

# PREFERENSI KONSUMEN PERUMAHAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI WILAYAH KOTA SENTANI

Aditya Yudy Anggoro<sup>1)</sup>, Dewi Ana Rusim<sup>2)</sup>, Harmonis Rante<sup>3)</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Program Pascasarjana, Universitas Cenderawasih, Jl. Raya Abepura-Sentani, Papua, Email : yudyanggoro@gmail.com

<sup>2</sup> Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Cenderawasih, Jl. Raya Abepura-Sentani, Papua, Email:

<sup>3</sup> Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Cenderawasih, Jl. Raya Abepura-Sentani, Papua, Email : [harmonisrante72@yahoo.co.id](mailto:harmonisrante72@yahoo.co.id)

## ABSTRACT

*There needs to be a thorough understanding of what are the preferences of residential consumers, where there is a choice of likes or dislikes, feelings of pleasure, satisfaction, and comfort towards something that is the choice of housing consumers so that satisfaction and comfort can be fully fulfilled, not forced to be satisfied because they make the best choice. from the worst. The objectives to be achieved in this study are to analyze the completeness of infrastructure, facilities, and public utilities, analyze the availability of infrastructure, facilities, and public utilities based on the preferences of residents as consumers, analyze the basic factors for assessing the availability of infrastructure, facilities, and public utilities based on residents' expectations. To achieve the objectives in this study, it was carried out using a quantitative research approach with factor analysis. From the analysis of the data obtained for the availability of Infrastructure, Facilities and Utilities, not all requirements can be met such as Road Infrastructure, Drainage and Availability of Trash Cans. There is a prayer room in Marwah Indah Housing and green open space in the form of fishing ponds, parks, entertainment facilities for other children's games are located at Joko Indah Housing. For utilities, the electricity network and telephone network are available in all three housing estates. Elements of infrastructure, facilities and utilities as well as Elements of Ease of Accomplishing Activities generally gave an agreeable answer that these elements became consumers' preferences in choosing and determining housing, but the element of availability of supporting facilities respondents gave neutral/undecided/less answers. Characteristics of Housing Development based on the answers given by respondents summarized 9 main factors that became the basis for assessment as housing consumers.*

**Keywords:** preferences, infrastructure, facilities, utilities

## 1. PENDAHULUAN

Kota Jayapura yang merupakan Ibukota Provinsi Papua sebagai pusat pemerintahan sekaligus sebagai pusat perekonomian dimana Pelabuhan Jayapura menjadi pintu masuk berbagai barang ekonomi untuk kebutuhan kota Jayapura

sendiri dan beberapa Kabupaten lainnya seperti Kabupaten Jayapura, Keerom, Sarmi, Puncak Jaya, Yahukimo, Tolikara, Pegunungan Bintang, Mamberamo Raya, Yalimo, Lanny Jaya, Puncak, Jayawijaya, Mamberamo Tengah dan Nduga.

Seiring dengan berkembangnya kota Jayapura, mengakibatkan meningkatnya jumlah penduduk,

sehingga kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat juga. Namun dengan luas wilayah yang terbatas menjadikan harga tanah di kota Jayapura semakin mahal sehingga untuk menyediakan Perumahan yang terjangkau bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah tidak dapat terpenuhi.

Kota Sentani merupakan ibukota Kabupaten Jayapura dimana antara Kota Sentani dan Kota Jayapura memiliki akses transportasi yang baik. Jarak antara Pusat Kota Jayapura dan Kota Sentani adalah 45 Km yang dapat ditempuh kurang lebih 60 menit menggunakan kendaraan pribadi. Moda transportasi yang tersedia antara kota Jayapura dan Kota Sentani adalah moda transportasi darat. Kalau Kota Jayapura merupakan akses pintu masuk transportasi laut, Kota Sentani merupakan akses pintu masuk dan keluar bagi transportasi udara sehingga kota Sentani berpotensi untuk bertumbuh dan berkembang sama bahkan melebihi kota Jayapura.

Dengan konektivitas yang baik antara kota Jayapura dan Kota Sentani menjadikan kota Sentani pilihan beberapa developer untuk membangun perumahan di kota Sentani terutama perumahan subsidi yang harganya relatif lebih murah dan skema pembiayaan yang terjangkau bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah. Dalam 5 tahun terakhir banyak perumahan yang dibangun di Kota Sentani mulai dari daerah Kelurahan Dobonsolo yang ditunjukkan pada (Gambar 1.3) diantaranya Perumahan Marwah Indah, Perumahan Joko Indah, Perumahan Graha Bintang Timur sampai pada Kampung Doyo Baru Distrik Waibu yang ditunjukkan pada (Gambar 1.4) diantaranya Perumahan Anugerah Regency, Perumahan Darsua dan Perumahan lainnya.

UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mendefinisikan perumahan sebagai sekumpulan rumah yang berada jadi unsur pemukiman. Selain itu UU ini juga menjelaskan bahwa dalam penyediaan rumah tinggal, terdapat unsur lain seperti prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Undang-undang ini merupakan upaya dari Pemerintah dalam menjamin pemenuhan salah satu kebutuhan pokok masyarakat yaitu rumah sebagai tempat tinggal layak.

