



FAKTOR-FAKTOR KEPUTUSAN PENDUDUK MASUK DALAM PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI KOTA BANDA ACEH

Muhammad Razuli^{a,*}, Sugiarto Sugiarto^b, Taufiq Saidi^b

^aMagister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh

^bJurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh

*Corresponding author, email address: mr.muhammadrazuli@gmail.com

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<i>Article History:</i> Received 12 December 2019 Accepted 20 March 2020 Online 31 March 2020 <i>Keywords:</i> Choosing housing locations Consumer decision factors Stratified random sampling Accessibility Service factors	The housing complex in Banda Aceh City has been built up and spread to the suburbs. The condition of one housing with other housing is different. This study aims to identify consumer decision factors in choosing housing location, and identify dominant consumer decision factors in choosing housing locations in Banda Aceh City. Respondents in this study were residents entering the city of Banda Aceh. The number of samples in this study was set at 150 people. The sampling technique used was proportionate stratified random sampling. The factors evaluated are accessibility factors, completeness of infrastructure and facilities, facilities, environmental conditions, prices and services, and buildings. Data processing used validity test, and reliability test, while data analysis used descriptive analysis and principal factor analysis (PCA). The results showed that the dominant consumer decision factor in choosing housing locations is accessibility and service factors with a variance of 24.798%. Indicators of accessibility and service factors are proximity to the workplace, proximity to the main road, proximity to the city center, proximity to trade facilities, proximity to educational facilities, proximity to banking service facilities, proximity to government offices, proximity to recreational/ entertainment places, proximity to sports venues, proximity to terminals, ease of reaching locations without significant obstacles, prices according to facilities and infrastructure offered. ©2020 Magister Teknik Sipil Unsyiah. All rights reserved

1. PENDAHULUAN

Kota Banda Aceh selain sebagai pusat administrasi pemerintahan Provinsi Aceh, juga merupakan pusat pendidikan, maupun kegiatan perdagangan. Hal tersebut mendorong para pendatang dari daerah sekitar, maupun dari luar daerah yang datang ke Kota Banda Aceh dengan tujuan bekerja, sekolah, berdagang, dan lain-lain, untuk mencari rumah sebagai sarana hunian. Hal ini merupakan peluang bagi kalangan pengembang (developer) untuk menyediakan sarana hunian, dengan membangun perumahan-perumahan yang dibutuhkan.

Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal manusia, sedangkan perumahan adalah kumpulan beberapa unit rumah yang dilengkapi dengan prasarana, dan utilitas umum. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana tertulis dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 28, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pembangunan perumahan selalu menghadapi permasalahan dengan pertanahan. Kecenderungan para developer dalam membangun kompleks perumahan baru, mengarah pada wilayah pinggiran kota (*sub urban*), karena ketersediaan lahan yang terbatas dan harga lahan yang cenderung mahal. Dalam hal ini

pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Keterbatasan lahan kosong di perkotaan menjadikan daerah pinggiran kota sebagai alternatif pemecahan masalah.

Komplek perumahan di Kota Banda Aceh telah banyak terbangun dan tersebar hingga ke pinggiran kota. Kondisi dari satu perumahan dengan perumahan yang lainnya berbeda-beda. Masing-masing konsumen mempunyai pertimbangan tersendiri dalam menentukan lokasi perumahan, tipe rumah yang dibangun, fasilitas yang disediakan, serta harga dan cara pemilikan rumah tersebut. Dari berbagai macam tawaran tersebut, tentunya konsumen mempunyai preferensi yang sangat bervariasi dalam memilih perumahan yang diinginkan. Preferensinya dapat berupa pertimbangan kedekatan dengan tempat kerja, memiliki akses melalui transportasi umum, memiliki fasilitas perumahan yang baik, prestise perumahan tersebut, ataupun kemudahan cara pemilikan, dan lain-lain sebagainya. Berdasarkan hal tersebut, maka peneliti tertarik melakukan penelitian mengenai “analisa faktor-faktor keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh”. Adapun yang menjadi rumusan masalah adalah faktor-faktor apa saja yang menjadi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh ditinjau dari penduduk masuk, dan faktor keputusan konsumen apa yang dominan dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh ditinjau dari penduduk masuk.

