

## FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN PERUMAHAN DAN TIPE RUMAH DI PERUMAHAN BUKIT EMERALD

Bagus Zakarya Putra<sup>1</sup> dan Sri Rahayu<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Email :[bagus.zp@gmail.com](mailto:bagus.zp@gmail.com)

**Abstrak :** Keterbatasan lahan di pusat kota mengakibatkan pembangunan perumahan mengarah ke daerah pinggiran Kota Semarang, seperti Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang. Perumahan Bukit Emerald merupakan salah satu perumahan di Kelurahan Meteseh yang dikembangkan dengan 433 unit rumah hunian dan ruko. Perumahan ini salah satu lokasinya berbatasan langsung dengan tebing terjal yang berpotensi longsor tetapi seluruh unit huniannya habis terjual dalam waktu yang relatif cepat, seakan potensi bencana tersebut tidak mempengaruhi penghuni perumahan dalam menentukan pemilihan perumahan. Keadaan tersebut menarik untuk diteliti, dengan pertanyaan penelitian: Faktor-faktor apa yang berpengaruh terhadap keputusan penghuni perumahan untuk membeli dan tinggal di Perumahan Bukit Emerald? Faktor yang menjadi indikator pemilihan perumahan pada penelitian ini adalah faktor lokasi perumahan, kondisi lingkungan perumahan, kondisi rumah hunian dan harga rumahnya. Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif. Teknik pengumpulan datanya menggunakan kuesioner dan observasi lapangan. Tujuan dari penelitian ini adalah dapat mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam memilih membeli dan bertempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald. Hasil akhir penelitian ini menyatakan bahwa faktor harga rumah hunian merupakan faktor yang paling mempengaruhi dalam memilih perumahan, urutan faktor yang mempengaruhi berikutnya adalah faktor kondisi lingkungan perumahan, lokasi perumahan dan kondisi rumah hunian.

**Kata Kunci :** Perumahan, Lokasi, Kondisi Lingkungan, Kondisi Rumah Hunian, Harga Rumah

**Abstract :** Limitations of land area in the city center make effect housing development towards to urban fringe of Semarang City, such as Meteseh Village, Tembalang District. Bukit emerald is one of the housing in the Meteseh Village and developed with 433 units of residential houses and shop house. The one of this residential location is adjacent with the steep cliff that have the potential landslide but entire dwelling unit sold in relatively quick, as if the disaster potency it has not influence to housing residents for determine housing decision. The condition is interesting to make a research, the research question : What are the factors that influence the decisions house residents to buy and live in Bukit Emerald Housing. Housing selection indicators in this research is factors housing location, environmental conditions of housing, the condition of residential houses and the price of the house. The method used is quantitative descriptive. The technique of collecting data using questionnaires and field observations. Purpose of this research was able to identify the factors that influence occupants in choosing to buy and resides in Bukit Emerald Housing. The final results of this research stated that the factor of residential house prices are factors that most influence in choosing housing, factors that affect the subsequent sequence is a factor of the environmental conditions of housing, housing location and condition of residential homes.

**Keywords :**Housing, Location, Environmental Conditions, Condition of Shelter, House Price

## PENDAHULUAN

Meningkatnya penduduk Kota Semarang berdampak pada meningkatnya pula kebutuhan rumah hunian, hal tersebut terkendala dengan keterbatasan lahan yang berada di sekitar kota untuk dikembangkan sebagai lahan perumahan, sehingga pengembangan perumahan di Kota Semarang mengarah ke daerah pingiran Kota Semarang, terutama Wilayah Semarang Atas. Kelurahan Meteseh di Kecamatan Tembalang merupakan salah satu lokasi yang banyak terdapat pembangunan perumahan, salah satu perumahan yang dibangun disana adalah Perumahan Bukit Emerald.

Perumahan Bukit Emerald berlokasi di Kelurahan Meteseh, perumahan ini mulai dibangun pada tahun 2004 dan selesai pada tahun 2008, dengan luas total  $\pm$  6,48 Ha. Perumahan ini dibangun dengan jumlah total unitnya sebanyak 433 unit yang terdiri dari 368 unit rumah hunian dan 65 unit rumah toko. Rumah hunian di Perumahan Bukit Emerald tersedia dengan beberapa macam tipe, yaitu tipe 22, tipe 32, tipe 41 dan tipe 45. Harga rumah hunian yang ditawarkan di perumahan ini mulai dari kisaran Rp 47.000.000 untuk tipe 22 sampai Rp 200.000.000 untuk tipe 45. Perumahan ini dibagi menjadi 2 wilayah RW dan 12 wilayah RT yang berpenghuni sebanyak 248 KK yang terdiri dari 733 jiwa.

