

PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MENENTUKAN LOKASI HUNIAN

Gayantri Fendya Ani, Dwight M. Rondonuwu, ST, MT², & Esli D. Takumansari

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi
²&³Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

ABSTRAK

Perkembangan Kota Manado yang begitu pesat dengan penambahan penduduk yang meningkat maka peningkatan akan terjadi di daerah pinggiran kota. Untuk memenuhi kebutuhan ruang bagi sebagian masyarakat untuk membangun tempat tinggal maka masyarakat memilih lokasi hunian di Daerah Perumahan Terencana dan Kecamatan Bunaken Berbatasan dengan Kabupaten Minahasa Utara, Kecamatan Malalayang Berbatasan dengan Kecamatan Mapanget Perumahan Terencana seperti Perumahan Griya Paniki Indah yang menarik minat masyarakat untuk memilih lokasi hunian. Untuk mengidentifikasi karakteristik masyarakat peri urban dan faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di Peri Urban Kecamatan Mapanget Perumahan Griya Paniki Indah. Pengumpulan data melalui wawancara depth-interview dan analisis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif untuk mengetahui preferensi masyarakat dalam menentukan lokasi hunian yang mempengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi hunian di Peri Urban Kota Manado khususnya Perumahan Terencana. Disimpulkan bahwa karakteristik masyarakat mempengaruhi preferensi memilih lokasi dimana penghasilan/pendapatan yang tinggi sebagai pegawai swasta mampu memenuhi kebutuhan keinginan untuk memilih lokasi hunian di daerah pinggiran Kecamatan Mapanget. Adapun 5 faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi hunian.

Kata Kunci : *Preferensi, Lokasi Hunian, Peri Urban*

PENDAHULUAN

Tingkat kebutuhan lahan yang semakin meningkat di perkotaan. Namun semakin mahal dan sulit maka masyarakat cenderung memilih lokasi tempat tinggal di wilayah suburban. Selain harga lahan yang relatif terjangkau dan luas lahan yang cukup meskipun infrastruktur terkadang kurang memadai. Di Daerah Pinggir kota muncul permukiman-permukiman penduduk salah satunya perumahan terencana. Permukiman atau perumahan terencana yang dibangun dengan fasilitas dan sarana prasarana yang memadai membuat masyarakat lebih nyaman untuk menempati perumahan terencana.

Perkembangan Kota Manado yang begitu pesat dengan penambahan penduduk 5.882 jiwa hanya dalam kurun waktu 4 tahun (Sumber Manado Dalam Angka tahun 2014). Dari data tersebut kemudian akan menimbulkan peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap penyediaan sarana tempat tinggal. Kota Manado memiliki daerah pinggiran antara lain Kecamatan Malalayang yang berbatasan dengan Kabupaten Minahasa, dan Kecamatan Mapanget berbatasan dengan Kabupaten Minahasa Utara.

Kecamatan Mapanget adalah salah satu daerah pinggiran yang luasnya paling besar dari antara 11 kecamatan 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 permukiman dan lain sebagainya. Kecamatan Mapanget juga salah satu daerah pinggiran yang sedang trend dengan pembangunan perumahan terencana terbanyak dan juga rencana pembangunan ring road 2 yang memudahkan aksesibilitas dan perdagangan jasa yang sedang berkembang seperti Lippo Plaza. Trend ini menjadi salah satu daya tarik bagi masyarakat untuk memilih lokasi hunian di Kecamatan Mapanget. Perumahan Terencana yang menjadi pusat perhatian masyarakat dengan lokasi strategis dan fasilitas yang memadai yaitu

tempat yang dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi untuk mengukurnya adalah

- Pendapat tentang lokasi hunian
- Keindahan suatu lokasi hunian
- Kondisi permukiman
- Faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi hunian yang menyenangkan.

Teori von thunen yang dikembangkan pada zaman modern terjadi di Kepulauan Fiji yang menunjukkan bahwa kota pelabuhan. Dasar kota yang menunjukkan bahwa lahan sangat ditentukan oleh lokasi kota. Pada akhirnya menentukan lokasi hunian yang terjadi adalah pusat kota yang berada di Daerah yang agak keluar dari pusat kota (*home industry*) dan perindustrian yang diambil alih oleh pemerintah kota agar tidak mengganggu kota.

