

## Faktor Pemilihan Lokasi Perumahan di Pekanbaru

### *Factors Influencing Housing Location Selection in Pekanbaru*

Puji Astuti<sup>1\*</sup>, Andre V. Primananda<sup>2</sup>, Febby Asteriani<sup>3</sup>

<sup>123</sup> Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Islam Riau, Jl. Kaharuddin Nasution No.113 Pekanbaru

\* Penulis korespondensi : pujiastutiafrinal@eng.uir.ac.id

Tel.: + 62-852-1647-8625

Disetujui: Okt 20, 2022.

DOI: 10.25299/saintis.2022.vol22(02).25224

#### Abstrak

Pertumbuhan penduduk di kota-kota besar, termasuk Kota Pekanbaru, berkembang pesat akibat pertumbuhan alami dan migrasi, sehingga meningkatkan kebutuhan terhadap fasilitas perumahan, sosial, dan prasarana kota. Terbatasnya ketersediaan lahan kota menyebabkan harga lahan terus meningkat, memaksa lokasi hunian bergeser ke pinggiran kota. Setiap warga berhak memiliki rumah yang layak dalam lingkungan sehat, aman, dan teratur. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang dipertimbangkan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di Kota Pekanbaru. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, didukung analisis Sistem Informasi Geografis (SIG) menggunakan ArcGIS 10, dan analisis statistik dengan SPSS PASW 18. Hasil analisis faktor menunjukkan enam faktor utama yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan: (1) tersedianya jaringan listrik, (2) kedekatan tempat olahraga, (3) topografi dan hidrologi, (4) kualitas pelayanan, (5) kedekatan tempat kerja, dan (6) dilalui transportasi umum. Faktor utama adalah tersedianya jaringan listrik dengan nilai eigenvalue tertinggi, yang meliputi variabel-variabel pendukung seperti tersedianya air bersih, kenyamanan, jaringan telekomunikasi, keamanan, kebersihan, spesifikasi perumahan, kualitas dan lebar jalan, sistem drainase, sistem persampahan, keindahan, desain perumahan, kedekatan terhadap jalan utama, harga perumahan, dan kedekatan fasilitas perdagangan. Hasil penelitian ini memberikan pemahaman mengenai prioritas masyarakat dalam memilih lokasi hunian dan dapat menjadi acuan perencanaan perumahan yang lebih strategis di Kota Pekanbaru.

**Kata Kunci:** Lokasi, Perumahan, Permukiman

#### Abstract

Population growth in major cities, including Pekanbaru, has developed rapidly due to natural growth and migration, resulting in increased demand for housing, social facilities, and urban infrastructure. The limited availability of urban land has caused land prices to rise continuously, forcing residential locations to shift toward the city outskirts. Every citizen has the right to a decent home in a healthy, safe, and well-organized environment. This study aims to identify the factors considered by the community in selecting residential locations in Pekanbaru. The method used is qualitative descriptive, supported by Geographic Information System (GIS) analysis using ArcGIS 10, and statistical analysis using SPSS PASW 18. Factor analysis revealed six main factors influencing residential location selection: (1) availability of electricity networks, (2) proximity to sports facilities, (3) topography and hydrology, (4) service quality, (5) proximity to workplaces, and (6) access to public transportation. The primary factor is the availability of electricity networks, which includes supporting variables such as access to clean water, comfort, telecommunication networks, security, cleanliness, housing specifications, road quality and width, drainage systems, waste management, aesthetics, housing design, proximity to main roads, housing prices, and closeness to commercial facilities. The findings provide insights into community priorities in choosing residential locations and can serve as a reference for more strategic housing planning in Pekanbaru.

**Keywords:** Location, Housing, Settlement

## PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Perumahan dan kawasan permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang mencakup pembinaan, penyelenggaraan, pemeliharaan, perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh, penyediaan tanah, pendanaan, sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan adalah kumpulan rumah dalam suatu permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi

prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai bagian dari upaya pemenuhan rumah layak huni [1]. Kota merupakan sistem kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk dan aktivitas sosial-ekonomi yang tinggi [2]. Tempat tinggal menjadi kebutuhan dasar manusia yang vital, selain pangan dan sandang, karena rumah dianggap meningkatkan taraf hidup keluarga [3].

Seiring waktu, kota mengalami perkembangan akibat pertumbuhan penduduk, migrasi, perubahan sosial-ekonomi, dan interaksi dengan daerah sekitar. Pertumbuhan ini

meningkatkan kebutuhan akan fasilitas perumahan, sosial, dan prasarana kota [2] Intensitas pembangunan yang tinggi menyebabkan meningkatnya kebutuhan lahan, sehingga harga lahan terus naik dan lokasi hunian bergeser ke pinggiran kota. Setiap warga berhak memiliki rumah layak dalam lingkungan sehat, aman, dan teratur.

Kota Pekanbaru mengalami pertumbuhan penduduk pesat, baik secara alami maupun akibat urbanisasi, yang berdampak pada meningkatnya kebutuhan fasilitas sosial, transportasi, dan perumahan. Terbatasnya lahan kota menyebabkan pergeseran hunian ke pinggiran, seperti Kecamatan Tampan, yang menjadi lokasi strategis bagi pengembang perumahan formal. Namun, perkembangan ini menimbulkan tantangan, termasuk potensi inefisiensi lahan dan permasalahan penataan tata ruang.

Intensitas pembangunan di Kota Pekanbaru yang semakin meningkat, menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan juga semakin meningkat, sejalan dengan itu terjadi pula peningkatan nilai lahan, baik nilai sosial maupun ekonomisnya. Sementara kenyataannya adalah peningkatan nilai lahan belum sejalan dengan perkembangan tingkat sosial ekonomi masyarakat saat ini.

Ketersediaan lahan kota yang terbatas juga membawa dampak semakin sulitnya memperoleh lahan yang selanjutnya membuat harga lahan terus meningkat, sementara penduduk kota tetap memerlukan tempat tinggal atau hunian. Akibat dari faktor yang dipertimbangkan diatas, maka terjadi loncatan-loncatan peruntukan lahan perumahan, yang dikenal dengan fenomena urban sprawl, fenomena ini sangat berpengaruh pada pola jaringan, yang pada akhirnya menimbulkan masalah seperti inefisiensi lahan dan biaya yang dampaknya sangat besar sehingga sulit dilakukan penataan kembali.

Hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan lokasi permukiman dari sudut geomorfologi adalah : Relief, Tanah, Proses geomorfologi, Batuan, Hidrologi, Klimatologi, Jaringan jalan dan jembatan, Kependudukan dan sosial ekonomi [4]. Faktor-faktor dominan dalam penentuan lokasi perumahan adalah : Arah perkembangan kota, Ketersediaan lahan dan harga tanah, Kondisi sosial budaya, Aksesibilitas, Transportasi dan utilitas [5].

Persepsi masyarakat terhadap perumahan umumnya berkaitan dengan tingkat pendapatan dan lokasi tempat tinggal. Berdasarkan teori struktur internal perkotaan Burgess, lokasi memiliki peran

penting terhadap tingkat penghasilan dan aktivitas masyarakat. Pemilihan lokasi hunian cenderung berorientasi pada kedekatan dengan pusat aktivitas, karena semakin dekat suatu kawasan dengan pusat kota, semakin tinggi pula aksesibilitas dan nilai ekonominya. Kondisi ini menyebabkan penggunaan lahan di wilayah perkotaan semakin intensif dan memengaruhi peruntukan lahan untuk perumahan.

Setiap kegiatan manusia memerlukan ruang yang strategis dan nyaman, namun keterbatasan lahan serta tingginya harga tanah menjadi faktor penentu dalam pemilihan lokasi hunian. Kehadiran berbagai kawasan perumahan baru umumnya dapat diterima masyarakat karena sejalan dengan kebutuhan akan rumah layak huni serta mendukung program pemerintah dalam penyediaan perumahan yang memadai.

