

ANALISA TINGKAT PREFERENSI PEGAWAI NEGERI SIPIL PEMERINTAH KABUPATEN BADUNG TERHADAP PERUMAHAN MENYONGSONG PUSPEM BARU

I Putu Swihendra¹, I W. Yansen², dan I Gde Astawa Diputra²

Abstrak: Seiring dengan meningkatnya penduduk, kebutuhan masyarakat akan perumahan juga semakin meningkat. Demikian juga dengan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Pemerintah Kabupaten Badung Propinsi Bali. Kebutuhannya terhadap perumahan memiliki berbagai motivasi. Dibuatnya Pusat Pemerintahan (Puspem) Kabupaten Badung di Sempidi - Dalung, akan memindahkan sebagian besar dinas dan instansi menjadi berada pada satu area, dengan harapan dapat melayani masyarakat secara maksimal. Akibat terjadinya perubahan tersebut akan mempengaruhi kehidupan PNS Badung. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tingkat preferensi PNS Badung terhadap perumahan, faktor apa yang dipertimbangkan, dan faktor apa yang lebih dominan serta apa keinginan PNS Badung untuk memenuhi preferensinya terhadap perumahan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *Proportionate Stratified Random Sampling* dalam pengambilan sampel, serta *brainstorming* dan wawancara dengan menggunakan kuisioner kepada PNS Badung dalam pengumpulan data, yang kemudian dianalisa deskriptif, uji normalitas data, uji Chi Square, dan uji Konkordansi Kendall's.

Analisa data menunjukkan bahwa tingkat preferensi PNS Badung terhadap perumahan sangat tinggi yaitu 92% yang tidak memiliki hambatan. Urutan faktor – faktor yang mempengaruhi tingkat preferensi adalah Faktor Lokasi, Harga, Sistem Pembayaran, Sarana Prasarana, dan Disain Bangunan. Perumahan yang diharapkan PNS Badung adalah di sekitar lokasi Puspem Pemkab Badung kurang lebih 2-5 km, memiliki jaringan infrastruktur dan fasilitas sosial berupa balai untuk olahraga, tipe bangunan 45 m², luas lahan 100 – 125 m², non finishing, kisaran harga 76 – 175 juta rupiah dengan sistem pembayaran kredit uang muka 20 – 35 %.

Kata kunci: puspem, PNS, preferensi, uji Chi Square, uji Konkordansi Kendall's.

THE ANALYSIS OF PREFERENCE LEVEL OF GOVERNMENT OFFICIAL IN BADUNG REGENCY TO THE HOUSING IN TENDENCY TO THE NEW CIVIC CENTER

Abstract: Along with the increasing of society's total, the need of housing is also increasing. It is also happened to the Civil Servants of Badung Regency. The necessities of the house have some motivations. By the making of Badung Regency Civic Center in Sempidi – Dalung, it will remove most of the instances to be located in the same area, which aim to give a maximal service to the society. The effect of this changing, there will be a changed the Civil Servants life. The purpose of this observation is to know about the preference level of them to the housing, what are the factors to be compared and which factor is more dominant to fill the Civil Servants preference to the housing.

The *method* of the observation used by Proportionate Stratified Random Sampling, and for collecting the data brainstorming and interview method are used by giving the questionnaires to Civil Servants. Then those data is analyzed descriptively. After

¹ Alumnus dari Program Magister Teknik Sipil, Program Pasca Sarjana, Universitas Udayana, Denpasar.

² Dosen Program Magister Teknik Sipil, Program Pasca Sarjana, Universitas Udayana, Denpasar.

that, the test of data normality, Chi Square test, and Kendall's Concordat ion test

The data analysis shows that the preference level of Civil Servants in Badung Regency to the housing was very high (92 %) which does not find any obstacles. The *factors* which influence the preference level are about location, cost, the payment system, tools, and building design. The expectation of housing location of the Civil Servants is around the Badung Regency Civic Center (about 2-5 km), having infrastructure network, and social facilities (i.e. Sport Building), building type 45 m², with 100 – 125 m² area's spacious non finishing, and the cost is about 76-175 million rupiah by the down payment credit system is about 20-35%.

Keywords: civic center, civil servants, preference, Chi Square Test, Kendall's Concordation Test.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan. Kebutuhan akan perumahan ini semakin meningkat, seiring dengan meningkatnya penduduk. Dalam perkembangannya ke depan, sektor perumahan harus mampu bersaing, terutama investasi di sektor properti dan perumahan harus ditingkatkan.

