

LAPORAN TESIS

**STUDI PENENTUAN ELEMEN PERBANDINGAN
DALAM PROSES PENILAIAN RUMAH TINGGAL**

Disusun Oleh :

Nama : Regina Suryadjaja

NIM : 347102007



MAGISTER TEKNIK PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2012

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya sehingga laporan ini dapat selesai tepat pada waktunya. Adapun judul yang diambil adalah Studi Peentuan Elemen Perbandingan dalam Proses Penilaian Rumah Tinggal.

Dalam kesempatan ini saya ingin mengucapkan banyak terima kasih atas bimbingan dan pengarahan akan pembuatan laporan ini yang ditujukan kepada :

1. Ir. Liong Ju Tjung, MSc. selaku pembimbing utama Tesis.
2. Suryono Herlambang, ST., MSc. selaku pembimbing kedua Tesis.
3. Indah Susilowati, ST., MSi. atas arahan, bantuan dan dukungannya selama pembuatan Tesis ini.
4. Joyce Heryanto, ST., MSc. atas arahan dan bantuannya selama pembuatan Tesis ini.
5. Dr. –Ing. Jo Santoso atas dukungannya selama pembuatan Tesis ini.
6. Ir. Hamid Yusuf, selaku Ketua Umum MAPPI dan atas arahannya dalam pembuatan Tesis ini.
7. Pak Tony Hambali, selaku pengurus MAPPI atas arahannya dalam pembuatan Tesis ini.
8. Achmad Hisyam dari Olahdata atas bantuannya untuk mengolah data.
9. Albertus Tjahjadi, atas kesabaran dan dukungannya selama pembuatan Tesis ini.
10. Keluargaku, atas dukungannya selama pembuatan Tesis ini.
11. Dan pihak-pihak lain yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu yang turut membantu dalam penyusunan laporan Tesis ini.

Akhir kata, penulisan Tesis ini tidak luput dari kekurangan, oleh sebab itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penyempurnaan penelitian ini. Harapan saya agar hasil tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca semua.

Jakarta, 18 Juli 2012

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GRAFIK	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	2
1.4. Manfaat Penelitian	3
1.5. Kerangka Pikir	3

BAB II. TINJAUAN TEORI

2.1. Konsep Dasar Penilaian	5
2.2. Teori Karakteristik Lokasi	16
2.3. Teori SEM	21

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Rancangan/ Metode Penelitian	25
3.2. Penentuan Sumber Data dan Informasi	26
3.3. Instrumen dan Prosedur Pengumpulan Data dan Informasi	27

3.4. Instrumen Analisis	30
 BAB IV. TINJAUAN OBJEK STUDI	
4.1. Profil Responden	33
4.2. Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan (<i>Skala Lickert</i>)	38
4.3. Urutan Peringkat Elemen Perbandingan	42
 BAB V. ANALISIS	
5.1. Analisis Pembentukan Elemen Perbandingan	43
5.2. Analisis Tabulasi Silang antara Profil Responden dan Kepentingan Elemen Perbandingan	50
5.3. Analisis Pembentukan Model Elemen Perbandingan	55
 BAB VI. KESIMPULAN	
6.1. Kesimpulan	77
6.2. Saran	77
 DAFTAR PUSTAKA	 x

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Konsep Kuesioner	30
Tabel 3.2. Konsep Wawancara	30
Tabel 4.1. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Lokasi Berdasarkan Responden	38
Tabel 4.2. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Aksesibilitas Berdasarkan Responden	39
Tabel 4.3. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Prasarana Berdasarkan Responden	39
Tabel 4.4. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Sarana Berdasarkan Responden	40
Tabel 4.5. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Pengembang Berdasarkan Responden	40
Tabel 4.6. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Faktor Sosial, Faktor Pribadi, dan Faktor Psikologi Berdasarkan Responden	41
Tabel 4.7. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Harga Berdasarkan Responden	41
Tabel 4.8. Tabel Urutan Peringkat Elemen Perbandingan Pembentuk Nilai Berdasarkan Responden	42
Tabel 5.1. Pengaruh Lingkungan yang Mempengaruhi Nilai Berdasarkan Appraisal Institute	43
Tabel 5.2. Pengaruh Lingkungan yang Mempengaruhi Nilai Berdasarkan Appraisal Institute untuk <i>One-Unit Housing</i>	44
Tabel 5.3. Faktor Pertimbangan Penentuan Nilai Berdasarkan Residential Property Appraisal	45
Tabel 5.4. Faktor Pertimbangan Pemilihan Rumah Berdasarkan Real Estate	45

Tabel 5.5. Faktor Pertimbangan Pemilihan Rumah Berdasarkan ULI	46
Tabel 5.6. Faktor Pertimbangan Pemilihan Lokasi Perumahan	46
Tabel 5.7. Perbandingan Data Umum Faktor Pemilihan Rumah/Elemen Perbandingan Berdasarkan Beberapa Teori	47
Tabel 5.8. Pengelompokan Faktor Pemilihan	48
Tabel 5.9. Faktor Pemilihan	49
Tabel 5.10. Tabulasi Silang antara Usia dengan Kepentingan Elemen Perbandingan	50
Tabel 5.11. Tabulasi Silang antara Jenis Kelamin dan Kepentingan Elemen Perbandingan	51
Tabel 5.12. Tabulasi Silang antara Status Pernikahan dengan Kepentingan Elemen Perbandingan	51
Tabel 5.13. Tabulasi Silang antara Tingkat Pendidikan dengan Kepentingan Elemen Perbandingan	52
Tabel 5.14. Tabulasi Silang antara Pendapatan dan Kepentingan Elemen Perbandingan	53
Tabel 5.15. Tabulasi Silang antara Lokasi Tempat Tinggal Responden dan Kepentingan Elemen Perbandingan	54
Tabel 5.16. Kesimpulan Analisis Tabulasi Silang antara Profil Responden dan Elemen Perbandingan	55
Tabel 5.17. Nilai <i>Communality</i> Model Umum	58
Tabel 5.18. Nilai <i>Communality</i> Model Umum Revisi	59
Tabel 5.19. Nilai <i>Communality</i> Model Jabodebatek	60
Tabel 5.20. Nilai <i>Communality</i> Model Jabodetabek Revisi	61
Tabel 5.21. Nilai <i>Communality</i> Model non Jabodetabek	63
Tabel 5.22. Nilai <i>Communality</i> Model non Jabodetabek Revisi	64

Tabel 5.23. Nilai <i>Communality</i> Model Kelas Menengah	66
Tabel 5.24. Nilai <i>Communality</i> Model Kelas Menengah Revisi	67
Tabel 5.25. Nilai <i>Communality</i> Model Kelas Menengah Atas	68
Tabel 5.26. Nilai <i>Communality</i> Model Kelas Menengah Atas Revisi	69
Tabel 5.27. Nilai <i>Communality</i> Model Kelas Atas	71
Tabel 5.28. Nilai <i>Communality</i> ModelKelas Atas Revisi	72
Tabel 5.29. Tabel Kesimpulan Analisis Pembentukan Model Elemen Perbandingan	73

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1.	Skema Pola Pikir	4
Grafik 4.1.	Grafik Responden Berdasarkan Usia	33
Grafik 4.2.	Jenis Kelamin Responden	34
Grafik 4.3.	Responden Berdasarkan Status Pernikahan	34
Grafik 4.4.	Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	35
Grafik 4.5.	Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	36
Grafik 4.6.	Responden Berdasarkan Tingkat Penghasilan	36
Grafik 4.7.	Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal	37
Grafik 4.8.	Responden Berdasarkan Status Hunian	38

DAFTAR GAMBAR

Gambar 5.1.	Model Umum Faktor Pemilihan	57
Gambar 5.2.	Model Umum Faktor Pemilihan Revisi	58
Gambar 5.3.	Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal di Jabodetabek	60
Gambar 5.4.	Hasil Revisi Model Faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal Jabodetabek	61
Gambar 5.5.	Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal non Jabodetabek	62
Gambar 5.6.	Hasil Revisi Model Faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal non Jabodetabek	64
Gambar 5.7.	Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Menengah	65
Gambar 5.8.	Hasil Revisi Model faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Menengah	66
Gambar 5.9.	Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Menengah Atas	68
Gambar 5.10.	Hasil Revisi Model faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Menengah Atas	69
Gambar 5.11.	Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Atas	70
Gambar 5.12.	Hasil Revisi Model Faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Atas	72

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Kuesioner
- Lampiran 2. Skema Analisis
- Lampiran 3. Input Kuesioner
- Lampiran 4. Frekuensi Tabel Profil Responden
- Lampiran 5. Hasil Tabel Frekuensi Skala *Lickert*
- Lampiran 6. Hasil Tabel Frekuensi Urutan Tingkat Kepentingan
- Lampiran 7. Tabulasi Silang

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penilaian adalah *the act of process of developing an opinion of value* (The Dictionary of Real Estat Appraisal, hal. 10). Berdasarkan pengertian diatas, terlihat bahwa opini seorang penilai (faktor subjektifitas penilai) menjadi penting dalam melakukan proses penilaian. Selain itu, hal ini juga disetujui oleh beberapa penilai yang tergabung dalam Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Hal ini pula yang menyebabkan nilai yang dihasilkan oleh masing-masing penilai akan memiliki hasil yang berbeda walaupun menggunakan metode penilaian yang sama.

Dalam melakukan proses penilaian properti, perlu dilihat faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti tersebut. Jenis properti yang berbeda akan memiliki faktor dasar penilaian yang berbeda juga. Salah satu jenis properti yang memiliki karakteristik penilaian yang unik adalah penilaian rumah. Penilaian rumah kini dianggap menjadi penting oleh para penilai di Inggris dan Irlandia yang tergabung dalam RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Banyak teori penilaian properti maupun rumah yang mengatakan diperlukan data-data tertentu (elemen perbandingan) untuk menentukan nilai, namun belum ada buku yang menunjukkan data detil (elemen perbandingan) yang diperlukan dalam melakukan penilaian rumah dan bobot dari masing-masing elemen perbandingan berdasarkan pasar. Nilai sendiri memiliki arti *the monetary relationship between properties and those who buy, sell, or use those properties* (The Dictionary of Real Estat Appraisal, hal. 205). Dengan demikian, nilai yang sesuai dengan kondisi pembeli/penjual/pengguna properti akan digunakan sebagai harga transaksi. Jika demikian, maka dapat dikatakan nilai sangat berkaitan dengan pasar. Untuk itu, peneliti hendak mencari tahu apakah elemen perbandingan yang digunakan dalam melakukan proses penilaian rumah selama ini sudah memperhatikan keinginan pasar atau belum. Diharapkan dengan menggunakan elemen perbandingan yang sudah disesuaikan dengan keinginan pasar dapat lebih menghasilkan nilai yang lebih akurat dan objektif.

Lokasi menjadi salah satu faktor utama yang mempengaruhi nilai (Residential Property Appraisal). Hal ini juga didukung oleh teori lokasi, yang menunjukkan bahwa lokasi itu unik dan tidak bisa disamakan dengan lokasi lain, yang sama halnya dengan manusia. Lokasi dan masyarakat yang tinggal di dalamnya memiliki interaksi yang berbeda, sehingga menimbulkan karakteristik lokasi yang berbeda pula. Dengan demikian, muncul asumsi apakah masyarakat yang tinggal di lokasi yang berbeda memiliki persepsi yang berbeda terhadap elemen perbandingan dalam penilaian rumah. Diharapkan dengan hasil penelitian tersebut dapat memberikan masukan kepada penilai dalam rangka penggunaan elemen perbandingan dalam proses penilaian rumah di lokasi tertentu dan dengan kondisi (latar belakang) masyarakat tertentu sehingga bisa menghasilkan nilai yang lebih akurat dan objektif.

1.2 Rumusan Masalah

Masalah yang muncul akibat kondisi penilaian yang terjadi kini di Indonesia antara lain:

- a. Banyaknya elemen perbandingan yang harus diperhitungkan dalam proses penilaian.
- b. Opini penilai (subjektifitas) sangat berperan dalam menentukan bobot masing-masing elemen penilaian dalam proses penilaian.

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan urutan kepentingan elemen perbandingan dalam proses penilaian rumah berdasarkan pendapat pengguna.

Sedangkan sasaran dari penelitian ini adalah:

- a. Memperoleh elemen perbandingan yang sebaiknya diperhatikan dalam melakukan penilaian rumah.
- b. Memperoleh peringkat kepentingan elemen perbandingan yang digunakan dalam penilaian rumah berdasarkan responden.

1.4 Manfaat Penelitian

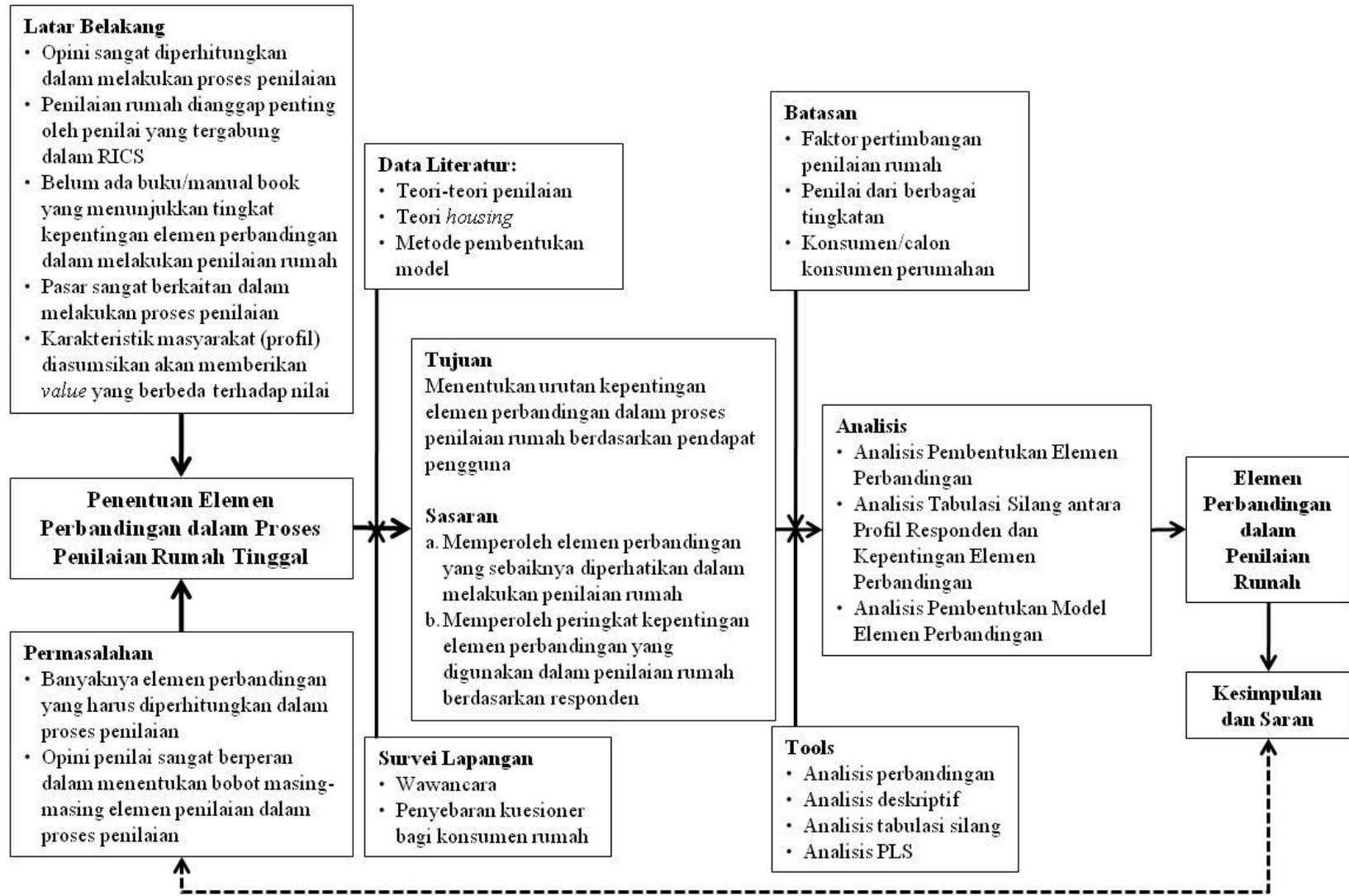
Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak:

- Penilai, sebagai bahan referensi dalam melakukan proses penilaian rumah, terkait dengan komponen pertimbangan yang digunakan dalam proses penilaian dengan lokasi dan karakteristik masyarakat yang berbeda.
- Pengembang sebagai bahan referensi dalam membuat perencanaan kawasan hunian yang sesuai dengan karakteristik masyarakat tertentu.
- Mahasiswa lain, sebagai bahan dalam melakukan *research* lanjutan yang lebih dalam, yang dikaitkan dengan nilai lahan di lokasi tertentu.
- Pengembangan ilmu pendidikan di bidang penilaian real estat.

1.5 Kerangka Pikir

Berikut ini adalah kerangka pola pikir yang digunakan dalam melakukan penelitian.

Grafik 1.1. Skema Pola Pikir



BAB II

TINJAUAN TEORI

2.1. Konsep Dasar Penilaian

Penilaian/Appraisal/Valuation

Berdasarkan beberapa buku penilaian, penilaian didefinisikan sebagai:

- a. Penilaian adalah proses pembangunan nilai berdasarkan opini (The Appraisal of Real Estate).*
- b. Penilaian adalah penghitungan dan opini terhadap suatu nilai (Basic Real Estate Appraisal).*

Berdasarkan definisi dari kedua buku diatas, terlihat bahwa opini memegang kunci dalam proses menentukan nilai. Penilaian adalah opini seseorang yang berdasarkan pada kemampuan (skills), pelatihan (training), data, dedikasi (dedication) dan objektivitas dari proses penilaian yang dilalui seseorang¹. Selain itu, dalam proses penilaian diperlukan juga pengetahuan, pengalaman, dan professional judgement untuk membentuk solusi yang tepat dari permasalahan penilaian. Penilai memberikan pendapat (opini), dari nilai real properti yang paling mendekati perkiraan pasar, kepada klien².

Melalui penjabaran diatas, maka terlihat bahwa sedapat mungkin, seorang penilai harus memberikan nilai secara objektif. Memang pembentukan opini seorang penilai dalam proses penilaian harus berdasarkan kepada kemampuan, pelatihan, data dan dedikasi. Namun, karena nilai ditentukan dari pembentukan opini seorang penilai, maka tidak dipungkiri faktor subjektivitas masih ada di dalamnya. Sehingga perlu adanya metode penilaian yang dapat membantu seorang penilai dalam memberikan bobot dalam penilaian secara lebih objektif. Dengan demikian, diharapkan hasil penilaian yang diperoleh dapat lebih bersifat objektif dan berdasarkan kondisi pasar.

¹ Basic Real Estate Appraisal. Richard M. Betts and Silas J. Ely. 6th edition. Page 2.

² The Appraisal of Real Estate. Appraisal Institute. 13th edition. Page 10.

Harga, Biaya, Pasar, dan Nilai³

Harga adalah istilah yang digunakan untuk sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa. Hubungannya dengan penilaian, harga merupakan fakta historis, baik yang diumumkan secara terbuka maupun dirahasiakan. Karena kemampuan finansial, motivasi, atau kepentingan khusus dari seorang penjual atau pembeli, harga yang dibayarkan atas suatu barang atau jasa dapat berhubungan atau tidak berhubungan dengan nilai barang atau jasa yang bersangkutan. Meskipun demikian, harga biasanya merupakan indikasi atas nilai relatif dari barang atau jasa oleh pembeli tertentu dan atau penjual tertentu dalam kondisi yang tertentu pula.

Biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan atas barang atau jasa, atau jumlah yang dibutuhkan untuk menciptakan atau memproduksi barang atau jasa tersebut. Jika barang atau jasa sudah diselesaikan, biaya tersebut menjadi fakta historis. Harga yang dibayarkan untuk suatu barang atau jasa menjadi biaya bagi pembelinya.

Pasar adalah lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme harga. Konsep pasar menyiratkan bahwa barang dan/atau jasa dapat diperdagangkan antara pembeli dan penjual tanpa adanya pembatasan atas kegiatannya. Setiap pihak akan merespon hubungan permintaan-penawaran dan faktor pembentuk harga lainnya, selain faktor pengetahuan dan pemahaman setiap pihak itu sendiri, pemahaman akan kegunaan relative dari barang dan/atau jasa serta kebutuhan dan keinginan individu. Pasar dapat bersifat lokal, nasional, regional atau internasional.

Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli. Nilai bukan merupakan fakta, tetapi lebih merupakan harga yang sangat mungkin dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu sesuai dengan definisi tertentu dari nilai.

Teori diatas bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai perbedaan antara harga, biaya, dan nilai. Sehingga dengan adanya gambaran perbedaan mengenai harga, biaya, dan nilai diharapkan dapat memberikan pandangan yang sama terhadap ‘nilai’ yang dibicarakan dalam penelitian ini. Nilai akan menjadi harga apabila sudah terjadi transaksi. Sehingga apabila belum terjadi transaksi, nilai adalah perkiraan dari harga transaksi. Karena nilai merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati, maka sedapat mungkin nilai yang dihasilkan oleh seorang penilai harus mendekati harga pasar yang ada.

³ Standar Penilaian Indonesia, Konsep & Prinsip Umum Penilaian, Hal. 5.

Dengan demikian seorang penilai diharapkan tidak memberikan perkiraan nilai yang terlalu jauh berbeda kepada klien maupun masyarakat lainnya terhadap harga yang terdapat di pasar. Maka, untuk memperoleh nilai yang mendekati harga, seorang penilai perlu memiliki dasar pengetahuan yang cukup dan bersifat seobjektif mungkin terhadap objek yang dinilainya, sehingga dapat membangun opini dasar penilaian.

Tujuan Penilaian⁴

Penilaian atas real properti dilakukan untuk berbagai alasan, yang dikategorikan antara lain sebagai berikut: pelaporan keuangan, transaksi yang melibatkan peralihan kepemilikan, pinjaman dan hak tanggungan yang dijamin dengan properti, litigasi, perpajakan, dan konsultasi atau pengambilan keputusan investasi.

Nilai Pasar dan Selain Nilai Pasar⁵

Penilaian suatu asset dikembangkan dengan dasar Nilai Pasar atau selain Nilai Pasar.

Konsep Nilai Pasar diikat dengan persepsi dan perilaku kolektif para pelaku pasar. Konsep Nilai Pasar tersebut mengakui keragaman faktor-faktor yang dapat mempengaruhi transaksi di pasar, dan membedakannya dari pertimbangan selain pasar atau pertimbangan intrinstik lainnya yang mempengaruhi nilai.

Penilaian properti yang berdasarkan pasar menganggap operasi suatu pasar dimana transaksi terjadi tanpa adanya pembatasan oleh kekuatan selain pasar. Untuk lebih detail nya, dapat dilihat pada bagian dibawah ini:

- a. Penilaian yang berdasarkan pasar harus mengidentifikasi dan memasukkan definisi Nilai Pasar yang digunakan dalam Penilaian.*
- b. Penilaian yang berdasarkan pasar harus menentukan Penggunaan Tertinggi dan Terbaiknya, atau penggunaan yang paling mungkin atas propeti, yang mana merupakan faktor yang paling berpengaruh signifikan terhadap nilainya.*

⁴ Standar Penilaian Indonesia, Jenis Properti. Hal.5

⁵ Standar Penilaian Indonesia, Pengantar untuk SPI1,2&3. Hal.3

- c. *Penilaian Real Properti yang berdasarkan pasar dikembangkan dari data yang spesifik untuk pasar tersebut secara wajar dan melalui metode serta prosedur Penilaian yang mencoba untuk mencerminkan proses deduktif para pelaku pasar tersebut.*
- d. *Penilaian yang berdasarkan pasar ditunjukkan dengan penerapan pendekatan data pasar, pendapatan dan biaya atau pendekatan berbasis aset. Data dan kriteria yang digunakan pada tiap-tiap pendekatan Penilaian tersebut harus diperoleh dari data pasar.*

Penilaian properti yang tidak berdasarkan pasar menggunakan metode-metode yang mempertimbangkan fungsi atau kegunaan ekonomi dari suatu properti selain dari kemampuannya untuk diperjual belikan oleh para pelaku pasar, atau dampak dari kondisi-kondisi pasar yang tidak umum. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada bagian dibawah ini:

- a. *Penilaian yang tidak berdasarkan pasar harus mencantumkan definisi nilai yang diterapkan dalam Penilaian, seperti: nilai dalam penggunaan, nilai badan usaha yaitu nilai investasi, nilai asuransi, nilai kena pajak, nilai sisa, nilai likuidasi, dan nilai khusus.*
- b. *Penilaian yang tidak berdasarkan pasar harus menggunakan prosedur yang sesuai dan menganalisis data yang memadai untuk menghasilkan estimasi nilai yang wajar.*

Jika melihat pada pernyataan-pernyataan diatas sehubungan dengan penilaian properti yang berdasarkan pasar, maka terlihat bahwa nilai pasar sangat berkaitan erat dengan perilaku para pelaku pasar. Dalam hal penilaian rumah tinggal, penentuan nilai pasar rumah tinggal sangat berkaitan erat dengan konsumen rumah tinggal itu sendiri. Selain itu, juga dikatakan bahwa *data dan kriteria yang digunakan pada tiap-tiap pendekatan Penilaian harus diperoleh dari data pasar* (poin d). Dengan demikian, maka perlu dilakukan studi lebih lanjut mengenai kriteria yang sebaiknya digunakan dalam penilaian dengan pendekatan data pasar.

Nilai Pasar⁶

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 1, Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual,

⁶ Standar Penilaian Indonesia, Standar Penilaian Indonesia 1. Hal 2.

dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Proses Penilaian

Skema 2.1. Proses Penilaian

DEFINISI PENUGASAN						
Identifikasi Real Estat	Identifikasi Hak Atas Properti	Maksud Penggunaan Penilaian	Penentuan Nilai (Dasar Penilaian)	Tanggal Penilaian	Ruang Lingkup Penugasan	Asumsi & Kondisi Pembatas
ANALISIS PENDAHULUAN PENGUMPULAN DAN PEMILIHAN DATA						
DATA UMUM	DATA KHUSUS		DATA PERMINTAAN & PENAWARAN			
(Wilayah, Kota & Lingkungan) Sosial Ekonomi Kepemerintahan Lingkungan	(Data properti yang dinilai dan pembanding) Biaya dan Depresiasi Tingkat Kapitalisasi Sejarah Kepemilikan Penggunaan Properti		(Pasar dari properti) Persediaan dan Properti pesaing Penjualan dan Penawaran Tingkat Kekosongan Kajian Permintaan Tingkat Penyerahan			
ANALISIS HBU (PENGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK) Tanah dalam keadaan Kosong Properti dikembangkan Penentuan Penggunaan, Waktu, dan Partisipan Pasar						
ESTIMASI NILAI TANAH						
PENDEKATAN PENILAIAN						
Data Pasar	Pendapatan		Biaya			
REKONSILIASI INDIKASI NILAI DAN OPINI NILAI AKHIR						
LAPORAN PENILAIAN						

Sumber : Panduan Penerapan Penilaian Indonesia 1, Hal. 6

Data ekonomi secara umum dikumpulkan dari tingkat lingkungan, kota, wilayah/regional dan bahkan tingkat nasional dan internasional, tergantung kepada properti yang dinilai. Faktor sosial, ekonomi, pemerintahan dan lingkungan yang dapat berpengaruh kepada Nilai Pasar (atau jenis nilai lainnya yang ditentukan) dikaji untuk memahami secara lebih baik properti tertentu. Pengaruh khusus lainnya yang harus dipertimbangkan akan diinvestigasi secara detail.

Data properti secara khusus, atau data yang lebih secara langsung berkaitan dengan properti yang dinilai dan properti pembanding juga dikumpulkan dan dikaji. Hal ini termasuk data tapak dan pengembangam, data biaya dan depresiasi, data pendapatan dan biaya, daya tingkat kapitalisasi dan tingkat diskonto (yield), sejarah kepemilikan dan penggunaan, dan informasi lainnya yang dianggap signifikan dan biasanya dipertimbangkan oleh pembeli dan penjual dalam negosiasi dan transaksi.

Karakteristik data penawaran dan permintaan dari pasar yang paling memungkinkan untuk properti dianalisis untuk mengembangkan inventori properti pesaing dari properti yang dinilai untuk pangsa pasar, demikian pula inventori dari properti eksisting atau properti yang akan dibangun, yang akan meningkatkan persaingan. Pasar dianalisis untuk menentukan tren pasar, kaitan antara penawaran dan permintaan, tingkat penyerapan dan informasi pasar spesifik lainnya.

Melihat pada skema diatas, terlihat bahwa data yang digunakan untuk proses penilaian terbagi menjadi tiga bagian besar, yaitu data umum, data khusus, dan data penawaran dan permintaan. Data umum adalah data yang termasuk faktor sosial, ekonomi, pemerintahan, dan lingkungan yang berpengaruh kepada Nilai Pasar. Sedangkan data khusus adalah data yang secara langsung berkaitan dengan properti yang hendak dinilai. Data terakhir adalah data penawaran dan permintaan dari pasar (lebih kepada konsep ekonomi *supply&demand* terhadap jenis properti yang hendak dinilai di pasar).

Data khusus adalah data yang sangat spesifik mengenai satu jenis properti tertentu, dan memiliki keunikan yang pasti berbeda dengan properti lainnya (walaupun sejenis) sehingga akan memiliki data yang berbeda. Karena keunikan properti ini, maka data khusus tidak akan diikutsertakan dalam penelitian ini.

Data penawaran-permintaan adalah data pasar mengenai jenis properti tertentu pada suatu waktu tertentu. Sehingga data penawaran dan permintaan akan selalu berubah tergantung pada kondisi pasar. Dengan demikian, maka data penawaran dan permintaan tidak diikutsertakan dalam penelitian ini.

Data umum adalah data yang termasuk faktor sosial, ekonomi, pemerintahan, dan lingkungan yang berpengaruh terhadap Nilai Pasar. Untuk faktor-faktor yang termasuk kedalam data umum, memiliki kestabilan dibandingkan kedua jenis data lainnya. Sehingga dapat digunakan dalam waktu yang cukup lama. Dengan demikian, maka data yang diteliti pada penelitian ini adalah data umum.

Elemen Perbandingan⁷

Elemen perbandingan mengidentifikasi karakteristik khusus dari properti dan transaksi yang dapat menjelaskan variasi harga. Analisis pasar mengidentifikasi elemen yang secara khusus bersifat sensitif. Elemen perbandingan berikut ini dianggap mendasar dalam analisis perbandingan data pasar.

a. Hak atas properti yang dialihkan

Identifikasi secara tepat dari hak atas properti yang dialihkan dalam setiap transaksi pembandingan yang dipilih untuk analisis, adalah sangat penting karena harga transaksi selalu ditentukan berdasarkan jenis hak yang dialihkan.

b. Syarat pembiayaan

Apabila pengaturan pembiayaan yang berbeda dapat menyebabkan harga yang dibayarkan untuk suatu properti berbeda dengan properti lain yang identik, maka jenis dan kondisi pembiayaan dalam transaksi tersebut harus benar-benar dipahami, dianalisis dan diperhitungkan.

c. Kondisi penjualan

Motivasi khusus dari pihak-pihak dalam transaksi di berbagai situasi dapat mempengaruhi harga yang dibayarkan dan bahkan membuat beberapa transaksi menjadi bukan pasar.

d. Pengeluaran yang dilakukan segera setelah pembelian

Adalah pengeluaran yang harus dilaksanakan segera setelah pembelian properti dan bahwa pembeli yang memiliki pemahaman akan menegosiasikan hal tersebut ke dalam harga pembelian.

e. Kondisi pasar

Kondisi pasar pada saat transaksi penjualan dari properti pembandingan dapat berbeda dengan kondisi pada tanggal penilaian dari properti yang dinilai.

f. Lokasi

Lokasi dari properti pembandingan dan properti subjek dibandingkan untuk memastikan apakah lokasi dan lingkungan sekitarnya berpengaruh terhadap harga yang dibayarkan.

⁷ Standar Penilaian Indonesia, Panduan Penerapan Penilaian Indonesia 1. Hal. 14-16

g. *Karakteristik fisik*

Faktor-faktor seperti ukuran, kualitas konstruksi, dan kondisi fisik dari properti yang dinilai dan properti pembanding dijelaskan dan dianalisis oleh Penilai.

h. *Karakteristik ekonomi*

Kualitas pendapatan, biaya operasional, ketentuan sewa, manajemen dan bauran penyewa digunakan untuk menganalisis properti penghasil pendapatan.

i. *Penggunaan*

Peruntukan dan restriksi atau limitasi lainnya mempengaruhi penggunaan properti.

j. *Komponen non-realti dalam penjualan*

Personal properti, kepentingan bisnis dan komponen properti lainnya yang tidak membentuk real properti dapat dimasukkan dalam harga transaksi atau kepentingan kepemilikan dari properti yang dinilai. Komponen ini seharusnya dianalisis secara terpisah dari real properti.

Melalui teori diatas, terlihat bahwa yang termasuk kedalam data umum adalah lokasi. Lokasi disini terdiri dari *lokasi* itu sendiri *dan lingkungan sekitarnya yang berpengaruh terhadap harga yang dibayarkan* (poin f). Dengan demikian, lokasi dan lingkungan sekitarnya perlu dilakukan pendetailan sehingga dapat memberikan gambaran mengenai lokasi dan lingkungan yang dimaksud. Lokasi dan lingkungan sebenarnya sangat luas sehingga perlu dilakukan pendefinisian terhadap lokasi dan lingkungan itu sendiri. Teori-teori mengenai lokasi dan lingkungan dapat diperoleh dari beberapa buku di bidang perkotaan maupun penilaian.

Faktor-Faktor/komponen yang Mempengaruhi Nilai⁸

Hubungan yang menciptakan nilai sangatlah kompleks dan nilai akan berubah jika faktor yang mempengaruhi nilai juga berubah. Secara khusus, terdapat empat faktor ekonomi yang saling berhubungan yang menciptakan nilai:

⁸ The Appraisal of Real Estate, Page 15-16

1. Kegunaan

Kegunaan adalah kemampuan dari suatu produk untuk memuaskan keinginan manusia ataupun kebutuhan. Setiap properti harus memiliki kegunaan bagi penyewa, pemilik, atau pengguna.

2. Kelangkaan

Kelangkaan adalah kekurangan bisa diantisipasi jika melihat pada permintaan dari sebuah barang yang terkait dengan permintaan akan barang tersebut. Secara umum, jika permintaan tetap, kelangkaan akan komoditi tersebut membuatnya semakin bernilai.

3. Keinginan

Keinginan adalah harapan pembeli terhadap barang yang dapat memuaskan kebutuhannya atau keinginannya diluar kepentingannya untuk mendukung hidup sehari-hari.

4. Kemampuan membeli

Kemampuan membeli adalah kemampuan seseorang untuk berpartisipasi dalam pasar, untuk memperoleh barang atau jasa secara tunai atau yang setara.

Hal-hal yang Mempengaruhi Pasar Properti⁹

Hal-hal yang mempengaruhi properti dapat dibagi menjadi 4 kelompok, yaitu sosial, ekonomi, pemerintahan, dan lingkungan, dimana masing-masing memiliki pengaruh tersendiri terhadap nilai.

- a. Faktor sosial terdiri dari kepadatan penduduk, karakteristik pendidikan penduduk, tingkatan usia, ukuran rumah tangga, jabatan, dan tingkat kejahatan.*
- b. Faktor ekonomi terdiri dari rata-rata pendapatan rumah tangga, pendapatan per kapita, distribusi pendapatan, batas kemampuan pemilik, tingkat sewa properti dan tren nya, tingkat nilai properti dan tren nya, tingkat kekosongan dari berbagai jenis properti, dan jumlah pembangunan yang ada.*
- c. Faktor pemerintahan terdiri dari pajak, zoning, building codes, kualitas dari pelayanan publik, dan peraturan lingkungan.*

⁹ The Appraisal of Real Estate, page.58-62

- d. *Faktor lingkungan terdiri dari ukuran bangunan, tipe bangunan, kepadatan dan pengelolaan, kondisi topografi, kondisi lingkungan sehubungan dengan habitat satwa liar, sungai, ruang terbuka, bahaya dari fasilitas terdekat, jumlah fasilitas publik, pengelolaan sehari-hari, bentuk jalan, lebar jalan, daya tarik suatu area, keamanan, umur bangunan efektif, perubahan fungsi lahan dan tata guna lahan, iklim lokal, kewajiban terhadap lingkungan, dan akses ke transportasi umum.*

Berdasarkan teori diatas, terlihat bahwa terdapat empat hal yang mempengaruhi nilai pasar. Antara lain faktor sosial, faktor ekonomi, faktor pemerintahan, dan faktor lingkungan. Faktor ekonomi dan faktor pemerintahan tidak akan diikutsertakan dalam penelitian ini, karena faktor ekonomi sangat bergantung kepada kondisi tertentu pada waktu tertentu sedangkan faktor pemerintahan memang tidak diikutsertakan.