2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Rumah dan Perumahan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mendefinisikan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan marabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. 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. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai sarana, prasarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

2.2 Faktor-faktor Preferensi di Dalam Menentukan Lokasi Perumahan

Preferensi masyarakat dalam menentukan lokasi perumahan dipengaruhi oleh beberapa faktor. Adapun faktor-faktor preferensi beserta indikatornya dari beberapa sumber, dirangkum pada Tabel 1

Tabel 1. Faktor-faktor preferensi dalam menentukan lokasi perumahan (1/2)

No.	Faktor	Indikator	Sumber
1	Aksesibilitas	Kedekatan terhadap tempat kerja	Asteriani (2011)
		Kedekatan terhadap jalan utama	
		Kedekatan terhadap pusat kota	
		Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan	
		Kedekatan terhadap sarana pendidikan	
		Kedekatan terhadap sarana pelayanan kesehatan	
		Kedekatan terhadap sarana pelayanan perbankan	
		Kedekatan terhadap kantor pemerintahan	
		Kedekatan terhadap tempat rekreasi/hiburan	
		Kedekatan terhadap tempat olah raga	
2	Kelengkapan prasarana dan sarana	Kedekatan terhadap terminal	Asteriani (2011)
		Tersedianya jaringan jalan	
		Tersedianya jaringan listrik lingkungan dan hunian	
		Tersedianya jaringan telepon	
		Tersedianya jaringan air bersih	
		Tersedianya jaringan drainase	
		Tersedianya sarana persampahan	
		Tersedianya hidran kebakaran	Riskiyah (2015)

Tabel 1. Faktor-faktor preferensi dalam menentukan lokasi perumahan (2/2)

No.	Faktor	Indikator	Sumber
3	Fasilitas	Fasilitas peribadatan yang memadai	Riskiyah (2015)
		Ketersediaan taman yang memadai	
		Ketersediaan sarana olahraga	
		Ketersediaan pos hansip/siskamling	
		Kantor pos hansip dekat dengan warga	
4	Kondisi lingkungan	Keamanan	Asteriani (2011)
		Kenyamanan	
		Kebersihan	
		Keindahan	
		Mempunyai kualitas permukaan jalan lingkungan yang baik	
		Mempunyai lebar jalan lingkungan yang memadai	
		Lokasi tidak terlalu terganggu kebisingan	
		Bukan daerah banjir	
		Kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti	
		Adanya penerangan jalan lingkungan	
5	Harga dan pelayanan	Harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan	Riskiyah (2015)
		Harga sesuai dengan fasilitas yang ada	
		Pengawasan developer selama pengerjaan	
		Kecepatan developer menerima keluhan	
		Harga perumahan terjangkau	Asteriani (2011)
		Kemudahan pengajuan kredit	
		Penetapan biaya DP dan kemudahan pembayaran DP	
		Pemberian diskon	
		Pemberian bonus hadiah	
		Kualitas pelayanan	
6	Bangunan	Letak ruang sesuai keinginan	Riskiyah (2015)
		Desain bangunan sesuai keinginan	
		Rumah memiliki ventilasi yang baik untuk sirkulasi udara dan pencahayaan	
		Mempunyai area parkir	Asteriani (2011)

3. METODE PENELITIAN

3.1 Menentukan Populasi

Populasi dimaksudkan kepada penduduk masuk di Kota Banda Aceh yang sudah menghuni perumahan dari developer. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Banda Aceh tahun 2017, jumlah penduduk masuk di Kota Banda Aceh diperoleh sebanyak 8.072 jiwa. Dalam hal ini jumlah sampel yang dianjurkan oleh pakar untuk diambil adalah 100-200 sampel. Oleh karena itu jumlah sampel dalam penelitian ini ditetapkan sebanyak 150 penduduk masuk. Pengambilan jumlah sampel tersebut dilakukan untuk mereduksi sampel yang banyak, mengingat adanya keterbatasan waktu, biaya dan tenaga dalam menyelesaikan penelitian ini. Proporsi sampel penduduk masuk di Kota Banda Aceh pada masing-masing kecamatan, dapat dilihat pada Tabel 2.

Teknik pengambilan sampel (*sampling*) yang digunakan dalam penelitian ini adalah *proportionate stratified random sampling*. Teknik ini merupakan penentuan sampel pada anggota populasi yang tidak homogen, baik dari tingkat pendidikan maupun pekerjaan dan berstrata secara proporsional. Teknik ini banyak digunakan dalam pengambilan data kuisioner yang berupa indikator atau persepsi masyarakat. Penerapan pada kajian penerimaan masyarakat terhadap kebijakan transportasi (Idris dkk. 2019; Merfazi dkk. 2019), kajian tentang bangkitan pergerakan sepeda motor (Hikmi dkk. 2018; Balqis dkk. 2018; Dinda dkk. 2018) dan kajian tentang jalur evakuasi pada skenario bencana dengan menggunakan metode ini juga dilakukan oleh Taufik dkk, (2018) dengan fokus kajian adalah pemilihan pemilihan moda dan

waktu evakuasi bencana di kecamatan Kuta Raja kota Banda Aceh.