Sebagai salah satu kabupaten di Bali, Kabupaten Badung merupakan daerah yang masih cukup menyediakan wilayah peruntukan untuk proyek perumahan dan merupakan kawasan potensial untuk dibangun perumahan. Hal ini disebabkan lokasi ini merupakan pusat perkembangan ekonomi masyarakat dan berada berdampingan dengan pusat kota propinsi yaitu Kota Denpasar. Ini jelas akan memacu minat beli calon konsumen perumahan. Bagi kalangan pengembang merupakan peluang sekaligus tantangan untuk bisa mengembangkan sektor perumahan. Rencana pembuatan Pusat Pemerintahan (Puspem) Pemerintah Kabupaten Badung, untuk memusatkan seluruh aktifitas instansi maupun dinas - dinas terkait pada satu lokasi . Hal ini diharapkan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Pemkab Badung tetap

dapat dan bahkan lebih meningkatkan pelayanannya kepada masyarakat.

Kebutuhan akan perumahan yang dekat dengan lokasi tempat bekerja, menjadi salah satu pertimbangan bagi konsumen yang belum memiliki rumah, maupun yang sudah memiliki rumah namun cukup jauh dari lokasi tempat bekerja. Apalagi dengan kenaikan Bahan Bakar Minyak (BBM), mengakibatkan biaya transportasi, menjadi kendala bagi sebagian besar masyarakat, begitu pula dengan PNS Pemkab Badung.

Dengan adanya kebutuhan akan perumahan yang semakin meningkat, maka persaingan antar pengembang dalam membangun perumahan saat ini sangatlah ketat. Hal ini membuat pengembang tidak bisa asal membangun saja, namun harus dapat memenuhi keinginan atau *preferensi* dari konsumen. Karena ketatnya persaingan ini, bukanlah tidak mungkin pengembang akan mengalami kerugian, jika perumahan yang dibangun akan tidak diminati konsumen. Maka sangat perlu bagi pengembang untuk mengetahui pasar kebutuhan perumahan saat ini dan yang menjadi sasaran pasar dari perumahannya. Salah satu caranya yaitu dengan mengetahui tingkat preferensi calon konsumen rumah. Beberapa faktor yang diperhatikan pengembang dan menjadi standar spesifikasi perumahan dan mempengaruhi preferensi calon konsumen dalam memilih perumahan, diantaranya adalah faktor lokasi, sarana, prasarana, disain bangunan, harga dan sistem pembayaran.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tingkat Preferensi Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung terhadap perumahan ?
2. Apakah Faktor Lokasi, Sarana, Prasarana, Disain Bangunan, Harga dan Sistem Pembayaran menjadi pertimbangan dalam memenuhi preferensi Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung akan perumahan ?
3. Bagaimanakah urutan faktor yang perlu lebih diperhatikan dan dikonsentrasikan pengembang untuk memperoleh pasar pada Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung dalam menyediakan fasilitas perumahan ?
4. Apakah yang diinginkan Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung pada masing-masing faktor tersebut terhadap perumahan ?

Tujuan Penelitian

1. Mengetahui Tingkat Preferensi Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung terhadap perumahan.
2. Mengetahui bahwa pertimbangan Faktor Lokasi, Sarana, Prasarana, Disain Bangunan, Harga dan Sistem Pembayaran, memang berpengaruh dan menjadi pertimbangan Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung dalam memenuhi preferensi akan perumahan.
3. Mengetahui urutan faktor yang perlu lebih diperhatikan dan dikonsentrasikan pengembang untuk memperoleh pasar pada Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung dalam menyediakan fasilitas perumahan.
4. Mengetahui hal-hal apa saja yang diinginkan Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung pada masing-masing faktor tersebut, terhadap perumahan.

Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti, diharapkan dapat menjadi pendorong untuk lebih memahami pertimbangan-pertimbangan yang perlu dilakukan dalam pengembangan suatu wilayah untuk perumahan, dan faktor-faktor yang lebih mempengaruhi tingkat preferensi calon konsumen terhadap fasilitas perumahan tersebut.
2. Bagi Pengembang, diharapkan dapat menjadi pertimbangan dan membantu mendapatkan preferensi calon konsumen, khususnya Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung, dalam menyediakan dan mengembangkan fasilitas perumahan, dalam kondisi persaingan yang cukup ketat .