Pembangunan perumahan yang dilakukan baik pemerintah maupun sektor swasta melalui

Developer seharusnya berpedoman pada Undang-undang diatas agar pemenuhan sebagaimana amanat UUD 1945, tepatnya pasal 28H ayat (1). Namun, sering Developer perumahan kurang mempertimbangkan aspek kebutuhan konsumen perumahan.

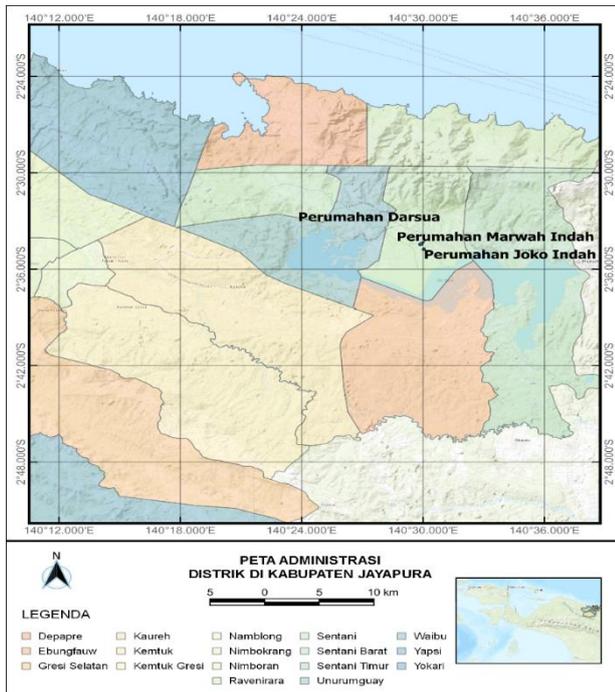
Perlu adanya pemahaman yang menyeluruh dari apa yang menjadi preferensi konsumen perumahan, dimana adanya pilihan suka atau tidak suka, perasaan senang, puas, dan nyaman terhadap sesuatu yang menjadi pilihan dari konsumen perumahan tersebut sehingga kepuasan dan kenyamanan dapat terpenuhi seutuhnya bukan terpaksa puas karena melakukan pilihan terbaik dari yang terburuk.

Berdasarkan uraian tersebut, studi tentang masalah ketersediaan perumahan dan pembangunannya oleh pengembang sebagaimana UU No. 1/2011 perlu diteliti. Fokus penelitian ini pada pertimbangan sosial ekonomi masyarakat setempat.

Tujuan penelitian ini adalah : (1) menganalisis prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana pedoman UU No. 1/2011 dengan lokus tinjauan pada Perumahan Marwah Indah, Perumahan Joko Indah dan Perumahan Darsua; (2) menganalisis ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan preferensi penghuni sebagai konsumen pada Perumahan Marwah Indah, Perumahan Joko Indah dan Perumahan Darsua; (3) Menganalisis substansi nilai yang melingkupi keberadaan fasilitas sarana dan prasarana, utilitas umum yang selaras dengan keinginan dan harapan masyarakat yang bermukim di perumahan Marwah Indah, Perumahan Joko Indah, dan Perumahan Darsua.

## **2. METODE PENELITIAN**

Lokasi Penelitian terletak pada dua Distrik di Kabupaten Jayapura yaitu Distrik Sentani terdapat Perumahan Marwah Indah dan Joko Indah dan Distrik Waibu terdapat Perumahan Darsua.



Gambar 1. Peta lokasi penelitian

Analisis dalam penelitian menggunakan analisis faktor untuk menguraikan karakteristik fasilitas sarana dan prasarana pemukiman yang menjadi tanggung jawab pengembang. Faktor utama yang jadi prioritas penelitian ini mengacu pada persepsi warga yang bermukim di perumahan-perumahan tersebut. Variable penelitian antara lain ketersediaan sarana, prasarana dan utilitas, ketersediaan fasilitas penunjang dan kemudahan pencapaian aktifitas.

Untuk melihat pengembangan kawasan, analisis faktor memberikan kemudahan dalam mengungkapkan karakteristik kawasan melalui faktor dasar dari realitas sebenarnya. Hal ini melalui pembacaan pada data besar pada serangkaian variabel dan observasi. Fokus yang dilihat adalah probabilitas korelasi variabel yang berpengaruh signifikan maupun yang tidak berpengaruh. Sehingga untuk menemukan faktor-faktor dasar, ada tiga tahapan yang dilakukan. Pertama, menyusun matriks korelasi variabel, untuk menguraikan hasil koefisien korelasi antar variabel. Kedua, ekstraksi faktor utama dengan mereduksi data dan pembentukan factor-faktor dari data yang ada. Ketiga, rotasi faktor untuk mengungkap hasil akhir. Tahap akhir ini membuat struktur faktor menjadi sederhana. Secara teoritis

adalah faktor yang paling benar. Artinya, faktor yang dirotasi merupakan faktor yang mudah diinterpretasi.