3.2 Metode Pengumpulan Data Kuesioner

Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan memberi seperangkat pertanyaan tertulis kepada responden. Responden diminta untuk memilih jawaban yang telah disediakan dengan memberikan tanda *checklist* (✓). Kuesioner penelitian ini tersusun atas dua bagian, yaitu dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kuesioner bagian A, menanyakan tentang karakteristik responden mulai dari jenis kelamin, umur, pendidikan terakhir, dan pekerjaan. Pengukuran jawaban sesuai dengan karakteristik masing-masing responden.
2. Kuesioner bagian B, menanyakan tentang faktor-faktor keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh. Pengukuran jawaban menggunakan skala *Likert*, seperti yang ditunjukkan pada Tabel 3.

Tabel 2. Jumlah populasi dan sampel

No.	Kecamatan	Populasi	Sampel
1	Meuraxa	1.139	$(1.139/8.072) \times 150 = 21$
2	Jaya Baru	1.484	$(1.484/8.072) \times 150 = 28$
3	Banda Raya	978	$(978/8.072) \times 150 = 18$
4	Baiturrahman	943	$(943/8.072) \times 150 = 18$
5	Lueng Bata	630	$(630/8.072) \times 150 = 12$
6	Kuta Alam	641	$(641/8.072) \times 150 = 12$
7	Kuta Raja	670	$(670/8.072) \times 150 = 12$
8	Syiah Kuala	972	$(972/8.072) \times 150 = 18$
9	Ulee Kareng	615	$(615/8.072) \times 150 = 11$
Jumlah		8.072	150

Tabel 3 Kategori jawaban kuesioner bagian B

No.	Kualifikasi Jawaban	Skor
1	Sangat Tidak Setuju (STS)	1
2	Tidak Setuju (TS)	2
3	Setuju (S)	3
4	Sangat Setuju (SS)	4

Setelah kuesioner selesai disusun, langkah berikutnya menyiapkan kuesioner sebanyak 150 eksemplar, untuk disebarkan kepada responden. Kemudian mencari waktu yang tepat untuk menyebarkan kuesioner. Kriteria pengisi kuesioner adalah penduduk masuk di Kota Banda Aceh, yang telah menempati rumah dari developer. Kuesioner yang telah diisi oleh responden selanjutnya dikumpulkan kembali. Kegiatan penyebaran kuesioner dilakukan dalam rentang waktu 1 minggu.

3.3 Analisis Faktor *Principle Component Analysis* (PCA)

Analisis faktor PCA ini digunakan untuk mengevaluasi indikator-indikator beserta faktor-faktor keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh. Dalam hal ini indikator-indikator dan faktor-faktor diperoleh dari peneliti terdahulu. Faktor-faktor yang diamati adalah faktor aksesibilitas, kelengkapan prasarana dan sarana, fasilitas, kondisi lingkungan, harga dan pelayanan, dan bangunan. Indikator yang ada dalam faktor tersebut dievaluasi, untuk diketahui faktor yang relevan atau diperoleh faktor baru. Langkah-langkah analisis faktor PCA ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Melakukan korelasi matrik

Tahap korelasi matrik ini dilakukan beberapa kali percobaan hingga ditemukan nilai $KMO > 0,5$ dan $Sig. < 0,05$, serta nilai $MSA > 0,5$.

2. Melakukan ekstraksi faktor

Tahap ekstraksi faktor ini dilakukan untuk pembentukan faktor dengan melihat jumlah indikator yang mempunyai nilai *eigen* > 1.

3. Melakukan rotasi faktor

Tahap rotasi faktor ini dilakukan untuk memperjelas distribusi indikator yang akan masuk ke dalam suatu kelompok faktor, dengan melihat *factor loading* terbesar.