Pada faktor sosial, dikatakan bahwa perlu diketahui karakteristik penduduk yang terdapat pada suatu kawasan tertentu, karena akan memberikan hasil pandangan yang berbeda dengan karakter penduduk yang berbeda. Pada faktor lingkungan, akan dibagi menjadi data umum dan data khusus, data umum yang ada akan digunakan dalam penelitian ini.

Dalam hal penelitian kali ini, dibatasi hanya melihat pengaruh lingkungan. Pengaruh lingkungan yang mempengaruhi nilai antara lain:

Tabel 5.1. Pengaruh Lingkungan yang Mempengaruhi Nilai Berdasarkan Appraisal Institute

No.	Elemen Perbandingan	Jenis data
1	Ukuran bangunan	Data khusus
2	Tipe bangunan	Data khusus
3	Kepadatan bangunan	Data khusus
4	Pengelolaan kawasan	Data umum
5	Kondisi topografi	Data umum
6	Ketersediaan ruang terbuka	Data umum
7	Kedekatan dengan fasilitas	Data umum
8	Jumlah fasilitas umum	Data umum
9	Bentuk jalan	Data khusus
10	Lebar jalan	Data khusus
11	Daya tarik area	Data umum
12	Keamanan	Data umum
13	Umur efektif bangunan	Data khusus
14	Perubahan fungsi lahan	Data umum
15	Iklim lokal	Data umum
16	Akses ke transportasi umum	Data umum

Sumber: *The Appraisal of Real Estate dan Hasil Olahan Penulis (2012)*

Data pengaruh lingkungan diatas perlu dibagi menjadi data khusus dan data umum. Karena tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui alasan pemilihan kawasan perumahan, dengan demikian, elemen perbandingan yang digunakan adalah elemen perbandingan yang termasuk ke dalam data umum.

Terdapat faktor-faktor pertimbangan nilai yang berbeda untuk setiap tipe properti. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti one-unit residential, antara lain¹⁰: (1) akses ke tempat kerja, (2) transportasi, (3) akses ke pusat perbelanjaan dan fasilitas budaya, (4) kualitas sekolah terdekat, (5) reputasi area, (6) jauh dari bahaya (bencana maupun polusi), (7) kedekatan dengan ruang terbuka, taman, danau, sungai, (8) adanya lahan kosong yang masih bisa dikembangkan, (9) batasan penggunaan lahan.

Tabel 5.2. Pengaruh Lingkungan yang Mempengaruhi Nilai Berdasarkan Appraisal Institute untuk One-Unit Housing

No.	Elemen Perbandingan	Jenis Data
1	Akses ke tempat kerja	Data umum
2	Transportasi	Data umum
3	Akses ke pusat perbelanjaan	Data umum
4	Kualitas sekolah terdekat	Data umum
5	Reputasi area	Data umum
6	Jauh dari bahaya	Data umum
7	Kedekatan dengan ruang terbuka, taman, danau, sungai	Data umum

Sumber: *The Appraisal of Real Estate dan Hasil Olahan Penulis (2012)*

Seluruh elemen perbandingan yang terdapat pada tabel diatas adalah data yang bersifat umum. Sehingga seluruhnya akan digunakan dalam penelitian.

Dalam melakukan analisis lahan, seorang penilai perlu mendeskripsikan dan menafsirkan bagaimana karakteristik fisik suatu lahan dapat mempengaruhi nilai dan bagaimana pembangunan pada suatu lahan berhubungan dengan lahan dan properti disekitarnya. Karakteristik fisik yang penting untuk diketahui antara lain¹¹:

- a. Bentuk dan ukuran lahan (termasuk ukuran dan lebar jalan)
- b. Pengaruh sudut (banyak bagian depan dari rumah-hook)

¹⁰ The Appraisal of Real Estate, page 66.

¹¹ The Appraisal of Real Estate, page 211-212

- c. *Pencampuran fungsi*
- d. *Lahan sisa dan lahan lebih (rencana pengembangan ke depan)*
- e. *Topografi (kontur tanah, drainase alami-sungai-danau, kondisi tanah, view, dll)*
- f. *Utilitas (sewerage, air bersih, sumber air bersih, gas, listrik, telepon)*
- g. *Pengembangan lahan*
- h. *Aksesibilitas*
- i. *Kondisi lingkungan*

Teori diatas diperoleh dari buku penilaian. Karakteristik fisik yang terdapat pada teori diatas nantinya akan disebut sebagai elemen perbandingan (nama yang lazim digunakan dalam penilaian yang merujuk kepada faktor yang perlu dipertimbangkan dalam melakukan proses penilaian). Selanjutnya, elemen perbandingan tersebut akan dibagi menjadi data umum dan data khusus. Untuk data khusus tidak akan digunakan dalam penelitian, sedangkan data umum akan dipertimbangkan untuk digunakan dalam penelitian.

Tabel 5.2. Karakteristik Fisik Lahan yang Mempengaruhi Nilai

No.	Elemen Perbandingan	Jenis Data
1	Bentuk dan ukuran lahan	Data khusus
2	Pengaruh sudut	Data khusus
3	Pencampuran fungsi	Data umum
4	Lahan sisan dan lahan lebih	Data khusus
5	Topografi	Data umum
6	Utilitas	Data umum
7	Pengembangan lahan	Data umum
8	Aksesibilitas	Data umum
9	Kondisi lingkungan	Data umum

Sumber: *The Appraisal of Real Estate dan Hasil Olahan Penulis (2012)*

Data-data yang Diperlukan dalam Proses Penentuan Nilai¹²

Terdapat beberapa data yang perlu diperhatikan untuk membantu menentukan nilai, yaitu:

1. *Lokasi*

¹² Residential Property Appraisal

2. *Akomodasi*
3. *Tipe properti*
4. *Kualitas bangunan*
5. *Kualitas perlengkapan rumah*
6. *Potensi pengembangan*
7. *Supply dan Demand properti sejenis pada saat tertentu*
8. *Kondisi pasar properti*
9. *Karakteristik*
10. *Kualitas lingkungan properti*
11. *Kelebihan dan kekurangan dari lokasi*
12. *Aspek legal/hukum*
13. *Ukuran properti*
14. *Jenis rumah*
15. *Karakter lokasi*

Teori diatas diperoleh dari buku penilaian. Data yang terdapat pada teori diatas nantinya akan disebut sebagai elemen perbandingan (nama yang lazim digunakan dalam penilaian yang merujuk kepada faktor yang perlu dipertimbangkan dalam melakukan proses penilaian). Selanjutnya, elemen perbandingan tersebut akan dibagi menjadi data umum dan data khusus. Untuk data khusus tidak akan digunakan dalam penelitian, sedangkan data umum akan dipertimbangkan untuk digunakan dalam penelitian.

Berdasarkan buku Residential Property Appraisal, terdapat beberapa data yang perlu diperhatikan untuk membantu menentukan nilai, yaitu:

Tabel 5.3. Faktor Pertimbangan Penentuan Nilai Berdasarkan Residential Property Appraisal

No.	Elemen Perbandingan	Jenis Data
1	Lokasi	Data umum
2	Tipe properti	Data khusus
3	Kualitas bangunan	Data khusus
4	Kualitas perlengkapan rumah	Data khusus
5	Karakteristik lokasi	Data umum
6	Kualitas lingkungan properti	Data umum
7	Aspek legal/hukum properti	Data khusus
8	Ukuran properti	Data khusus
9	Jenis rumah	Data khusus

Sumber: Residential Property Appraisal

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa terdapat 3 data umum yang dapat dijadikan sebagai elemen perbandingan dalam proses Penilaian.

2.2. Teori karakteristik lokasi

Sebelum konsumen memutuskan untuk membeli rumah, mereka terlebih dahulu mempertimbangkan faktor-faktor tertentu selain rumah itu sendiri. Faktor-faktor tersebut antara lain¹³:

1. Harga

Konsumen cenderung lebih memilih rumah yang lebih sesuai dengan selera, kebutuhan, dan kemampuan mereka. Harga sebuah rumah selalu berbanding lurus dengan fasilitas di dalam dan di luar rumah yang dikembangkan oleh pengembang. Bila fasilitas-fasilitasnya lengkap, tentu saja harganya lebih mahal.

2. Lokasi

Lokasi perumahan juga faktor penting dalam pemilihan rumah yang akan dibeli oleh calon konsumen. Lokasi yang lebih prestisius atau strategis menuntut harga yang lebih mahal, namun demikian itu bukanlah masalah bagi sebagian orang, bila mereka memang mempunyai cukup uang. Selain itu, lokasi yang strategis juga lebih dilirik oleh konsumen, misalnya karena kedekatannya dengan fasilitas-fasilitas umum yang ada, dengan demikian dapat mempermudah melakukan aktivitas sehari-hari. Aksesibilitas ke kawasan perumahan ini juga merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan dalam memilih rumah.

¹³ Real Estate. 12th edition. 1995, dikutip dari Kartika Chamdani (2009)

3. Fasilitas umum

Yang dimaksudkan dengan fasilitas umum disini adalah fasilitas umum yang terdapat di kawasan perumahan tersebut dan sekitarnya, misalnya fasilitas olahraga dan ruang terbuka, fasilitas perdagangan dan niaga, fasilitas rekreasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, dsb. Fasilitas umum ini dapat melayani para penghuni perumahan maupun orang yang bukan merupakan penghuni (dari luar). Semakin tinggi kualitas dan kuantitas fasilitas kenyamanan dan kemudahan ini, semakin tinggi pula nilai jual dan lingkungan sebuah perumahan. Faktor fasilitas umum ini merupakan salah satu kelebihan yang ditonjolkan dan nilai tambah dalam pemasaran perumahan.

Sedangkan fasilitas lainnya, dapat berupa fasilitas yang sudah disediakan di dalam rumah, prasarana, dan keamanan.

Lebar jalan dan kondisi jalan di depan rumah merupakan hal yang cukup penting dan diperhatikan oleh calon pembeli. Disini terkandung pengertian bahwa kenyamanan itu penting dan bukan hal yang bisa disepelekan.

4. Keamanan lingkungan

Konsumen sangat memperhatikan faktor keamanan. Hal tersebut merupakan salah satu dari hal-hal yang harus ada pada suatu kawasan perumahan, maupun rumah itu sendiri, sehingga dapat memberikan rasa aman dan nyaman kepada penghuninya. Selain itu, pada masa sekarang ini keamanan semakin berkurang dan tingkat kejahatan semakin tinggi.

5. Status hukum

Perizinan yang dimaksud disini adalah aspek legal, mengenai legal tidaknya seluruh perizinan yang telah dilakukan oleh pihak developer, misalnya IMB, status tanah, legalitas pembebasan tanah, hak milik bangunan, sertifikat, status pengembangan, dsb.

6. Desain rumah

Semakin bagus dan kompleks sebuah desain, maka harganya pun akan semakin tinggi. Keindahan desain, keunikan desain, desain yang indah dan eksotis juga mempengaruhi tinggi rendahnya harga rumah. Desain adalah salah satu faktor penting dalam pengembangan sebuah perumahan.

7. *Kualitas bangunan dan atau lingkungan*

Semakin baik kualitas bangunan perumahan, semakin disukai oleh konsumen. Hal ini juga termasuk spesifikasi bahan yang digunakan dalam membangun rumah. Karena itu kualitas produk rumah harus sebanding dengan harga jualnya. Demikian juga dengan kualitas lingkungan. Lingkungan yang asri, bersih, lebih banyak dipilih konsumen.

8. *Kredibilitas developer*

Nama sebuah developer juga menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih sebuah rumah. Hal ini berhubungan dengan unsure kepercayaan dari konsumen dan dari lembaga perbankan.

9. *Cara pembayaran*

Kemudahan pembayaran sangat berpengaruh pada keputusan konsumen dalam memilih rumah. Umumnya semakin fleksibel cara pembayan, maka semakin disukai pula oleh konsumen.

Teori diatas diperoleh dari buku perencanaan real estat. Faktor-faktor yang terdapat pada teori diatas nantinya akan disebut sebagai elemen perbandingan (nama yang lazim digunakan dalam penilaian yang merujuk kepada faktor yang perlu dipertimbangkan dalam melakukan proses penilaian). Selanjutnya, elemen perbandingan tersebut akan dibagi menjadi data umum dan data khusus. Untuk data khusus tidak akan digunakan dalam penelitian, sedangkan data umum akan dipertimbangkan untuk digunakan dalam penelitian.

Selain berasal dari buku Penilaian, dalam menentukan faktor pertimbangan pemilihan rumah, juga perlu melihat buku perumahan atau perencanaan hunian. Berdasarkan Jerome Dasso dan James D. Shilling (Real Estate 12th edition, 1995), sebelum konsumen memutuskan untuk membeli rumah, mereka mempertimbangkan beberapa faktor seperti pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.4. Faktor Pertimbangan Pemilihan Rumah Berdasarkan Real Estate

No.	Elemen Perbandingan	Jenis Data
1	Harga	Data khusus
2	Lokasi	Data umum
3	Aksesibilitas	Data umum
4	Kualitas dan kuantitas fasilitas umum yang ada	Data umum
5	Lebar jalan dan kondisi jalan di depan rumah	Data khusus
6	Keamanan lingkungan	Data umum
7	Status hukum	Data khusus

Tabel 5.4. Faktor Pertimbangan Pemilihan Rumah Berdasarkan Real Estate (lanjutan)

No.	Elemen Perbandingan	Jenis Data
8	Desain rumah	Data khusus
9	Kualitas bangunan	Data khusus
10	Kualitas lingkungan	Data umum
11	Kredibilitas developer	Data khusus
12	Cara pembayaran	Data khusus

Sumber: *Real Estate, Jerome Dasso dan James D. Shilling*

Site Selection¹⁴

Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan untuk memilih lahan yang baik untuk dikembangkan yaitu:

1. Lokasi (*posisi lokasi terhadap kota, karakter lokasi*)
2. Aksesibilitas (*kemudahan pencapaian ke tempat kerja, daerah komersial, sekolah, CBD, fasilitas rekreasi, kondisi kemacetan*)
3. Fasilitas transportasi
4. Utilitas (*air bersih, drainase, listrik, gas, telepon*)
5. Karakter fisik lahan (*kemiringan lahan, kondisi tanah, faktor geologi, faktor hidrologi*)
6. Fasilitas umum (*baik yang dibangun atau dikelola oleh pemerintah ataupun swasta*)

Teori diatas diperoleh dari buku perencanaan real estat. Faktor-faktor yang terdapat pada teori diatas nantinya akan disebut sebagai elemen perbandingan (nama yang lazim digunakan dalam penilaian yang merujuk kepada faktor yang perlu dipertimbangkan dalam melakukan proses penilaian). Selanjutnya, elemen perbandingan tersebut akan dibagi menjadi data umum dan data khusus. Untuk data khusus tidak akan digunakan dalam penelitian, sedangkan data umum akan dipertimbangkan untuk digunakan dalam penelitian.

Selain itu, melalui buku Residential Development Handbook, juga terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan untuk memilih lahan yang baik untuk pengembangan hunian, yaitu:

¹⁴ Residential Development Handbook, ULI.

Tabel 5.5. Faktor Pertimbangan Pemilihan Rumah Berdasarkan ULI

No.	Elemen Perbandingan	Jenis Data
1	Lokasi	Data umum
2	Pencapaian ke CBD	Data umum
3	Pencapaian ke daerah komersial	Data umum
4	Pencapaian ke sekolah	Data umum
5	Pencapaian ke fasilitas rekreasi	Data umum
6	Kondisi kemacetan	Data umum
7	Fasilitas transportasi	Data umum
8	Utilitas	Data umum
9	Kemiringan lahan	Data umum
10	Kondisi tanah	Data umum
11	Faktor geologi	Data umum
12	Faktor hidrologi	Data umum
13	Fasilitas umum	Data umum

Sumber: *Residential Development Handbook, ULI*

Berdasarkan tabel diatas, seluruh faktor pertimbangan pemilihan rumah berdasarkan ULI merupakan data umum.

Hal yang Harus Diperhatikan dalam Mengembangkan Lahan¹⁵

Terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan untuk dapat mengembangkan suatu lahan dengan baik, yaitu:

- 1. Lokasi (hubungan lahan dengan lingkungan di sekitarnya, kedekatan dengan fasilitas, kapasitas jalan)*
- 2. Kondisi lahan (peraturan yang terkait)*
- 3. Utilitas (gas, telepon, listrik, cable, air bersih, drainase)*
- 4. Traffic (kondisi jalan lokal, akses, sirkulasi internal di dalam kawasan)*
- 5. Topografi (topografi kawasan secara umum, kemiringan lahan, aksesibilitas)*
- 6. Kondisi tanah*
- 7. Hidrologi*
- 8. Vegetasi*
- 9. Fasilitas umum*

¹⁵ Site Planning and Design Handbook. Page 67-69

Teori diatas diperoleh dari buku perencanaan real estat. Faktor-faktor yang terdapat pada teori diatas nantinya akan disebut sebagai elemen perbandingan (nama yang lazim digunakan dalam penilaian yang merujuk kepada faktor yang perlu dipertimbangkan dalam melakukan proses penilaian). Selanjutnya, elemen perbandingan tersebut akan dibagi menjadi data umum dan data khusus. Untuk data khusus tidak akan digunakan dalam penelitian, sedangkan data umum akan dipertimbangkan untuk digunakan dalam penelitian.

Berikut ini adalah faktor pertimbangan pemilihan lokasi perumahan berdasarkan buku Site Planning and Design Handbook.

Tabel 5.6. Faktor Pertimbangan Pemilihan Lokasi Perumahan

No.	Elemen Perbandingan	Jenis Data
1	Kedekatan dengan fasilitas	Data umum
2	Kapasitas jalan	Data umum
3	Kondisi jalan	Data umum
4	Utilitas	Data umum
5	Kondisi jalan lokal	Data khusus
6	Aksesibilitas	Data umum
7	Sirkulasi internal di dalam kawasan	Data khusus
8	Topografi	Data khusus
9	Kondisi tanah	Data khusus
10	Hidrologi	Data khusus
11	Vegetasi	Data khusus
12	Fasilitas umum	Data umum

Sumber: Site Planning and Design Handbook

Karakteristik Penghuni Perumahan

Faktor-faktor dalam proses pengambilan keputusan penghuni untuk membeli rumah berdasarkan tipe dan lokasi yang mereka inginkan tergantung dari karakteristik penghuni perumahan itu sendiri. Karakteristik konsumen dalam memilih rumah pada dasarnya tergantung dari 4 faktor¹⁶, antara lain:

1. *Faktor budaya: merupakan kumpulan nilai-nilai dasar, persepsi, keinginan, tingkah laku, yang dipelajari oleh seseorang dari masyarakat. Faktor budaya ini terbagi atas sub budaya dan sosial.*

¹⁶ Kotler, 1998. Dikutip dari Kartika Chamdani (2009)

2. *Faktor sosial: dari kelompok acuan, keluarga, serta peran dan status merupakan faktor yang juga penting dalam memberikan pengaruh kepada orang lain karena kepribadian, keterampilan, atau karakteristik lain yang khusus.*
3. *Faktor pribadi/individu, yang paling berpengaruh terhadap pertimbangan konsumen, antara lain:*
 - a. *Umur: bagi orang muda, atau pekerja, ada kemungkinan memilih rumah dengan luas yang tidak terlalu besar.*
 - b. *Pekerjaan: tinggi rendahnya tingkat pendidikan umumnya juga mempengaruhi jenis pekerjaan dan penghasilan yang didapatnya.*
 - c. *Pendapatan dan situasi ekonomi: besar kecilnya pendapatan seseorang juga dapat mempengaruhi tingkat kemampuan mereka dalam memilih tipe perumahan. Tipe rumah yang lebih besar mempunyai harga yang lebih mahal daripada yang kecil.*
 - d. *Gaya hidup (status sosial-ekonomi): seseorang dengan gaya hidup mewah lebih memilih tipe kelas perumahan yang mewah. Pola kehidupan seseorang diwujudkan dalam aktivitas, interest, dan pendapatnya. Gaya hidup akan mencakup sesuat yang lebih dari sekedar kelas sosial atau kepribadian seseorang. Selain itu, gaya hidup akan menampilkan pola beraksi dan berinteraksi seseorang secara keseluruhan.*
 - e. *Kepribadian dan konsep diri: pemilihan suatu perumahan juga tidak lepas dari kepribadian orang yang bersangkutan, berkaitan dalam memilih gaya/tipe hunian yang cocok dengan kepribadiannya.*
4. *Faktor kejiwaan/psikologi*
 - a. *Motivasi: Suatu kebutuhan yang cukup mendorong seseorang untuk bertindak*
 - b. *Persepsi: proses yang dilalui orang dalam memilih, mengorganisasikan dan menginterpretasikan informasi untuk mendapatkan informasi yang dinginkannya*
 - c. *Pengetahuan: adanya perubahan dari perilaku individu karena adanya suatu pengalaman*
 - d. *Keyakinan dan sikap*

Teori diatas mengatakan bahwa dasar seseorang memilih sebuah rumah ditentukan oleh empat faktor, yaitu budaya, sosial, pribadi, dan kejiwaan. Untuk faktor budaya, setiap masyarakat pasti memiliki faktor budaya yang berbeda, sehingga menjadi unik dan

memiliki ciri khas masing-masing. Karena itu, dalam penelitian ini, faktor budaya tidak diikutsertakan. Untuk faktor sosial, bisa memberikan masukan terhadap faktor yang menjadi dasar pembelian/pemilihan rumah, yaitu dari keluarga dan teman/kerabat. Apakah keluarga berperan penting dalam keputusan seseorang membeli rumah atau tidak. Sehingga terdapat beberapa faktor dalam penelitian yang diambil dari faktor sosial.

Untuk faktor pribadi, yang menarik disini adalah pengaruh pendapatan seseorang terhadap keputusan membeli rumah. Apakah adanya tabungan yang cukup dapat mempengaruhi seseorang untuk membeli rumah atau tidak. Sehingga, pendapatan diambil sebagai salah satu faktor untuk penelitian. Untuk faktor psikologi, motivasi menjadi salah satu faktor yang penting dalam keputusan membeli rumah. Apakah yang menjadi motivasi seseorang membeli rumah. Sehingga motivasi diambil menjadi salah satu faktor untuk penelitian.

Dengan demikian, faktor-faktor yang digunakan untuk penelitian sebagai kriteria yang dapat menggambarkan alasan seseorang membeli rumah dapat dikelompokkan menjadi:

Tabel 5.7.

No.	Faktor	Indikator
1	Sosial	<ul style="list-style-type: none"> • kedekatan dengan keluarga • Kedekatan dengan kerabat • Adanya dukungan dari keluarga
2	Pribadi/individu	<ul style="list-style-type: none"> • Usia • Pekerjaan • Pendapatan
3	Kejiwaan/psikologi	<ul style="list-style-type: none"> • aktualisasi diri

Sumber: Hasil olahan penulis, 2012

2.3. Penggabungan Teori Penilaian dan Perencanaan Kota

Berdasarkan teori-teori diatas yang terkait dengan pemilihan rumah, baik dari sudut pandang penilai maupun perencana kota, diperoleh faktor pemilihan sebagai berikut:

Tabel 5.8. Perbandingan Data Umum Faktor Pemilihan Rumah/Elemen Perbandingan Berdasarkan Beberapa Teori

No.	Kriteria	Teori Penilaian				Teori Perencanaan Kota		
		AI	AI-OH	ARE	RPA	RE	RDH	SPDH
1	Kedekatan dengan fasilitas	√						√
2	Kapasitas jalan							√
3	Kondisi jalan						√	√

Tabel 5.8. Perbandingan Data Umum Faktor Pemilihan Rumah/Elemen Perbandingan Berdasarkan Beberapa Teori (lanjutan)

No.	Kriteria	Teori Penilaian				Teori Perencanaan Kota		
		AI	AI-OH	ARE	RPA	RE	RDH	SPDH
4	Utilitas			√			√	√
5	Akses ke tempat kerja		√					
6	Akses ke pusat perbelanjaan		√				√	
7	Akses ke CBD						√	
8	Akses ke sekolah						√	
9	Akses ke fasilitas rekreasi						√	
10	Aksesibilitas			√		√		√
11	Jumlah fasilitas umum	√				√	√	√
12	Kualitas fasilitas umum		√			√	√	√
13	Lokasi				√	√	√	
14	Karakteristik lokasi				√			
15	Fasilitas transportasi	√	√				√	
16	Kualitas lingkungan			√	√	√		
17	Keamanan lingkungan	√	√			√		
18	Reputasi area		√					
19	Daya tarik area	√						
20	Iklim lokal	√						
21	Pengelolaan kawasan	√						
22	Ketersediaan ruang terbuka	√	√					
23	Kondisi topografi	√		√			√	
24	Perubahan fungsi lahan	√						
25	Kondisi tanah						√	
26	Kondisi hidrologi						√	
27	Pencampuran fungsi			√				
28	Lahan sisa dan lahan lebih			√				
29	Pengembangan lahan			√				
30	Kredibilitas developer					√		
31	Cara pembayaran					√		

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

Keterangan:

	: Lokasi
	: Aksesibilitas
	: Sarana (fasilitas umum & sosial)
	: Prasarana (utilitas)
	: Pengembang
	: Harga

Berdasarkan tabel diatas, beberapa kriteria dapat dikelompokkan menjadi enam kelompok kriteria besar. Kriteria besar yang diambil oleh penulis adalah:

1. Lokasi
2. Aksesibilitas
3. Sarana (fasilitas umum & fasilitas sosial)
4. Prasarana (utilitas)
5. Pengembang
6. Harga

Dengan demikian, tabel diatas dapat dikelompokan menjadi seperti berikut:

Tabel 5.9. Pengelompokan Faktor Pemilihan

No.	Kriteria	Faktor Pemilihan
1	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik lokasi • Kualitas lingkungan* • Keamanan lingkungan • Reputasi area/daya tarik area/iklim lokal • Kondisi topografi • Kondisi tanah* • Kondisi hidrologi* • Perubahan fungsi lahan* • Pengelolaan kawasan* • Pencampuran fungsi* • Lahan sisa dan lahan lebih* • Pengembangan lahan*
2	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Kedekatan dengan tempat kerja/CBD/bisnis • Kedekatan dengan pusat perbelanjaan/komersial* • Kedekatan dengan sekolah* • Kedekatan dengan fasilitas rekreasi* • Kondisi kemacetan** • Ketersediaan angkutan umum**
3	Sarana	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah fasilitas umum • Kualitas fasilitas umum • Fasilitas transportasi • Ketersediaan ruang terbuka*
4	Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> • Kapasitas jalan • Kondisi jalan • Utilitas
5	Pengembang	<ul style="list-style-type: none"> • Skala/besaran pengembang** • Pengalaman pengembang** • Citra pengembang**
6	Harga	<ul style="list-style-type: none"> • Harga rumah yang ditawarkan** • Cara pembayaran

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

Keterangan: * = tidak diikutsertakan dalam kuesioner karena dinilai adanya kemiripan oleh faktor pemilihan lainnya

** = terdapat penambah/penyesuaian elemen perbandingan mengingat perbedaan kondisi di luar negeri dan di Indonesia (teori berasal dari luar negeri)

Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa faktor pemilihan dibentuk oleh (gabungan dari tabel 5.7 dan 5.8):

Tabel 5.10. Faktor Pemilihan

A (konstruk X)	B (indikator Y)
Lokasi Aksesibilitas Prasarana Sarana Pengembang Harga	Faktor sosial Faktor pribadi Faktor psikologi

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

2.4. Teori SEM (*Structural Equation Modeling*)

Berikut ini adalah teori SEM yang dikutip dari buku modul OlahData:

Structural Equation Modeling (SEM) merupakan salah satu metode analisis yang sangat banyak digunakan dalam menggambarkan model yang mencakup relasi antar beberapa variabel. Salah satu kelebihan SEM adalah kemampuannya untuk menganalisis pola hubungan secara langsung antara: variabel latent dengan indikator, latent dengan latent, dan menghitung tingkat kesalahan pengukuran yang terjadi.

Pada perkembangan selanjutnya, metode SEM terbagi menjadi dua, yaitu: SEM berbasis *Covariance*, dan SEM berbasis *Variance*.

SEM berbasis *Covariance* adalah metode yang dikembangkan oleh Joreskog (1973). Beberapa hal spesifik dari CB-SEM (*Covariance Based-Structural Equation Model*) adalah:

1. Mensyaratkan normalitas data (*Multivariate Normal*)
2. Ukuran sampel minimal 100
3. Model tidak boleh terlalu kompleks (< 100 indikator)
4. Relasi antara Latent dan Indikatornya berbentuk Reflektif

Sementara SEM berbasis *Variance*, memiliki ciri sebagai berikut:

1. Tidak mensyaratkan normalitas data
2. Ukuran sampel minimal 30

3. *Dapat mengestimasi model yang kompleks (< 1000 indikator)*
4. *Relasi antara Latent dan Indikatornya berbentuk Formatif*

Model indikator reflektif didasarkan pada asumsi bahwa variabel latent dibentuk oleh true score plus error. Jadi konstruk mempengaruhi variansi pengukuran dari indikator. Hipotesis yang diajukan adalah perubahan yang terjadi pada latent akan mempengaruhi perubahan pada indikator. Indikator dari model reflektif dihipotesiskan berkorelasi satu sama lain, sehingga dibutuhkan nilai reliability yang baik untuk membentuk satu latent dengan model reflektif.

Sementara itu pada model indikator formatif, perubahan pada indikator dihipotesiskan mempengaruhi perubahan dalam konstruk. Arah hubungan kausalitas mengalir dari indikator ke konstruk. Karena diasumsikan adanya pengaruh dari indikator terhadap konstruk, maka kemungkinan akan terdapat indikator yang saling berkorelasi, namun korelasi tersebut tidak diperlukan untuk mendapatkan model formatif yang baik, karena tidak diperlukan korelasi antar indikator, maka tidak diperlukan nilai cronbach's alpha, sehingga untuk menguji ketepatan indikator digunakan metode cross-loading.

Sedangkan teori dibawah ini merupakan teori yang dikutip dari buku Ekonometrika Terapan:

Pada pengujian model menggunakan SEM, ada tujuh langkah yang harus ditempuh, yaitu (Ferdinand, 2005):

1. *Pengembangan sebuah model berbasis teori*

Hal yang harus dilakukan adalah melakukan serangkaian eksplorasi ilmiah melalui telaah pustaka guna mendapatkan justifikasi teoritis atas model yang dikembangkan.

2. *Pengembangan path diagram*

Model teoritis yang telah dibangun akan digambarkan pada sebuah path diagram untuk diestimasi.

3. *Konversi path diagram ke dalam persamaan*

Pada langkah ini model dinyatakan dalam path diagram kemudian dikonversi ke dalam rangkaian. Path Diagram yang dikonversi terdiri dari:

- a. *Persamaan stuktural (structural equation) yang dirumuskan untuk menyatakan hubungan kausalitas antar berbagai konstruk.*

- b. *Persamaan spesifikasi model pengukuran (measurement model), dimana harus ditentukan variabel yang mengukur konstruk dan menentukan serangkaian matriks yang menunjukkan korelasi yang dihipotesiskan antar konstruk atau variabel.*
 - c. *Pemilihan matriks input dan estimasi model.*
 - d. *Matriks input data yang digunakan adalah matriks varian/kovarian atau matriks korelasi.*
 - e. *Ukuran sampel (Hair, et al. 1996) menemukan bahwa ukuran sampel yang sesuai untuk SEM adalah 100-200. Sedangkan untuk ukuran sampel minimum adalah sebanyak 5 observasi untuk setiap estimasi parameter.*
4. *Menilai problem identifikasi*

Problem identifikasi pada prinsipnya adalah problem ketidaktahuan dari model yang dikembangkan untuk menghasilkan estimasi yang unik.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai metodologi penelitian yang akan digunakan dalam melakukan studi penentuan elemen perbandingan dalam proses penilaian properti (rumah). Penelitian ini mengambil beberapa sampel dari suatu populasi dan menggunakan kuesioner dalam melakukan survei lapangan sebagai alat pengumpul data yang utama. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif untuk elemen perbandingan penilaian yang sebaiknya digunakan dalam proses penilaian properti (rumah).

3.1. Rancangan/ Metode Penelitian

Rancangan penelitian perlu melihat ruang lingkup penelitian terlebih dahulu. Ruang lingkup dalam studi ini terbagi menjadi dua, yaitu ruang lingkup substansial dan ruang lingkup teritorial.

3.1.1. Ruang lingkup substansial

Beberapa batasan materi yang digunakan dalam studi ini adalah sebagai berikut:

- a. Elemen perbandingan yang dimaksud dalam studi ini adalah elemen-elemen yang diperlukan oleh penilai untuk melakukan penilaian. Elemen perbandingan penilaian yang digunakan akan mempengaruhi hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai. Semakin banyak data/elemen perbandingan yang digunakan, nilai yang dihasilkan akan lebih akurat.
- b. Penilaian yang dimaksud dalam studi ini adalah proses pembangunan opini dari nilai.
- c. Nilai yang dimaksud dalam studi ini adalah hasil opini penilai dalam melakukan perkiraan harga/*value* suatu rumah.
- d. Properti yang dimaksud dalam studi ini adalah rumah/*residential*.

- e. Elemen perbandingan akan ditentukan dari teori penilaian dan faktor penentu pembelian rumah; dan hasil kuesioner yang disebarakan kepada konsumen rumah.
- f. Elemen perbandingan yang dihasilkan akan diklasifikasikan berdasarkan profil responden dan terutama kelas ekonomi responden.
- g. Pembagian kelas yang dilakukan hanya dibagi menjadi 3 kelompok, yaitu kelas menengah, kelas menengah atas, dan kelas atas dengan alasan, yang memiliki kesempatan untuk memilih rumah adalah masyarakat kelas atas dan kelas menengah.

Output yang dihasilkan dari studi ini antara lain:

- a. Elemen perbandingan yang sebaiknya digunakan dalam melakukan penilaian rumah berdasarkan pasar (responden).
- b. Peringkat kepentingan elemen perbandingan yang digunakan dalam penilaian rumah berdasarkan pasar (responden).
- c. Tingkat kepentingan elemen perbandingan pada konsumen dengan latar belakang profil yang berbeda (usia, jenis kelamin, tingkat pendidikan, bidang pekerjaan, status pernikahan, lokasi tempat tinggal, dan kelas ekonomi masyarakat).

3.1.2. Ruang lingkup territorial

Dalam studi ini akan menggunakan batasan wilayah atau territorial yaitu:

- a. Responden yang tinggal di Jabodetabek
- b. Responden yang tinggal di luar Jabodetabek

3.2. Penentuan Sumber Data dan Informasi

Data yang diperlukan dalam studi ini antara lain:

a. Data Elemen Perbandingan

Data elemen perbandingan diperoleh dari berbagai sumber dan sudut pandang. Sudut pandang yang diambil oleh penulis adalah dari sudut pandang teori penilaian, teori kota/perumahan, dan teori pembelian rumah.

b. Data konsumen/pengguna rumah

- Latar belakang konsumen.
- Tingkat kepentingan elemen perbandingan berdasarkan konsumen.
- Peringkat urutan/pembobotan terhadap masing-masing kelompok elemen perbandingan yang menjadi dasar pemilihan rumah.

3.3. Instrumen dan Prosedur Pengumpulan Data dan Informasi

Instrumen dan prosedur yang digunakan dalam melakukan pengumpulan data dan informasi terbagi menjadi dua, yaitu survei dan kuesioner:

a. Teknik Survei

Teknik survei yang digunakan dalam studi ini adalah:

- Survei primer

Survei primer dilakukan dengan tujuan untuk (1) mengetahui identitas dan karakteristik dari pengguna properti. Selain itu bertujuan (2) untuk mengetahui penilaian konsumen mengenai elemen perbandingan yang digunakan sebagai dasar memilih rumah dan (3) mengetahui penilaian konsumen mengenai bobot/kepentingan dari elemen perbandingan rumah tinggal yang ada. Selain tujuan diatas, perlu diketahui juga (4) pandangan dari penilai mengenai elemen perbandingan dalam pelaksanaan penilaian rumah tinggal sehari-hari, (5) apa saja kendala yang dihadapi dalam melakukan penilaian rumah tinggal.