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Preferensi

Preferensi berasal dari bahasa Inggris “ *preference* “ yaitu *something preferred, one’s first choice, greater liking, giving of priority advantage to something* (Simon & Shister Inc, 1996), yang berarti sesuatu yang lebih diminati, suatu pilihan utama, merupakan kebutuhan prioritas dan memberi keuntungan yang lebih baik.

Preferensi merupakan suatu hal yang harus didahulukan, dan diutamakan daripada yang lain, prioritas, pilihan, kecenderungan dan yang lebih disukai. (Departemen Pendidikan Nasional, 2001).

Faktor Kepuasan Konsumen Terhadap Perumahan

Untuk dapat mengetahui dasar pemilihan *konsumen* terhadap suatu perumahan, diperlukan pemahaman mengenai konsumen perumahan itu sendiri. Hal yang perlu diperhatikan dalam pemilihan suatu produk adalah faktor kepuasan konsumen.

Kepuasan konsumen adalah persepsi konsumen terhadap harapannya yang telah terpenuhi atau terlampaui. Kepuasan konsumen akan terjadi setelah tahap pembelian dan setelah tahap pemakaian.

Adapun proses evaluasi setelah pembelian adalah kepuasan yang akan tercapai bila terjadi kesamaan antara pengalaman dalam mendapatkan dan menggunakan produk, dengan harapan yang diinginkan oleh konsumen terhadap kualitas dari produk yang didapatkan.

Menurut Gasperz (1997), tingkat performa produk yang diharapkan untuk tercapainya kepuasan konsumen dengan evaluasi kepuasan terhadap suatu produk / jasa atau kepuasan tertentu, dipengaruhi oleh faktor-faktor kualitas berikut :

- a. *Performance* adalah faktor yang terkait dengan aspek fungsional produk. Untuk penelitian ini *performance* adalah fungsi dan tampilan rumah.
- b. *Features* adalah faktor yang terkait dengan pilihan-pilihan dan pengembangannya, dalam hal ini adalah disain bangunan, dimana konsumen dihadapkan pada pilihan-pilihan disain dan pengembangan disain bangunan yang ditawarkan oleh pengembang .
- c. *Reliability* (Keandalan) adalah faktor yang berkaitan dengan tingkat kegagalan dalam penggunaan produk, yaitu kemungkinan kecil suatu produk mendapat gangguan baik intern maupun ekstern.
- d. *Conformance to Specification* (kesesuaian dengan spesifikasi) yaitu sejauh mana karakteristik disain memenuhi standar yang ditetapkan sebelumnya.
- e. *Durability* (daya tahan) adalah faktor yang berkaitan dengan daya tahan atau masa pakai suatu produk atau berapa lama produk tersebut dapat digunakan.
- f. *Serviceability* (pelayanan) yaitu faktor yang terkait dengan kemudahan dari kualitas produk. Bila dikaitkan dengan produk perumahan adalah sarana dan prasarana serta faktor lokasi..
- g. *Aesthetic* (daya tarik) adalah faktor yang berkaitan dengan bagaimana

produk tersebut memberikan daya tarik bagi konsumen, dalam hal ini disain bagunannya.

- h. *Perceived Quality* (kualitas yang dirasakan) adalah faktor yang berkaitan dengan kualitas yang dirasakan konsumen,

METODOLOGI

Metode Pengambilan Sampel

Metode yang digunakan adalah *Proportionate Stratified Random Sampling*, yang merupakan salah satu metode jenis *probability sampling*. Metode ini merupakan teknik pengambilan sampel dari anggota populasi secara acak dan berstrata secara proporsional. Hal ini dilakukan karena populasinya heterogen yaitu terdapat beberapa golongan yang akan diteliti pada populasi PNS Pemkab Badung.

Dalam penelitian ini, sampel akan diambil secara acak sesuai dengan jumlah sampel yang dibutuhkan dalam perhitungan ukuran sampel, pada pembagian strata (tingkatan) yang digunakan.