Perumahan Bukit Emerald yang memiliki banyak kelebihan dan dijual dengan harga yang kompetitif tersebut, disisi lain memiliki lokasi yang berbatasan langsung dengan tebing terjal tanpa pengaman yang berpotensi terjadinya tanah longsor. Lokasi tersebut adalah pada sebelah utara Perumahan Bukit Emerald. Perumahan yang memiliki sebuah potensi bencana tersebut dapat terjual dengan waktu yang cukup cepat, seakan potensi bencana tersebut tidak mempengaruhi penghuni perumahan dalam menentukan pemilihan perumahan. Hal ini yang menjadi latar belakang penulis untuk melakukan penelitian terkait faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan untuk memutuskan membeli dan tinggal di Perumahan Bukit Emerald, sehingga dapat

membantu masyarakat untuk mendapatkan faktor-faktor memilih rumah yang ideal.

## KAJIAN LITERATUR

### Pengertian Rumah

Menurut Silas (1993) rumah memiliki arti yang penting bagi manusia. Alasan yang pertama adalah rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, setelah sandang dan pangan disamping pendidikan dan kesehatan. Rumah juga berfungsi sebagai tempat pelindung dan pengaman manusia dari pengaruh dan gangguan alam/cuaca maupun makhluk lain. Dasar yang kedua adalah rumah beserta lingkungannya (permukiman) merupakan pusat kegiatan keluarga, pendidikan, pembentukan kepribadian dan nilai budaya suatu komunitas serta sebagai tempat persemaian generasi yang akan datang yang dapat melambangkan peradaban manusia serta dapat menjadi cermin jati diri dan taraf hidup penghuninya sebagai gambaran peri kehidupan dan penghidupan yang menyeluruh. (Silas,1993 dalam Febby,2010)

### Kriteria rumah sederhana sehat

Menurut Hapsarinity (2013) rumah hunian yang ideal adalah rumah hunian yang berkualitas dan harganya terjangkau. Dalam pemilihan hunian rumah harus mempertimbangkan aspek fisik maupun aspek ekonominya, penjelasannya adalah sebagai berikut :

- Aspek fisiknya terdiri dari luas tanah kapling dan luas bangunan rumahnya, desain arsitektur bangunan, kelengkapan jenis ruangan rumah, kualitas material hunian. Pentingnya pemilihan pada aspek fisik karena rumah digunakan sebagai penunjang kesejahteraan dan sebagai pengejawantahan jati diri penghuninya.
- Aspek ekonominya yaitu mempertimbangkan harga rumahnya dan metode pembayarannya. Hal ini berguna untuk menyesuaikan antara keinginan konsumen dengan daya beli yang dimilikinya.

Tipologi rumah sehat yang ditetapkan Depkimpraswil adalah rumah yang memenuhi

kebutuhan luas lahan untuk bangunan sederhana sehat baik sebelum maupun setelah dikembangkan. Luas lahan sebelum dikembangkan adalah luas lahan kapling dan luas lahan setelah dikembangkan adalah luas bangunan rumahnya. Kelengkapan ruang minimal dalam rumah sehat sederhana adalah tersedianya ruang tamu dan ruang keluarga, ruang makan, dapur, ruang tidur dan kamar mandi. Luasan lahan kapling rumah juga harus mempertimbangkan kemungkinan bertambahnya kebutuhan ruang yang merupakan efek meningkatnya kebutuhan akan ruang penghuninya. Pertimbangan tersebut dapat berupa penempatan ruang yang sekiranya akan mengalami penambahan diletakkan pada sisi lahan yang masih kosong sebagai persiapan kemungkinan terjadinya penambahan horizontal (Fitriani, 2007).

### Pengertian Perumahan

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun bangsa. Jadi bisa disimpulkan bahwa kelas perumahan akan mencerminkan kelas penghuninya juga, yaitu kalangan atas, menengah dan bawah (Yudhokusodo, 1991).

Menurut Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana sarana sebagai upaya pemenuhan rumah layak huni. Penyediaan sarana prasarana perumahan bertujuan agar bisa berlangsungnya kehidupan bermasyarakat antar keluarga dan pergerakan barang, jasa serta orang di dalam lingkungan maupun keluar lingkungan perumahan. Perumahan terdiri dari ruang private dan ruang public, ruang pribadi adalah rumah yang akan dihuni, sedangkan ruang umum bisa berupa sebagai taman lingkungan, pasar lokal dan lain-lain.

Sedangkan untuk menunjang aktivitas dan kenyamanan penghuni perumahan, pada pasal 1 angka 2 Undang-undang Perumahan dan Permukiman, Pengembang dari perumahan harus menyediakan sarana prasarana di lokasi perumahan, dan sarana prasarana. Prasarana lingkungan berupa kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya dalam hal mewujudkan lingkungan yang sehat, aman dan teratur serta dapat berfungsi sebagaimana diharapkan. Sarana lingkungan berupa fasilitas penunjang kegiatan penghuni perumahan pada aspek ekonomi, sosial dan budaya yang tidak mencemari atau merusak lingkungan, berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan ruang terbuka.