Untuk memenuhi tujuan 1-3, maka perlu dilakukan penyebaran kuesioner kepada konsumen perumahan. Sedangkan untuk memenuhi tujuan 4 dan 5,

dilakukan dengan melakukan wawancara kepada beberapa penilai senior yang tergabung dalam MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).

- Survei sekunder

Survei sekunder dilakukan dengan tujuan untuk mencari tinjauan literatur sehubungan dengan elemen perbandingan dalam proses penilaian rumah tinggal dari sudut pandang penilai maupun sudut pandang perencana kota dan real estat.

Untuk memenuhi tujuan tersebut, maka dilakukan survei sekunder melalui buku-buku bacaan di bidang kota, real estat dan penilaian, melalui jurnal penilaian, dan internet.

b. Teknik *Sampling*

Untuk memenuhi tujuan pada poin (a) Teknik Survei, maka perlu dilakukan pendetailan mengenai teknik sampling yang akan dilakukan dalam melakukan penyebaran kuesioner dan wawancara

DATA PRIMER MELALUI KUESIONER

Objek Studi

Responden yang menjadi objek studi adalah konsumen rumah.

Populasi

Populasi untuk konsumen rumah adalah seluruh orang yang tinggal di Jabodetabek dan di luar Jabodetabek yang sudah bekerja, dengan usia minimal 21 tahun.

Teknik *Sampling*

Teknik *sampling* yang digunakan adalah *purposive sampling*, dengan pertimbangan responden (sampel) harus sudah berusia 21 tahun dan sudah bekerja.

Dalam pelaksanaan penyebaran kuesioner, penulis akan bekerjasama dengan pihak MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) sehingga kuesioner yang disebarkan memiliki batasan profil di bidang pekerjaan tertentu, yaitu perbankan, BUMN, penilaian, dan konsultan. Selain itu, responden akan berasal dari Jabodebatek dan non Jabodebatek.

Jumlah Sampel

Rumus yang akan digunakan untuk menghitung besar sampel yang harus disebarkan adalah¹:

$$n = \frac{p \cdot q \cdot z^2}{e^2}$$

Dengan pertimbangan sampel terbesar (nilai p sama dengan nilai q = 1/2), tingkat keyakinan 90% (z = 1.64), dengan error 5%, maka jumlah responden yang harus diperoleh adalah $268.96 \approx 269$ kuesioner.

Karena salah satu alat analisis yang akan digunakan dalam penelitian adalah SEM yang akan diolah menggunakan program Smart PLS, dimana terdapat batas maksimal jumlah kuesioner yang sebaiknya digunakan, yaitu 200 kuesioner. Maka jumlah kuesioner yang akan disebarkan adalah 200 kuesioner.

Konsep Kuesioner

Kuesioner yang akan digunakan dalam studi ini berisi profil/karakteristik dan persepsi responden mengenai elemen perbandingan sebagai dasar pemilihan

¹ Statistics, Norma Gilbert, page 200

rumah. Berikut konsep kuesioner yang berisi materi kuesioner dan tujuan/manfaat dalam studi.

Tabel 3.1. Konsep Kuesioner

No	Materi pertanyaan	Manfaat dalam studi
1.	Profil responden	Mengetahui identitas dan karakteristik dari pengguna properti (konsumen).
2.	Persepsi tentang elemen perbandingan rumah tinggal	Mengetahui penilaian konsumen mengenai elemen perbandingan yang digunakan sebagai dasar memilih rumah yang diinginkan.
3.	Peringkat elemen perbandingan rumah tinggal	Mengetahui penilaian konsumen mengenai bobot/kepentingan dari masing-masing elemen perbandingan rumah tinggal.

Sumber : Hasil Olahan Penulis

Untuk melihat contoh kuesioner, dapat dilihat lebih jelas pada lampiran 1.

DATA PRIMER MELALUI WAWANCARA

Wawancara akan dilakukan kepada beberapa orang senior di bidang penilaian. Berikut ini adalah desain pertanyaan untuk wawancara.

Tabel 3.2. Konsep Wawancara

No	Materi pertanyaan	Manfaat dalam studi
1.	Permasalahan yang dihadapi penilai saat ini	Untuk mengetahui permasalahan yang kini dihadapi penilai dalam melakukan proses penilaian rumah tinggal sehingga dapat membantu untuk membangun permasalahan penelitian.
2.	Acuan dalam melakukan penilaian	Untuk mengetahui dasar acuan penilai di Indonesia dalam melakukan proses penilaian.

Sumber : Hasil Olahan Penulis

3.4. Instrumen Analisis

Data yang dihasilkan perlu dilakukan pengolahan data. Pengolahan data yang dimaksud adalah tahap penyajian data sehingga data dapat dibaca dengan mudah dan

sistematis. Beberapa cara pengolahan atau penyajian data yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Tabel merupakan kumpulan angka-angka yang disusun menurut kategori-kategori tertentu (misalnya jumlah responden menurut jenis kelamin dan usia, dan sebagainya) sehingga memudahkan untuk analisa data.
- b. Grafik merupakan gambar-gambar yang menunjukkan secara visual data, berupa angka yang biasanya berasal dari tabel-tabel yang telah dibuat, yang sekaligus mampu memberikan gambaran proporsi, perbandingan, dan sebagainya.

Selain itu, data akan diolah menggunakan beberapa analisis untuk menambah deskripsi dari data yang sudah dikompilasi. Berikut analisis yang akan dilakukan:

- a. Analisis Pembentukan Elemen Perbandingan

Analisis ini bertujuan untuk membentuk elemen perbandingan yang akan menjadi elemen perbandingan dalam kuesioner. Elemen perbandingan dalam kuesioner akan digunakan sebagai masukan bagi penilai, sehubungan dengan factor perbandingan yang digunakan dalam setiap proses penilaian rumah. Analisis ini membutuhkan data teori penilaian sehubungan dengan elemen perbandingan yang perlu diperhatikan dalam melakukan penilaian dan teori *housing* sehubungan dengan hal-hal yang perlu diperhatikan dalam merencanakan sebuah kawasan perumahan. Data tersebut akan diolah dengan menggunakan analisis perbandingan, tanpa program.

- b. Analisis Tabulasi Silang antara Profil Responden dan Kepentingan Elemen Perbandingan

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kepentingan elemen perbandingan berdasarkan profil responden. Analisis ini membutuhkan data hasil kuesioner. Data tersebut akan diolah dengan menggunakan analisis tabulasi silang yang akan dioperasikan dengan program SPSS 13.

- c. Analisis Pembentukan Model Elemen Perbandingan

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui elemen perbandingan penilaian rumah secara keseluruhan, berdasarkan kelas, dan berdasarkan lokasi responden

sehingga dapat mengetahui apakah ada perbedaan model secara keseluruhan dengan berdasarkan kelas dan lokasi responden. Analisis ini membutuhkan data hasil kuesioner. Data tersebut akan diolah dengan menggunakan analisis PLS (*Partial Least Squares*) yang akan dioperasikan dengan program Smart PLS.

Untuk lebih jelasnya mengenai skema analisis, dapat dilihat pada lampiran 2.

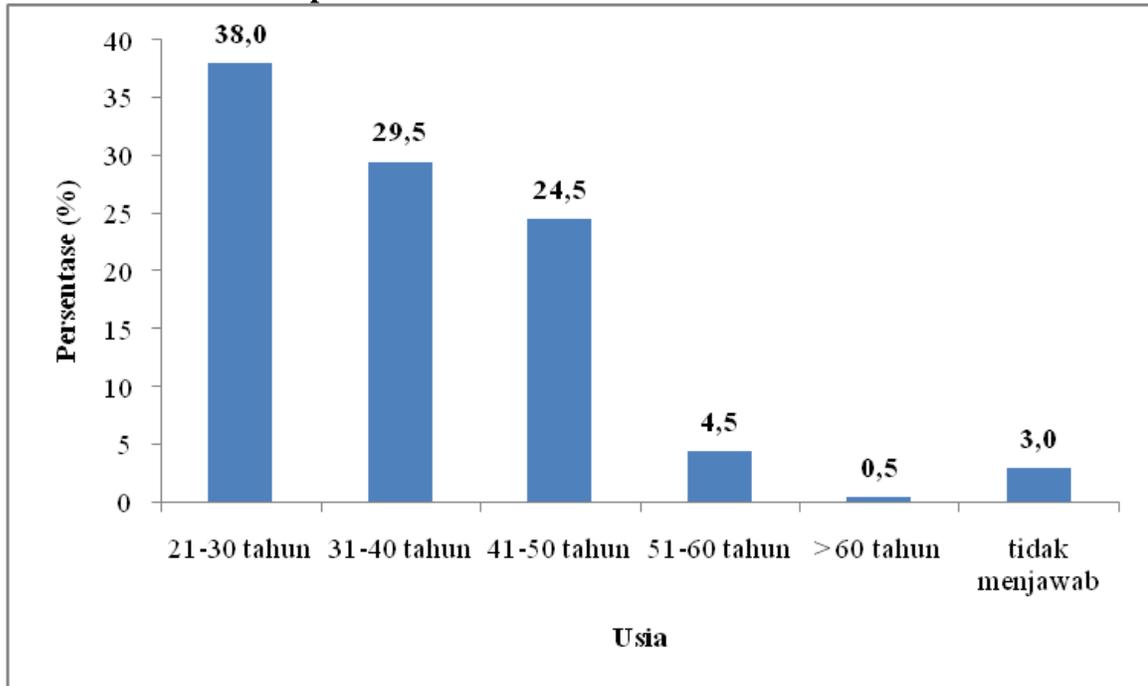
BAB IV

TINJAUAN OBJEK STUDI

Data yang diperoleh oleh penulis berupa data hasil penyebaran kuesioner yang disebarakan kepada konsumen perumahan. Kuesioner perumahan disebarakan kepada 200 responden yang tersebar di Jabodetabek dan non Jabodebatek. Berikut ini adalah hasil kuesioner yang disebarakan.

4.1. Profil Responden

Grafik 4.1. Grafik Responden Berdasarkan Usia



Sumber: Kuesioner no.1 dan olahan penulis, 2012

Grafik diatas menunjukkan persebaran responden berdasarkan usia. Terlihat bahwa mayoritas responden berada pada usia produktif, yaitu antara 21-50 tahun.

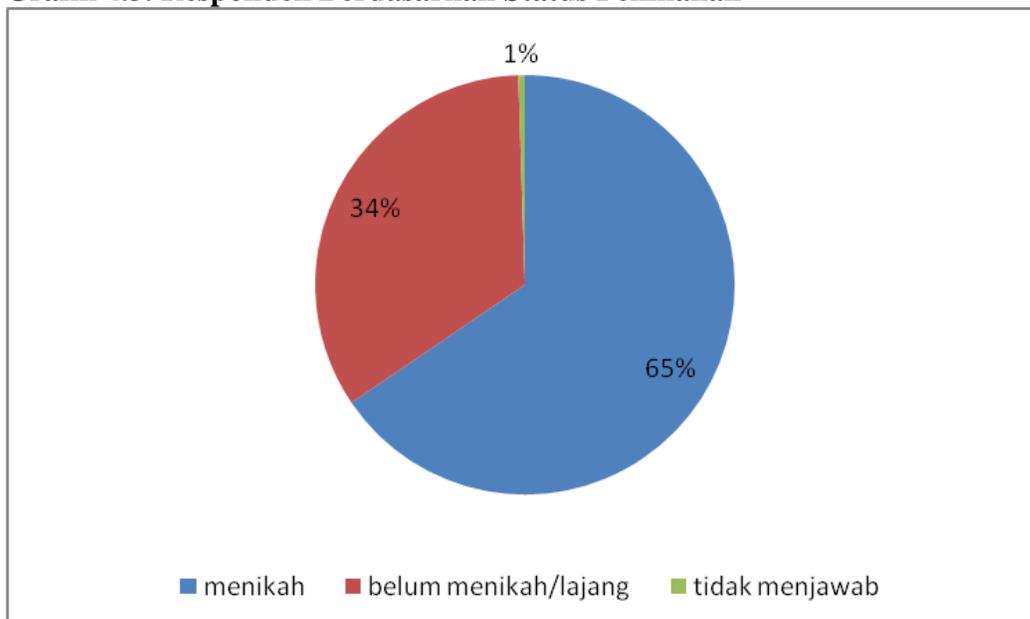
Grafik 4.2. Jenis Kelamin Responden



Sumber: Kuesioner no.2, 2012

Grafik diatas menunjukkan persentase responden berdasarkan jenis kelamin. Terlihat bahwa mayoritas responden berjenis kelamin laki-laki.

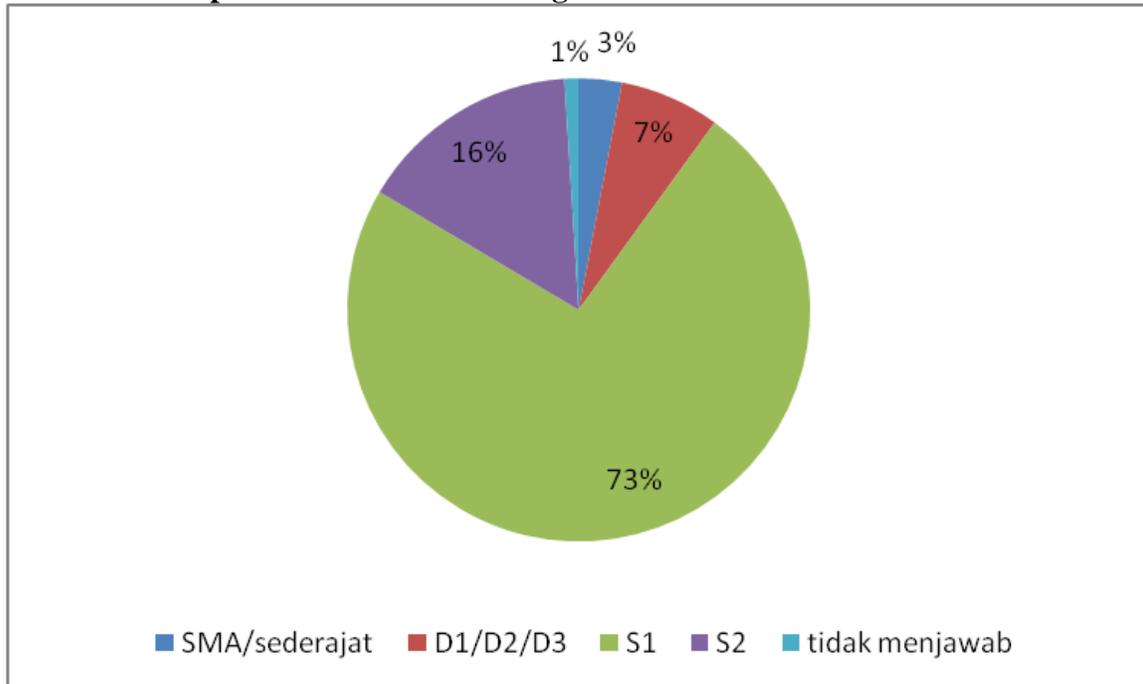
Grafik 4.3. Responden Berdasarkan Status Pernikahan



Sumber: Kuesioner no.3, 2012

Grafik diatas menunjukkan persentase responden berdasarkan status pernikahan. Terlihat bahwa mayoritas responden sudah menikah.

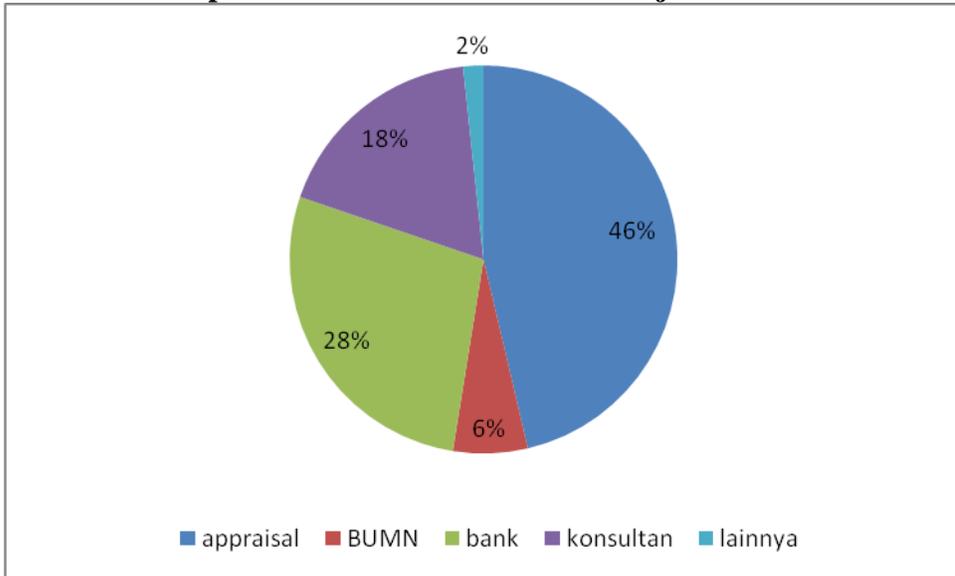
Grafik 4.4. Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan



Sumber: Kuesioner no.4, 2012

Grafik diatas menunjukkan persentase responden berdasarkan tingkat pendidikan. Terlihat bahwa mayoritas responden memiliki pendidikan yang tinggi.

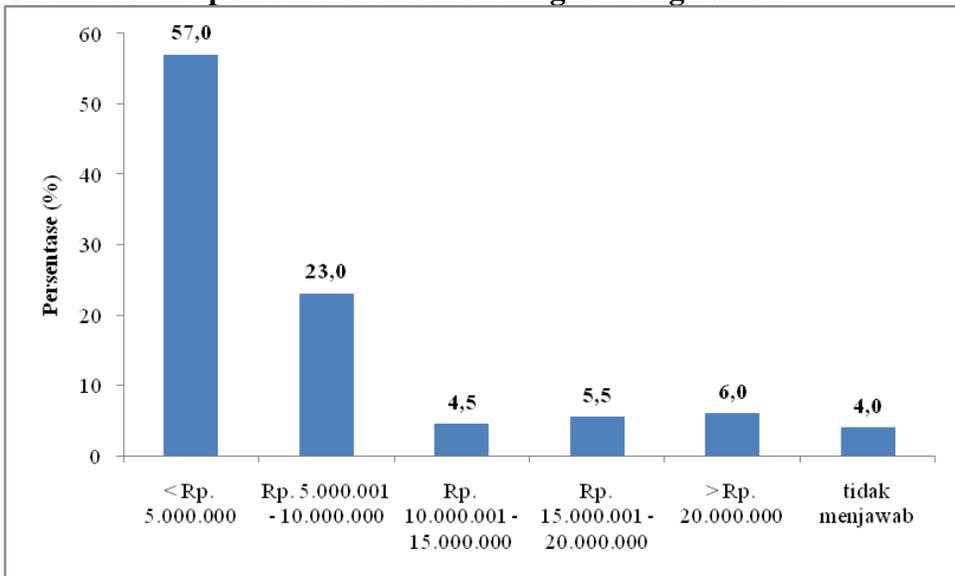
Grafik 4.5. Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan



Sumber: Kuesioner no.5 dan hasil olahan penulis, 2012

Grafik diatas menunjukkan jenis pekerjaan responden. Terlihat bahwa responden memiliki jenis pekerjaan yang tidak tersebar. Hal ini dikarenakan penyebaran kuesioner dibantu oleh MAPPI, sehingga responden menjadi terfokus kepada mereka yang bekerja di seputar bidang penilaian.

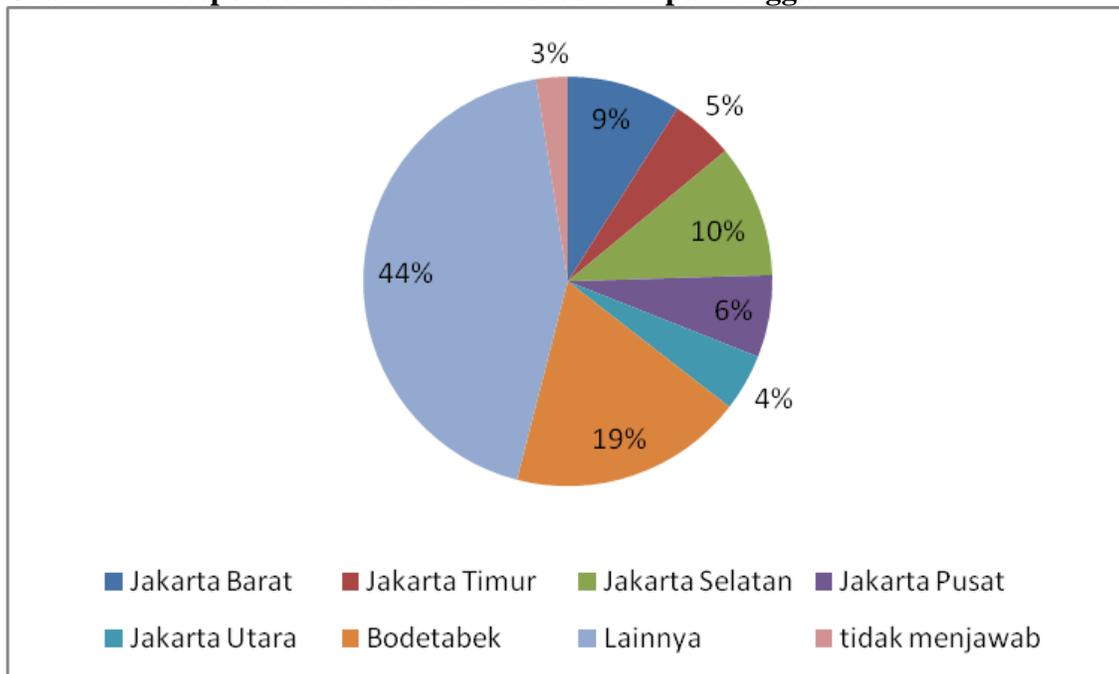
Grafik 4.6. Responden Berdasarkan Tingkat Penghasilan



Sumber: Kuesioner no.6, 2012

Grafik diatas menunjukkan tingkat penghasilan responden. Jika melihat grafik diatas, terlihat bahwa 40% responden memiliki penghasilan diatas Rp. 5.000.000,-. Hal ini menunjukkan bahwa responden memiliki tingkat penghasilan yang cukup baik dan beragam.

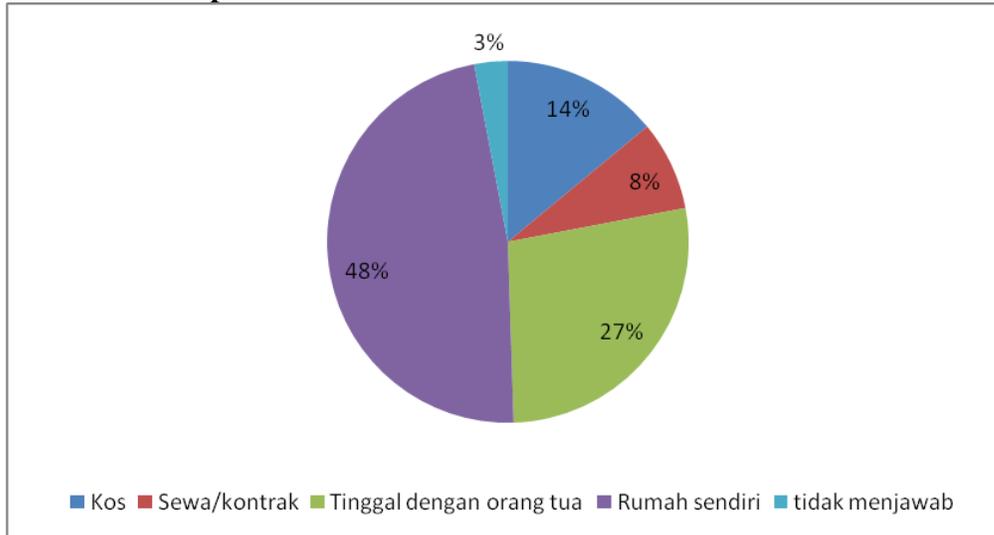
Grafik 4.7. Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal



Sumber: Kuesioner no.7, 2012

Grafik diatas menunjukkan persebaran lokasi tempat tinggal responden. Mayoritas responden (35.5%) tinggal di Jakarta, sedangkan responden yang menjawab lainnya tinggal di kota besar di Pulau Jawa, dan sebagian di Kalimantan dan Sumatera.

Grafik 4.8. Responden Berdasarkan Status Hunian



Sumber: Kuesioner no.8, 2012

Berdasarkan grafik diatas, terlihat bahwa mayoritas responden tinggal di rumah sendiri.

4.2. Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan (*Skala Lickert*)

Berikut ini adalah tabel yang berisi tingkat kepentingan faktor pemilihan rumah.

Tabel 4.1. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Lokasi Berdasarkan Responden

	Karakteristik Lokasi	Keamanan Lingkungan	Kelas Lingkungan	Kondisi Topografi
Sangat tidak penting	10	4	8	6
Tidak penting	56	7	30	24
Penting	85	27	101	88
Sangat Penting	47	159	60	76
tidak menjawab	2	3	1	6
Total	200	200	200	200
Mean	2.92	3.81	3.10	3.38

Keterangan: semakin mendekati angka 4, menunjukkan semakin penting

Sumber: Kuesioner no.9 Faktor Pemilihan Lokasi, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa keempat elemen perbandingan yang membentuk Lokasi mayoritas memiliki kepentingan yang tinggi (diatas 2), dengan elemen

perbandingan keamanan lingkungan yang memiliki nilai rata-rata paling tinggi (3.81) dan elemen perbandingan karakteristik lokasi yang memiliki nilai rata-rata paling rendah (2.92).

Tabel 4.2. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Aksesibilitas Berdasarkan Responden

	Kedekatan dengan Pusat Kegiatan	Kondisi Kemacetan	Jarak dengan Lokasi Kerja	Ketersediaan Angkutan Umum
Sangat tidak penting	3	3	2	5
Tidak penting	9	18	22	21
Penting	63	66	79	82
Sangat Penting	125	111	90	88
tidak menjawab	0	2	7	4
Total	200	200	200	200
Mean	3,55	3,50	3,53	3,41

Keterangan: semakin mendekati angka 4, menunjukkan semakin penting

Sumber: Kuesioner no.9 Faktor Pemilihan Aksesibilitas, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa keempat elemen perbandingan yang membentuk Aksesibilitas mayoritas memiliki kepentingan yang sangat tinggi (diatas 3), dengan elemen perbandingan kedekatan dengan pusat kegiatan yang memiliki nilai rata-rata paling tinggi (3.55) dan elemen perbandingan ketersediaan angkutan umum yang memiliki nilai rata-rata paling rendah (3.41).

Tabel 4.3. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Prasarana Berdasarkan Responden

	Ketersediaan Jalan	Kondisi Jalan	Ketersediaan Prasarana	Kualitas Prasarana
Sangat tidak penting	4	2	4	3
Tidak penting	1	6	3	6
Penting	27	54	55	80
Sangat Penting	166	136	137	110
tidak menjawab	2	2	1	1
Total	200	200	200	200
Mean	3,85	3,69	3,66	3,52

Keterangan: semakin mendekati angka 4, menunjukkan semakin penting

Sumber: Kuesioner no.9 Faktor Pemilihan Prasarana, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa keempat elemen perbandingan yang membentuk Prasarana mayoritas memiliki kepentingan yang sangat tinggi (diatas 3), dengan elemen perbandingan ketersediaan jalan yang memiliki nilai rata-rata paling tinggi (3.85) dan elemen perbandingan kualitas prasarana yang memiliki nilai rata-rata paling rendah (3.5).

Tabel 4.4. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Sarana Berdasarkan Responden

	Jenis Sarana	Kualitas Sarana
Sangat tidak penting	3	2
Tidak penting	17	19
Penting	111	111
Sangat Penting	68	64
tidak menjawab	1	4
Total	200	200
Mean	3,26	3,33

Keterangan: semakin mendekati angka 4, menunjukkan semakin penting

Sumber: Kuesioner No.9 Faktor Pemilihan Sarana, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa kedua elemen perbandingan yang membentuk Sarana mayoritas memiliki kepentingan yang sangat tinggi (diatas 3), dengan elemen perbandingan kualitas sarana yang memiliki nilai rata-rata paling tinggi (3.33) dan elemen perbandingan jenis sarana yang memiliki nilai rata-rata paling rendah (3.26).

Tabel 4.5. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Pengembang Berdasarkan Responden

	Besaran Pengembang	Pengalaman Pengembang	Citra Pengembang
Sangat tidak penting	3	2	3
Tidak penting	40	24	25
Penting	122	101	98
Sangat Penting	33	71	71
tidak menjawab	2	2	3
Total	200	200	200
Mean	3,00	3,28	3,29

Keterangan: semakin mendekati angka 4, menunjukkan semakin penting

Sumber: Kuesioner no.9 Faktor Pemilihan Pengembang, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa ketiga elemen perbandingan yang membentuk Pengembang mayoritas memiliki kepentingan yang sangat tinggi (diatas 3), dengan elemen perbandingan citra pengembang yang memiliki nilai rata-rata paling tinggi (3.29) dan elemen perbandingan besaran pengembang yang memiliki nilai rata-rata paling rendah (3.00).

Tabel 4.6. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Pemilihan Faktor Sosial, Faktor Pribadi, dan Faktor Psikologi Berdasarkan Responden

	Kedekatan dengan Keluarga	Kedekatan dengan Kerabat	Dukungan Keluarga	Tabungan	Aktualisasi Diri
Sangat tidak penting	7	7	4	1	4
Tidak penting	47	63	29	16	27
Penting	92	94	103	90	104
Sangat Penting	52	35	63	92	61
tidak menjawab	2	1	1	1	1
Total	200	200	200	200	200
Mean	3,02	2,82	3,16	3,40	3,23

Keterangan: semakin mendekati angka 4, menunjukkan semakin penting

Sumber: Kuesioner no.9 Faktor Pemilihan Faktor Sosial, Pribadi dan Psikologi, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa kelima elemen perbandingan yang membentuk Faktor Sosial, Pribadi, dan Psikologi mayoritas memiliki kepentingan yang tinggi (diatas 2), dengan elemen perbandingan tabungan yang memiliki nilai rata-rata paling tinggi (3.40) dan elemen perbandingan kedekatan dengan kerabat yang memiliki nilai rata-rata paling rendah (2.82).

Tabel 4.7. Tabel Tingkat Kepentingan Faktor Harga Berdasarkan Responden

	Harga Rumah	Cara Pembayaran
Sangat tidak penting	4	5
Tidak penting	9	14
Penting	59	67
Sangat Penting	125	111
tidak menjawab	3	3
Total	200	200
Mean	3,63	3,53

Keterangan: semakin mendekati angka 4, menunjukkan semakin penting

Sumber: Kuesioner no.9 Faktor Pemilihan Harga, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa kedua elemen perbandingan yang membentuk Faktor Harga memiliki kepentingan yang sangat tinggi (diatas 3), dengan elemen perbandingan harga rumah yang memiliki nilai rata-rata paling tinggi (3.63) dan elemen perbandingan cara pembayaran yang memiliki nilai rata-rata paling rendah (3.53).

4.3. Urutan Peringkat Elemen Perbandingan

Berikut ini adalah hasil kompilasi data peringkat elemen perbandingan berdasarkan responden. Melalui tabel urutan peringkat elemen perbandingan, dapat diketahui urutan peringkat kepentingan berdasarkan pendapat responden dengan demikian dapat memberikan masukan kepada penilai sehubungan dengan bobot yang sebaiknya diberikan kepada masing-masing elemen perbandingan dalam proses penilaian rumah tinggal.

Tabel 4.8. Tabel Urutan Peringkat Elemen Perbandingan Pembentuk Nilai Berdasarkan Responden

Urutan Peringkat	Lokasi	Aksesibilitas	Prasarana	Sarana	Pengembang	Faktor Sosial, Pribadi, dan Psikologi	Harga
1	126	41	10	18	3	7	37
2	34	80	17	32	14	16	24
3	11	41	38	52	20	16	21
4	7	14	54	42	19	15	29
5	5	6	42	29	36	36	28
6	5	9	30	12	47	42	38
7	12	9	9	6	61	67	23
NA	0	0	0	9	0	1	0
Total	200	200	200	200	200	200	200
Mean	1,97	2,64	4,14	3,48	5,28	5,27	3,97
Peringkat	1	2	5	3	7	6	4

Keterangan: Semakin rendah nilai mean, menunjukkan semakin tinggi peringkatnya

Sumber: Kuesioner no.10, 2012

Tabel diatas menunjukkan bahwa urutan peringkat dari elemen perbandingan yang membentuk nilai dari yang paling tinggi adalah:

1. Lokasi
2. Aksesibilitas
3. Sarana
4. Harga

5. Prasarana
6. Faktor Sosial, Pribadi dan Psikologi
7. Pengembang

BAB V

ANALISIS

Bab ini berisi mengenai analisis-analisis yang akan dilakukan oleh penulis dalam rangka untuk memenuhi maksud dan tujuan dari penelitian ini. Terdapat 2 analisis yang akan dilakukan dan masing-masing analisis memiliki tujuan masing-masing yang saling melengkapi satu dengan yang lain.

5.1. Analisis Tabulasi Silang antara Profil Responden dan Kepentingan Elemen Perbandingan

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kepentingan elemen perbandingan berdasarkan profil responden. Metode analisis yang akan digunakan adalah analisis tabulasi silang yang akan dioperasikan dengan program SPSS 13 dengan menggunakan matriks tabulasi silang sebagai dasar analisis.

a. Usia dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Usia responden dikelompokkan menjadi 5 kelompok, yaitu 21-30 tahun, 31-40 tahun, 41-50 tahun, 51-60 tahun, dan > 60 tahun. Melalui tabulasi silang ini, hendak diketahui apakah terdapat perbedaan tingkat kepentingan berdasarkan usia responden. Berdasarkan penyebaran kuesioner yang dilakukan, maka hasil tabulasi silang antara usia responden dan tingkat kepentingan adalah sebagai berikut:

Tabel 5.1. Tabulasi Silang antara Usia dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Usia	1	2	3	4	5	6
21-30 tahun	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana	Harga	Pengembang & Kekerabatan
31-40 tahun	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana	Harga	Pengembang & Kekerabatan
41-50 tahun	Lokasi	Aksesibilitas	Harga	Sarana & Prasarana	Pengembang & Kekerabatan	
51-60 tahun	Lokasi & Harga	Aksesibilitas	Prasarana	Sarana	Pengembang	Kekerabatan
> 60 tahun	Lokasi	Aksesibilitas & Sarana	Pengembang	Prasarana	Harga	Kekerabatan

Sumber: Hasil tabulasi silang dari kuesioner no.1 dan 10, 2012

Melalui tabel diatas, terlihat bahwa untuk kelompok usia 21-30 tahun dan kelompok usia 31-40 tahun tidak ada perbedaan pemberian tingkat kepentingan. Lokasi dan aksesibilitas menjadi sangat penting bagi mereka, kemudian diikuti oleh sarana, prasarana, harga, pengembang dan kekerabatan. Lokasi dan aksesibilitas menjadi penting kemungkinan karena mereka baru saja memasuki dunia kerja dan sedang berusaha untuk mencapai kualitas kerja yang baik sebagai salah satu aktualisasi diri kepada keluarga, teman, atasan, maupun kepada diri sendiri. Harga menjadi tidak terlalu penting dibandingkan yang lain, mungkin karena mereka masih dalam usia produktif, sehingga memiliki peluang yang besar untuk mengajukan pinjaman ke bank, dan memiliki kepastian dalam hal pendapatan.

Responden yang berada pada kelompok usia 51-60 tahun memilih lokasi dan harga sebagai komponen yang memiliki tingkat kepentingan paling tinggi. Hal ini kemungkinan dikarenakan pada usia 51-60 tahun, seseorang sudah mulai memasuki tahap pensiun dari pekerjaan, sehingga pendapatan seseorang menjadi sangat tidak pasti. Dengan demikian, dapat diterima bahwa harga menjadi sangat penting bagi mereka.

Sedangkan untuk responden yang berada pada kelompok usia >60 tahun, harga kembali menjadi tidak terlalu penting, karena biasanya mereka sudah bisa menemukan pekerjaan baru (semangatnya mulai bangkit kembali) atau mereka mendapatkan dorongan dan *support* dari anak-anaknya, yang biasanya sudah berada pada usia produktif. Sehingga, harga menjadi tidak terlalu penting. Sedangkan komponen yang dianggap sangat penting, kembali kepada lokasi dan aksesibilitas.