Dengan metode analisis faktor, maka ditemukan pembentukan kawasan yang homogen. Melalui beberapa langkah sebagai berikut. (a) Membentuk matriks dasar  $X = (X_{n \times p})$ ,  $n$  variabel dan  $p$  observasi untuk setiap variabel. Observasi meliputi unit daerah analisis, (b) langkah analisis faktor melalui tahap pembentukan matriks standar, korelasi, sampai rotasi faktor. (c) Menginterpretasikan hasil faktor dasar, (d) Dengan loading faktor, nilai faktor score masing-masing faktor utama setiap unit observasi bisa dihitung, kemudian dilakukan kombinasi dua faktor.

Ada dua proses kerja dalam metode ini. Pertama, proses loading ; menyusun matriks data mentah  $x = (n \times p)$ , Standarisasi data mentah  $X_n$  menetapkan standar perbedaan dimensi tinjauan variabel-variabel  $X_n = X_n D^{1/2}$ , Menyusun matrik korelasi variabel-variabel yang menghasilkan koefisien korelasi antar variabel dengan elemen diagonal 1 pada seluruhnya, sebagai masukan bagi proses perhitungan selanjutnya, ekstraksi faktor utama, atau proses reduksi data, sekaligus membentuk faktor-faktor, disusun sesuai peran tiap faktor. Faktor pertama adalah faktor terpenting, terakhir melakukan rotasi faktor untuk memperoleh hasil akhir, atau penyederhanaan struktur faktor yang menghasilkan faktor yang secara teoritis lebih benar. Hasil rotasi disebut loading faktor.

Kedua, proses faktor score ; hasil hitung proses loading faktor adalah input proses faktor skor. Proses faktor skor secara berurutan meliputi modifikasi matriks korelasi yang terbentuk, kemudian dilakukan proses invers. Faktor skor adalah matriks data (standarisasi)  $x$  matriks korelasi (invers)  $x$  loading faktor.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Identifikasi Karakteristik Perumahan, (a) rata-rata tingkat pendidikan orang-orang di perumahan menjadi informasi tentang kualitas penduduk. Tingkat pendidikan rata-rata lulusan SMA mencapai 60,79%. Penduduk yang tamat sarjana mencapai 21,53%, tamat Diploma sebesar 10,76%, tamat SD sebesar 3,84%, tamat SMP sebesar 2,69% dan sisanya sebesar 0,38% untuk yang tidak

mendapatkan pendidikan atau tidak lulus SD atau yang lainnya. Dengan adanya kualitas penduduk di suatu perumahan maka mampu memberikan kemajuan pada perumahan tersebut. Tingkat pendidikan yang dominan di perumahan Darsua Sebagian besar adalah SMA, (b) Mata pencaharian penghuni perumahan digolongkan menjadi Wiraswasta, PNS/TNI/Polri, Ibu Rumah Tangga, Pegawai Swasta dan Lainnya. Komposisi mata pencaharian yang jika diurutkan dari yang terbesar hingga yang paling kecil adalah sebagai berikut wiraswasta sebesar 35,76%, pegawai swasta sebesar 28,46%, PNS/TNI/Polri sebesar 17,30%, Ibu rumah tangga sebesar 9,23%, sedangkan penghuni perumahan dengan pekerjaan lainnya sebesar 7,39%. Pada perumahan yang menjadi penelitian terdapat 1,92% penghuni yang masih pelajar/mahasiswa yaitu diperumahan Darsua, (c) Lama menempati rumah digolongkan menjadi 3 bagian yaitu kurang dari 1 tahun menempati rumah, durasi 1-5 tahun menempati rumah dan lebih dari 5 tahun menempati rumah (Tabel 1.).

Tabel 1. Persentase Lama Menempati Rumah Perumahan Marwah Indah, Perumahan Joko Indah dan Perumahan Darsua

Lama Menempati Rumah	Persentase
< 1 Tahun	8,07
1 – 5 Tahun	69,23
> 5 Tahun	22,60

Sumber : Hasil Olahan Kuisisioner, 2022

Tingkat ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk masing-masing perumahan jika ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal layak, sehat, aman, dan nyaman, paling sedikit terdiri dari jalan, drainase, sanitasi dan jaringan air minum. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi, paling sedikit terdiri dari rumah ibadah, dan ruang terbuka hijau (RTH). Utilitas umum adalah

kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian, paling sedikit terdiri dari jaringan listrik termasuk KWH meter, dan jaringan telepon.

Tabel 1. Tabel 2. dan Tabel 3. merupakan hasil observasi pada perumahan Marwah Indah, perumahan Joko Indah dan Perumahan Darsua yang berkaitan dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas di perumahan tersebut apabila ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Tabel 2. Kriteria Jalan Perumahan Marwah Indah

No	Kelengkapan Dasar	Marwah Indah
1	Jalan	Tidak memenuhi
2	Drainase	Tidak memenuhi
3	Tangki Septic	Memenuhi
4	Tong Sampah	Tidak memenuhi
5	Jaringan Air Minum	Memenuhi
6	Rumah Ibadah	Mushola
7	Ruang Terbuka Hijau	Tidak memenuhi
8	Jaringan Listrik	Memenuhi
9	Jaringan Telepon	Memenuhi