## **METODOLOGI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang dipertimbangkan masyarakat dalam memilih lokasi hunian di Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, serta untuk memahami penyebab tingginya penggunaan lahan untuk pembangunan perumahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif dengan teknik analisis kuantitatif.

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Tampan, yang dipilih karena mengalami perkembangan perumahan yang pesat, sehingga menimbulkan berbagai permasalahan, khususnya terkait faktor-faktor yang dipertimbangkan masyarakat dalam memilih lokasi hunian. Ruang lingkup penelitian mencakup dua kelurahan, yaitu Kelurahan Sidomulyo Barat (13,69 km<sup>2</sup>) dan Kelurahan Simpang Baru (23,59 km<sup>2</sup>), dari total luas Kecamatan Tampan sebesar 59,81 km<sup>2</sup>. Lokasi ini dipilih karena menjadi kawasan perumahan yang paling berkembang oleh para pengembang.

Adapun ruang lingkup pembahasan pada penelitian ini adalah pada Perumahan Formal yang ada di dua Kelurahan yang ada di Kecamatan Tampan, berdasarkan data yang didapatkan dari DPD-REI Provinsi Riau, maka ruang lingkup pembahasan diambil pada 2 Kelurahan yaitu Kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan, hal ini dikarenakan Perumahan Formal yang paling banyak dibangun yaitu berada pada Kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan.

Dalam memperoleh faktor-faktor apa saja yang dominan yang menjadi pertimbangan pengguna perumahan dalam memilih lokasi hunian di Kecamatan Tampan dalam penelitian ini

menggunakan analisis faktor. Analisis faktor adalah analisis yang bertujuan mencari faktor-faktor utama yang paling mempengaruhi variabel dependen dari serangkaian uji yang dilakukan atas serangkaian variabel independen sebagai faktornya. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan pemilihan lokasi perumahan:

1. Aksesibilitas (Jarak, Kondisi fisik jalan, Transportasi).
2. Kelengkapan sarana prasarana.
3. Kondisi lingkungan.
4. Kondisi sosial ekonomi.
5. Kondisi fisik wilayah.
6. Kualitas perumahan.
7. Kelengkapan fasilitas perumahan.

Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui observasi lapangan dan hasil penyebaran kuesioner semi-terbuka kepada para responden (penghuni perumahan). Kuesioner yang diberikan merupakan kuesioner tipe pilihan dengan menggunakan *itemized rating scale*, yaitu skala pengukuran yang menyediakan alternatif jawaban sesuai dengan tingkat penilaian responden [6]. Dalam penelitian ini, digunakan empat tingkat penilaian untuk mengukur faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan. Responden diminta memberikan penilaian dengan memberi tanda silang (X) pada salah satu pilihan jawaban yang telah disediakan, yaitu [7] :

- 1 = Sangat Tidak Menentukan (STM)
- 2 = Tidak Menentukan (TM)
- 3 = Menentukan (M)
- 4 = Sangat Menentukan (SM)

Dalam penelitian ini, pengambilan sampel dilakukan terhadap pengguna perumahan di dua kelurahan yang memiliki jumlah perumahan paling dominan di Kecamatan Tampan selama lima tahun terakhir (2010–2014). Berdasarkan data dari Real Estate Indonesia (REI), jumlah unit perumahan di Kelurahan Sidomulyo Barat tercatat sebanyak 5.241 unit, sedangkan di Kelurahan Simpang Baru sebanyak 4.702 unit. Metode yang digunakan dalam penentuan sampel adalah *Simple Random Sampling* (sampel acak sederhana). Teknik ini memberikan kesempatan yang sama bagi setiap elemen populasi untuk terpilih sebagai sampel, sehingga hasil penelitian diharapkan dapat mewakili kondisi populasi secara objektif [8].

Prosedur pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan *Table of Random Numbers* (tabel angka acak) atau metode undian, yang keduanya memberikan peluang acak tanpa bias terhadap setiap anggota populasi. Meskipun

pengambilan sampel secara acak tidak sepenuhnya menjamin bahwa sampel yang terpilih akan menjadi representasi sempurna dari populasi, namun secara statistik metode ini memberikan peluang yang besar untuk menghasilkan estimasi yang akurat terhadap populasi. Selain itu, pengambilan sampel acak memungkinkan dilakukannya penghitungan kesalahan pengambilan sampel (*sampling error*) serta pengujian signifikansi statistik, sehingga hasil analisis dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Berdasarkan pertimbangan tersebut, penelitian ini menggunakan metode probabilitas dengan teknik *Simple Random Sampling* untuk memperoleh data yang valid dan representatif.

Dalam penelitian ini, jumlah sampel ditentukan dengan menggunakan rumus Slovin [9]. Penelitian ini menggunakan tingkat kesalahan sebesar 7% ( $e = 0,07$ ). Berdasarkan data yang diperoleh dari Real Estate Indonesia (REI), jumlah unit perumahan di dua kelurahan dengan jumlah perumahan paling dominan di Kecamatan Tampan, yaitu Kelurahan Sidomulyo Barat dan Kelurahan Simpang Baru, tercatat sebanyak 9.943 unit perumahan.

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

Dimana :

- n = ukuran sampel
- N = ukuran populasi
- e = nilai kritis (batas ketelitian)

$$n = 9.943 / (1 + (9.943)(0,07)^2) = 200 \text{ responden}$$

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa jumlah sampel yang dibutuhkan adalah 200 responden. Sampel tersebut kemudian akan dibagi secara proporsional ke dua kelurahan berdasarkan jumlah unit perumahan pada masing-masing wilayah.

1. Kelurahan Sidomulyo Barat  
 $p = (5241/9943) \times 200 = 105$  sampel
2. Kelurahan Simpang Baru  
 $p = (4702/9943) \times 200 = 95$  sampel

Penelitian ini menggunakan teknik analisis kuantitatif dengan metode analisis faktor terhadap variabel-variabel yang telah ditetapkan. Pendekatan kuantitatif dipilih karena mampu mengukur hubungan antarvariabel secara objektif dan menghasilkan kesimpulan yang dapat digeneralisasikan. Metode analisis faktor umumnya digunakan untuk memperoleh karakteristik dari sekumpulan data dengan volume besar, dengan

kemungkinan kehilangan informasi yang relatif kecil selama proses analisis. Keunggulan utama dari metode ini adalah kemampuannya dalam mereduksi data, yaitu menyederhanakan sejumlah besar variabel menjadi beberapa faktor yang lebih sedikit tanpa kehilangan informasi penting [10].

Analisis faktor bertujuan untuk menyederhanakan hubungan yang kompleks di antara sejumlah variabel yang diamati dengan cara mengidentifikasi faktor-faktor umum (*common factors*) yang dapat menjelaskan keterkaitan antarvariabel tersebut. Metode ini juga memperhatikan struktur laten (*latent structure*) dari data, sehingga dapat mengungkap pola atau dimensi dasar yang tersembunyi di balik sekumpulan variabel penelitian [11].

Tiga fungsi utama dari analisis faktor yang menjadikannya metode penting dalam penelitian kuantitatif [11]:

1. analisis faktor berfungsi untuk mereduksi jumlah variabel penelitian tanpa menghilangkan informasi penting yang terkandung di dalam data awal. Melalui proses ini, sejumlah besar variabel dapat disederhanakan menjadi beberapa faktor yang lebih sedikit, namun tetap mampu mewakili sebagian besar variasi data yang ada.
2. analisis faktor berguna untuk mengidentifikasi perbedaan kualitatif dan kuantitatif dalam data, terutama pada situasi di mana jumlah data yang dianalisis sangat besar. Dengan demikian, metode ini membantu peneliti memahami struktur dan pola hubungan antarvariabel secara lebih mendalam.
3. analisis faktor juga dapat digunakan untuk menguji hipotesis mengenai adanya perbedaan kualitatif dan kuantitatif dalam data penelitian. Melalui fungsi ini, peneliti dapat mengevaluasi sejauh mana faktor-faktor tertentu memengaruhi variabel yang diamati dan menilai kesesuaian antara model teoritis dengan data empiris.

