur-unsur tersebut berupa gedung - gedung sekolah, bangunan pertokoan, pasar, daerah terbuka untuk rekreasi, jalan mobil dan sebagainya.

Teori Preferensi Bermukim

Preferensi bermukim menurut Sinulingga (Kurniasih, 2005 : 14) adalah keinginan atau kecenderungan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim di suatu tempat yang dipengaruhi oleh variabel-variabel. Variabel yang digunakan untuk mengukurnya adalah sebagai berikut:

1. Pendapat tentang kondisi permukiman saat ini
2. Keindahan suatu permukiman
3. Kondisi permukiman yang dianggap ideal
4. Faktor - faktor pada lokasi permukiman saat ini yang dianggap menyenangkan

Wilayah Peri Urban

Wilayah peri urban (WPU) merupakan wilayah yang terletak di antara dua wilayah yang sangat berbeda kondisi lingkungannya, yaitu antara wilayah yang mempunyai dimensi kehidupan yang sedemikian kompleks yang pada umumnya menunjukkan atribut yang saling berbeda, maka di daerah antara ini kemudian muncul atribut khusus yang merupakan hibrida dari keduanya (Yunus,2008).

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan metode metode deskriptif dan analisa menggunakan pendekatan kualitatif, karena dalam pelaksanaannya meliputi data, analisis hasil dan interpretasi tentang arti dan data yang diperoleh dari kuesioner. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode survey yakni

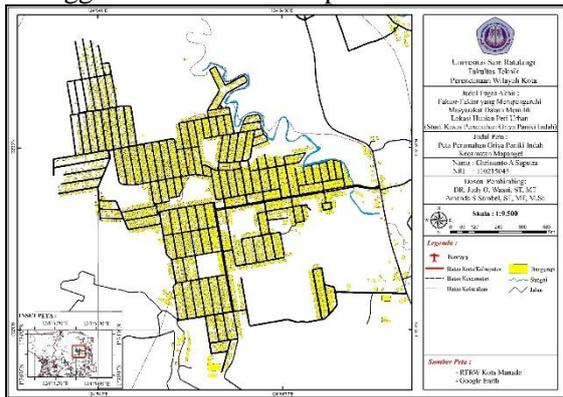
dengan menggunakan teknik pengambilan sampel menggunakan kuesioner dalam pengambilan data lapangan.

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah mengumpulkannya secara langsung. Pengumpulan data primer yang dilakukan antara lain yaitu, penyebaran kuisisioner dan dokumentasi. Sedangkan data sekunder diperoleh peneliti dari berbagai sumber yang telah ada (peneliti sebagai tangan kedua). Pengumpulan data sekunder diperoleh dari Dinas terkait dan literature - literatur penelitian sebelumnya dan pihak-pihak yang relevan dalam penelitian serta dengan melakukan studi kepustakaan untuk mengkaji teori dan informasi yang berhubungan dengan faktor faktor pemilihan lokasi hunian.

Sampel diambil dari populasi yang ada di kawasan yang diteliti secara purposif. Tujuan proses tersebut adalah data yang diperoleh dapat mewakili masing-masing wilayah tersebut. Penulis memerlukan 200 orang responden yang bermukim di Perumahan Griya Indah Paniki.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Mapanget terlebih khusus pada Perumahan Griya Paniki Indah. Berdasarkan letak geografisnya Kecamatan Mapanget berada diantara 1°29'34.8" (1.493°) LU dan 124°53'27.2" (124.8909°) BT dengan rata-rata ketinggian 57 meter diatas permukaan laut.



Gambar 1. Peta Orientasi Perumahan Griya Paniki Indah

Sumber : Penulis,2018

Variabel Penelitian

Variabel - variabel yang menjadi indikator terkait dengan faktor - faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian peri urban yaitu :

Tabel 1. Variabel Penelitian

Variabel Penelitian				
Demografi	Kondisi Sosial Ekonomi	Kenyamanan	Aksesibilitas	Sarana Penunjang
a) Jumlah Penduduk b) Jumlah Kepala Keluarga	a) Jenis Mata Pencaharian b) Tingkat Pendidikan c) Agama d) Tingkat Penghasilan	a) Bebas Banjir b) Bebas Longsor c) Lingkungan Bersih	a) Kondisi Jalan b) Lebar Jalan c) Lokasi Perbelanjaan d) Lokasi Kesehatan e) Tempat Kerja f) Lokasi Rekreasi	a) Fasilitas Pendidikan b) Fasilitas Kesehatan c) Fasilitas Perbelanjaan d) Fasilitas Peribadatan e) Fasilitas Rekreasi dan Olahraga f) Fasilitas Air Bersih g) Fasilitas Persampahan

