

**TUGAS AKHIR**

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI KONSUMEN DALAM MEMILIH  
LOKASI PERUMAHAN**

**Diajukan kepada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Untuk Memenuhi  
Persyaratan Memperoleh Derajat Sarjan Strata Satu Teknik Sipil**



**MIFTAHUL AKHYAR  
02 511 123**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
JOGJAKARTA  
2011**

## ABSTRAK

Perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Perumahan dan pemukiman merupakan permasalahan yang selalu akan berkembang sejalan dengan pertumbuhan penduduk, dinamika penduduk dan sesuai dengan berkembangnya nilai – nilai tata kehidupan manusia dan masyarakat. Pemukiman di masa depan akan mengarah kepada cita – cita bangsa Indonesia yaitu pemukiman yang menggambarkan suatu masyarakat yang adil dan makmur, berkarakter, berbudaya dan berkualitas tinggi.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah Faktor–faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih lokasi perumahan yang ideal sebagai tempat tinggal atau tempat bermukim perlu dikaji atau diketahui, agar nantinya dapat menjadi acuan atau pedoman bagi pemerintah daerah atau developer dalam memilih suatu lokasi perumahan. Sedangkan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Penghuni Perumahan dalam memilih lokasi Perumahan. Manfaat penelitian ini adalah hasil yang sudah didapat, Memberikan masukan atau pertimbangan kepada pihak pengembang atau developer perumahan dalam pengaturan lokasi perumahan, pengelolaan dan pengawasan perumahan, dan juga ketersediaan sarana dan prasarana yang ada dalam perumahan, selain itu juga sebagai bahan dalam penyusunan skripsi dalam rangka menyelesaikan studi strata I untuk memperoleh gelar Sarjana.

Populasi dalam penelitian ini adalah penghuni Perumahan Jambusari Indah yang dikembangkan oleh Developer Sinar Waluyo berjumlah 400 kk yang terbagi dalam tiga RW dan terdapat berbagai tipe rumah, oleh karena itu peneliti hanya melakukan penelitian pada rumah dengan tipe 36, tipe 45, tipe 70 dan tipe 110 yang populasinya terdapat 228 kk sehingga diambil sampel sebanyak 30 kk. Variabel dalam penelitian ini adalah Aksesibilitas, Sarana dan Prasarana dan Faktor umum. Analisis data yang digunakan adalah Analisis Reranking Mean yang divalidasi menggunakan rumus statistik Kendall W (Singgih Santoso, 2001:2006) untuk membuktikan bahwa data yang ada dalam kuisioner dapat digeneralisasi.

Kesimpulan dari hasil penelitian bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam memilih perumahan jambusari Indah sebagai tempat hunian yang meliputi tiga variabel faktor yang menjadi prioritas antara lain variabel Aksesibilitas Sarana dan Prasarana dan Faktor umum Faktor-faktor tersebut sesuai dengan karakteristik penghuni perumahan Jambusari Indah yaitu mayoritas memilih perumahan tipe 45 (50%), mayoritas berusia 41 – 50 tahun (33.3 %), mayoritas berpendidikan S1 (46,7%), dan mayoritas bekerja di sektor swasta (43,3%)

Kata Kunci :Konsumen, LokasiPerumahan, Perumahan

## ABSTRACT

Housing and settlement have functions and important role in human life. Housing and settlements is a problem that will always evolve in line with population growth, population dynamics and in accordance with the development of value - the value of human life and society procedure. Settlements in the future will lead to goals of Indonesia government, settlement represents a fair and prosperous society, character, cultured and high quality.

Problems in this study are factors that affect consumers in choosing the location of housing is ideal as a residence or place of residence needs to be studied or known, so that later can be a reference or guideline for local governments or developers in selecting a settlement location. While the purpose of this study was to determine the factors that influence Residents Housing in choosing locations. The benefits of this research was the result has been obtained, provide input or consideration to the developer or developers of housing in the regulation of settlement location, housing management and supervision, and also the availability of facilities and infrastructure that exist in housing, but also as an ingredient in the preparation of thesis in order to completed a study to obtain a Bachelor's degree.

The population in this study were residents of Housing Jambusari Indah developed by Developer Rays waluyo amounted to 400 kk divided into three RW. and there are various types of houses, therefore the researchers only conducted research on the house type 36, type 45, type 70 and type 110 which contained 228 kk population so that samples were taken by 30 kk. The variables in this study are Accessibility, Infrastructure and general factors. Analysis of the data used is the Mean Rank Analysis is validated using statistical formulas Kendall W (Singgih Santoso, 2001:2006).

Conclusions from the findings that the factors that affect residents in choosing jambusari Indah housing as shelter that includes three variable factors is a priority among other variables Infrastructures and accessibility factors are common factors in accordance with the characteristics of housing occupants Jambusari the majority chose housing type 45 (50%), the majority aged 41-50 years (33.3%), educated majority S1 (46.7%), and the majority worked in the private sector (43.3%)

Keywords: Consumer, Settlement Location, Housing

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 5.1 Grafik Ho Faktor Aksesibilitas .....	57
Gambar 5.1 Grafik Ho Faktor Sarana dan Prasarana.....	61
Gambar 5.1 Grafik Ho Faktor Umum.....	65



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	x
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.5 Batasan Penelitian .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	6
1. Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin (2007) dalam penelitian tentang ” Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah.” ..	6

2. Efendi (1996) dalam penelitian tentang “Analisa Lima Faktor Terhadap Pembelian Rumah Sederhana dan Sangat Sederhana.” .....	7
3. Adib Abadi (2001) dalam penelitiannya tentang ” Menuju Lingkungan Perumahan Perkotaan yang Berkualitas.” .....	7
4. Agustinus Primananda ( 2010 ) tentang “ Faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah (studi kasus di perumahan Bukit Semarang Baru ” .....	8
<b>BAB III LANDASAN TEORI</b> .....	9
3.1 Pengertian Rumah, Perumahan dan Pemukiman .....	9
3.2 Penilaian Pemilihan Lokasi Perumahan.....	12
3.2.1 Faktor Karakteristik Keluarga .....	12
3.2.2 Faktor Karakteristik Lingkungan.....	14
3.3 Pelaku Pembangunan Perumahan .....	16
3.4 Pembangunan Perumahan .....	19
3.5 Faktor-Faktor yang mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan.....	22
3.6 Standar Pembangunan Perumahan dan Lingkungannya .....	35
3.7 Persepsi Keluarga Penghuni Perumahan.....	36
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	37
4.1 Penentuan Obyek Penelitian .....	37
4.2 Variabel Penelitian .....	38
4.3 Metode Pengumpulan Data.....	39
4.4 Penyusunan dan Pengujian Instrumen .....	40

4.5 Analisis Data .....	42
<b>BAB V PELAKSANAAN, PENGUMPULAN DAN ANALISIS DATA.....</b>	<b>44</b>
5.1 Lokasi Penelitian .....	44
5.2 Sampel Penelitian.....	45
5.3 Validitas dan Reliabilitas Instrumen .....	46
1. Validitas .....	46
2. Reliabilitas.....	49
5.4 Deskripsi Responden Penelitian.....	50
5.5 Identifikasi Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Konsumen dalam Memilih Lokasi Perumahan Jambusari Indah Ngeplak Kabupaten Sleman.....	53
<b>BAB VI PEMBAHASAN.....</b>	<b>66</b>
6.1 Variabel Aksesibilitas .....	68
6.2 Variabel Sarana dan Prasarana.....	69
6.3 Variabel Faktor Umum .....	71
<b>BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>73</b>
7.1 Kesimpulan .....	73
7.2 Saran.....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Sarana Dan Prasarana Dalam Suatu Lingkungan Perumahan .....	33
Tabel 4.1 Jumlah Sampel Penelitian Perumahan Jambusari Indah.....	37
Tabel 4.2 Distribusi Item Kuesioner .....	40
Tabel 5.1 Distribusi Penggunaan Lahan Di Kabupaten Sleman .....	45
Tabel 5.2 Jumlah Sampel Penelitian Perumahan Jambusari Indah.....	45
Tabel 5.3 Hasil Validitas Variabel Aksesibilitas .....	47
Tabel 5.4 Hasil Validitas Variabel Sarana Prasarana.....	48
Tabel 5.5 Hasil Validitas Variabel Faktor Umum .....	49
Tabel 5.6 Hasil Perhitungan Reliabilitas Instrumen .....	50
Tabel 5.7 Deskripsi Responden berdasarkan Tipe Rumah .....	51
Tabel 5.8 Deskripsi Responden berdasarkan Umur.....	51
Tabel 5.9 Deskripsi Responden berdasarkan Pendidikan Terakhir .....	52
Tabel 5.10 Deskripsi Responden berdasarkan Pekerjaan .....	53
Tabel 5.11 Faktor Aksesibilitas.....	54
Tabel 5.12 Hasil Analisis Mean Rank Faktor Aksesibilitas .....	54
Tabel 5.13 Urutan faktor Aksesibilitas .....	55
Tabel 5.14 Faktor Sarana dan Prasarana .....	57
Tabel 5.15 Hasil Analisis Mean Rank Faktor Sarana dan Prasarana.....	58
Tabel 5.16 Urutan faktor Sarana dan Prasarana.....	59
Tabel 5.17 Faktor Umum .....	61
Tabel 5.18 Hasil Analisis Mean Rank Faktor Umum.....	62
Tabel 5.19 Urutan faktor Umum.....	63



**HALAMAN PERSEMBAHAN**



*Skripsi ini kupersembahkan*

*kepada keluargaku*

*tercinta, Ayah,*

*mama, hatim , Lila,*

*Yati.....*

**TUGAS AKHIR**

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI KONSUMEN DALAM MEMILIH  
LOKASI PERUMAHAN**

**Diajukan Kepada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Untuk Memenuhi  
Persyaratan Memperoleh Derajat Sarjana Strata Satu Teknik Sipil**



**Disetujui Oleh :**

**Penguji :**  
**Zaenal Arifin, ST, MT**

**Penguji :**  
**Tadjuddin, B M A, Ir, MS**

**Pembimbing :**  
**Albani Musyafa, ST, MT, Ph.D**

Three handwritten signatures are shown, each on a horizontal line. The top signature is the most prominent and appears to be the signature of the supervisor, Albani Musyafa. The middle and bottom signatures are smaller and less legible, likely belonging to the examiners Zaenal Arifin and Tadjuddin.

## KATA PENGANTAR



### **Assalamu'alaikum Wr.Wb**

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia, hidayah dan inayah-Nya yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga pada saat ini penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir sebagai salah satu persyaratan kelulusan sarjana S1 di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia Jogjakarta.

Tugas akhir ini merupakan sarana bagi mahasiswa untuk mengaplikasikan ilmu dan pengetahuan yang telah didapatkan selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Teknik Sipil UII untuk mendapatkan satu pengetahuan baru dari hasil penelitian yang dilakukan.

Penyelesaian Tugas Akhir ini tidak lepas dari dukungan dan bantuan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Moch Teguh, MSCE, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Ir. Suharyatmo, MT, selaku Ketua Jurusan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Albani Musyafa' ST, MT, Ph.D, selaku dosen pembimbing.

4. Bapak Zaenal Arifin, ST, MT, selaku dosen penguji yang memberi saran dan masukan.
5. Bapak Ir. H. Tadjuddin BM Aris, MT, selaku dosen penguji yang memberi saran dan masukan..
6. Ayah, mama, Adik serta kakak tercinta atas segala dukungan moral dan materiil yang tak terhingga dengan segala doa.
7. Seluruh responden Penghuni Perumahan Jambusari Indah Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak Kabupaten Sleman Yogyakarta atas waktu yang terluang untuk mengisi kuisisioner saya.
8. Bpk Susantoro atas support dan waktunya.
9. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir.

Besar harapan kami dari pembaca untuk memberikan kritik serta saran demi tercapainya kesempurnaan laporan penelitian Tugas Akhir ini. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi kami sebagai penulis secara pribadi dan bagi pembaca.

**Wassalamu'allaikum Wr.Wb**

Yogyakarta, 18 Agustus 2011

Penulis

**TUGAS AKHIR**


**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI KONSUMEN DALAM MEMILIH  
LOKASI PERUMAHAN**

**Diajukan Kepada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Untuk Memenuhi  
Persyaratan Memperoleh Derajat Sarjana Strata Satu Teknik Sipil**



**Disahkan Oleh :**

**Pembimbing :**

  
**Albany Musyafa, ST, MT, Ph.D**  
**Tanggal : 24-08-2011**

**Ketua Jurusan :**

  
  
**Ir. H. Suharyatmo, MT**  
**Tanggal : 25/08/2011**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Salah satu butir dalam undang – undang tentang perumahan dan Pemukiman No. 4 tahun 1992 adalah setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok penduduk setelah pangan dan sandang.

Perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Di dalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, perumahan bagi masyarakat Indonesia menjadi simbol status untuk mendapatkan pengakuan dan rasa hormat dari orang lain dan lingkungan sekitarnya.

Perumahan dan pemukiman merupakan permasalahan yang selalu akan berkembang sejalan dengan penambahan penduduk, dinamika penduduk dan sesuai dengan berkembangnya nilai – nilai tata kehidupan manusia dan masyarakat. Pemukiman di masa depan akan mengarah kepada cita – cita bangsa Indonesia yaitu pemukiman yang menggambarkan suatu masyarakat yang adil dan makmur, berkarakter, berbudaya dan berkualitas tinggi.

Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana dan berkesinambungan. Pada pelaksanaannya perlu mempertimbangkan berbagai aspek sehingga merupakan

satu kesatuan fungsional dan wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat berbangsa dan bernegara. Menurut Binarto (dalam Koestoer, 2001:46) pemukiman menempati areal paling luas dalam penempatan tata ruang, mengalami perkembangan yang selaras dengan perkembangan penduduk dan mempunyai pola – pola tertentu yang menciptakan bentuk dan struktur suatu kota yang berbeda dengan kota lainnya. Perkembangan pemukiman pada bagian – bagian kota tidaklah sama tergantung pada karakteristik kehidupan masyarakat, potensial sumber daya (kesempatan kerja) yang tersedia, kondisi fisik alami serta fasilitas kota yang terutama berkaitan dengan transportasi.

Dalam pembangunan perumahan terdapat berbagai aspek permasalahan yang saling berkaitan misalnya masalah cultural budaya, tanah, prasarana, bahan bangunan, pembiayaan, pengelolaan, dan sebagainya yang harus ditangani secara kordinatif sinkron dan terpadu. Kordinasi diperlukan pada awal perumusan kebijakan dan perencanaan sedangkan sinkronisasi diperlukan pada tahap pelaksanaan dan evaluasinya (Budiharjo ed, 1998:93).

Pembangunan perumahan dan pemukiman mempunyai peranan nyata baik dalam memperluas lapangan kerja maupun kemampuannya untuk ikut menggerakkan kegiatan ekonomi pada umumnya. Sebagai unsur yang mempengaruhi pertumbuhan wilayah, pembangunan perumahan dan pemukiman di satu pihak dalam bentuk fisiknya merupakan pelaksanaan dari wilayah tata

ruang wilayah, di sisi lain dapat mendorong pertumbuhan kegiatan pada sektor - sektor lain di wilayah sekitar pemukiman tersebut. (Yudohusodo, 1991:6)

Pembangunan perumahan harus mempertimbangkan lokasi pembangunan baik dari segi tata ruang di wilayah tersebut maupun lahan peruntukan serta kondisi lingkungan sekitar yang mencakup tentang kebijakan perencanaan tata ruang wilayah, kegiatan penentuan lokasi perumahan juga seharusnya mempertimbangkan berbagai faktor pendukung seperti ekonomi, kependudukan, aktivitas dan kualitas ruang, guna lahan, lingkungan, transportasi, utilitas, komunikasi dan peraturan (Chapin, 1979:113)

## **1.2 Rumusan Masalah**

Faktor – faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih lokasi perumahan yang ideal sebagai tempat tinggal atau tempat bermukim perlu dikaji atau diketahui, agar nantinya dapat menjadi acuan atau pedoman bagi pemerintah daerah atau developer dalam memilih suatu lokasi perumahan sehingga tidak mengecewakan masyarakat yang akan menempati perumahan tersebut.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dapat dirumuskan suatu pertanyaan penelitian (*research question*), faktor-faktor apa saja yang dipertimbangkan konsumen dalam memilih kawasan perumahan dan menetapkan perumahan tersebut sebagai tempat tinggal/bermukim.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Penghuni Perumahan dalam memilih lokasi Perumahan.



#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Pengukuran tingkat kepuasan konsumen yang kami lakukan berdasarkan kenyataan di lapangan bahwa banyaknya kekurangan dalam pemenuhan harapan konsumen, sehingga hasil pengukuran tingkat kepuasan dapat memberikan gambaran yang lebih riil tentang langkah apa yang harus dilakukan sehingga pembangunan perumahan dan pelayanan dari perumahan tersebut dapat lebih ditingkatkan sehingga pihak konsumen merasa puas.

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Memberikan masukan atau pertimbangan kepada pihak pengembang atau developer perumahan dalam pengaturan lokasi perumahan, pengelolaan dan pengawasan perumahan, dan juga ketersediaan sarana dan prasarana yang ada dalam perumahan.
2. Sebagai bahan dalam penyusunan skripsi dalam rangka menyelesaikan studi strata I untuk memperoleh gelar Sarjana.

#### **1.5 Batasan Penelitian**

Dalam suatu penelitian harus mempunyai mutu yang dapat diukur bukan dari kuantitas penelitian, akan tetapi mutu penelitian dapat diukur dari kualitas dari hasil penelitian. Untuk memperhatikan mutu maka suatu penelitian harus dibatasi agar pembahasan tidak terlalu luas dan lebih terfokus sehingga untuk menganalisa suatu masalah yang diangkat untuk dijadikan penelitian dapat memberikan hasil yang bermutu atau berkualitas. Selain alasan tersebut, alasan pembatasan masalah dalam suatu penelitian adalah karena kemampuan dan

keterbatasan waktu pelaksanaan penelitian. Adapun batasan penelitian yang diambil ini adalah:

1. Penelitian dilakukan pada Perumahan Jambusari Indah, Wedomartani Ngemplak Sleman Yogyakarta.
2. Penelitian ini dilakukan pada tipe rumah 36, tipe 45, tipe 70 dan tipe 110.
3. Variabel yang akan diteliti meliputi variabel aksesibilitas, sarana dan prasarana, dan faktor umum.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Penelitian mengenai faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan oleh konsumen sebelumnya telah dilakukan. Dan dari beberapa penelitian yang pernah dilakukan adalah tentang faktor yang mempengaruhi transaksi rumah sederhana dan harga terhadap rumah sederhana, dan penelitian tersebut antara lain :

**1. Muhammad Taufiq & Eduardus Tandelilin (2007) dalam penelitian tentang ” Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah.”**

Penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam pembelian rumah terdiri dari Harga, Jarak rumah, Kepadatan penduduk, Jumlah rumah tangga, PDRB per kapita, dummy. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian tersebut menggunakan Regresi.

Hasil dari analisa tersebut diketahui bahwa faktor PDRB per kapita yang paling dominan diantara faktor yang lain dikarenakan pertumbuhan tingkat kepadatan penduduk yang signifikan. Sedangkan kenaikan harga berpengaruh negatif terhadap keputusan pembelian rumah.

**2. Efendi (1996) dalam penelitian tentang “Analisa Lima Faktor Terhadap Pembelian Rumah Sederhana dan Sangat Sederhana.”**

Dalam penelitian ini yang diukur pengaruh variabel produk (x1), harga (x2), tempat (x3), promosi (x4), dan pribadi (x5) terhadap pembelian rumah sederhana dan sangat sederhana. Alat analisis yang digunakan yaitu Regresi. Hasil dari analisa ini diketahui bahwa faktor harga merupakan faktor yang dominan mempengaruhi pembelian rumah sederhana dan sangat sederhana. Sedangkan produk, harga, tempat, promosi memiliki sumbangan terhadap keputusan pembelian.

**3. Adib Abadi (2001) dalam penelitiannya tentang ” Menuju Lingkungan Perumahan Perkotaan yang Berkualitas.”**

Dalam penelitian ini dikatakan bahwa untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kualitas lingkungan perumahan yang terdiri dari faktor prasarana dasar dan utilitas lingkungan. Alat analisis yang digunakan yaitu Regresi.

Hasil dari analisa ini diketahui bahwa ketersediaan prasarana dasar berpengaruh negatif terhadap kualitas lingkungan perumahan. Sedangkan utilitas lingkungan juga belum berpengaruh positif terhadap lingkungan perumahan dikarenakan masih banyaknya rumah tak berpenghuni atau kosong yang menyebabkan lingkungan perkotaan tidak sehat secara ekologis.

**4. Agustinus Primananda ( 2010 ) tentang “ Faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah (studi kasus di perumahan Bukit Semarang Baru ”**

Penelitian ini menerangkan tentang faktor-faktor yang sangat diperhatikan oleh seorang konsumen terutama di perumahan Bukit Semarang Baru adalah lokasi yang strategis, lingkungan yang nyaman, bangunan yang bagus dan harga yang efisien.

Dalam penelitian ini penulis memanfaatkan hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya sebagai acuan dalam melakukan penelitian ini. Sebagaimana dalam penelitian Agustinus Primananda (2010) di atas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih perumahan, diantaranya sebagai berikut :

1. Penentuan lokasi perumahan
2. Penentuan harga
3. Pemilihan lingkungan
4. Pemilihan bangunan

Membuat keputusan tentang rumah, manusia juga akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing- masing individu meliputi, prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindah tangankan, serta privasi dan kenyamanan yang akan diperoleh seorang pembeli.

## **BAB III**

### **LANDASAN TEORI**

#### **3.1. Pengertian Rumah, Perumahan dan Permukiman**

Pegertian Rumah, perumahan dan Permukiman dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman disebutkan bahwa perumahan adalah kelompok Rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di kawasan lindung, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan.

Menurut White dalam Chatanese dan Snyder, (1992 : 391), mengemukakan secara tradisional perumahan diartikan sebagai tempat berlindung, tapi secara modern selain digunakan sebagai tempat berlindung perumahan juga digunakan sebagai tempat melayani berbagai kebutuhan seperti, memasak, makan, bekerja, tidur dan rekreasi. Perumahan merupakan tempat bermukim dan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan dasar kebutuhan lainnya.

Kemudian Yudhosodo (1991:6) mengartikan perumahan adalah merupakan kebutuhan dasar manusia yang sifatnya struktural, merupakan bagian peningkatan kualitas kehidupan dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu pembangunan perumahan bukan hanya berupaya untuk mencapai sasaran kuantitatif saja, tetapi

juga yang sangat penting adalah memperhatikan pencapaian kualitatif berupa aspek peningkatan sosial- ekonomi penghuni pasca pembangunan perumahan.

Perumahan juga berperan sebagai media arsenal yaitu media manusia menemukan kekuatannya kembali. Dengan adanya pemulihan keseimbangan antara kerja dengan makan, minum, tidur dan bersosialisasi dengan lingkungan untuk memperoleh kesegaran dan kekuatan, manusia-manusia muda akan mendapatkan pendidikan dan mental yang baik ( Budhihardjo 1991 : 74 ).

Faktor perubahan nilai- nilai budaya masyarakat sangat berpengaruh pada pembangunan perumahan, hal ini terlihat jelas pada masyarakat perkotaan karena sifatnya yang dinamis dan pluralistis, masyarakat kota mempunyai ciri budaya yang beraneka ragam.

Dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia kan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing- masing individu meliputi, prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindah tangankan, serta privasi, kenyamanan dan rumah yang sehat. (Turner 1976 : 64 ).

Menurut gunawan (1979) syarat umum rumah sehat dan lingkungan perumahan yang sehat adalah :

1. Rumah sehat adalah tempat kediaman suatu keluarga yang lengkap berdiri sendiri, cukup awet dan kuat konstrukinya, selain itu juga memenuhi syarat- syarat yang antara lain:

- a. Tersedia jumlah kamar/ruang kediaman yang cukup, dengan luas lantai dan isi yang cukup besar, agar dapat memenuhi kebutuhan penghuninya untuk melakukan kegiatan hidupnya.
  - b. Memiliki tata letak ruang yang baik, agar memudahkan komunikasi dan perhubungan antar ruangan di dalam rumah dapat lancar tetapi juga menjamin kebebasan dan kerahasiaan pribadi (*Privacy*) bagi masing-masing penghuni.
  - c. Persediaan air bersih yang cukup banyak untuk diminum dan digunakan pemeliharaan kebersihan penghuni dan tempat kediamannya.
  - d. Tersedia perlengkapan untuk pembuangan air hujan, air kotor, sampah, dan kotoran lain dengan cara yang memenuhi syarat-syarat kesehatan.
  - e. Konstruksi atap rumah cukup rapat dan tidak bocor.
  - f. Terdapat ventilasi yang baik, agar pertukaran udara dapat berjalan dengan lancar dan selalu tersedia udara yang bersih dan sehat di dalam rumah.
  - g. Terdapat penerangan alam dan penerangan buatan yang cukup terang.
2. Lingkungan perumahan yang sehat harus memenuhi syarat-syarat yang antara lain:
- a. Untuk perumahan umum sebaiknya ditempatkan di lingkungan daerah yang dapat menjamin ketenangan hidup dari pada penghuninya.
  - b. Tersedia fasilitas-fasilitas umum, antara lain: jaringan jalan untuk perhubungan, system pemberian air minum, jaringan listrik untuk



- penerangan, system pembuangan air hujan dan air kotor, system pembuangan dan pengangkutan sampah dan kotoran lain.
- c. Terdapat fasilitas penjagaan keamanan dan ketentraman umum.
  - d. Cukup jauh jaraknya dengan kompleks industri yang mengeluarkan banyak asap kotor dan mengandung racun/debu atau yang dapat mengakibatkan pencemaran udara atau air atau tanah.
  - e. Tersedia fasilitas lapangan olah raga dan taman untuk bermain/rekreasi di sekitar lingkungan perumahan.
  - f. Didekat daerah perumahan juga diperlukan adanya sarana bangunan-bangunan untuk kegiatan dan keperluan umum, misalnya tempat ibadah, komplek sekolah, klinik kesehatan, tempat rekreasi dan toko-toko/pasar.