4. Memberikan nama faktor

Setelah beberapa faktor terbentuk, maka proses dilanjutkan dengan menamakan faktor. Dalam penamaan faktor harus memperhatikan seluruh indikator yang ada, agar indikator tersebut representatif atau mencerminkan faktor yang akan diberi nama.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Faktor-faktor Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan

Kota Banda Aceh merupakan ibu kota Provinsi Aceh dan pusat administratif pemerintahan Provinsi Aceh. Sebagai ibu kota provinsi, maka Kota Banda Aceh menjadi berbagai pusat kegiatan ekonomi, politik, sosial, budaya, pendidikan dan kesehatan. Hal ini mendorong penduduk dari daerah sekitar, maupun dari luar daerah untuk datang dan menetap di Kota Banda Aceh, dengan berbagai tujuan. Adapun tujuan penduduk masuk ini pada umumnya adalah untuk bekerja, sekolah, berdagang, dan lain-lain. Dalam hal ini, untuk menetap di Kota Banda Aceh, maka penduduk masuk tersebut perlu mencari rumah sebagai tempat hunian. Dalam mencari tempat hunian dari komplek perumahan yang ditawarkan oleh developer, tentu penduduk masuk mempunyai preferensi. Preferensi adalah kecenderungan yang menjadi prioritas penduduk masuk di Kota Banda Aceh sebagai konsumen dalam menentukan lokasi perumahan dari berbagai pilihan perumahan yang ada di Kota Banda Aceh. Preferensi konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan terdapat banyak faktor.

Faktor-faktor preferensi dalam pemilihan lokasi perumahan yang ditinjau adalah faktor aksesibilitas, faktor kelengkapan prasarana dan sarana, faktor fasilitas, faktor kondisi lingkungan, faktor harga dan pelayanan, dan faktor bangunan. Faktor tersebut diperoleh dari peneliti terdahulu, yang kajiannya dilakukan di Kota Pekanbaru dan Kota Manado. Selanjutnya faktor-faktor dari peneliti terdahulu ini dievaluasi melalui analisis faktor Principle Component Analysis (PCA), untuk ditemukan faktor baru yang relevan di Kota Banda Aceh. Adapun faktor-faktor yang terbentuk dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4 memperlihatkan bahwa faktor-faktor yang menjadi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh terdapat 7 faktor yaitu faktor aksesibilitas dan pelayanan, faktor prasarana dan sarana, faktor fasilitas dan kepemilikan rumah, faktor kondisi lingkungan, faktor harga dan desain, faktor kondisi jalan, dan faktor kesesuaian harga. Hasil evaluasi melalui analisis faktor PCA, menunjukkan bahwa terdapat 2 faktor yang sama dengan peneliti terdahulu dan muncul 5 faktor baru. Adapun faktor yang sama adalah faktor kelengkapan prasarana dan sarana, dan faktor kondisi lingkungan, sedangkan faktor baru adalah faktor aksesibilitas dan pelayanan, faktor fasilitas dan kepemilikan rumah, faktor harga dan desain, faktor kondisi jalan, dan faktor kesesuaian harga. Hal ini menunjukkan bahwa faktor-faktor keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Pekanbaru dan Kota Manado berbeda dengan faktor-faktor keputusan konsumen di Kota Banda Aceh. Masing-masing faktor tersebut mempunyai varian tersendiri dalam menjelaskan suatu faktor. Dalam hal ini varians yang bisa dijelaskan oleh faktor aksesibilitas dan pelayanan sebesar 24,798%, faktor kelengkapan prasarana dan sarana sebesar 18,948%, faktor fasilitas dan kepemilikan rumah sebesar 16,505%, faktor kondisi lingkungan sebesar 8,561%, faktor harga dan desain sebesar 6,454%, faktor kondisi jalan sebesar 3,139%, dan faktor kesesuaian harga sebesar 2,374%. Adapun total varians yang bisa dijelaskan oleh 7 faktor tersebut, dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh adalah sebesar 80,778%, sedangkan sisa sebesar 19,227% terdapat pada faktor lainnya yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

4.2 Faktor Fasilitas Umum yang Dominan Memberikan Kepuasan Penghuni

Faktor dominan yang menjadi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh, telah diidentifikasi melalui analisis faktor PCA. Dalam hal ini varians tertinggi diperoleh

pada faktor aksesibilitas dan pelayanan yaitu sebesar 24,798%. Oleh karena itu dari persepsi penduduk masuk, faktor dominan yang menjadi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh adalah faktor aksesibilitas dan pelayanan.