### Kriteria lokasi perumahan yang ideal adalah

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, lokasi kawasan perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah setempat atau dokumen perencanaan tata ruang lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, atau memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Lokasi Perumahan tidak berada pada kawasan lindung,
- b. Lokasi perumahan bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan sumber daya buatan manusia.
- c. Lokasi Perumahan harus aman dari potensi bencana alam seperti banjir, tanah longsor, tsunami,
- d. Pada kota-kota yang mempunyai bandar udara, tidak mengganggu jalur penerbangan pesawat.
- e. Ketinggian lahan kurang dari 1.000 meter di atas permukaan air laut (MDPL),
- f. Kemiringan lahan tidak melebihi 15 %,

### METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif. Teknik pengumpulan

datanya menggunakan kuesioner dan observasi lapangan. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *simple random sampling* dengan kriteria responden adalah kepala keluarga yang memiliki rumah dan tinggal di perumahan ini. Tahapan analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**1. Analisis Karakteristik Penghuni Perumahan**

Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik penghuni perumahan berdasarkan tempat asal, usia, pendidikan, pekerjaan, pendapatan, jumlah keluarga dan lama tinggal di Perumahan Bukit Emerald. Analisisnya menggunakan statistik deskriptif.

**2. Analisis Kondisi Lingkungan Perumahan**

Analisis ini bertujuan mengidentifikasi kondisi lingkungan Perumahan Bukit Emerald berdasarkan keamanan, sistem persampahan, jalan lingkungan air bersih, aksesibilitas menuju perumahan dan keamanan potensi bencana, yang hasil analisisnya diinterpretasikan dalam sebuah peta lingkup perumahan.

**3. Analisis Lokasi Perumahan**

Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi jarak lokasi perumahan menuju lokasi aktivitas penghuni perumahan, seperti tempat kerja, tempat belanja, sarana kesehatan, tempat olahraga, sarana pendidikan dan sarana peribadatan. Analisisnya menggunakan analisis statistik deskriptif.

**4. Analisis Keterkaitan Pemilihan Tipe Rumah Hunian dengan Karakteristik Penghuni Perumahan**

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui keterkaitan antara pemilihan tipe rumah dengan karakteristik penghuni perumahan yang diantaranya adalah tingkat pendidikan, jenis pekerjaan dan tingkat pendapatan. Analisisnya menggunakan analisis tabulasi silang untuk mengetahui keterkaitan antara kedua variabel tersebut.

**5. Analisis Faktor yang mempengaruhi Pemilihan Perumahan.**

Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam membeli dan tinggal di Perumahan Bukit Emerald, variabel yang digunakan adalah lokasi perumahan, kondisi lingkungan perumahan, kondisi rumah hunian dan harga rumah. Analisisnya menggunakan statistik deskriptif dan tabulasi silang untuk menginterpretasikan keterkaitan antara faktor pemilihan perumahan di Perumahan Bukit Emerald.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Karakteristik Penghuni Perumahan

**a. Tempat asal**

Penghuni perumahan sebagian besar berasal dari dalam Kota Semarang yaitu sebesar 48% penghuni perumahan, sedangkan 36% lainnya berasal dari beberapa daerah di Jawa Tengah dan 16% sisanya berasal dari berbagai Provinsi di luar Jawa Tengah.

**b. Usia**

Penghuni perumahan sebagian besar berusia 36 – 45 tahun sebanyak 54% dan berusia 25-34 tahun sebanyak 34%, hal ini menunjukkan bahwa perumahan ini sebagian besar dihuni keluarga muda.

**c. Tingkat pendidikan**

Penghuni perumahan sebagian besar adalah lulusan D3/S1 yang sebanyak 72%, berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa sebagian besar penghuni perumahan memiliki tingkat pendidikan yang baik.

**d. Jenis pekerjaan**

Pegawai swasta adalah pekerjaan sebagian besar penghuni perumahan, yaitu sebanyak 48%. Kemudian disusul oleh PNS dan Wiraswast, lalu TNI/POLRI.

**e. Tingkat pendapatan**

Sebagian besar penghuni perumahan memiliki pendapatan antara Rp 2.500.000 sampai 5.000.000 yaitu sebanyak 72% penghuni dan tidak ada penghuni yang memiliki pendapatan dibawah satu juta.

**f. Jumlah keluarga**

Penghuni perumahan sebagian besar menempati rumahnya dengan penghuni 3-4 orang setiap rumahnya yaitu sebanyak 63% dan terdapat beberapa rumah yang dihuni oleh lebih dari satu KK dalam satu rumah.

**g. Lama tinggal**

Penghuni perumahan sebagian besar sudah bertempat tinggal di perumahan ini lebih dari 5 tahun yaitu sebanyak 50% penghuni dan tidak terdapat penghuni yang baru bertempat tinggal kurang dari satu tahun terakhir ini.

**Analisis Kondisi Lingkungan Perumahan**

**a. Keamanan Perumahan**

Perumahan Bukit Emerald memiliki sistem keamanan yang baik, karena menerapkan sistem keamanan satu pintu akses keluar masuk perumahan dan memiliki 3 pos keamanan, satu di pintu gerbang masuk dan dua lainnya di dalam lingkungan perumahan. Namun di lingkungan perumahan ini tetap pernah terjadi tindak kriminalitas pencurian yang terjadi di wilayah RW 24, tepatnya di RT 1, RT 2 dan RT 3. Lingkungan perumahan juga aman untuk anak-anak bermain, kecuali di RT 2-RW23 karena banyaknya kendaraan yang berlalu lalang di wilayah perumahan ini, karena merupakan jalan utama masuk ke dalam perumahan.