Secara keseluruhan, ketiga fungsi tersebut menunjukkan bahwa analisis faktor tidak hanya berperan sebagai alat pereduksi data, tetapi juga sebagai metode eksploratif dan konfirmatori yang mampu mengungkap struktur laten dari sekumpulan variabel penelitian. Dengan demikian, penggunaan analisis faktor dalam penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi dan mengelompokkan faktor-faktor dominan yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Pekanbaru dari sudut pandang penghuni perumahan.

Analisis faktor dalam penelitian ini dilakukan dengan bantuan program PASW Statistics 18.

Prosedur analisis mengikuti tahapan sebagai berikut [10]:

1. Perumusan Masalah ; Tujuan utama adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi pertimbangan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di Kecamatan Tampan. Data diperoleh dari kuesioner responden, dan hasil analisis menunjukkan faktor dominan berdasarkan nilai koefisien faktor.
2. Pembentukan Matriks Korelasi ; Analisis faktor hanya dapat dilakukan jika variabel saling berkorelasi. Uji Bartlett's Test of Sphericity dan Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) digunakan untuk menilai kelayakan data, dengan syarat nilai KMO > 0,5 agar analisis faktor dapat dilanjutkan.
3. Ekstraksi Faktor ; Tahap ini bertujuan mereduksi sejumlah variabel menjadi beberapa faktor utama. Penelitian ini menggunakan metode Principal Component Analysis (PCA) karena berfokus pada perolehan faktor dengan varian maksimum untuk analisis lanjutan.
4. Rotasi Faktor ; Rotasi dilakukan agar hasil analisis lebih mudah diinterpretasikan. Metode yang digunakan adalah Varimax Rotation, yaitu rotasi orthogonal yang menghasilkan faktor-faktor yang tidak saling berkorelasi.
5. Interpretasi Faktor ; Faktor diinterpretasikan berdasarkan variabel dengan factor loading tertinggi, yang dianggap mewakili masing-masing faktor utama.

**Tabel 1.** Variabel Penelitian

No	Variabel	Indikator	Simbol
1	Aksesibilitas	Jarak :	
		a. Kedekatan terhadap pusat kota	X1
		b. Kedekatan terhadap jalan utama	X2
		c. Kedekatan terhadap sarana pendidikan	X3
		d. Kedekatan terhadap sarana kesehatan	X4
		e. Kedekatan terhadap tempat kerja	X5
		f. Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan	X6
		g. Kedekatan terhadap tempat hiburan	X7
		h. Kedekatan terhadap tempat olah raga	X8
		i. Kedekatan terhadap terminal	X9
		Transportasi :	
a. Dilalui oleh transportasi umum	X10		
b. Ketersediaan jalur pedestrian/pejalan kaki	X11		

		Kondisi fisik jalan :	
		a. Kualitas permukaan jalan	X12
		b. Lebar jalan	X13
2	Kelengkapan Sarana dan prasarana	a. Tersedianya jaringan jalan	X14
		b. Tersedianya jaringan listrik	X15
		c. Tersedianya jaringan telekomunikasi	X16
		d. Tersedianya jaringan air bersih	X17
		e. Tersedianya sistem drainase	X18
		f. Tersedianya sistem persampahan	X19
3	Kondisi Lingkungan	a. Keamanan	X20
		b. Kenyamanan	X21
		c. Kebersihan	X22
		d. Keindahan	X23
4	Kondisi Sosial dan Ekonomi	a. Harga perumahan	X24
		b. Kualitas pelayanan	X25
5	Kondisi fisik wilayah	a. Topografi	X26
		b. Hidrologi	X27
6	Kualitas perumahan	a. Desain perumahan	X28
		b. Spesifikasi Perumahan	X29
7	Kelengkapan Fasilitas perumahan	a. Kelengkapan fasilitas sosial	X30
		b. Kelengkapan fasilitas umum	X31

## HASIL DAN DISKUSI

### *Karakteristik Responden*

Karakteristik responden memberikan gambaran mengenai identitas individu yang menjadi sampel penelitian. Dengan mengetahui identitas responden, dapat dipahami sejauh mana latar belakang mereka berpengaruh terhadap hasil penelitian. Dalam penelitian ini, karakteristik responden meliputi jenis kelamin, umur, tingkat pendidikan, dan suku bangsa, yang masing-masing berperan dalam menggambarkan kondisi sosial demografis penghuni perumahan di Kecamatan Tampan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mayoritas penghuni perumahan adalah berjenis kelami laki-laki yaitu sebanyak 147 orang (73,5 %). Kelompok paling besar adalah kelompok usia 31-41 tahun dengan jumlah 97 orang (48,5%). Sebagian besar penghuni memiliki pendidikan terakhir tamat SMA yakni sebanyak 73 orang (36,5%), lalu diikuti Sarjana sebanyak 61 orang (30,5%), tamat SMP sebanyak 36 orang (18%), Diploma sebanyak 12 orang (6%), tamat SD sebanyak 11 orang (5,5%), dan terakhir Pascasarjana sebanyak 7 orang (3,5%). Sehingga dapat disimpulkan bahwa tingkat pendidikan para penghuni di 2 kelurahan di

kecamatan Tampan ini sudah cukup tinggi. Suku bangsa penghuni adalah suku Minang yakni sebanyak 116 orang (58%).

### *Analisis Faktor Dalam Melakukan Pemilihan Terhadap Lokasi Perumahan*

Analisis faktor digunakan untuk mereduksi data, yaitu meringkas sejumlah variabel menjadi lebih sedikit dan membentuk kelompok baru yang disebut faktor. Dalam penelitian ini, telah diidentifikasi 31 variabel yang memengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian berdasarkan kajian teori dan penelitian terdahulu. Melalui proses analisis faktor, variabel-variabel tersebut dikelompokkan sehingga terbentuk beberapa faktor baru dan teridentifikasi faktor-faktor utama yang memengaruhi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan, khususnya di Kelurahan Sidomulyo Barat dan Kelurahan Simpang Baru.

#### a. Merumuskan Masalah

Langkah awal dalam analisis faktor adalah merumuskan masalah. Langkah ini dilakukan dengan menentukan variabel sebanyak 31 variabel yaitu :

- (X1) Kedekatan Terhadap Pusat Kota
- (X2) Kedekatan Terhadap Jalan Utama
- (X3) Kedekatan Terhadap Sarana Pendidikan
- (X4) Kedekatan Terhadap Sarana Kesehatan
- (X5) Kedekatan Terhadap Tempat Kerja
- (X6) Kedekatan Terhadap Fasilitas Perdagangan
- (X7) Kedekatan Terhadap Tempat Hiburan
- (X8) Kedekatan Terhadap Tempat Olah Raga
- (X9) Kedekatan Terhadap Terminal
- (X10) Dilalui Oleh Transportasi Umum
- (X11) Ketersediaan Jalur Pedestrian/Pejalan Kaki
- (X12) Kualitas Permukaan Jalan
- (X13) Lebar Jalan
- (X14) Tersedianya Jaringan Jalan
- (X15) Tersedianya Jaringan Listrik
- (X16) Tersedianya Jaringan Telekomunikasi
- (X17) Ketersediaan Air Bersih
- (X18) Tersedianya Sistem Drainase
- (X19) Tersedianya Sistem Persampahan
- (X20) Keamanan
- (X21) Kenyamanan
- (X22) Kebersihan
- (X23) Keindahan
- (X24) Harga Perumahan
- (X25) Kualitas Pelayanan
- (X26) Topografi
- (X27) Hidrologi
- (X28) Desain Perumahan
- (X29) Spesifikasi Perumahan

- (X30) Kelengkapan Fasilitas Sosial
- (X31) Kelengkapan Fasilitas Umum

b. Membuat Matrik Korelasi

Matrik korelasi digunakan untuk menghitung korelasi dari variabel-variabel yang ada, dimana ini menunjukkan derajat hubungan antar variabel. Variabel yang tidak berkorelasi (korelasinya lemah) akan dikeluarkan dari analisa, sedangkan variabel yang memiliki korelasi kuat diikutsertakan dalam analisis lanjutan. Berdasarkan hasil pengolahan data melalui program PASW Statistic 18 sebagaimana ditampilkan pada tabel Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) dan *Barlett Test of sphericity*. Diketahui bahwa nilai KMO sebesar  $0,890 > 0,5$  dan nilai statistik *Barlett Test of sphericity* sebesar 4268,098 dengan nilai Significance  $0,00 < 0,05$ . Hal ini berarti bahwa analisis dapat dilanjutkan dan menunjukkan kecukupan sampel telah terpenuhi dan korelasi antar variabel dapat diterangkan oleh variabel lain, sehingga analisis faktor dapat dilakukan.