Tabel 4. Faktor-faktor dalam pemilihan lokasi perumahan

No.	Faktor	Indikator	Varian
1	Aksesibilitas dan pelayanan	Kedekatan terhadap tempat kerja	24,798%
		Kedekatan terhadap jalan utama	
		Kedekatan terhadap pusat kota	
		Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan	
		Kedekatan terhadap sarana pendidikan	
		Kedekatan terhadap sarana pelayanan perbankan	
		Kedekatan terhadap kantor pemerintahan	
		Kedekatan terhadap tempat rekreasi/hiburan	
		Kedekatan terhadap tempat olah raga	
		Kedekatan terhadap terminal	
		Kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti	
		Harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan	
		Kecepatan developer menerima keluhan	
		Penetapan biaya DP dan kemudahan pembayaran DP	
		Pemberian diskon	
		Pemberian bonus hadiah	
2	Kelengkapan prasarana dan sarana	Tersedianya jaringan jalan	18,948%
		Tersedianya jaringan listrik lingkungan dan hunian	
		Tersedianya jaringan telepon	
		Tersedianya jaringan air bersih	
		Tersedianya jaringan drainase	
		Tersedianya jaringan sanitasi	
		Tersedianya sarana persampahan	
3	Fasilitas dan kepemilikan rumah	Tersedianya hidran kebakaran	16,505%
		Fasilitas peribadatan yang memadai	
		Ketersediaan taman yang memadai	
		Ketersediaan sarana olahraga	
		Ketersediaan pos hansip/siskamling	
		Kantor pos hansip dekat dengan warga	
		Adanya penerangan jalan lingkungan	
		Kemudahan pengajuan kredit	
		Letak ruang sesuai keinginan	
4	Kondisi lingkungan	Mempunyai area parkir	8,561%
		Mempunyai keabsahan kepemilikan rumah	
		Keamanan	
		Kenyamanan	
		Kebersihan	
5	Harga dan desain	Keindahan	6,454%
		Lokasi tidak terlalu terganggu kebisingan	
		Harga perumahan terjangkau	
6	Kondisi jalan	Kualitas pelayanan	3,139%
		Desain bangunan sesuai keinginan	
		Mempunyai kualitas permukaan jalan lingkungan yang baik	
7	Kesesuaian harga	Mempunyai lebar jalan lingkungan yang memadai	2,374%
		Harga sesuai dengan fasilitas yang ada	

Faktor aksesibilitas dan pelayanan sebagai faktor dominan, merupakan hasil pertimbangan yang menjadi prioritas oleh penduduk masuk di Kota Banda Aceh dalam memilih lokasi perumahan. Indikator-indikator pada faktor aksesibilitas dan pelayanan ini adalah sebagai berikut:

1. Kedekatan terhadap tempat kerja

Tempat kerja merupakan tempat di mana setiap orang mencari nafkah untuk menyejahterakan dirinya atau keluarganya. Tempat kerja ini dapat berupa kawasan perkantoran, pendidikan, kesehatan, pabrik industri atau tempat lainnya yang sarat akan aktivitas kerja. Kedekatan terhadap tempat kerja menjadi sangat penting, mengingat segala aktivitas bersumber dari tempat ini. Tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja memudahkan setiap orang dalam beraktivitas dan berkarya, serta dapat menjaga kedisiplinannya di tempat kerja, sehingga indikator ini menjadi daya tarik tersendiri bagi konsumen.

2. Kedekatan terhadap jalan utama

Jalan utama adalah jalan raya yang menghubungkan satu kawasan dengan kawasan yang lain. Setiap pergerakan arus lalu lintas melalui jalan utama, sehingga sangat penting ketika sarana ini berdekatan dengan tempat tinggal. Kondisi perumahan yang berdekatan dengan jalan utama memiliki aksesibilitas transportasi dan mobilitas barang yang efektif, karena dapat memudahkan penggunaannya dalam beraktivitas sehari-hari. Sarana transportasi merupakan bagian tak terpisahkan dalam beraktivitas. Kemana saja diperlukan sarana transportasi baik berupa barang maupun manusia, sehingga jalan utama adalah yang menghubungkan tempat-tempat strategis. Tempat-tempat strategis dapat berupa tempat layanan pendidikan, tempat layanan kesehatan, tempat sarana olahraga, tempat kerja, kantor pemerintahan, dan lain-lain sehingga waktu, tenaga, dan biaya yang dihabiskan pun tidak banyak. Jalan utama juga merupakan pusat lalu lintas utama dan setiap angkutan umum pasti melaluinya. Bagi yang tidak memiliki kendaraan pribadi kedekatan dengan jalan utama memberikan keuntungan bagi konsumen karena dapat dengan mudah mencari sarana angkutan umum.