Perkembangan kota yang pesat di pusat kota dan pinggiran kota, harga tanah yang semakin mahal dan semakin menjauh dari jalan utama tersebut maka masyarakat cenderung memilih lokasi hunian tersebut. Jadi, dapat disimpulkan bahwa lokasi hunian yang diinginkan adalah seperti kerucut (satu sisi) yang menunjukkan itu adalah pusat kota.

Dinamika Wilayah Peri Urban

Perkembangan Fisik Daerah Belakang (*Hinterland*)

Daerah belakang/wilayah *hinterland* atau pinggiran (peri-peri/peri urban) adalah wilayah yang sebenarnya berada diantara wilayah kota dan wilayah kedesaan dan memiliki ciri kedua sifat wilayah tersebut. Ciri khas wilayah tersebut sangat istimewa yang tidak dimiliki oleh wilayah lain terutama dalam keterkaitan yang begitu besar dengan aspek kehidupan kota maupun desa, jadi sangat wajar bila wilayah ini memiliki karakter *hybrid* antara sifat kota dan sifat kedesaan (Yunus,2008). Pada dasarnya kedudukan kota-kota atau kabupaten-kabupaten yang bertetangga dengan kota besar adalah setara dan memiliki kedudukan yang sama (Adisasmita,2005).

Menurut H.R. Koestoeer (1997), bahwa faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, meliputi prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan (Turner, 1976).

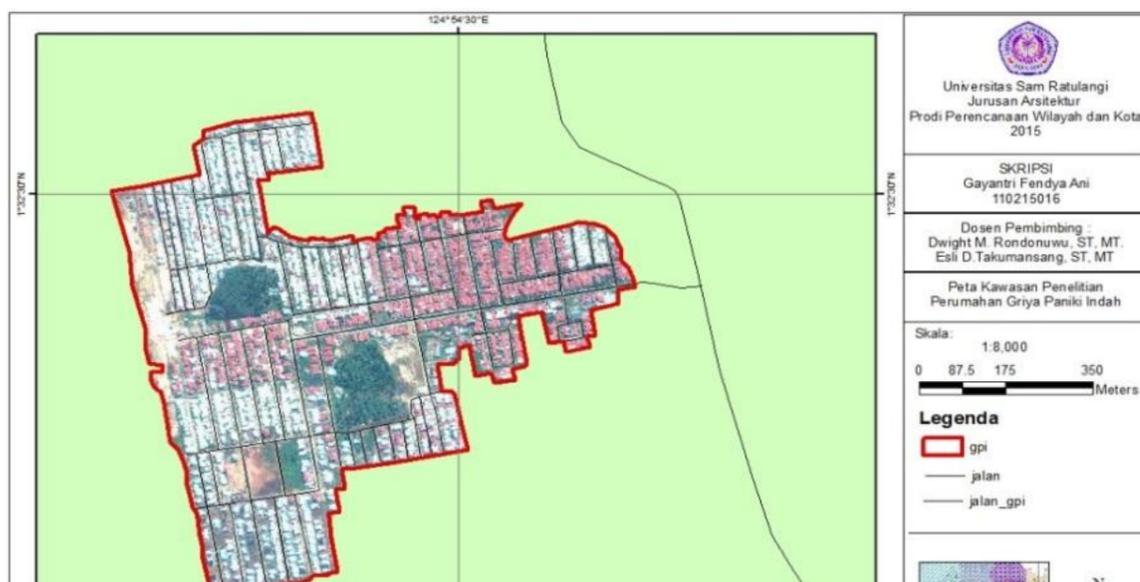
METODOLOGI

Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi karakteristik masyarakat dan faktor faktor yang mempengaruhi dalam memilih lokasi hunian Perumahan Griya Paniki Indah Kecamatan Mapanget. Untuk Menjawab tujuan tersebut maka metode penelitian Kualitatif dengan menggunakan Analisis Deskriptif.

LOKASI PENELITIAN

Lokasi penelitian adalah daerah pinggiran Kota Manado yaitu Kecamatan Mapanget, berbatasan dengan Kabupaten Minahasa Utara. Lokasi penelitian ini di fokuskan pada Perumahan Terencana yang berada di Daerah pinggiran Kecamatan Mapanget yaitu Griya Paniki Indah.

Gambar 1 Peta Lokasi Penelitian



d) Studi Dokumentasi terkait seperti R Manado.