**b. Sistem Persampahan Perumahan**

Setiap rumah hunian di perumahan ini sudah memiliki tempat sampah di setiap rumahnya, limbah sampah diangkut setiap 3 hari sekali dan diangkut menuju TPA Bukit Kencana Jaya.

**c. Jalan Lingkungan**

Jalan lingkungan perumahan menggunakan permukaan paving, dan memiliki lebar yang cukup memadai untuk digunakan dua kendaraan mobil bersimpangan serta memiliki penerangan jalan yang memadai.

**d. Air Bersih**

Air bersih perumahan menggunakan sumber dari sumur artesis perumahan, tanpa menggunakan air PAM. Air bersih perumahan dapat mengalir setiap hari dan mencukupi kebutuhan sehari-hari penghuni perumahan, kualitas air tidak memiliki aroma dan tetapi mengandung kapur. Sehingga penghuni perumahan menggunakan air isi ulang untuk konsumsi minum dan masak sehari-hari.

**e. Aksesibilitas**

Aksesibilitas menuju perumahan permukaan jalanya terdapat yang menggunakan paving ataupun aspal, lebar jalanya cukup luas dan nyaman untuk digunakan, serta terjangkau oleh kendaraan umum lokal.

**f. Potensi Bencana**

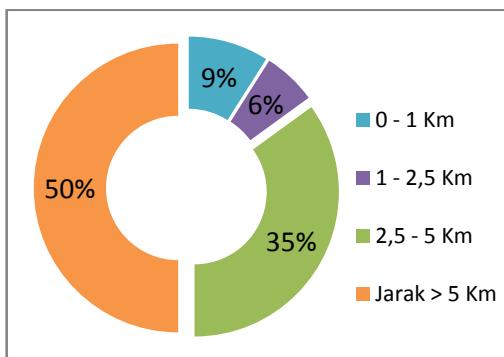
Perumahan Bukit Emerald aman dari bencana potensi amblesan tanah, aman dari potensi longsor di lingkungan perumahannya, tetapi terdapat lokasi sekitar perumahan yang berpotensi longsor dan terdapat potensi banjir di RT2-RW 23 diakibatkan meluapnya sungai yang mengalir di sekitar perumahan.

**Analisis Faktor Lokasi Perumahan Bukit Emerald**

Analisis lokasi ini mengkaji tentang jarak lokasi perumahan menuju lokasi aktivitas sehari-hari penghuni perumahan, penjelasannya adalah sebagai berikut :

**a. Tempat Kerja**

Sebagian penghuni perumahan memiliki tempat kerja yang berjarak lebih dari 5 km dari lokasi perumahan yaitu sebanyak 50 penghuni, sedangkan hanya 9% penghuni yang bekerja di sekitar lingkungan perumahan.



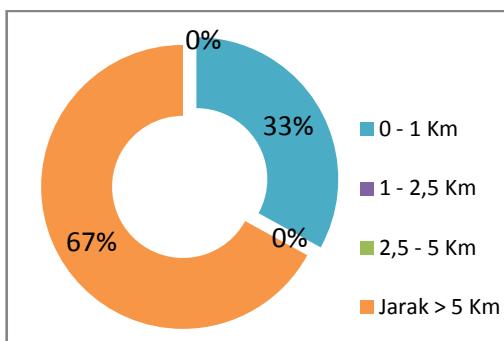
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2015.

**Gambar 1**

**Prosentase Jarak Lokasi Perumahan Menuju Tempat Kerja Penghuni Perumahan**

**b. Tempat Belanja**

Penghuni Perumahan sebagian besar berbelanja pada lokasi yang berjarak lebih dari 5 km yaitu ADA Swakayan Fatmawati dan Banyumanik serta Giant Majapahit, sedangkan 33% lainnya berbelanja di pasar Meteseh yang berada di sekitar lingkungan perumahan.

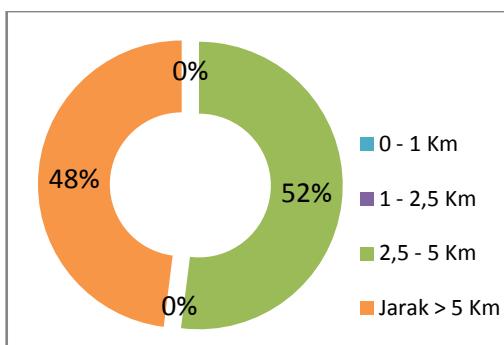


Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2015.

**Gambar 2**

**Prosentase Jarak Lokasi Perumahan Menuju Tempat Belanja Penghuni Perumahan**

**c. Sarana Kesehatan**



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2015.