3. Kedekatan terhadap pusat kota

Pemanfaatan ruang untuk kegiatan pengembangan perumahan harus direncanakan pada zona perumahan, sebagaimana yang ditetapkan pada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di masing-masing kecamatan yang ada di Kota Banda Aceh. Developer dalam melakukan pengembangan perumahan di suatu lokasi, hendaknya memperhatikan kedekatan terhadap pusat kota. Pusat kota diartikan sebagai pusat seluruh kegiatan, baik ekonomi, politik, sosial, dan budaya. Lingkungan perumahan di daerah yang paling dekat dengan pusat kota dapat memberi kemudahan dalam mengakses pelayanan untuk kehidupan sehari-hari, misalnya fasilitas pendidikan, pelayanan umum, kesehatan, perbelanjaan, olahraga, ruang terbuka hijau, dan lain-lain. Dalam hal ini bila tinggal di lokasi yang jauh dari pusat kota, maka harus menghabiskan tenaga, biaya, dan waktu untuk menjangkanya. Oleh karena itu lokasi perumahan yang dekat dengan pusat kota pada umumnya sangat didambakan bagi setiap konsumen.

4. Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan

Fasilitas perdagangan seperti pasar, mall, mini market, toko, dan jasa. Dalam kawasan perumahan pada umumnya tidak tersedia fasilitas perdagangan dan jasa di dalam kompleks. Fasilitas perdagangan dan jasa yang menunjang aktivitas perumahan berada di luar kompleks perumahan. Lokasi perumahan yang dekat dengan fasilitas perdagangan dapat memudahkan setiap penghuni untuk berbelanja dalam memenuhi segala kebutuhannya. Selain itu bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah, dapat meminimalisir biaya transportasi dalam menjangkau fasilitas perdagangan.

5. Kedekatan terhadap sarana pendidikan

Sarana pendidikan merupakan semua fasilitas yang diperlukan dalam proses belajar mengajar, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak agar pencapaian tujuan pendidikan berjalan dengan lancar, teratur, efektif dan efisien. Setiap kepala keluarga yang menghuni perumahan umumnya

memiliki anak-anak yang masih bersekolah. Lokasi perumahan yang berdekatan dengan sarana pendidikan akan memudahkan baik bagi anak-anak maupun orang tuanya dalam menjangkau sarana pendidikan. Selain itu, lokasi perumahan yang berdekatan dengan sarana pendidikan, setiap orang tua tidak begitu khawatir melepaskan anak-anaknya dan tidak perlu menjemputnya sehingga dapat menghemat biaya transportasi.

6. Kedekatan terhadap sarana pelayanan perbankan

Sebagian besar penghuni kawasan perumahan ingin mudah bertransaksi lewat jasa bank. Bank merupakan sentral transaksi keuangan yang pelayanannya sangat mudah dan praktis dalam segala kebutuhan. Lokasi yang strategis dalam memilih perumahan ideal adalah dekat dengan pelayanan perbankan, sehingga para penghuninya dapat dengan mudah mengakses pelayanannya tanpa harus menempuh jarak yang jauh. Setiap roda perekonomian di suatu wilayah sangat bergantung dengan bank, sehingga kapanpun dan dimanapun bank sangat dibutuhkan apalagi ketika tidak memiliki uang kontan, maka layanan bank melalui ATM nya dapat membantu nasabah dalam bertransaksi ekonomi. Setiap perumahan membutuhkan layanan itu dan akses tersebut sebaiknya mudah juga dijangkau, mengingat setiap penghuni umumnya memiliki aktivitas ekonomi yang padat.

7. Kedekatan terhadap kantor pemerintahan

Kantor pemerintahan merupakan satuan kerja pemerintah dalam melayani masyarakatnya. Letak kawasan perumahan yang berdekatan dengan kantor pemerintahan sangat penting, karena akses pelayanan publik dapat mudah tersalurkan antara pemerintah dengan masyarakat di kawasan perumahan. Perumahan yang dekat dengan akses pelayanan publik ini juga dapat dengan mudah mendapatkan informasi terkait dengan kebijakan-kebijakan pemerintah, yang membantu warganya dalam mengurus segala urusan kependudukan dan catatan sipil.

8. Kedekatan terhadap tempat rekreasi/hiburan

Rekreasi merupakan aktivitas yang dilakukan oleh orang-orang dalam mencari kesenangan atau kepuasan. Bentuk rekreasi bisa bermacam-macam yaitu pariwisata, olahraga, bermain, dan hobi. Aktivitas kerja yang padat dan tidak mengenal waktu membuat setiap orang merasa bosan, lelah, dan bahkan stres. Hal ini dapat memicu berbagai macam penyakit sehingga membutuhkan refreshing ke tempat-tempat favorit atau sekadar menyalurkan hobi. Kedekatan terhadap tempat rekreasi atau hiburan dengan lokasi perumahan dapat memberikan nilai tambah dalam pemilihan lokasi perumahan.