Dengan demikian, terlihat bahwa ada sedikit perbedaan penentuan tingkat kepentingan berdasarkan usia. Hal ini didukung juga oleh teori yang mengatakan bahwa umur memiliki pengaruh terhadap pertimbangan konsumen dalam melakukan pengambilan keputusan untuk membeli rumah.

b. Jenis Kelamin dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Jenis kelamin responden terbagi menjadi 2 kelompok, yaitu laki-laki dan perempuan. Melalui analisis ini, hendak diketahui apakah terdapat perbedaan penentuan tingkat

kepentingan berdasarkan jenis kelamin responden. Berdasarkan penyebaran kuesioner yang dilakukan, maka hasil tabulasi silang antara jenis kelamin responden dan tingkat kepentingan adalah sebagai berikut:

Tabel 5.2. Tabulasi Silang antara Jenis Kelamin dan Kepentingan Elemen Perbandingan

Jenis Kelamin	1	2	3	4	5	6
Laki-laki	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana & Prasarana	Harga	Pengembang & Keekerabatan	
Perempuan	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana	Harga	Prasarana	Pengembang & Keekerabatan

Sumber: Hasil tabulasi silang dari kuesioner no.2 dan 10, 2012

Melalui tabel diatas, dapat dikatakan bahwa hampir tidak ada perbedaan penentuan tingkat kepentingan antara responden laki-laki dan perempuan. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada perbedaan pengambilan keputusan untuk membeli rumah antara laki-laki dan perempuan, yang juga menunjukkan bahwa cara berpikir antara laki-laki dan perempuan dalam memilih rumah adalah sama.

c. Status Pernikahan dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Status pernikahan responden terbagi menjadi 2 kelompok, yaitu menikah dan tidak menikah. Melalui analisis ini hendak diketahui apakah terdapat perbedaan penentuan tingkat kepentingan berdasarkan status pernikahan. Berdasarkan penyebaran kuesioner yang dilakukan, maka hasil tabulasi silang antara status pernikahan dan tingkat kepentingan adalah sebagai berikut:

Tabel 5.12. Tabulasi Silang antara Status Pernikahan dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Status Pernikahan	1	2	3	4	5	6
Menikah	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana & Prasarana	Harga	Pengembang & Keekerabatan	
Tidak Menikah	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana	Harga	Pengembang & Keekerabatan

Sumber: Hasil tabulasi silang dari kuesioner no.3 dan 10, 2012

Melalui tabel diatas, terlihat bahwa tidak terlalu ada perbedaan antara responden yang menikah dan tidak menikah dalam menentukan tingkat kepentingan elemen

perbandingan. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada perbedaan pengambilan keputusan untuk membeli rumah antara responden yang menikah dan tidak menikah.

d. Tingkat Pendidikan dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Tingkat pendidikan responden dibagi menjadi 4 kelompok, yaitu SMA, D1/D2/D3, S1. Dan S2. Melalui tabulasi silang ini, hendak dilihat apakah ada perbedaan penentuan tingkat kepentingan berdasarkan tingkat pendidikan responden. Berdasarkan penyebaran kuesioner yang dilakukan, maka hasil tabulasi silang antara tingkat pendidikan dan tingkat kepentingan adalah sebagai berikut:

Tabel 5.13. Tabulasi Silang antara Tingkat Pendidikan dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Tingkat Pendidikan	1	2	3	4	5	6
SMA	Lokasi & Aksesibilitas	Harga	Kekerabatan	Sarana	Prasarana	Pengembang
D1/D2/D3	Lokasi & Aksesibilitas	Harga	Sarana & Prasarana	Pengembang	Kekerabatan	
S1	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana	Harga	Pengembang & Kekerabatan
S2	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana & Harga	Pengembang & Kekerabatan	

Sumber: Hasil tabulasi silang dari kuesioner no.4 dan 10, 2012

Melalui tabel diatas, terlihat ada perbedaan pertimbangan tingkat kepentingan berdasarkan tingkat pendidikan responden. Untuk tingkat kepentingan pertama dan kedua, lokasi dan aksesibilitas tetap menjadi pertimbangan yang paling penting. Sedangkan peringkat ketiga dan seterusnya berbeda-beda untuk masing-masing tingkat pendidikan responden. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan tingkat kepentingan berdasarkan tingkat pendidikan.

Bagi responden dengan tingkat pendidikan SMA, dan D1/D2/D3, harga menjadi penting untuk pertimbangan dalam membeli rumah. Hal ini mungkin dikarenakan pendapatan yang mereka peroleh dalam pekerjaan tidak terlalu tinggi jika dibandingkan dengan responden dengan tingkat pendidikan S1 atau S2. Pada responden dengan tingkat pendidikan S1 dan S2, harga menjadi peringkat keempat atau kelima, yang menunjukkan tidak terlalu penting. Hal ini mungkin didasari pada pemahaman lebih

yang dimiliki oleh responden mengenai kenyamanan dan kebutuhan hidup yang sebaiknya dipenuhi bagi keberlangsungan hidup keluarganya.

Dengan demikian, terlihat bahwa ada perbedaan penentuan tingkat kepentingan berdasarkan tingkat pendidikan. Hal ini didukung juga oleh teori yang mengatakan bahwa karakteristik pendidikan penduduk memiliki pengaruh terhadap pertimbangan konsumen dalam melakukan pengambilan keputusan untuk membeli rumah.

e. Pendapatan dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Pendapatan responden dibagi menjadi 5 kelompok, yaitu < Rp. 5 juta, Rp. 5 – 10 juta, Rp. 10-15 juta, Rp. 15-20 juta, dan > Rp. 20 juta. Melalui tabulasi silang ini, hendak dilihat apakah ada perbedaan penentuan tingkat kepentingan berdasarkan pendapatan responden. Berdasarkan penyebaran kuesioner yang dilakukan, maka hasil tabulasi silang antara pendapatan dan tingkat kepentingan adalah sebagai berikut:

Tabel 5.14. Tabulasi Silang antara Pendapatan dan Kepentingan Elemen Perbandingan

Pendapatan	1	2	3	4	5	6
< Rp. 5.000.000	Lokasi & Harga	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana	Pengembang & Kekerabatan	
Rp. 5.000.001 - 10.000.000	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana	Pengembang & Harga	Kekerabatan
Rp. 10.000.001 - 15.000.000	Lokasi	Aksesibilitas & Sarana	Kekerabatan	Prasarana	Pengembang	Harga
Rp. 15.000.001 - 20.000.000	Lokasi	Aksesibilitas & Sarana	Harga	Prasarana	Pengembang	Kekerabatan
> Rp. 20.000.000	Lokasi	Aksesibilitas	Prasarana	Harga	Pengembang & Sarana	Kekerabatan

Sumber: Hasil tabulasi silang dari kuesioner no.6 dan 10, 2012

Melalui tabel diatas, terlihat bahwa terdapat sedikit perbedaan antara pendapatan responden dengan tingkat kepentingan elemen perbandingan. Lokasi dan aksesibilitas masih tetap berada dalam peringkat 1 dan 2. Namun yang perlu dilihat juga disini, harga memiliki tingkat kepentingan yang sama dengan lokasi pada responden dengan pendapatan < Rp. 5 juta. Sedangkan untuk kelompok pendapatan yang lain, harga tidak berada pada peringkat pertama dan kedua. Hal ini mungkin didasari pada besar kecilnya uang yang dapat disisihkan untuk tabungan dalam berbagai jenis kelompok

pendapatan diatas. Semakin sedikit yang bisa disisihkan untuk tabungan, harga menjadi penting. Selain itu, terlihat bahwa untuk kelompok pendapatan > Rp. 15 juta, harga cukup menjadi pertimbangan, kemungkinan karena mereka memikirkan untuk melakukan investasi.

Dengan demikian, terlihat bahwa ada perbedaan penentuan tingkat kepentingan berdasarkan tingkat pendapatan. Hal ini didukung juga oleh teori yang mengatakan bahwa rata-rata pendapatan rumah tangga yang termasuk ke dalam faktor ekonomi pada bab 2 halaman 13, memiliki pengaruh terhadap pertimbangan konsumen dalam melakukan pengambilan keputusan untuk membeli rumah.

f. Lokasi Tempat Tinggal dengan Kepentingan Elemen Perbandingan

Lokasi tempat tinggal responden dibagi menjadi 5 kelompok, yaitu Jakarta Barat, Jakarta Timur, Jakarta Selatan, Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Bodetabek, dan Lainnya. Melalui tabulasi silang ini, hendak dilihat apakah ada perbedaan penentuan tingkat kepentingan berdasarkan lokasi tempat tinggal responden. Berdasarkan penyebaran kuesioner yang dilakukan, maka hasil tabulasi silang antara lokasi tempat tinggal responden dan tingkat kepentingan adalah sebagai berikut:

Tabel 5.15. Tabulasi Silang antara Lokasi Tempat Tinggal Responden dan Kepentingan Elemen Perbandingan

Lokasi Tempat Tinggal	1	2	3	4	5	6
Jakarta Barat	Lokasi & Harga	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana	Kekerabatan	Pengembang
Jakarta Timur	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana	Prasarana	Harga, Pengembang & Kekerabatan	
Jakarta Selatan	Lokasi, Aksesibilitas & Harga	Sarana & Prasarana	Pengembang & Kekerabatan			
Jakarta Pusat	Lokasi & Harga	Aksesibilitas & Sarana	Prasarana	Pengembang	Kekerabatan	
Jakarta Utara	Lokasi & Harga	Aksesibilitas	Sarana	Pengembang	Prasarana	Kekerabatan
Bodetabek	Lokasi & Harga	Aksesibilitas & Sarana	Prasarana	Pengembang	Kekerabatan	
Lainnya	Lokasi	Aksesibilitas	Sarana & Prasarana	Harga	Pengembang & Kekerabatan	

Sumber: Hasil tabulasi silang dari kuesioner no.7 dan 10, 2012

Melalui tabel diatas, dapat terlihat bahwa terdapat perbedaan antara lokasi tempat tinggal responden dan tingkat kepentingan elemen perbandingan. Harga memiliki tingkat kepentingan yang cukup tinggi bagi responden yang tinggal di Jakarta maupun Bodetabek. Hal ini mungkin dikarenakan harga tanah yang semakin tinggi di Jakarta dan sekitarnya. Sehingga, harga menjadi salah satu faktor penentu dimana seseorang dapat membeli rumah yang sesuai dengan kemampuannya. Selain itu, mungkin teori lokasi juga menjadi dasar pertimbangan responden mengenai harga, dimana teori lokasi mengatakan semakin jauh dari pusat kegiatan, maka harga tanah akan menjadi lebih rendah. Hal ini berkaitan dengan jarak lokasi tempat tinggal dengan tempat bekerja. Dengan demikian, juga dapat terlihat bahwa lokasi, aksesibilitas, dan harga saling berlomba-lomba untuk berada dalam posisi pertama sampai ketiga.

Tabel 5.16. Kesimpulan Analisis Tabulasi Silang antara Profil Responden dan Elemen Perbandingan

No.	Profil Responden	Hasil Tabulasi Silang
1	Usia	Sedikit perbedaan
2	Jenis Kelamin	Hampir tidak ada perbedaan
3	Status Pernikahan	Hampir tidak ada perbedaan
4	Tingkat Pendidikan	Berbeda
5	Pendapatan	Berbeda
6	Lokasi Tempat Tinggal	Berbeda

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Keterangan:

Hampir tidak ada perbedaan = urutan kepentingan sama, namun memiliki perbedaan dengan jumlah 1-2 tingkat kepentingan.

Sedikit perbedaan = urutan kepentingan sama, namun memiliki perbedaan faktor dengan jumlah 3 tingkat kepentingan.

Berbeda = urutan kepentingan berbeda, dan memiliki perbedaan faktor di hampir seluruh tingkat kepentingan.

Melalui tabel diatas, dapat dikatakan responden berdasarkan tingkat pendidikan, pendapatan, dan lokasi tempat tinggal memiliki perbedaan persepsi mengenai tingkat kepentingan elemen perbandingan. Dengan demikian, dalam melakukan proses penilaian rumah, penilai perlu mengetahui juga kondisi demografi penduduk setempat, terutama di karakter tingkat pendidikan dan pendapatan, sehingga dapat memberikan nilai pada elemen perbandingan secara lebih objektif, yang pada akhirnya juga akan berdampak kepada nilai rumah yang dinilai. Disamping itu, lokasi tempat tinggal juga berpengaruh terhadap nilai

yang diberikan dalam elemen perbandingan. Dengan demikian, penilai dalam melakukan penilaian, perlu memperhatikan lokasi tempat objek studi yang hendak dinilai. Perbedaan lokasi dapat menghasilkan persepsi nilai yang berbeda.

5.2. Analisis Pembentukan Model Elemen Perbandingan

Pembentukan model elemen perbandingan, dilakukan dengan menggunakan analisis PLS (*Partial Least Squares*) yang diaplikasikan dengan program Smart PLS. Tujuan PLS adalah memprediksi pengaruh variabel X terhadap Y dan menjelaskan hubungan teoritis di antara kedua variabel tersebut.

Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengetahui besar hubungan antara X dan Y. X dan Y masing-masing akan disebut sebagai konstruk, sedangkan variabel yang membentuknya akan disebut sebagai indikator. Konstruk Y disini adalah faktor pemilihan. Sedangkan konstruk X disini dibentuk dari beberapa indikator. Dengan demikian, melalui analisis ini, diharapkan dapat diketahui faktor (elemen perbandingan) apa yang paling mempengaruhi seseorang memutuskan untuk membeli rumah dan besar dari masing-masing elemen perbandingan terhadap faktor pemilihan.

Pada analisis ini, terdapat beberapa asumsi yang digunakan berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada bab 5.1. Asumsi tersebut antara lain:

- a. Hubungan antara konstruk dan indikatornya adalah formatif (konstruk dibentuk atau dipengaruhi oleh indikator-indikator pembentuknya, perubahan pada indikator akan membawa perubahan terhadap konstruk).
- b. Faktor pemilihan adalah konstruk Y. Sedangkan konstruk X terdiri dari Lokasi, Aksesibilitas, Prasarana, Sarana, Pengembang, dan Harga.
- c. Konstruk lokasi dibentuk oleh beberapa indikator, yaitu: karakteristik lokasi (L1), keamanan lingkungan (L2), kelas lingkungan di sekitarnya (L3), dan kondisi topografi (L4).
- d. Konstruk aksesibilitas dibentuk oleh beberapa indikator, yaitu: kedekatan dengan pusat kegiatan (A1), kondisi kemacetan (A2), jarak dengan lokasi kerja (A3), dan ketersediaan angkutan umum (A4).

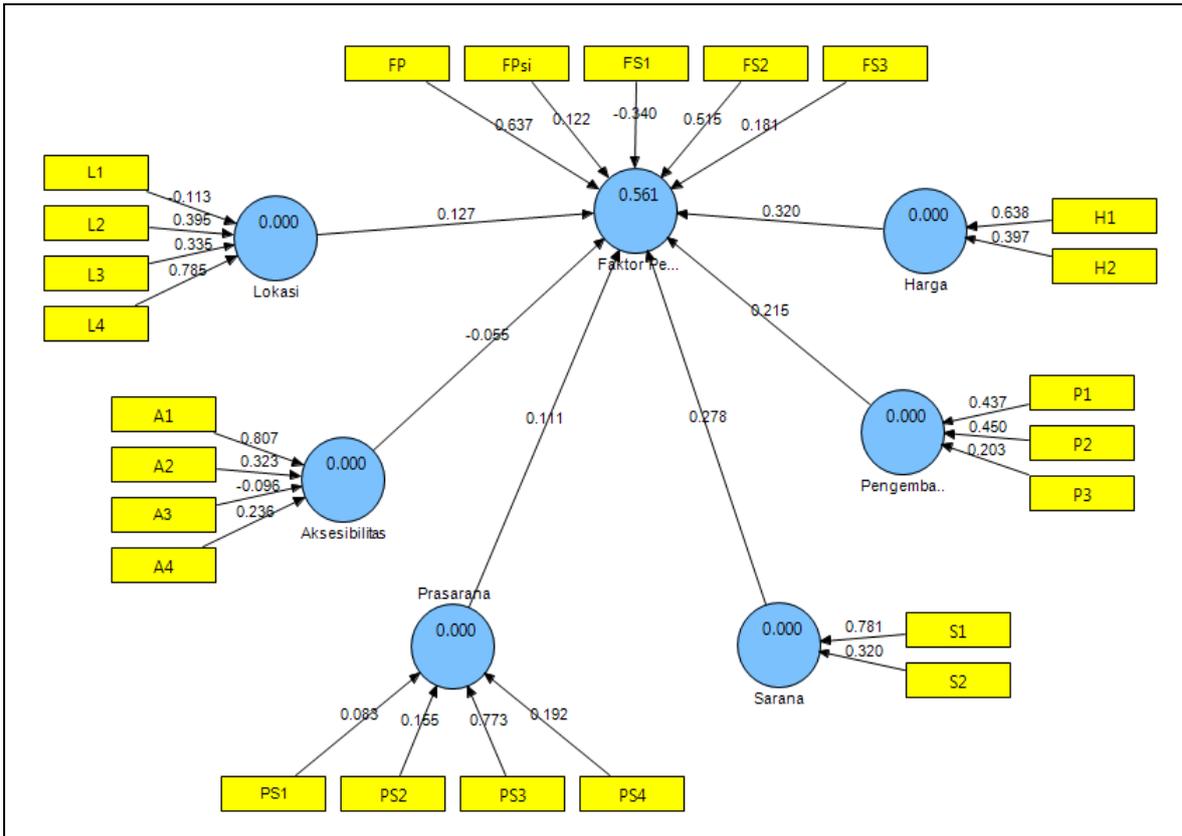
- e. Konstruk prasarana dibentuk oleh beberapa indikator, yaitu: kondisi jalan (PS1), ketersediaan prasarana (PS2), kondisi prasarana (PS3), dan ketersediaan jalan (PS4).
- f. Konstruk sarana dibentuk oleh beberapa indikator, yaitu: jenis sarana sosial ekonomi yang ada (S1), dan kualitas sarana sosial ekonomi yang ada (S2).
- g. Konstruk pengembang dibentuk oleh beberapa indikator, yaitu: skala/besaran pengembang (P1), pengalaman pengembang (P2), dan citra pengembang (P3).
- h. Konstruk harga dibentuk oleh beberapa indikator, yaitu: harga rumah yang ditawarkan (H1), dan cara pembayaran (H2).
- i. Faktor pemilihan itu sendiri, dibentuk oleh beberapa hal (indikator Y), antara lain aktualisasi diri (FPsi), adanya saving yang cukup (FP), kedekatan dengan keluarga (FS1), kedekatan dengan kerabat (FS2), dan adanya dukungan dari keluarga (FS3).

Pembentukan model terbagi menjadi 3 kelompok, yaitu (a) model secara keseluruhan, (b) model berdasarkan lokasi tempat tinggal (Jabodetabek dan non Jabodetabek), dan (c) model berdasarkan pendapatan.

a. Model Berdasarkan Responden secara Keseluruhan

Berikut ini merupakan model yang dihasilkan dari seluruh data responden.

Gambar 5.1. Model Umum Faktor Pemilihan



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Melalui gambar diatas, nilai R Squares menunjukkan angka sebesar 0.561. Artinya adalah X dan Y berhubungan dengan lemah. Namun, karena nilai communality yang dihasilkan masih belum memenuhi standar, maka perlu dilakukan percobaan kembali. (*communality* adalah tes yang dilakukan untuk mengetahui konvergenitas dari data. Nilai yang baik adalah > 0.5).

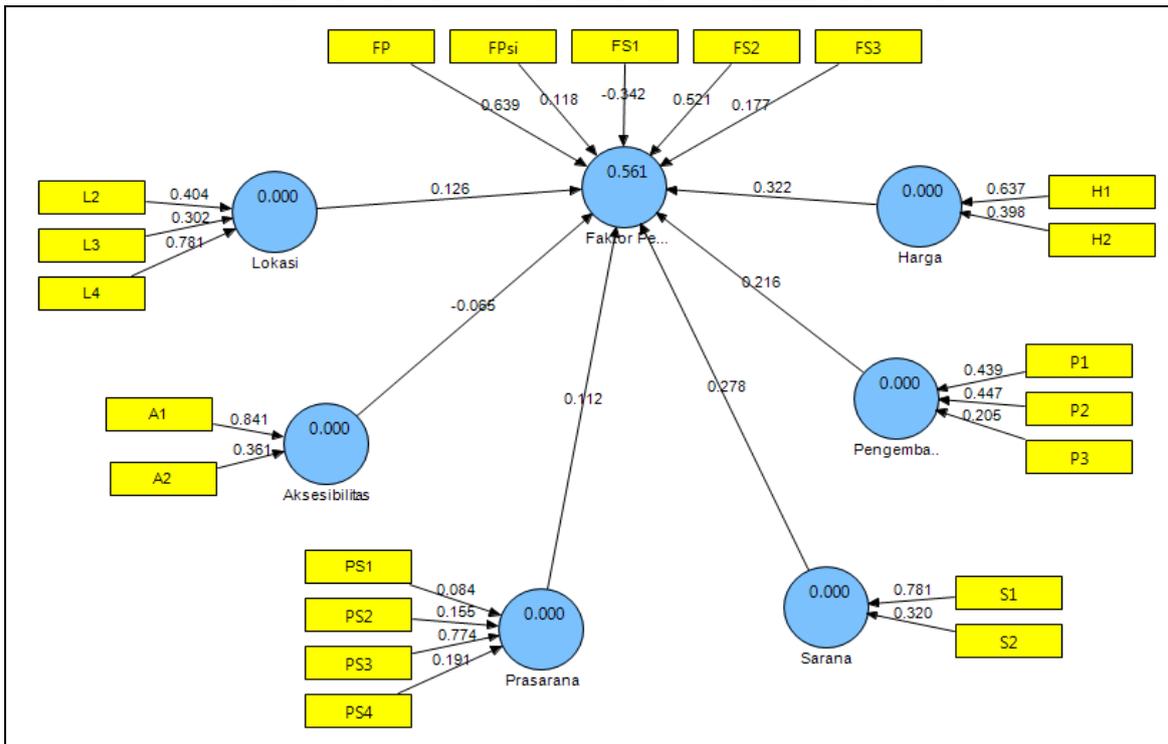
Tabel 5.17. Nilai *Communality* Model Umum

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.340413
2	Faktor Pemilihan	0.550518
3	Harga	0.926985
4	Lokasi	0.291138
5	Pengembang	0.817021
6	Prasarana	0.502900
7	Sarana	0.762516

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Untuk itu, dicoba beberapa cara, antara lain menghilangkan indikator X yang memiliki nilai negatif atau sangat kecil. Dengan demikian, diperoleh model sebagai berikut:

Gambar 5.2. Model Umum Faktor Pemilihan Revisi



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Dengan tidak mengikutsertakan indikator L1 (karakteristik lokasi), A3 (jarak dengan lokasi kerja) dan A4 (ketersediaan angkutan umum), tidak terjadi perubahan nilai pada *R Squares* (0.561) namun terjadi perubahan nilai pada *communality* menjadi:

Tabel 5.18. Nilai *Communality* Model Umum Revisi

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.610720
2	Faktor Pemilihan	0.549609
3	Harga	0.927021
4	Lokasi	0.390966
5	Pengembang	0.817135
6	Prasarana	0.502851
7	Sarana	0.762479

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Lokasi masih memiliki nilai *communality* < 0.5, namun karena sudah mendekati nilai 4.0, dianggap masih bisa digunakan dalam model. Dengan demikian, model diatas dapat digunakan untuk penelitian, dan indikator yang digunakan untuk model umum adalah:

Tabel 5.19. Tabel Kesimpulan Model Umum

No.	Konstruk X	Konstruk Y
1.	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • keamanan lingkungan (L2) • kelas lingkungan di sekitarnya (L3) • kondisi topografi (L4)
2.	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> • kedekatan dengan pusat kegiatan (A1) • kondisi kemacetan (A2)
3.	Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> • kondisi jalan (PS1) • ketersediaan prasarana (PS2) • kondisi prasarana (PS3) • ketersediaan jalan (PS4)
4.	Sarana	<ul style="list-style-type: none"> • jenis sarana sosial ekonomi yang ada (S1) • kualitas sarana sosial ekonomi yang ada (S2)
5.	Pengembang	<ul style="list-style-type: none"> • skala/besaran pengembang (P1) • pengalaman pengembang (P2) • citra pengembang (P3)
6.	Harga	<ul style="list-style-type: none"> • harga rumah yang ditawarkan (H1) • cara pembayaran (H2)

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

Melalui tabel diatas, dapat terlihat bahwa salah satu indikator lokasi yaitu karakteristik lokasi (L1) tidak ikut serta. Alasan karakteristik lokasi tidak dianggap cukup penting berdasarkan persamaan model diatas kemungkinan karena dianggap variabel lainnya di lokasi sudah dapat mewakili karakteristik lokasi.

Melalui tabel diatas, dapat pula disimpulkan bahwa dalam melakukan penilaian secara umum, seluruh variabel diatas perlu mendapat perhatian dalam proses penilaian sehingga dapat menghasilkan nilai yang lebih objektif.

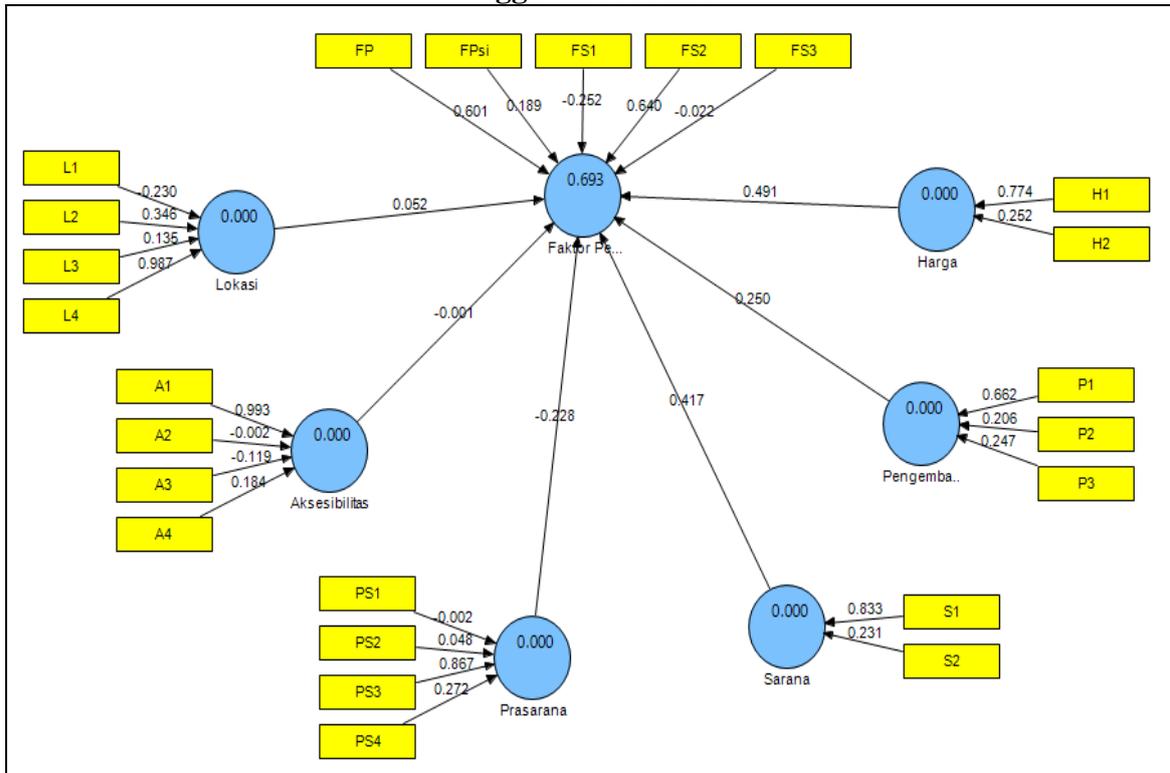
b. Model Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal Responden

Pada analisis ini, responden dibagi menjadi 2 kelompok besar, sesuai dengan lokasi tempat tinggalnya, yaitu Jabodetabek dan non Jabodetabek.

Jabodetabek

Berikut ini adalah model faktor pemilihan responden berdasarkan lokasi tempat tinggal Jabodetabek.

Gambar 5.3. Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal Jabodetabek



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Melalui gambar diatas, terlihat bahwa hubungan antara X dan Y (*R Squares*) adalah sebesar 0,693. Artinya adalah X dan Y berhubungan dengan lemah. Terlihat bahwa harga memiliki pengaruh yang paling besar terhadap faktor pemilihan rumah.

Tabel 5.20. Nilai *Communality* Model Jabodetabek

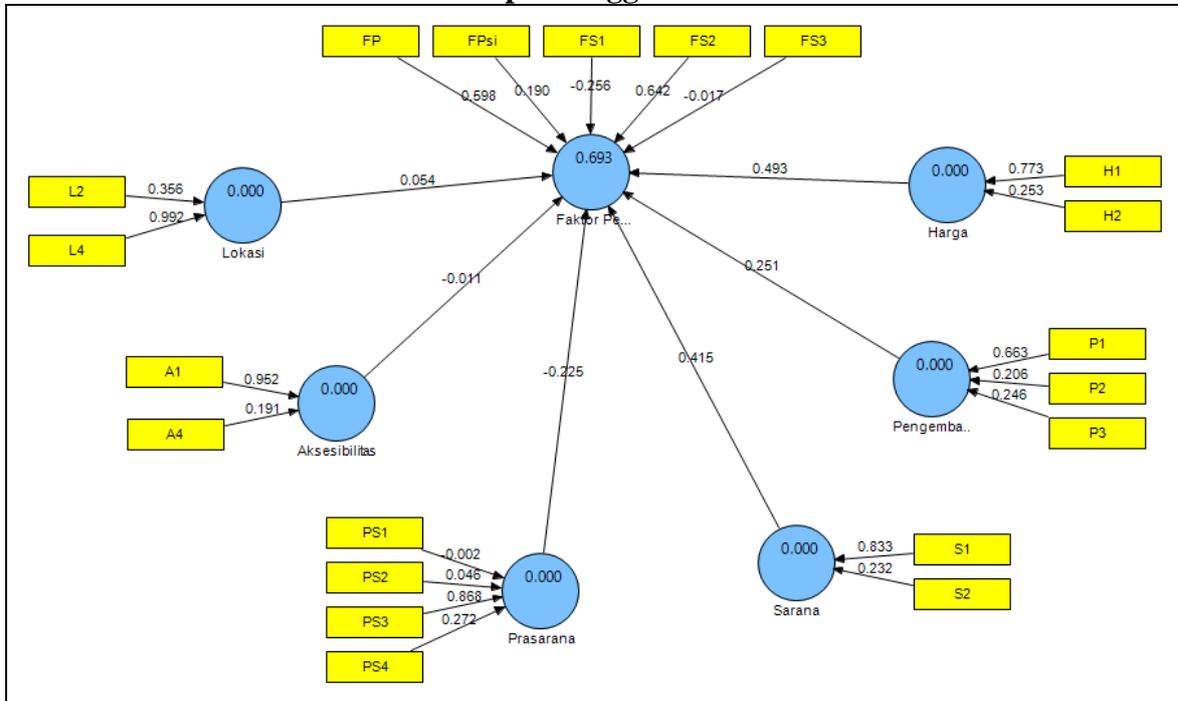
No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.304608
2	Faktor Pemilihan	0.578457
3	Harga	0.917466
4	Lokasi	0.228541
5	Pengembang	0.747124
6	Prasarana	0.490126
7	Sarana	0.786783

Sumber: Hasil Analisis, 2012

(*communality* adalah tes yang dilakukan untuk mengetahui konvergenitas dari data. Nilai yang baik adalah > 0.5). Hasil dari tes *communality* terhadap model diatas, memiliki beberapa konstruk X yang berada di bawah nilai 0.5 sehingga perlu dilakukan penyesuaian model. Untuk itu, dicoba beberapa cara, antara lain menghilangkan indikator X yang

memiliki nilai negatif atau sangat kecil. Dengan demikian, diperoleh model sebagai berikut:

Gambar 5.4. Hasil Revisi Model Faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal Jabodetabek



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Dengan tidak mengikutsertakan indikator L1 (karakteristik lokasi), L3 (kelas lingkungan di sekitarnya), A2 (kondisi kemacetan), dan A3 (jarak dengan lokasi kerja), tidak terjadi perubahan nilai pada *R Squares* (0.693) namun terjadi perubahan nilai pada *communality* menjadi:

Tabel 5.21. Nilai *Communality* Model Jabodetabek Revisi

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.541071
2	Faktor Pemilihan	0.578696
3	Harga	0.917621
4	Lokasi	0.458304
5	Pengembang	0.746984
6	Prasarana	0.490061
7	Sarana	0.786978

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Lokasi masih memiliki nilai *communality* < 0.5, namun karena sudah bernilai 4.5, dianggap masih bisa digunakan dalam model. Dengan demikian, model diatas dapat digunakan untuk penelitian, dan indikator yang digunakan untuk Jabodetabek adalah:

Tabel 5.22. Tabel Kesimpulan Model Lokasi Jabodetabek

No.	Konstruk X	Konstruk Y
1.	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • aktualisasi diri (FPsi) • adanya saving yang cukup (FP) • kedekatan dengan keluarga (FS1) • kedekatan dengan kerabat (FS2) • adanya dukungan dari keluarga (FS3)
2.	Aksesibilitas	
3.	Prasarana	
4.	Sarana	
5.	Pengembang	
6.	Harga	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

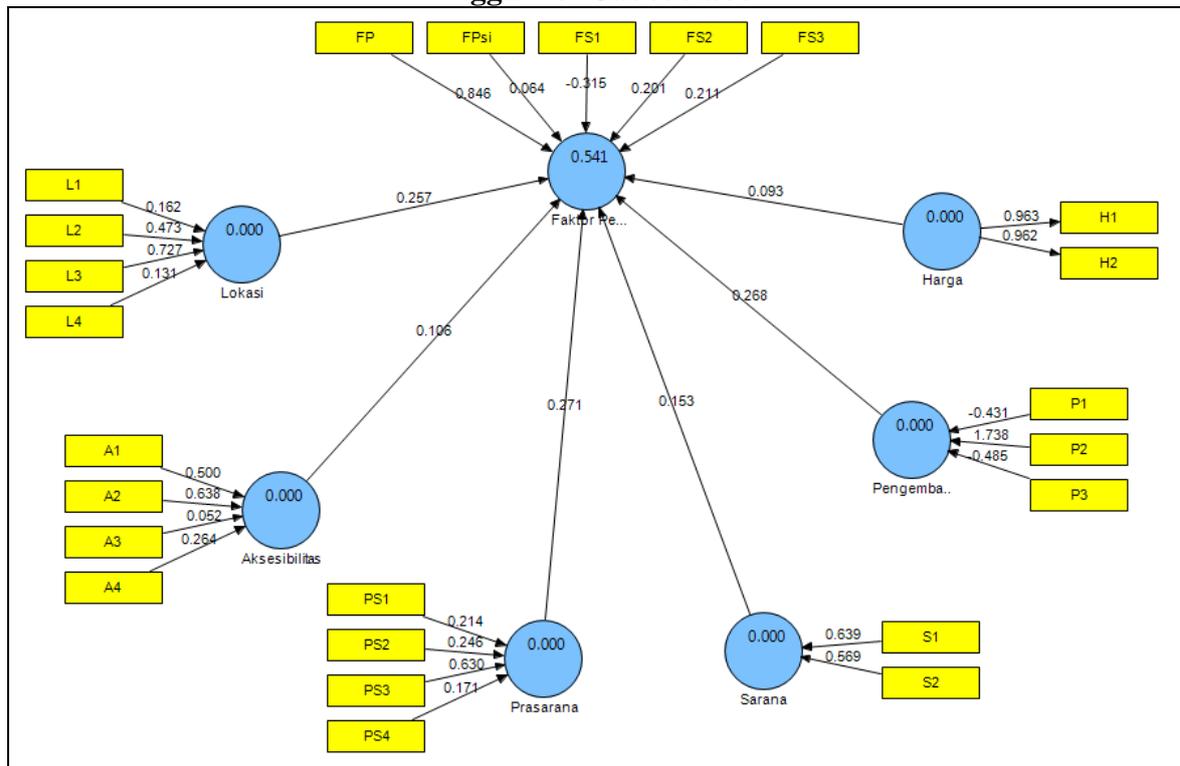
Melalui tabel diatas, dapat terlihat bahwa karakteristik lokasi dan kelas lingkungan di sekitarnya tidak menjadi elemen yang diperhitungkan dalam proses penilaian. Kondisi diatas kemungkinan karena sudah dapat dilihat dari elemen lokasi lainnya atau ada kemiripan antar elemen di dalam variabel lokasi.