Kemudian dilanjutkan lagi dengan melihat nilai MSA masing-masing variable, sebanyak 31 variabel memiliki nilai MSA  $> 0,5$  dan disebut valid.

**Tabel 2.** Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) dan Barlett Test Of Sphericity

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	0,890
Bartlett's Approx. Chi-Square Test of Sphericity	4268,098
Df	465
Sig.	0,000

**Tabel 3.** Nilai MSA Masing-Masing Variabel

No	Nama Variabel	MSA	Ket.	Simbol
1	Kedekatan Terhadap Pusat Kota	0,776	Valid	X1
2	Kedekatan Terhadap Jalan Utama	0,871	Valid	X2
3	Kedekatan Terhadap Sarana Pendidikan	0,824	Valid	X3
4	Kedekatan Terhadap Sarana Kesehatan	0,780	Valid	X4
5	Kedekatan Terhadap Tempat Kerja	0,728	Valid	X5
6	Kedekatan Terhadap Fasilitas Perdagangan	0,923	Valid	X6
7	Kedekatan Terhadap Tempat Hiburan	0,792	Valid	X7
8	Kedekatan Terhadap Tempat Olah Raga	0,768	Valid	X8
9	Kedekatan Terhadap Terminal	0,884	Valid	X9
10	Dilalui Oleh Transportasi Umum	0,573	Valid	X10

11	Ketersediaan jalur Pedestrian/Pejalan Kaki	0,894	Valid	X11
12	Kualitas Permukaan Jalan	0,882	Valid	X12
13	Lebar Jalan	0,920	Valid	X13
14	Tersedianya Jaringan Jalan	0,921	Valid	X14
15	Tersedianya Jaringan Listrik	0,915	Valid	X15
16	Tersedianya Jaringan Telekomunikasi	0,932	Valid	X16
17	Tersedianya Jaringan Air Bersih	0,920	Valid	X17
18	Tersedianya Sistem Drainase	0,931	Valid	X18
19	Tersedianya Sistem Persampahan	0,928	Valid	X19
20	Keamanan	0,922	Valid	X20
21	Kenyamanan	0,912	Valid	X21
22	Kebersihan	0,901	Valid	X22
23	Keindahan	0,931	Valid	X23
24	Harga Perumahan	0,905	Valid	X24
25	Kualitas Pelayanan	0,933	Valid	X25
26	Topografi	0,779	Valid	X26
27	Hidrologi	0,751	Valid	X27
28	Desain Perumahan	0,903	Valid	X28
29	Spesifikasi Perumahan	0,931	Valid	X29
30	Kelengkapan Fasilitas Sosial	0,763	Valid	X30
31	Kelengkapan Fasilitas Umum	0,823	Valid	X31

c. Menentukan Jumlah Faktor / Ekstraksi Faktor

Jumlah faktor ditentukan dari nilai *eigenvalue*, semakin besar koefisien *eigenvalue* sebuah faktor berarti semakin *representative* dalam mewakili sejumlah variabel. Faktor disebut *representative* adalah faktor dengan *eigenvalue* lebih besar atau sama dengan 1. Dengan menggunakan metode *Principal Component Analysis* (PCA) diperoleh delapan (6) faktor dengan nilai *eigenvalue*  $\geq 1$ . Faktor 1 yang merupakan faktor utama dengan *eigenvalue* sebesar 10,297, faktor 2 dengan *eigenvalue* 3,426, faktor 3 dengan *eigenvalue* 2,648, faktor 4 dengan *eigenvalue* 1,846, faktor 5 dengan *eigenvalue* 1,646, faktor 6 dengan *eigenvalue* 1,260.

**Tabel 4.** Faktor dengan Eigenvalue  $\geq 1$

Faktor	Eigenvalues	Percent Of Variance	Commulative Percent (%)
1	10,297	33,217	33,217
2	3,426	11,050	44,267
3	2,648	8,542	52,808
4	1,846	5,954	58,763
5	1,646	5,311	64,073
6	1,260	4,065	68,138

d. Rotasi Faktor

Rotasi faktor adalah penyederhanaan matrik faktor yang memiliki struktur yang cukup sulit untuk diinterpretasikan. Untuk mempermudah interpretasi faktor, matriks faktor ditranformasikan kedalam matrik yang lebih sederhana dengan rotasi faktor. Dalam penelitian ini rotasi faktor menggunakan rotasi varimax, karena akan mempermudah menginterpretasinya. Penjelasan masing-masing variabel rotasi faktor :

**Tabel 5.** Rotasi Komponen Matriks<sup>a</sup>

Variabel	Komponen					
	1	2	3	4	5	6
Kedekatan terhadap pusat kota (X1)	,338	<b>,571</b>	<b>,112</b>	<b>-,042</b>	<b>,059</b>	<b>,081</b>
Kedekatan terhadap jalan utama (X2)	<b>,564</b>	,295	-,073	-,486	,034	-,072
Kedekatan terhadap sarana pendidikan (X3)	,370	<b>,413</b>	-,178	,399	-,233	,268
Kedekatan terhadap sarana kesehatan (X4)	,197	<b>,538</b>	,007	,512	-,102	,222
Kedekatan terhadap tempat kerja (X5)	,233	,204	-,096	-,031	<b>,641</b>	,133
Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan (X6)	<b>,507</b>	,354	,010	-,514	,132	-,100
Kedekatan terhadap tempat hiburan (X7)	- ,183	<b>,516</b>	- ,100	- ,261	,298	- ,407
Kedekatan terhadap tempat olah raga (X8)	-,187	<b>,689</b>	-,155	,278	,140	-,237
Kedekatan terhadap terminal (X9)	- ,444	<b>,648</b>	,221	- ,095	,171	- ,010
Dilalui oleh transportasi umum (X10)	,001	,402	,175	-,269	,148	<b>,562</b>
Ketersediaan jalur pedestrian/pejalan kaki (X11)	-,406	<b>,530</b>	,109	,050	,192	,216
Kualitas permukaan jalan (X12)	,706	- ,001	- ,052	- ,394	- ,312	,051
Lebar jalan (X13)	<b>,705</b>	,165	,216	- ,297	- ,218	- ,150
Tersedianya jaringan jalan (X14)	<b>,677</b>	-,116	-,388	-,195	,229	,050
Tersedianya jaringan listrik (X15)	<b>,879</b>	-,162	-,110	,013	,201	,140
Tersedianya jaringan telekomunikasi (X16)	<b>,792</b>	,029	,174	,032	,240	,029