Sumber : Hasil Observasi, 2022

Tabel 3. Kriteria Jalan Perumahan Joko Indah

No	Kelengkapan Dasar	Joko Indah
1	Jalan	Tidak memenuhi
2	Drainase	Tidak memenuhi
3	Tangki Septic	Memenuhi
4	Tong Sampah	Tidak memenuhi
5	Jaringan Air Minum	Memenuhi
6	Rumah Ibadah	Tidak memenuhi
7	Ruang Terbuka Hijau	Memenuhi
8	Jaringan Listrik	Memenuhi
9	Jaringan Telepon	Memenuhi

Sumber : Hasil Observasi, 2022

Tabel 4. Kriteria Jalan Perumahan Darsua

No	Kelengkapan Dasar	Darsua
1	Jalan	Tidak memenuhi
2	Drainase	Tidak memenuhi
3	Tangki Septic	Memenuhi
4	Tong Sampah	Tidak memenuhi
5	Jaringan Air Minum	Memenuhi
6	Rumah Ibadah	Tidak memenuhi
7	Ruang Terbuka Hijau	Tidak memenuhi
8	Jaringan Listrik	Memenuhi
9	Jaringan Telepon	Memenuhi

Sumber : Hasil Observasi, 2022

Para developer mengembangkan perumahan berdasarkan tingkat perpindahan penduduk dalam menjalani keseharian dan perkembangan penduduk. Hal ini berdasarkan hasil tinjauan pada kawasan penelitian, menunjukkan aktivitas perumahan melalui tiga aktivitas, yakni sosial budaya, kehidupan bermasyarakat, aktifitas sosial ekonomi. (a) aktifitas masyarakat di lokasi penelitian menunjukkan adanya pengaruh fasilitas untuk melakukan interaksi, seperti sarana kesehatan, dan kantor pemerintahan. Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Youwari berlokasi di Kampung Doyo Baru Distrik Waibu dengan jarak 2,5 Km dari perumahan Darsua, 7,5 Km dari perumahan Joko Indah dan 7 Km dari perumahan Marwah Indah. Sedangkan fasilitas Kesehatan lainnya adalah Puskesmas Kemiri yang melayani Distrik Sentani yaitu perumahan Joko Indah dan Marwah Indah sedangkan Puskesmas Waibu melayani Distrik Waibu yaitu perumahan Darsua. Untuk kantor-kantor pemerintah terdapat Polres Jayapura yang terletak di Doyo Baru, serta kompleks Kantor Bupati Jayapura yang terletak di Kawasan Gunung Merah Distrik Sentani Kabupaten Jayapura. (b) Kondisi aktivitas sosial budaya di ketiga perumahan sangat dipengaruhi oleh ketersediaan sarana dan prasarana pendidikan, peribadatan, pemakaman, dan fasilitas hiburan/wisata. Sebagian dari seluruh fasilitas tersebut ada di lingkungan perumahan, dengan mengikuti penyebaran ketiga perumahan. Kemudian sarana pendidikan untuk TK dan SD meski tidak tersedia di perumahan, keduanya ada di kelurahan dengan skala pelayanan internal. Sementara untuk SLTP dan SMU berada di wilayah kecamatan, dengan skala regional. Selanjutnya pemakaman berada di luar kawasan perumahan yaitu di Kelurahan Hinekombe Distrik Sentani Kabupaten Jayapura. Untuk tempat wisata di sekitar wilayah penelitian, terdapat Bukit Teletubbies di Kampung Doyo Lama, wisata pemancingan di kampung doyo lama. (c) Kondisi aktivitas sosial ekonomi mencakup pergerakan ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, dan transportasi. Rata-rata aktifitas perdagangan ada di setiap wilayah penelitian, sebagian bahkan berada di lingkungan perumahan dengan skala

layanan di kawasan perumahan untuk kebutuhan domestik. Sedangkan pasar dan pasar swalayan terdapat di Kelurahan Hinekombe Distrik Sentani, yang mampu melayani seluruh penghuni perumahan, memiliki skala pelayanan regional. Fasilitas jasa yang mencakup salon, jasa pencucian, jasa servis kendaraan, jahit, rumah makan, dan jasa lainnya berada di kawasan Doyo Baru dan Kelurahan Hinekombe, memiliki skala layanan local.

Sedangkan analisis fasilitas perumahan, peneliti menentukan variabel dan indikator, pengolahan data, menentukan karakteristik faktor fasilitas atau infrastruktur, dan menilai faktor-faktor utama. Penilaian terhadap ketersediaan infrastruktur terdapat tiga variabel; variable Prasarana, Sarana dan Utilitas, variabel Fasilitas Penunjang lainnya dan variabel kemudahan pencapaian aktivitas, tingkat pelayanan fasilitas sangat berpengaruh terhadap dua variabel terakhir.

Analisis penelitian ini mengacu pada penilaian penghuni perumahan, yang secara langsung memperoleh manfaat tiga unsur ketersediaan infrastruktur utama. Dengan 9 indikator untuk Variabel Prasarana, Sarana dan Utilitas, 10 indikator untuk Variabel ketersediaan Fasilitas Penunjang, dan 10 indikator untuk Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas.

Tingkat pengukuran berdasarkan rentang nilai 1 sampai 5.

- a. Sangat tidak setuju dengan skor 1
- b. Tidak setuju dengan skor 2
- c. Netral/ragu-ragu/kurang setuju 3
- d. Setuju dengan skor 4
- e. Sangat setuju dengan skor 5

Ketiga unsur ketersediaan infrastruktur berdasar pada penilaian responden terkait situasi, tingkat layanan dan manfaat yang diperoleh.