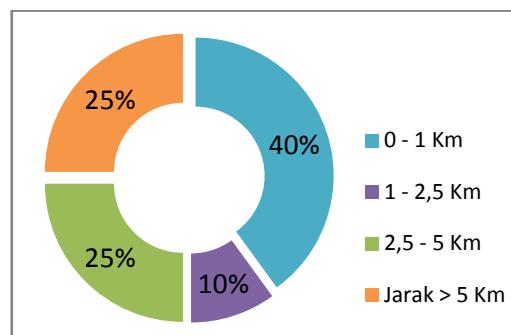
**Gambar 3**

**Prosentase Jarak Lokasi Perumahan Menuju Sarana Kesehatan Penghuni Perumahan**

Sejumlah 52% penghuni perumahan menggunakan sarana kesehatan yang berjarak lebih dari 5 km yang diantaranya adalah RS Telogorejo, RSUP Dr Kariadi dan RS St Elisabeth berdasarkan kualitas pelayanannya . 48% penghuni lainnya menggunakan RSUD Kota Semarang yang hanyak berjarak 2.5-5 km sebagai pilihan sarana kesehatannya berdasarkan biaya pengobatannya.

**d. Tempat olahraga**

Tempat olahraga yang sering digunakan 40 % penghuni perumahan berada di lingkungan perumahan yaitu lapangan bulutangkis dan lapangan sepakbola. Sedangkan 25 % penghuni lainnya menggunakan tempat olahraga yang berjarak 2.5-5km yaitu pandanaran hills sport center dan 25% lainnya berolahraga bersepeda yang memiliki jarak tempuh bisa melebihi jarak 5 km.

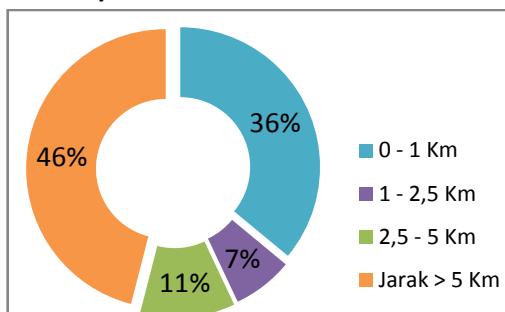


Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2015.

**Gambar 4**

**Prosentase Jarak Lokasi Perumahan Menuju Tempat Olahraga Penghuni Perumahan**

### e. Sarana pendidikan



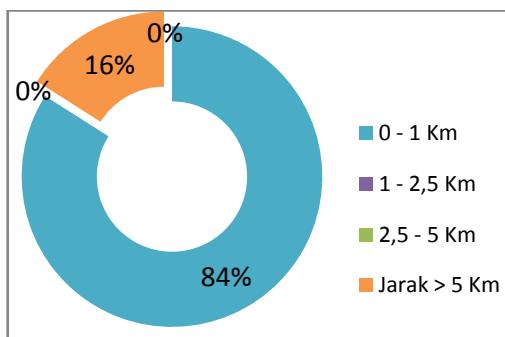
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2015.

**Gambar 5**

#### Prosentase Jarak Lokasi Perumahan Menuju Sarana Pendidikan Penghuni Perumahan

Penghuni perumahan menggunakan sarana yang berjarak lebih dari 5 km, yaitu untuk perguruan tinggi ataupun Sarana pendidikan SMA, yaitu sebesar 46% penghuni. Sedangkan penghuni yang menggunakan sarana pendidikan di sekitar daerah perumahan adalah keluarga muda yang memiliki anak-anak usia PAUD / TK dan SD. Yang diantaranya bersekolah di TK/ PUD Perumahan, SD N 1 Meteseh dan Sekolah Alam Ar-Ridho.

### f. Sarana peribadatan



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2015.

**Gambar 6**

#### Prosentase Jarak Lokasi Perumahan Menuju Sarana Peribadatan Penghuni Perumahan

Penghuni perumahan sebagian besar beragama muslim, jadi sebanyak 84% penghuni perumahan menggunakan sarana peribadatan yang berada di sekitar lingkungan perumahan, sedangkan yang beragama kristen menggunakan sarana peribadatan yang berjarak lebih dari 5 km yaitu Gereja Mangunharjo.

### Analisis Keterkaitan Karakteristik Pemilihan Tipe Rumah dengan Karakteristik Penghuni Perumahan Bukit Emerald

Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi keterkaitan pemilihan tipe rumah hunian dengan karakteristik penghuni perumahan yang terdiri dari tingkat pendidikan, jenis pekerjaan dan tingkat pendapatan penghuni perumahan. analisis ini menggunakan analisis tabulasi silang untuk mempermudah proses analisisnya. Hasil dari analisis ini adalah sebagai berikut :

#### a. Tingkat Pendidikan

**Tabel1**  
**Chi-Square Test Pemilihan Tipe Rumah dengan Tingkat Pendidikan Penghuni Perumahan**

|                           | Value               | df | Asymp. Sig. (2-sided) |
|---------------------------|---------------------|----|-----------------------|
| <b>Pearson Chi-Square</b> | 13.737 <sup>a</sup> | 12 | .318                  |
| <b>Likelihood Ratio</b>   | 10.326              | 12 | .587                  |
| <b>N of Valid Cases</b>   | 100                 |    |                       |

Sumber : Analisis Penyusun, 2015

Berdasarkan hasil analisis diatas menunjukkan bahwa nilai Pearson Chi-S dan Likelihood Ratio pada kolom asymp.sig menunjukkan nilai 0.318 dan 0.587 yang berarti kedua nilai tersebut lebih besar dari 0.05. Maka hal tersebut dapat diartikan bahwa  $H_0$  diterima karena nilai probabilitasnya lebih besar dari 0.05. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan antara tingkat pendidikan penghuni perumahan dengan pemilihan tipe hunian Perumahan Bukit Emerald.