Tersedianya jaringan air bersih (X17)	<b>,868</b>	- ,081	- ,061	,080	,217	,165
Tersedianya sistem drainase (X18)	<b>,684</b>	-,054	<b>,366</b>	<b>,252</b>	<b>,174</b>	<b>-,125</b>
Tersedianya sistem persampahan (X19)	<b>,675</b>	-,092	,247	<b>,336</b>	<b>,275</b>	<b>-,178</b>
Keamanan (X20)	<b>,780</b>	-,085	,140	<b>,178</b>	<b>,197</b>	<b>-,064</b>
Kenyamanan (X21)	<b>,821</b>	-,117	,053	<b>,082</b>	<b>,090</b>	<b>-,202</b>
Kebersihan (X22)	<b>,774</b>	-,256	,014	<b>,169</b>	<b>,085</b>	<b>-,157</b>
Keindahan (X23)	<b>,652</b>	,033	-,020	<b>,205</b>	-,052	-,147
Harga perumahan (X24)	<b>,548</b>	-,320	-,113	-,099	<b>,029</b>	<b>,459</b>
Kualitas pelayanan (X25)	<b>,073</b>	,147	,158	<b>,682</b>	-,217	<b>,182</b>
Topografi (X26)	<b>,402</b>	,290	<b>,703</b>	-,009	-,243	-,074
Hidrologi (X27)	<b>,329</b>	,281	<b>,676</b>	-,005	-,353	-,069
Desain perumahan (X28)	<b>,633</b>	,113	-,425	-,045	-,300	<b>,092</b>
Spesifikasi Perumahan (X29)	<b>,716</b>	<b>,065</b>	-,253	-,176	-,245	-,116
Kelengkapan fasilitas sosial (X30)	<b>,275</b>	<b>,289</b>	-,641	<b>,242</b>	-,151	-,141
Kelengkapan fasilitas umum (X31)	<b>,295</b>	<b>,471</b>	-,574	<b>,104</b>	-,206	-,065

- (1) X1 (Kedekatan Terhadap Pusat Kota) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,571 yang berada pada faktor 2. Korelasi yang terkuat variabel ini berada pada faktor 2, maka variabel X1 menjadi anggota faktor 2.
- (2) X2 (Kedekatan Terhadap Jalan Utama) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,564 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1, maka variabel X2 menjadi anggota faktor 1.
- (3) X3 (Kedekatan Terhadap Sarana Pendidikan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,413 yang berada pada faktor 2. Korelasi

- terkuat variabel ini berada pada faktor 2 sehingga variabel X3 menjadi anggota faktor 2.
- (4) X4 (Kedekatan Terhadap Sarana Kesehatan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,538 yang berada pada faktor 2. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 2 sehingga variabel X4 menjadi anggota faktor 2.
- (5) X5 (Kedekatan Terhadap Tempat Kerja) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,641 yang berada pada faktor 5. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 5 sehingga variabel X5 menjadi anggota faktor 5.
- (6) X6 (Kedekatan Terhadap Fasilitas Perdagangan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,507 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X6 menjadi anggota faktor 1.
- (7) X7 (Kedekatan Terhadap Tempat Hiburan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,516 yang berada pada faktor 2. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 2 sehingga variabel X7 menjadi anggota faktor 2.
- (8) X8 (Kedekatan Terhadap Tempat Olah Raga) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,689 yang berada pada faktor 2. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 2 sehingga variabel X8 menjadi anggota faktor 2.
- (9) X9 (Kedekatan Terhadap Terminal) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,648 yang berada pada faktor 2. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 2 sehingga variabel X9 menjadi anggota faktor 2.
- (10) X10 (Dilalui Oleh Transportasi Umum) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,562 yang berada pada faktor 6. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 6 sehingga variabel X10 menjadi anggota faktor 6.
- (11) X11 (Ketersediaan Jalur Pedestrian/Pejalan Kaki) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,530 yang berada pada faktor 2. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 2 sehingga variabel X11 menjadi anggota faktor 2.
- (12) X12 (Kualitas Permukaan Jalan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,706 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X12 menjadi anggota faktor 1.
- (13) X13 (Lebar Jalan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,705 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X13 menjadi anggota faktor 1.
- (14) X14 (Tersedianya Jaringan Jalan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,677 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X14 menjadi anggota faktor 1.
- (15) X15 (Tersedianya Jaringan Listrik) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,879 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X15 menjadi anggota faktor 1.
- (16) X16 (Jaringan Telepon) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,792 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X16 menjadi anggota faktor 1.
- (17) X17 (Tersedianya Jaringan Air Bersih) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,868 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X17 menjadi anggota faktor 1.
- (18) X18 (Tersedianya Sistem Drainase) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,684 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X18 menjadi anggota faktor 1.
- (19) X19 (Tersedianya Sistem Persampahan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,675 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X19 menjadi anggota faktor 1.
- (20) X20 (Keamanan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,780 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X20 menjadi anggota faktor 1.
- (21) X21 (Kenyamanan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,821 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X21 menjadi anggota faktor 1.
- (22) X22 (Kebersihan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,774 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X22 menjadi anggota faktor 1.
- (23) X23 (Keindahan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,652 yang berada pada faktor 1. Korelasi yang terkuat variabel ini berada pada faktor 1, maka variabel X23 menjadi anggota faktor 1.

- (24) X24 (Harga Perumahan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0.548 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1, maka variabel X24 menjadi anggota faktor 1.
- (25) X25 (Kualitas Pelayanan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0.682 yang berada pada faktor 4. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 4 sehingga variabel X25 menjadi anggota faktor 4.
- (26) X26 (Topografi) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,703 yang berada pada faktor 3. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 3 sehingga variabel X26 menjadi anggota faktor 3.
- (27) X27 (Hidrologi) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,676 yang berada pada faktor 3. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 3 sehingga variabel X27 menjadi anggota faktor 3.
- (28) X28 (Desain Perumahan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,633 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X28 menjadi anggota faktor 1.
- (29) X29 (Spesifikasi Perumahan) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,716 yang berada pada faktor 1. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 1 sehingga variabel X29 menjadi anggota faktor 1.
- (30) X30 (Kelengkapan Fasilitas Sosial) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,289 yang berada pada faktor 2. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 2 sehingga variabel X30 menjadi anggota faktor 2.
- (31) X31 (Kelengkapan Fasilitas Umum) memiliki faktor loading (korelasi) sebesar 0,471 yang berada pada faktor 2. Korelasi terkuat variabel ini berada pada faktor 2 sehingga variabel X31 menjadi anggota faktor 2.

e. Interpretasi Faktor

Interpretasi faktor dilakukan dengan hanya mempertahankan variabel yang memiliki loading factor  $\geq 0,5$ , sedangkan variabel dengan nilai di bawah 0,5 dikeluarkan dari model. Tiga variabel dikeluarkan, yaitu kedekatan terhadap sarana pendidikan (0,413), kelengkapan fasilitas sosial (0,289), dan kelengkapan fasilitas umum (0,471). Dari hasil analisis, tersisa 28 variabel yang membentuk 6 faktor utama dengan total varian sebesar 68,138%, menunjukkan bahwa faktor-faktor tersebut cukup mampu menjelaskan pertimbangan masyarakat dalam memilih lokasi

perumahan di Kecamatan Tampan. Setiap faktor kemudian diberi nama berdasarkan variabel dengan nilai *loading* tertinggi sesuai prinsip *surrogate variable*, karena analisis faktor tidak secara otomatis menetapkan nama faktor.