- a. Penilaian rata-rata (mean) diambil dari responden pengguna seluruhnya dan tinjauan pada tingkat layanan, manfaat yang diterima penghuni masing-masing perumahan berdasarkan tiga unsur.

- b. Penilaian rata-rata memberi dasar penilaian yang mendekati kebenaran pada aspek-aspek ketersediaan infrastruktur.

Penilaian tingkat pelayanan, kondisi dan manfaat dari ketiga unsur ketersediaan infrastruktur tersebut didasarkan pada suatu rentang penelitian secara ordinal. Kemudian mengolah data analisis faktor menggunakan metode Statistical Power For Sosial Science (SPSS). Teknik statistik analisis faktor sebagai teknik reduksi variabel yang selanjutnya dilakukan penyederhaan ke dalam beberapa faktor utama variable-variabel signifikan dan memiliki pengaruh dominan. Kemudian faktor hasil reduksi sebagai dasar untuk menilai unsur ketersediaan fasilitas pemukiman dan perumahan.

Berdasarkan faktor-faktor utama ini kemudian akan dikembangkan analisis statistic selanjutnya dengan mengkaji nilai faktornya (factor score) untuk dijadikan dasar dalam mengelompokan karakteristik penilaian unsur-unsur ketersediaan infrastruktur tertentu secara spatial untuk setiap wilayah perumahan.

Dari hasil penilaian penghuni perumahan Darsua, terhadap aspek prasarana, sarana dan utilitas, ketersediaan Fasilitas Penunjang lainnya, dan Kemudahan Pencapaian Aktivitas berdasarkan 29 indikator asal, maka nilai tertinggi adalah 5 dan nilai terendah adalah sebesar 1. Penilaian penghuni perumahan Marwah Indah yang tertinggi adalah 5 sedangkan penilaian terendah adalah 1, Penilaian penghuni perumahan Joko Indah yang tertinggi adalah 5 dan nilai yang terendah adalah 1 dan Penilaian penghuni perumahan Darsua yang tertinggi adalah 5 dan nilai yang terendah adalah 1. Secara keseluruhan, proporsi penilaian penghuni perumahan sebagai konsumen mengenai ketersediaan infrastruktur prasarana, sarana dan utilitas, ketersediaan fasilitas penunjang dan kemudahan pencapaian aktivitas, untuk masing-masing perumahan, adalah sebagai berikut: dari 29 indikator pertanyaan hasil penilaian penghuni di Perumahan Darsua yang dinilai sangat tidak setuju ada 167 jawaban atau sebesar 5,99%. Nilai yang tidak setuju sebanyak 193 jawaban atau sebesar 6,93%. Nilai yang netral/ragu-ragu/kurang setuju sebanyak 752 jawaban atau sebesar 27,01%. Nilai yang setuju sebanyak 946 jawaban atau sebesar 33,97% dan yang dinilai setuju ada 726 jawaban atau sebesar 26,07%, Perumahan Marwah Indah yang dinilai sangat tidak setuju ada 1318 jawaban atau sebesar 51,06%. Nilai yang tidak setuju

sebanyak 12 jawaban atau sebesar 0,46%. Nilai yang netral/ragu-ragu/kurang setuju sebanyak 48 jawaban atau sebesar 1,85%. Nilai yang setuju sebanyak 641 jawaban atau sebesar 24,83% dan yang dinilai setuju ada 562 jawaban atau sebesar 21,77%, Perumahan Joko Indah yang dinilai sangat tidak setuju ada 379 jawaban atau sebesar 17,42%. Nilai yang tidak setuju sebanyak 20 jawaban atau sebesar 0,91%. Nilai yang netral/ragu-ragu/kurang setuju sebanyak 629 jawaban atau sebesar 28,91%. Nilai yang setuju sebanyak 1048 jawaban atau sebesar 48,18% dan yang dinilai setuju ada 99 jawaban atau sebesar 4,55%.

Unsur prasarana, sarana dan utilitas pada umumnya secara keseluruhan memberi jawaban setuju, dari hasil rata-rata keseluruhan unsur prasarana, sarana dan utilitas di ketiga perumahan tidak ada yang memberi jawaban sangat tidak setuju atau sangat setuju. Dari gambaran tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan di wilayah penelitian, secara umum di jawab setuju oleh penghuni sebagai konsumen dalam memilih dan menentukan perumahan.

Unsur ketersediaan fasilitas penunjang pada umumnya secara keseluruhan memberi jawaban netral/ragu-ragu/kurang setuju kecuali untuk indikator Terminal dan Pekuburan umum yang memberi jawaban tidak setuju yaitu dengan nilai rata-rata 2,32 dan 2,15, dari hasil rata-rata keseluruhan unsur ketersediaan fasilitas penunjang di ketiga perumahan tidak ada yang memberi jawaban sangat tidak setuju atau sangat setuju. Dari gambaran tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa ketersediaan ketersediaan fasilitas penunjang perumahan di wilayah penelitian, secara umum di jawab netral/ragu-ragu/kurang setuju oleh penghuni sebagai konsumen dalam memilih dan menentukan perumahan.