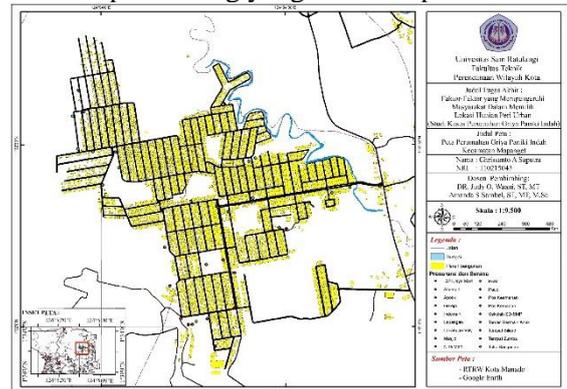
Sumber : Penulis 2018

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dibahas karakteristik masyarakat memilih lokasi hunian peri urban Kota Manado dan menganalisis faktor - faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di daerah pinggiran kota khususnya Perumahan Griya Paniki Indah.

Kondisi Perumahan Griya Paniki Indah

Perumahan Griya Paniki Indah terletak di jalan Jalan Raya Mapanget, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget Kota Manado. Posisi Perumahan Griya Paniki Indah yang cukup strategis yaitu berada pada jalur ringroad 2, kawasan bisnis dan bandara sehingga menjadi salah satu pertimbangan masyarakat dalam memilih tempat hunian. Perumahan Griya Paniki Indah memiliki jumlah hunian ± 2000 unit rumah dan terdapat fasilitas pendukung yang mencukupi.



Gambar 2. Peta Persebaran Fasilitas di Perumahan Griya Paniki Indah

Sumber : Penulis,2018

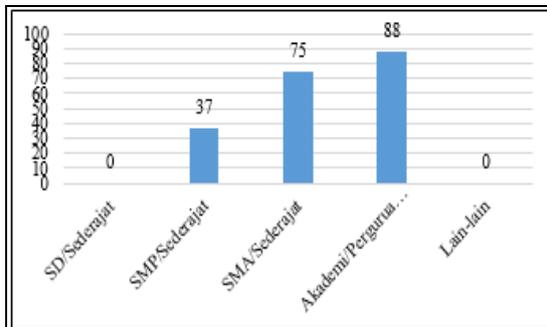
Karakteristik Masyarakat di Perumahan Griya Paniki Indah

Pada bab ini akan dijelaskan karakteristik dari segi sosial ekonomi masyarakat yang bermukim di Perumahan

Griya Paniki Indah Kota Manado. Karakteristik sosial ekonomi yang akan dijelaskan yaitu tingkat pendidikan, usia, penduduk asli kawasan perumahan (asal), pekerjaan dan penghasilan/pendapatan.

Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan sangat mempengaruhi mata pencaharian dan aktivitas bermukim karena semakin tinggi tingkat pendidikan maka peluang untuk mendapatkan mata pencaharian semakin besar dan juga ada pengaruh dalam memilih lokasi hunian yang aman dan nyaman.



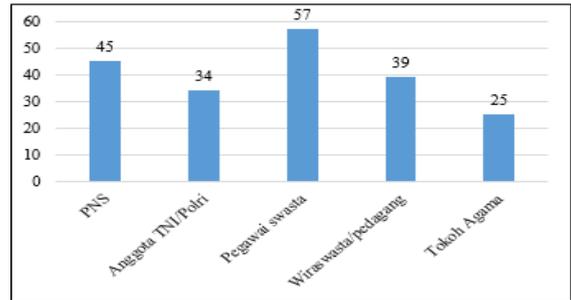
Gambar 3. Diagram Tingkat Pendidikan Penduduk Perumahan GPI

Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Berdasarkan data hasil penyebaran kuesioner di Perumahan Griya Paniki Indah diketahui bahwa dari total 200 responden dapat disimpulkan penduduk di perumahan griya paniki indah memiliki latar belakang pendidikan yang beragam yaitu Tingkat pendidikan SMP/Sederajat (18.5%), Tingkat pendidikan SMA/Sederajat (37.5 %) dan Akademi/Perguruan Tinggi dengan persentase (44%).

