

ANALISIS KARAKTERISTIK HUNIAN UNTUK PASANGAN MUDA DI KOTA SURABAYA

Nyoman Martha Jaya¹, GAP. Candra Dharmayanti² dan Radhika Kharisma³

^{1,2,3}Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Udayana

ABSTRAK

Surabaya sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta mempunyai jumlah penduduk mencapai 2.864.471 Jiwa. Pertumbuhan ekonomi dan bisnis di Kota Surabaya yang tinggi berpengaruh terhadap permintaan rumah dan tanah sehingga harga properti di daerah Surabaya mengalami kenaikan 25 – 30 persen setiap tahunnya. Pasangan muda yang baru saja menikah dengan usia yang relatif muda dan belum tergolong mapan, akan mengalami permasalahan kebutuhan tempat tinggal atau hunian yang layak di kota Surabaya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prioritas dari faktor – faktor yang mempengaruhi pasangan muda dalam memilih sebuah hunian, sehingga dapat diketahui konsep hunian yang diharapkan oleh pasangan muda di Kota Surabaya. Berdasarkan literatur, faktor–faktor yang teridentifikasi antara lain: luas bangunan, luas tanah, aksesibilitas, kriteria fisik dan lingkungan, fasilitas dan pelayanan pemukiman, harga rumah, jenis pekerjaan, dan besar penghasilan. Penelitian ini menggunakan metode survei dengan kuesioner yang didistribusikan kepada 30 responden dengan kategori pakar (*expert*) yaitu sudah berpengalaman dan ahli dibidangnya. Pengukuran preferensi responden adalah dengan membandingkan secara berpasangan terhadap faktor–faktor yang mempengaruhi konsep pemilihan hunian, sesuai prinsip penilaian relatif menurut Saaty (1986). Analisis data menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) dan diverifikasi dengan metode *Fuzzy Analytic Hierarchy Process* (FAHP) untuk memperoleh prioritas faktor yang mempengaruhi pasangan muda di Kota Surabaya dalam memilih sebuah hunian yang layak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsep hunian yang diharapkan pasangan muda di Kota Surabaya dipengaruhi oleh faktor- faktor sebagai berikut, yang diurutkan dari yang paling dominan berdasarkan bobotnya: faktor luas tanah (21,7 %), faktor aksesibilitas (18,8 %), faktor karakteristik fisik dan lingkungan pemukiman (17,6 %), faktor fasilitas dan pelayanan pemukiman (13,5 %), faktor harga rumah (8,9 %), faktor luas bangunan (8,8 %), faktor tingkat pendapatan (7,0 %), dan faktor jenis pekerjaan (3,7 %).

Kata Kunci : AHP, FAHP, faktor - faktor karakteristik hunian, pasangan muda

ANALYSIS OF RESIDENTIAL CHARACTERISTICS FOR YOUNG COUPLES IN SURABAYA

ABSTRACT

Surabaya as the second largest metropolitan city in Indonesia after Jakarta has a population of 2,864,471 people. High Economic growth and business in the city of Surabaya have an influence on the demand for housing and land so that property prices in the Surabaya area increased 25-30 percent annually. Young couples who just got married at a relatively young age and have not been classified as a well-established couple need place to stay, but problems can arise if they expect a proper residence in the city of Surabaya. This study aims to determine the priority of factors that affect young couples in choosing a residence, so that they have to know the concept of residence expected by a young couple in the city of Surabaya. Based on the literature, factors identified include: building area, land area, accessibility, physical and environmental criteria, facilities and residential services, home price, type of work, and the amount of income. This study used a survey method using questionnaires distributed to 30 respondents with expert criteria, i.e. those who have been experienced or skilled in the area. Preference measurement is done by pair-wise comparisons of factors that affect young couple choosing residential follows the rating principle of Saaty (1986). Data analysis methods used Analytic Hierarchy Process (AHP) and Fuzzy Analytic Hierarchy Process (FAHP) to obtain the priority factors influencing young couple in the city of Surabaya for choosing the residence. The results showed that the concept of residence expected by young couple in the city of Surabaya is influenced by factors such as the following, which are ranked from the most dominant by weight: land area factors (21.7%), accessibility factors (18.8%), physical characteristic and residential environmental factors (17.6%), facility and residential service (13.5%), factor in home prices (8.9%), factor of building area (8.8%), factors of income level (7.0%), factor of the type of work (3,7 %).

Keywords : AHP, FAHP, residential characteristic factors, young couples

1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Surabaya sebagai kota metropolitan dan ibukota Provinsi Jawa Timur merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Dengan jumlah penduduk mencapai 2.864.471 Jiwa, Kota Surabaya telah menjadi pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di wilayah kawasan Indonesia timur. Kemudahan mobilitas merupakan salah satu ciri dari sebuah kota metropolitan, hal tersebut dapat dilihat dari tingginya mobilitas pekerjaan, mobilitas hunian, dan mobilitas perjalanan yang terjadi di wilayah Kota Surabaya. Meningkatnya kondisi perekonomian di Jawa Timur juga memacu pertumbuhan bisnis properti, terutama di Surabaya, sebagai pusat pemerintahan provinsi.