Unsur Kemudahan Pencapaian Aktivitas pada umumnya secara keseluruhan memberi jawaban setuju, dari hasil rata-rata keseluruhan unsur Kemudahan Pencapaian Aktivitas di ketiga perumahan tidak ada yang memberi jawaban sangat tidak setuju atau sangat setuju. Dari gambaran tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Kemudahan Pencapaian Aktivitas perumahan di wilayah penelitian, secara umum di jawab setuju oleh penghuni sebagai konsumen dalam memilih dan menentukan perumahan.

Tinjauan analisis berikut ini berdasarkan variabel prasarana, sarana dan utilitas, variabel ketersediaan fasilitas penunjang dan variabel kemudahan pencapaian aktivitas dari masing-masing perumahan di wilayah Kota Sentani dan sekitarnya.

1) Karakteristik Faktor Penilaian Variabel Prasarana, Sarana dan Utilitas. Hasil preferensi masyarakat penghuni tentang ketersediaan infrastruktur di wilayah Kota Sentani dan sekitarnya terhadap 9 indikator, menunjukkan 3 faktor utama yang memiliki pengaruh, faktor 1 dengan nilai eigenvalues 3,276, faktor 2 dengan jumlah 1,656, dan faktor 3 dengan jumlah 1,425. Nilai eigenvalues >1 ketiganya menunjukkan bahwa ketiga faktor mempunyai nilai keberartian dan dapat diinterpretasikan lebih lanjut, bobot informasi ketiganya sebanyak 70,635% merepresentasikan seluruh indikator penelitian. Indikator pengaruh yang memiliki nilai keberartian berdasarkan pada nilai koefisien korelasi > 0,30.

Tabel 5. Nilai Koefisien Korelasi Variabel Prasarana, Sarana dan Utilitas

NO	INDIKATOR	KOEFSIEN KORELASI		
		FAKTOR 1	FAKTOR 2	FAKTOR 3
1	Jaringan jalan lingkungan	-0.117	0.046	<b>0.830</b>
2	Sistem Drainase	0.021	-0.006	<b>0.854</b>
3	Dimensi tangki septic	<b>0.792</b>	-0.168	0.125
4	Persampahan	<b>0.778</b>	0.052	-0.032
5	Ketersediaan air bersih	0.052	<b>0.828</b>	0.140
6	Jaringan listrik	0.037	<b>0.903</b>	-0.043
7	Jaringan telepon	0.533	<b>0.597</b>	-0.121

8	Ruang terbuka hijau	<b>0.812</b>	0.343	-0.203
9	Rumah ibadah	<b>0.778</b>	0.179	-0.089

Karakteristik Faktor 1 9 indikator asal menunjukkan informasi sebesar 15,83% dengan 4 indikator pengaruh memiliki keberartian: Dimensi septic tank dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,792, 0,778 untuk nilai koefisien korelasi persampahan, 0,812 untuk nilai koefisien korelasi ruang terbuka hijau, 0,778 untuk nilai koefisien korelasi rumah ibadah. Dengan analisis ini, ke 4 indikator yang berpengaruh terhadap faktor 1, berkaitan dengan aspek Lingkungan dan Keagamaan.

Karakteristik Faktor 2 keseluruhan 9 indikator asal menunjukkan sebesar 18,40%, dengan 3 indikator pengaruh memiliki keberartian: 0,828 untuk nilai koefisien korelasi air bersih, 0,903 untuk jaringan listrik, dan 0,597 untuk nilai koefisien korelasi Jaringan telepon. Sehingga ketiga indikator pengaruh terhadap faktor 2 memiliki keterkaitan dengan aspek Mekanikal dan Elektrikal

Karakteristik Faktor 3 keseluruhan 9 indikator asal sebesar 36,40% dengan dua indikator pengaruh memiliki keberartian: nilai koefisien korelasi 0,830 untuk Jaringan jalan, 0,854 untuk nilai koefisien korelasi Jaringan drainase. Kedua indikator pengaruh terhadap faktor 3 merupakan aspek Prasarana Jalan dan Drainase

2) Karakteristik Faktor Penilaian Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang. Ada sepuluh indikator menghasilkan tiga faktor utama yang berpengaruh, dengan nilai eigenvalues untuk 4,761 pada faktor 1, 1,472 pada faktor 2 dan 1,184 pada faktor 3. Nilai eigenvalues >1 Ketiga faktor menunjukkan nilai keberartian dan dapat diinterpretasikan lebih lanjut dengan bobot informasi sebanyak 74,170% secara keseluruhan indikator.