**Tabel 6.** Interpretasi Faktor

No	Variabel	Faktor	Eigen value	Loading Faktor	Percent Of Variance			
1	Tersedianya Jaringan Listrik (X15)	FAKTOR I (Tersedianya Jaringan Listrik)	10,297	0,879	33,217			
2	Tersedianya Jaringan Air Bersih (X17)			0,868				
3	Kenyamanan (X21)			0,821				
4	Jaringan Telekomunikasi (X16)			0,792				
5	Keamanan (X20)			0,780				
6	Kebersihan (X22)			0,774				
7	Spesifikasi Perumahan (X29)			0,716				
8	Kualitas Permukaan Jalan (X12)			0,706				
9	Lebar Jalan (X13)			0,705				
10	Tersedianya Sistem Drainase (X18)			0,684				
11	Tersedianya Jaring Jalan (X14)			0,677				
12	Tersedianya Sistem Persampahan (X19)			0,675				
13	Keindahan (X23)			0,652				
14	Desain Perumahan (X28)			0,633				
15	Kedekatan Terhadap Jalan Utama (X2)			0,564				
16	Harga Perumahan (X24)			0,548				
17	Kedekatan Fasilitas Perdagangan (X12)			0,507				
18	Kedekatan Tempat Olah Raga (X8)			0,689				
19	Kedekatan Terhadap Terminal (X9)			0,648				
20	Kedekatan Pusat Kota (X1)			FAKTOR II (Kedekatan)		3,426	0,571	11,050
21	Kedekatan Sarana Kesehatan (X4)			Tempat Olah Raga)			0,538	

22	Ketersediaan Jalur Pedestrian (X11)		0,530		
23	Kedekatan Tempat Hiburan (X7)		0,516		
24	Kelengkapan Fasilitas Umum (X31)		0,471		
25	Kedekatan Sarana Pendidikan (X3)		0,413		
26	Kelengkapan Fasilitas Sosial (X30)		0,289		
27	Topografi (X26)	FAKTOR III	2,648		8,542
28	Hidrologi (X27)	(Topografi)	0,676		
29	Kualitas Pelayanan (X25)	FAKTOR IV (Kualitas Pelayanan)	1,846	0682	5,954
30	Kedekatan Tempat Kerja (X5)	FAKTOR V (Kedekatan Tempat Kerja)	1,646	0,641	5,311
31	Di Lalui Transportasi Umum (X10)	FAKTOR VI (Dilalui Transportasi Umum)	1,260	0,562	4,065

Faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan ditentukan dari 31 variabel awal, namun tiga variabel — yaitu Kelengkapan Fasilitas Umum (X31), Kedekatan terhadap Sarana Pendidikan (X3), dan Kelengkapan Fasilitas Sosial (X30)-dikeluarkan karena tidak memenuhi kriteria analisis. Dengan demikian, 28 variabel lainnya dianggap berpengaruh terhadap keputusan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan, menunjukkan bahwa penghuni lebih menitikberatkan pada faktor-faktor tertentu dibandingkan fasilitas umum atau sosial di sekitarnya.

### 1. **Faktor Utama Dalam Melakukan Pemilihan Lokasi Perumahan**

Hasil analisis faktor menunjukkan bahwa terdapat satu faktor dominan, yaitu Faktor I, yang paling berpengaruh terhadap keputusan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru. Variabel-variabel yang tergabung dalam Faktor I memiliki pengaruh lebih besar dibandingkan dengan variabel pada faktor lainnya (Faktor II, III, IV, V, dan VI), sehingga Faktor I dapat dianggap sebagai faktor utama yang menentukan preferensi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan.

#### a. Faktor I

Faktor utama yang menjadi pertimbangan masyarakat Kecamatan Tampan dalam memilih lokasi perumahan mencakup 17 variabel, yaitu : tersedianya jaringan listrik, tersedianya jaringan air bersih, kenyamanan, tersedianya jaringan telekomunikasi, keamanan, kebersihan, spesifikasi perumahan, kualitas permukaan jalan, lebar jalan, tersedianya sistem drainase, tersedianya jaringan jalan, tersedianya sistem persampahan, keindahan, desain perumahan, kedekatan terhadap jalan utama, harga perumahan, dan kedekatan dengan fasilitas perdagangan.

Faktor ini menggambarkan bahwa masyarakat cenderung mempertimbangkan aspek infrastruktur dasar, kualitas lingkungan, dan aksesibilitas sebagai prioritas utama dalam menentukan pilihan lokasi perumahan.

#### 1) Ketersediaan Air Bersih

Penyediaan prasarana air bersih merupakan kebutuhan dasar yang sangat penting bagi kesehatan dan kesejahteraan masyarakat. Tujuan utamanya adalah untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga sehari-hari, seperti mandi, mencuci, kakus (MCK), dan memasak. Namun, di beberapa kawasan perumahan di Kecamatan Tampan, penyediaan air bersih masih tergolong kurang baik dan belum mendapat perhatian optimal dari pihak pengembang, khususnya dalam hal penyediaan saluran PAM atau sarana alternatif penyedia air layak pakai. Kondisi ini diperburuk oleh padatnya bangunan perumahan, yang menyebabkan berkurangnya daya resap air ke dalam tanah dan berdampak pada penurunan kualitas serta ketersediaan air sumur.

Sebagian kecil warga menggunakan tandon air sebagai tempat penyimpanan sementara agar air dapat mengendap dan menjadi lebih jernih sebelum digunakan. Namun, tidak semua penghuni perumahan mampu memiliki fasilitas tersebut karena harga tandon air yang relatif mahal. Hal ini menunjukkan bahwa ketersediaan air bersih masih menjadi salah satu permasalahan utama yang perlu mendapat perhatian dalam pengelolaan kawasan perumahan di Kecamatan Tampan.

#### 2) Kenyamanan

Variabel kenyamanan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,821 dan termasuk dalam faktor utama (Faktor I), menunjukkan bahwa kenyamanan merupakan salah satu aspek paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan. Masyarakat cenderung memilih lokasi perumahan yang menawarkan lingkungan

nyaman, aman, dan asri, dengan udara segar serta ketersediaan air bersih. Temuan ini menyatakan bahwa faktor lokasi dan kondisi lingkungan menjadi pertimbangan penting, selain aspek fisik rumah, fungsi rumah, dan kedekatan dengan fasilitas perkotaan [12]



**Gambar 1.** Lingkungan Perumahan yang Asri

- 3) Tersedianya Jaringan Telekomunikasi  
Variabel Tersedianya Jaringan Telekomunikasi memiliki nilai loading faktor sebesar 0,792, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel tersedianya jaringan telekomunikasi sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Ketersediaan jaringan telekomunikasi dalam faktor kelengkapan sarana dan prasarana dianggap menentukan oleh penghuni perumahan dalam menentukan lokasi perumahan.
- 4) Keamanan  
Variabel Keamanan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,780, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel Keamanan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Keamanan dalam faktor lingkungan dianggap menentukan oleh penghuni perumahan dalam menentukan lokasi perumahan. Kondisi keamanan wilayah penelitian dapat dilihat dari tingkat kejahatannya (persentase jumlah kejahatan terhadap jumlah penduduk).
- 5) Kebersihan  
Variabel Kebersihan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,774, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel Kebersihan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Kebersihan merupakan faktor lingkungan yang dianggap menentukan oleh penghuni perumahan dalam menentukan lokasi perumahan. Faktor Kebersihan dianggap penting dalam pemilihan lokasi hunian dikarenakan masyarakat yang telah berkeluarga menilai bahwa lokasi hunian yang tidak bersih atau dekat dengan lokasi TPA misalnya akan membawa pengaruh yang tidak baik seperti penyakit.
- 6) Spesifikasi Perumahan  
Variabel Spesifikasi memiliki nilai loading faktor sebesar 0,716, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel spesifikasi perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Kualitas perumahan merupakan faktor yang dianggap mempengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi perumahan, seperti : Atap genteng, lantai keramik, sumur bor, listrik, air bersih, dinding bata/batako.
- 7) Kualitas Permukaan Jalan  
Variabel Kualitas Permukaan Jalan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,706, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel kualitas permukaan jalan perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Kondisi dilapangan menunjukkan bahwa kualitas permukaan jalan di wilayah penelitian sudah cukup baik yakni dengan jenis permukaan jalan seluruhnya adalah jalan aspal. Indikasi ini menunjukkan bahwa kualitas jalan merupakan hal yang dianggap penting dalam menentukan penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan. Karena dengan akses dan kondisi jalan yang baik maka lokasi perumahan dapat dicapai dengan mudah.
- 8) Lebar Jalan  
Variabel Lebar Jalan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,705, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel lebar jalan perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Berdasarkan hasil survei dan pengamatan, dapat disimpulkan bahwa kondisi lebar jalan tempat lokasi perumahan berada cukup memadai, yakni dengan lebar jalan minimal 4 m dan lebar jalan maksimal 14 m.
- 9) Tersedianya Sistem Drainase  
Variabel Tersedianya Sistem Drainase memiliki nilai loading faktor sebesar 0,684, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel tersedianya sistem drainase perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih

lokasi perumahan. Ketersediaan jaringan drainase di lokasi perumahan dianggap menentukan oleh responden perumahan dalam menentukan lokasi perumahan, karena jaringan drainase erat kaitannya dengan kebersihan, keindahan, dan kesehatan lingkungan. Untuk pembuangan limbah cair rumah tangga, sangatlah dibutuhkan ketersediaan jaringan drainase ini agar limbah cair tersebut tidak mengotori dan menggenangi area perumahan tersebut.