### **3.2. Penilaian Pemilihan Lokasi Perumahan**

#### **3.2.1 Faktor Karakteristik Keluarga**

Analisis dalam kepuasan terhadap tempat tinggal terpusat pada “kepuasan” sebagai konsekuensi dari karakteristik Keluarga, namun hal ini bukan satu-satunya variable yang member efek rasa puas terhadap tempat tinggal, akan tetapi faktor fisik lingkungan juga turut berpengaruh terhadap rasa puas. Faktor-faktor yang mempengaruhi rasa puas terhadap tempat tinggal (Moris dan Winter ,1978 : 156-157 ).

- a. Faktor demografi sosial-ekonomi, meliputi tingkat kehidupan, status sosial-ekonomi dan struktur keluarga.

b. Ketidakpuasan terhadap tempat tinggal yang lama

c. Pengaruh dari kondisi perumahan

Faktor demografi sosial-ekonomi dipengaruhi tingkat kehidupan, status sosial dan struktur keluarga maksudnya adalah semakin tinggi tingkat kehidupan seseorang dengan sendirinya akan mempengaruhi status sosial-ekonomi, sehingga individu tersebut akan melakukan penyesuaian perumahan untuk mencocokkan dengan status sosial – ekonominya.

Faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap tempat tinggal. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak.

Para ahli geografi mengembangkan model-model tingkah laku rumah tangga dalam memilih lokasi rumahnya, yang diklasifikasikan dalam dua kategori.

1. Asumsi pertama adalah pilihan tempat tinggal dapat dijelaskan dalam pengertian “*trade off*” antara biaya transportasi dan harga rumah.
2. Asumsi kedua adalah model perilaku makro, aksesibilitas bukan syarat utama tetapi kenyamanan lingkungan, sosial-ekonomi, psikologi dan waktu adalah syarat utama untuk memilih tempat tinggal.

Perumahan mempunyai peranan penting, Rees dalam Yeates dan Garner (1980 :291) berpendapat bahwa terdapat tiga elemen yang

mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam pemilihan lokasi tempat tinggal sebagai berikut :

1. Posisi dalam lingkup sosial, mencakup social-ekonomi ( pendidikan, pekerjaan dan penghasilan ).
2. Lingkup perumahan, mencakup nilai dan kualitas rumah , serta tipe rumah.
3. Lingkup komunitas, lingkup fisik atau lokasi rumah.

### **3.2.2 Karakteristik Lingkungan**

Persyaratan pemukiman adalah meliputi faktor lingkungan dan aksesibilitas tinggi. Faktor lingkungan fisik dan non fisik sangat berpengaruh terhadap suatu kondisi pemukiman. Keadaan lingkungan perumahan yang baik akan diikuti oleh meningkatnya tingkat kehidupan para penghuninya.

Kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada didalamnya. Menurut Amos Rapoport (1987 :60-61) komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi :

- a. Variable lokasi : jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.
- b. Variable fisik : organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang.
- c. Variable psikologis : kepadatan penduduk dan kemewahan.
- d. Variable social-ekonomi : suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan tingkat pendidikan.

Menurut Bintarto ( 1989:75 ), bahwa lingkungan fisik yang berpengaruh terhadap pemukiman mencakup aspek-aspek :

1. Tipologi meliputi unsur, letak, luas, bentuk dan batas.
2. Biotis meliputi unsur manusia.
3. Abiotis meliputi unsur tanah, air dan iklim.

Sedangkan lingkungan non fisik atau sosial-ekonomi yang berpengaruh terhadap pemukiman mencakup aspek-aspek :

1. Sosial meliputi unsur tradisi, adat, keluarga, social masyarakat dan lembaga.
2. Ekonomi meliputi transportasi, perdagangan dan pertanian.
3. Budaya meliputi unsur pendidikan, agama, bahasa dan kesenian.
4. Politik meliputi pemerintahan dan kepartaian.

Selain faktor-faktor di atas preferensi terhadap pemilihan perumahan disebabkan keinginan individu atau kemauan sendiri untuk mempertahankan kedekatan keluarga mempertahankan "*geographical familiarity*", kontak sosial, dan akses ke seluruh kota. Rees dalam Yeates & Garner (1980) berpendapat bahwa dalam menentukan lokasi tempat tinggal dapat didekati dengan suatu pendekatan ekologi yang mempunyai empat elemen, yaitu:

1. Posisi keluarga dalam lingkup sosial, yang mencakup status sosial ekonomi.
2. Lingkup perumahan, yang mencakup nilai dan kualitas rumah serta tipe rumah.
3. Lingkup komunitas.
4. Lingkup fisik.

### **3.3. Pelaku Pembangunan Perumahan**

Menurut kantor menteri negara perumahan rakyat dalam buku Perumahan Rakyat Di Tahun Emas, terdapat pelaku-pelaku pembangunan perumahan dan pemukiman.

#### **a. Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum PERUMNAS)**

Perum perumnas berdiri pada tahun 1974 melalui peraturan pemerintah No. 29 Tahun 1974 dan disempurnakan melalui peraturan pemerintah No. 2 Tahun 1988. Sejak awal perum PERUMNAS bertugas membangun rumah sederhana yang mencakup tersedianya prasarana lingkungan, pembiayaan, serta penguasaan, pematangan dan pengelolaan tanah.

Rumah-rumah yang dibangun PERUMNAS statu tanahnya berupa Hak Guna Bangunan, Hak Pakai diatas hak pengelolaan.

Untuk memberikan pelayanan yang lebih luas ke seluruh indonesia, BUMN di bawah departemen Pekerjaan Umum ini membuka beberapa cabangnya. Kehadiran cabang-cabang ini membawa dampak yang positif. Pembangunan perumahan di tiap-tiap propinsi mulai digalakkan, sehingga penyebaran rumah yang dibangun PERUMNAS mulai terasa. Karena misinya membangun rumah bagi masyarakat banyak, maka acap kali PERUMNAS memasuki wilayah-wilayah yang secara ekonomis mungkin tidak begitu menguntungkan. Untuk mengisi kekosongan pembangunan perumahan tipe-tipe menengah keatas, PERUMNAS mendorong pengembang swasta bekerja sama memmbangun rumah di atas kapling tanah matang sekaligus keuntungan yang diperoleh dari kerja sama ini

sebagai sumber subsidi silang. Hal ini merupakan salah satu sumbangsih yang membuat maraknya pembangunan perumahan dan pemukiman.

PERUMNAS menciptakan pula suatu lingkungan perumahan yang bercirikan kehidupan kota, sehingga secara bertahap tercipta kota baru sebagai bagian dari kota yang lebih besar. PERUMNAS berhasil merintis pembangunan perumahan secara massal dan pembangunan kota baru, umpamanya perumnas depok yang terletak di desa Pancoran mas, kini telah berkembang menjadi kota baru yang brstatus kota administratif. Begitu juga dengan perumnas di lombok barat yang terletak di desa Ampenan, begitu juga dengan perumahan di Sidomulyo dan Tandes di Surabaya, Antapani di Bandung, serta Kuranji di Padang.

Dalam mengembangkan pembangunan perumahan bagi masyarakat khusus kelompok berpendapatan menengah ke bawah pengalaman perum PERUMNAS memegang peranan sebagai pelopor dan perintis. PERUMNAS telah mengembangkan rumah yang paling sederhana sampai rumah susun. Tidak sedikit masalah dan tantangan yang harus dilalui PERUMNAS sebelum sampai pada sebuah konsep rumah yang siap diterima masyarakat luas.

#### **b. Real Estate Indonesia**

Real Estate Indonesia (REI) berdiri pada tahun 1972 oleh perhimpunan pengusaha Real Estate Indonesia. Menyediakan rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah memang bukan persoalan mudah, untuk itu pengusaha-pengusaha pembangunan

perumahan swasta yang tergabung dalam Perhimpunan Pengusaha Real Estate Indonesia merupakan mitra penting pemerintah dalam pengadaan rumah bagi masyarakat.

Pengadaan perumahan dengan harga terjangkau oleh masyarakat merupakan program yang dapat dilaksanakan secara terpadu antara tipe rumah untuk berbagai kelompok pendapatan dalam suatu kawasan hunian, dalam rangka menumbuhkan kegotong-royongan dan kesetiakawanan sosial. Pelaksanaan dapat diwujudkan dengan pola konsep 1: 3: 6. Artinya, jika pengembang membangun 1 rumah mewah wajib membangun 3 rumah menengah dan 6 rumah sangat sederhana termasuk di dalamnya RSS. Walaupun konsep ini masih menghadapi beberapa kendala dan tantangan, namun kebanyakan para pengembang anggota REI terutama yang berada di daerah-daerah justru lebih banyak membangun rumah kategori 3 dan 6 tersebut.

Dalam pembangunan perumahan sederhana anggota REI juga menyediakan berbagai fasilitas di lingkungan perumahan yang dibangunnya. Lingkungan itu juga dilengkapi dengan prasarana umum, fasilitas-fasilitas sosial lainnya. Dengan demikian pembangunan perumahan itu perlu dukungan perencanaan kota yang efektif, penyediaan tanah dan program prasarana perkotaan yang terpadu, sebab para pengembang swasta sebenarnya tidak hanya membangun unit-unit rumah tetapi juga menciptakan lingkungan yang sehat dalam rangka pembangunan kota yang berkesinambungan.

### 3.4. Pembangunan Perumahan

Pada masa lampau sebuah rumah menjadi milik keluarga yang sangat dihargai dan pembangunannya dilakukan dengan gotong royong diantara orang-orang pedesaan, maka dengan industrialisasi pembangunan sebuah rumah baru menjadi bahan; bahan yang dapat dibeli, dijual, ditukar. Akan tetapi seseorang yang dapat dengan mudah pindah-pindah tidak akan mendukung masyarakat setempat dengan tenaga yang sama seperti dalam keluarga besar masyarakat setempat dengan tetangga yang sama seperti keluarga besar di desa (Frick, 1982: 10)

Dengan istilah perumahan sederhana dimaksudkan pembangunan perumahan yang agak murah bagi susunan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Perencanaan dan pembangunan perumahan sederhana pada tahun-tahun yang lalu sudah banyak mengandung kekurangan. Walaupun penyelenggaraan pemerintah dalam hal perumahan makin lama makin lebih berhasil, kekurangan perumahan terutama di perkotaan belum juga teratasi. Kesulitan kedua yang penting adalah biaya urbanisasi atau pembangunan perumahan sederhana dengan bantuan pemerintah masih lebih tinggi dari pada pembangunan perumahan di desa oleh masyarakat sendiri (Frick, 1982: 85).

Dalam pembangunan perumahan sederhana tidak terlepas dari peran serta atau partisipasi pemerintah. Peran serta atau partisipasi pemerintah tersebut adalah:

1. Partisipasi pemerintah dalam pembangunan perumahan secara tidak langsung.



Pembangunan perumahan dengan partisipasi pemerintah secara tidak langsung biasanya dilakukan oleh Real Estate dan ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan agak tinggi, karena biaya pembangunan dan harga tanahnya tinggi, partisipasi itu biasanya sangat terbatas. Bantuan pemerintah secara tidak langsung dalam pembangunan perumahan diantaranya melalui kebijaksanaan investasi dan insentif.

Di negara lain pembangunan perumahan oleh Real Estate kepentingannya jauh lebih besar karena ada partisipasi atau bantuan dari pemerintah yang bermacam-macam dengan hasil perumahan sosial.

## 2. Partisipasi pemerintah dalam pembangunan perumahan secara langsung.

Menurut Frick (1982) Indonesia memerlukan paling sedikit 425.000 unit untuk tambahan perumahan sederhana setiap tahun tanpa memperhatikan keperluan pengganti rumah-rumah yang rusak dan kekurangan rumah-rumah yang sudah ada. Untuk mengatasi problem pembangunan perumahan sederhana maka pemerintah menunjang program-program berikut dalam rangka meningkatkan taraf hidup bangsa.