Untuk variabel aksesibilitas, kondisi kemacetan dan jarak dengan lokasi kerja merupakan elemen yang juga tidak diperhitungkan dalam proses penilaian, kemungkinan karena kondisi masyarakat Jabodetabek sudah ‘bersahabat’ dengan kemacetan, sehingga kondisi kemacetan dan jarak dengan lokasi kerja dianggap bukan elemen yang penting.

Non Jabodetabek

Berikut ini adalah model faktor pemilihan responden berdasarkan lokasi tempat tinggal non Jabodetabek.

Gambar 5.5. Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal non Jabodetabek



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Melalui gambar diatas, terlihat bahwa hubungan antara X dan Y (*R Squares*) adalah sebesar 0,541. Artinya adalah X dan Y berhubungan dengan lemah. Terlihat bahwa prasarana memiliki pengaruh yang paling besar terhadap faktor pemilihan rumah.

Tabel 5.23. Nilai *Communality* Model non Jabodetabek

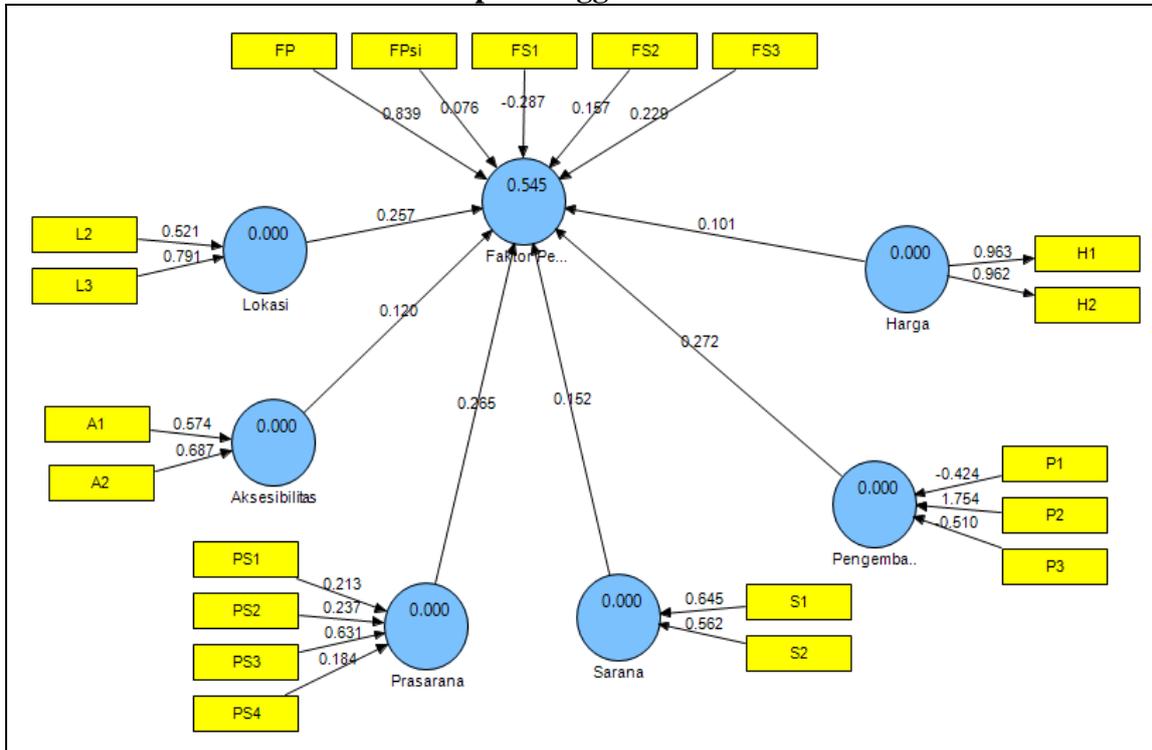
No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.347199
2	Faktor Pemilihan	0.461482
3	Harga	0.926727
4	Lokasi	0.348031
5	Pengembang	0.600778
6	Prasarana	0.540166
7	Sarana	0.684146

Sumber: Hasil Analisis, 2012

(*communality* adalah tes yang dilakukan untuk mengetahui konvergenitas dari data. Nilai yang baik adalah > 0.5). Hasil dari tes *communality* terhadap model diatas, memiliki beberapa konstruk X yang berada di bawah nilai 0.5 sehingga perlu dilakukan penyesuaian

model. Untuk itu, dicoba beberapa cara, antara lain menghilangkan indikator X yang memiliki nilai negatif atau sangat kecil. Dengan demikian, diperoleh model sebagai berikut:

Gambar 5.6. Hasil Revisi Model Faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal non Jabodetabek



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Dengan tidak mengikutsertakan indikator L1 (karakteristik lokasi), L4 (kondisi topografi), A3 (jarak dengan lokasi kerja), dan A4 (ketersediaan angkutan umum) terjadi sedikit perubahan nilai pada *R Squares* (0.545) dan terjadi perubahan nilai pada *communality* menjadi:

Tabel 5.24. Nilai *Communality* Model non Jabodetabek Revisi

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.624069
2	Faktor Pemilihan	0.463973
3	Harga	0.926725
4	Lokasi	0.558182
5	Pengembang	0.596561
6	Prasarana	0.540853
7	Sarana	0.683926

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Faktor pemilihan masih memiliki nilai *communality* < 0.5, namun karena sudah bernilai 4.6, dianggap masih bisa digunakan dalam model. Dengan demikian, model diatas dapat digunakan untuk penelitian, dan indikator yang digunakan untuk non Jabodetabek adalah:

Tabel 5.25. Tabel Kesimpulan Model Lokasi non Jabodetabek

No.	Konstruk X	Konstruk Y
1.	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • aktualisasi diri (FPsi) • adanya saving yang cukup (FP) • kedekatan dengan keluarga (FS1) • kedekatan dengan kerabat (FS2) • adanya dukungan dari keluarga (FS3)
2.	Aksesibilitas	
3.	Prasarana	
4.	Sarana	
5.	Pengembang	
6.	Harga	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa karakteristik lokasi dan kondisi topografi bukan elemen perbandingan yang dianggap perlu dipertimbangkan dalam proses penilaian berdasarkan responden yang tinggal di non Jabodetabek. Hal ini kemungkinan karena karakteristik lokasi sudah termasuk ke dalam elemen lainnya dalam variabel lokasi, namun kondisi topografi di non Jabodetabek tidak menjadi elemen pertimbangan kemungkinan karena topografi di luar Jabodetabek tidak menjadi masalah dalam pemilihan rumah.

Sedangkan untuk variabel aksesibilitas, jarak dengan lokasi kerja dan ketersediaan angkutan umum merupakan elemen yang dianggap tidak perlu terlalu diperhatikan dalam proses penilaian. Hal ini kemungkinan karena di luar Jabodetabek, jarak dan angkutan umum tidak terlalu menjadi persoalan, karena relatif tidak terjadi kemacetan, sehingga jarak yang cukup jauh dapat ditempuh dengan waktu yang relatif singkat.

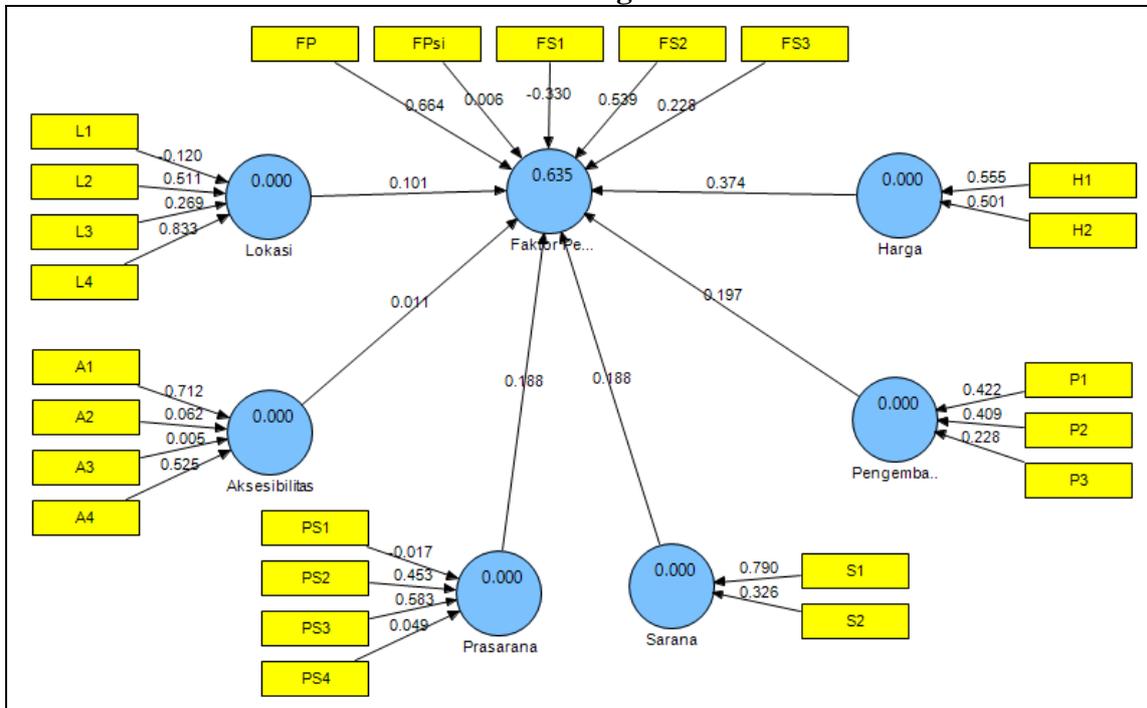
c. Model Berdasarkan Pendapatan Responden

Pada analisis ini, responden dibagi menjadi 3 kelompok besar, sesuai dengan pendapatan responden, yaitu Menengah (pendapatan < Rp. 10 juta), Menengah Atas (pendapatan Rp. 10 juta – 20 juta), dan Atas (pendapatan > Rp. 20 juta).

Menengah

Berikut ini adalah model faktor pemilihan responden berdasarkan pendapatan, kelas Menengah.

Gambar 5.7. Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Menengah



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Melalui gambar diatas, terlihat bahwa hubungan antara X dan Y (*R Squares*) adalah sebesar 0,635. Artinya adalah X dan Y berhubungan dengan lemah. Terlihat bahwa harga memiliki pengaruh yang paling besar terhadap faktor pemilihan rumah.

Tabel 5.26. Nilai Commuality Model Kelas Menengah

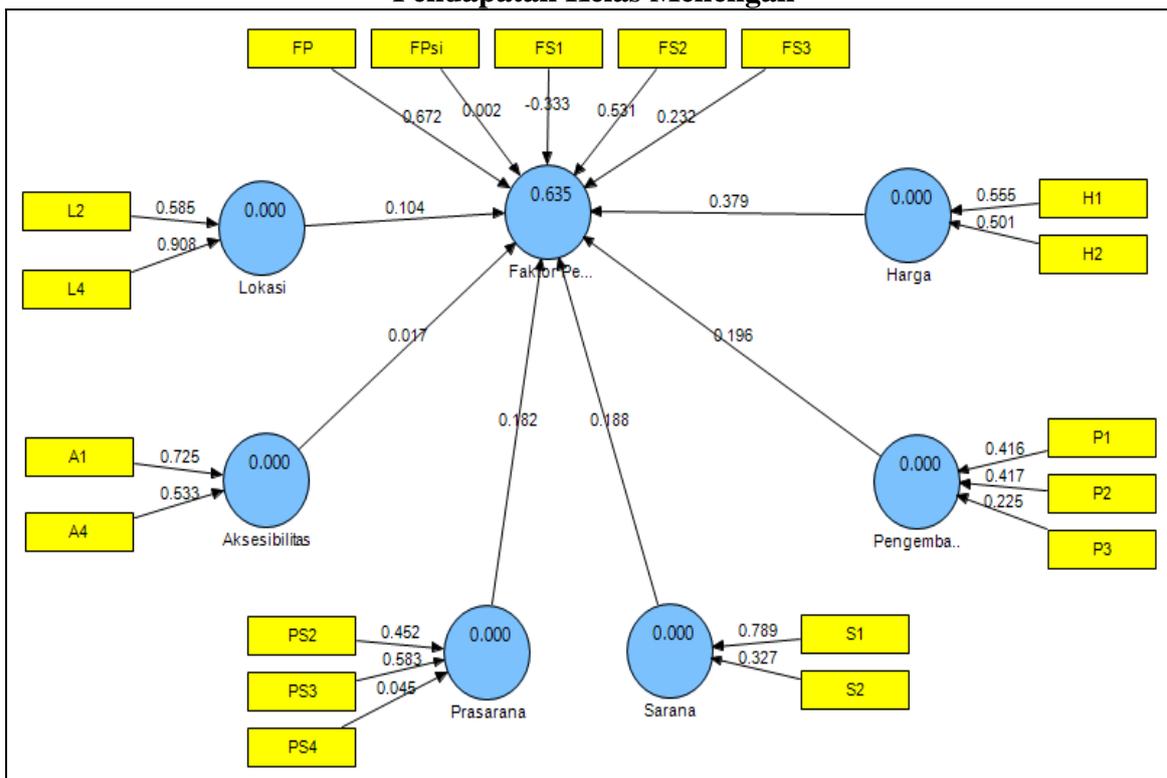
No.	Konstruk	Commuality
1	Aksesibilitas	0.339533
2	Faktor Pemilihan	0.550167
3	Harga	0.896803

4	Lokasi	0.259608
5	Pengembang	0.889377
6	Prasarana	0.480040
7	Sarana	0.735407

Sumber: Hasil Analisis, 2012

(*communality* adalah tes yang dilakukan untuk mengetahui konvergenitas dari data. Nilai yang baik adalah > 0.5). Hasil dari tes *communality* terhadap model diatas, memiliki beberapa konstruk X yang berada di bawah nilai 0.5 sehingga perlu dilakukan penyesuaian model. Untuk itu, dicoba beberapa cara, antara lain menghilangkan indikator X yang memiliki nilai negatif atau sangat kecil. Dengan demikian, diperoleh model sebagai berikut:

Gambar 5.8. Hasil Revisi Model Faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Menengah



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Dengan tidak mengikutsertakan indikator L1 (karakteristik lokasi), L3 (kelas lingkungan di sekitarnya), A2 (kondisi kemacetan), A3 (jarak dengan lokasi kerja), dan PS1 (kondisi jalan).terjadi perubahan nilai pada *R Squares* (0.635) dan terjadi perubahan nilai pada *communality* menjadi:

Tabel 5.27. Nilai *Communality* Model Kelas Menengah Revisi

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.619091
2	Faktor Pemilihan	0.547591
3	Harga	0.896797
4	Lokasi	0.431145
5	Pengembang	0.889343
6	Prasarana	0.634241
7	Sarana	0.735679

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Lokasi masih memiliki nilai *communality* < 0.5, namun karena sudah lebih dari 4, dianggap masih bisa digunakan dalam model. Dengan demikian, model diatas dapat digunakan untuk penelitian, dan indikator yang digunakan untuk responden kelas menengah adalah:

Tabel 5.28. Tabel Kesimpulan Model Responden Kelas Menengah

No.	Konstruk X	Konstruk Y
1.	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • aktualisasi diri (FPsi) • adanya saving yang cukup (FP) • kedekatan dengan keluarga (FS1) • kedekatan dengan kerabat (FS2) • adanya dukungan dari keluarga (FS3)
2.	Aksesibilitas	
3.	Prasarana	
4.	Sarana	
5.	Pengembang	
6.	Harga	
		<ul style="list-style-type: none"> • keamanan lingkungan (L2) • kondisi topografi (L4) • kedekatan dengan pusat kegiatan (A1) • ketersediaan angkutan umum (A4) • kondisi jalan (PS1) • ketersediaan prasarana (PS2) • kondisi prasarana (PS3) • ketersediaan jalan (PS4) • jenis sarana sosial ekonomi yang ada (S1) • kualitas sarana sosial ekonomi yang ada (S2) • skala/besaran pengembang (P1) • pengalaman pengembang (P2) • citra pengembang (P3) • harga rumah yang ditawarkan (H1) • cara pembayaran (H2)

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

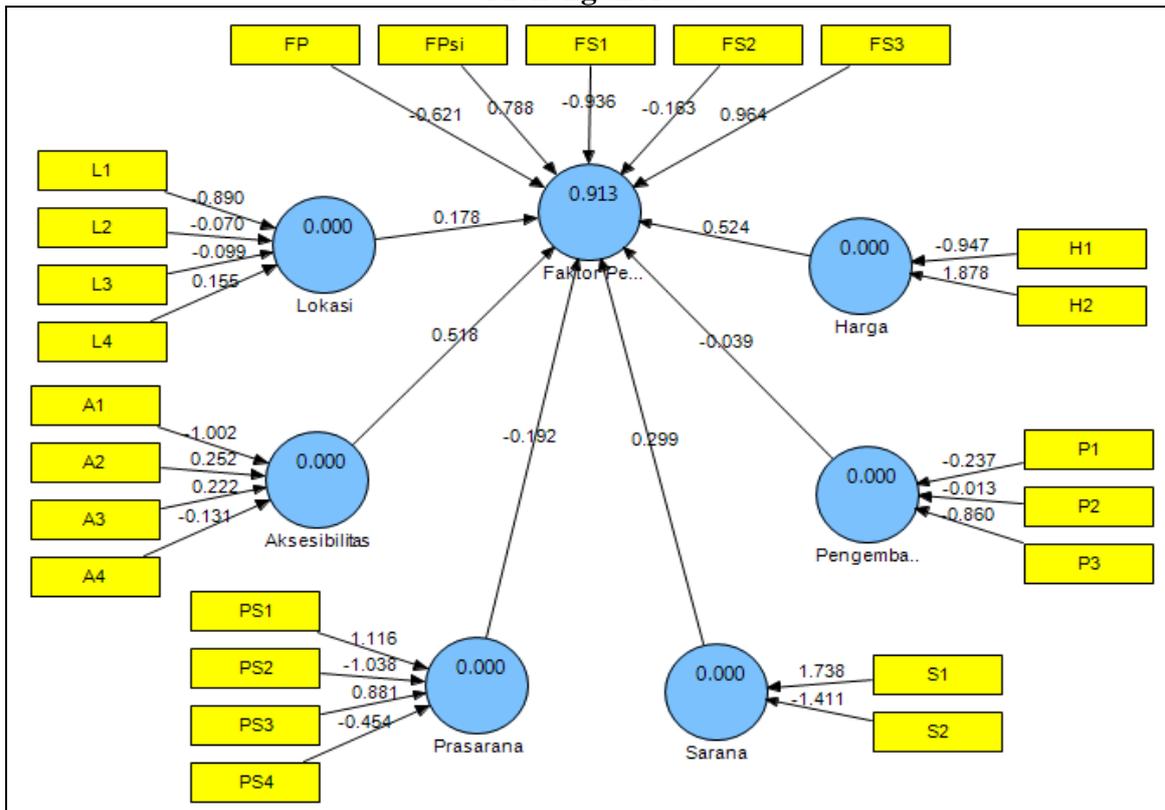
Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa karakteristik lokasi dan kelas lingkungan bukan merupakan salah satu elemen yang perlu diperhatikan secara khusus bagi responden kelas menengah. Hal ini kemungkinan karena bagi responden kelas menengah, keterbatasan materi menjadi tidak dapat memilih lokasi tempat tinggal.

Untuk aksesibilitas, kondisi kemacetan dan jarak dengan lokasi kerja bukan elemen yang menjadi prioritas. Hal ini kemungkinan karena bagi responden kelas menengah, kemacetan dan jarak dengan lokasi kerja merupakan salah satu hal yang harus mereka hadapi yang merupakan konsekuensi dari harga rumah yang masih bisa terjangkau oleh mereka.

Menengah Atas

Berikut ini adalah model faktor pemilihan responden berdasarkan pendapatan kelas menengah atas.

Gambar 5.9. Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Menengah Atas



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Melalui gambar diatas, terlihat bahwa hubungan antara X dan Y (*R Squares*) adalah sebesar 0,913. Artinya adalah X dan Y berhubungan sangat kuat. Terlihat bahwa harga memiliki pengaruh yang paling besar terhadap faktor pemilihan rumah.

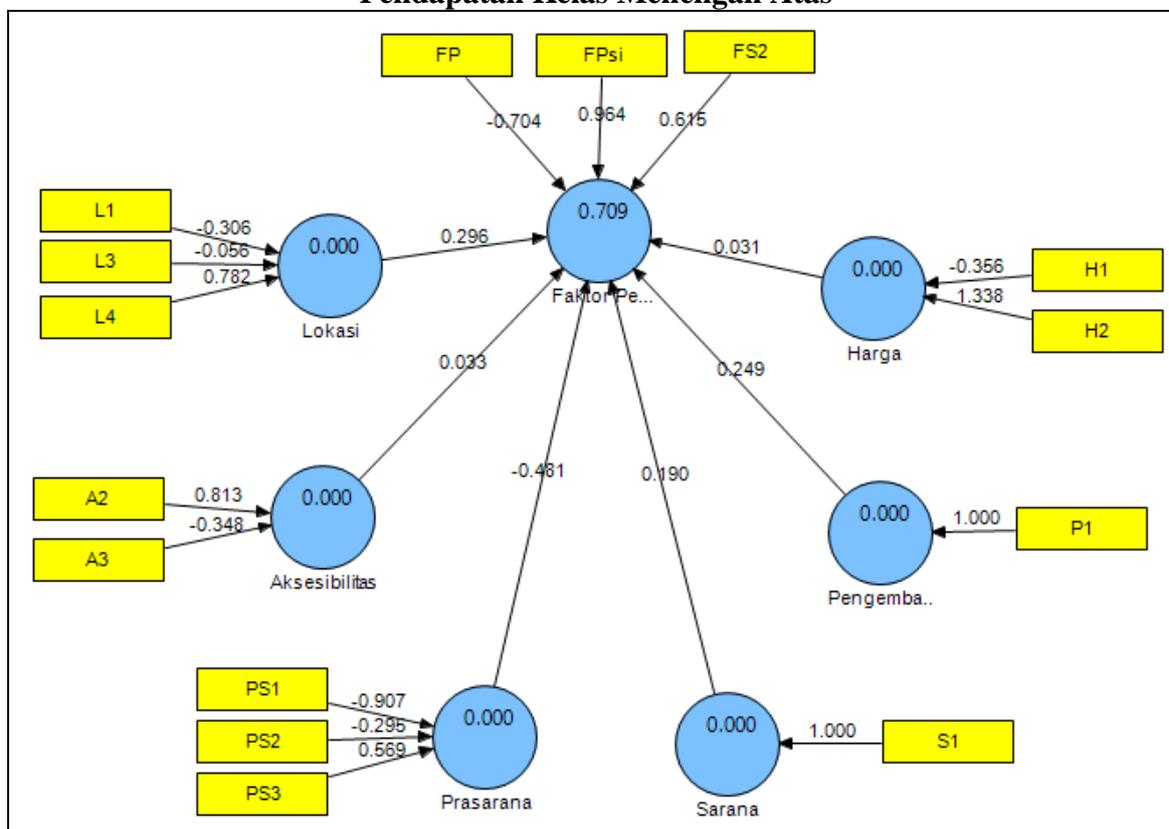
Tabel 5.29. Nilai *Communality* Model Kelas Menengah Atas

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.339533
2	Faktor Pemilihan	0.550167
3	Harga	0.896803
4	Lokasi	0.259608
5	Pengembang	0.889377
6	Prasarana	0.480040
7	Sarana	0.735407

Sumber: Hasil Analisis, 2012

(*communality* adalah tes yang dilakukan untuk mengetahui konvergenitas dari data. Nilai yang baik adalah > 0.5). Hasil dari tes *communality* terhadap model diatas, memiliki beberapa konstruk X yang berada di bawah nilai 0.5 sehingga perlu dilakukan penyesuaian model. Untuk itu, dicoba beberapa cara, antara lain menghilangkan indikator X yang memiliki nilai negatif atau sangat kecil. Dengan demikian, diperoleh model sebagai berikut:

Gambar 5.10. Hasil Revisi Model Faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Menengah Atas



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Dengan tidak mengikutsertakan indikator L2 (keamanan lingkungan), A1 (kedekatan dengan pusat kegiatan), A4 (ketersediaan angkutan umum), PS4 (ketersediaan jalan), S2 (kualitas sarana sosial ekonomi), P2 (pengalaman pengembang), P3 (citra pengembang), FS1 (kedekatan dengan keluarga), dan FS3 (dukungan dari keluarga) terjadi sedikit perubahan nilai pada *R Squares* (0.709) dan terjadi perubahan nilai pada *communality* menjadi:

Tabel 5.30. Nilai *Communality* Model Kelas Menengah Atas Revisi

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.668180
2	Faktor Pemilihan	0.614199
3	Harga	0.929904
4	Lokasi	0.532707
5	Pengembang	1.000000
6	Prasarana	0.580028
7	Sarana	1.000000

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Tidak ada faktor pemilihan yang memiliki nilai *communality* < 0.5. Dengan demikian, model diatas dapat digunakan untuk penelitian, dan indikator yang digunakan untuk responden kelas menengah atas adalah:

Tabel 5.31. Tabel Kesimpulan Model Responden Kelas Menengah Atas

No.	Konstruk X	Konstruk Y
1.	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • aktualisasi diri (FPsi) • adanya saving yang cukup (FP) • kedekatan dengan kerabat (FS2)
	<ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik lokasi (L1) • Kelas lingkungan di sekitarnya (L3) • kondisi topografi (L4) 	
2.	Aksesibilitas	
	<ul style="list-style-type: none"> • kondisi kemacetan (A2) • jarak dengan lokasi kerja (A3) 	
3.	Prasarana	
	<ul style="list-style-type: none"> • kondisi jalan (PS1) • ketersediaan prasarana (PS2) • kondisi prasarana (PS3) 	
4.	Sarana	
	<ul style="list-style-type: none"> • jenis sarana sosial ekonomi yang ada (S1) 	
5.	Pengembang	
	<ul style="list-style-type: none"> • skala/besaran pengembang (P1) 	
6.	Harga	
	<ul style="list-style-type: none"> • harga rumah yang ditawarkan (H1) • cara pembayaran (H2) 	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

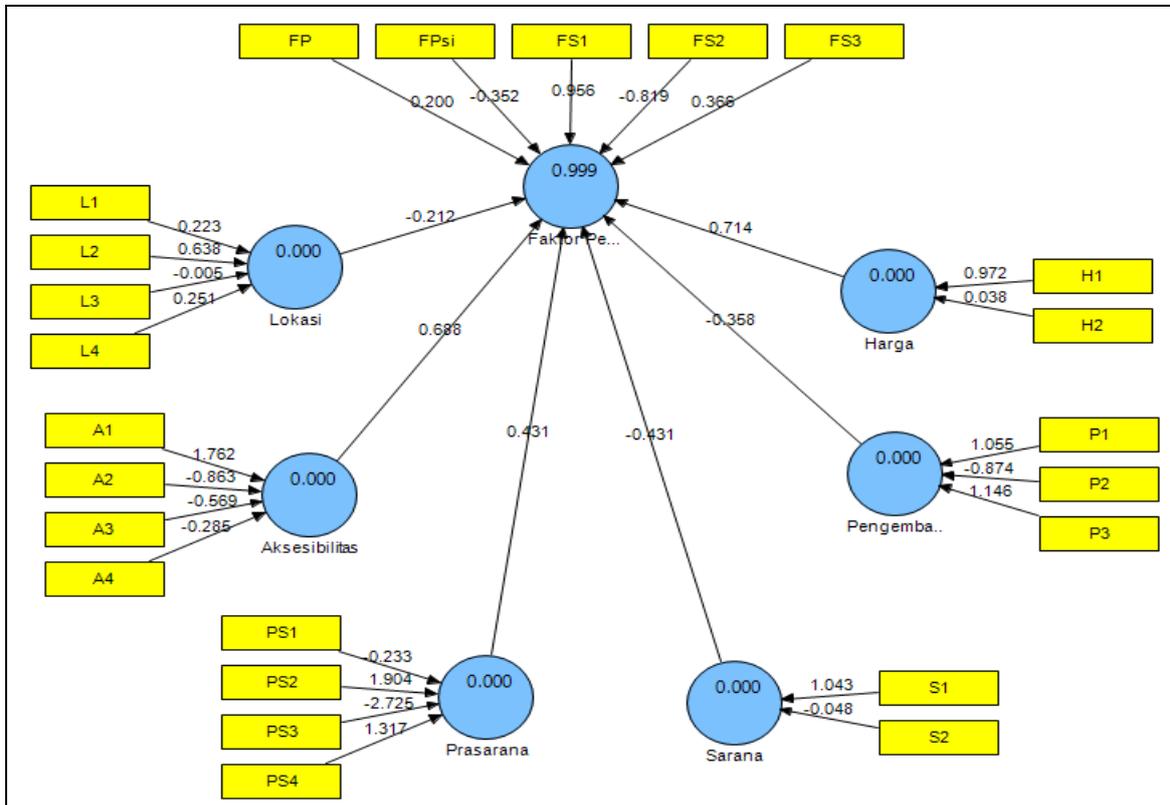
Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa karakteristik lokasi, kelas lingkungan dan kondisi topografi merupakan elemen yang perlu diperhatikan secara khusus bagi responden kelas

menengah atas. Terlihat juga pada aksesibilitas, bahwa kondisi kemacetan dan jarak dengan lokasi kerja merupakan elemen yang juga penting untuk diperhatikan. Kondisi ini menunjukkan daya beli masyarakat kelas menengah atas yang cukup tinggi, sehingga mereka memiliki peluang untuk memilih lokasi tempat tinggal mereka yang sesuai dengan keperluan dan keinginan.

Atas

Berikut ini adalah model faktor pemilihan responden berdasarkan pendapatan kelas atas.

Gambar 5.11. Model Faktor Pemilihan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Atas



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Melalui gambar diatas, terlihat bahwa hubungan antara X dan Y (*R Squares*) adalah sebesar 0,999. Artinya adalah X dan Y berhubungan sangat kuat sekali. Terlihat bahwa harga memiliki pengaruh yang paling besar terhadap faktor pemilihan rumah.

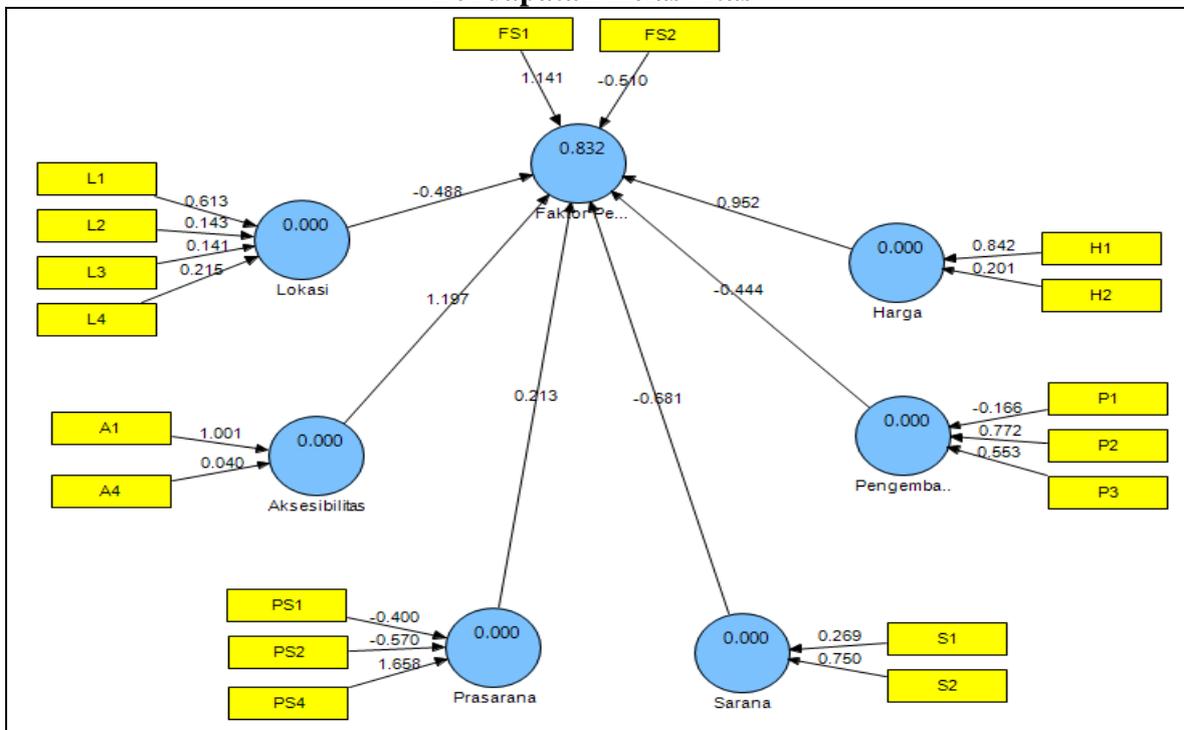
Tabel 5.32. Nilai *Communality* Model Kelas Atas

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.156942
2	Faktor Pemilihan	0.346057
3	Harga	0.784140
4	Lokasi	0.724817
5	Pengembang	0.365844
6	Prasarana	0.112315
7	Sarana	0.900215

Sumber: Hasil Analisis, 2012

(*communality* adalah tes yang dilakukan untuk mengetahui konvergenitas dari data. Nilai yang baik adalah > 0.5). Hasil dari tes *communality* terhadap model diatas, memiliki beberapa konstruk X yang berada di bawah nilai 0.5 sehingga perlu dilakukan penyesuaian model. Untuk itu, dicoba beberapa cara, antara lain menghilangkan indikator X yang memiliki nilai negatif atau sangat kecil. Dengan demikian, diperoleh model sebagai berikut:

Gambar 5.12. Hasil Revisi Model Faktor Pertimbangan Responden Berdasarkan Pendapatan Kelas Atas



Sumber: Hasil Analisis Smart PLS pada kuesioner no.9, 2012

Dengan tidak mengikutsertakan indikator A2 (kondisi kemacetan), A3 (jarak dengan lokasi kerja), PS3 (kualitas prasarana), FPsi (aktualisasi diri), FP (adanya tabungan yang cukup) dan FS3 (dukungan dari keluarga) terjadi sedikit perubahan nilai pada *R Squares* (0.832) dan terjadi perubahan nilai pada *communality* menjadi:

Tabel 5.33. Nilai *Communality* Model Kelas Atas Revisi

No.	Konstruk	<i>Communality</i>
1	Aksesibilitas	0.499236
2	Faktor Pemilihan	0.401311
3	Harga	0.828786
4	Lokasi	0.732082
5	Pengembang	0.539371
6	Prasarana	0.488846
7	Sarana	0.941876

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Aksesibilitas, faktor pemilihan, dan prasarana masih memiliki nilai *communality* < 0.5, namun karena sudah memiliki nilai lebih dari 4, maka masih bisa diikutsertakan dalam penelitian dan indikator yang digunakan untuk responden kelas atas adalah:

Tabel 5.34. Tabel Kesimpulan Model Responden Kelas Atas

No.	Konstruk X	Konstruk Y
1.	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • kedekatan dengan keluarga (FS1) • kedekatan dengan kerabat (FS2)
	<ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik lokasi (L1) • Keamanan lingkungan (L2) • Kelas lingkungan di sekitarnya (L3) • kondisi topografi (L4) 	
2.	Aksesibilitas	
	<ul style="list-style-type: none"> • kedekatan dengan pusat kegiatan (A1) • ketersediaan angkutan umum (A4) 	
3.	Prasarana	
	<ul style="list-style-type: none"> • kondisi jalan (PS1) • ketersediaan prasarana (PS2) • ketersediaan jalan (PS4) 	
4.	Sarana	
	<ul style="list-style-type: none"> • jenis sarana sosial ekonomi yang ada (S1) • kualitas sarana sosial ekonomi yang ada (S2) 	
5.	Pengembang	
	<ul style="list-style-type: none"> • skala/besaran pengembang (P1) • pengalaman pengembang (P2) • citra pengembang (P3) 	
6.	Harga	
	<ul style="list-style-type: none"> • harga rumah yang ditawarkan (H1) • cara pembayaran (H2) 	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa masyarakat kelas atas lebih memikirkan hampir keseluruhan elemen dalam melakukan pemilihan rumah. Hal ini menunjukkan mereka lebih selektif dalam memilih lokasi tempat tinggal, yang bisa dikarenakan faktor keamanan, aktualisasi diri, prestige lokasi, dan lain sebagainya. Kemungkinan lain adalah adanya peluang untuk melakukan investasi properti bagi masyarakat kelas atas. Dengan demikian, mereka perlu lebih selektif dalam menentukan lokasi tempat tinggal atau lokasi rumah yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhan mereka.