Kebutuhan akan rumah tinggal merupakan kebutuhan primer, terlebih bagi pasangan muda yang baru saja menikah dan membutuhkan tempat tinggal. Mengingat usia mereka yang relatif muda dan masih belum tergolong mapan, maka akan timbul sebuah permasalahan apabila mengharapkan hunian yang layak di kota Surabaya. Permasalahan yang paling utama karena harga properti dan harga tanah yang terus naik terutama di kota besar seperti Surabaya. Harga properti di Indonesia setiap tahun mengalami kenaikan 25 – 30 persen. Kenaikan tersebut lebih disebabkan kenaikan market, bukan bahan pokok, yang hanya terjadi di Jakarta dan Surabaya (Soegihardjo, 2015).

Pada kajian kali ini akan dibahas mengenai karakteristik hunian yang diharapkan oleh pasangan muda dalam menyingkapi problematika tersebut, berdasarkan kriteria dan faktor - faktor yang mempengaruhi dalam pengambilan keputusan untuk membeli produk perumahan. Dari permasalahan ini diharapkan developer sebagai pelaku di bidang industri perumahan jeli mengidentifikasi kebutuhan segmen pasar ini, sehingga mampu menyediakan hunian yang layak dengan harga yang terjangkau. Peran serta pemerintah juga sangat diperlukan sebagai fasilitator dan regulator juga sangat besar, sehingga diharapkan pemerintah akan mampu membuat kebijakan-kebijakan yang dapat meringankan masyarakat dalam upaya memiliki rumah tinggal.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsep hunian yang diharapkan oleh pasangan muda di Kota Surabaya yang didapatkan dari analisa karakteristik konsumen dan analisa perangkingan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam memilih hunian.

2 KARAKTERISTIK KONSUMEN DAN HUNIAN

2.1 Karakteristik Konsumen

Kotler (1997) memaparkan secara singkat bahwa konsumen adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk di konsumsi pribadi. Karakteristik konsumen dapat ditunjukkan oleh beberapa faktor berikut ini (Engel dkk, 1995):

1. **Usia dan Siklus Hidup**
Usia seseorang mempengaruhi pola pembelian yang ditentukan oleh keinginan dan kebutuhan terhadap suatu produk. Semakin meningkat usia maka akan semakin luas kebutuhannya.
2. **Pekerjaan**
Pekerjaan menunjukkan kelas sosial seseorang di dalam masyarakat. Semakin baik atau tinggi kedudukannya atau jabatannya maka semakin kompleks masalah yang dihadapi dan akan berpengaruh pada penghasilan yang diperoleh.
3. **Tingkat Pendidikan**
Tingkat pendidikan seseorang akan mempengaruhi pola pikirnya terhadap suatu produk. Dengan bertambahnya wawasan dan ilmu pengetahuan yang dimiliki seseorang maka konsumen akan lebih mempertimbangkan kebaikan dan keburukan suatu produk dalam mengambil setiap keputusan.
4. **Tingkat Pendapatan**
Tingkat pendapatan berfungsi sebagai ukuran prestasi pribadi seseorang, sehingga sangat mempengaruhi pilihan seseorang terhadap suatu produk.

2.2 Kriteria Hunian

Pengertian rumah seperti yang telah tertuang dalam UU No. 4 Tahun 1992 yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, mempunyai standar kriteria yang harus dipenuhi supaya dapat dikatakan layak dan dapat mengakomodir fungsinya. Berikut ini beberapa aspek yang dapat dijadikan pedoman dalam merencanakan sebuah hunian yang layak, antara lain adalah:

1. **Pedoman Pembangunan Perumahan**
Pedoman teknik pembangunan perumahan sederhana sehat diatur dalam keputusan menteri permukiman dan prasarana wilayah nomor: 403/KPTS/M/2002. Keputusan ini merupakan penyempurnaan terhadap keputusan Menteri Pekerjaan Umum No: 20/KTPS/1986.
2. **Faktor Karakteristik Lingkungan dan Lokasi**

Penghuni pemukiman juga memperhatikan kualitas dari lingkungan yang dilengkapi dengan sistem prasarana, sarana lingkungan, dengan penataan ruang yang terencana serta teratur sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal.

3. Faktor Harga

Penetapan harga suatu produk atau jasa didasarkan atas posisi yang diinginkan dalam pasar, mencerminkan citra dan manfaatnya. Tahapan ini akan menjadi pertimbangan bagi konsumen dalam memilih hunian, dengan membandingkan harga rumah yang satu dengan lainnya yang tersedia di pasaran.

Kriteria penelitian adalah sesuatu yang dijadikan objek pengamatan penelitian. Kriteria dalam penelitian ini didapatkan dari studi literatur dan kajian pustaka diatas, yang kemudian dilakukan *brainstorming* dengan para *expert*. Sehingga didapatkan kriteria yang akan dikaji menjadi tiga macam kriteria dengan delapan faktor yang mempengaruhi yaitu :

1. Kriteria Fisik Hunian

Kriteria ini diambil berdasarkan hasil penelitian sebelumnya dan studi literatur lainnya. Aspek yang termasuk dalam lingkup fisik hunian meliputi aspek teknis dan aspek lingkungan dari sebuah hunian. Sehingga konsumen diharapkan dapat memberikan preferensi terhadap pengaruh faktor-faktor dari aspek fisik hunian.

2. Kriteria Ekonomi

Konsumen memberikan preferensi terhadap pengaruh faktor - faktor dari sudut pandang ekonomi.