9. Kedekatan terhadap tempat olah raga

Olahraga bagi sebagian orang merupakan pola hidup yang tidak bisa ditinggalkan begitu saja, sehingga tempat olahraga sangat dibutuhkan. Lokasi perumahan yang berdekatan dengan tempat olahraga dapat menjadi nilai tambah bagi konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan. Hal ini karena tempat olahraga selain memiliki fungsi kesehatan juga memiliki fungsi ekologis melalui kawasan hijau dalam lingkungan perumahan.

10. Kedekatan terhadap terminal

Pelayanan angkutan umum dapat menjangkau jarak yang jauh maupun dekat, apabila penghuni perumahan sewaktu-waktu memerlukan jasanya. Angkutan umum juga memiliki kelebihan dalam mengirim barang sehingga juga mudah dalam proses pengiriman. Pada zaman sekarang yang serba instan dan praktis, kebutuhan manusia akan angkutan umum sangat dibutuhkan. Terminal merupakan tempat persinggahan mobil-mobil angkutan umum. Kawasan perumahan yang dekat dengan terminal, maka akan dengan mudah mendapatkan pelayanan jasa angkutan umum.

11. Kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti

Salah satu kemudahan yang biasanya ditawarkan dalam kawasan kompleks perumahan, adalah mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti. Komplek perumahan sangat penting memperhitungkan jarak dengan pusat kegiatan penghuni. Misalnya fasilitas pendidikan, kesehatan, tempat ibadah, perbelanjaan, olahraga, pelayanan umum, dan lain-lain. Jarak terjauh dari pusat

kegiatan tersebut sebaiknya 1 km atau 15 menit dengan berjalan kaki. Oleh karena itu rumah yang mempunyai kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti, dapat menjadi salah satu keputusan konsumen dalam menetapkan rumah hunian.

12. Harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan

Setiap perumahan mempunyai berbagai sarana dan prasarana yang menjadi daya tarik tersendiri bagi konsumen, sehingga harga yang ditawarkan pun akan berbeda. Sarana perumahan seperti mushalla, Ruang Terbuka Hijau (RTH), persampahan, hidran kebakaran, dan pos hansip/siskamling sedangkan prasarana perumahan seperti jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan jaringan listrik. Dalam hal ini bila harga yang ditawarkan tidak sesuai maka akan memberikan citra buruk bagi komplek perumahan. Hal tersebut dapat membuat tingkat kepuasan dan kepercayaan konsumen terhadap perumahan tersebut akan berkurang. Konsumen cenderung mencari perumahan yang memiliki sarana dan prasarana yang lengkap dengan harga yang sesuai dan terjangkau.

13. Kecepatan developer menerima keluhan

Dalam komplek perumahan beberapa penghuni pasti memiliki beragam permasalahan yang harus dibenahi. Developer harus tanggap terhadap kondisi permasalahan perumahan, sehingga berbagai macam keluhan dan masukan perlu segera ditangani dengan serius. Kecepatan dalam menanggapi inilah menjadi hal penting bagi developer, karena dapat membuat bisnis propertinya terus berkembang. Selain itu dapat menciptakan rasa kepercayaan konsumen terhadap kualitas produk yang ditawarkan. Semakin cepat akan semakin baik dalam menjalin hubungan antara produsen dengan konsumen, dalam hal ini adalah developer dengan calon pembeli rumah.

14. Penetapan biaya DP dan kemudahan pembayaran DP

Proses penetapan DP dan pembayaran DP merupakan awal transaksi penting antara pihak developer dengan calon konsumen. Penetapan DP yang ideal pada perumahan adalah developer menetapkan dengan harga yang sanggup dijangkau oleh calon konsumen pada umumnya. Selain itu dalam penetapan biaya DP, developer juga harus memperhatikan produk yang ditawarkan dengan harga DP agar tidak terjadi kesenjangan. Setelah konsumen mengetahui jumlah biaya DP, kemudian kemudahan pembayaran DP akan mempengaruhi keputusan konsumen dalam memilih rumah di lokasi perumahan tertentu.

15. Pemberian diskon

Dalam menentukan lokasi perumahan, pada umumnya konsumen akan meninjau dari segi penawaran terbaik. Diskon (potongan harga) merupakan kemudahan yang didambakan setiap konsumen. Konsumen perlu memperhatikan diskon yang ditawarkan oleh developer, sehingga harga rumah yang harus dilunasi sesuai dengan kemampuannya.