Analisis data adalah pro dari hasil wawancara, sistematis sehingga mud kepada orang lain. Pe kualitatif dalam penelit dengan memberikan ula sehingga menjadi lebih angka-angka. Langkah menyajikan data survey dengan sederhana atau d akan dapat di ketahui hunian,karakteristik ma faktor – faktor apa sa hunian kemudian penari

HA

Hasil penelitian ini menentukan lokasi huni dalam menentukan loka daerah pinggiran Keca Indah.

Data Karakteristik

Data karakteristik masy mengetahui Usia, Mata masyarakat. Berikut a perumahan Griya Paniki

- Usia Masyarakat yan didominasi deng dengan masyarakat
- Mata Pencaharia Mata pencahari didominasi deng dilihat pada table

No
1
2
3
4

1. Analisis Preferensi Bermukim

Analisis Preferensi bermukim adalah untuk mengetahui minat (keinginan) dan alasan bermukim masyarakat terhadap lokasi hunian. Sesuai dengan observasi dan wawancara *In-depth interview* dengan 7 informan bahwa preferensi bermukim masyarakat perumahan griya paniki indah adalah keinginan sendiri. Adapun alasan keinginan masyarakat melalui wawancara akan diuraikan sebagai berikut :

a. Pendapat Lokasi Hunian

Pendapat Lokasi hunian yang ditinjau dengan variable preferensi dapat diketahui dari hasil wawancara mendalam dengan 7 informan yang berada di Perumahan Griya paniki indah bahwa pendapat masyarakat tentang lokasi hunian sekarang yaitu karena lokasi yang dihuni memberikan kenyamanan dan dekat semua pusat kegiatan.

No	Tema	Hasil wawancara <i>In-depth Interview</i>
	Pendapat Lokasi Hunian	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi yang nyaman untuk di huni - Lokasi yang jauh dari keramaian dan aman - Lokasi Strategis karena dekat dengan semua pusat kegiatan. - Bertempat tinggal di lokasi ini memberi kenyamanan walaupun jauh dari pusat kota.

Tabel 2 Hasil Analisis Wawancara *Depth-interview* Pendapat Lokasi Hunian

Dari hasil wawancara *Depth-Interview* dapat diketahui bahwa pendapat lokasi hunian masyarakat di Perumahan Griya Paniki Indah karena dimana lokasi hunian sekarang memberi kenyamanan bagi masyarakat dilihat juga dari kondisi lingkungan seperti tidak bising dan tidak ramai akan kendaraan.

b. Alasan keinginan memilih lokasi hunian

Keinginan masyarakat dalam memilih lokasi hunian karena lokasi Perumahan Griya Paniki Indah memberikan kenyamanan lingkungan seperti aman,nyaman dan bebas banjir. Alasan lainnya juga yang didapat adalah keinginan untuk berinvestasi.Investasi yang dimaksud adalah membeli dengan harga terjangkau dan menjual kembali atau menyewakan kepada siapa ingin menyewa.Variabel yang mempengaruhi adalah faktor lokasi yang di anggap menyenangkan.Karena lokasi yang aman dan nyaman.

No	Tema	Hasil Wawancara <i>depth-interview</i>
1	Alasan keinginan memilih lokasi hunian	<ul style="list-style-type: none"> - karena lokasi yang sekarang memberikan kenyamanan lingkungan dan aman - karena lokasi ini nantinya akan dipakai untuk berinvestasi. - karena lokasi ini strategis mudah menjangkau tempat kerja - karena harga lahan terjangkau

--	--

Tabel 4. Hasil Analisis Wawancara

Dari hasil wawancara mendalam mengenai karakteristik hunian dalam memilih lokasi hunian di Perumahan Griya Paniki Indah. Sedangkan tren sewa lahan kosong saja mengekspresikan

d. Aksesibilitas

Aksesibilitas perhubungan kepada informan mengenai perbelanjaan, dan masyarakat menyetujui untuk moda transportasi Griya Paniki Indah pangkalan ojek.

No	Sub Tema
1	Aksesibilitas
2	Moda yang ada di hunian

Tabel 5. Hasil Analisis Wawancara Transportasi

Dari hasil wawancara mengenai perumahan Griya Paniki Indah masyarakat menyetujui ini dapat diketahui

e. Preferensi dalam Faktor kenyamanan

Faktor nyaman adalah analisis untuk mengetahui kenyamanan masyarakat yang memilih lokasi hunian di daerah pinggiran khususnya di Perumahan Griya Paniki Indah . Dengan hasil wawancara dapat diketahui masyarakat sangat nyaman memilih lokasi hunian walaupun di daerah pinggiran.