Mata Pencaharian

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner di Perumahan Griya Paniki Indah, jenis pekerjaan penduduk perumahan cukup beragam. Ada yang bekerja sebagai anggota TNI/POLRI, Wiraswasta, Pegawai Swasta, Pegawai Negeri Sipil dan Tokoh Agama. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram dibawah ini :



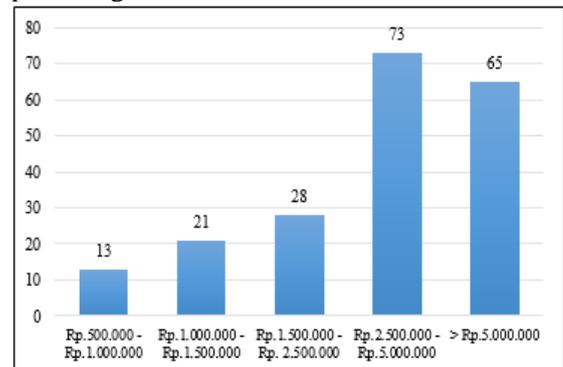
Gambar 4. Diagram Jenis Mata Pencaharian Penduduk Perumahan GPI

Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Berdasarkan diagram diatas dapat disimpulkan bahwa jenis mata pencaharian penduduk Perumahan Griya Paniki Indah didominasi oleh jenis pekerjaan sebagai Pegawai Swasta dengan persentase (28.5%). Sedangkan jenis mata pencaharian lainnya yaitu PNS dengan persentase (22.5 %), Anggota TNI/Polri dengan persentase (17 %), Wiraswasta dengan persentase (19.5 %), dan tokoh agama dengan persentase (12.5 %).

Penghasilan/Pendapatan

Terkait data penghasilan perlu diketahui agar mengetahui kategori tingkat sosial penduduk baik tingkat menengah ke atas ataukah menengah kebawah. Untuk mengetahui tingkat penghasilan penduduk Perumahan Griya Paniki Indah dapat dilihat pada diagram dibawah ini :



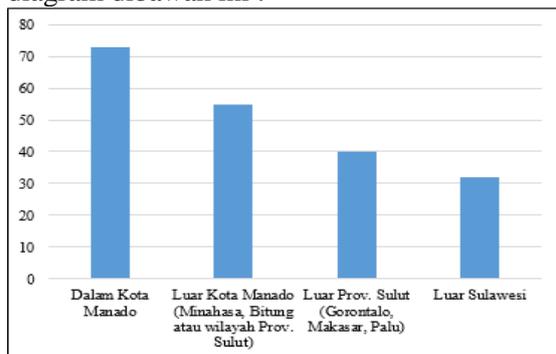
Gambar 5. Diagram Tingkat Penghasilan Penduduk Perumahan GPI

Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Berdasarkan diagram diatas dapat disimpulkan bahwa tingkat penghasilan penduduk Perumahan Griya Paniki Indah rata – rata berpenghasilan berkisar Rp.2.500.000 - Rp.5.000.000, hingga lebih dari Rp.5.000.000. hal ini dapat disimpulkan bahwa penduduk Perumahan Griya Paniki Indah berkategori menengah ke atas.

Asal Penduduk

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner dan wawancara langsung dengan penduduk Perumahan Griya Paniki Indah, ada beberapa penduduk yang memang bermukim di perumahan dan ada juga yang memiliki rumah di perumahan GPI namun tidak menetap bermukim di kawasan Perumahan GPI. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram dibawah ini :



Gambar 6. Diagram Jenis Mata Pencapaian Penduduk Perumahan GPI

Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Faktor - faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian

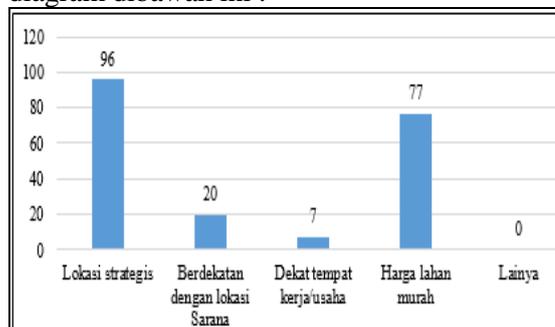
Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

Luhst (1997) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu lingkungan dan aksesibilitas.