Dengan demikian, dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

Tabel 5.35. Tabel Kesimpulan Analisis Pembentukan Model Elemen Perbandingan

No.	Analisis	Faktor Pemilihan yang Disertakan
1	Model Umum	<ul style="list-style-type: none"> - Keamanan lingkungan (L2) - Kelas lingkungan di sekitarnya (L3) - Kondisi topografi (L4) - Kedekatan dengan pusat kegiatan (A1) - Kondisi kemacetan (A2) - Kondisi jalan (PS1) - Ketersediaan prasarana (PS2) - Kualitas prasarana (PS3) - Ketersediaan jalan (PS4) - Jenis sarana sosial ekonomi yang tersedia (S1) - Kualitas sarana sosial ekonomi yang tersedia (S2) - Skala/besaran pengembang (P1) - Pengalaman pengembang (P2) - Citra pengembang (P3) - Harga rumah yang ditawarkan (H1) - Cara pembayaran (H2)
		<ul style="list-style-type: none"> - Kedekatan dengan keluarga (FS1) - Kedekatan dengan kerabat (FS2) - Dukungan dari keluarga (FS3) - Adanya tabungan yang cukup (FP) - Aktualisasi diri (Fpsi)

**Tabel 5.35. Tabel Kesimpulan Analisis Pembentukan Model Elemen Perbandingan
(lanjutan)**

No.	Analisis	Faktor Pemilihan yang Disertakan
2	Lokasi Tempat Tinggal Jabodetabek	<ul style="list-style-type: none"> - Keamanan lingkungan (L2) - Kondisi topografi (L4) - Kedekatan dengan pusat kegiatan (A1) - Ketersediaan angkutan umum (A4) - Kondisi jalan (PS1) - Ketersediaan prasarana (PS2) - Kualitas prasarana (PS3) - Ketersediaan jalan (PS4) - Jenis sarana sosial ekonomi yang tersedia (S1) - Kualitas sarana sosial ekonomi yang tersedia (S2) - Skala/besaran pengembang (P1) - Pengalaman pengembang (P2) - Citra pengembang (P3) - Harga rumah yang ditawarkan (H1) - Cara pembayaran (H2) <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Kedekatan dengan keluarga (FS1) - Kedekatan dengan kerabat (FS2) - Dukungan dari keluarga (FS3) - Adanya tabungan yang cukup (FP) - Aktualisasi diri (Fpsi)
3	Lokasi Tempat Tinggal non Jabodetabek	<ul style="list-style-type: none"> - Keamanan lingkungan (L2) - Kelas lingkungan di sekitarnya (L3) - Kedekatan dengan pusat kegiatan (A1) - Kondisi kemacetan (A2) - Kondisi jalan (PS1) - Ketersediaan prasarana (PS2) - Kualitas prasarana (PS3) - Ketersediaan jalan (PS4) - Jenis sarana sosial ekonomi yang tersedia (S1) - Kualitas sarana sosial ekonomi yang tersedia (S2) - Skala/besaran pengembang (P1) - Pengalaman pengembang (P2) - Citra pengembang (P3) - Harga rumah yang ditawarkan (H1) - Cara pembayaran (H2) <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Kedekatan dengan keluarga (FS1) - Kedekatan dengan kerabat (FS2) - Dukungan dari keluarga (FS3) - Adanya tabungan yang cukup (FP) - Aktualisasi diri (Fpsi)

Tabel 5.35. Tabel Kesimpulan Analisis Pembentukan Model Elemen Perbandingan (lanjutan)

No.	Analisis	Faktor Pemilihan yang Disertakan
4	Pendapatan Kelas Menengah	<ul style="list-style-type: none"> - Keamanan lingkungan (L2) - Kondisi topografi (L4) - Kedekatan dengan pusat kegiatan (A1) - Ketersediaan angkutan umum (A4) - Ketersediaan prasarana (PS2) - Kualitas prasarana (PS3) - Ketersediaan jalan (PS4) - Jenis sarana sosial ekonomi yang tersedia (S1) - Kualitas sarana sosial ekonomi yang tersedia (S2) - Skala/besaran pengembang (P1) - Pengalaman pengembang (P2) - Citra pengembang (P3) - Harga rumah yang ditawarkan (H1) - Cara pembayaran (H2)
5	Pendapatan Kelas Menengah Atas	<ul style="list-style-type: none"> - Karakteristik lokasi (L1) - Kelas lingkungan di sekitarnya (L3) - Kondisi topografi (L4) - Kondisi kemacetan (A2) - Jarak dengan lokasi kerja (A3) - Kondisi jalan (PS1) - Ketersediaan prasarana (PS2) - Kualitas prasarana (PS3) - Jenis sarana sosial ekonomi yang tersedia (S1) - Skala/besaran pengembang (P1) - Harga rumah yang ditawarkan (H1) - Cara pembayaran (H2)

**Tabel 5.35. Tabel Kesimpulan Analisis Pembentukan Model Elemen Perbandingan
(lanjutan)**

No.	Analisis	Faktor Pemilihan yang Disertakan
6	Pendapatan Kelas Atas	<ul style="list-style-type: none"> - Karakteristik lokasi (L1) - Keamanan lingkungan (L2) - Kelas lingkungan di sekitarnya (L3) - Kondisi topografi (L4) - Kedekatan dengan pusat kegiatan (A1) - Ketersediaan angkutan umum (A4) - Kondisi jalan (PS1) - Ketersediaan prasarana (PS2) - Ketersediaan jalan (PS4) - Jenis sarana sosial ekonomi yang tersedia (S1) - Kualitas sarana sosial ekonomi yang tersedia (S2) - Skala/besaran pengembang (P1) - Pengalaman pengembang (P2) - Citra pengembang (P3) - Harga rumah yang ditawarkan (H1) - Cara pembayaran (H2) <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Kedekatan dengan keluarga (FS1) - Kedekatan dengan kerabat (FS2)

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2012

BAB VI

KESIMPULAN

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari temuan yang diperoleh melalui analisis-analisis yang dilakukan oleh penulis dan saran yang dapat diberikan sehubungan dengan penelitian selanjutnya.

6.1. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

- a. Profil responden memberikan masukan yang berbeda terhadap elemen perbandingan dalam penilaian rumah tinggal. Dengan demikian, untuk melakukan penilaian, penilai perlu mengetahui profil karakteristik masyarakat berdasarkan lokasi dan kelas ekonominya, sehingga dapat memberikan penilaian yang lebih objektif.
- b. Profil responden yang perlu diketahui dalam melakukan proses penilaian antara lain usia, tingkat pendidikan, pendapatan, dan lokasi tempat tinggal.
- c. Dalam menentukan bobot penilaian, penilai juga perlu melihat profil masyarakat tempat lokasi rumah yang hendak dinilai. Karena melalui penelitian terlihat bahwa profil masyarakat memberikan output kepentingan yang berbeda terhadap elemen perbandingan penilaian. Dengan memperhitungkan profil masyarakat dalam melakukan penilaian, diharapkan penilai dapat memberikan nilai yang lebih objektif, yang tidak hanya melihat dari sudut pandangan penilai saja, namun juga dari konsumen.

6.2. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh penulis antara lain:

- a. Perlu adanya penelitian lebih mendalam mengenai pembentukan model faktor pertimbangan dengan jumlah responden yang lebih tersebar merata antara Jabodetabek dan non Jabodetabek.

- b. Bagi keperluan proses penilaian rumah oleh penilai, perlu dilakukan tes kasus terlebih dahulu, sebelum bisa diaplikasikan secara langsung.
- c. Perlu adanya pengujian lebih mendalam secara kualitatif mengenai peringkat elemen pertimbangan atau faktor pemilihan berdasarkan profil responden oleh beberapa ahli di bidang perencanaan kota, real estat, dan penilai.
- d. Penilai perlu melengkapi data-data yang terkait dengan elemen perbandingan sehingga dapat diaplikasikan dalam proses penilaian rumah.

KUESIONER PERUMAHAN

Dalam rangka penelitian mengenai “**Faktor-Faktor Penentu Pembelian Rumah**” kami memerlukan informasi berkaitan dengan pendapat Bapak/Ibu sebagai pengguna/calon pengguna dari perumahan. Oleh karena itu kami mohon kesediaan anda untuk menjawab beberapa pertanyaan dalam kuesioner ini. Jawaban yang anda berikan akan terjaga kerahasiannya dan akan dimanfaatkan hanya untuk penelitian ini. Kesediaan anda sangat kami harapkan. Sebelum dan sesudahnya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,
Tim Penelitian Universitas Tarumanagara

PROFIL RESPONDEN

1. Usia :
2. Jenis kelamin responden
 - a. Laki-laki
 - b. Perempuan
3. Status pernikahan responden
 - a. Menikah
 - b. Belum menikah/lajang
4. Pendidikan terakhir responden :
 - a. SMA/ sederajat
 - b. D1/D2/D3
 - c. S1
 - d. S2
 - e. S3
5. Bidang pekerjaan:
6. Pendapatan/bulan:
 - a. < Rp. 5.000.000
 - b. Rp. 5.000.001 – Rp. 10.000.000
 - c. Rp. 10.000.001 – Rp. 15.000.000
 - d. Rp. 15.000.001 – Rp. 20.000.000
 - e. > Rp. 20.000.000
7. Lokasi tempat tinggal:
 - a. Jakarta Barat
 - b. Jakarta Timur
 - c. Jakarta Selatan
 - d. Jakarta Pusat
 - e. Jakarta Utara
 - f. BodeTABEK
 - g. Lainnya,
8. Status rumah:
 - a. Kos
 - b. Sewa/kontrak
 - c. Tinggal dengan orang tua
 - d. Rumah sendiri

PERSEPSI DAN PREFERENSI TENTANG FAKTOR PEMILIHAN RUMAH

9. Berikan penilaian mengenai tingkat kepentingan beberapa faktor pertimbangan pemilihan kawasan perumahan berikut ini, dengan menggunakan skala penilaian dari 1 hingga 4, dimana angka **1 menunjukkan sangat tidak penting dan angka 4 menunjukkan sangat penting**.

Berikan pendapat anda dengan memberikan tanda \surd pada kolom yang tersedia !

No	FAKTOR PEMILIHAN	Tingkat Kepentingan			
		1	2	3	4
	LOKASI				
1.	Karakteristik lokasi				
2.	Keamanan lingkungan				
3.	Kelas lingkungan di sekitarnya				
4.	Kondisi topografi				
	AKSESIBILITAS				
1.	Kedekatan dengan pusat kegiatan				
2.	Kondisi kemacetan				
3.	Jarak dengan lokasi kerja				
4.	Ketersediaan angkutan umum				
	PRASARANA (air bersih, saluran air, listrik, telekomunikasi, dan jalan)				
1.	Kondisi jalan				
2.	Ketersediaan prasarana				
3.	Kondisi prasarana				
4.	Ketersediaan jalan				
	SARANA (pendidikan, kesehatan, peribadatan, olahraga, rekreasi)				
1.	Jenis sarana sosial ekonomi yang tersedia				
2.	Kualitas sarana sosial ekonomi				
	PENGEMBANG				
1.	Skala / besaran pengembang				
2.	Pengalaman pengembang				
3.	Citra pengembang				

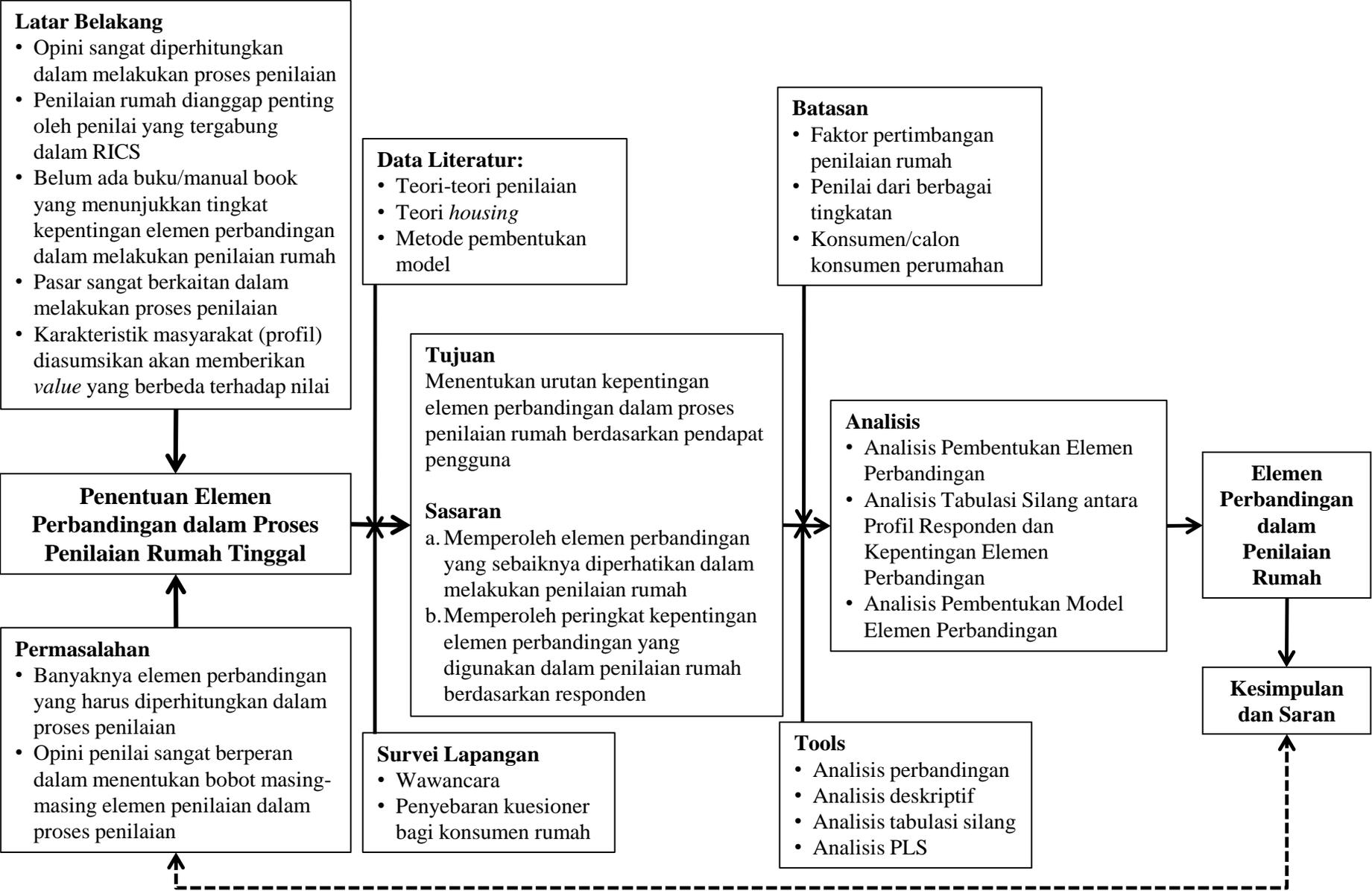
KEKERABATAN DAN PRIBADI					
1.	Kedekatan dengan keluarga				
2.	Kedekatan dengan kerabat				
3.	Dukungan dari keluarga				
4.	Memiliki uang yang lebih/ adanya <i>saving</i> yang cukup				
5.	Aktualisasi diri				
HARGA DAN SISTEM PEMBAYARAN					
1.	Harga rumah yang ditawarkan				
2.	Cara pembayaran				

10. Tuliskan **urutan (rangking)** dari beberapa faktor dibawah ini (**urutkan berdasarkan peringkatnya, dari 1-7**), angka 1 adalah peringkat yang **paling tinggi** dan 7 adalah peringkat yang **paling rendah**

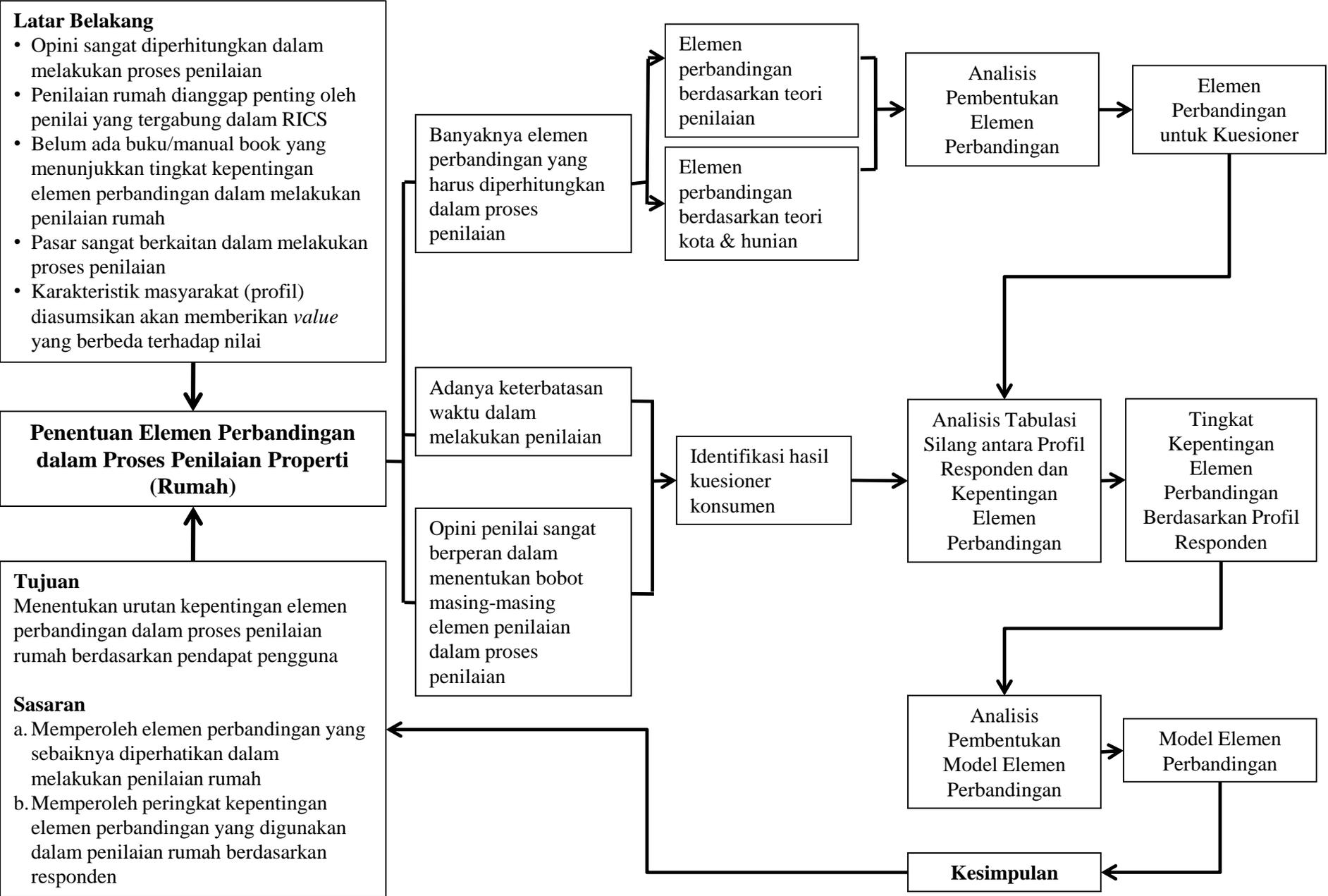
No.	Faktor	Urutan tingkat kepentingan
1.	Lokasi	
2.	Aksesibilitas	
3.	Prasarana	
4.	Sarana	
5.	Pengembang	
6.	Kekerabatan dan Pribadi	
7.	Harga dan Sistem Pembayaran	

Terima kasih atas partisipasi anda mengisi kuesioner ini !

SKEMA POLA PIKIR



Lampiran 2. SKEMA ANALISIS



Lampiran 3. Input Kuesioner

No. Resp.	usia	usia_kel	jen_kel	status_nikah	pddkn	bid_kerja	pdptn	tpt_tgl	tpt_tgl_lain	status_rmh	L1	L2
1	33	2	2	1	4		1	2		3	3	4
2	26	1	2	2	3	swasta	1	6		3	2	3
3	30	1	1	1	4	penilai properti	2	6		4	4	4
4	23	1	1	2	3	konsultan	1	3		1	3	3
5	36	2	1	1	3	penilai	2	3		4	2	4
6	30	1	1	2	3	asst valuer	1	4		3	3	4
7	30	1	2	1	3	keuangan	1	6		3	3	4
8	47	3	2	1	2	konsultan	2	3		4	2	4
9	32	2	1	2	2	konsultan	1	6		3	2	4
10	33	2	2	2	4	konsultan	2	1		1	2	4
11	35	2	2	1	4	valuer	4	5		3	4	4
12	46	3	1	1	9	swasta	2	6		4	2	4
13	39	2	2	1	3	administrasi	2	6		4	3	4
14	25	1	2	1	3	valuer	1	3		1	2	4
15	23	1	1	2	3	penilaian	1	3		1	4	2
16	37	2	1	1	3	swasta	1	1		3	3	4
17	56	4	1	1	1	jasa	1	6		4	4	4
18	32	2	2	2	4	valuer	1	2		1	3	4
19	23	1	2	2	3	penilaian	1	6		3	3	3
20	23	1	2	2	3	swasta	1	1		3	2	4
21	29	1	2	2	3	swasta	2	6		3	2	2
22	45	3	1	1	4	konsultan	1	7	jogja	3	1	4
23	31	2	1	1	3	penilai	1	1		3	3	3
24	47	3	1	1	3	valuation	2	6		4	4	4
25	40	2	2	2	3	swasta	4	9		4	4	3
26	25	1	1	2	4	valuer	1	3		9	3	4
27	21	1	1	2	3	swasta	1	1		2	3	4
28	34	2	1	1	3	swasta	1	6		4	3	4
29	29	1	1	2	3	konsultan	1	6		3	2	4
30	32	2	2	1	3	swasta	2	2		3	3	4
31	26	1	2	1	3	penilai	1	7	sidoarjo	3	2	3
32	48	3	1	1	3	penilai	4	3		3	4	4

33	44	3	1	1	4	penilai	9	3		4	3	3
34	54	4	1	1	3	penilai	3	6		4	3	2
35	27	1	1	1	2	profesional	2	6		2	3	4
36	60	4	1	1	4	penilai	9	4		4	1	1
37	55	4	1	9	4		3	6		4	3	4
38	51	4	1	1	3	konsultan	3	5		4	3	3
39	46	3	1	1	4	profesi	4	6		4	3	4
40	67	5	1	1	3	penilai	5	3		4	4	4
41	48	3	2	1	4	penilai	2	6		4	4	4
42	50	3	1	1	3	konsultan	4	5		4	1	3
43	42	3	1	1	3	penilai	9	6		4	2	4
44	50	3	1	1	4	konsultan	4	4		4	2	4
45	35	2	2	1	3	penilai	2	4		4	3	4
46	48	3	1	1	4		5	6		4	1	1
47	42	3	1	1	3	penilai	2	6		4	2	4
48	55	4	1	1	4	penilai	5	6		4	2	4
49	50	3	2	1	4	konsultan	4	1		4	3	4
50		9	2	1	4	irt	3	7		4	2	9
51	53	4	1	1	3	penilai	5	6		4	4	4
52	50	3	1	1	3		3	6		4	3	4
53	28	1	1	2	3	penilai	2	3		3	3	4
54	53	4	2	1	1	penilai	2	6		4	4	4
55	29	1	1	1	2	penilai	2	5		2	2	4
56	49	3	1	1	4	kjpp	9	6		4	1	2
57	47	3	1	1	4	penilai	2	7		4	3	2
58	45	3	1	1	3	penilai	4	9		9	4	4
59	47	3	1	1	4	konsultan	5	1		4	2	4
60	50	3	1	1	3	konsultan	3	9		4	2	4
61	40	2	1	1	4	properti	5	2		3	3	4
62	38	2	1	1	9	konsultan	2	7		4	3	4
63	45	3	1	1	3	penilai	3	6		4	3	4
64	43	3	2	2	4	konsultan	5	3		3	4	4
65	38	2	1	2	3	swwasta	2	6		2	2	4
66	44	3	1	1	3	konsultan	4	6		4	3	4
67	47	3	2	1	3	penilai	5	3		4	4	4
68	47	3	1	1	3	penilai	5	6		4	4	4

69	44	3	1	1	3	penilai	3	6		4	3	4
70	40	2	1	1	3	penilai	5	5		4	4	4
71	36	2	1	1	3	perbankan	2	7	mojokerto	4	3	4
72	37	2	1	1	3	perbankan	1	7	surabaya	2	3	4
73	38	2	1	1	3	perbankan	2	9		9	3	4
74	43	3	1	1	3	BUMN	2	7		4	3	3
75	34	2	1	1	3		1	7	surabaya	4	4	4
76	40	2	1	1	3	perbankan	2	7	pasuruan	9	2	4
77	30	1	1	1	3	perbankan	1	7	kediri	4	4	4
78	32	2	1	1	3	bank	1	7	jatim	4	2	4
79	33	2	1	1	3	perbankan	1	7	surabaya	4	4	4
80	43	3	1	1	4	perbankan	1	7	malang	4	3	4
81	37	2	1	1	4	perbankan	9	7	tulungagung	4	4	4
82	33	2	1	1	3	bumn	1	7	surabaya	4	2	4
83	43	3	1	1	3	perbankan	2	7	magetan	4	2	4
84	42	3	1	1	3	perbankan	2	7	jember	4	3	3
85	40	2	1	1	3	bank	2	7	surabaya	4	4	4
86	43	3	1	1	3	pemasaran	2	7	jatim	4	2	4
87	35	2	1	1	3	perbankan	1	7	jatim	4	2	4
88	40	2	2	2	4	perbankan	1	7	jatim	3	3	4
89	42	3	1	1	3	perbankan	2	7	jatim	4	4	4
90	41	3	1	1	3	perbankan	2	7	madiun	4	3	4
91	43	3	2	1	3	perbankan	2	7	kediri	9	2	4
92	42	3	2	1	3	perbankan	2	7	probolingo	4	3	4
93	41	3	2	1	3	perbankan	2	7	jatim	4	3	4
94	41	3	1	1	3	pegawai bank	2	7	situbondo	1	4	4
95	42	3	1	1	3	bumn	2	7	jatim	4	4	4
96	27	1	1	1	3	bank	1	7	surabaya	4	3	3
97	37	2	2	1	2	bank	1	7	surabaya	4	4	4
98	35	2	1	1	3	appraisal	1	6	bogor	4	3	4
99	49	3	1	1	3	penilai	1	6	depok	4	4	4
100	33	2	1	1	3	konsultan	2	7	jabar	4	4	4
101	25	1	1	2	2	pemerintah	1	4		1	2	4
102	32	2	2	2	3	pegawai	2	9		1	3	3
103	26	1	2	2	3	pemerintah	1	6	tangerang	3	3	3
104	34	2	1	1	3		9	3		2	3	4

105	27	1	1	2	3	penilai	1	6	bekasi	3	2	4
106	31	2	1	1	3	penilai	1	3		4	1	4
107	27	1	1	2	2	penilai	1	7	lampung	2	3	4
108	23	1	1	2	3	properti	1	3		3	2	3
109	23	1	1	1	2		1	2		4	3	2
110	32	2	1	2	3	penilai	1	3		4	4	4
111	43	3	1	1	4	broker saham	4	3		4	2	3
112	40	2	1	1	3	penilai	1	2		2	3	3
113	23	1	1	1	1	penilai	1	6	depok	4	1	4
114	28	1	1	2	3	penilai	1	7	surabaya	2	2	4
115	30	1	1	2	3	konsultatan	1	5		3	2	9
116	25	1	1	2	3		1	1		3	2	4
117	32	2	1	1	3	penilai	1	5		3	3	3
118	46	3	1	1	3	swasta	3	7		4	4	4
119	23	1	1	2	2	pns	1	6	depok	3	2	4
120	24	1	1	2	3	penilai	1	2		3	4	4
121	24	1	1	2	3	penilai	1	6	bogor	3	4	4
122	25	1	2	2	3	penilai	1	4		1	4	4
123	23	1	2	2	3	penilai	1	5		3	2	4
124	27	1	1	1	3	penilai	1	6	bogor	3	2	4
125	52	4	1	1	4		5	6	depok	4	3	4
126	30	1	1	2	3		1	4		3	2	4
127	29	1	1	2	3	penilai	1	5		4	3	4
128	21	1	1	2	2	penilai	1	2		3	3	4
129	30	1	1	1	2	kjpp	1	7	pontianak	4	3	4
130	25	1	1	2	3	bisnis	2	7	sumbar	3	4	1
131	27	1	1	2	3	penilai	1	7	bandung	2	3	4
132	36	2	1	1	3	kontraktor	1	2		1	3	4
133	29	1	1	2	3	penilai	1	7	bandung	3	4	4
134	42	3	1	1	3	penilai	1	4		3	2	4
135	34	2	2	2	4	penilai	1	7		2	2	4
136	26	1	2	2	3	penilai	2	1		3	4	4
137	42	3	1	1	4	pns	2	7	kalimantan	4	4	4
138	43	3	1	1	3	penilai	1	4		1	3	4
139	36	2	1	1	3	perbankan	1	7	palembang	3	2	9
140	27	1	1	2	3	karyawan bank swasta	1	7	jawa barat	3	4	4

141	44	3	1	1	3	appraisal	2	7	bandung	4	3	4
142	33	2	1	1	3	penilai internal bank	1	7	jawa timur	3	2	3
143	35	2	1	1	3	perbankan	1	7		2	3	4
144	29	1	1	2	3	pegawai bank	1	7	makassar	3	4	4
145	32	2	1	1	3	karyawan bank	2	7		4	9	4
146	42	3	1	1	3		1	7	solo	4	2	4
147	27	1	1	2	1	perbankan	1	7		2	1	4
148	35	2	1	2	1		1	7	medan	3	4	4
149	34	2	1	1	3	penilai internal	1	7	surabaya	4	3	3
150	49	3	1	1	3	perbankan	2	7	surabaya	4	4	3
151	36	2	1	1	3		2	7	denpasar	4	2	4
152	34	2	1	1	3	perbankan	2	7	balikpapan	4	3	4
153	47	3	1	1	1	penilai internal bank	9	6		4	3	4
154	30	1	1	1	3		1	7	semarang	4	3	4
155	32	2	1	2	2	penilai	1	7		1	4	4
156	35	2	1	1	3	penilai internal bank	2	3		2	3	4
157	32	2	1	1	3	perbankan	1	7	semarang	4	3	3
158	36	2	1	1	3	appraisal internal bank	1	7	cirebon	4	4	3
159	24	1	2	2	3	perbankan	1	3		3	2	4
160	25	1	1	2	3	bumn	1	1		1	3	4
161	23	1	1	2	3		1	1		1	3	4
162	23	1	1	1	3	bumn perbankan	1	1		1	4	1
163	24	1	2	2	3	perbankan	1	4		1	2	4
164		9	2	2	3	perbankan	1	4		1	2	4
165	21	1	2	2	3	perbankan	1	1		1	2	4
166	23	1	1	2	3	pegawai bumh	1	1		1	2	4
167	23	1	1	2	3	perbankan	1	1		1	1	4
168	24	1	2	2	3	perbankan	1	3		1	3	3
169	23	1	2	2	3	perbankan	1	3		3	3	4
170	22	1	1	2	3	perbankan	1	6		3	2	4
171	25	1	1	2	3		1	2		1	9	4
172	25	1	2	2	3	perbankan	1	4		1	2	4
173	22	1	2	2	3	perbankan	1	4		1	3	4
174	25	1	1	2	3	perbankan	1	6		3	4	3
175	22	1	2	2	3	perbankan	1	1		1	2	4
176	24	1	2	2	3	perbankan	1	1		1	3	4

177	25	1	1	1	3	bank	1	7	bandung	4	2	4
178		9	1	1	3	perbankan	2	7	cimahi	4	3	4
179	24	1	1	1	3	appraisal	1	7	bandung	3	3	3
180	32	2	1	1	3		1	6	bandung	4	3	4
181	30	1	1	1	3		1	7	jawa barat	3	2	4
182	42	3	1	1	3	perbankan	1	7	bandung	4	3	4
183	24	1	1	1	3		1	7	bandung	3	3	4
184	30	1	1	1	3	penilai	1	7	bandung	4	3	4
185	33	2	1	2	3	appraisal	1	7	bandung	3	3	4
186	37	2	1	1	2		1	7	bandung	4	2	4
187	28	1	1	1	3	kjpp	1	6	bandung	2	3	4
188	29	1	1	2	2	jasa penilaian	1	7	bandung	3	3	3
189		9	1	1	4	bumn	5	6		3	4	4
190	27	1	1	1	3		1	7	bandung	2	1	4
191	31	2	1	1	3		1	7	bandung	4	4	4
192	32	2	1	1	3		1	7	bandung	4	3	4
193	39	2	1	1	3	penilai	1	7	bandung	3	3	2
194	19	9	1	2	3	mahasiswa	1	7	bandung	1	2	4
195	27	1	1	1	3	bidang jasa	1	7	bandung	4	4	4
196		9	1	1	3	profesional	9	7	bandung	9	3	4
197	25	1	1	1	3	penilai	1	7	bandung	3	3	4
198	25	1	1	2	3	penilai	1	1		3	3	4
199	34	2	1	1	4	penilai	4	7	bandung	4	3	4
200	26	1	1	2	3	penilai properti	1	6		1	3	4

L3	L4	A1	A2	A3	A4	PS1	PS2	PS3	PS4	S1	S2	P1	P2	P3	FS1	FS2	FS3	FP	FPsi	H1	H2	lokasi
4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	4	4	3	4	4	2
3	2	4	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	4	2	2	3	4	4	4	3	2
3	1	4	2	3	2	3	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	2	2	2	2	1
3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	1
3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4	3	4	3	4	4	3	4	4	1
3	9	4	4	3	4	3	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	4	4	3	4	4	1
3	3	3	4	4	4	4	3	3	4	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	4	1
2	3	3	4	3	1	4	4	4	4	4	4	2	4	4	1	1	3	3	3	4	4	2
3	3	3	3	3	4	4	4	3	4	4	3	2	2	2	4	3	4	4	3	4	4	2
9	1	4	2	3	1	2	3	3	3	2	2	4	3	4	2	2	2	3	2	4	3	2
4	4	4	4	9	3	4	4	4	4	4	4	2	3	4	2	2	2	4	4	4	4	2
3	2	4	3	4	3	4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	2	3	4	3	4	4	1
3	2	4	4	4	4	3	3	3	4	2	2	2	2	2	3	1	3	4	3	4	3	1
4	9	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	2	2	2	3	3	3	4	4	4	4	1
3	3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	1
4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4	4	4	4	1
3	3	3	4	3	3	4	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	4	4	5
3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	3	9	3	3	3	3	4	3	3	4	3	3	5
3	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	9	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	1
2	2	4	2	3	4	2	4	4	2	4	4	3	3	4	3	3	3	4	3	4	4	1
1	1	3	3	1	4	3	4	3	4	3	2	1	1	1	2	2	4	2	1	3	3	3
4	3	4	3	2	3	4	3	3	4	2	2	3	3	3	2	2	3	3	2	4	4	2
4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	7
3	3	3	1	9	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	1
3	4	3	4	4	4	3	4	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	2
4	4	4	4	9	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	1
3	3	4	3	9	3	4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	6
4	2	4	4	4	3	3	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	2	2	4	4	1
2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	2	3	3	1
3	2	3	3	3	3	3	3	3	4	3	2	3	3	3	3	2	3	3	3	4	4	1
3	2	3	3	2	2	4	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	1