Dari kemungkinan-kemungkinan tersebut diatas akan kita perhatikan tiga tunjangan dari pemerintah yaitu:

### a. Sites + Service

Tujuan sistem Sites + Service ialah perkembangan kota dan lingkungan yang sehat. Keseimbangan antara kemampuan keluarga, hasil pajak dan harga tanah mempengaruhi serta mencerminkan suatu perkembangan kota yang sehat. Kota-kota yang sehat dan lingkungan

yang sehat membentuk jalan-jalan yang bersih, air minum, listrik, dan lain sebagainya yang persediaannya memakan waktu dan uang.

Uang itu dapat disediakan pada suatu kampung dengan perumahan yang mewah yang dimiliki orang yang berpenghasilan tinggi. Untuk orang yang berpenghasilan rendah atau menengah pemerintah menyediakan uang tersebut sehingga bangunan-bangunan yang didirikan akan membentuk kampung yang sehat.

b. Program Perbaikan Kampung (KIP).

Program Perbaikan Kampung di sini adalah program perbaikan suatu lingkungan yang penduduknya terdiri dari masyarakat yang berpenghasilan menengah dan rendah dengan maksud untuk meningkatkan standar hidup masyarakat pada suatu taraf yang layak melalui peningkatan pengadaan fasilitas sosial seperti sekolah, puskesmas, tempat rekreasi, dan prasarana seperti jalan, air minum, listrik, saluran sanitasi dan tempat pembuangan sampah.

Untuk mengatasi atau mengurangi keadaan yang kurang layak bagi kehidupan seseorang, perlu segera diadakan pengaturan atau penataan kembali daerah yang sudah terlampau padat, itulah sekarang yang banyak dikenal adalah Program Perbaikan Kampung (KIP).

c. PERUMNAS (Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional)

Rumah sederhana yang dibangun Perumnas biasanya dibuat untuk PNS atau ABRI yang sebenarnya sudah diistimewakan oleh gaji yang tetap dan pekerjaan yang terjamin. Bahwa pilihan yang tidak adil

ini menguntungkan suatu bagian dari masyarakat yang telah diistimewakan.

Proyek perumahan sederhana di Indonesia mulai berkembang dengan cepat sesudah dihuni, karena penghasilan penghuni perumahan sederhana di Indonesia memungkinkan perluasan rumah, perhiasan bangunan kebun yang mewah di samping uang sewa atau beli rumah tersebut.

Untuk memenuhi akan rumah bagi masyarakat dapat dengan memperbesar program pembangunan rumah sederhana dengan bantuan pemerintah atau oleh Real Estate, sehingga oleh banyaknya rumah sederhana yang dijual harga rumah itu dapat menurun atau menjadi stabil dan pembeli dapat memilih rumahnya yang sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan (Frick, 1982: 27).

### **3.5. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan**

Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa kesempatan kerja yang dapat menopang kebutuhan sehari-hari, sulit bagi mereka untuk dapat mempertahankan hidupnya. Status pemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas rumah prioritas yang terakhir. Yang terpenting pada tahap ini adalah

tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan kehidupannya.

Selanjutnya seiring dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahannya akan berubah pula. Status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena orang atau keluarga tersebut ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumahnya. Dengan demikian mereka yakin tidak akan digusur, sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk menaikkan pendapatan. Tanpa jaminan adanya kejelasan tentang status kepemilikan rumah dan lahannya, seseorang atau sebuah keluarga akan selalu merasa tidak aman sehingga mengurangi minat mereka untuk memperluas, memelihara atau meningkatkan kualitas rumahnya dengan baik. Prioritas kedekatan lokasi rumah dengan fasilitas pekerjaan untuk buruh-buruh kasar menjadi prioritas kedua, karena kesempatan kerja bukan lagi masalah yang sangat mendesak. Sedangkan bentuk kualitas rumah masih menempati prioritas terakhir (Turner dalam Panudju, 1999: 9-11).

#### 1. Aksesibilitas

Lingkungan atau sering disebut lingkungan hidup adalah jumlah semua benda hidup dan mati serta seluruh kondisi yang ada di dalam ruang yang kita tempati. Secara garis besar ada dua macam lingkungan yaitu lingkungan fisik dan lingkungan biotik. Yang dimaksud lingkungan fisik adalah segala benda mati dan keadaan fisik yang ada di sekitar individu-individu misalnya batu-batuan, mineral, air, udara, unsur-unsur iklim seperti cuaca, suhu, kelembaban, angin dan lain-lain. Sedangkan lingkungan biotik adalah segala makhluk hidup yang ada disekitar individu

baik tumbuh-tumbuhan, hewan dan manusia. Tiap unsur ini berinteraksi antar biotik dan juga lingkungan fisik (Supardi, 1984: 2).

Lokasi perumahan yang strategis merupakan dambaan bagi setiap orang terhadap tempat tinggalnya. Jarak jalan raya yang dekat, tersedianya transportasi atau hal-hal lain yang menyangkut kebutuhan perumahan. Masyarakat yang menginginkan perumahan, paling tidak sebelumnya mempertimbangkan tentang keadaan lokasi atau tempat perumahan yang dibelinya, lingkungan yang sejuk bebas dari pencemaran, memberikan kenyamanan dan ketentraman bagi penghuninya. Tugas pertama pelaksana adalah mencari suatu tempat bangunan yang cocok, dengan menyaring banyak tempat. Banyak kriteria yang harus diperhatikan dalam keputusan pemilihan tempat, yang meliputi hal-hal berikut:

- a. *Pewilayahan (Zoning)*. Apakah yuridiksi setempat (kota besar, kota kecil, atau daerah) yang sesuai akan mengizinkan tipe penggunaan dan ukuran bangunan ditempat tersebut? Tempat parkir yang disyaratkan, tinggi bangunan yang disyaratkan, tinggi bangunan maksimu, batasan-batasan *setback* (garis sempadan) dan banyak keadaan lain yang harus diperhatikan.
- b. *Utilitas (utilities)*. Saluran-saluran pembuangan air hujan, saniter, pemasangan gas, listrik, dan telepon diperlukan. Adakah tersedia, apakah perbaikan-perbaikan diperlukan?.
- c. *Faktor-faktor Teknis (Technical Factor)*. Bagaimana tanah, topografi, dan pengurasan (*drainage*) akan mempengaruhi desain dan biaya?

Faktor-faktor akustik, mikro iklim dan orientasi akan mempengaruhi penggunaan tempat.

- d. Lokasi (*Location*). Ini merupakan pertimbangan yang sangat penting. Adakah tersedia pasar untuk penggunaan yang diusulkan, apakah tempat tersebut kelihatan dan mudah dimasuki. Variabel-variabel lain yang perlu diperhitungkan adalah daerah sekitarnya dan banyaknya lalu lintas yang melalui tempat tersebut.
- e. Estetika (*estetics*). Adakah pemandangan yang indah? Kondisi-kondisi bentang alam yang ada dan diusulkan merupakan aspek-aspek penting.
- f. Komunitas (*community*). Bagaimana reaksi lingkungan masyarakat terhadap pembangunan yang diusulkan? Dapatkah disesuaikan dengan sekitarnya? Apakah akan menghasilkan lebih banyak lalu lintas yang gaduh. Kan bagaimana pengaruhnya terhadap nilai-nilai milik daerah tersebut.
- g. Pelayanan kota (*city service*). Dapatkah polisi, dinas pemadam kebakaran mencapai lokasi tersebut? Bagaimana penyediaan tempat pendidikan.
- h. Biaya (*cost*). Apakah biaya tanah dalam jarak yang memungkinkan pembangunan memenuhi semua kriteria, namun tetap terjangkau oleh penyewa-penyewa dan pemakai-pemakai yang akan datang (snyder dan Anthony, 1991: 153).

Menurut Edward (1990) ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam perencanaan tapak, diantaranya :

a. Lokasi

Lokasi ini meliputi peta negara dan peta kota yang memperhatikan lokasi tapak dalam dengan suatu kota sebagai suatu keseluruhan. Peta kota juga dapat memperlihatkan jarak-jarak dan waktu-waktu tempuh terhadap fungsi-fungsi yang berkaitan dibagian kota lain.

b. Tautan Lingkungan

Menggambarkan lingkungan sekitar tapak yang langsung berbatasan yang mungkin sebanyak tiga atau empat blok di luar perbatasan tapak. Ini dapat diperluas lagi jauh sampai meliputi faktor penting atau dikarenakan skala proyeknya. Peta dapat memperlihatkan tata guna yang ada dan yang diproyeksikan, bangunan-bangunan, tata wilayah, dan kondisi-kondisi lain yang mungkin menimbulkan dampak pada suatu proyek.

c. Ukuran dan Tata Wilayah

Mencatat semua aspek dimensional tapak meliputi batas-batas tapak, lokasi dan dimensi jalur penembusan dan klasifikasi tata wilayah yang ada dengan semua implikasi-implikasi dimensionalnya dan daerah yang dibangun. Analisis juga haru mencatat kecenderungan-kecenderungan tata wilayah yang ada maupun yang diproyeksikan, rencana-rencana oleh Departemen Transportasi Kota untuk memperlebar jalan dan tiap kecenderungan lain yang mungkin mempengaruhi proyek suatu bangunan.

d. Undang-Undang

Kategori ini memberikan uraian hukum mengenai lahan milik, ikatan perjanjian resmi, dan batasan-batasan pemilikan yang sekarang, hak-hak hukum pemerintah sekarang (kota atau daerah) dan tiap proyeksi mata sepanjang dapat mempengaruhi proyek.

e. Keistimewaan Fisik Alamiah

Meliputi kontur, pola-pola drainage, tipe tanah, daya dukung tanah, pepohonan, batu-batuan, sungai, bukit, lembah, kolam dan lain-lain.

f. Keistimewaan Buatan

Mencatat kondisi-kondisi pada tapak seperti bangunan, dinding, jalan, bahu jalan, pipa air kebakaran, tiang listrik dan pola-pola perkerasan. Ciri-ciri di luar tapak dapat meliputi karakteristik-karakteristik dari pembangunan disekitarnya seperti skala, bentuk atap, pola-pola pengaturan pintu dan jendela, garis sempadan, bahan, warna, ruang terbuka, poros visual, pola-pola lapisan perkerasan, bahan pertamanan dan pola pertamanan, penyerapan dan ketegasan bentuk dinding dan perlengkapan-perengkapan tambahan, serta detail-detail.

g. Sirkulasi

Menggambarkan seluruh pola-pola pergerakan kendaraan dan pejalan kaki di sekitar tapak. Data meliputi lamanya dan beban-beban puncak bagi lalu lintas kendaraan lingkungan dan pergerakan pejalan kaki, perhentian bus tepi-tepi pencapaian tapak, pembangkit-pembangkit



lalu lintas, pencapaian truk service dan lalu lintas yang terjadi sewaktu-waktu.

h. Utilitas

Kategori ini berkaitan dengan tipe, kapasitas dan lokasi dari seluruh utilitas yang berada berdampingan dan berdekatan dengan tapak. Tipe-tipe utilitas yang khas meliputi listrik, gas, saluran air kotor, air bersih dan telepon. Di mana utilitas berada tidak jauh dari tapak, dimensi-dimensinya harus ditentukan untuk mencatat kedalaman utilitas apabila ditanam di bawah tanah dan juga bahan serta diameter pipa.

i. Panca indra

Mencatat aspek-aspek visual, pendengaran, perabaan, dan penciuman pada tapak. Persoalan-persoalan yang khas adalah pemandangan-pemandangan dari dan ke arah tapak dan kebisingan yang ditimbulkan di sekitar tapak. Adalah berguna untuk merekam tipe, lamanya, intensitas, dan kualitas dari persoalan-persoalan pancaindra yang dapat digunakan sebagai penilaian disukai tidaknya secara nisbi tentang kondisi-kondisi pancaindra yang berbeda-beda di atas dan di sekitar tapak.

j. Manusia dan Kebudayaan

Meliputi analisis atas lingkungan sekitar dari segi aspek-aspek kultural, psikologis, perilaku dan sosiologis. Kategori ini berbeda dengan tautan lingkungan yang dicatat di muka dimana yang belakangan mengarahkan aspek fisik sedangkan kategori ini berkenaan

dengan kegiatan-kegiatan, perhubungan-perhubungan manusia dan pola karakteristik-karakteristik manusia. Persoalan-persoalan di sini dapat melibatkan usia penduduk, pola-pola etnik, kepadatan, pola-pola pekerjaan, nilai-nilai, pendapatan dan struktur keluarga. Juga penting adalah tian kegiatan terencana atau tidak resmi dalam lingkungan seperti festival, parade atau pekan raya kerajinan. Pola-pola perusakan dan kejahatan meskipun tidak menyenangkan adalah berharga bagi perancang ketika tangan membuat konseptualisasi tata wilayah tapak dan rancangan bangunan.

k. Iklim

Menyajikan seluruh kondisi-kondisi iklim yang berhubungan seperti curah hujan, curah salju, kelembaban dan variasi suhu sepanjang bulan dalam setahun. Juga termasuk adalah arah angin yang berpengaruh, lintasan matahari, dan sudut matahari vertikal seperti hal-hal itu berubah sepanjang tahun dan bencana alam potensial seperti tornado, gempa bumi. Adalah berguna untuk mengetahui tidak hanya kondisi-kondisi iklim berubah sepanjang tahun yang serupa tetapi juga kondisi-kondisi kritis apa yang mungkin terjadi (curah hujan harian maksimum, kecepatan angin di puncak).