Ketersediaan Fasilitas Penunjang dengan asumsi dasar indikator pengaruh memiliki nilai keberartian nilai koefisien korelasi > 0,30, maka karakteristik unsur Kemudahan Pencapaian Aktivitas dapat diuraikan sebagai berikut :

Tabel 6. Nilai Koefisien Korelasi Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang

NO	INDIKATOR	KOEFSISIEN KORELASI		
		FAKTOR 1	FAKTOR 2	FAKTOR 3
1	Fasilitas Kesehatan	0.003	0.153	<b>0.859</b>
2	Kantor Pemerintahan	<b>0.782</b>	0.056	0.174
3	Fasilitas Pendidikan	<b>0.677</b>	-0.064	0.571
4	Tempat Hiburan/Wisata	<b>0.725</b>	0.395	0.010
5	Tempat Bekerja	0.185	<b>0.858</b>	0.064
6	Tempat Belanja	-0.013	<b>0.705</b>	0.482
7	Pasar	0.494	0.132	<b>0.654</b>
8	Terminal	<b>0.691</b>	0.574	0.069
9	Bandar Udara	0.249	<b>0.844</b>	0.082
10	Pekuburan Umum	<b>0.659</b>	0.566	0.017

Sumber : Hasil Analisis, 2022

Karakteristik Faktor 1 dengan jumlah 47,611% dari keseluruhan 10 indikator asal menunjukkan 5 indikator pengaruh memiliki keberartian: 0,782 untuk nilai koefisien korelasi Kantor Pemerintahan, 0,677 untuk Fasilitas Pendidikan, 0,725 untuk Tempat Hiburan/Wisata, 0,691 untuk Terminal, dan 0,659 untuk Pemakaman Umum. Kelima indikator pengaruh pada faktor 1 berhubungan dengan aspek Fasilitas penunjang 1

Karakteristik Faktor 2 mengandung informasi sebesar 14,72% dari keseluruhan 10 indikator asal. Ada 3 indikator pengaruh yang memiliki keberartian: 0,858 nilai koefisien korelasi untuk Tempat kerja, 0,705 untuk Tempat Belanja, dan 0,844 untuk Bandar Udara. Ketiga indikator terhadap pada faktor 2 berhubungan dengan Fasilitas penunjang 2

Karakteristik Faktor 3 keseluruhan 10 indikator asal dengan informasi 11,83%. Terdapat dua indikator pengaruh memiliki keberartian : 0,859 untuk nilai koefisien korelasi Fasilitas Kesehatan, dan 0,654 untuk nilai koefisien korelasi Pasar. Kedua indikator berpengaruh terhadap faktor 3 berhubungan dengan Fasilitas penunjang 3

3) Karakteristik Faktor Penilaian Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas. Sepuluh indikator menghasilkan 3 faktor utama yang berpengaruh, dengan nilai eigenvalues untuk faktor 1 sebesar 4,549, faktor 2 sebesar 1,479 dan faktor 3 sebesar 1,070. Ketiga faktor nilai dengan eigenvalues >1 menunjukkan nilai keberartian dan dapat diinterpretasikan lebih lanjut. ketiga faktor tersebut sudah mengandung bobot informasi sebanyak 74,170% dari keseluruhan indikator penilaian

Faktor-faktor utama penilaian unsur Kemudahan Pencapaian Aktivitas dengan asumsi indikator pengaruh memiliki nilai keberartian dengan nilai koefisien korelasi > 0,30, maka karakteristik unsur Kemudahan Pencapaian Aktivitas dapat diuraikan sebagai berikut :

Tabel 7. Nilai Koefisien Korelasi Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas

NO	INDIKATOR	KOEFSISIEN KORELASI		
		FAKTOR 1	FAKTOR 2	FAKTOR 3
1	Fasilitas Kesehatan	0.202	0.074	<b>0.887</b>
2	Kantor Pemerintahan	<b>0.746</b>	0.343	0.002
3	Fasilitas Pendidikan	<b>0.805</b>	0.074	0.253
4	Tempat Hiburan/Wisata	0.514	<b>0.694</b>	-0.121
5	Tempat Bekerja	-0.149	<b>0.868</b>	0.174
6	Tempat Belanja	0.167	<b>0.559</b>	0.518
7	Pasar	<b>0.653</b>	0.091	0.412

8	Terminal	<b>0.686</b>	0.572	0.012
9	Bandar Udara	0.375	<b>0.475</b>	0.414
10	Pekuburan Umum	<b>0.796</b>	-0.133	0.329

Sumber : Hasil Analisis, 2022

Karakteristik kesepuluh indikator asal Faktor 1 mengandung informasi sebesar 45,491%, dengan lima indikator pengaruh memiliki keberartian: 0,746 untuk nilai koefisien korelasi Kantor Pemerintahan, 0,805 untuk Fasilitas Pendidikan, 0,653 untuk Pasar, 0,686 untuk Terminal, dan 0,796 untuk Pemakaman Umum. Kelima indikator pengaruh pada faktor 1 berhubungan dengan Kemudahan Pencapaian Aktivitas 1

Karakteristik Faktor 2 dari kesepuluh indikator asal dengan jumlah 14,72%, terdapat tiga indikator pengaruh memiliki keberartian: 0,694 untuk nilai koefisien korelasi Tempat Hiburan/Wisata, 0,868 untuk Tempat Bekerja, 0,559 untuk Tempat Belanja, dan 0,475 untuk Bandar Udara. Empat indikator pengaruh pada faktor 2 berhubungan dengan Kemudahan Pencapaian Aktivitas 2

Karakteristik Faktor 3 dengan sepuluh indikator asal mengandung informasi sebesar 10,70% dengan dua indikator pengaruh memiliki keberartian yakni 0,887 untuk nilai koefisien korelasi Fasilitas Kesehatan. Dua indikator pengaruh pada faktor 3 berhubungan dengan Kemudahan Pencapaian Aktivitas 3