3. Kriteria Karakteristik Konsumen

Kriteria yang digunakan difokuskan pada faktor karakteristik sosial penduduk. Sehingga konsumen diharapkan dapat memberikan preferensi terhadap pengaruh faktor - faktor dari segi karakteristik konsumen.

Adapun faktor – faktor yang akan dikaji pengaruhnya antara lain:

1. Faktor Luas Bangunan
2. Faktor Luas Tanah
3. Faktor Aksesibilitas
4. Faktor Karakter Fisik dan Lingkungan Pemukiman (Prasarana Lingkungan)
5. Faktor Fasilitas dan Pelayanan Pemukiman
6. Faktor Harga
7. Faktor Jenis Pekerjaan
8. Faktor Tingkat pendapatan

Penelitian ini menggunakan kuisioner sebagai instrumen dalam pengumpulan data. Skala penilaian menggunakan skala *saaty* (Saaty, 1986). Data yang telah terkumpul kemudian dianalisa dengan menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) dan metode *Fuzzy Analytic Hierarchy Process* (FAHP) untuk mencari rangking bobot dari faktor – faktor yang berpengaruh.

3 METODE

Penelitian ini dilakukan di Kota Surabaya, dengan responden yang diambil dari pasangan muda yang bekerja di wilayah Kota Surabaya dan telah membeli rumah tinggal di wilayah Surabaya dan sekitarnya, serta praktisi bidang property. Teknik pengambilan sampel dalam kajian kali ini memakai *personal expert judgement*, karena pada pendekatan dengan metode AHP tidak ditekankan mengenai jumlah sampel yang diambil, akan tetapi lebih menekankan tentang kapabilitas dari responden dalam menjawab pertanyaan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Besarnya jumlah sampel yang diambil untuk penelitian sebanyak 30 orang yang merupakan jumlah sampel minimal untuk penelitian korelasional (Gay dan Diehl, 1992).

Dalam penelitian ini penyusunan level hirarki yang digunakan dalam terdiri dari 3 (tiga) level. Level pertama merupakan faktor - faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan pembelian hunian oleh pasangan muda di Kota Surabaya, Level kedua merupakan kriteria yang melatar belakangi dalam menilai karakteristik sebuah hunian, level ketiga adalah tujuan dari penelitian ini yaitu karakteristik hunian untuk pasangan muda di Kota Surabaya.

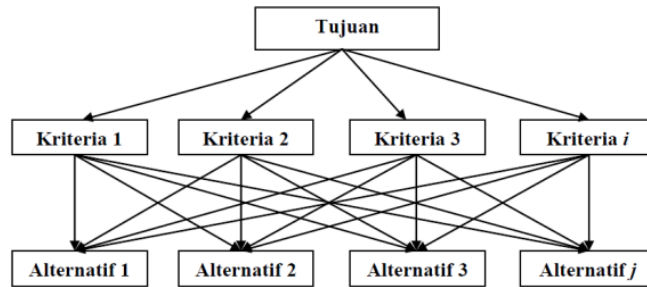
Metode analisa yang digunakan untuk mengetahui karakteristik konsumen dan konsep hunian yang diharapkan pasangan muda menggunakan analisa deskriptif. Sedangkan untuk menghitung bobot elemen menggunakan dua metode yaitu metode AHP dan metode FAHP. Alasan yang melatar belakangi penggunaan dua jenis metode dalam proses analisa data yaitu untuk memperkuat dan sebagai *check control* dari masing-masing metode.

3.1 Pembobotan Kriteria dan Alternatif dengan Metode AHP

Dari penyebaran kuisioner akan didapatkan data primer yang digunakan dalam pembobotan dalam analisa AHP dan FAHP. Dalam proses pembobotan dengan metode AHP dilakukan 5 (lima) langkah analisa sebagai berikut:

3.1.1 Penyusunan level hierarki

Penyusunan Hierarki, persoalan yang akan diselesaikan diuraikan menjadi unsur – unsurnya, yaitu kriteria dan alternatif / faktor, kemudian disusun menjadi struktur hierarki seperti pada gambar dibawah ini.



Gambar 1. Abstraksi Susunan Hirarki Keputusan, Sumber : Saaty (1986)

3.1.2 Penentuan matrik awal perbandingan berpasangan

Tabel 1. Contoh tabel matrik awal

Kriteria	A	B	C
A	1,000	R1	R2
B	1/R1	1,000	R4
C	1/R2	1/R3	1,000
Σ	...	...	...

Pada Tabel 1 diatas, matrik diagonal AA = BB = CC = 1, karena melakukan perbandingan dengan faktor diri sendiri.

3.1.3 Perhitungan Nilai Eigen Vector (Xi) :

$$Xi = \frac{Wi}{\sum Wi}$$

dimana : $Wi = \sqrt[n]{\text{Jumlah Baris}}$; mat = 3 x 3
 Jumlah baris A = Matrik AA x Matrik AB x Matrik AC
 Jumlah baris B = Matrik BA x Matrik BB x Matrik BC, dst...

Tabel 2. Nilai Eigen Vektor

Kriteria	A	B	C	Jumlah	Wi	E- Vektor
A	1,000	R1	R2	...	...	...
B	1/R1	1,000	R4	...	...	...
C	1/R2	1/R4	1,000	...	...	...
Σ	...	...	...	...	...	...