Nilai utama suatu perumahan ditentukan oleh lokasi yaitu lokasi yang dekat dengan tempat-tempat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari (Snyder dan Anthony, 1991).

Untuk menetapkan lokasi perumahan yang baik menurut Budiharjo (1984), perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. Ditinjau dari segi teknis pelaksanaannya:

- 1) Mudah mengerjakannya dalam arti tidak banyak pekerjaan *cut and fill*, pembongkaran tonggak-tonggak kayu dan sebagainya.
- 2) Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa, bukan daerah angin ribut, bukan daerah rayap.
- 3) Mudah dicapai tanpa hambatan berarti.
- 4) Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunan yang ada dapat direncanakan dengan sistem yang semurah mungkin.
- 5) Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/kotor/hujan (*drainage*) dan lain-lain.

b. Dilihat dari segi tata guna tanah:

- 1) Tanah yang secara ekonomis sukar dikembangkan untuk usaha produktif, misalnya bukan daerah persawahan, daerah kebun, bukan daerah usaha seperti pertokoan, perkantoran, hotel, pabrik/industri.
- 2) Tidak merusak lingkungan yang telah ada, bahkan kalau dapat memperbaikinya.
- 3) Sejauh mungkin dipertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah, penampungan air hujan dan penahan air laut.

c. Dilihat dari segi kemudahan:

- 1) Lokasinya sebaiknya jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang dapat mendatangkan polusi misalnya debu pabrik, buangan sampah-sampah dan limbah pabrik.
- 2) Lokasinya sebaiknya tidak terlalu terganggu oleh kebisingan.
- 3) Lokasinya sebaiknya dipilih yang udaranya masih sehat.
- 4) Lokasinya sebaiknya dipilih yang mudah untuk mendapatkan air minum, listrik, sekolah, pasar, puskesmas, dan lain-lain kebutuhan keluarga.
- 5) Lokasinya sebaiknya mudah dicapai dari tempat kerja para penghuni.

d. Ditinjau dari segi politis dan ekonomis:

- 1) Menciptakan kesempatan kerja dan berusaha bagi masyarakat sekelilingnya.
- 2) Dapat merupakan suatu contoh bagi masyarakat sekelilingnya untuk membangun rumah dan lingkungan yang sehat, layak dan indah walaupun bahan-bahan bangunannya terdiri dari bahan-bahan produksi lokal.
- 3) Mudah penjualannya karena lokasinya disukai calon pembeli dan dapat mendatangkan keuntungan yang wajar bagi developernya (Budiharjo, 1984: 109-111).

## 2. Sarana dan Prasarana

Sarana dan prasarana merupakan sesuatu yang harus ada guna memenuhi dan menunjang kebutuhan dan kegiatan manusia. Dalam pembangunan suatu lokasi perumahan selain rumah yang dibangun, juga harus dibangun atau dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang dibutuhkan penghuni perumahan guna melangsungkan kehidupannya sehari-hari.

Menurut Komarudin (1997) letak lingkungan perumahan harus di daerah yang diperuntukkan bagi perumahan, bukan di lingkungan industri atau pabrik. Penyediaan sarana harus memadai, seperti jalan, air bersih, saluran pembuangan limbah, listrik, jalur hijau, pembuangan sampah, dan jika mungkin telepon umum. Lingkungan perumahan perlu dilengkapi fasilitas keagamaan (langgar, masjid, dan tempat ibadah lainnya), kesehatan (puskesmas, poliklinik dan pelayanan dokter umum), kebersihan (pelayanan pembuangan sampah lingkungan dan MCK), ekonomi (warung, dan pasar lokal), pendidikan (TK, SD, dan SLTP), sosial (balai pertemuan), serta olah raga dan rekreasi (tempat olah raga, tempat bermain anak-anak dan tempat pertemuan remaja).

**TABEL 3.1 SARANA DAN PRASARANA DALAM SUATU LINGKUNGAN  
PERUMAHAN**

<b>PRASARANA</b>	<b>SARANA</b>
1. Air bersih dan listrik 2. pembuangan air hujan dan air kotor ( limbah ) 3. jalan lingkungan 4. pembuangan sampah	1. pendidikan, mulai dari Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama dan Sekolah Menengah Umum. 2. kesehatan, seperti : Balai Pengobatan, Rumah Sakit Bersalin (RSB ), Puskesmas, Praktek Dokter dan Apotek. 3. Perniagaan dan Industri 4. Pemerintahan dan Pelayanan Umum 5. Kebudayaan dan Rekreasi 6. Peribadatan 7. Olahraga dan Taman.

### 3. Faktor Umum

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri dan membutuhkan bantuan orang lain dalam melangsungkan hidupnya. Dalam kehidupan setiap manusia dan masyarakat ada tiga hal yang utama yaitu sandang, pangan, dan papan. Sudah menjadi kodrat masyarakat, bahwa dengan sistem sosial dan ekonomi apapun juga pasti timbul golongan yang berlebihan, kecukupan, kekurangan dalam hal memenuhi ketiga hal tersebut.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, rumah didambakan oleh setiap manusia terutama mereka yang telah berkeluarga, dengan memiliki rumah setiap keluarga akan meningkatkan kehidupannya, menciptakan hidup keluarga, menumbuhkan kepedulian dan solidaritas

sosial, membentuk lingkungan, mengembangkan nilai budaya dan yang paling penting adalah harga rumah tersebut dapat terjangkau oleh masyarakat.

Persepsi perumahan lebih banyak dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi perumahan menurut masyarakat. Menurut teori struktural internal dari perkotaan Burgess, dijelaskan bahwa faktor lokasi sangat penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangannya penggunaan lahan diperkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan.

Persoalan utama dalam penyediaan perumahan adalah kualitas perumahan, harga relative terhadap pendapatan masyarakat, kualitas lingkungan dan diskriminasi rasial. ( White dalam Catanese dan Snyder.1992: 392).

Masalah yang berkaitan dengan sasaran penghuni perumahan adalah masalah lokasi. Bagi golongan masyarakat rendah dan sedang, aspek lokasi mempunyai implikasi ekonomi karena keterkaitannya dengan tempat kerja dan fasilitas sosial. Jarak yang jauh dari tempat kerja dan fasilitas sosial berarti akan menambah prosentase pengeluaran untuk transportasi.

### 3.6. Standar Pembangunan Perumahan dan Lingkungannya

Berdasarkan petunjuk rencana kawasan perumahan kota yang disusun oleh Departemen Pekerjaan Umum tahun 1987, kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan dasar untuk pengembangan kota yakni :

1. aksesibilitas dimaksudkan sebagai kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan perumahan dalam bentuk jalan dan transportasi.
2. kompatibilitas dimaksudkan sebagai keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.
3. fleksibilitas dimaksudkan sebagai kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.
4. ekologi dimaksudkan yakni sebagai keterpaduan antara tata kegiatan alam yang mewadahnya.

Menurut Budihardjo (1998 : 43 ) pedoman pokok bangunan perumahan dengan standar rumah sederhana yang layak dan sehat adalah :

1. interior dan eksterior rumah harus mencerminkan nilai-nilai dan tata cara hidup penghuninya.
2. setiap rumah sedapat mungkin memiliki WC, kamar mandi dan tempat mencuci sendiri yang memenuhi persyaratan kesehatan.
3. ukuran rumah dan pekarangan harus diperhitungkan atas dasar jumlah anggota keluarga dan kemungkinan pertumbuhannya.
4. setiap rumah paling tidak harus terbuka kedua arah agar dapat penghawasan silang dan pencerahan alamiah.



5. setiap rumah harus mempunyai taman sendiri
6. batas pemilikan rumah/pekarangan harus cukup jelas dibedakan dari daerah publik.

### **3.6. Persepsi Keluarga Penghuni Perumahan**

Menurut Bourne ( 1982: 126 ) kriteria penting yang menjadi aspirasi konsumen perumahan dalam menentukan perumahan yang diinginkan keterkaitan dengan faktor kemampuan biaya atau ekonomi, lokasi, kualitas lingkungan dan status sosial dengan lingkungan tetangga.

Berdasarkan diagram Maslow dapat dilihat keterkaitan antara kebutuhan rumah dengan kondisi sosial-ekonomi penghuninya. Berdasarkan diagram tersebut terlihat semakin tinggi tingkat penghasilan atau kemakmuran seseorang maka makin tinggi pula kebutuhan yang diharapkan dari perumahan yang ia tempati dan kebutuhan tertingginya menyangkut jati diri atau prestise seseorang.

Menurut Budihardjo ( 1998: 59 ) tuntutan kebutuhan atau referensi seseorang terhadap rumahnya akan selalu berubah sesuai dengan kondisi sosial dan ekonominya.

## BAB IV

### METODE PENELITIAN

#### 4.1 Penentuan Obyek Penelitian

1. Populasi dan sub populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian (Arikunto, 1996: 115). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni perumahan Jambusari Indah Ngemplak Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Apabila subjeknya kurang dari 100 maka jumlah sampelnya adalah 100 sehingga merupakan penelitian populasi. Sedangkan apabila jumlah subjeknya besar dapat diambil 10 – 15% atau 20 – 25% (Arikunto, 1996: 117). Dalam penelitian ini besarnya populasi adalah 228 kepala keluarga yang perinciannya sebagai berikut:

**Tabel 4.1 Jumlah Sampel Penelitian Perumahan Jambusari Indah**

No	Populasi dan Sampel	Tipe 36	Tipe 45	Tipe 70	Tipe 110	Jumlah
1	Populasi	38	114	53	23	228
2	Sampel	5	15	7	3	30
	Persentase sampel	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%

*Sumber : Data Sekunder, hasil survey Maret 2011*

3. Sumber Data

Pengertian sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh (Arikunto, 1996: 114). Dalam penelitian ini sumber data dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian yang diambil melalui data kuisioner.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diambil dari dokumen atau laporan yang relevan dengan penelitian. Data ini diperoleh antara lain dari Kantor Developer perumahan yang terkait, Kantor Desa dan pengurus RW setempat.

#### 4.2 Variabel Penelitian

Variabel adalah objek penelitian, atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian (Arikunto, 1996: 99). Adapun variabel dalam penelitian ini adalah:

1. Aksesibilitas yang terdiri dari 10 poin pertanyaan :
  - 1) kemudahan untuk mencapai lokasi perumahan
  - 2) jarak ke tempat kerja/sekolah
  - 3) jarak ke balai pengobatan atau puskesmas
  - 4) jarak ke pasar
  - 5) jarak ke tempat hiburan atau rekreasi
  - 6) jarak ke pusat kota
  - 7) jarak ke tempat pelayanan umum (kantor polisi, kantor pos dan kantor pemerintahan)
  - 8) kedekatan lokasi ke sarana transportasi umum
  - 9) jarak ke tempat hiburan
  - 10) jarak ke jalan raya utama.
2. Sarana dan prasarana yang terdiri dari 10 poin pertanyaan :
  - 1) Tersedianya air bersih dan MCK (PDAM, sumur)
  - 2) Tersedianya sarana informasi dan komunikasi (telepon, wartel)
  - 3) Tersedianya listrik
  - 4) Tersedianya sarana umum (pendidikan, tempat ibadah)
  - 5) Tersedianya sarana kesehatan (puskesmas, poliklinik)
  - 6) Keberadaan pasar lokal
  - 7) Penghijauan (taman)
  - 8) Kondisi jalan menuju lokasi perumahan

- 9) Kondisi drainase perumahan
  - 10) Fasilitas keamanan.
3. Faktor umum yang terdiri dari 10 poin pertanyaan :
- 1) Harga jual rumah
  - 2) Kondisi terhadap banjir
  - 3) Kondisi keamanan lingkungan
  - 4) Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas
  - 5) Kondisi topografi tanah
  - 6) Kondisi polusi udara
  - 7) Proses kepemilikan rumah
  - 8) Cara pengurusan untuk memperoleh rumah
  - 9) Cara pembayaran rumah (uang muka, angsuran, bunga)
  - 10) Kemungkinan pengembangan/renovasi.