Sesuai teori pemilihan lokasi hunian yang di kemukakan oleh Luhst (1997) maka variabel yang digunakan yakni kenyamanan, Aksesibilitas dan Sarana Penunjang Hunian. Menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian adalah untuk mengetahui alasan memilih lokasi hunian di kawasan peri urban khususnya di Perumahan Griya Paniki Indah. Untuk lebih jelasnya dapat dijelaskan dibawah ini :

Faktor Kenyamanan

Kenyamanan merupakan hal utama yang harus di perhatikan bagi para developer perumahan Griya Paniki Indah. Kriteria kenyamanan yaitu : lokasi bebas banjir, bebas longsor, alasan memilih lokasi perumahan, lokasi bersih dan nyaman. Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada penduduk perumahan GPI mengenai alasan memilih lokasi perumahan GPI sebagai lokasi hunian rata rata menjawab karena lokasi Perumahan GPI cukup strtegis, harga lahan terjangkau dan Berdekatan dengan lokasi sarana perbelanjaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram dibawah ini :

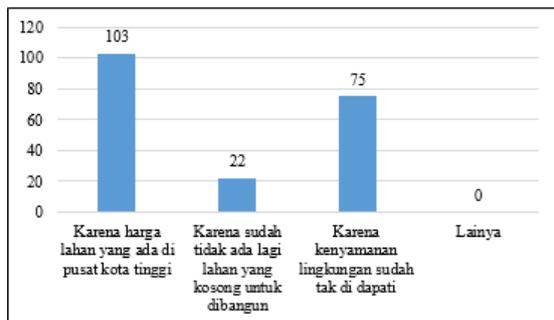


Gambar 7. Diagram Alasan Memilih Perumahan GPI

Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Berdasarkan diagram diatas dapat disimpulkan bahwa lokasi Perumahan Griya Paniki Indah menurut persepsi penduduk adalah lokasi perumahan yang strategis. Perumahan GPI berada dekat dengan kawasan cepat tumbuh bagian utara Kota Manado dan isamping itu juga harga lahan yang dapat dijangkau penduduk yang ingin bermukim di Perumahan GPI.

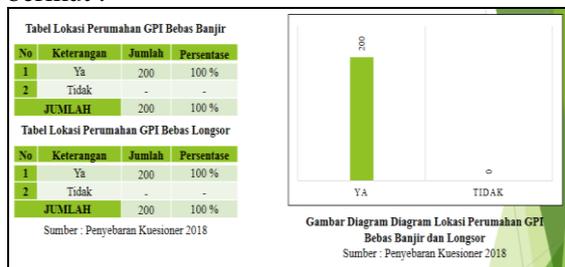
Ada beberapa alasan penduduk perumahan GPI kenapa tidak membeli/membangun tempat tinggal di pusat Kota Manado yaitu karena harga lahan yang ada di pusat kota tinggi, sudah tidak ada lagi lahan yang kosong untuk dibangun, dan kenyamanan lingkungan sudah tak di dapati. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram dibawah ini:



Gambar 8. Diagram Alasan Mengapa Tidak Memilih Lokasi Hunian di Pusat Kota Manado
Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Berdasarkan diagram diatas dapat dijelaskan bahwa alasan penduduk perumahan GPI tidak membeli/membangun tempat tinggal di pusat Kota Manado yaitu karena harga lahan yang ada di pusat kota tinggi dengan persentase (51.5 %), Sudah tidak ada lagi lahan yang kosong untuk dibangun (11 %) dan kenyamanan lingkungan sudah tak di dapat (37.5 %). Berdasarkan wawancara dengan penduduk mengenai alasan memilih perumahan GPI adalah karena bertempat tinggal di lokasi sekarang memberikan beberapa kenyamanan seperti harga terjangkau, kondisi lingkungan masih terjaga, pemandangan alam yang belum terusik.