Ukuran Sampel

Dalam menentukan jumlah sampel yang harus diambil pada suatu populasi, adalah menggunakan rumus dari Taro Yamane (Riduwan, 2004) yaitu :

$$n = \frac{N}{N.d^2 + 1} \quad (1)$$

dimanas :

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

d = presisi / batas ketelitian (dalam %)

Kemudian dilanjutkan dengan perhitungan ukuran sampel secara *Proportionate Stratified Random Sampling*, digunakan rumus alokasi proportional dari Riduwan (2004) yaitu :

$$n_i = \frac{N_i}{N} . n \quad (2)$$

dimana :

- n_i = jumlah sampel menurut stratum
- n = jumlah sampel seluruhnya
- N_i = jumlah populasi menurut stratum
- N = jumlah populasi seluruhnya

Teknik Analisis Data
Analisa Deskriptif

Analisa ini berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti melalui sampel atau populasi sebagai mana adanya, tanpa melakukan analisa dan membuat kesimpulan untuk umum.

Uji Normalitas

Uji normalitas data dilakukan untuk mengetahui apakah data yang diperoleh berdistribusi normal. Sehingga nantinya dapat dipilih metode yang akan digunakan, apakah statistik parametrik, ataukah statistik non parametrik. Salah satu metode yang digunakan adalah Uji sampel *kolmogrov – smirnov*, pada program SPSS v.11.

Analisa Chi Kuadrat (*Chi Square Test*)

Uji *Chi-Square* merupakan salah satu alat uji statistik non parametrik, yang digunakan untuk menguji hipotesis, bila populasi terdiri atas dua klas atau lebih, data berbentuk nominal dan sampelnya besar. Metode ini digunakan untuk menguji apakah sampel yang diambil menunjang hipotesis yang menyatakan populasi asal sampel tersebut mengikuti suatu distribusi yang sudah ditetapkan. Digunakan program SPSS v.11 pada analisa ini.

Analisa Keselarasan (Konkordansi) Kendall's

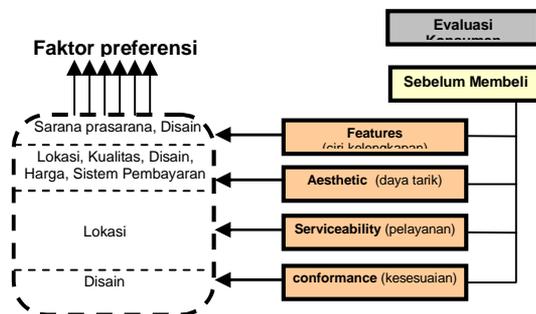
Analisa Kendall ini merupakan salah satu alat uji statistik non parametrik, yang digunakan untuk mengetahui sejauh mana dua himpunan peringkat-peringkat dan n individu selaras ataukah tidak. Sehingga diketahui derajat keselarasan antara beberapa peringkat dari n individu. Untuk itu digunakan program SPSS v.11.

ANALISA DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan faktor kepuasan konsumen, dianalisa mengenai faktor kepuasan konsumen sebelum mengkonsumsi produk perumahan yang dimaksud. Setelah disesuaikan dengan karakteristik produk yang dikonsumsi, yaitu perumahan, maka diperoleh faktor kepuasan konsumen sebelum membeli produk tersebut, yang kemudian disebut sebagai faktor preferensi, yaitu :

- a. *Features*
 Dalam penelitian ini dikaitkan dengan sarana dan prasarana perumahan
- b. Kesesuaian dengan spesifikasi (*conformance to specification*)
 Dalam penelitian ini dikaitkan dengan dimensi ukur dan standar kualitas perumahan yang telah ditetapkan yaitu faktor lokasi perumahan, kualitas bangunan, disain bangunan, harga jual dan sistem pembayaran produk tersebut.
- c. Pelayanan (*serviceability*)
 Hal ini dikaitkan dengan faktor lokasi suatu perumahan. Konsumen cenderung memilih lokasi perumahan yang memudahkan untuk memenuhi kebutuhannya.
- d. Daya tarik (*aesthetic*)
 Dalam penelitian ini dikaitkan dengan disain bangunan sebagai daya tarik produk yang ditawarkan bagi konsumen.