16. Pemberian bonus hadiah

Pemberian bonus merupakan daya tarik tersendiri dalam dunia bisnis, tak terkecuali dalam bisnis properti perumahan. Bonus hadiah juga merupakan salah satu bentuk apresiasi developer terhadap konsumen. Semakin seringnya developer memberikan bonus hadiah, maka semakin tinggi tingkat kepuasan konsumennya terhadap produk yang digunakan tersebut. Bonus yang ditawarkan dapat berupa harta ataupun jasa yang dapat memudahkan dan menyejahterakan konsumennya. Pemberian bonus hadiah juga merupakan indikasi kualitas pelayanan di suatu komplek perumahan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Faktor-faktor yang menjadi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh adalah faktor aksesibilitas dan pelayanan, faktor prasarana dan sarana, faktor fasilitas dan kepemilikan rumah, faktor kondisi lingkungan, faktor harga dan desain, faktor kondisi jalan, dan faktor kesesuaian harga. Faktor keputusan konsumen yang dominan dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh adalah faktor aksesibilitas dan pelayanan dengan varians sebesar 24,798%. Indikator dari faktor aksesibilitas dan pelayanan adalah kedekatan terhadap tempat kerja, kedekatan terhadap jalan utama, kedekatan terhadap pusat kota, kedekatan terhadap fasilitas perdagangan, kedekatan terhadap

sarana pendidikan, kedekatan terhadap sarana pelayanan perbankan, kedekatan terhadap kantor pemerintahan, kedekatan terhadap tempat rekreasi/ hiburan, kedekatan terhadap tempat olah raga, kedekatan terhadap terminal, kemudahan mencapai lokasi tanpa hambatan yang berarti, harga sesuai sarana dan prasarana yang ditawarkan, kecepatan developer menerima keluhan, penetapan biaya DP dan kemudahan pembayaran DP, pemberian diskon, dan pemberian bonus hadiah.

Dalam merencanakan dan membangun perumahan developer perlu untuk mempertimbangkan faktor aksesibilitas dan pelayanan, faktor prasarana dan sarana, faktor fasilitas dan kepemilikan rumah, faktor kondisi lingkungan, faktor harga dan desain, faktor kondisi jalan, dan faktor kesesuaian harga, karena seluruh faktor tersebut menjadi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Banda Aceh. Disarankan kepada peneliti selanjutnya, dapat melakukan penelitian serupa pada daerah kota/kabupaten lainnya, agar diperoleh faktor-faktor yang menjadi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di daerah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Asteriani, F. 2011. Preferensi Penghuni Perumahan di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 12(1), pp. 77-91.
- Balqis, P., A., Anggraini, R., Sugiarto, S. 2018. Model bangkitan pergerakan pekerja berdasarkan tingkat pendapatan rumah tangga (studi kasus Kota Banda Aceh). *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil dan Perencanaan*, 1(2), pp. 10-18.
- Dinda, R.P., Anggraini, R., Sugiarto, S. 2018. Model bangkitan pergerakan rumah tangga bagi pengguna sepeda motor berdasarkan lokasi tujuan perjalanan di kota Banda Aceh. *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil dan Perencanaan*, 1(3), pp. 19-30.
- Hikmi, A., Anggraini, R., Sugiarto, S. 2018. Model bangkitan pergerakan penduduk di Kabupaten Aceh Barat Daya berdasarkan struktur rumah tangga dan pendapatan keluarga. *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil dan Perencanaan*, 1(1), pp. 1-9.
- Idris, E., Sugiarto, S., Saleh, S.M. 2019. Analisa karakteristik sosial-ekonomi masyarakat terhadap efektivitas jembatan penyeberangan di kota Banda Aceh. *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil dan Perencanaan*, 2(1), pp. 31-37.
- Merfazi, M., Sugiarto, S., Anggraini, R. 2019. Persepsi masyarakat terhadap kebijakan Trans Koetaradja pada koridor pusat Kota–Mata Ie dan pusat Kota–Ajun–Lhoknga menggunakan indikator variabel laten. *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil dan Perencanaan*, 2(1), pp. 58-67.
- Taufik., Sugiarto, S., Insya, M. 2018. Analisa pemilihan moda dan waktu evakuasi bencana tsunami di kecamatan Kuta Raja Banda Aceh. *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil dan Perencanaan*, 1(2), pp. 19-29.
- Riskiyah, I.R., Suryo, E.A., Wijatmiko, I. 2015. Analisis Kinerja Developer Terhadap Kepuasan Penghuni Perumahan di Kota Malang. *Jurnal Rekayasa Sipil*, 9(2), pp. 115-120.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Pemerintah Republik Indonesia.