No	Keterangan	Frekuensi (Informan)	Presentase
1	Ya	7	100%
	Tidak	-	
	Total	7	100%

Sumber Peneliti, 2015 Tabel 6. Hasil Analisis Faktor Kenyamanan

Dari hasil wawancara mendalam dengan 7 informan dapat diketahui bahwa alasan masyarakat merasakan kenyamanan di daerah pinggiran karena lokasi yang jauh dari keramaian kota dan lokasi bebas banjir dan longsor

2. Analisis Faktor Faktor Yang Mempengaruhi

Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi adalah untuk mengetahui faktor- faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di daerah pinggirn di kaitkan dengan variable penelitian perilaku urban dan perkembangan. Sesuai dengan hasil wawancara mendalam (*In-depth interview*) ada 4 faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di Perumahan Griya Paniki Indah :

a. Faktor Lokasi Hunian

Dari hasil wawancara mendalam dapat diketahui bahwa faktor lokasi hunian berupa lokasi yang memberikan kenyamanan lingkungan seperti aman dan nyaman menjadi faktor yang sangat berpengaruh terhadap pemilihan lokasi hunian. Dimana lokasi Perumahan ini yang jauh dari keramaian Kota Manado dan kondisi lingkungan yang masih terjaga.

b. Faktor Lahan Terjangkau

Dari hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa faktor lahan terjangkau cukup mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi di Perumahan Griya Paniki Indah karena sebagian besar masyarakat yang bertempat tinggal di Perumahan Griya Paniki Indah berpenghasilan menengah ke atas. Dengan ini faktor lahan terjangkau menjadi pertimbangan masyarakat untuk kedepan dapat bisa menginvestasikan dengan harga yang relative tinggi.

c. Faktor Investasi

Dari hasil wawancara *In-depth interview* dengan 7 informan dapat disimpulkan bahwa faktor investasi ini adalah salah satu faktor yang sangat mempengaruhi bagi sebagian masyarakat memilih lokasi hunian di Perumahan Griya Paniki Indah karena untuk berinvestasi. Membeli lahan kosong ataupun rumah yang telah jadi untuk di sewakan kepada orang yang akan menyewa ataupun di jual kembali dengan harga yang cukup tinggi, inilah bentuk investasi masyarakat yang memilih lokasi hunian di Perumahan Griya Paniki Indah.

Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa karakteristik masyarakat di daerah pinggiran dimana penghasilan/pengeluaran mereka untuk mata pencaharian sebagian besar mereka adalah untuk memenuhi keinginan untuk memilih lokasi hunian di Perumahan Griya Paniki Indah.

2. Faktor faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian dapat disimpulkan bahwa faktor faktor kenyamanan lingkungan di daerah pinggiran terjangkau karena sebagian besar masyarakat dengan tingkat pendapatan menengah ke atas berupa membeli lahan yang luas dan ketersediaan fasilitas umum seperti toko, apotik dan puskesmas, rumah sakit, GMIM, masjid besar, lapangan olahraga. Faktor faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di daerah pinggiran Kecamatan Manado.

a. Pemerintah

Bagi pemerintah agar masyarakat di daerah pinggiran Manado karena preferensi masyarakat di daerah pinggiran semakin meningkat karena harga lahan begitu pesat karena masyarakat di daerah pinggiran perumahan/permukiman yang berkembang lokasi tempat tinggal yang jauh dari keramaian terhadap sarana dan prasarana dan masyarakat menempati lokasi di daerah pinggiran.

b. Perumahan Griya Paniki Indah

Bagi developer Perumahan Griya Paniki Indah prasarana jalan yang baik dan aman agar tetap nyaman dan aman bagi masyarakat.

c. Masyarakat

Bagi masyarakat yang tinggal di daerah pinggiran tetap menjaga sarana dan prasarana dan kebersihan perumahan.

Ahmad, Abu. 2009. *Ilmu*

Hermawan, Asep. 2010. *Studi Kasus Kawasan Si* (Banten). UNDIP

Jaya, Yopy Octavian A. *Usia Kerja Di Kecamatan Kota Semarang (Studi K*