Hal lain yang harus diperhatikan dalam memilih lokasi hunian adalah karakteristik lokasi. Kriteria utama yang harus diperhatikan dalam memilih lokasi hunian adalah lokasi yang bebas banjir dan bebas longsor. Rata rata penduduk perumahan GPI menjawab lokasi perumahan Griya Paniki indah Bebas dari banjir dan longsor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 9. Diagram Lokasi Perumahan GPI Bebas Banjir dan Longsor
Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Karakteristik lokasi perumahan Griya Paniki berdasarkan wawancara dengan penduduk perumahan memang bebas dari banjir. Namun yang perlu diperhatikan

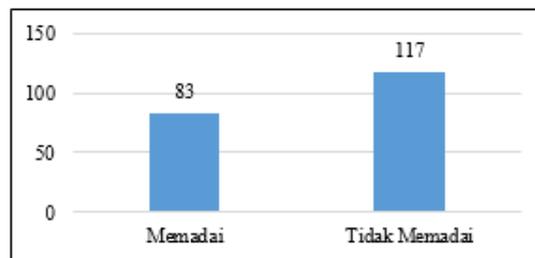
developer Perumahan Griya Paniki Indah adalah perbaikan drainase agar tidak ada genangan air yang dapat mengakibatkan kerusakan material jalan di sekitar perumahan. Lokasi perumahan Griya Paniki Indah juga bebas dari longsor karena berada pada kontur yang landai.

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner mengenai kondisi lingkungan tempat tinggal penduduk Perumahan Griya Paniki Indah rata rata menjawab lokasi Perumahan Griya Paniki cukup bersih dan nyaman

Faktor Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan daya tarik suatu lokasi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya dari berbagai 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. Penilaian aksesibilitas di kawasan Perumahan Griya Paniki Indah adalah kondisi jalan, lebar jalan, lokasi perbelanjaan, lokasi tempat kerja, lokasi sarana pendidikan, dan kesehatan (rumah sakit/puskesmas).

Berdasarkan observasi dan penyebaran kuesioner kepada penduduk perumahan GPI mengenai kondisi jalan, kondisi jalan utama (pintu masuk Perumahan GPI) berondisikan baik. Namun ada beberapa titik lokasi kondisi jalan ada yang materialnya cukup rusak. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram dibawah ini :



Gambar 10. Diagram Kondisi Jalan di Perumahan GPI
Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

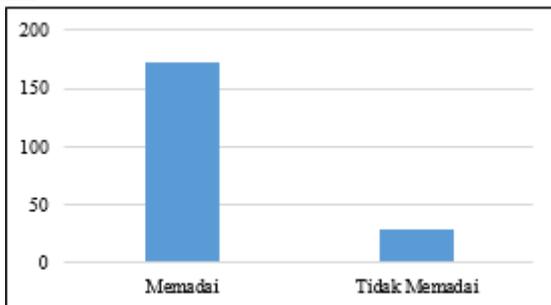
Berdasarkan hasil observasi di area Perumahan Griya Paniki Indah memang terdapat beberapa titik lokasi jalan yang materialnya sudah cukup rusak. Hal ini dapat

mengganggu aktivitas masyarakat apalagi ketika ada genangan air di badan jalan. Persentase penduduk menjawab kondisi jalan di Perumahan GPI cukup memadai adalah 35 % sedangkan kondisi jalan tidak memadai yakni 65 %.



Gambar 11. Kondisi Jalan di Perumahan GPI
Sumber : Survey Lapangan 2018

Berdasarkan observasi dan penyebaran kuesioner kepada penduduk perumahan GPI mengenai lebar jalan, rata – rata penduduk perumahan menjawab lebar jalan di Perumahan GPI Cukup memadai. Lebar jalan di Perumahan $\pm 5 - 6$ meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram dibawah ini :