3	2	4	4	4	2	3	4	4	4	3	3	3	4	3	4	3	3	3	3	4	3	1
3	3	3	4	3	9	4	4	4	4	4	4	3	3	4	2	2	2	2	2	3	4	1
2	3	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	2	3	3	2	2	3	3	2	3	4	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1
3	3	3	4	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	1
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	4	4	7
4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	1
4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1	1	1	4	4	4	4	1
4	9	2	3	4	2	9	1	2	9	4	3	3	1	2	1	4	3	4	5	9	9	1
2	3	3	2	2	3	4	3	3	4	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	2	4
4	2	1	4	2	4	4	4	4	4	4	3	3	4	2	2	3	4	4	4	4	4	1
3	2	4	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	2	3	2	4	4	1
1	1	2	2	2	3	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	2	1	1	1	2
3	2	3	3	4	2	4	4	3	4	3	3	3	3	4	4	3	3	2	3	3	3	1
4	3	3	3	2	2	4	4	4	4	3	3	4	4	4	1	1	1	4	2	3	3	1
4	4	3	4	4	1	3	4	4	4	3	3	3	4	4	3	2	3	3	3	4	3	1
2	9	3	2	2	2	2	3	3	1	3	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	1
4	2	3	2	3	9	9	4	4	4	3	3	2	3	4	2	2	2	3	3	3	3	1
3	3	4	3	3	4	4	4	3	4	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	1
3	4	4	4	3	9	4	4	4	4	4	4	2	3	3	2	2	2	4	3	4	1	2
4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	3	3
3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	4	4	3
1	4	1	4	2	4	4	4	3	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
2	2	2	4	4	4	4	3	3	4	3	3	9	9	9	3	3	3	4	4	3	3	1
3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	4	4	4	9	9	1
2	2	2	2	2	2	4	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	4	3	3	3	3	1
2	2	3	3	9	4	3	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	4	1
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	1
4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	1
3	2	4	3	3	2	4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	7
4	3	4	3	3	3	4	4	3	4	3	3	3	3	4	4	1	4	4	4	4	4	1
2	3	3	3	4	3	3	4	3	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4	2	4	4	2
4	2	4	4	4	2	4	4	4	4	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	1
3	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	3	2	3	4	3	2	3	4	3	4	3	1
3	4	4	3	3	2	4	4	4	4	4	3	2	3	9	3	3	3	4	2	4	2	1

4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	7	
3	3	4	4	4	2	3	4	4	4	4	3	3	4	4	4	2	2	2	2	2	3	2	1
3	3	3	2	4	3	3	4	3	3	3	2	2	2	3	4	3	2	3	3	3	3	1	
3	3	3	4	3	3	4	3	4	4	3	4	3	4	4	3	3	3	4	3	4	4	2	
2	4	4	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	4	4	2	2	2	3	3	4	2	1	
3	3	4	3	3	2	4	4	3	4	3	3	3	3	3	2	2	2	3	2	3	3	1	
4	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	2	2	3	3	4	4	4	1	
2	3	3	4	2	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	3	3	3	3	2	4	4	3	
2	3	4	3	4	2	4	3	3	4	4	4	3	3	3	2	2	2	2	3	2	2	1	
3	3	3	4	3	3	3	4	4	4	4	4	2	2	2	4	4	4	4	4	2	3	1	
2	3	4	4	3	2	4	3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	1	
3	4	3	3	3	3	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	1	
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	2	4	3	4	4	4	4	2	2	1	
3	3	4	3	2	3	3	3	3	2	4	2	2	3	3	3	2	2	2	2	3	3	5	
3	3	4	3	2	3	4	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	1	
4	3	3	3	4	3	4	4	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	4	3	3	4	1	
3	3	4	4	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	1	
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	
4	3	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	1	
3	3	4	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4	3	4	4	1	
4	4	3	4	4	4	4	3	3	4	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	2	
4	4	4	4	4	3	4	3	3	4	3	3	4	4	4	3	2	3	3	3	4	4	1	
3	4	4	4	4	3	4	4	4	4	3	3	4	4	4	3	4	4	4	9	4	3	1	
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1	
3	4	4	4	3	3	4	4	4	4	3	3	4	4	4	3	3	3	3	4	4	4	1	
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	3	4	3	1	
3	3	4	3	4	4	4	4	3	4	3	4	3	4	4	3	3	3	3	3	4	4	1	
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	3	3	1	
2	3	4	4	4	4	3	4	4	3	2	9	3	3	3	2	2	2	4	3	4	4	1	
4	4	4	4	3	4	4	4	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	1	
4	3	4	1	4	3	4	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	
3	3	4	4	3	4	4	4	3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1	
1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1	4	1	4	1	1	1	4	4	4	4	4	1	
3	3	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	1	
3	3	3	3	2	3	3	2	2	4	2	2	3	4	4	3	2	3	4	9	4	3	2	
3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	4	3	3	3	3	3	3	3	6	

1	3	3	3	3	4	4	3	3	4	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1
3	4	3	3	4	4	4	4	3	4	3	3	2	2	2	4	4	4	4	4	4	4	1
2	3	4	3	3	3	3	3	3	4	3	3	4	4	4	3	2	2	4	3	3	3	2
3	3	4	3	9	2	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1
4	4	3	2	2	3	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	2
3	4	4	4	4	4	4	3	3	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	2
3	3	3	4	3	4	3	4	4	4	4	2	2	2	3	3	2	2	3	3	2	4	1
3	9	3	4	3	3	3	3	3	4	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	1
2	3	4	3	3	3	3	9	9	4	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	1
3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	1
3	3	2	3	2	2	4	3	3	3	2	2	2	3	2	2	2	3	3	2	4	3	2
3	1	2	3	3	2	3	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2	3	3	3	2	2	3
3	2	3	4	4	4	2	3	3	4	3	4	3	3	3	4	3	4	3	3	4	4	2
3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	2	4	3	4	4	3	4	4	7
2	3	4	4	4	4	4	3	3	4	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	7
4	4	4	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	3	2	1
4	4	4	4	4	3	4	3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	2	3	3	4	4	4	3	3	4	3	1
2	3	3	2	3	2	3	3	2	4	2	2	2	2	2	3	2	3	3	3	2	2	1
3	3	4	3	3	3	4	3	3	4	3	3	4	4	4	4	3	4	4	3	3	2	1
2	3	3	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	2	4	3	4	4	4	7
3	4	4	4	3	4	3	4	4	4	3	3	3	3	3	4	3	4	4	3	4	4	1
3	4	4	4	4	3	4	3	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
4	3	4	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	4	3	3	3	4	4	3	3	1
1	3	2	4	4	1	4	1	1	1	1	2	2	3	3	3	1	1	1	1	1	1	2
3	3	3	3	3	3	3	4	4	3	4	3	3	3	3	4	3	3	4	4	4	3	2
4	3	3	4	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	3	4	4	6	
3	4	4	2	3	4	3	4	4	4	4	3	3	2	3	3	4	4	4	4	3	4	1
2	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	3	2	4	4	3	3	3	4	4	4
4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	4	3	3	3	2
4	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	3	3	3	3	2	3	3	2
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	1	3	3	2	2	2	3	3	4	2
4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	2	2	3	3	3	4	3	4	4	2	4	1
4	4	3	4	3	3	4	4	4	4	3	3	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	1

4	4	4	4	9	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	7
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	4	3	3	4	2
3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	3	4	4	1
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	7
3	3	4	4	4	4	4	4	4	9	3	3	3	3	3	4	3	4	4	3	4	1
2	2	3	4	4	4	4	3	3	4	4	4	3	3	3	4	4	4	3	3	4	2
3	4	3	2	2	4	4	3	4	4	4	4	2	4	3	2	2	3	4	4	4	7
4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	1
3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
3	4	4	3	3	9	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	1
4	3	4	3	4	2	3	3	3	4	3	3	3	4	4	4	2	4	4	4	3	1
3	3	4	3	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
3	3	4	3	3	3	4	4	4	3	3	3	3	4	3	4	4	3	3	3	3	4
4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	1
3	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	2	2	3	4	4	4	1
4	3	2	2	2	3	3	3	3	4	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	1
3	3	3	3	4	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	1
3	3	4	3	3	3	4	4	4	4	3	3	3	4	3	4	3	3	3	3	4	1
1	4	4	3	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	3	4	3	4	4
2	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	4	4	3	4	3
4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	3	3	3	3	4	4	4
3	9	4	9	4	4	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	1
4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	1
4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	1
4	3	4	3	4	3	3	3	3	4	3	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3	1
3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	2	4	3	4	4	4	4	1
3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	3	4	3	3	5
3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	1
3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	1
3	3	4	2	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	4	2	2	2	4	4	4	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	1
3	3	4	4	4	4	3	4	4	4	3	4	3	3	3	3	2	3	4	3	3	1
3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	3	3	3	2	2	3	4	4	3	1
4	4	4	9	3	3	2	4	4	3	4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	4	1
3	3	4	3	4	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	2	4	4	2	3	1
3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	1

2	4	4	3	3	3	4	3	3	4	3	3	4	4	4	2	2	3	3	3	3	3	1
2	2	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	9	4	3	4	4	3	3	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2	3	3	1	
2	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	3	3	4	4	3	4	4	2
3	4	4	4	4	3	4	4	3	4	4	4	3	3	3	4	3	4	4	4	4	4	1
3	4	4	4	4	3	4	4	3	4	4	4	3	3	3	4	3	4	4	4	4	4	1
4	4	4	4	3	4	4	4	3	4	4	4	3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	1
2	4	2	3	3	3	3	4	3	4	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	4	4	6
3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	1
3	3	4	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3	3	2	3	3	3	4	3	4	4	7
3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	2	3	3	3	2	3	3	1	4	4	2
3	3	3	4	3	3	4	4	3	4	3	4	3	3	3	4	4	4	4	3	4	4	1
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	3	3	3	2	2	3	3	4	4	2
2	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4	3	3	2	4	4	4	4	4	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
3	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	4	4	4	4	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2	3	7
4	3	3	4	3	4	4	4	3	4	3	3	2	2	2	2	2	2	3	3	4	2	4
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	4	4	4	4	4	2
3	3	4	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	4	4	3
3	3	3	2	2	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1
3	4	4	4	4	3	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	2	4	4	3	4	4	1
3	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	4	4	6
2	2	4	4	2	4	4	4	3	4	4	3	3	3	3	2	2	3	4	3	4	4	1

aksesibilitas	prasarana	pengembang	kerabat	harga	sarana
1	5	7	6	4	3
3	5	7	6	4	1
2	3	5	6	7	1
1	6	2	7	3	5
1	3	4	5	1	5
3	7	5	6	4	7
2	5	7	6	4	3
1	3	4	3	1	3
3	5	6	7	1	2
3	4	7	5	1	1
1	6	5	7	4	3
1	5	7	6	4	3
3	6	5	7	2	5
1	2	4	3	1	5
2	6	7	5	3	2
2	3	4	7	6	3
1	1	2	2	1	4
2	4	7	6	1	3
7	6	5	5	4	3
2	4	7	6	3	2
3	5	6	7	2	3
4	6	7	2	5	1
1	6	3	7	4	
6	3	2	1	5	
2	7	6	5	4	1
3	5	7	6	1	3
2	3	6	7	5	4
6	6	6	5	6	4
2	6	5	7	3	3
3	5	6	7	2	3
2	5	4	7	3	3
4	3	6	7	2	3

3	4	7	5	2	6
1	2	2	7	1	2
3	4	6	7	2	3
1	1	2	2	1	3
2	3	6	5	7	4
7	6	6	3	5	4
2	5	6	7	4	2
2	5	4	7	6	2
2	4	7		5	5
2	5	6	7	3	4
1	3	6	5	7	5
2	4	7	6	3	4
2	5	6	7	4	2
1	3	7	5	4	2
2	4	3	6	7	2
2	6	5	7	4	
2	5	7	6	3	6
2	1	5	4	4	3
2	4	6	7	5	5
3	5	6	7	4	4
3	5	7	6	1	3
2	5	6	7	1	4
4	6	5	2	1	4
2	3	7	7	5	1
1	2	6	3	2	4
2	2	2	2	1	2
2	3	4	3	3	
2	5	7	6	4	3
2	6	3	7	4	5
2	3	7	5	6	4
6	4	4	4	7	3
2	5	7	4	3	5
3	4	6	5	1	
1	2	2	2	1	7
2	3	7	4	6	4
2	2	5	4	6	1

7	6	6	6	7	2
1	3	1	5	4	4
2	5	7	4	6	2
1	4	5	6	7	5
3	5	4	7	6	5
1	1	1	3	3	1
1	3	3	3	2	2
1	7	6	4	2	3
2	4	6	7	5	6
2	4	7	5	6	1
2	3	5	7	6	2
3	4	5	7	6	5
2	4	6	5	7	4
4	3	3	2	4	4
3	4	7	6	5	5
2	3	4	5	6	4
3	4	5	7	6	5
3	5	6	7	2	5
4	3	5	6	7	5
2	4	5	7	6	4
1	6	3	5	4	7
5	7	3	6	4	4
5	6	4	7	3	
3	4	5	6	7	4
2	6	3	7	4	3
2	4	5	7	6	3
2	1	4	3	1	4
2	4	5	7	6	5
2	5	6	7	3	3
2	3	5	7	6	1
1	1	1	1	1	1
3	4	7	6	5	2
2	3	7	6	5	3
3	4	5	7	6	3
3	7	6	1	4	2
6	4	3	3	6	6

1	2	3	1	1	4
1	2	2	1	1	4
1	4	6	7	5	5
3	4	5	7	2	5
2	2	3	2	2	3
1	2	3	2	2	3
4	5	7	6	2	2
3	2	6	5	7	1
2	6	7	5	3	1
2	4	7	6	3	5
3	5	7	6	1	3
4	6	7	2	1	3
3	6	4	7	1	4
7	5	4	5	7	2
1	2	6	5	7	3
7	7	7	7	7	4
2	3	5	7	6	2
3	7	6	5	2	2
2	6	5	4	7	4
3	4	5	5	6	2
2	3	6	5	7	3
7	5	5	3	7	7
2	4	5	6	7	2
1	1	2	3	1	2
1	3	2	2	2	2
1	3	6	3	4	5
4	5	7	6	1	3
1	4	5	2	7	1
1	2	2	2	2	3
2	3	7	5	1	4
3	1	5	6	7	6
1	5	3	6	7	3
3	4	6	7	2	6
3	4	5	6	1	2
2	4	7	5	6	5
3	6	7	4	5	2

6	5	3	4	2	4
3	6	7	4	1	5
2	4	3	6	7	3
6	4	2	3	5	3
2	7	4	5	6	3
4	6	7	5	1	4
1	5	3	4	6	2
5	6	4	7	3	5
7	1	4	2	3	6
2	4	6	7	5	3
2	6	7	3	4	6
2	1	4	7	6	5
1	7	6	2	5	3
4	5	6	7	2	
2	3	6	7	5	1
2	4	7	5	6	3
2	5	7	6	4	2
4	3	7	5	6	4
1	2	6	7	5	4
4	6	5	7	2	7
3	5	7	6	1	1
2	4	7	5	6	3
2	3	7	6	5	3
2	5	6	7	3	2
2	4	7	6	5	
2	4	7	5	6	4
4	2	7	6	1	6
2	5	6	7	4	6
2	3	7	4	5	7
1	4	6	7	5	2
2	4	7	5	6	
2	4	5	7	6	5
2	3	6	7	5	3
3	6	5	7	2	6
5	4	7	6	3	3
3	5	7	4	6	3

2	4	3	7	6	1
1	3	5	7	6	4
2	3	4	6	7	5
3	6	5	7	1	2
3	4	7	5	6	3
3	4	7	5	6	3
3	4	7	6	5	4
7	4	3	1	2	3
2	4	7	5	6	3
7	5	3	4	3	4
5	3	7	6	1	2
2	4	7	6	5	4
1	3	5	7	6	5
2	5	6	7	1	1
6	4	7	2	1	3
3	5	6	7	1	6
6	5	2	3	4	5
1	2	7	6	5	4
1	3	6	7	4	4
2	5	6	7	1	3
5	6	2	7	3	4
6	4	7	3	2	4
4	2	3	1	5	4
2	3	6	7	5	4

Lampiran 4. Frekuensi Tabel Profil Responden

usia responden

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 21-30 tahun	76	38,0	38,0	38,0
31-40 tahun	59	29,5	29,5	67,5
41-50 tahun	49	24,5	24,5	92,0
51-60 tahun	9	4,5	4,5	96,5
> 60 tahun	1	0,5	0,5	97,0
tidak menjawab	6	3,0	3,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

jenis kelamin responden

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid laki-laki	157	78,5	78,5	78,5
perempuan	43	21,5	21,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

status pernikahan responden

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid menikah	131	65,5	65,5	65,5
belum menikah/lajang	68	34,0	34,0	99,5
tidak menjawab	1	0,5	0,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

pendidikan terakhir responden

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid SMA/ sederajat	6	3,0	3,0	3,0
D1/D2/D3	14	7,0	7,0	10,0
S1	147	73,5	73,5	83,5
S2	31	15,5	15,5	99,0
tidak menjawab	2	1,0	1,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

pendapatan per bulan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid < Rp. 5.000.000	114	57,0	57,0	57,0
Rp. 5.000.001 - 10.000.000	46	23,0	23,0	80,0
Rp. 10.000.001 - 15.000.000	9	4,5	4,5	84,5
Rp. 15.000.001 -20.000.000	11	5,5	5,5	90,0
> Rp. 20.000.000	12	6,0	6,0	96,0
tidak menjawab	8	4,0	4,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

lokasi tempat tinggal

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Jakarta Barat	18	9,0	9,0	9,0
Jakarta Timur	10	5,0	5,0	14,0
Jakarta Selatan	21	10,5	10,5	24,5
Jakarta Pusat	13	6,5	6,5	31,0
Jakarta Utara	9	4,5	4,5	35,5
Bodetabek	37	18,5	18,5	54,0
Lainnya	87	43,5	43,5	97,5
tidak menjawab	5	2,5	2,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

status rumah

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Kos	28	14,0	14,0	14,0
Sewa/kontrak	16	8,0	8,0	22,0
Tinggal dengan orang tua	55	27,5	27,5	49,5
Rumah sendiri	95	47,5	47,5	97,0
tidak menjawab	6	3,0	3,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

bidang pekerjaan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	23	11,5	11,5	11,5
administrasi	1	0,5	0,5	12
appraisal	4	2	2	14
appraisal internal b	1	0,5	0,5	14,5
asst valuer	1	0,5	0,5	15
bank	3	1,5	1,5	16,5
bank	1	0,5	0,5	17
bank	1	0,5	0,5	17,5
bidang jasa	1	0,5	0,5	18
bisnis	1	0,5	0,5	18,5
broker saham	1	0,5	0,5	19
bumn	4	2	2	21
BUMN	1	0,5	0,5	21,5
bumn perbankan	1	0,5	0,5	22
irt	1	0,5	0,5	22,5
jasa	1	0,5	0,5	23
jasa penilaian	1	0,5	0,5	23,5
karyawan bank	1	0,5	0,5	24
karyawan bank swasta	1	0,5	0,5	24,5
keuangan	1	0,5	0,5	25
kjpp	3	1,5	1,5	26,5
konsultan	1	0,5	0,5	27
konsultan	2	1	1	28
konsultan	1	0,5	0,5	28,5
konsultan	13	6,5	6,5	35
kontraktor	1	0,5	0,5	35,5
mahasiswa	1	0,5	0,5	36
pegawai	1	0,5	0,5	36,5
pegawai bank	2	1	1	37,5
pegawai bumn	1	0,5	0,5	38
pemasaran	1	0,5	0,5	38,5
pemerintah	2	1	1	39,5
penilai	51	25,5	25,5	65
penilai internal	1	0,5	0,5	65,5
penilai internal ban	3	1,5	1,5	67
penilai properti	2	1	1	68
penilaian	3	1,5	1,5	69,5
perbankan	1	0,5	0,5	70
perbankan	36	18	18	88
perbankan	1	0,5	0,5	88,5
pns	2	1	1	89,5
profesi	1	0,5	0,5	90

profesional	2	1	1	91
properti	2	1	1	92
swasta	10	5	5	97
swasta	1	0,5	0,5	97,5
valuation	1	0,5	0,5	98
valuer	4	2	2	100
Total	200	100	100	

Lampiran 5. Hasil Tabel Frekuensi Skala *Lickert*

LOKASI

	L1	L2	L3	L4
Sangat tidak penting	10	4	8	6
Tidak penting	56	7	30	24
Penting	85	27	101	88
Sangat Penting	47	159	60	76
tidak menjawab	2	3	1	6
Total	200	200	200	200
Mean	2,85	3,73	3,07	3,21

AKSESIBILITAS

	A1	A2	A3	A4
Sangat tidak penting	3	3	2	5
Tidak penting	9	18	22	21
Penting	63	66	79	82
Sangat Penting	125	111	90	88
tidak menjawab	0	2	7	4
Total	200	200	200	200
Mean	3,55	3,44	3,33	3,29

PRASARANA

	PS1	PS2	PS3	PS4
Sangat tidak penting	4	2	4	3
Tidak penting	1	6	3	6
Penting	27	54	55	80
Sangat Penting	166	136	137	110
tidak menjawab	2	2	1	1
Total	200	200	200	200
Mean	3,64	3,63	3,49	3,79

SARANA

	S1	S2
Sangat tidak penting	3	2
Tidak penting	17	19
Penting	68	137
Sangat Penting	1	1
tidak menjawab	1	4
Total	90	163
Mean	3,23	3,21

PENGEMBANG

	P1	P2	P3
Sangat tidak penting	3	2	3
Tidak penting	40	24	25
Penting	122	101	98
Sangat Penting	33	71	71
tidak menjawab	2	2	3
Total	200	200	200
Mean	2,93	3,22	3,20

KEKERABATAN

	K1	K2	K3	K4	K5
Sangat tidak penting	7	7	4	1	4
Tidak penting	47	63	29	16	27
Penting	92	94	103	90	104
Sangat Penting	52	35	63	92	61
tidak menjawab	2	1	1	1	4
Total	200	200	200	200	200
Mean	2,95	2,79	3,13	3,37	3,13

HARGA

	H1	H2
Sangat tidak penting	4	5
Tidak penting	9	14
Penting	59	67
Sangat Penting	125	111
tidak menjawab	3	3
Total	200	200
Mean	3,55	3,44

karakteristik lokasi

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	10	5,0	5,0	5,0
Tidak penting	56	28,0	28,0	33,0
Penting	85	42,5	42,5	75,5
Sangat penting	47	23,5	23,5	99,0
tidak menjawab	2	1,0	1,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

keamanan lingkungan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	4	2,0	2,0	2,0
Tidak penting	7	3,5	3,5	5,5
Penting	27	13,5	13,5	19,0
Sangat penting	159	79,5	79,5	98,5
tidak menjawab	3	1,5	1,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kelas lingkungan di sekitarnya

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	8	4,0	4,0	4,0
Tidak penting	30	15,0	15,0	19,0
Penting	101	50,5	50,5	69,5
Sangat penting	60	30,0	30,0	99,5
tidak menjawab	1	0,5	0,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kondisi topografi

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	6	3,0	3,0	3,0
Tidak penting	24	12,0	12,0	15,0
Penting	88	44,0	44,0	59,0
Sangat penting	76	38,0	38,0	97,0
tidak menjawab	6	3,0	3,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kedekatan dengan pusat kegiatan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	3	1,5	1,5	1,5
Tidak penting	9	4,5	4,5	6,0
Penting	63	31,5	31,5	37,5
Sangat penting	125	62,5	62,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kondisi kemacetan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	3	1,5	1,5	1,5
Tidak penting	18	9,0	9,0	10,5
Penting	66	33,0	33,0	43,5
Sangat penting	111	55,5	55,5	99,0
tidak menjawab	2	1,0	1,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

jarak dengan lokasi kerja

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	2	1,0	1,0	1,0
Tidak penting	22	11,0	11,0	12,0
Penting	79	39,5	39,5	51,5
Sangat penting	90	45,0	45,0	96,5
tidak menjawab	7	3,5	3,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

ketersediaan angkutan umum

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	5	2,5	2,5	2,5
Tidak penting	21	10,5	10,5	13,0
Penting	82	41,0	41,0	54,0
Sangat penting	88	44,0	44,0	98,0
tidak menjawab	4	2,0	2,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kondisi jalan (PS2)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	2	1,0	1,0	1,0
Tidak penting	6	3,0	3,0	4,0
Penting	54	27,0	27,0	31,0
Sangat penting	136	68,0	68,0	99,0
tidak menjawab	2	1,0	1,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

ketersediaan prasarana (PS3)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	4	2,0	2,0	2,0
Tidak penting	3	1,5	1,5	3,5
Penting	55	27,5	27,5	31,0
Sangat penting	137	68,5	68,5	99,5
tidak menjawab	1	0,5	0,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kualitas prasarana (PS4)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	3	1,5	1,5	1,5

Tidak penting	6	3,0	3,0	4,5
Penting	80	40,0	40,0	44,5
Sangat penting	110	55,0	55,0	99,5
tidak menjawab	1	0,5	0,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

ketersediaan jalan (PS1)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	4	2,0	2,0	2,0
Tidak penting	1	0,5	0,5	2,5
Penting	27	13,5	13,5	16,0
Sangat penting	166	83,0	83,0	99,0
tidak menjawab	2	1,0	1,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

jenis sarana sosial ekonomi yang tersedia

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	3	1,5	1,5	1,5
Tidak penting	17	8,5	8,5	10,0
Penting	111	55,5	55,5	65,5
Sangat penting	68	34,0	34,0	99,5
tidak menjawab	1	0,5	0,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kualitas sarana sosial ekonomi

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	2	1,0	1,0	1,0
Tidak penting	19	9,5	9,5	10,5
Penting	111	55,5	55,5	66,0
Sangat penting	64	32,0	32,0	98,0
tidak menjawab	4	2,0	2,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

skala/besaran pengembang

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	3	1,5	1,5	1,5
Tidak penting	40	20,0	20,0	21,5
Penting	122	61,0	61,0	82,5
Sangat penting	33	16,5	16,5	99,0
tidak menjawab	2	1,0	1,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

pengalaman pengembang

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	2	1,0	1,0	1,0
Tidak penting	24	12,0	12,0	13,0
Penting	101	50,5	50,5	63,5
Sangat penting	71	35,5	35,5	99,0
tidak menjawab	2	1,0	1,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

citra pengembang

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	3	1,5	1,5	1,5
Tidak penting	25	12,5	12,5	14,0
Penting	98	49,0	49,0	63,0
Sangat penting	71	35,5	35,5	98,5
tidak menjawab	3	1,5	1,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kedekatan dengan keluarga

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	7	3,5	3,5	3,5
Tidak penting	47	23,5	23,5	27,0
Penting	92	46,0	46,0	73,0
Sangat penting	52	26,0	26,0	99,0
tidak menjawab	2	1,0	1,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kedekatan dengan kerabat

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	7	3,5	3,5	3,5
Tidak penting	63	31,5	31,5	35,0
Penting	94	47,0	47,0	82,0
Sangat penting	35	17,5	17,5	99,5
tidak menjawab	1	0,5	0,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

dukungan dari keluarga

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	4	2,0	2,0	2,0
Tidak penting	29	14,5	14,5	16,5
Penting	103	51,5	51,5	68,0
Sangat penting	63	31,5	31,5	99,5
tidak menjawab	1	0,5	0,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

memiliki uang yang lebih/adanya saving yang cukup

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat tidak penting	1	0,5	0,5	0,5
Tidak penting	16	8,0	8,0	8,5
Penting	90	45,0	45,0	53,5
Sangat penting	92	46,0	46,0	99,5
tidak menjawab	1	0,5	0,5	100,0

Total	200	100,0	100,0
-------	-----	-------	-------

aktualisasi diri

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sangat tidak penting	4	2,0	2,0	2,0
	Tidak penting	27	13,5	13,5	15,5
	Penting	104	52,0	52,0	67,5
	Sangat penting	61	30,5	30,5	98,0
	tidak menjawab	4	2,0	2,0	100,0
	Total	200	100,0	100,0	

harga rumah yang ditawarkan

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sangat tidak penting	4	2,0	2,0	2,0
	Tidak penting	9	4,5	4,5	6,5
	Penting	59	29,5	29,5	36,0
	Sangat penting	125	62,5	62,5	98,5
	tidak menjawab	3	1,5	1,5	100,0
	Total	200	100,0	100,0	

cara pembayaran

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sangat tidak penting	5	2,5	2,5	2,5
	Tidak penting	14	7,0	7,0	9,5
	Penting	67	33,5	33,5	43,0
	Sangat penting	111	55,5	55,5	98,5
	tidak menjawab	3	1,5	1,5	100,0
	Total	200	100,0	100,0	

Lampiran 6. Hasil Tabel Frekuensi Urutan Tingkat Kepentingan

	L	A	PR	S	P	K	H
1	126	41	10	18	3	7	37
2	34	80	17	32	14	16	24
3	11	41	38	52	20	16	21
4	7	14	54	42	19	15	29
5	5	6	42	29	36	36	28
6	5	9	30	12	47	42	38
7	12	9	9	6	61	67	23
NA	0	0	0	9	0	1	0
Total	200						
Mean	1,97	2,64	4,14	3,48	5,28	5,27	3,97
Peringkat	1	2	5	3	7	6	4

<- lebih kecil, lebih baik

kepentingan lokasi

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	126	63,0	63,0	63,0
2	34	17,0	17,0	80,0
3	11	5,5	5,5	85,5
4	7	3,5	3,5	89,0
5	5	2,5	2,5	91,5
6	5	2,5	2,5	94,0
7	12	6,0	6,0	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kepentingan aksesibilitas

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	41	20,5	20,5	20,5
2	80	40,0	40,0	60,5
3	41	20,5	20,5	81,0
4	14	7,0	7,0	88,0
5	6	3,0	3,0	91,0
6	9	4,5	4,5	95,5
7	9	4,5	4,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kepentingan prasarana

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	10	5,0	5,0	5,0
2	17	8,5	8,5	13,5
3	38	19,0	19,0	32,5
4	54	27,0	27,0	59,5
5	42	21,0	21,0	80,5
6	30	15,0	15,0	95,5
7	9	4,5	4,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kepentingan pengembang

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	3	1,5	1,5	1,5
2	14	7,0	7,0	8,5
3	20	10,0	10,0	18,5
4	19	9,5	9,5	28,0
5	36	18,0	18,0	46,0
6	47	23,5	23,5	69,5
7	61	30,5	30,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kepentingan kekerabatan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	7	3,5	3,5	3,5
2	16	8,0	8,0	11,6
3	16	8,0	8,0	19,6
4	15	7,5	7,5	27,1
5	36	18,0	18,1	45,2
6	42	21,0	21,1	66,3
7	67	33,5	33,7	100,0
Total	199	99,5	100,0	
Missing System	1	0,5		
Total	200	100,0		

kepentingan harga dan sistem pembayaran

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	37	18,5	18,5	18,5
2	24	12,0	12,0	30,5
3	21	10,5	10,5	41,0
4	29	14,5	14,5	55,5
5	28	14,0	14,0	69,5
6	38	19,0	19,0	88,5
7	23	11,5	11,5	100,0
Total	200	100,0	100,0	

kepentingan sarana sosial dan ekonomi

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	18	9,0	9,4	9,4
2	32	16,0	16,8	26,2
3	52	26,0	27,2	53,4
4	42	21,0	22,0	75,4
5	29	14,5	15,2	90,6
6	12	6,0	6,3	96,9
7	6	3,0	3,1	100,0
Total	191	95,5	100,0	
Missing System	9	4,5		
Total	200	100,0		

Lampiran 7. Tabulasi Silang

usia responden * kepentingan lokasi Crosstabulation

			kepentingan lokasi							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
usia responden	21-30 tahun	Count	47	13	6	3	2	1	4	76
		% of Total	23,5%	6,5%	3,0%	1,5%	1,0%	0,5%	2,0%	38,0%
	31-40 tahun	Count	34	14	2	0	3	4	2	59
		% of Total	17,0%	7,0%	1,0%	0,0%	1,5%	2,0%	1,0%	29,5%
	41-50 tahun	Count	35	5	1	3	0	0	5	49
		% of Total	17,5%	2,5%	0,5%	1,5%	0,0%	0,0%	2,5%	24,5%
	51-60 tahun	Count	7	0	1	0	0	0	1	9
		% of Total	3,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	4,5%
	> 60 tahun	Count	1	0	0	0	0	0	0	1
		% of Total	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
	tidak menjawab	Count	2	2	1	1	0	0	0	6
		% of Total	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Total		Count	126	34	11	7	5	5	12	200
		% of Total	63,0%	17,0%	5,5%	3,5%	2,5%	2,5%	6,0%	100,0%

usia responden * kepentingan aksesibilitas Crosstabulation

			kepentingan aksesibilitas							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
usia responden	21-30 tahun	Count	14	30	17	6	3	2	4	76
		% of Total	7,0%	15,0%	8,5%	3,0%	1,5%	1,0%	2,0%	38,0%
	31-40 tahun	Count	11	22	15	4	1	4	2	59
		% of Total	5,5%	11,0%	7,5%	2,0%	0,5%	2,0%	1,0%	29,5%
	41-50 tahun	Count	10	19	9	4	2	3	2	49
		% of Total	5,0%	9,5%	4,5%	2,0%	1,0%	1,5%	1,0%	24,5%
	51-60 tahun	Count	3	5	0	0	0	0	1	9
		% of Total	1,5%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	4,5%
	> 60 tahun	Count	0	1	0	0	0	0	0	1
		% of Total	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
	tidak menjawab	Count	3	3	0	0	0	0	0	6
		% of Total	1,5%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Total		Count	41	80	41	14	6	9	9	200
		% of Total	20,5%	40,0%	20,5%	7,0%	3,0%	4,5%	4,5%	100,0%

usia responden * kepentingan prasarana Crosstabulation

			kepentingan prasarana							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
usia responden	21-30 tahun	Count	1	7	13	23	16	12	4	76
		% of Total	0,5%	3,5%	6,5%	11,5%	8,0%	6,0%	2,0%	38,0%
	31-40 tahun	Count	3	4	11	17	11	10	3	59
		% of Total	1,5%	2,0%	5,5%	8,5%	5,5%	5,0%	1,5%	29,5%
	41-50 tahun	Count	3	4	10	13	11	6	2	49
		% of Total	1,5%	2,0%	5,0%	6,5%	5,5%	3,0%	1,0%	24,5%
	51-60 tahun	Count	2	1	2	1	1	2	0	9
		% of Total	1,0%	0,5%	1,0%	0,5%	0,5%	1,0%	0,0%	4,5%
	> 60 tahun	Count	0	0	0	0	1	0	0	1
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%
	tidak menjawab	Count	1	1	2	0	2	0	0	6
		% of Total	0,5%	0,5%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Total		Count	10	17	38	54	42	30	9	200
		% of Total	5,0%	8,5%	19,0%	27,0%	21,0%	15,0%	4,5%	100,0%

usia responden * kepentingan pengembang Crosstabulation

			kepentingan pengembang							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
usia responden	21-30 tahun	Count	0	6	6	3	15	17	29	76
		% of Total	0,0%	3,0%	3,0%	1,5%	7,5%	8,5%	14,5%	38,0%
	31-40 tahun	Count	1	2	9	8	12	12	15	59