**Tabel 2**  
**Symetric Measures Tingkat Pendidikan Terhadap Pemilihan Tipe Rumah Penghuni**

|                    |                         | Value | Approx. Sig. |
|--------------------|-------------------------|-------|--------------|
| Nominal by Nominal | Phi                     | .371  | .318         |
|                    | Cramer's V              | .214  | .318         |
|                    | Contingency Coefficient | .348  | .318         |
| N of Valid Cases   |                         | 100   |              |

Sumber : Analisis Penyusun, 2015

Adanya kesetaraan hubungan dapat dilihat dari nilai contingency coefficient pada tabel diatas, apabila nilai mendekati 1 maka hubungan antara tingkat pendidikan dan pemilihan tipe rumah hunian berkaitan erat. Pada tabel diatas diketahui nilai contingency coefficient adalah sebesar 0,348, dimana nilai tersebut berarti bahwa hubungan tingkat pendidikan dengan pemilihan tipe rumah tidak ada kaitanya karena nilainya menjauhi 1.

### b. Jenis Pekerjaan

**Tabel3**  
**Chi-Square Test Pemilihan Tipe Rumah dengan Jenis Pekerjaan Penghuni Perumahan**

|                    | Value              | df | Asymp. Sig. (2-sided) |
|--------------------|--------------------|----|-----------------------|
| Pearson Chi-Square | 4.315 <sup>a</sup> | 12 | .977                  |
| Likelihood Ratio   | 5.478              | 12 | .940                  |
| N of Valid Cases   | 100                |    |                       |

Sumber : Analisis Penyusun, 2015

Berdasarkan hasil analisis diatas menunjukkan bahwa nilai Pearson Chi-S dan Likelihood Ratio pada kolom asymp.sig menunjukkan nilai 0.977 dan 0.940 yang berarti kedua nilai tersebut lebih besar dari 0.05. Maka hal tersebut dapat diartikan bahwa  $H_0$  diterima karena nilai probabilitasnya lebih besar dari 0.05. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan antara jenis pekerjaan penghuni perumahan dengan

pemilihan tipe hunian Perumahan Bukit Emerald.

**Tabel 4**  
**Symetric Measures Jenis Pekerjaan Terhadap Pemilihan Tipe Rumah Penghuni**

|                  |                         | Value | Approx. Sig. |
|------------------|-------------------------|-------|--------------|
| Nominal          | Phi                     | .208  | .977         |
|                  | Cramer's V              | .120  | .977         |
|                  | Contingency Coefficient | .203  | .977         |
| N of Valid Cases |                         | 100   |              |

Sumber : Analisis Penyusun, 2015

Adanya kesetaraan hubungan dapat dilihat dari nilai contingency coefficient pada tabel diatas, apabila nilai mendekati 1 maka hubungan antara tingkat pemilihan tipe rumah hunian dan jenis pekerjaan berkaitan erat. Pada tabel diatas diketahui nilai contingency coefficient adalah sebesar 0,203, dimana nilai tersebut berarti bahwa hubungan jenis pekerjaan dengan pemilihan tipe rumah tidak terdapat kaitan.

### c. Tingkat Pendapatan

**Tabel5**  
**Chi-Square Test Pemilihan Tipe Rumah dengan Jenis Pekerjaan Penghuni Perumahan**

|                    | Value               | df | Asymp. Sig. (2-sided) |
|--------------------|---------------------|----|-----------------------|
| Pearson Chi-Square | 16.806 <sup>a</sup> | 6  | .010                  |
| Likelihood Ratio   | 15.410              | 6  | .017                  |
| N of Valid Cases   | 100                 |    |                       |

Sumber : Analisis Penyusun, 2015

Pada tabel perhitungan diatas menunjukkan bahwa Pearson Chi-Square pada kolom Asymp. Sig.(2-sided) menunjukkan nilai 0.010 yang berarti lebih kecil dari 0.05. Nilai tersebut menandakan bahwa  $H_0$  ditolak karena nilai probabilitasnya di bawah 0.05. Maka terdapat hubungan antara besaran tingkat pendapatan penghuni perumahan

dengan pemilihan tipe rumah di Perumahan Bukit Emerald. Semakin tingginya tingkat pendapatan penghuni perumahan maka mereka akan memilih tipe rumah hunian yang semakin bagus di Perumahan Bukit Emerald.