Kondisi di lapangan menunjukkan bahwa lokasi perumahan yang menjadi obyek penelitian pada umumnya sudah dilengkapi sistem drainase, baik drainase terbuka maupun drainase tertutup, namun tidak sedikit pula sistem drainase di lokasi penelitian dengan kondisi yang tidak baik.

#### 10) Tersedianya Jaringan Jalan

Variabel Tersedianya Jaringan Jalan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,677, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel tersedianya jaringan jalan perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Jaringan jalan pada dasarnya bersifat prasarana pelayanan untuk memudahkan pergerakan orang dan barang dari tempat asal ke tempat tujuan. Pergerakan orang/barang tersebut terjadi sebagai akibat adanya proses pemenuhan kebutuhan di tempat asal yang perlu dipenuhi oleh kegiatan di tempat tujuan. Pergerakan yang timbul sangat dipengaruhi oleh besarnya kebutuhan (*demand*) serta ketersediaan (*supply*) yang ada.

#### 11) Tersedianya Sistem Persampahan

Variabel Tersedianya Sistem Persampahan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,675, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel tersedianya sistem persampahan perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Sistem persampahan dilokasi perumahan tentunya merupakan salah satu faktor kelengkapan sarana dan prasarana yang menjadi pertimbangan masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan, dimana sistem persampahan juga memiliki kaitan terhadap kondisi lingkungan yakni seperti kebersihan dan keindahan.

#### 12) Keindahan

Variabel Keindahan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,652, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel keindahan

perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan.

Keindahan merupakan sub faktor yang dianggap menentukan oleh penghuni perumahan dalam pemilihan lokasi perumahan. Keindahan kondisi lingkungan perumahan merupakan suatu hal yang akan mendapatkan perhatian bagi masyarakat dalam mempertimbangkan lokasi perumahan mereka.

#### 13) Desain Perumahan

Variabel Desain Perumahan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,633, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel desain perumahan perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Desain perumahan sangat kuat kaitannya dengan spesifikasi perumahan, dari hasil wawancara singkat dengan beberapa responden, bahwa desain perumahan dari bentuk arsitekturnya yang dianggap menentukan penghuni dalam pemilihan lokasi perumahan. Indikasi ini menunjukkan bahwa desain suatu perumahan merupakan faktor penting yang menentukan penghuni dalam melakukan pemilihan lokasi perumahan.

#### 14) Kedekatan Terhadap Jalan Utama

Variabel Kedekatan Terhadap Jalan Utama memiliki nilai loading faktor sebesar 0,564, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel Kedekatan Terhadap Jalan Utama perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Faktor kedekatan jalan utama di lokasi perumahan menunjukkan bahwa lokasi perumahan yang menjadi obyek penelitian, sebagian besar berada dekat dengan jalan utama. Lokasi perumahan yang strategis lebih diilirik oleh konsumen, misalnya, dekatnya dengan jalan raya, pasar, rumah sakit, tempat kantor, sekolahan, dan lainnya.

#### 15) Harga Perumahan

Variabel harga perumahan memiliki nilai loading faktor 0,564 dan termasuk dalam faktor utama (Faktor I), menunjukkan bahwa harga menjadi salah satu pertimbangan terpenting dalam pemilihan lokasi perumahan. Sebagian besar responden menilai harga rumah dan lahan yang terjangkau sangat menentukan keputusan mereka, karena faktor ekonomi menjadi pertimbangan utama. Harga lahan yang murah memberikan keuntungan bagi penghuni maupun pengembang.

16) Kedekatan Fasilitas Perdagangan

Variabel Kedekatan Fasilitas Perdagangan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,507, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor I (faktor utama). Hal ini menunjukkan bahwa variabel Kedekatan fasilitas perdagangan perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Kawasan perumahan yang berdekatan dengan kawasan perdagangan dan jasa akan sangat mempengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi perumahan.

b. Faktor II

Faktor II merupakan variabel-variabel yang memiliki pengaruh cukup besar terhadap pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan. Variabel-variabel dalam faktor II antara lain terdiri dari 6 variabel : Kedekatan tempat Olah Raga, Kedekatan Terhadap Terminal, Kedekatan Pusat Kota, Kedekatan Sarana Kesehatan, Ketersediaan Jalur Pedestrian, Kedekatan Tempat Hiburan.

1) Kedekatan Tempat Olah Raga

Variabel Kedekatan Tempat Olah Raga memiliki nilai loading faktor sebesar 0,689, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor II (faktor kedua). Hal ini menunjukkan bahwa variabel Kedekatan tempat olah raga perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Indikasi faktor kedekatan terhadap tempat olah raga menjadi salah satu pertimbangan masyarakat dalam menentukan lokasi perumahan.

2) Kedekatan Terhadap Terminal

Variabel Kedekatan Terhadap Terminal memiliki nilai loading faktor sebesar 0,648, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor II (faktor kedua). Hal ini menunjukkan bahwa variabel Kedekatan terhadap terminal perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Indikasi faktor kedekatan terhadap terminal ternyata menjadi salah satu pertimbangan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di Kecamatan Tampan. Koestoeur dalam Asteriani (2010), lebih menekankan pada faktor aksesibilitas sebagai pengaruh utamadalama memilih lokasi tempat tinggal yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak [6].

3) Kedekatan Pusat Kota

Variabel Kedekatan Pusat Kota memiliki nilai loading faktor sebesar 0,571, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor II (faktor kedua). Hal ini menunjukkan bahwa variabel Kedekatan Pusat Kota perumahan sangat mempengaruhi

masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Pemilihan perumahan yang berada dekat dengan pusat kota tentu merupakan salah satu faktor yang menentukan dalam pemilihan lokasi perumahan, akan tetapi, dari hasil wawancara singkat terhadap beberapa responden, menyatakan bahwa pemilihan lokasi perumahan yang berada dekat dengan pusat kota, tentu sangat berkaitan erat terhadap harga rumah, dimana harga rumah yang berada dekat dengan pusat kota relatif lebih mahal di bandingkan harga rumah yang berada dipinggiran kota.

4) Kedekatan Sarana Kesehatan

Variabel Kedekatan Sarana Kesehatan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,538, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor II (faktor kedua). Hal ini menunjukkan bahwa variabel Kedekatan sarana kesehatan perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Fasilitas kesehatan merupakan salah satu fasilitas utama dan sangat penting bagi masyarakat guna mendapatkan pelayanan kesehatan. Ketersediaan fasilitas di kawasan tempat tinggal merupakan salah satu faktor dalam menentukan lokasi perumahan. Kondisi eksisting fasilitas kesehatan di Kecamatan Tampan sejauh dalam pengamatan dilapangan dan data dari BPS menunjukkan kecukupan pelayanan kesehatan di Kecamatan Tampan.

5) Ketersediaan Jalur Pedestrian

Variabel Ketersediaan Jalur Pedestrian/Pejalan Kaki memiliki nilai loading faktor sebesar 0,530, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor II (faktor kedua). Hal ini menunjukkan bahwa variabel ketersediaan jalur pedestrian/pejalan kaki perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Pertimbangan terhadap ketersediaan jalur pedestrian, merupakan unsur yang menentukan penghuni dalam memilih lokasi perumahan yang akan mereka tempati, namun dari hasil pengamatan dilapangan, hanya beberapa lokasi perumahan yang memiliki ketersediaan jalur pedestrian.