Dari eigen vektor tersebut dapat ditentukan eigen vector terbesar (λmaks) diperoleh dari rumus :

$$\lambda_{maks} = \sum a_{ij} \times X_j$$

Nilai eigen maksimum diperoleh dari matrik awal dikalikan dengan eigen vektor pada masing – masing matrik seperti pada Tabel 3 berikut:

Tabel 3. Contoh Perhitungan Matrik untuk Nilai Eigen Maksimum

$$\begin{vmatrix} 1.000 & \dots & \dots \\ \dots & 1.000 & \dots \\ \dots & \dots & 1.000 \end{vmatrix} \times \begin{vmatrix} \dots \\ \dots \\ \dots \end{vmatrix} = \begin{vmatrix} \dots \\ \dots \\ \dots \end{vmatrix}$$

Eigen maks = ...

3.1.4 Kontrol terhadap Indeks konsistensi (CI) dan Ratio Consistensi (CR)

Indeks Consistensi (CI)

$$CI = \frac{\lambda_{maks} - n}{n - 1}$$

dimana n adalah ukuran dari matrik

Ratio Consistensi (CR)

$$CR = \frac{CI}{RI} \leq 0,1$$

Nilai Ratio Consistensi (CR) lebih kecil dari 0,1

sama artinya lebih kecil dari 10%, maka nilai tersebut sudah sesuai dengan syarat konsistensi yaitu harus lebih kecil dari 0,1 atau 10%.

3.1.5 Penentuan Bobot Elemen (E –Vektor)

Berdasarkan nilai E-vector diperoleh bobot elemen yang dinyatakan dalam prosentase. Penilaian para responden terhadap beberapa kriteria menunjukkan besarnya pengaruh kriteria tersebut diperlihatkan pada Tabel 4.

Tabel 4. Bobot Kriteria

Kriteria	Bobot (%)
1. Kriteria Fisik Hunian (A)	...
2. Kriteria Ekonomi (B)	...
3. Kriteria Karakteristik Konsumen (C)	...
Jumlah	...

3.2 Pembobotan Kriteria dan Alternatif dengan Metode FAHP

Perhitungan bobot dengan menggunakan Metode *Fuzzy Analytic Hierarchy Process* (FAHP) diawali dengan menentukan matrik awal faktor dan kriteria, kemudian dikonversi dengan menggunakan TFN $f = (l, m, u)$ untuk menyusun perbandingan matrik dari FAHP yang didasarkan pada teknik perbandingan berpasangan yang dilanjutkan dengan penghitungan bobot faktor dan kriteria. Pembobotan kriteria dan faktor dalam metode FAHP dibagi menjadi beberapa tahap sebagai berikut :

- A. Menentukan Nilai Perbandingan Berpasangan
Untuk menentukan bobot dalam skala prioritas mengenai atribut yang berpengaruh pada pemilihan hunian dengan metode FAHP dimulai dengan menentukan matrik awal yang didapat dari perhitungan sebelumnya dengan metode AHP.
- B. Konversi Nilai Tunggal Matrik ke Nilai *Fuzzy*
Dengan menggunakan Tabel Konversi Nilai Tunggal Matrik Perbandingan Berpasangan ke Nilai *Fuzzy*, matrik awal kriteria yang bernilai tunggal dikonversi ke dalam Nilai *Fuzzy*.
- C. Perhitungan Bobot Kriteria
Dari matrik yang telah dikonversi diatas, masing – masing nilai atas (l), nilai tengah (m) dan nilai bawah (u) dijumlahkan. Selanjutnya untuk bobot kriteria dihitung sesuai dengan metode analisis yang terbagi menjadi 4 tahap analisis.

4 HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari hasil pengumpulan data dengan menyebarkan kuisioner didapatkan data mengenai karakteristik konsumen, karakteristik hunian, dan preferensi terhadap faktor - faktor yang mempengaruhi pembelian hunian yang akan dianalisa dan dipaparkan sebagai berikut:

4.1 Karakteristik Konsumen Pasangan Muda

4.1.1 Usia Responden

Dari tabulasi data didapatkan data usia responden seperti gambar dibawah ini :



Gambar 2. Grafik Usia Responden pasangan muda di Kota Surabaya

4.1.2 Usia perkawinan

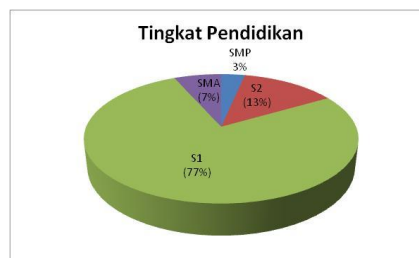
Dari tabulasi data didapatkan data usia perkawinan responden seperti seperti gambar dibawah ini :



Gambar 3. Grafik Usia Perkawinan Responden Pasangan Muda di Kota Surabaya

4.1.3 Tingkat Pendidikan

Dari tabulasi data didapatkan data tingkat pendidikan responden seperti gambar dibawah ini :



Gambar 4. Grafik Tingkat Pendidikan Responden Pasangan Muda di Kota Surabaya

4.1.4 Jenis Pekerjaan

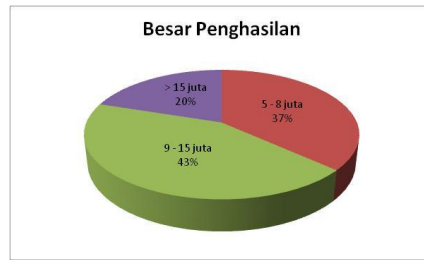
Dari tabulasi data didapatkan data jenis pekerjaan responden seperti seperti gambar dibawah ini :