#### **4.3 Metode Pengumpulan Data**

##### **1. Metode Kuesioner**

Kuesioner atau Angket adalah sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan tentang pribadinya, atau hal-hal yang diketahui (Arikunto, 1996: 139). Kuesioner atau angket ini disusun berdasarkan variabel penelitian yang berisi daftar pertanyaan-pertanyaan untuk memperoleh data yang berbentuk jawaban-jawaban dari responden mengenai faktor apa yang mempengaruhi penghuni dalam memilih rumah di Perumahan Jambusari Indah Ngemplak Kabupaten Sleman.

Berdasarkan tipe itemnya, bentuk angket yang digunakan adalah angket tertutup yaitu angket yang berisi daftar pertanyaan yang telah disediakan alternatif jawabannya yang terdiri dari lima alternatif jawaban yaitu: (1) sangat tidak mempengaruhi diberi skor = 1, (2) tidak mempengaruhi diberi skor = 2, (3) cukup mempengaruhi diberi skor = 3, (4) mempengaruhi diberi skor = 4, (5) sangat mempengaruhi diberi skor = 5. Cara penyampaian kuesioner ini diberikan langsung kepada responden

dari satu rumah ke rumah lain dengan bantuan perangkat RW dan RT setempat, sambil memberikan penjelasan yang perlu untuk pengisian angket tersebut.

Penyusunan item kuesioner pada penelitian ini didasarkan pada variabel penelitian. Dari variabel tersebut dapat disusun item kuesioner sebanyak 30 item. Distribusi item dari masing-masing indikator adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.2 Distribusi Item Kuesioner**

No	Variabel	Jml Item
1	Aksesibilitas	10
2	Sarana dan Prasarana	10
3	Faktor Umum	10

## 2. Metode Wawancara

Metode wawancara atau interview adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara (interviewer) secara langsung (Arikunto, 1996: 144).

Metode wawancara dalam penelitian ini menggunakan wawancara secara langsung kepada perangkat desa, masyarakat yang bertempat tinggal di Perumahan Jambusari Indah dan pihak-pihak lain yang terkait untuk memperoleh data dan informasi yang mendukung penelitian.

Keuntungan dari metode wawancara ini adalah lebih *fleksibel* dalam mengembangkan pertanyaan dan informasi yang didapatkan lebih jelas.

## 4.4 Penyusunan dan Pengujian Instrumen

### 1. Penyusunan Instrumen

Pada prinsipnya meneliti adalah melakukan pengukuran, maka harus ada alat ukur yang baik. Alat ukur dalam penelitian biasa dinamakan Instrumen Penelitian. Jadi Instrumen Penelitian adalah suatu alat yang

digunakan untuk mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati. Secara fisik fenomena ini disebut Variabel Penelitian.

Titik tolak dari penyusunan instrument adalah variable-variabel penelitian yang telah ditetapkan untuk diteliti. Dari variable-variabel tersebut ditentukan indikator yang akan diukur. Dari indikator ini kemudian dijabarkan menjadi butir-butir pertanyaan atau pernyataan (Sugiyono, 1999: 84).

Dalam penelitian ini ada tiga variabel yang telah ditetapkan :

- 1) Aksesibilitas
- 2) Sarana dan Prasarana
- 3) Faktor umum

## 2. Validitas

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan kevalidan atau kesahihan suatu instrumen. Jadi suatu dikatakan valid atau sah apabila mampu mengukur apa yang diinginkan serta dapat mengungkapkan data variabel yang diteliti secara tepat. Tinggi rendahnya validitas instrumen menunjukkan sejauh mana data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran variabel yang dimaksud (Arikunto, 1996: 158).

Untuk mengukur validitas dalam penelitian ini digunakan teknik validitas logis. Validitas logis adalah cara mendapatkan instrumen yang valid dengan cara menyusun instrumen penelitian tersebut berdasarkan pada teori yang benar, sehingga secara logis akan diperoleh tingkat validitas yang tinggi. Berkaitan dengan hal tersebut maka instrumen disusun menurut prinsip-prinsip penyusunan instrumen yang dilaksanakan secara hati-hati dalam bimbingan pihak yang bersangkutan, dalam hal ini adalah dosen pembimbing.

#### 4.5 Analisis Data

Setelah semua data kuisioner terkumpul kemudian di olah untuk mengetahui hasil penelitian seperti yang diharapkan. Untuk mencapai hasil seperti tujuan awal penelitian ini, maka pengolahan data dalam penulisan tugas akhir ini dengan menggunakan metode Ranging rata-rata (mean) dan *Korelasi Spearman*.

##### 1. Ranging *Mean*

Untuk menentukan seberapa besar faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih lokasi perumahan dipakai pendekatan model statistik dengan menggunakan microsoft Excel dan SPSS for windows, yaitu dengan menggunakan rumus ranking mean yaitu;

Rumus mean adalah sebagai berikut :

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N x_i}{N}$$

Keterangan :

$\bar{X}$  = mean,

N = jumlah responden,

$x_i$  = jumlah nilai suatu variabel dari seluruh responden

## 2. Kendall W

Hasil perhitungan rangking tersebut divalidasi dengan menggunakan rumus statistik Kendall W (Singgih Santoso, 2001:2006). Validasi ini untuk membuktikan bahwa data yang ada dalam kuisioner dapat digeneralisasi.

Rumus Kendall W adalah sebagai berikut:

$$W = \frac{12 \sum Ri^2 - 3n^2k(k+1)^2}{n^2k(k^2-1)}$$

$$\chi^2 = n(k-1)W$$

Keterangan :

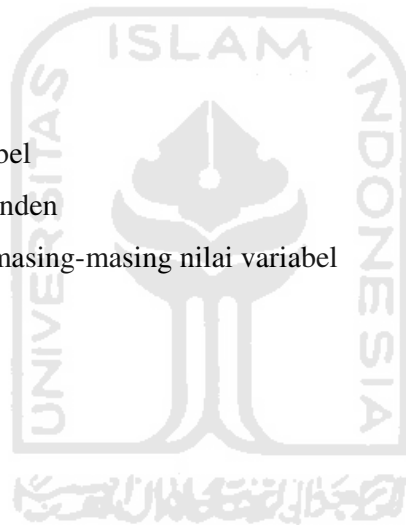
W = Kendall W.

K = Jumlah variabel

N = Jumlah responden

Ri = Jumlah dari masing-masing nilai variabel

$\chi^2$  = Chi Square





**BAB V**  
**PELAKSANAAN, PENGUMPULAN**  
**DAN ANALISIS DATA**

**5.1 Lokasi Penelitian**

Batasan Administrasi Kabupaten Sleman adalah:

- Sebelah Utara : Dusun Klelen, Pendeman, Dusun Polowidi, Desa Trimulyo  
Sebelah Selatan : Dusun Jumenang Gede, Desa Sumberhadi, Kecamatan Mlati  
Sebelah Timur : Dusun Tambakrejo, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik  
Sebelah Barat : Dusun Kendangan, Bejen, Keceme, Desa Caturharjo

Kota Sleman terletak diantara  $110^{\circ}$  BT dan  $8^{\circ}$  LS. Wilayah ini memiliki luas 108.573 Ha. Kota Sleman dikategorikan sebagai ibukota Kecamatan yang besar dan dalam pencapaiannya melalui jalur arteri Yogyakarta – Semarang. Jaringan tersebut merupakan jalur utama kegiatan perekonomian, sehingga memudahkan aksesibilitas secara tidak langsung dan mudah, serta memiliki daya tarik yang cukup kuat sehingga mempengaruhi arah pertumbuhan kotanya menuju ke arah Utara.

Penduduk merupakan aset daerah, karena merupakan subyek sekaligus obyek dari pembangunan. Oleh karenanya faktor penduduk berkompetensi untuk ditinjau sehubungan dengan pembangunan suatu daerah, demi terwujudnya pembangunannya. Jumlah penduduk Kota Sleman pada tahun 2010 adalah sebesar 921.753 jiwa dengan luas wilayah 108.573 Ha.

**Tabel 5.1 Distribusi Penggunaan Lahan di Kabupaten Sleman.**

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Bangunan dan halaman sekitarnya	17.919	16,51
2.	Sawah/ladang	37.701	34,72
3.	Hutan	9.283	8,55
4.	Jalan, sungai dan lain-lain	43.670	40,22
	Jumlah	108.573	100,00

*Sumber: Data Primer, pemerintah Kabupaten Sleman 2010*

Dalam penelitian ini diambil lokasi perumahan Jambusari Indah yang berada di desa Wedomartani Kecamatan Ngempak lingkup Kabupaten Sleman yang merupakan lokasi perumahan dengan jumlah rumah yang cukup banyak dan berbagai macam tipe.

## 5.2 Sampel Penelitian

Sampel penelitian dalam penelitian ini adalah pemilik rumah di Perumahan Jambusari Indah sejumlah 228 orang. Sedangkan tipe rumah yang ada dibedakan menjadi tipe 36, tipe 45, tipe 70 dan tipe 110. Besarnya sampel yang diambil dalam penelitian ini terdistribusi dalam tabel berikut ini :

**Tabel 5.2 Jumlah Sampel Penelitian Perumahan Jambusari Indah**

No	Populasi dan Sampel	Tipe 36	Tipe 45	Tipe 70	Tipe 110	Jumlah
1	Populasi	38	114	53	23	228
2	Sampel	5	15	7	3	30
	Persentase sampel	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%

*Sumber : hasil Survey Maret 2011*

Dari data tersebut diketahui jumlah sampel penelitian adalah 30 orang atau 13,16 % dari populasi yang ada. Hal ini dianggap sudah memadai, karena untuk jumlah subjek lebih dari 100, maka sample dapat diambil 10 – 15% atau 20 – 25% (Arikunto, 1996: 117).

### **5.3 Validitas dan Reliabilitas Instrumen**

Instrumen yang akan digunakan dalam pengambilan data sebelumnya dilakukan pengujian validitas dan reliabilitas. Pengujian dilakukan pada masing-masing variabel yaitu Variabel Aksesibilitas, Variabel sarana dan Prasarana dan Variabel faktor Umum. Jumlah butir (item) pertanyaan/ Pernyataan yang akan diuji masing-masing variabel adalah 10 butir, sehingga total butir ada 30 butir.

#### **1. Validitas**

Uji validitas ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran variabel yang dimaksud (Arikunto, 1996: 158). Uji validitas dalam penelitian ini dengan menggunakan korelasi *product moment*, dengan penghitungan menggunakan SPSS versi 13.00. Hasil pengujian validitas yang dilakukan menghasilkan koefisien validitas sebagai berikut :

**Tabel 5.3 Hasil Validitas Variabel Aksesibilitas**

<b>No</b>	<b>No pertanyaan/ pernyataan</b>	<b>Koefesien validitas</b>	<b>Keterangan</b>
<b>1</b>	A1	0,480	Valid
<b>2</b>	A2	0,497	Valid
<b>3</b>	A3	0,681	Valid
<b>4</b>	A4	0,616	Valid
<b>5</b>	A5	0,586	Valid
<b>6</b>	A6	0,607	Valid
<b>7</b>	A7	0,802	Valid
<b>8</b>	A8	0,613	Valid
<b>9</b>	A9	0,473	Valid
<b>10</b>	A10	0,498	Valid

Dari 10 butir pertanyaan variabel aksesibilitas di atas, ternyata memiliki koefisien validitas yang lebih dari 0,3. Koefisien validitas yang  $> 0,3$  berarti butir tersebut valid (Saefudin Azwar, 2004). Hal ini menunjukkan bahwa seluruh butir-butir pertanyaan variabel Aksesibilitas dapat digunakan untuk pengambilan data penelitian.

**Tabel 5.4 Hasil Validitas Variabel Sarana Prasarana**

<b>No</b>	<b>No pertanyaan/ pernyataan</b>	<b>Koefesien validitas</b>	<b>Keterangan</b>
<b>1</b>	B1	0,608	valid
<b>2</b>	B2	0,594	valid
<b>3</b>	B3	0,700	valid
<b>4</b>	B4	0,670	valid
<b>5</b>	B5	0,420	valid
<b>6</b>	B6	0,526	valid
<b>7</b>	B7	0,633	valid
<b>8</b>	B8	0,660	valid
<b>9</b>	B9	0,589	valid
<b>10</b>	B10	0,563	valid

Dari 10 butir pertanyaan variabel Sarana Prasarana di atas, ternyata memiliki koefesien validitas yang lebih dari 0,3. Koefisien validitas yang  $> 0,3$  berarti butir tersebut valid (Saefudin Azwar, 2004). Hal ini menunjukkan bahwa seluruh butir-butir pertanyaan variabel Sarana Prasarana dapat digunakan untuk pengambilan data penelitian.