Gambar 12. Diagram Kondisi Lebar Jalan di Perumahan GPI

Sumber : Survey Lapangan 2018

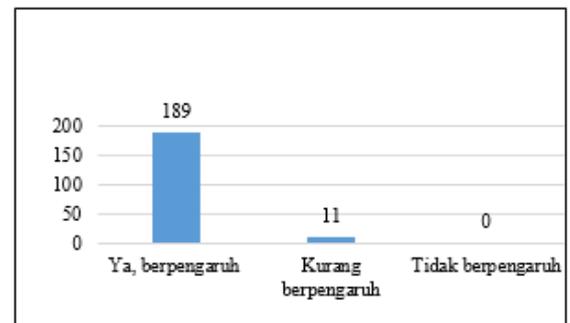
Dalam memilih lokasi hunian juga perlu ada pertimbangan dari segi harga lahan, investasi, sarana pendukung di kawasan perumahan serta sarana pendukung kecamatan misalnya pusat perdagangan dan jasa (perbelanjaan), sarana pendidikan dan kesehatan dll. Ketersediaan prasarana dan sarana yang ada di Kecamatan Mapanget juga dapat mendukung kebutuhan penduduk di Perumahan Griya Paniki Indah (GPI) meskipun di kawasan perumahan juga telah tersedia sarana pendukung, namun prasarana dan sarana perlu juga untuk menjangkau

penduduk skala kecamatan bahkan skala kota. Tentunya ketersediaan sarana pendukung seperti pusat perdagangan dan jasa (perbelanjaan), sarana pendidikan dan kesehatan apakah menjadi pertimbangan masyarakat dalam memilih lokasi hunian. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram dibawah ini :

Tabel 1. Persepsi Ketersediaan Pusat Perbelanjaan, Sarana Pendidikan dan Kesehatan dalam Memilih Lokasi Hunian

No	Keterangan	Jumlah	Persentase
1	Ya, berpengaruh	189	94.5 %
2	Kurang berpengaruh	11	5.5 %
3	Tidak berpengaruh	-	-
JUMLAH		200	100 %

Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018



Gambar 13. Diagram Persepsi Ketersediaan Pusat Perbelanjaan, Sarana Pendidikan dan Kesehatan dalam Memilih Lokasi Hunian

Sumber : Survey Lapangan 2018

Faktor Sarana Penunjang Hunian

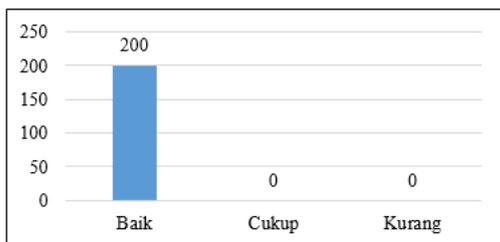
Sarana penunjang dikawasan hunian sangat dibutuhkan bagi masyarakat yang akan memilih lokasi hunian. Disamping fasilitas pendukung yang telah di Kecamatan Mapanget, namun perlu juga sarana penunjang dikawasan hunian Perumahan GPI. Lokasi hunian yang tidak mempunyai sarana pendukung akan menyulitkan penduduk.

Berdasarkan hasil survey lapangan, fasilitas penunjang hunian yang tersedia di Perumahan Griya Paniki Indah adalah sarana perbelanjaan (indomaret/alfamart), sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi & olahraga, sarana utilitas seperti air bersih dan persampahan.



Gambar 14. Foto Kondisi Sarana Penunjang Hunian di Perumahan GPI
Sumber : Survey Lapangan 2018

Ketersediaan sarana penunjang hunian di Perumahan Griya Paniki Indah seperti sarana pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan rekreasi & olahraga cukup memadai. Disamping itu juga sarana utilitas seperti air bersih & persampahan perlu di perhatikan kondisinya. Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner dan wawancara langsung dengan penduduk kawasan perumahan mengenai kondisi air bersih di perumahan GPI ternyata 100 % baik. Jenis sumber air bersih penduduk perumahan terdiri dari PAM dan Sumur bor. Sumur bor banyak digunakan penduduk perumahan kelas menengah ke atas sedangkan PAM digunakan bagi penduduk perumahan kelas menengah ke bawah. Untuk retribusi air bersih PAM 10 Kubik Rp. 35.000 kalau lebih dari 10 kubik akan dikenakan tarif tambahan.