Gambar 5. Grafik Jenis Pekerjaan Responden Pasangan Muda di Kota Surabaya

4.1.5 Besar Penghasilan

Dari tabulasi data didapatkan data besar penghasilan responden seperti yang ditampilkan pada grafik dibawah ini :

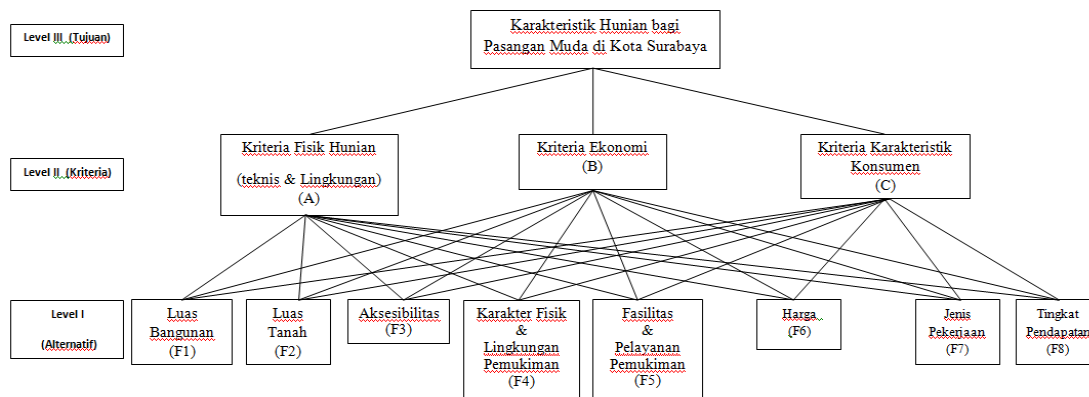


Gambar 6. Grafik Besar Penghasilan Responden Pasangan Muda di Kota Surabaya

Berdasarkan hasil analisa dari kelima indikator diatas, menunjukkan bahwa Konsumen Pasangan Muda di Kota Surabaya yang telah melakukan pembelian hunian sebagian besar berusia 25 – 30 tahun, dan melakukan pembelian hunian pada usia pernikahan 2 -3 tahun, dengan tingkat pendidikan rata-rata sarjana, bekerja sebagai pegawai, dan memiliki penghasilan minimal pada rentang 5 – 8 juta tiap bulannya.

4.2 Karakteristik Hunian untuk Pasangan Muda

4.2.1 Penyusunan Level Hierarki



Gambar 7. Penyusunan Level Hirarki Karakteristik Hunian bagi Pasangan Muda di Kota Surabaya

a. Perhitungan dengan Metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP)

Dari hasil analisa perbandingan faktor pada setiap kriteria maka didapatkan bobot elemen faktor yang mempengaruhi seperti diperlihatkan pada tabel berikut ini:

Tabel 5. Bobot Elemen Faktor pada masing-masing Kriteria dengan Metode AHP

	Kriteria Fisik Hunian	Kriteria Ekonomi	Kriteria Karakteristik Konsumen
Faktor Luas Bangunan (F1)	0,122	0,051	0,100
Faktor Luas Tanah (F2)	0,226	0,218	0,196
Faktor Aksesibilitas (F3)	0,184	0,191	0,188
Faktor Karakter Fisik & Lingkungan Pemukiman (F4)	0,178	0,175	0,175
Faktor Fasilitas & Pelayanan Pemukiman (F5)	0,108	0,161	0,132
Faktor Harga (F6)	0,095	0,084	0,086
Faktor Jenis Pekerjaan (F7)	0,041	0,033	0,038
Faktor Tingkat Pendapatan (F8)	0,046	0,086	0,085

Berikut ini adalah hasil analisa data mengenai pengaruh kriteria – kriteria terhadap pemilihan hunian oleh pasangan muda di Kota Surabaya yang akan diperlihatkan pada tabel berikut ini:

Tabel 6. Bobot Elemen Kriteria dengan metode AHP

Kriteria	Bobot (%)
Kriteria Fisik Hunian (A)	38,9
Kriteria Ekonomi (B)	43,1
Kriteria Karakteristik Konsumen (C)	18,0

Dari pembobotan kriteria dan faktor yang didapat dari analisa diatas, kemudian dibuat sebuah matrik solusi untuk menentukan prioritas faktor yang berpengaruh, yang akan ditampilkan seperti pada tabel dibawah ini.

Tabel 7. Matrik Solusi Prioritas Faktor Karakteristik Hunian untuk Pasangan Muda di Kota Surabaya dengan Metode AHP

	K. Fisik Hunian	K. Ekonomi	K. Karakteristik	E-Vektor Kriteria		
F1	0.122	0.051	0.100			0.088
F2	0.226	0.218	0.196			0.217
F3	0.184	0.191	0.188			0.188
F4	0.178	0.175	0.175	x	0.389	0.176
F5	0.108	0.161	0.132		0.431	0.135
F6	0.095	0.084	0.086		0.180	0.089
F7	0.041	0.033	0.038			0.037
F8	0.046	0.086	0.085			0.070
	Jumlah					1.000