**Tabel 5.5 Hasil Validitas Variabel Faktor Umum**

No	No pertanyaan/ pernyataan	Koefesien validitas	Keterangan
1	C1	0,452	valid
2	C2	0,761	valid
3	C3	0,723	valid
4	C4	0,760	valid
5	C5	0,532	valid
6	C6	0,658	valid
7	C7	0,653	valid
8	C8	0,875	valid
9	C9	0,777	valid
10	C10	0,695	valid

Dari 10 butir pertanyaan variable Faktor Umum di atas, ternyata memiliki koefesien validitas yang lebih dari 0,3. Koefisien validitas yang  $> 0,3$  berarti butir tersebut valid (Saefudin Azwar, 2004). Hal ini menunjukkan bahwa seluruh butir-butir pertanyaan variabel Faktor Umum dapat digunakan untuk pengambilan data penelitian.

## 2. Reliabilitas

Reliabilitas menaunjukkan bahwa butir-butir soal dalam variabel tertentu memiliki keandalan sebagai alat ukur. Pengujian reliabilitas menggunakan analisis *Alpha Crocbach* (Sugiyono, 2001:231), dengan penghitungan menggunakan program SPSS versi 13.00. Hasil penghitungan yang dilakukan terhadap tiga variabel yang diteliti menghasilkan koefesien reliabilitas sebagai berikut :

**Tabel 5.6 Hasil Perhitungan Reliabilitas Instrumen**

<b>No</b>	<b>Variabel</b>	<b>Jumlah item</b>	<b>Koefesien reliabilitas</b>	<b>Keterangan</b>
1	Aksesibilitas	10	0,866	Reliabel
2	Sarana dan Prasarana	10	0,874	Reliabel
3	Faktor Umum	10	0,914	Reliabel
Jumlah		30		

Hasil dari penghitungan reliabilitas diketahui bahwa koefesien reliabilitas instrument variabel sebesar 0,866, koefesien reliabilitas variabel sarana prasarana 0,874, dan koefesien reliabilitas variabel faktor umum 0,914. Karena koefesien reliabilitas tersebut memiliki nilai lebih besar dari 0,6, maka dikatakan reliabel dan memenuhi syarat reliabilitas sebagai instrument untuk pengambilan data penelitian.

#### **5.4 Deskripsi Responden Penelitian**

Deskripsi responden penelitian akan dilakukan dengan mendeskripsikan berdasarkan tipe rumah, umur, pendidikan dan pekerjaan.

##### **1. Deskripsi Responden berdasarkan Tipe Rumah**

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan terhadap 30 responden penelitian ini, dapat dideskripsikan sebagai berikut :

**Tabel 5.7 Deskripsi Responden berdasarkan Tipe Rumah**

No	Tipe Rumah	Frekuensi	Persentase
1	Tipe 36	5	16,7 %
2	Tipe 45	15	50,0 %
3	Tipe 70	7	23,3 %
4	Tipe 110	3	10,0 %
<b>Jumlah</b>		30	100 %

Dari tabel tersebut diketahui bahwa dari 30 responden yang diteliti, mayoritas responden memiliki rumah 45 (50%), tipe 70 (23,3%), tipe 36 (16,7%), dan tipe 110 (10%).

## 2. Deskripsi Responden berdasarkan Umur

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan terhadap 30 responden penelitian ini, dapat dideskripsikan sebagai berikut :

**Tabel 5.8 Deskripsi Responden berdasarkan Umur**

No	Umur	Frekuensi	Persentase
1	< 30 tahun	7	23,3 %
2	31 - 40 tahun	5	16,7 %
3	41 - 50 tahun	10	33,3 %
4	> 50 tahun	8	26,7 %
<b>Jumlah</b>		30	100 %



Dari tabel tersebut diketahui bahwa dari 30 responden yang diteliti, mayoritas responden memiliki umur 41 – 50 tahun (33,3%), umur > 50 tahun (26,7%), umur <30 tahun (23,3%), dan umur 31 – 40 tahun (16,7 %).

### 3. Deskripsi Responden berdasarkan Pendidikan terakhir

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan terhadap 30 responden penelitian ini, dapat dideskripsikan sebagai berikut :

**Tabel 5.9 Deskripsi Responden berdasarkan Pendidikan Terakhir**

No	Pendidikan terakhir	Frekuensi	Persentase
1	SMA	8	26,7 %
2	Diploma	6	20,0 %
3	S1	14	46,7 %
4	S2	2	6,7 %
<b>Jumlah</b>		30	100 %

Dari tabel tersebut diketahui bahwa dari 30 responden yang diteliti, mayoritas responden memiliki pendidikan S1 (46,7%), SMA (26,7%), Diploma (20%), dan S2 (6,7%).

### 4. Deskripsi Responden berdasarkan Pekerjaan

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan terhadap 30 responden penelitian ini, dapat dideskripsikan sebagai berikut :

**Tabel 5.10 Deskripsi Responden berdasarkan Pekerjaan**

No	Pekerjaan	Frekuensi	Persentase
1	Mahasiswa	7	23,3 %
2	PNS	8	26,7 %
3	Swasta	13	43,3 %
4	Wiraswasta	2	6,7 %
<b>Jumlah</b>		30	100 %

Dari tabel tersebut diketahui bahwa dari 30 responden yang diteliti, mayoritas responden memiliki pekerjaan Swasta (43,3%), PNS (26,7%), Mahasiswa (23,3%), dan Wiraswasta (6,7%).

### **5.5 Identifikasi Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Konsumen dalam Memilih Lokasi Perumahan Jambusari Indah Ngemplak Kabupaten Sleman**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor - faktor yang mempengaruhi Penghuni Perumahan dalam memilih lokasi Perumahan. Analisis akan dilakukan dengan dasar tiga variabel yaitu aksesibilitas, sarana prasarana dan faktor umum. Alat analisis yang digunakan adalah Kendall W (Singgih Santoso, 2001:207).

#### **1. Identifikasi Faktor Aksesibilitas**

Faktor aksesibilitas yang diteliti meliputi 10 faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan sebagai berikut :

**Tabel 5.11 Faktor Aksesibilitas**

No	Faktor Aksesibilitas
1	Kemudahan untuk mencapai lokasi perumahan
2	Jarak ke tempat kerja/sekolah
3	Jarak ke balai pengobatan/Puskesmas
4	Jarak ke pasar
5	Jarak ke tempat hiburan/rekreasi
6	Jarak ke pusat kota
7	Jarak ke tempat pelayanan umum
8	Kedekatan lokasi ke sarana transportasi umum
9	Jarak ke tempat hiburan
10	Jarak ke jalan raya utama

Guna mengetahui urutan/ranking faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi penelitian, dilakukan penghitungan mean rank dan analisis Kendall W. Setelah dilakukan perhitungan Kendall W dengan SPSS versi 13.00 diperoleh hasil yang terangkum dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel 5.12 Hasil Analisis Mean Rank Faktor Aksesibilitas**

No	Faktor Aksesibilitas	Mean Rank	Ranking
1	Kemudahan untuk mencapai lokasi perumahan	7,14	1
2	Jarak ke tempat kerja/sekolah	6,64	2
3	Jarak ke jalan raya utama	6,38	10
4	Jarak ke pasar	6,19	4
5	Jarak ke balai pengobatan/Puskesmas	5,62	3
6	Jarak ke pusat kota	5,50	6
7	Kedekatan lokasi ke sarana transportasi umum	5,07	8
8	Jarak ke tempat pelayanan umum	4,90	7
9	Jarak ke tempat hiburan	3,90	9
10	Jarak ke tempat hiburan/rekreasi	3,67	5

Dari hasil tersebut maka jika diurutkan, maka faktor aksesibilitas yang menjadi pertimbangan pemilihan perumahan adalah sebagai berikut :

**Tabel 5.13 Urutan faktor Aksesibilitas**

No	Faktor Aksesibilitas
1	Kemudahan untuk mencapai lokasi perumahan
2	Jarak ke tempat kerja/sekolah
3	Jarak ke jalan raya utama
4	Jarak ke pasar
5	Jarak ke balai pengobatan/Puskesmas
6	Jarak ke pusat kota
7	Kedekatan lokasi ke sarana transportasi umum
8	Jarak ke tempat pelayanan umum
9	Jarak ke tempat hiburan
10	Jarak ke tempat hiburan/rekreasi

### **Analisis Kendall W**

Analisis dengan Kendall W, mengikuti langkah sebagaimana diuraikan oleh Singih santoso (2001:207) sebagai berikut :

#### **a. Hipotesis :**

Ho : Konsumen memiliki pertimbangan yang berbeda terhadap kesepuluh faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan

Hi : Konsumen memiliki pertimbangan yang sama terhadap kesepuluh faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan

Hasil perhitungan dengan SPSS diperoleh hasil sebagai berikut :

**Test Statistics**

N	29
Kendall's W <sup>a</sup>	,192
Chi-Square	50,056
df	9
Asymp. Sig.	0,00005158

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Nilai table chi pada ( $df = 9$  dan  $\alpha = 5\%$ ) adalah 16,919

**b. Dasar pengambilan keputusan**

- 1) Membandingkan Chi Square<sub>hitung</sub> dengan Chi Square<sub>table</sub> dengan ketentuan
  - Jika Chi Square<sub>hitung</sub> < Chi Square<sub>table</sub>, maka Ho diterima
  - Jika Chi Square<sub>hitung</sub> > Chi Square<sub>table</sub>, maka Ho ditolak
- 2) Dengan melihat angka probabilitas, dengan ketentuan
  - Probabilitas > 0,05 maka Ho diterima
  - Probabilitas < 0,05 maka Ho ditolak

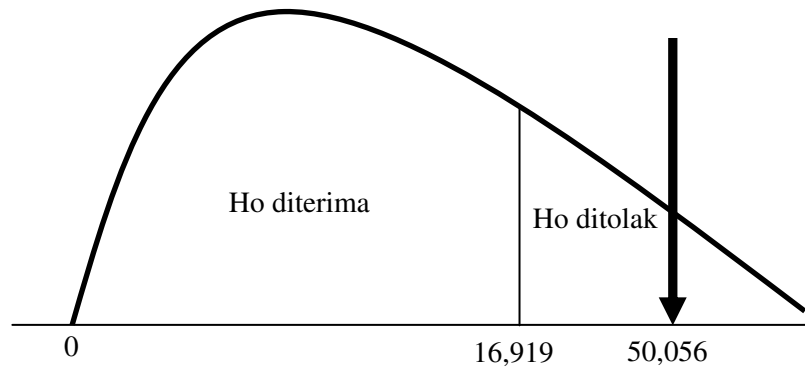
**c. Keputusan**

Karena nilai Chi Square<sub>hitung</sub> sebesar 50,056 > Chi Square<sub>table</sub> sebesar 16,919 atau

Probabilitas sebesar 0,00005158 < 0,05, maka berarti Ho ditolak dan Hi diterima.

Atau dapat digambarkan sebagai berikut :

Gambar 5.1 Grafik Ho Faktor Aksesibilitas



Artinya responden penelitian memiliki pertimbangan yang sama terhadap 10 faktor aksesibilitas dalam memilih lokasi perumahan.

## 2. Identifikasi Faktor Sarana Prasarana

Faktor sarana dan prasarana yang diteliti meliputi 10 faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan sebagai berikut :

Tabel 5.14 Faktor Sarana Prasarana

No	Faktor Sarana Prasarana
1	Fasilitas Keamanan
2	Kondisi drainase perumahan
3	Kondisi jalan menuju ke perumahan
4	Penghijauan (Taman)
5	Keberadaan Pasar Lokal
6	Tersedianya sarana kesehatan (Puskesmas, Poliklinik)
7	Tersedianya sarana umum (pendidikan, tempat ibadah)
8	Tersedianya listrik
9	Tersedianya sarana informasi dan komunikasi (telepon, wartel)
10	Tersedianya Air bersih dan MCK (sumur, PDAM)

Guna mengetahui urutan/ranking faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi penelitian, dilakukan penghitungan mean rank dan analisis Kendall W. Setelah dilakukan perhitungan Kendall W dengan SPSS verai 13.00 diperoleh hasil yang terangkum dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel 5.15 Hasil Analisis Mean Rank Faktor Sarana Prasarana**

No	Faktor Sarana Prasarana	Mean Rank	Ranking
1	Tersedianya Air bersih dan MCK (sumur,PDAM)	6,93	2
2	Tersedianya sarana informasi dan komunikasi (telepon, wartel)	5,62	4
3	Tersedianya listrik	7,07	1
4	Tersedianya sarana umum (pendidikan,tempat ibadah)	5,31	5
5	Tersedianya sarana kesehatan (Puskesmas,Poliklinik)	4,74	8
6	Keberadaan Pasar Lokal	3,84	10
7	Penghijauan (Taman)	4,71	9
8	Kondisi jalan menuju ke perumahan	5,22	6
9	Kondisi drainase perumahan	5,09	7
10	Fasilitas Keamanan	6,47	3

Dari hasil tersebut maka jika diurutkan, maka faktor Sarana Prasarana yang menjadi pertimbangan pemilihan perumahan adalah sebagai berikut :