#### 4. KESIMPULAN

Tingkat ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk masing-masing perumahan jika ditinjau berdasarkan UU No. 1/2011. Prasarana. Prasarana jalan memiliki beberapa kriteria yang harus dipenuhi khususnya untuk Jalan Akses dan Jalan Poros serta Jalan Lingkungan. Untuk jalan akses dan jalan poros kriteria-kriteria seperti kelas jalan, akses mobil pemadam kebakaran lebar jalan dan kecepatan rencana telah memenuhi persyaratan, namun untuk konstruksi trotoar tidak memenuhi karena di ketiga lokasi perumahan jalan akses dan jalan poros tidak memiliki trotoar, untuk jalan lingkungan kriteria-

kriteria seperti kelas jalan, akses mobil pemadam kebakaran lebar jalan, kecepatan rencana dan akses kesemua lingkungan permukiman telah memenuhi persyaratan, namun untuk konstruksi trotoar tidak memenuhi karena di ketiga lokasi perumahan jalan lingkungan tidak memiliki trotoar.

Untuk Prasarana Drainase belum memenuhi persyaratan karena lama genangan air lebih dari 1 jam dan memungkinkan untuk menjadi tempat perindukan vector penyakit. Prasarana tangka septic dan ketersediaan air bersih telah memenuhi syarat dimana dimensi volume tangka septic lebih dari 2,1 m<sup>3</sup> ketersediaan air bersih telah disediakan sumur bor oleh developer namun untuk ketersediaan tong sampah di masing-masing perumahan belum memenuhi.

Sarana rumah ibadah tersedia Mushola diperumahan marwah indah sedangkan diperumahan lainnya tidak tersedia, begitu pula untuk sarana ruang terbuka hijau, pada perumahan Joko Indah terdapat sarana RTH dimana terdapat kolam pemancingan, taman sarana hiburan permainan anak lainnya, namun di perumahan Marwah Indah dan Darsua tidak tersedia. Untuk utilitas jaringan listrik dan jaringan telepon telah tersedia di ketiga perumahan Pada penelitian ini dianalisis ketersediaan Infrastruktur dari beberapa variable yaitu variable Prasarana, Sarana dan Utilitas, variabel Fasilitas Penunjang lainnya dan variabel kemudahan pencapaian aktivitas.

Unsur prasarana, sarana dan utilitas pada umumnya secara keseluruhan memberi jawaban setuju bahwa unsur-unsur ini menjadi preferensi sebagai konsumen dalam memilih dan menentukan perumahan.

Unsur ketersediaan fasilitas penunjang pada umumnya secara keseluruhan memberi jawaban netral/ragu-ragu/kurang setuju bahwa unsur-unsur ini menjadi preferensi sebagai konsumen dalam memilih dan menentukan perumahan kecuali untuk indikator Terminal dan Pekuburan umum yang memberi jawaban tidak setuju yaitu dengan nilai rata-rata 2,32 dan 2,15.

Unsur Kemudahan Pencapaian Aktivitas pada umumnya secara keseluruhan memberi jawaban setuju bahwa unsur-unsur ini menjadi preferensi

sebagai konsumen dalam memilih dan menentukan perumahan.

Berdasarkan jawaban warga perumahan Darsua, Joko Indah dan Marwah Indah terhadap karakteristik Perkembangan Perumahan, maka dapat dirangkum 9 faktor utama yang menjadi dasar penilaian.

Environment, Vol. 37, No. 1, July 2009,  
<https://dimensi.petra.ac.id/index.php/ars/article/download/18109/18002>

## 5. DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat 1 tentang Pemilihan Kesehatan

Undang-Undang No.1, 2011. *Perumahan dan Permukiman*. Jakarta

Njo Anastasia; Timoticin Kwanda; Dicky Fredy Widjaja. Pengaruh Perawatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Terhadap Kepuasan Penghuni Pada Kawasan Perumahan di Surabaya. *Tesa Arsitektur* Vol.16. No.1. 2018  
<http://journal.unika.ac.id/index.php/tesa/article/view/1153>

Sulaeman Adhyatma, Yani Pujiwati, Maret Priyanta. 2018, implikasi perubahan peruntukan prasarana dan sarana terhadap Pemilik rumah dalam mewujudkan lingkungan yang berkelanjutan. *Bina Hukum Lingkungan*. Vol 3,  
<https://www.researchgate.net/publication/329244156>

Muhammad Aziz Nurhakim, Endang Pandamdari, Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman. *Jurnal Hukum Adigama*.  
<https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/2152/1228>

Vivid Lucha Deanggi, Arief Setiawan Budi Nugroho. Pengaruh Biaya Prasarana, Sarana, Utilitas Dan Overhead Terhadap Biaya Produksi Unit Bangunan Pada Perumahan Mewah Di Yogyakarta. *INERSIA*, Vol. XV No. 2, November 2019.  
<https://journal.uny.ac.id/index.php/inersia/article/view/28626>

Fadairo Gabriel, Taiwo Abraham. 2009, urbanization, housing and infrastructural facilities in lagos, nigeria, menyimpulkan. *Journal of Architecture and Built*