Dari perhitungan matrik diatas, maka didapatkan hasil prioritas faktor yang mempengaruhi karakteristik hunian untuk pasangan muda di Kota Surabaya yang akan ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel 8: Prioritas Faktor yang Berpengaruh pada Pemilihan Hunian oleh Pasangan muda di Kota Surabaya dengan Metode AHP

No	Faktor – Faktor	Bobot Elemen (%)
1.	Faktor Luas Tanah (F2)	21,7
2.	Faktor Aksesibilitas (F3)	18,8
3.	Faktor Karakter Fisik & Lingkungan Pemukiman (F4)	17,6
4.	Faktor Fasilitas & Pelayanan Pemukiman (F5)	13,5
5.	Faktor Harga (F6)	8,9
6.	Faktor Luas Bangunan (F1)	8,8
7.	Faktor Tingkat Pendapatan (F8)	7,0
8.	Faktor Jenis Pekerjaan (F7))	3,7

b. Perhitungan dengan Metode *Fuzzy Analytic Hierarchy Process* (FAHP)

Vektor bobot untuk perbandingan pengaruh faktor – faktor pada kriteria dihitung dengan metode FAHP akan ditampilkan pada tabel dibawah ini.

Tabel 9: Bobot Elemen Faktor pada masing-masing Kriteria dengan Metode FAHP

Faktor - faktor yang mempengaruhi Pasangan Muda dalam Menentukan Kriteria Hunian	Kriteria Fisik Hunian	Kriteria Ekonomi	Kriteria Karakteristik Konsumen
Faktor Luas Bangunan (F1)	0.137	0.094	0.109
Faktor Luas Tanah (F2)	0.155	0.182	0.167
Faktor Aksesibilitas (F3)	0.156	0.169	0.185
Faktor Karakter Fisik & Lingkungan Pemukiman (F4)	0.158	0.162	0.168
Faktor Fasilitas & Pelayanan Pemukiman (F5)	0.134	0.160	0.142
Faktor Harga (F6)	0.128	0.110	0.108
Faktor Jenis Pekerjaan (F7)	0.066	0.003	0.033
Faktor Tingkat Pendapatan (F8)	0.067	0.119	0.088
Jumlah	1.000	1.000	1.000

Berdasarkan hasil perhitungan diatas, berat bobot elemen vektor W' dari kriteria adalah (1.000, 1.000, 0.568) dan berat vektor W setelah dinormalisasi adalah sama dengan (0.389, 0.389, 0.221).

Dari pembobotan kriteria dan faktor yang didapat dari analisa diatas, kemudian akan dibuat sebuah matrik solusi untuk menentukan prioritas faktor yang berpengaruh terhadap pengambilan keputusan konsumen dalam menentukan karakteristik hunian yang diharapkan, yang akan ditampilkan seperti pada tabel dibawah ini.

Tabel 10: Matrik Solusi Prioritas Faktor Karakteristik Hunian untuk Pasangan Muda di Kota Surabaya dengan Metode FAHP

	K. Fisik Hunian	K. Ekonomi	K. Karakteristik Konsumen		E-Vektor Kriteria					
F1	0.137	0.094	0.109	x	<table border="1"> <tr><td>0.389</td></tr> <tr><td>0.389</td></tr> <tr><td>0.221</td></tr> </table>	0.389	0.389	0.221	=	0.114
0.389										
0.389										
0.221										
F2	0.155	0.182	0.167			0.168				
F3	0.156	0.169	0.185			0.167				
F4	0.158	0.162	0.168			0.162				
F5	0.134	0.160	0.142			0.146				
F6	0.128	0.110	0.108	0.117						
F7	0.066	0.003	0.033	0.034						
F8	0.067	0.119	0.088	0.092						

1.000

Dari perhitungan matrik diatas, maka didapatkan hasil prioritas faktor yang mempengaruhi karakteristik hunian untuk pasangan muda di Kota Surabaya yang akan ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel 11: Prioritas Faktor yang Berpengaruh pada Pemilihan Hunian oleh Pasangan muda di Kota Surabaya dengan Metode FAHP

Rangking	Faktor – Faktor	Bobot Elemen (%)
1.	Faktor Luas Tanah (F2)	16,8
2.	Faktor Aksesibilitas (F3)	16,7
3.	Faktor Karakter Fisik & Lingkungan Pemukiman (F4)	16,2
4.	Faktor Fasilitas & Pelayanan Pemukiman (F5)	14,6
5.	Faktor Harga (F6)	11,7
6.	Faktor Luas Bangunan (F1)	11,4
7.	Faktor Tingkat Pendapatan (F8)	9,2
8.	Faktor Jenis Pekerjaan (F7))	3,4

sesuai hasil analisa dengan menggunakan dua metode diatas didapatkan perangkingan faktor seperti yang ditampilkan dalam tabel dibawah ini

Tabel 12: Perbandingan Prioritas Faktor yang Berpengaruh pada Pemilihan Hunian oleh Pasangan muda di Kota Surabaya dengan Metode AHP dan FAHP

Rangking	Faktor – Faktor	Bobot Elemen	Bobot Elemen
		Metode AHP (%)	Metode FAHP (%)
1.	Faktor Luas Tanah (F2)	21,7	16,8
2.	Faktor Aksesibilitas (F3)	18,8	16,7
3.	Faktor Karakter Fisik & Lingkungan Pemukiman (F4)	17,6	16,2
4.	Faktor Fasilitas & Pelayanan Pemukiman (F5)	13,5	14,6
5.	Faktor Harga (F6)	8,9	11,7
6.	Faktor Luas Bangunan (F1)	8,8	11,4
7.	Faktor Tingkat Pendapatan (F8)	7,0	9,2
8.	Faktor Jenis Pekerjaan (F7))	3,7	3,4

