

## **ANALISIS PENGARUH KARAKTERISTIK STRUKTUR, LOKASI, SOSIAL, LINGKUNGAN, SENGKETA LAHAN DAN KEBENCANAAN TERHADAP PEMBENTUKAN HARGA RUMAH PADA KAWASAN PERUMAHAN KOMERSIAL DI KABUPATEN MANOKWARI**

**Mathias Kambu<sup>1</sup>; Doddy A. Iskandar<sup>2</sup> ; Ahmad Sarwadi<sup>3</sup>**

### **INTISARI**

Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman tidak dapat dipisahkan antara nilai rumah dengan karakteristik yang berasosiasi pada rumah tersebut, seperti karakteristik struktur bangunan, lokasi, sosial, Lingkungan, sengketa lahan dan kebencanaan. Manokwari sebagai Ibu Kota Provinsi Papua Barat sejak dimekarkan pada tahun 2003 dan eksis pada tahun 2006, hal tersebut berimplikasi terhadap meningkatnya migrasi masuk, pertumbuhan ekonomi dan pemanfaatan ruang. Peningkatan pemanfaatan ruang yang paling menonjol ialah pembukaan lahan permukiman pada bagian wilayah perkotaan.

Lokasi penelitian ini berada pada 3 kecamatan di bagian Wilayah Perkotaan Manokwari, yakni Kecamatan Manokwari Timur, Manokwari Barat dan Kecamatan Manokwari Selatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi pemilihan lokasi hunian berdasarkan determinasi karakteristik yang berasosiasi dengan rumah tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deduktif kuantitatif dengan teknik survey, observasi dan wawancara terstruktur.

Hasil pengujian varian menunjukkan karakteristik Struktur Bangunan, Lokasi, Sosial, Sengketa lahan, Lingkungan dan kebencanaan terbukti secara bersama-sama berpengaruh terhadap pembentukan harga unit rumah dengan nilai determinansi simultan sebesar 52,2%. Sedangkan sisanya yaitu 47,8% dipengaruhi oleh variabel lain di luar model ini. Uji parsial menunjukkan determinasi karakteristik terhadap pembentukan harga unit rumah secara signifikan dipengaruhi oleh karakteristik lokasi sebesar Negatif (-)0,506 yang disebabkan oleh pertimbangan terhadap titik optimum terhadap layanan dasar dan karakteristik lingkungan sebesar Negatif (-)0,203 yang disebabkan oleh kecenderungan diabaikannya (rendah) persepsi responden tentang lingkungan hunian. Sedangkan karakteristik struktur, sosial, sengketa lahan dan kebencanaan tidak berpengaruh signifikan. Kontribusi item karakteristik lokasi hunian paling tinggi adalah korelasi item jarak ke pusat kota (0,884), Jarak ke tempat perbelanjaan (0,891), jarak ke sekolah (0,795). Sementara itu, item korelasi yang paling dominan pada karakteristik lingkungan adalah kontribusi kebisingan lokasi perumahan, panorama (0,889), kebisingan kendaraan bermotor (0,886).

**Kata kunci :** karakteristik perumahan, rumah komersil, harga rumah

---

<sup>1</sup> Mahasiswa, Magister Perencanaan Kota dan Daerah Universitas Gadjah mada

<sup>2</sup> Dosen, Jurusan Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, UGM

**ANALYSIS OF THE EFFECT OF STRUCTURAL CHARACTERISTICS, LOCATION, SOCIAL, ENVIRONMENTAL, LAND DISPUTE AND DISASTERS OF THE ESTABLISHMENT OF HOUSE PRICES IN COMMERCIAL HOUSING AREAS IN MANOKWARI REGENCY**

**Mathias Kambu<sup>1</sup>; Doddy A. Iskandar<sup>2</sup> ; Ahmad Sarwadi<sup>3</sup>**

**INTISARI**

The development of housing area and residential cannot be separated between the value of the house and the characteristics that associated with the house such as the characteristics of building structure, location, social, environment, land disputes and disasters. Manokwari as the capital city of West Papua Province since it was established in 2003 and existed in 2006, this has implications for increasing in-migration, economic growth and spatial use. The most prominent increase in spatial utilization is the opening of land for settlements in parts of urban areas.

The location of this study was in 3 sub-districts in the Manokwari Urban Area, namely East Manokwari District, West Manokwari and South Manokwari District. This study aims to determine the preference of residential location based on the determination of the characteristics that associated with the house. The method used in this study is a quantitative deductive method with survey techniques, observation and structured interviews.

The results of variant testing shows the characteristics of building structure, location, social, land disputes, environment and disaster, together proven to influence the formation of housing unit prices with simultaneous determination of 52.2%. While the remaining 47.8% is influenced by other variables outside of this model. The partial test shows that the characteristic determination of the formation of housing unit prices is significantly influenced by the location characteristics of Negative (-) 0.506 due to consideration of the optimum point of service base and environmental characteristics of Negative (-) 0.203 caused by a tendency to ignore (low) perceptions respondent about residential environment. While the structure, social, land dispute and disaster characteristics did not have a significant effect. The contribution of item characteristics to the highest occupancy location is the correlation of item distance to the city center (0.884), Distance to shopping places (0.891), distance to school (0.795). Meanwhile, the most dominant item of correlation on environmental characteristics is the contribution of noise in residential locations, panorama (0.889), motorized vehicle noise (0.886).

keywords: housing characteristics, commercial residence, house prices

<sup>1</sup> Graduate Student, Magister Perencanaan Kota dan Daerah Universitas Gadjah mada

<sup>2</sup> Lecturer, Jurusan Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, UGM