Hal ini dapat digambarkan pada bagan berikut :

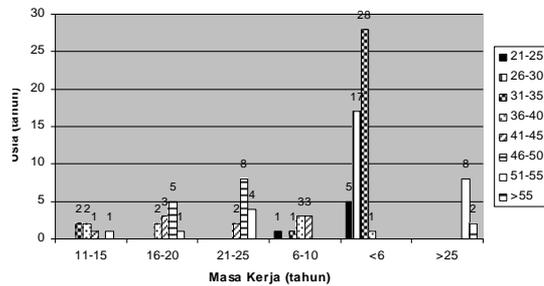


Gambar 1. Faktor-faktor Preferensi Konsumen

Sehingga faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat preferensi terhadap perumahan adalah faktor lokasi, sarana dan prasarana, kualitas, disain, harga, sistem pembayaran. Faktor kualitas merupakan hal yang paling pokok yang mutlak diharapkan konsumen dalam pemilihan produk/bangunan yang akan dipilih, sehingga faktor ini diabaikan dalam penelitian.

Berdasarkan uji normalitas data yang dilakukan, ternyata data sample yang didapatkan tidak berdistribusi normal. Sehingga dilakukan analisa statistik non parametrik, yaitu analisa *chi quare* dan *konkordansi kendall's*. Dari analisa *chi square* diketahui bahwa H_0 ditolak, H_a diterima, yaitu minat responden terhadap faktor tersebut berbeda, distribusi sampel ternyata tidak seragam (masing-masing memiliki kelebihan). Hal ini berarti terdapat faktor yang lebih dominan dijadikan pertimbangan responden, sehingga nantinya diperoleh faktor yang paling dipertimbangkan oleh responden dalam memenuhi preferensi/minatnya terhadap suatu perumahan. Sedangkan pada analisa *kendalls* diketahui bahwa H_0 ditolak, dan H_a diterima. Hal ini berarti, terdapat kesepakatan dalam menilai dan memberikan urutan terhadap faktor yang berpengaruh pada tingkat preferensi responden. Dapat dikatakan bahwa urutan dari yang tertinggi adalah faktor lokasi, harga, sistem pembayaran, sarana prasarana dan disain, dapat mewakili suatu populasi .

Berdasarkan analisa deskriptif sampel yang didapatkan, dari Gambar 2 dapat diketahui bahwa sebagian besar PNS Pemkab.Badung terdiri dari orang muda yang berkisar 21-35 tahun, yang masa kerjanya masih relatif pendek yaitu kurang dari 6 tahun, hal ini diakibatkan adanya regenerasi dan adanya bukaan PNS Pemkab.Badung 3 (tiga) tahun terakhir ini. Terdapat 2 % responden yang berusia diatas 55 tahun. Data yang paling banyak merupakan PNS Golongan III (tiga) non-jabatan (non eselon).



Gambar 2. Grafik Sebaran Usia dan Masa Kerja

Sesuai hasil analisa, diperoleh data bahwa sangat banyak yang belum memiliki rumah sendiri sekitar 61 %. Hal ini bisa dipahami karena usia masih muda dan masa kerja yang masih relatif pendek. Sementara PNS Pemkab Badung ada yang tinggal bersama orangtua, dan menyewa tempat tinggal. Ketika ditanyakan bagaimana minat untuk memiliki rumah yang dekat dengan tempatnya bekerja nantinya, yaitu dekat Pusat pemerintahan (Puspem) Kabupaten Badung, hampir semua yang berminat untuk memiliki rumah pada perumahan tersebut. Pada Tabel 1 diperoleh tingkat preferensi PNS Pemkab Badung terhadap perumahan adalah 92 % yang tanpa memiliki hambatan selain masalah keuangan untuk memiliki rumah. Angka tersebut mencerminkan bahwa tingkat preferensinya sangat tinggi. Yang menjadi sebagian kecil hambatan bagi PNS Pemkab Badung, adalah permasalahan adat, ingin dekat dengan orangtua, ataupun sedikit alasan lain. Sedangkan yang menjadi motivasi PNS Pemkab Badung untuk memiliki rumah adalah sebagian besar karena alasan kemudahan pencapaian menuju tempat bekerja, karena kebutuhan akan tempat tinggal, dan hanya 17 % yang digunakan hanya untuk investasi jangka panjang. Alasan kemudahan dan kedekatan pencapaian ke tempat kerja dipilih, dengan alasan bahwa dengan tinggal dekat dengan tempat bekerja.