Dari hasil perangkingan bobot elemen faktor yang ditampilkan pada Tabel 12., menunjukkan bahwa untuk urutan rangking bobot elemen dari hasil analisa kedua metode sama. Mengenai perbedaan untuk besarnya bobot elemen faktor dikarenakan adanya konversi dari nilai tunggal ke dalam nilai fuzzy dengan menggunakan bilangan *Triangular Fuzzy Number* (TFN) pada metode FAHP dan perbedaan pada cara perhitungan bobot elemen. Pada penelitian ini penulis lebih merekomendasikan hasil dari analisa data yang menggunakan metode

AHP, pertama karena metode AHP mempunyai kontrol yang lebih banyak pada tahapan - tahapan perhitungannya, seperti kontrol jumlah eigen vektor maupun uji konsistensi dan alasan kedua adalah metode AHP dapat menampilkan lebih jelas mengenai pemetaan bobot tiap-tiap elemen faktor yang berpengaruh.

Faktor – faktor yang digolongkan kedalam faktor yang memiliki pengaruh besar adalah faktor yang memiliki bobot diatas 12,5 %, yaitu bobot rata-rata yang didapat apabila dibagi rata oleh seluruh faktor yang diperbandingkan. Faktor luas tanah merupakan faktor yang paling berpengaruh dalam menentukan karakteristik hunian dengan nilai sebesar 21,7 %. Dengan latar belakang responden yang mempunyai tingkat pendidikan sebagian besar adalah sarjana, dengan wawasannya yang luas dan cara berpikir yang modern, sehingga hal tersebut menyebabkan pasangan muda di Kota Surabaya telah memikirkan kebutuhan di masa yang akan datang. Penambahan luas bangunan yang menyesuaikan kebutuhan akan diperlukan, sehingga masih memungkinkan untuk menambah luas bangunan. Hal lain adalah dari sisi ekonomis karena kenaikan harga tanah yang cukup signifikan, sehingga lebih menguntungkan untuk berinvestasi di tanah daripada fisik bangunan karena mengalami kenaikan rata – rata sebesar 30 % per tahun.

Faktor kedua adalah faktor aksesibilitas dengan menyumbang nilai bobot sebesar 18,8 %, hal ini dikarenakan dengan lokasi strategis dan akses jalan raya yang bagus, maka akan memudahkan konsumen untuk melakukan perjalanan ke tempat kerja atau ke tempat-tempat perbelanjaan dan pendidikan, dari sisi ekonomi pun dengan lokasi strategis dan akses jalan yang bagus maka kenaikan harga nya akan lebih cepat daripada daerah yang kurang strategis.

Faktor yang menjadi pertimbangan selanjutnya adalah faktor Karakter Fisik & Lingkungan Pemukiman sebesar 17,6 %, dengan sebagian besar responden yang berlatar pendidikan dan penghasilan yang cukup tinggi hal tersebut akan meningkatkan selektifitas dalam memilih lingkungan hunian. Penataan lingkungan, kondisi jalan dalam perumahan, pedestrian serta ketenangan dari lingkungan mempunyai peran yang cukup besar dalam menentukan pemilihan hunian. Hal tersebut juga melatar belakangi mengapa faktor Fasilitas & Pelayanan Pemukiman bisa menyumbang bobot yang cukup besar yaitu sebesar 13,5 %.

Sedangkan faktor yang pengaruhnya rendah (minor) antara lain faktor harga sebesar 8,9 %, faktor luas bangunan sebesar 8,8 %, faktor tingkat pendapatan sebesar 7,0 %, dan faktor yang paling kecil pengaruhnya yaitu faktor jenis pekerjaan yang mempunyai bobot sebesar 3,7 %. Faktor harga tidak mempunyai pengaruh besar karena umumnya konsumen sudah mengetahui harga dari perumahan – perumahan yang tersedia, sehingga besarnya harga rumah yang diinginkan sudah tersegmentasi dengan sendirinya. Sedangkan faktor luas bangunan tidak terlalu diperhitungkan, karena konsumen pasangan muda merasa dengan luas bangunan yang belum diperlukan akan menimbulkan *maintenance cost* menjadi besar. Sedangkan untuk faktor tingkat pendapatan dan jenis pekerjaan menempati rangking terbawah dikarenakan konsumen tidak membutuhkan rumah untuk menunjang pekerjaan mereka dan lebih mengutamakan kenyamanan dalam beristirahat serta kenyamanan dalam beraktifitas diluar pekerjaan karena sebagian dari responden berprofesi sebagai pegawai (karyawan swasta sebesar 73 % dan PNS sebesar 7 %).

4.3 3. Konsep rumah untuk pasangan muda di Kota Surabaya

Konsep rumah yang diharapkan oleh pasangan muda di Kota Surabaya bisa dilihat dari hasil perangkaan faktor diatas dan hasil analisa deskriptif dari hasil kuisioner bagian ketiga. Dimana luas tanah menjadi pertimbangan pertama responden pasangan muda di Kota Surabaya, mereka mengharapkan luas tanah yang cukup karena mereka telah memikirkan mengenai rencana renovasi di masa yang akan datang. Adapun standar jumlah ruangan yang diharapkan minimal 5 ruangan.