Gambar 15. Diagram Kondisi Air Bersih di Perumahan Griya Paniki Indah
Sumber : Survey Lapangan 2018



Gambar 16. Sumber Air Bersih di Perumahan Griya Paniki Indah
Sumber : Survey Lapangan 2018

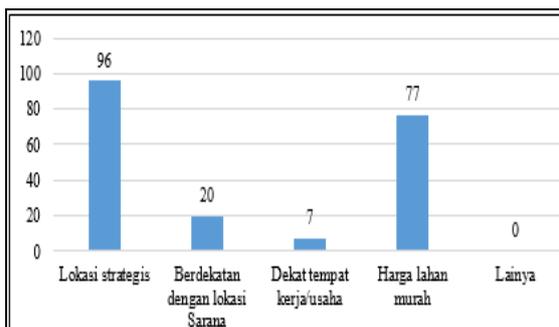
Sarana persampahan di kawasan perumahan GPI terdapat beberapa titik bak sampah yang tersedia di depan jalan kawasan perumahan namun untuk ketersediaan bak sampah hanya tersedia di area perumahan menengah ke-atas sedangkan perumahan skala menengah kebawah tidak disediakan bak sampah melainkan sampah domestik penduduk perumahan di tampung masing masing dirumah dan akan diangkut menggunakan truk sampah setiap pagi dan sore hari.



Gambar 17. Kondisi Tempat Pembuangan Sampah (TPS) di Perumahan Griya Paniki Indah
Sumber : Survey Lapangan 2018

Faktor yang Menentukan dalam Memilih Lokasi Hunian di Perumahan GPI

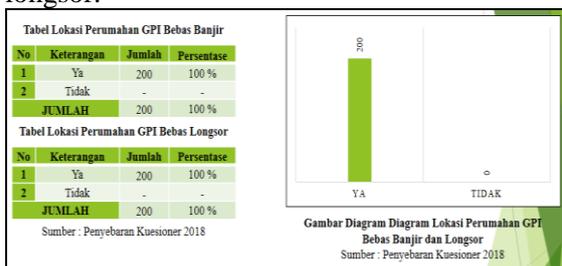
Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner dan wawancara langsung terhadap penduduk Perumahan Griya Paniki Indah (GPI), ada beberapa faktor yang menjadi alasan mereka memilih lokasi hunian di Perumahan Griya Paniki Indah (GPI). Faktor tersebut adalah lokasi hunian yang strategis. Alasan strategis disini adalah karena Perumahan GPI berada dalam kawasan cepat tumbuh bagian utara Kota Manado dan harga lahan yang terjangkau serta kondisi lingkungan masih terjaga, serta pemandangan alam yang masih asri.



Gambar 18. Diagram Alasan Memilih Perumahan GPI

Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Disamping itu juga faktor yang menjadi alasan mereka memilih lokasi hunian di Perumahan Griya Paniki Indah (GPI) adalah lokasi Perumahan Griya Paniki Indah terbebas banjir dan longsor. Kriteria utama yang harus diperhatikan para developer dalam merancang lokasi hunian adalah lokasi harus bebas banjir dan bebas longsor. Rata rata penduduk perumahan GPI menjawab lokasi perumahan Griya Paniki indah Bebas dari banjir dan longsor.



Gambar 19. Diagram Lokasi Perumahan GPI Bebas Banjir dan Longsor

Sumber : Penyebaran Kuesioner 2018

Teori pemilihan lokasi tempat tinggal yang dicetuskan oleh Luhst (1997) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu lingkungan dan aksesibilitas.

Lingkungan oleh Luhst didefinisikan sebagai suatu wilayah yang secara geografis dalam artian lokasi tempat tinggal harus terhindar dari kerawanan terhadap bencana seperti banjir longsor gempa polusi kebakaran yang membahayakan keselamatan penghuninya. Sedangkan aksesibilitas merupakan daya tarik suatu lokasi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan

seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa professional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil survey dan kajian tanggapan responden mengenai faktor - faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian peri urban. Studi kasus : Perumahan Griya Paniki Indah maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Karakteristik masyarakat memilih lokasi hunian Perumahan GPI yaitu :
 - a) Tingkat pendidikan rata – rata penduduk di Perumahan Griya Paniki Indah adalah tamatan SLTP, SLTA dan Perguruan tinggi/Akademisi dengan persentase Tingkat pendidikan SMP/Sederajat (18.5%), Tingkat pendidikan SMA/Sederajat (37.5 %) dan Akademi/Perguruan Tinggi dengan persentase (44%).
 - b) Jenis Pekerjaan penduduk di Perumahan Griya Paniki Indah sebagai Pegawai Swasta dengan persentase (28.5 %). Sedangkan jenis mata pencaharian lainnya yaitu PNS dengan persentase (22.5 %), Anggota TNI/Polri dengan persentase (17 %), Wiraswasta dengan persentase (19.5 %), dan tokoh agama dengan persentase (12.5 %).
 - c) Rata – rata penghasilan penduduk di Perumahan Griya Paniki Indah adalah berkisar berkisar Rp.2.500.000 - Rp.5.000.000, hingga lebih dari Rp.5.000.000. hal ini dapat disimpulkan bahwa penduduk Perumahan Griya Paniki Indah berkategori menengah ke atas.
2. Faktor - faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di daerah pinggiran kota khususnya Perumahan Griya Paniki Indah yaitu:
 - a) Ketersediaan sarana perbelanjaan, sarana pendidikan dan kesehatan sangat berpengaruh bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian dengan persentase pengaruh yakni 94.5 % dan kurang berpengaruh (5.5 %)

- b) Lokasi Perumahan GPI cukup strategis, dan harga lahan terjangkau serta lokasi Perumahan GPI bebas longsor dan bebas banjir.
- c) Sarana penunjang perumahan cukup tersedia seperti sarana kesehatan, pendidikan, perdagangan dan jasa namun kondisi jalan cukup rusak serta kurangnya bak sampah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. Badan Pusat Statistik Kota Manado, Kecamatan Mapanget Dalam Angka Tahun 2017.
- Anonim. Peraturan menteri pekerjaan umum No.41/PRT/M/2007 Pedoman kriteria teknis kawasan budidaya
- Anonim. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manado Tahun 2014 – 2034
- Anonim. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Anonim. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007. Tentang Penataan Ruang.
- Bertrand, Alvin L. 1972. *Seventy Years or Rural Sociology in The United States*. Essay Press. New York
- Bintarto. 1983 *Urbanisasi dan Permasalahannya*, Yogyakarta: Galia Indonesia, Jakarta.
- Bourne, L.S., *Internal Structure of the City - Readings on Space and Environment*, Oxford University Press. Inc., Oxford, 1975
- Budihardjo, Eko. 1984. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : Alumni
- Daldjoeni M. 1987, *Geografi Kota Dan Desa*. Bandung, Alumni
- Direktorat Jenderal Penataan Ruang Pekerjaan Umum. 2009. *Kamus Tata Ruang Edisi 1*. Jakarta.
- Drabkin, Haim Darin, *Land Policy and Urban Growth, Great Britain*, Pergamen Press, 1980
- Golledge, Reginald George & Stimson Robert J., *Analytical Behavioral Geography*. Routledge, 1990
- Knox, Paul, *Urban Social Geography*, Longman Scientific & Technical, 1989
- Koestor, Raldi Hendro. Dkk. 2001. *Dimensi Keruangan Kota : Teori dan Kasus*. Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia.
- Koestoer, R.H. 1995. *Perspektif Lingkungan Desa Kota: Teori dan Kasus*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Kuswartojo, Tjuk, 2005. *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia upaya membuat perkembangan kehidupan yang berkelanjutan*. Bandung; ITB
- Luhst. K. M., *Real Estate Evaluation, Principles Application Press, USA, 1997*
- Mirsa, Rinaldi. 2012. *elemen tata ruang kota*. Yogyakarta : Graha Ilmu. Nazir. (1988). *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Morris Earl W. & Winter Mary, *Housing, Family and Society*, Jhon Willley & Sons Inc. 1978
- Rapoport, Amos, *Human Aspects Of Urban Form*, Pergamon Press, 1977
- Sadana, Agus S. 2014. *Perencanaan kawasan permukiman*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Sinulingga. 2005. *Pembangunan Kota, Tinjauan Regional dan Lokal*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung : Alfabeta.
- Turner, John F. *Housing By People – Towards Autonomy In Building Environments*, Marion Boyars Publishers Ltd, London, 1976
- Yeates, Maurice & Garner Barry, *The North American City*, Harper & Row Publisher, New York. 1980

Skripsi

- Ani, Gayantri Fendya (2015), *PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MENENTUKAN LOKASI HUNIAN DI PERI URBAN KOTA MANADO*. S1 Skripsi, UNIVERSITAS SAM RATULANGI MANADO