Tabel 1. Sebaran Keinginan, Motivasi dan Hambatan (%)

Berdasarkan kebiasaan dan waktu tempuh mengendarai kendaraan menuju kantor tempatnya bekerja, 92,93 % PNS Pemkab. Badung yang menginginkan jarak lokasi perumahan dengan tempat nantinya bekerja (Puspem Baru), adalah tidak lebih dari 5 km. Hal ini diakibatkan adanya perubahan dari awalnya jarak ke kantor kurang dari 5 km, berubah menjadi 5-11 km, bahkan ada yang berjarak lebih dari 11 km. selain jarak, hal yang sangat penting bagi PNS Pemkab. Badung dalam memilih perumahan adalah mengenai kondisi lingkungan yaitu frekuensi banjir pada lokasi perumahan, keamanan lingkungan, tingkat polusi dan kebisingan, jarak fasilitas kesehatan terhadap lokasi perumahan, jumlah akses menuju lokasi perumahan.

Ketersediaan sarana dan prasarana menjadi hal yang sangat penting bagi PNS Pemkab Badung terutama ketersediaan fasilitas listrik, telepon, PDAM, penerangan jalan, ketersediaan jaringan pembuangan air kotor & hujan (drainase) pada lokasi perumahan serta ketersediaan sarana pembuangan sampah pada lokasi perumahan, karena hal ini akan menjadi permasalahan serius di kemudian hari.

Salah satu persyaratan pengembang dalam mengembangkan suatu perumahan, adalah menyediakan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) yang nantinya akan diserahkan kepada warga perumahan untuk mengelola untuk dijadikan sebagai fasilitas bersama. Bagi PNS Pemkab Badung yang akan dijadikan sebagai calon konsumen, 61,6 % menginginkan fasos tersebut berupa area olahraga, dan 23,3 % menginginkan berupa bangunan serbaguna, yang nantinya dapat dimanfaatkan warga untuk

kegiatan-kegiatan bersama. Hal ini akan menjadi lebih baik apabila bangunan serbagunanya dapat dimanfaatkan/digunakan sebagai tempat untuk olah raga, misalnya, badminton, tenis meja, senam dan lain-lain.

Dalam pembelian kapling, 40,4 % PNS Pemkab Badung yang memilih kaplingan dengan rumah yang non finishing dan 38,4 % PNS Pemkab Badung yang memilih kaplingan rumah yang sudah finishing yang siap untuk ditempati. Hal ini dipilih mengingat kisaran dana yang akan dikeluarkan, waktu yang cukup mendesak untuk menempati, mengingat rumah jika tidak segera ditempati, maka akan lebih cepat rusak, serta adanya keinginan dapat memodifikasi secara bertahap, tergantung dana yang tersedia nantinya. Standar rumah yang diinginkan oleh 45,5 % PNS Pemkab Badung adalah bangunan dengan tipe 45 yang berarti bahwa luas bangunannya 45 m², dengan luas lahan 101 – 125 m², yang dapat memenuhi kebutuhan ruang tidur 3 buah, dimana kebutuhan ini dipilih oleh sebagian besar responden yaitu 70,7 %. Selain itu terdapat tipe 36 dan 60 yang juga diminati oleh PNS Pemkab Badung. Bentuk/tampak bangunan yang diinginkan adalah bebas tidak mengikuti *style* tertentu, yang penting asri dan bagus, hal ini sesuai dengan keinginannya dengan memilih bangunan yang non finishing saja. Dari segi harga, kisaran harga yang diinginkan 44,4 % PNS Pemkab Badung adalah antara 76 juta – 125 juta, sehingga dari ini diketahui kemampuan dari PNS Pemkab Badung, karena tidak tertutup kemungkinan PNS Pemkab Badung banyak yang memiliki pemasukan

sampingan ataupun yang memiliki pendapatan ganda (suami istri keduanya bekerja). Sedangkan yang menginginkan harga dibawah 76 juta adalah 32,3 %. Dilihat dari kemampuan responden tersebut, maka tipe rumah yang relevan adalah tipe 36, 45, dan 60. Tipe rumah tersebut disesuaikan dengan kemampuan masing – masing. Jika dihitung dengan estimasi harga, yaitu harga lahan di sekitar puspem kurang lebih 70 juta per 100 m2, sedangkan lahan dengan radius 2 – 5 km dari puspem harganya berkisar 25 – 50 juta, dan estimasi harga bangunan non finishing per m2 adalah 1(satu) juta, sedangkan bangunan finishing adalah 1,35 juta per m2. Sehingga hal ini masih logis dan mungkin untuk dilaksanakan. Mengenai sistem pembayaran, 88,9 % PNS Pemkab Badung yang lebih memilih sistem kredit dengan uang muka 20 – 35 % dari total harga yang ditawarkan. Hal ini dipilih mengingat kemampuan PNS Pemkab Badung, sehingga dipilih sistem dengan uang muka yang seringannya, namun nilai angsurannya per bulan masih mampu untuk ditangani. Sistem pembayaran bisa dilakukan dengan mengadakan kerjasama dengan salah satu bank yang menangani kredit perumahan dengan mengatur jangka waktu pembayarannya.. Misalnya tipe yang dipilih bernilai 76 juta rupiah, dengan uang muka 35 %, bunga bank 14 % per tahun, dengan menggunakan rumus :