Lokasi yang strategis dan akses jalan raya yang bagus menjadi aspek kedua yang diharapkan, dengan jarak hunian ke tempat kerja yang diminati responden antara 0 – 20 km.

Kriteria fisik dan lingkungan pemukiman serta fasilitas pemukiman menjadi aspek yang mempunyai pengaruh besar karena responden mengharapkan hunian yang tenang, penataan lingkungan, dan jalan perumahan yang tertata dengan baik, dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang cukup lengkap, yaitu dengan kelengkapan fasum antara lain: Keamanan, fasilitas kebersihan, saluran drainase, air bersih (PDAM), jaringan listrik, jaringan telekomunikasi. Adapun fasos yang diharapkan antara lain: fasilitas perbelanjaan dan niaga, tempat ibadah, tempat olahraga, tempat hiburan/rekreasi.

5 SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil analisa data yang telah dilaksanakan dalam penelitian ini, didapatkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Karakteristik responden meliputi pasangan muda di Kota Surabaya yang telah membeli hunian, yang sebagian besar berusia 25 – 30 tahun, dengan usia perkawinan 2 – 3 tahun, dan latar belakang pendidikan rata-rata sarjana. Serta sebagian besar bekerja sebagai karyawan perusahaan, dengan pendapatan minimal 5 – 8 juta Rupiah per bulan.

2. Hasil Analytic Hierarchy Process (AHP) dan metode Fuzzy Analytic Hierarchy Process (FAHP), menghasilkan perankingan faktor – faktor, dari ranking tertinggi ke terendah sebagai berikut: Faktor Luas Tanah, Faktor Aksesibilitas, Faktor Karakter Fisik & Lingkungan Pemukiman, Faktor Fasilitas & Pelayanan Pemukiman, Faktor Harga, Faktor Luas Bangunan, Faktor Tingkat Pendapatan, Faktor Jenis Pekerjaan.
3. Konsep rumah yang diharapkan oleh pasangan muda di Kota Surabaya dipengaruhi beberapa faktor dominan antara lain: Luas tanah yang dapat mengakomodasi jumlah ruangan minimal 5 ruangan, Lokasi yang strategis dan akses jalan raya yang bagus, dengan jarak hunian ke tempat kerja yang berkisar antara antara 0 – 20 km, kriteria fisik dan lingkungan pemukiman serta fasilitas pemukiman dengan umum dan fasilitas sosial yang cukup lengkap, antara lain meliputi: Keamanan, fasilitas kebersihan, saluran drainase, air bersih (PDAM), jaringan listrik, jaringan telekomunikasi. Adapun fasos yang diharapkan antara lain: fasilitas perbelanjaan dan niaga, tempat ibadah, tempat olahraga, tempat hiburan/rekreasi.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, terdapat beberapa saran yang dihasilkan dari penelitian ini, antara lain:

1. Pengembang perumahan yang ingin mengambil segmen pasar untuk pasangan muda hendaknya menyediakan hunian yang memiliki minimal 5 ruangan, sehingga luas tanah yang harus disediakan minimal 90 m². Mempunyai aksesibilitas yang baik dengan jarak hunian ke tempat kerja yang berkisar antara antara 0 – 20 km. Penataan lingkungan dan jalan perumahan yang baik, dengan fasilitas umum dan sosial yang cukup lengkap yaitu fasum meliputi: Keamanan, fasilitas kebersihan, saluran drainase, air bersih (PDAM), jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan fasos yang diharapkan antara lain: fasilitas perbelanjaan dan niaga, tempat ibadah, tempat olahraga, tempat hiburan/ rekreasi.
2. Masukan ke pemerintah sebagai salah satu stakeholder, untuk membuat skim pembiayaan yang akan meringankan segmen pasar pasangan muda yang memiliki penghasilan minimal 5 juta per bulan untuk dapat membeli hunian di Kota Surabaya dan sekitarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2002. *Pedoman teknik pembangunan perumahan sederhana sehat*. Jakarta: Kementrian Permukiman dan Prasarana Wilayah RI.
- Engel, J.F., Blackwell, R.D., dan Miniard, P.W. 1995. *Customer Behaviour*. Eight edition. Orlando: The Dryden Press.
- Gay, L.R. dan Diehl, P.L. 1992. *Research Methods for Business and Management*. [cited 2012 Agustus. 20]. Available from: URL: <http://teorionlinejurnal.wordpress.com/2012/08/20/menentukan-ukuran-sampel-menurut-para-ahli/>
- Kotler, P. 1997. *Marketing Management Analisis, Planning, Implementation And Control*. Milennium edition. New Jersey. Prentice Hall, Inc.
- Saaty, T.L. .1986. *Proses Hirarki Analitik untuk Pengambilan Keputusan Dalam Situasi yang Kompleks*. Jakarta : PT Pustaka Binman Pressindo.
- Soegihardjo, A. 2015. "Harga Properti Naik 30 Persen per Tahun". Jawa Pos, 22 Juni, hal: 17 kol.6.
- Urbanindo. 2013. *Analisa Properti di daerah Surabaya, Jawa Timur*. (serial online), Mar, [2013 Mar. 28]. Available from: URL: <http://blog.urbanindo.com/2013/03/>