6) Kedekatan Tempat Hiburan

Variabel Kedekatan Tempat hiburan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,516, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor II (faktor kedua). Hal ini menunjukkan bahwa variabel kedekatan tempat hiburan perumahan sangat mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Berdasarkan tabel diatas, menunjukan tersebarnya 12 tempat-tempat

rekreasi di Kecamatan Tampan, diantaranya 6 kolam renang dan 6 tempat-tempat rekreasi lainnya. Indikasi ini menunjukkan bahwa penghuni telah mempertimbangkan pemilihan lokasi perumahan yang berdekatan terhadap tempat rekreasi.

c. Faktor III

Faktor III merupakan variabel-variabel yang memiliki pengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan. Variabel-variabel dalam faktor II antara lain terdiri dari 2 variabel : Topografi, Hidrologi

1) Topografi

Variabel Topografi memiliki nilai loading faktor sebesar 0,703, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor III (faktor ketiga). Hal ini menunjukkan bahwa variabel topografi mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan.

Variabel topografi merupakan sub faktor yang dianggap menentukan dalam faktor kondisi fisik wilayah. Kondisi dilapangan menunjukkan bahwa lokasi perumahan berada di wilayah datar karena memang kondisi topografi di kota Pekanbaru relatif datar. Secara umum kondisi fisik wilayah kota Pekanbaru terletak pada bagian ketinggian 5 - 50 meter di atas permukaan laut. Kawasan pusat kota dan sekitarnya relatif datar dengan ketinggian rata-rata antara 10-20 meter di atas permukaan laut. Sebagian besar wilayah Kota Pekanbaru (44%) mempunyai tingkat kemiringan antara 0-2% atau relatif datar. Sedangkan wilayah kota yang agak landai hanya sekitar 17%, landai (21%), dan sangat landai (13%).

2) Hidrologi

Variabel Hidrologi memiliki nilai loading faktor sebesar 0,676, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor III (faktor ketiga). Hal ini menunjukkan bahwa variabel hidrologi mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan. Variabel hidrologi merupakan sub faktor yang dianggap menentukan dalam faktor kondisi fisik wilayah. Berdasarkan pengamatan dan wawancara singkat terhadap beberapa responden, penghuni perumahan menyatakan bahwa aliran sungai ataupun anak sungai di area perumahan juga termasuk hal yang menentukan penghuni dalam memilih lokasi perumahan, dimana fungsi aliran sungai itu sendiri sebagai bentuk antisipasi dari para penghuni perumahan, seperti ketika hujan lebat, agar tidak terjadinya genangan air hingga masuk kedalam rumah.

Variabel hidrologi juga berkaitan terhadap sistem drainase yang mana memanfaatkan saluran alami yang ada seperti, sungai, rawa, dan lain-lain. Sedangkan kondisi sistem drainase di kota Pekanbaru umumnya menggunakan sistem gravitasi yang tergantung pada kondisi topografi. Kondisi topografi di kota Pekanbaru sendiri relatif datar yang menyebabkan sistem pengaliran air hujan tidak dapat terjadi dengan baik.

d. Faktor IV

Faktor IV merupakan variabel yang memiliki pengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan. Variabel dalam faktor IV antara lain terdiri dari 1 variabel : Kualitas Pelayanan. Variabel Kualitas Pelayanan memiliki nilai loading faktor sebesar 0,682, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor IV (faktor keempat). Hal ini menunjukkan bahwa variabel kualitas pelayanan mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan.

e. Faktor V

Faktor V merupakan variabel yang memiliki pengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan. Variabel dalam faktor V antara lain terdiri dari 1 variabel : Kedekatan Tempat Kerja. Variabel Kedekatan Tempat Kerja memiliki nilai loading faktor sebesar 0,641, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor V (faktor kelima). Hal ini menunjukkan bahwa variabel kedekatan tempat kerja mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan.

Jarak antara tempat tinggal dan tempat bekerja merupakan suatu hal yang penting, dengan jarak yang tidak terlalu jauh maka kemudahan akses dan waktu perjalanan bagi para pekerja akan semakin singkat serta menghemat biaya mereka untuk perjalanan. Untuk mendapatkan kemudahan tersebut para pekerja akan cenderung mencari rumah untuk tempat mereka tempati yang memiliki jarak paling dekat dengan tempat mereka bekerja.

f. Faktor VI

Faktor VI merupakan variabel yang memiliki pengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan. Variabel dalam faktor VI antara lain terdiri dari 1 variabel : Dilalui Transportasi Umum. Variabel Di Lalui Transportasi Umum memiliki nilai loading faktor sebesar 0,562, dimana variabel ini tergabung kedalam faktor VI (faktor keenam). Hal ini menunjukkan dimana variabel dilalui transportasi umum dianggap variabel yang

kurang memengaruhi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis faktor, penelitian ini berhasil mengidentifikasi berbagai faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan. Dari sejumlah variabel awal yang dihimpun melalui teori dan penelitian terdahulu, terbentuk enam faktor utama berdasarkan nilai eigenvalue, yaitu: Tersedianya jaringan listrik, Kedekatan tempat olahraga, Kondisi topografi dan hidrologi, Kualitas pelayanan, Kedekatan tempat kerja, dan Akses transportasi umum. Dari hasil tersebut, Faktor I dinyatakan sebagai faktor paling dominan dengan eigenvalue sebesar 10,297, yang berarti paling berpengaruh dalam menentukan pilihan lokasi perumahan. Faktor ini meliputi aspek-aspek infrastruktur dan kenyamanan lingkungan, seperti: ketersediaan jaringan listrik dan air bersih, kenyamanan, telekomunikasi, keamanan, kebersihan, spesifikasi dan desain perumahan, kualitas serta lebar jalan, sistem drainase dan persampahan, keindahan lingkungan, harga, serta kedekatan dengan jalan utama dan fasilitas perdagangan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kualitas infrastruktur dan kenyamanan lingkungan merupakan faktor utama dalam pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih ditujukan kepada Real Estate Indonesia dan Pemerintah Kota Pekanbaru atas bantuannya dalam mengumpulkan data-data dalam penelitian ini.

## REFERENSI

- [1] UU No 1 Tahun 2011, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,," Jakarta, 2011.
- [2] R. N. I. Ismail, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Jakarta Selatan," Semarang, 2023.
- [3] S. S. M and M. Sastra, *Perencanaan dan pengembangan perumahan*. Yogyakarta: Andi, 2006.
- [4] S. R. Worosuprojo, R. B, and S. Budi, "Kesesuaian Lahan Untuk Pemukiman di Kecamatan Galur dan Kecamatan Lendah di Dati II Kulon Progo Propinsi DIY," 1993.

- [5] D. P. D. Saputra, R. Rachmawati, and E. T. W. Mei, "Penentuan Prioritas Lokasi Perumahan Di Kecamatan Kasihan Dengan Menggunakan Sistem Informasi Geografis," *Jurnal Bumi Indonesia*, vol. 5, no. 1, pp. 1–10, 2016.
- [6] F. Asteriani, "Preferensi Penghuni Perumahan di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan," Pekanbaru, 2010.
- [7] I. Gunawan, *Pengantar Statistika Inferensial*. Rajawali Press, 2016.
- [8] Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. 2020.
- [9] P. Astuti, R. Marsela, M. Mardianto, and T. A. Putri, "Persepsi Masyarakat Terhadap Fasilitas Dan Pelayanan Angkutan Umum Trans Metro Pekanbaru," *Saintis*, vol. 18, no. 2, pp. 23–32, Oct. 2018.
- [10] Y. Kurniawan, " Analisis Faktor Dalam Melakukan Pemilihan Terhadap Lokasi Toko Modern di Kota Pekanbaru," Pekanbaru, 2013.
- [11] S. Mafruchah, P. Setijanti, Santosa, and R. Happy, "Faktor-Faktor yang Berpengaruh Pada Pemilihan Lokasi Perumahan di Perbatasan Kota Surabaya," 2013.
- [12] Yeri, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan di Kota Bandar Lampung Perbandingan Perumahan Yang Cepat dan Lambat Terjual," 2004.

This page intentionally blank