	% of Total	0,5%	1,0%	4,5%	4,0%	6,0%	6,0%	7,5%	29,5%
21-30 tahun	Count	2	3	5	7	5	11	16	49
	% of Total	1,0%	1,5%	2,5%	3,5%	2,5%	5,5%	8,0%	24,5%
31-40 tahun	Count	0	3	0	0	1	5	0	9
	% of Total	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,5%	2,5%	0,0%	4,5%
41-50 tahun	Count	0	0	0	1	0	0	0	1
	% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
51-60 tahun	Count	0	0	0	0	3	2	1	6
	% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,0%	0,5%	3,0%
> 60 tahun	Count	3	14	20	19	36	47	61	200
	% of Total	1,5%	7,0%	10,0%	9,5%	18,0%	23,5%	30,5%	100,0%
tidak menjawab	Count	0	0	0	0	3	2	1	6
	% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,0%	0,5%	3,0%
Total	Count	3	14	20	19	36	47	61	200
	% of Total	1,5%	7,0%	10,0%	9,5%	18,0%	23,5%	30,5%	100,0%

usia responden * kepentingan kekerabatan Crosstabulation

			kepentingan kekerabatan							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
usia responden	21-30 tahun	Count	3	5	6	5	10	22	25	76
		% of Total	1,5%	2,5%	3,0%	2,5%	5,0%	11,1%	12,6%	38,2%
	31-40 tahun	Count	2	5	4	4	15	8	21	59
		% of Total	1,0%	2,5%	2,0%	2,0%	7,5%	4,0%	10,6%	29,6%
	41-50 tahun	Count	2	4	5	5	9	11	12	48
		% of Total	1,0%	2,0%	2,5%	2,5%	4,5%	5,5%	6,0%	24,1%
	51-60 tahun	Count	0	2	1	0	2	0	4	9
		% of Total	0,0%	1,0%	0,5%	0,0%	1,0%	0,0%	2,0%	4,5%
	> 60 tahun	Count	0	0	0	0	0	0	1	1
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
	tidak menjawab	Count	0	0	0	1	0	1	4	6
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,5%	2,0%	3,0%
Total		Count	7	16	16	15	36	42	67	199
		% of Total	3,5%	8,0%	8,0%	7,5%	18,1%	21,1%	33,7%	100,0%

usia responden * kepentingan harga dan sistem pembayaran Crosstabulation

			kepentingan harga dan sistem pembayaran							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
usia responden	21-30 tahun	Count	13	12	9	8	15	11	8	76
		% of Total	6,5%	6,0%	4,5%	4,0%	7,5%	5,5%	4,0%	38,0%
	31-40 tahun	Count	11	5	4	11	3	18	7	59
		% of Total	5,5%	2,5%	2,0%	5,5%	1,5%	9,0%	3,5%	29,5%
	41-50 tahun	Count	8	7	7	8	7	6	6	49
		% of Total	4,0%	3,5%	3,5%	4,0%	3,5%	3,0%	3,0%	24,5%
	51-60 tahun	Count	4	0	0	1	2	0	2	9
		% of Total	2,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,0%	0,0%	1,0%	4,5%
	> 60 tahun	Count	0	0	0	0	0	1	0	1
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,5%
	tidak menjawab	Count	1	0	1	1	1	2	0	6
		% of Total	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	0,0%	3,0%
Total		Count	37	24	21	29	28	38	23	200
		% of Total	18,5%	12,0%	10,5%	14,5%	14,0%	19,0%	11,5%	100,0%

usia responden * kepentingan sarana sosial dan ekonomi Crosstabulation

			kepentingan sarana sosial dan ekonomi							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
usia responden	21-30 tahun	Count	6	13	24	13	9	4	4	73
		% of Total	3,1%	6,8%	12,6%	6,8%	4,7%	2,1%	2,1%	38,2%
	31-40 tahun	Count	7	8	14	11	12	5	0	57
		% of Total	3,7%	4,2%	7,3%	5,8%	6,3%	2,6%	0,0%	29,8%
	41-50 tahun	Count	5	8	10	12	6	3	2	46
		% of Total	2,6%	4,2%	5,2%	6,3%	3,1%	1,6%	1,0%	24,1%
	51-60 tahun	Count	0	1	2	4	1	0	0	8
		% of Total	0,0%	0,5%	1,0%	2,1%	0,5%	0,0%	0,0%	4,2%
	> 60 tahun	Count	0	1	0	0	0	0	0	1
		% of Total	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
	tidak menjawab	Count	0	1	2	2	1	0	0	6
		% of Total	0,0%	0,5%	1,0%	1,0%	0,5%	0,0%	0,0%	3,1%
Total		Count	18	32	52	42	29	12	6	191

% of Total	9,4%	16,8%	27,2%	22,0%	15,2%	6,3%	3,1%	100,0%
------------	------	-------	-------	-------	-------	------	------	--------

jenis kelamin responden * kepentingan lokasi Crosstabulation

			kepentingan lokasi							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
jenis kelamin responden	laki-laki	Count	94	27	10	6	3	5	12	157
		% of Total	47,0%	13,5%	5,0%	3,0%	1,5%	2,5%	6,0%	78,5%
	perempuan	Count	32	7	1	1	2	0	0	43
		% of Total	16,0%	3,5%	0,5%	0,5%	1,0%	0,0%	0,0%	21,5%
Total		Count	126	34	11	7	5	5	12	200
		% of Total	63,0%	17,0%	5,5%	3,5%	2,5%	2,5%	6,0%	100,0%

jenis kelamin responden * kepentingan aksesibilitas Crosstabulation

			kepentingan aksesibilitas							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
jenis kelamin responden	laki-laki	Count	35	57	30	14	4	9	8	157
		% of Total	17,5%	28,5%	15,0%	7,0%	2,0%	4,5%	4,0%	78,5%
	perempuan	Count	6	23	11	0	2	0	1	43
		% of Total	3,0%	11,5%	5,5%	0,0%	1,0%	0,0%	0,5%	21,5%
Total		Count	41	80	41	14	6	9	9	200
		% of Total	20,5%	40,0%	20,5%	7,0%	3,0%	4,5%	4,5%	100,0%

jenis kelamin responden * kepentingan prasarana Crosstabulation

			kepentingan prasarana							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
jenis kelamin responden	laki-laki	Count	8	15	33	44	27	24	6	157
		% of Total	4,0%	7,5%	16,5%	22,0%	13,5%	12,0%	3,0%	78,5%
	perempuan	Count	2	2	5	10	15	6	3	43
		% of Total	1,0%	1,0%	2,5%	5,0%	7,5%	3,0%	1,5%	21,5%
Total		Count	10	17	38	54	42	30	9	200
		% of Total	5,0%	8,5%	19,0%	27,0%	21,0%	15,0%	4,5%	100,0%

jenis kelamin responden * kepentingan pengembang Crosstabulation

			kepentingan pengembang							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
jenis kelamin responden	laki-laki	Count	3	14	18	15	26	35	46	157
		% of Total	1,5%	7,0%	9,0%	7,5%	13,0%	17,5%	23,0%	78,5%
	perempuan	Count	0	0	2	4	10	12	15	43
		% of Total	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	5,0%	6,0%	7,5%	21,5%
Total		Count	3	14	20	19	36	47	61	200
		% of Total	1,5%	7,0%	10,0%	9,5%	18,0%	23,5%	30,5%	100,0%

jenis kelamin responden * kepentingan kekerabatan Crosstabulation

			kepentingan kekerabatan							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
jenis kelamin responden	laki-laki	Count	6	16	14	9	32	30	50	157
		% of Total	3,0%	8,0%	7,0%	4,5%	16,1%	15,1%	25,1%	78,9%
	perempuan	Count	1	0	2	6	4	12	17	42
		% of Total	0,5%	0,0%	1,0%	3,0%	2,0%	6,0%	8,5%	21,1%
Total		Count	7	16	16	15	36	42	67	199
		% of Total	3,5%	8,0%	8,0%	7,5%	18,1%	21,1%	33,7%	100,0%

jenis kelamin responden * kepentingan harga dan sistem pembayaran Crosstabulation

			kepentingan harga dan sistem pembayaran							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
jenis kelamin responden	laki-laki	Count	32	20	13	18	22	33	19	157
		% of Total	16,0%	10,0%	6,5%	9,0%	11,0%	16,5%	9,5%	78,5%
	perempuan	Count	5	4	8	11	6	5	4	43
		% of Total	2,5%	2,0%	4,0%	5,5%	3,0%	2,5%	2,0%	21,5%
Total		Count	37	24	21	29	28	38	23	200
		% of Total	18,5%	12,0%	10,5%	14,5%	14,0%	19,0%	11,5%	100,0%

			1	2	3	4	5	6	7	Total
status pernikahan responden	menikah	Count	5	13	11	9	25	22	45	130
		% of Total	2,5%	6,5%	5,5%	4,5%	12,6%	11,1%	22,6%	65,3%
	belum menikah/lajang	Count	2	3	5	6	10	20	22	68
		% of Total	1,0%	1,5%	2,5%	3,0%	5,0%	10,1%	11,1%	34,2%
	tidak menjawab	Count	0	0	0	0	1	0	0	1
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%
Total	Count	7	16	16	15	36	42	67	199	
	% of Total	3,5%	8,0%	8,0%	7,5%	18,1%	21,1%	33,7%	100,0%	

status pernikahan responden * kepentingan harga dan sistem pembayaran Crosstabulation

			kepentingan harga dan sistem pembayaran							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
status pernikahan responden	menikah	Count	24	16	12	22	13	29	15	131
		% of Total	12,0%	8,0%	6,0%	11,0%	6,5%	14,5%	7,5%	65,5%
	belum menikah/lajang	Count	13	8	9	7	15	9	7	68
		% of Total	6,5%	4,0%	4,5%	3,5%	7,5%	4,5%	3,5%	34,0%
	tidak menjawab	Count	0	0	0	0	0	0	1	1
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
Total	Count	37	24	21	29	28	38	23	200	
	% of Total	18,5%	12,0%	10,5%	14,5%	14,0%	19,0%	11,5%	100,0%	

status pernikahan responden * kepentingan sarana sosial dan ekonomi Crosstabulation

			kepentingan sarana sosial dan ekonomi							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
status pernikahan responden	menikah	Count	13	20	31	30	21	8	2	125
		% of Total	6,8%	10,5%	16,2%	15,7%	11,0%	4,2%	1,0%	65,4%
	belum menikah/lajang	Count	5	12	21	11	8	4	4	65
		% of Total	2,6%	6,3%	11,0%	5,8%	4,2%	2,1%	2,1%	34,0%
	tidak menjawab	Count	0	0	0	1	0	0	0	1
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Total	Count	18	32	52	42	29	12	6	191	
	% of Total	9,4%	16,8%	27,2%	22,0%	15,2%	6,3%	3,1%	100,0%	

pendidikan terakhir responden * kepentingan lokasi Crosstabulation

			kepentingan lokasi							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
pendidikan terakhir responden	SMA/ sederajat	Count	3	0	1	1	0	0	1	6
		% of Total	1,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	3,0%
	D1/D2/D3	Count	7	4	2	0	0	0	1	14
		% of Total	3,5%	2,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	7,0%
	S1	Count	94	22	7	6	4	4	10	147
		% of Total	47,0%	11,0%	3,5%	3,0%	2,0%	2,0%	5,0%	73,5%
	S2	Count	21	7	1	0	1	1	0	31
		% of Total	10,5%	3,5%	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	15,5%
	tidak menjawab	Count	1	1	0	0	0	0	0	2
		% of Total	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
	Total	Count	126	34	11	7	5	5	12	200
		% of Total	63,0%	17,0%	5,5%	3,5%	2,5%	2,5%	6,0%	100,0%

pendidikan terakhir responden * kepentingan aksesibilitas Crosstabulation

			kepentingan aksesibilitas							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
pendidikan terakhir responden	SMA/ sederajat	Count	3	2	0	0	1	0	0	6
		% of Total	1,5%	1,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	3,0%
	D1/D2/D3	Count	5	5	2	1	0	0	1	14
		% of Total	2,5%	2,5%	1,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	7,0%
	S1	Count	26	56	33	10	5	9	8	147
		% of Total	13,0%	28,0%	16,5%	5,0%	2,5%	4,5%	4,0%	73,5%
	S2	Count	6	16	6	3	0	0	0	31
		% of Total	3,0%	8,0%	3,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	15,5%

	tidak menjawab	Count	1	1	0	0	0	0	0	2
		% of Total	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Total		Count	41	80	41	14	6	9	9	200
		% of Total	20,5%	40,0%	20,5%	7,0%	3,0%	4,5%	4,5%	100,0%

pendidikan terakhir responden * kepentingan prasarana Crosstabulation

			kepentingan prasarana							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
pendidikan terakhir responden	SMA/ sederajat	Count	1	0	0	0	2	2	1	6
		% of Total	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,5%	3,0%
	D1/D2/D3	Count	1	2	4	3	3	1	0	14
		% of Total	0,5%	1,0%	2,0%	1,5%	1,5%	0,5%	0,0%	7,0%
	S1	Count	5	13	26	42	30	23	8	147
		% of Total	2,5%	6,5%	13,0%	21,0%	15,0%	11,5%	4,0%	73,5%
	S2	Count	3	2	7	9	6	4	0	31
		% of Total	1,5%	1,0%	3,5%	4,5%	3,0%	2,0%	0,0%	15,5%
	tidak menjawab	Count	0	0	1	0	1	0	0	2
		% of Total	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	1,0%
Total		Count	10	17	38	54	42	30	9	200
		% of Total	5,0%	8,5%	19,0%	27,0%	21,0%	15,0%	4,5%	100,0%

pendidikan terakhir responden * kepentingan pengembang Crosstabulation

			kepentingan pengembang							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
pendidikan terakhir responden	SMA/ sederajat	Count	0	1	1	1	0	2	1	6
		% of Total	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	1,0%	0,5%	3,0%
	D1/D2/D3	Count	0	2	2	1	1	6	2	14
		% of Total	0,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	3,0%	1,0%	7,0%
	S1	Count	3	10	15	16	27	33	43	147
		% of Total	1,5%	5,0%	7,5%	8,0%	13,5%	16,5%	21,5%	73,5%
	S2	Count	0	1	2	1	8	6	13	31
		% of Total	0,0%	0,5%	1,0%	0,5%	4,0%	3,0%	6,5%	15,5%
	tidak menjawab	Count	0	0	0	0	0	0	2	2
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%
Total		Count	3	14	20	19	36	47	61	200
		% of Total	1,5%	7,0%	10,0%	9,5%	18,0%	23,5%	30,5%	100,0%

pendidikan terakhir responden * kepentingan kekerabatan Crosstabulation

			kepentingan kekerabatan							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
pendidikan terakhir responden	SMA/ sederajat	Count	0	2	0	1	1	0	2	6
		% of Total	0,0%	1,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	1,0%	3,0%
	D1/D2/D3	Count	0	3	2	1	1	2	5	14
		% of Total	0,0%	1,5%	1,0%	0,5%	0,5%	1,0%	2,5%	7,0%
	S1	Count	6	9	12	11	27	31	51	147
		% of Total	3,0%	4,5%	6,0%	5,5%	13,6%	15,6%	25,6%	73,9%
	S2	Count	1	2	2	2	6	8	9	30
		% of Total	0,5%	1,0%	1,0%	1,0%	3,0%	4,0%	4,5%	15,1%
	tidak menjawab	Count	0	0	0	0	1	1	0	2
		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	1,0%
Total		Count	7	16	16	15	36	42	67	199
		% of Total	3,5%	8,0%	8,0%	7,5%	18,1%	21,1%	33,7%	100,0%

pendidikan terakhir responden * kepentingan harga dan sistem pembayaran Crosstabulation

			kepentingan harga dan sistem pembayaran							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
pendidikan terakhir responden	SMA/ sederajat	Count	2	0	2	0	1	1	0	6
		% of Total	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	3,0%
	D1/D2/D3	Count	4	3	2	0	4	0	1	14
		% of Total	2,0%	1,5%	1,0%	0,0%	2,0%	0,0%	0,5%	7,0%
	S1	Count	27	17	13	21	19	33	17	147
		% of Total	13,5%	8,5%	6,5%	10,5%	9,5%	16,5%	8,5%	73,5%
	S2	Count	4	4	4	7	4	3	5	31

	tidak menjawab	% of Total	2,0%	2,0%	2,0%	3,5%	2,0%	1,5%	2,5%	15,5%
		Count	0	0	0	1	0	1	0	2
Total		% of Total	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,5%	0,0%	1,0%
		Count	37	24	21	29	28	38	23	200
		% of Total	18,5%	12,0%	10,5%	14,5%	14,0%	19,0%	11,5%	100,0%

pendidikan terakhir responden * kepentingan sarana sosial dan ekonomi Crosstabulation

		kepentingan sarana sosial dan ekonomi							Total	
		1	2	3	4	5	6	7		
pendidikan terakhir responden	SMA/ sederajat	Count	1	1	1	2	1	0	0	6
		% of Total	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	0,5%	0,0%	0,0%	3,1%
	D1/D2/D3	Count	1	3	6	3	1	0	0	14
		% of Total	0,5%	1,6%	3,1%	1,6%	0,5%	0,0%	0,0%	7,3%
	S1	Count	12	25	37	30	22	8	6	140
		% of Total	6,3%	13,1%	19,4%	15,7%	11,5%	4,2%	3,1%	73,3%
	S2	Count	4	3	7	6	5	4	0	29
	% of Total	2,1%	1,6%	3,7%	3,1%	2,6%	2,1%	0,0%	15,2%	
	tidak menjawab	Count	0	0	1	1	0	0	0	2
		% of Total	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Total		Count	18	32	52	42	29	12	6	191
		% of Total	9,4%	16,8%	27,2%	22,0%	15,2%	6,3%	3,1%	100,0%

pendapatan per bulan * kepentingan lokasi Crosstabulation

		kepentingan lokasi							Total	
		1	2	3	4	5	6	7		
pendapatan per bulan	< Rp. 5.000.000	Count	66	23	6	5	5	3	6	114
		% of Total	33,0%	11,5%	3,0%	2,5%	2,5%	1,5%	3,0%	57,0%
	Rp. 5.000.001 - 10.000.000	Count	32	8	4	0	0	0	2	46
		% of Total	16,0%	4,0%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	23,0%
	Rp. 10.000.001 - 15.000.000	Count	5	0	0	0	0	0	4	9
		% of Total	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	4,5%
	Rp. 15.000.001 -20.000.000	Count	9	1	0	0	0	1	0	11
		% of Total	4,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	5,5%
	> Rp. 20.000.000	Count	10	2	0	0	0	0	0	12
		% of Total	5,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
	tidak menjawab	Count	4	0	1	2	0	1	0	8
		% of Total	2,0%	0,0%	0,5%	1,0%	0,0%	0,5%	0,0%	4,0%
Total		Count	126	34	11	7	5	5	12	200
		% of Total	63,0%	17,0%	5,5%	3,5%	2,5%	2,5%	6,0%	100,0%

pendapatan per bulan * kepentingan aksesibilitas Crosstabulation

		kepentingan aksesibilitas							Total	
		1	2	3	4	5	6	7		
pendapatan per bulan	< Rp. 5.000.000	Count	22	43	24	10	4	5	6	114
		% of Total	11,0%	21,5%	12,0%	5,0%	2,0%	2,5%	3,0%	57,0%
	Rp. 5.000.001 - 10.000.000	Count	10	16	15	1	2	2	0	46
		% of Total	5,0%	8,0%	7,5%	0,5%	1,0%	1,0%	0,0%	23,0%
	Rp. 10.000.001 - 15.000.000	Count	1	3	1	0	0	1	3	9
		% of Total	0,5%	1,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	1,5%	4,5%
	Rp. 15.000.001 -20.000.000	Count	2	6	0	3	0	0	0	11
		% of Total	1,0%	3,0%	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	5,5%
	> Rp. 20.000.000	Count	3	9	0	0	0	0	0	12
		% of Total	1,5%	4,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
	tidak menjawab	Count	3	3	1	0	0	1	0	8
		% of Total	1,5%	1,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	4,0%
Total		Count	41	80	41	14	6	9	9	200
		% of Total	20,5%	40,0%	20,5%	7,0%	3,0%	4,5%	4,5%	100,0%

pendapatan per bulan * kepentingan prasarana Crosstabulation

		kepentingan prasarana							Total
		1	2	3	4	5	6	7	

pendapatan per bulan	< Rp. 5.000.000	Count	5	11	20	34	21	19	4	114
		% of Total	2,5%	5,5%	10,0%	17,0%	10,5%	9,5%	2,0%	57,0%
Rp. 5.000.001 - 10.000.000		Count	3	1	8	14	11	6	3	46
		% of Total	1,5%	0,5%	4,0%	7,0%	5,5%	3,0%	1,5%	23,0%
Rp. 10.000.001 - 15.000.000		Count	1	1	1	1	3	2	0	9
		% of Total	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	1,5%	1,0%	0,0%	4,5%
Rp. 15.000.001 -20.000.000		Count	0	3	1	1	4	1	1	11
		% of Total	0,0%	1,5%	0,5%	0,5%	2,0%	0,5%	0,5%	5,5%
> Rp. 20.000.000		Count	0	1	6	1	2	2	0	12
		% of Total	0,0%	0,5%	3,0%	0,5%	1,0%	1,0%	0,0%	6,0%
tidak menjawab		Count	1	0	2	3	1	0	1	8
		% of Total	0,5%	0,0%	1,0%	1,5%	0,5%	0,0%	0,5%	4,0%
Total		Count	10	17	38	54	42	30	9	200
		% of Total	5,0%	8,5%	19,0%	27,0%	21,0%	15,0%	4,5%	100,0%

pendapatan per bulan * kepentingan pengembang Crosstabulation

		kepentingan pengembang							Total	
		1	2	3	4	5	6	7		
pendapatan per bulan	< Rp. 5.000.000	Count	1	9	11	7	23	21	42	114
		% of Total	0,5%	4,5%	5,5%	3,5%	11,5%	10,5%	21,0%	57,0%
Rp. 5.000.001 - 10.000.000		Count	1	1	6	8	8	12	10	46
		% of Total	0,5%	0,5%	3,0%	4,0%	4,0%	6,0%	5,0%	23,0%
Rp. 10.000.001 - 15.000.000		Count	0	1	0	2	1	4	1	9
		% of Total	0,0%	0,5%	0,0%	1,0%	0,5%	2,0%	0,5%	4,5%
Rp. 15.000.001 -20.000.000		Count	0	2	1	0	1	4	3	11
		% of Total	0,0%	1,0%	0,5%	0,0%	0,5%	2,0%	1,5%	5,5%
> Rp. 20.000.000		Count	1	0	1	2	3	2	3	12
		% of Total	0,5%	0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	1,0%	1,5%	6,0%
tidak menjawab		Count	0	1	1	0	0	4	2	8
		% of Total	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	2,0%	1,0%	4,0%
Total		Count	3	14	20	19	36	47	61	200
		% of Total	1,5%	7,0%	10,0%	9,5%	18,0%	23,5%	30,5%	100,0%

pendapatan per bulan * kepentingan kekerabatan Crosstabulation

		kepentingan kekerabatan							Total	
		1	2	3	4	5	6	7		
pendapatan per bulan	< Rp. 5.000.000	Count	5	11	7	7	19	28	37	114
		% of Total	2,5%	5,5%	3,5%	3,5%	9,5%	14,1%	18,6%	57,3%
Rp. 5.000.001 - 10.000.000		Count	1	1	6	3	8	9	17	45
		% of Total	0,5%	0,5%	3,0%	1,5%	4,0%	4,5%	8,5%	22,6%
Rp. 10.000.001 - 15.000.000		Count	0	0	1	2	2	2	2	9
		% of Total	0,0%	0,0%	0,5%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	4,5%
Rp. 15.000.001 -20.000.000		Count	1	2	0	0	1	3	4	11
		% of Total	0,5%	1,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,5%	2,0%	5,5%
> Rp. 20.000.000		Count	0	0	1	3	3	0	5	12
		% of Total	0,0%	0,0%	0,5%	1,5%	1,5%	0,0%	2,5%	6,0%
tidak menjawab		Count	0	2	1	0	3	0	2	8
		% of Total	0,0%	1,0%	0,5%	0,0%	1,5%	0,0%	1,0%	4,0%
Total		Count	7	16	16	15	36	42	67	199
		% of Total	3,5%	8,0%	8,0%	7,5%	18,1%	21,1%	33,7%	100,0%

pendapatan per bulan * kepentingan harga dan sistem pembayaran Crosstabulation

		kepentingan harga dan sistem pembayaran							Total	
		1	2	3	4	5	6	7		
pendapatan per bulan	< Rp. 5.000.000	Count	24	12	14	12	18	22	12	114
		% of Total	12,0%	6,0%	7,0%	6,0%	9,0%	11,0%	6,0%	57,0%
Rp. 5.000.001 - 10.000.000		Count	8	9	2	7	5	11	4	46
		% of Total	4,0%	4,5%	1,0%	3,5%	2,5%	5,5%	2,0%	23,0%
Rp. 10.000.001 - 15.000.000		Count	1	0	0	3	1	0	4	9
		% of Total	0,5%	0,0%	0,0%	1,5%	0,5%	0,0%	2,0%	4,5%
Rp. 15.000.001 -20.000.000		Count	2	2	3	3	1	0	0	11
		% of Total	1,0%	1,0%	1,5%	1,5%	0,5%	0,0%	0,0%	5,5%
> Rp. 20.000.000		Count	0	0	2	4	1	4	1	12
		% of Total	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	0,5%	2,0%	0,5%	6,0%

	tidak menjawab	Count	2	1	0	0	2	1	2	8
		% of Total	1,0%	0,5%	0,0%	0,0%	1,0%	0,5%	1,0%	4,0%
Total		Count	37	24	21	29	28	38	23	200
		% of Total	18,5%	12,0%	10,5%	14,5%	14,0%	19,0%	11,5%	100,0%

pendapatan per bulan * kepentingan sarana sosial dan ekonomi Crosstabulation

			kepentingan sarana sosial dan ekonomi							
			1	2	3	4	5	6	7	Total
pendapatan per bulan	< Rp. 5.000.000	Count	12	20	29	23	15	7	4	110
		% of Total	6,3%	10,5%	15,2%	12,0%	7,9%	3,7%	2,1%	57,6%
	Rp. 5.000.001 - 10.000.000	Count	3	4	14	10	9	2	1	43
		% of Total	1,6%	2,1%	7,3%	5,2%	4,7%	1,0%	0,5%	22,5%
	Rp. 10.000.001 - 15.000.000	Count	0	3	3	3	0	0	0	9
		% of Total	0,0%	1,6%	1,6%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%
	Rp. 15.000.001 -20.000.000	Count	1	3	2	3	0	1	1	11
		% of Total	0,5%	1,6%	1,0%	1,6%	0,0%	0,5%	0,5%	5,8%
	> Rp. 20.000.000	Count	1	2	1	2	4	0	0	10
		% of Total	0,5%	1,0%	0,5%	1,0%	2,1%	0,0%	0,0%	5,2%
	tidak menjawab	Count	1	0	3	1	1	2	0	8
		% of Total	0,5%	0,0%	1,6%	0,5%	0,5%	1,0%	0,0%	4,2%
Total		Count	18	32	52	42	29	12	6	191
		% of Total	9,4%	16,8%	27,2%	22,0%	15,2%	6,3%	3,1%	100,0%

lokasi tempat tinggal * kepentingan lokasi Crosstabulation

			kepentingan lokasi							
			1	2	3	4	5	6	7	Total
lokasi tempat tinggal	Jakarta Barat	Count	11	3	2	1	1	0	0	18
		% of Total	5,5%	1,5%	1,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	9,0%
	Jakarta Timur	Count	4	3	0	0	1	1	1	10
		% of Total	2,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	5,0%
	Jakarta Selatan	Count	15	3	0	2	0	1	0	21
		% of Total	7,5%	1,5%	0,0%	1,0%	0,0%	0,5%	0,0%	10,5%
	Jakarta Pusat	Count	10	1	0	1	0	0	1	13
		% of Total	5,0%	0,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	6,5%
	Jakarta Utara	Count	4	3	1	0	0	0	1	9
		% of Total	2,0%	1,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	4,5%
	Bodetabek	Count	20	8	2	2	1	1	3	37
		% of Total	10,0%	4,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	1,5%	18,5%
	Lainnya	Count	57	13	6	1	2	2	6	87
		% of Total	28,5%	6,5%	3,0%	0,5%	1,0%	1,0%	3,0%	43,5%
	tidak menjawab	Count	5	0	0	0	0	0	0	5
		% of Total	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%
Total		Count	126	34	11	7	5	5	12	200
		% of Total	63,0%	17,0%	5,5%	3,5%	2,5%	2,5%	6,0%	100,0%

lokasi tempat tinggal * kepentingan aksesibilitas Crosstabulation

			kepentingan aksesibilitas							
			1	2	3	4	5	6	7	Total
lokasi tempat tinggal	Jakarta Barat	Count	2	8	3	3	1	1	0	18
		% of Total	1,0%	4,0%	1,5%	1,5%	0,5%	0,5%	0,0%	9,0%
	Jakarta Timur	Count	3	4	2	0	0	0	1	10
		% of Total	1,5%	2,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	5,0%
	Jakarta Selatan	Count	7	7	4	2	0	1	0	21
		% of Total	3,5%	3,5%	2,0%	1,0%	0,0%	0,5%	0,0%	10,5%
	Jakarta Pusat	Count	1	8	3	0	0	0	1	13
		% of Total	0,5%	4,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	6,5%
	Jakarta Utara	Count	2	3	2	1	0	0	1	9
		% of Total	1,0%	1,5%	1,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	4,5%
	Bodetabek	Count	9	13	9	0	1	3	2	37
		% of Total	4,5%	6,5%	4,5%	0,0%	0,5%	1,5%	1,0%	18,5%
	Lainnya	Count	17	34	16	8	4	4	4	87
		% of Total	8,5%	17,0%	8,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	43,5%

	tidak menjawab	Count	0	3	2	0	0	0	0	5
		% of Total	0,0%	1,5%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%
Total		Count	41	80	41	14	6	9	9	200
		% of Total	20,5%	40,0%	20,5%	7,0%	3,0%	4,5%	4,5%	100,0%

lokasi tempat tinggal * kepentingan prasarana Crosstabulation

			kepentingan prasarana							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
lokasi tempat tinggal	Jakarta Barat	Count	0	1	3	7	4	3	0	18
		% of Total	0,0%	0,5%	1,5%	3,5%	2,0%	1,5%	0,0%	9,0%
	Jakarta Timur	Count	1	2	0	3	2	1	1	10
		% of Total	0,5%	1,0%	0,0%	1,5%	1,0%	0,5%	0,5%	5,0%
	Jakarta Selatan	Count	0	4	5	4	6	2	0	21
		% of Total	0,0%	2,0%	2,5%	2,0%	3,0%	1,0%	0,0%	10,5%
	Jakarta Pusat	Count	1	0	4	3	3	0	2	13
		% of Total	0,5%	0,0%	2,0%	1,5%	1,5%	0,0%	1,0%	6,5%
	Jakarta Utara	Count	0	0	1	1	2	5	0	9
		% of Total	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	1,0%	2,5%	0,0%	4,5%
	Bodetabek	Count	1	3	9	7	8	8	1	37
		% of Total	0,5%	1,5%	4,5%	3,5%	4,0%	4,0%	0,5%	18,5%
	Lainnya	Count	7	6	16	28	15	11	4	87
		% of Total	3,5%	3,0%	8,0%	14,0%	7,5%	5,5%	2,0%	43,5%
	tidak menjawab	Count	0	1	0	1	2	0	1	5
		% of Total	0,0%	0,5%	0,0%	0,5%	1,0%	0,0%	0,5%	2,5%
Total		Count	10	17	38	54	42	30	9	200
		% of Total	5,0%	8,5%	19,0%	27,0%	21,0%	15,0%	4,5%	100,0%

lokasi tempat tinggal * kepentingan pengembang Crosstabulation

			kepentingan pengembang							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
lokasi tempat tinggal	Jakarta Barat	Count	0	0	2	2	1	1	12	18
		% of Total	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	6,0%	9,0%
	Jakarta Timur	Count	0	1	2	0	1	2	4	10
		% of Total	0,0%	0,5%	1,0%	0,0%	0,5%	1,0%	2,0%	5,0%
	Jakarta Selatan	Count	0	2	2	4	1	3	9	21
		% of Total	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	0,5%	1,5%	4,5%	10,5%
	Jakarta Pusat	Count	0	1	0	0	4	4	4	13
		% of Total	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	6,5%
	Jakarta Utara	Count	1	0	0	1	4	2	1	9
		% of Total	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	2,0%	1,0%	0,5%	4,5%
	Bodetabek	Count	0	4	1	1	9	15	7	37
		% of Total	0,0%	2,0%	0,5%	0,5%	4,5%	7,5%	3,5%	18,5%
	Lainnya	Count	2	5	13	10	15	19	23	87
		% of Total	1,0%	2,5%	6,5%	5,0%	7,5%	9,5%	11,5%	43,5%
	tidak menjawab	Count	0	1	0	1	1	1	1	5
		% of Total	0,0%	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	2,5%
Total		Count	3	14	20	19	36	47	61	200
		% of Total	1,5%	7,0%	10,0%	9,5%	18,0%	23,5%	30,5%	100,0%

lokasi tempat tinggal * kepentingan kekerabatan Crosstabulation

			kepentingan kekerabatan							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
lokasi tempat tinggal	Jakarta Barat	Count	0	1	2	1	3	7	4	18
		% of Total	0,0%	0,5%	1,0%	0,5%	1,5%	3,5%	2,0%	9,0%
	Jakarta Timur	Count	0	2	1	0	2	2	3	10
		% of Total	0,0%	1,0%	0,5%	0,0%	1,0%	1,0%	1,5%	5,0%
	Jakarta Selatan	Count	1	1	3	3	4	3	6	21
		% of Total	0,5%	0,5%	1,5%	1,5%	2,0%	1,5%	3,0%	10,6%
	Jakarta Pusat	Count	0	1	1	0	2	5	4	13
		% of Total	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	1,0%	2,5%	2,0%	6,5%
	Jakarta Utara	Count	0	1	1	1	1	2	3	9
		% of Total	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	4,5%
	Bodetabek	Count	1	3	0	2	6	7	17	36
		% of Total	0,5%	1,5%	0,0%	1,0%	3,0%	3,5%	8,5%	18,1%

Total	Lainnya	Count	5	6	8	8	17	15	28	87
		% of Total	2,5%	3,0%	4,0%	4,0%	8,5%	7,5%	14,1%	43,7%
	tidak menjawab	Count	0	1	0	0	1	1	2	5
		% of Total	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	1,0%	2,5%
		Count	7	16	16	15	36	42	67	199
		% of Total	3,5%	8,0%	8,0%	7,5%	18,1%	21,1%	33,7%	100,0%

lokasi tempat tinggal * kepentingan harga dan sistem pembayaran Crosstabulation

			kepentingan harga dan sistem pembayaran							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
lokasi tempat tinggal	Jakarta Barat	Count	4	2	4	1	2	4	1	18
		% of Total	2,0%	1,0%	2,0%	0,5%	1,0%	2,0%	0,5%	9,0%
	Jakarta Timur	Count	2	2	0	2	0	1	3	10
		% of Total	1,0%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,5%	1,5%	5,0%
	Jakarta Selatan	Count	6	5	3	1	2	4	0	21
		% of Total	3,0%	2,5%	1,5%	0,5%	1,0%	2,0%	0,0%	10,5%
	Jakarta Pusat	Count	3	1	2	2	3	1	1	13
		% of Total	1,5%	0,5%	1,0%	1,0%	1,5%	0,5%	0,5%	6,5%
	Jakarta Utara	Count	3	0	1	2	1	0	2	9
		% of Total	1,5%	0,0%	0,5%	1,0%	0,5%	0,0%	1,0%	4,5%
	Bodetabek	Count	8	4	1	8	7	3	6	37
		% of Total	4,0%	2,0%	0,5%	4,0%	3,5%	1,5%	3,0%	18,5%
	Lainnya	Count	10	10	10	11	13	23	10	87
		% of Total	5,0%	5,0%	5,0%	5,5%	6,5%	11,5%	5,0%	43,5%
	tidak menjawab	Count	1	0	0	2	0	2	0	5
		% of Total	0,5%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	2,5%
Total		Count	37	24	21	29	28	38	23	200
		% of Total	18,5%	12,0%	10,5%	14,5%	14,0%	19,0%	11,5%	100,0%

lokasi tempat tinggal * kepentingan sarana sosial dan ekonomi Crosstabulation

			kepentingan sarana sosial dan ekonomi							Total
			1	2	3	4	5	6	7	
lokasi tempat tinggal	Jakarta Barat	Count	2	1	6	3	0	2	1	15
		% of Total	1,0%	0,5%	3,1%	1,6%	0,0%	1,0%	0,5%	7,9%
	Jakarta Timur	Count	2	1	4	1	1	0	0	9
		% of Total	1,0%	0,5%	2,1%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	4,7%
	Jakarta Selatan	Count	0	3	6	3	5	3	1	21
		% of Total	0,0%	1,6%	3,1%	1,6%	2,6%	1,6%	0,5%	11,0%
	Jakarta Pusat	Count	0	4	4	2	1	0	2	13
		% of Total	0,0%	2,1%	2,1%	1,0%	0,5%	0,0%	1,0%	6,8%
	Jakarta Utara	Count	0	1	2	6	0	0	0	9
		% of Total	0,0%	0,5%	1,0%	3,1%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%
	Bodetabek	Count	4	9	8	6	5	1	1	34
		% of Total	2,1%	4,7%	4,2%	3,1%	2,6%	0,5%	0,5%	17,8%
	Lainnya	Count	9	12	20	21	16	6	1	85
		% of Total	4,7%	6,3%	10,5%	11,0%	8,4%	3,1%	0,5%	44,5%
	tidak menjawab	Count	1	1	2	0	1	0	0	5
		% of Total	0,5%	0,5%	1,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	2,6%
Total		Count	18	32	52	42	29	12	6	191
		% of Total	9,4%	16,8%	27,2%	22,0%	15,2%	6,3%	3,1%	100,0%