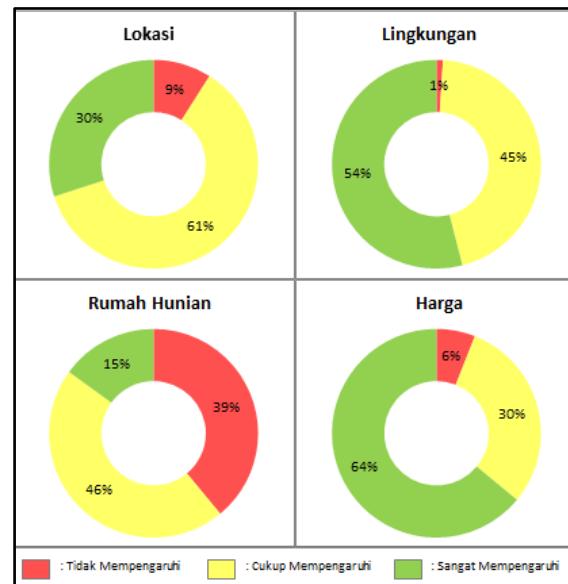
**Tabel 6**  
**Symetric Measures Tingkat Pendapatan Terhadap Pemilihan Tipe Rumah Penghuni**

|                    |                         | Value | Approx. Sig. |
|--------------------|-------------------------|-------|--------------|
| Nominal by Nominal | Phi                     | .410  | .010         |
|                    | Cramer's V              | .290  | .010         |
|                    | Contingency Coefficient | .379  | .010         |
| N of Valid Cases   |                         | 100   |              |

Sumber : Analisis Penyusun, 2015

Adanya kesetaraan hubungan dapat dilihat dari nilai contingency coefficient pada tabel diatas, apabila nilai mendekati 1 maka hubungan antara tingkat pemilihan tipe rumah hunian dan jenis pekerjaan berkaitan erat. Pada tabel diatas diketahui nilai contingency coefficient adalah sebesar 0,203, dimana nilai tersebut berarti bahwa hubungan jenis pekerjaan dengan pemilihan tipe rumah tidak terdapat kaitan. Jadi dapat disimpulkan bahwa hanya tingkat pendapatan yang mempengaruhi penghuni dalam memilih tipe rumah hunian di Perumahan Bukit Emerald, sedangkan tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan tidak mempengaruhi pemilihan tipe rumah hunian berdasarkan nilai chi-square dan symmetric measure analisis *crosstab* diatas.

### **Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan Bukit Emerald**



**Gambar 7**  
**Grafik Presentase Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan Bukit Emerald**

Penghuni perumahan sebagian besar menyatakan bahwa faktor harga rumah hunian adalah faktor yang paling mempengaruhi penghuni perumahan memilih tempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald daripada faktor-faktor lainnya, hal tersebut dinyatakan oleh 64% penghuni perumahan. Harga rumah hunian di Perumahan Bukit Emerald yang lebih murah daripada harga rumah di perumahan sekitarnya yang menjadi dasar pertimbangan penghuni perumahan memutuskan untuk memilih Perumahan Bukit Emerald. Rumah hunian di perumahan ini dengan tipe 22, awal pemasarannya dijual dengan harga mulai 47 juta sampai kisaran 70 juta, harga yang relatif murah untuk harga rumah di Kota Semarang. Selain tipe 22 juga dipasarkan tipe 32 yang dibanderol dengan harga kisaran 70.000.000 sampai 80.000.000 serta rumah tipe 41 yang dibanderol di kisaran harga 105.000.000 untuk kapling standart.

Kualitas lingkungan perumahan menjadi faktor kedua yang paling mempengaruhi keputusan penghuni untuk

membeli dan tinggal di Perumahan Bukit Emerald, hal tersebut dinyatakan oleh 54% penghuni perumahan. Kualitas sistem keamanan lingkungan perumahan menjadi faktor utama penghuni memilih tempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald terkait kualitas lingkungannya. Hal tersebut karena Perumahan Bukit Emerald menggunakan sistem keamanan yang hanya memiliki satu akses pintu keluar masuk perumahan dan terdapat petugas keamanan pada pintu gerbang perumahannya. Dengan sistem keamanan seperti itu penghuni perumahan akan merasa aman dan nyaman untuk tinggal di perumahan tersebut ataupun meninggalkan rumahnya, karena terdapat petugas yang menjaga lingkungan tempat tinggalnya.

Faktor lokasi perumahan menduduki urutan ketiga terkait faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni perumahan untuk membeli dan tinggal di Perumahan Bukit Emerald. Faktor lokasi perumahan terkait jarak dengan lokasi aktivitas sehari-hari penghuni perumahan tidak menjadi prioritas penghuni dalam memilih perumahan karena penghuni lebih mementingkan harga dan kualitas lingkungan perumahannya. Jarak lokasi tempuh antara perumahan dengan lokasi aktivitas penghuni tidak menjadi pertimbangan karena akses jalan dari dan menuju perumahan bagus dan lebar serta dilewati juga oleh kendaraan umum. Faktor kedekatan lokasi perumahan dengan sarana pendidikan untuk anak-anak penghuni perumahan saja yang mempengaruhi penghuni dalam memilih tempat tinggal di perumahan ini, khususnya TK dan PAUD serta SD.