$$A = Pa \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right] \quad (3)$$

Keterangan :

A = biaya tiap bulan

Pa = total biaya yang dikredit

i = bunga bank per bulan

n = jangka waktu pembayaran

Sumber: Materi Kuliah Manajemen Finansial

Akan diperoleh hasil, jika dikredit selama 5 (lima) tahun maka pembayaran tiap bulannya adalah 1,149 juta rupiah, dan jika dikredit selama 10 (sepuluh)

tahun maka pembayaran tiap bulannya adalah Rp 767.000,00.

Berdasarkan urutan faktor preferensi yang diperoleh yaitu faktor lokasi, harga, sistem pembayaran, sarana prasarana, dan faktor disain. Dapat diketahui bahwa PNS Pemkab Badung tidak mementingkan disain bangunan yang ada, kemungkinan mengingat kemampuannya yang menengah ke bawah, sehingga yang diutamakan terlebih dahulu adalah lokasinya apakah jauh dengan tempat bekerja dan aktifitas rutin lainnya, jika sudah terpenuhi sesuai keinginan barulah ditinjau harga dari kapling yang ditawarkan, sehingga dapat diputuskan apakah non finishing atukah finishing. Setelah ada kecocokan harga kemudian di *cross check* mengenai sistem pembayaran yang ditawarkan apakah bisa kredit dengan angsuran dan uang muka tertentu atukah bisa sesuai dengan keinginan / kemampuan PNS Pemkab Badung. Sarana dan prasarana merupakan hal pokok yang harus disediakan oleh pengembang, karena hal ini akan berpengaruh langsung terhadap harga jual dari kapling tersebut. Karena kemampuan PNS Pemkab Badung cukup terbatas, maka faktor disain agak dikesampingkan, yang penting dapat berfungsi dengan baik, nyaman dan sesuai dengan kebutuhan. Hal hal yang bersifat asesoris dapat ditunda dan akan dikerjakan/dilanjutkan dikemudian hari.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan yang telah dipaparkan sebelumnya, diperoleh simpulan sebagai berikut:

1. Tingkat preferensi Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung terhadap perumahan sangat tinggi yaitu 92 %.
2. Faktor yang memang menjadi hal pertimbangan dan harus dikonsentrasikan pengembang untuk mem-

nuhi pangsa pasar Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung akan perumahan, dari urutan tertinggi adalah Faktor Lokasi, Faktor Harga, Faktor Sistem Pembayaran, Faktor Sarana Pra-sarana, dan terakhir Faktor Disain Bangunan. Urutan faktor ini memiliki keselarasan, yang berarti bahwa sudah dapat mewakili keseluruhan populasi. Masing-masing faktor tersebut memiliki potensi yang berbeda atau tidak merata artinya terdapat faktor – faktor yang lebih dominan dari yang lain.

3. Hal-hal yang diinginkan dan menjadi pertimbangan Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung dalam memilih suatu perumahan adalah
 - a) Dari faktor lokasi, Hampir semua responden memiliki minat untuk memiliki rumah yang dekat dengan tempatnya berkerja nanti yaitu 2 – 5 km dari puspem baru yang dipilih oleh 65,66 % responden, dengan motivasi tertinggi adalah sebagai kemudahan pencapaian ke tempat bekerja, selain sebagai kebutuhan pokok terhadap perumahan.
 - b) Dari faktor harga, kisaran harga yang diinginkan/diminati oleh Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung adalah 76 – 125 juta dipilih oleh 44,4 % responden, yang menginginkan dengan harga dibawah 75 juta yang dipilih oleh 32,3 % responden dan yang menginginkan dengan harga di atas 125 juta adalah 23,7 %
 - c) Dari faktor sistem pembayaran, yang diinginkan oleh Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung adalah kredit/angsuran dengan uang muka 20 – 35 % dari harga keseluruhan, yang dipilih oleh 88,9 % responden .
 - d) Dari faktor sarana dan pra-sarana, yang diinginkan Pegawai Negeri

Sipil Pemerintah Kabupaten Badung, disamping tersedianya jaringan infrastruktur, fasilitas sosial yang diinginkan ada pada perumahannya adalah berupa bangunan serbaguna yang dapat dimanfaatkan juga untuk olahraga.

