

## INTISARI

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pesatnya pembangunan perumahan di daerah pinggiran Kota Surakarta. Pesatnya pembangunan perumahan tersebut ternyata belum dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal. Fenomena ini terjadi salah satunya karena banyaknya perumahan yang dijadikan sebagai barang investasi oleh golongan menengah atas. Akibatnya, terjadi penguasaan lahan dan melonjaknya harga rumah yang menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah akan kesulitan dalam memiliki rumah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi pemilihan perumahan berdasarkan motivasi pembelian rumah dan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah. Selain itu juga untuk mengetahui bagaimana hubungan antara preferensi pemilihan perumahan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah. Kajian ini nantinya dapat membantu pemerintah sebagai masukan dalam membuat kebijakan pembangunan perumahan terutama dalam pemenuhan kebutuhan perumahan agar tepat sasaran.

Metode yang digunakan adalah metode deduktif kuantitatif dengan analisis kecenderungan persentase dan rata-rata untuk mengetahui preferensi pemilihan perumahan dan analisis tabulasi silang dan uji *Chi-Square* untuk mengetahui hubungan antara karakteristik rumah tangga dengan motivasi pembelian rumah. Selain itu penelitian ini juga menggunakan analisis regresi untuk mengetahui determinan pembentuk harga rumah.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan preferensi pemilihan perumahan berdasarkan motivasi pembelian rumah. Pada rumah tangga yang membeli rumah untuk motivasi konsumsi, faktor yang menjadi preferensi utama dalam pemilihan perumahan adalah kondisi fisik lingkungan dan pembiayaan rumah; sedangkan pada rumah tangga yang mempunyai motivasi untuk investasi, faktor yang menjadi preferensi utama dalam pemilihan perumahan adalah: kondisi fisik rumah, dan lokasi dan aksesibilitas. Karakteristik rumah tangga yang berpengaruh terhadap motivasi pembelian rumah adalah tingkat pendidikan, tingkat penghasilan, tipe perumahan dan kepemilikan rumah. Pada analisis determinan pembentuk harga rumah diketahui bahwa variabel yang signifikan berpengaruh adalah luas bangunan, luas tanah, jarak dengan CBD dan lebar jalan perumahan. Dari perbandingan antara preferensi pemilihan perumahan dengan pembentuk harga rumah terdapat kesesuaian antara faktor-faktor yang mempengaruhinya. Faktor tersebut antara lain: a) Kondisi fisik bangunan (kualitas bangunan, luas bangunan dan luas tanah), b) Lokasi dan aksesibilitas (jarak dengan pusat kota, jarak dengan jalan utama, lebar jalan perumahan, jarak dengan sarana pendidikan dan kesehatan), dan c) Kondisi Lingkungan (tingkat kerawanan bencana, tingkat polusi udara dan keamanan).

**Kata Kunci:** Preferensi pemilihan perumahan, Harga rumah, Daerah pinggiran kota

## ABSTRACT

This research is motivated by the rapid development of housing in the suburban of Surakarta City. This rapid development of housing is however unable to fulfill the demand for housing as residence. One of the reasons of the occurrence of this phenomenon is due to high number of housing which made as investment goods by upper-middle class. As a result, land monopoly and the increasing price of house are emerging which cause the low income community to find difficulties in having houses. The aims of this research are to discover the factors which determine the preferences of housing selection based on the motivation of house purchasing and to discover the factors which determine the price of house as well as to discover the correlation between the preferences of housing selection and the determining factors of house price. This study will be able to support the government as inputs in creating policies regarding housing development especially in fulfilling the demand for housing to be on target.

The method used in this research is quantitative deductive method through the analyses of percentage trend and average trend to discover the preferences of housing selection and cross-tab analysis as well as Chi-Square test to discover the correlation between household characteristics and house purchasing motivation. In addition, this research also uses regression analysis to discover the determinant of house price.

The results of this research indicate that there are different preferences in housing selection based on the motivation of house purchasing. On the households which purchase houses for consumption motivation, the factors that become the main preferences in housing selection are physical-environment condition and house installment; while on the households which have motivation for investment, the factors that become main preferences in housing selection are: house physical condition as well as location and accessibility. The characteristics of household which generate impact towards the motivation of house purchasing are education level, income level, housing type, and house ownership. On the analysis of house price determinant, it has been discovered that the variables which have significant impact are building area, land area, distance towards CBD, and the width of housing pathway. From the comparison of housing selection preferences and house price determinant, there are compatibility between the determining factors. Those factors are including: a) Building physical condition (quality of building, building area, and land area, b) Location and accessibility (distance towards city center, the width of housing pathway, distance towards education and health facilities), and c) Environmental condition (disaster susceptibility level, the level of air pollution and security level)

**Keywords:** Housing selection preferences, House price, Suburban area