Faktor kualitas rumah hunian tidak menjadi prioritas penghuni dalam memilih tempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald. Hal tersebut disebabkan penghuni lebih memilih faktor harga rumah hunian dan faktor kualitas lingkungan perumahan sebagai faktor yang menjadi prioritas dalam memilih tempat tinggal di perumahan ini. Sebagian besar penghuni menyatakan bahwa kualitas material rumah hunian yang tidak begitu bagus juga menjadi penyebabnya. Hanya luas tanah kapling perumahan yang menjadi prioritas

pertimbangan pemilihan tempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald terkait kualitas rumah hunian.

### **Kesimpulan**

Penghuni perumahan sebagian besar menyatakan bahwa faktor harga rumah hunian adalah faktor yang paling mempengaruhi penghuni perumahan memilih tempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald daripada faktor-faktor lainnya, hal tersebut dinyatakan oleh 64% penghuni perumahan. Harga rumah hunian di Perumahan Bukit Emerald yang lebih murah daripada harga rumah di perumahan sekitarnyalah yang menjadi dasar pertimbangan penghuni perumahan memutuskan untuk memilih Perumahan Bukit Emerald.

Kualitas lingkungan perumahan menjadi faktor kedua yang paling mempengaruhi keputusan penghuni untuk membeli dan tinggal di Perumahan Bukit Emerald, hal tersebut dinyatakan oleh 54% penghuni perumahan. Kualitas sistem keamanan lingkungan perumahan menjadi faktor utama penghuni memilih tempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald terkait kualitas lingkungannya.

Faktor lokasi perumahan menduduki urutan ketiga terkait faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni perumahan untuk membeli dan tinggal di Perumahan Bukit Emerald. Faktor lokasi perumahan terkait jarak dengan lokasi aktivitas sehari-hari penghuni perumahan tidak menjadi prioritas penghuni dalam memilih perumahan karena penghuni lebih mementingkan harga dan kualitas lingkungan perumahannya.

Faktor kualitas rumah hunian tidak menjadi prioritas penghuni dalam memilih tempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald. Hal tersebut disebabkan penghuni lebih memilih faktor harga rumah hunian dan faktor kualitas lingkungan perumahan sebagai faktor yang menjadi prioritas dalam memilih tempat tinggal di perumahan ini.

### **Rekomendasi**

Rekomendasi yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

#### 1. Pengembang Perumahan

Pengembang perumahan haruslah memperhatikan aspek kenyamanan dan keamanan perumahan, baik lingkungannya maupun rumah huniannya, agar pengembang tersebut memiliki citra yang bagus di masyarakat sebagai pengembang perumahan yang berkualitas dan harganya terjangkau. Keamanan dan kenyamanan perumahan yang dimaksud terutama pada keamanan perumahan, kualitas material penyusun bangunan menggunakan yang sedikit bagus walaupun harganya agak tinggi, tetapi tidak cepat rusak dan penghuni tidak melakukan renovasi dan perbaikan kedepannya, lokasi perumahan haruslah mempertimbangkan potensi bencana alam di sekitarnya.

#### 2. Masyarakat ( Konsumen perumahan)

Dalam memilih perumahan masyarakat tentunya memiliki beberapa kriteria yang mempengaruhi, tetapi kriteria tersebut haruslah sesuai dengan kemampuan perekonomian kita. Dalam memilih perumahan faktor yang utama adalah rumah hunian dan lingkungannya haruslah dapat menjamin keamanan penghuninya, baik keamanan dari kriminalitas maupun bencana alam. Rumah hunian juga harus memiliki bahan bangunan yang cukup memadai dan aman sesuai dengan hargarumah yang ditawarkan pengembang perumahan.

Magister Teknik  
Pembangunan Wilayah dan Kota  
Universitas Diponegoro.

Faudy, M. 2005. *Pemilihan Perumahan di Perkotaan*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota – Universitas Diponegoro.

Febby, A. 2010. *Preferensi Penghuni Perumahan di kota Pekanbaru dalam Menentukan Lokasi Perumahan*. Jurnal Ekonomi Pembangunan, 12(1), 77-91.

Fitriani, A. 2008. *Rumah Sederhana Sehat*. Departemen Arsitektur – Universitas Indonesia.

Hapsariniyat, AW. 2013. *Comparative Analysis of Choosing to Live in Gated Communities: A case study of Bandung metropolitan area*. Sciencedirect.

Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

BPS. 2013. *Profil Kecamatan Tembalang Tahun 2013*. Badan Pusat Statistik Kota Semarang.

Cipta Karya. 2011. *Undang-Undang RI No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Ditjen Cipta Karya.

Kelurahan Meteseh. 2013. *Monografi Kelurahan Meteseh Tahun 2013*. Kantor Kelurahan Meteseh.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Ahmadi. 2005. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Fisik Area Pinggiran kota berdasarkan Aspek Persepsi Bermukim pada Kota Sengkang Provinsi Sulawesi Selatan*. Semarang: Program Pascasarjana