- e) Dari faktor disain bangunan, perumahan yang diminati oleh Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung adalah berupa kaplingan dengan rumah non finishing. Sebagian besar PNS Pemkab Badung memilih bangunan tipe 45, luas bangunan 45 m², luas tanah 100 – 125 m², dengan jumlah kamar tidur 2 (dua) sampai 3 (tiga) buah. PNS Pemkab Badung tidak menginginkan bentuk bangunan tertentu, dengan kata lain bentuk bangunannya bebas.

Saran

1. Bagi Penelitian selanjutnya, diharapkan mencoba membandingkan antara tingkat preferensi dengan kepuasan konsumen terhadap suatu perumahan, serta mencari faktor dan sub faktor lain yang berpengaruh terhadap tingkat preferensi calon konsumen suatu perumahan.
2. Bagi Pengembang, dalam menentukan lokasi haruslah memperhatikan kenyamanan lokasi yaitu bebas banjir, aman, tidak polusi serta memiliki akses yang dekat terhadap fasilitas yang lain, menyediakan fasilitas listrik, telepon, air bersih, drainase, memberikan fasilitas sosial berupa bangunan serbaguna yang dapat dimanfaatkan juga untuk olahraga serta sebaiknya memberikan alternatif-alternatif sistem pembayaran yang nantinya dapat meringankan dan terjangkau oleh konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2003. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Tesis, dan*

- Desertasi* Program Pascasarjana Universitas Udayana, Denpasar.
- Bappeda - P.S. Arsitektur F.T. Unud. 2002-2012. *Rencana Teknik Ruang Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Badung*, Pemkab.Badung.
- Biro Pusat Statistik. 2004. *Badung Dalam Angka 2004*.
- Carn., R.J., Racster, R., and Seldin, M. 1998. *Real Estate Market Analysis Techniques and Applications*, Englewood Cliffs, New Jersey, Prentice Hall.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2001. *Kamus besar Bahasa Indonesia*, Edisi ketiga, Balai Pustaka, Jakarta.
- Engel. 2001. *Consumer Behavior, Orlando, Florida* : Harcourt College Publishers
- Gasperz, V. 1997. *Membangun Tujuh Kebiasaan Kualitas Dalam Praktek Bisnis Global*, Gramedia Pustaka Tama, Jakarta.
- Kerzner, H. 1995. *Project Management*, 5 th edition., Van Nostrand Reinhold, United States of America.
- Kotler, P. 1989. *Principles of Marketing*, 4 th edition, Prentice – Hal Inc.
- Kyle, R. C., 1999. *Property Management*, 6 th edition, Deadborn Financial Publishing.
- Mc.Keever, J. and Ross. 1968. *The Community Builders Handbook*, The Urban Land Institute, Washington D.C.
- Miles, M. E. 1996, *Real Estate Development: Principles and Process*, 2nd edition, Urban Land Institute, Washington,D.C.
- Muchtar, R. 1996. *Kebijaksanaan pola Pengadaan Prasarana dan Sarana Dasar Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Inform edisi 04.
- Nazir, M. 1988. *Metode Penelitian*, 3rd edition, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Phyrr. 1989. *Real Estate Investment : Startegy Analysis Decision*, John Wiley and Sons Inc.
- Riduwan. 2004. *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, Alfabeta, Bandung.
- Santoso, S. 2001. *SPSS Mengolah Data Statistik Secara Profesional*, Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Simon & Shister. 1996. *Webster's new world colledge dictionary*, 3rd edition, Washington,D.C.
- Sugiyono. 2005. *Statistika Untuk Penelitian*, Cetakan ke-VIII, Alfabeta, Bandung.
- Wahana Komputer. 2004. *Pengolahan Data Statistik dengan SPSS 12*, Andi Offset, Yogyakarta.