**Tabel 5.16 Urutan faktor Sarana Prasarana**

No	Faktor Sarana Prasarana
1	Tersedianya listrik
2	Tersedianya Air bersih dan MCK (sumur,PDAM)
3	Fasilitas Keamanan
4	Tersedianya sarana informasi dan komunikasi (telepon, wartel)
5	Tersedianya sarana umum (pendidikan,tempat ibadah)
6	Kondisi jalan menuju ke perumahan
7	Kondisi drainase perumahan
8	Tersedianya sarana kesehatan (Puskesmas,Poliklinik)
9	Penghijauan (Taman)
10	Keberadaan Pasar Lokal

### Analisis Kendall W

Analisis dengan Kendal W, mengikuti langkah sebagaimana diuraikan oleh Singgih santoso (2001:207) sebagai berikut :

#### a. Hipotesis :

Ho : Konsumen memiliki pertimbangan yang berbeda terhadap kesepuluh faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan

Hi : Konsumen memiliki pertimbangan yang sama terhadap kesepuluh faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan

Hasil perhitungan dengan SPSS diperoleh hasil sebagai berikut :



**Test Statistics**

N	29
Kendall's W <sup>a</sup>	,172
Chi-Square	44,829
df	9
Asymp. Sig.	0,00009219

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Nilai table chi pada ( $df = 9$  dan  $\alpha = 5\%$ ) adalah 16,919

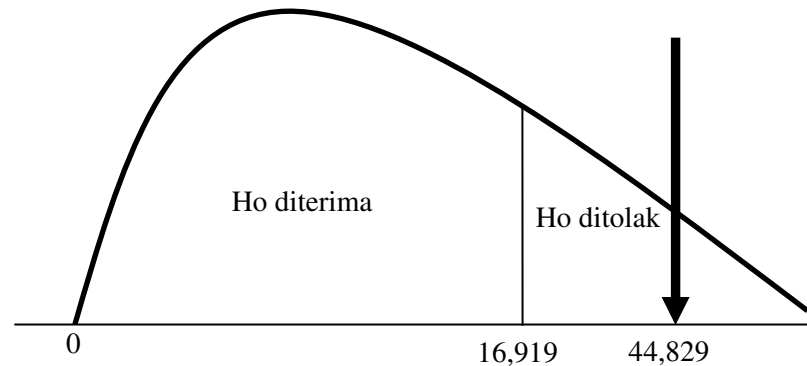
**b. Dasar pengambilan keputusan**

- 1) Membandingkan  $Chi\ Square_{hitung}$  dengan  $Chi\ Square_{table}$  dengan ketentuan
  - Jika  $Chi\ Square_{hitung} < Chi\ Square_{table}$ , maka  $H_0$  diterima
  - Jika  $Chi\ Square_{hitung} > Chi\ Square_{table}$ , maka  $H_0$  ditolak
- 2) Dengan melihat angka probabilitas, dengan ketentuan
  - Probabilitas  $> 0,05$  maka  $H_0$  diterima
  - Probabilitas  $< 0,05$  maka  $H_0$  ditolak

**c. Keputusan**

Karena nilai  $Chi\ Square_{hitung}$  sebesar  $44,829 > Chi\ Square_{table}$  sebesar  $16,919$  atau Probabilitas sebesar  $0,0009219 < 0,05$ , maka berarti  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima. Atau dapat digambarkan sebagai berikut :

Gambar 5.2 Grafik Ho Faktor Sarana dan Prasarana



Artinya responden penelitian memiliki pertimbangan yang sama terhadap 10 faktor Sarana Prasarana dalam memilih lokasi perumahan.

#### 4. Identifikasi Faktor Umum

Faktor umum yang diteliti meliputi 10 faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan sebagai berikut :

Tabel 5.17 Faktor Umum

No	Faktor Umum
1	Harga jual rumah
2	Kondisi terhadap banjir
3	Kondisi keamanan lingkungan
4	Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas
5	Kondisi topografi tanah
6	Kondisi polusi udara
7	Proses Pemilikan Rumah
8	Cara pengurusan untuk memperoleh Rumah
9	Cara pembayaran rumah (Uang muka, Angsuran, Bunga)
10	Kemungkinan pengembangan/Renovasi

Guna mengetahui urutan/ranking faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi penelitian, dilakukan penghitungan mean rank dan analisis Kendall W. Setelah dilakukan perhitungan Kendall W dengan SPSS versi 13.00 diperoleh hasil yang terangkum dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel 5.18 Hasil Analisis Mean Rank Faktor Umum**

No	Faktor Umum	Mean Rank	Ranking
1	Harga jual rumah	5,92	3
2	Kondisi terhadap banjir	6,48	2
3	Kondisi keamanan lingkungan	6,88	1
4	Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas	4,67	10
5	Kondisi topografi tanah	4,68	9
6	Kondisi polusi udara	5,27	6
7	Proses Pemilikan Rumah	5,88	4
8	Cara pengurusan untuk memperoleh Rumah	5,33	5
9	Cara pembayaran rumah (Uang muka, Angsuran, Bunga)	5,18	7
10	Kemungkinan pengembangan/Renovasi	4,70	8

Dari hasil tersebut maka jika diurutkan, maka faktor Umum yang menjadi pertimbangan pemilihan perumahan adalah sebagai berikut :

**Tabel 5.19 Urutan faktor Umum**

No	Faktor Umum
1	Kondisi keamanan lingkungan
2	Kondisi terhadap banjir
3	Harga jual rumah
4	Proses Pemilikan Rumah
5	Cara pengurusan untuk memperoleh Rumah
6	Kondisi polusi udara
7	Cara pembayaran rumah (Uang muka,Angsuran,Bunga)
8	Kemungkinan pengembangan/Renovasi
9	Kondisi topografi tanah
10	Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas

### Analisis Kendall W

Analisis dengan Kendal W, mengikuti langkah sebagaimana diuraikan oleh Singgih santoso (2001:207) sebagai berikut :

#### a. Hipotesis :

Ho : Konsumen memiliki pertimbangan yang berbeda terhadap kesepuluh faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan

Hi : Konsumen memiliki pertimbangan yang sama terhadap kesepuluh faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan

Hasil perhitungan dengan SPSS diperoleh hasil sebagai berikut :

**Test Statistics**

N	30
Kendall's W <sup>a</sup>	,106
Chi-Square	28,518
df	9
Asymp. Sig.	,001

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Nilai table chi pada ( $df = 9$  dan  $\alpha = 5\%$ ) adalah 16,919

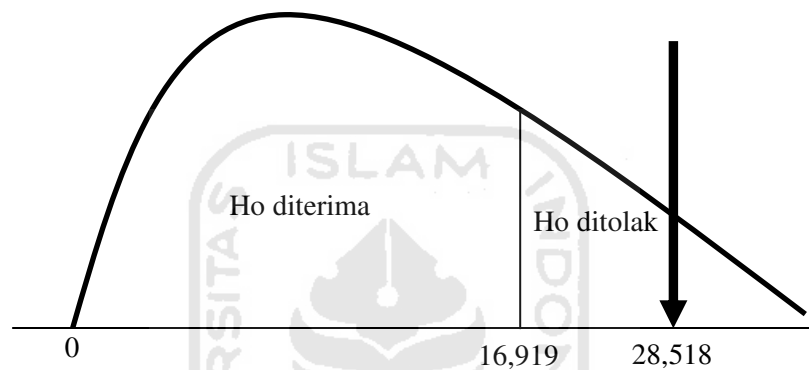
**b. Dasar pengambilan keputusan**

- 1) Membandingkan Chi Square<sub>hitung</sub> dengan Chi Square<sub>table</sub> dengan ketentuan
  - Jika Chi Square<sub>hitung</sub> < Chi Square<sub>table</sub>, maka Ho diterima
  - Jika Chi Square<sub>hitung</sub> > Chi Square<sub>table</sub>, maka Ho ditolak
- 2) Dengan melihat angka probabilitas, dengan ketentuan
  - Probabilitas > 0,05 maka Ho diterima
  - Probabilitas < 0,05 maka Ho ditolak

### c. Keputusan

Karena nilai Chi Square<sub>hitung</sub> sebesar 28,518 > Chi Square<sub>table</sub> sebesar 16,919 atau Probabilitas sebesar 0,001 < 0,05, maka berarti Ho ditolak dan Hi diterima. Atau dapat digambarkan sebagai berikut :

Gambar 5.3 Grafik Ho Faktor Umum



Artinya responden penelitian memiliki pertimbangan yang sama terhadap 10 faktor Umum dalam memilih lokasi perumahan.

## **BAB VI**

### **PEMBAHASAN**

Perumahan adalah merupakan kebutuhan dasar manusia yang sifatnya struktural, merupakan bagian peningkatan kualitas kehidupan dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu pembangunan perumahan bukan hanya berupaya untuk mencapai sasaran kuantitatif saja, tetapi juga yang sangat penting adalah memperhatikan pencapaian kualitatif berupa aspek peningkatan sosial-ekonomi penghuni pasca pembangunan perumahan. Menurut Budhihardjo (1991:74), perumahan juga berperan sebagai media arsenal yaitu media manusia menemukan kekuatannya kembali. Dengan adanya pemulihan keseimbangan antara kerja dengan makan, minum, tidur dan bersosialisasi dengan lingkungan untuk memperoleh kesegaran dan kekuatan, manusia-manusia muda akan mendapatkan pendidikan dan mental yang baik.

Menurut Panudju (1999: 9-11), dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa kesempatan kerja yang dapat menopang kebutuhan sehari-hari, sulit bagi mereka untuk dapat mempertahankan hidupnya. Status pemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas rumah prioritas yang terakhir. Yang terpenting pada tahap ini adalah

tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan kehidupannya.

Selanjutnya seiring dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahannya akan berubah pula. Status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena orang atau keluarga tersebut ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumahnya. Dengan demikian mereka yakin tidak akan digusur, sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk menaikkan pendapatan. Tanpa jaminan adanya kejelasan tentang status kepemilikan rumah dan lahannya, seseorang atau sebuah keluarga akan selalu merasa tidak aman sehingga mengurangi minat mereka untuk memperluas, memelihara atau meningkatkan kualitas rumahnya dengan baik. Prioritas kedekatan lokasi rumah dengan fasilitas pekerjaan untuk buruh-buruh kasar menjadi prioritas kedua, karena kesempatan kerja bukan lagi masalah yang sangat mendesak. Sedangkan bentuk kualitas rumah masih menempati prioritas terakhir.

Penelitian yang telah dilakukan bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan. Analisis dilakukan dengan dasar tiga variabel yaitu aksesibilitas, sarana prasarana dan faktor umum.

Hasil analisis secara deskriptif diketahui karakteristik penghuni perumahan Jambusari mayoritas adalah memilih perumahan tipe 45 (50%), mayoritas berusia 41



– 50 tahun (33.3 %), berpendidikan S1 (46,7%), dan bekerja di sektor swasta (43,3%).

### **6.1 Variabel Aksesibilitas**

Masyarakat dalam memilih lokasi perumahan pasti didasarkan pada pertimbangan tertentu. Faktor perubahan nilai-nilai budaya masyarakat sangat berpengaruh pada pembangunan perumahan, hal ini terlihat jelas pada masyarakat perkotaan karena sifatnya yang dinamis dan pluralistis, masyarakat kota mempunyai ciri budaya yang beraneka ragam. Menurut Turner (1976 : 64 ), dalam membuat keputusan tentang rumah, konsumen akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing- masing individu meliputi, prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindah tangankan, serta privasi dan kenyamanan.

Variabel pertama yang diteliti yaitu tentang variabel aksesibilitas dengan sepuluh indikator, Hasil analisis dengan statistik Kendall W diperoleh hasil, urutan prioritas dari penghuni perumahan dalam memilih perumahan di Jambusari adalah sebagai berikut :

- 1) Kemudahan untuk mencapai lokasi perumahan
- 2) Jarak ke tempat kerja/sekolah
- 3) Jarak ke jalan raya utama
- 4) Jarak ke pasar
- 5) Jarak ke balai pengobatan/Puskesmas

- 6) Jarak ke pusat kota
- 7) Kedekatan lokasi ke sarana transportasi umum
- 8) Jarak ke tempat pelayanan umum
- 9) Jarak ke tempat hiburan
- 10) Jarak ke tempat rekreasi

Dari hasil tersebut nampak bahwa dari sisi aksesibilitas, perumahan Jambusari dipandang strategis. Baik dari tempat kerja, sekolah, jalan raya utama, dan pasar. Hal ini sesuai dengan karakteristik penghuni yang mayoritas bekerja di sektor swasta, menuntut aksesibilitas yang tinggi.

Jika ditinjau secara geografis, maka akses ke perumahan Jambusari memang sangat mudah. Hanya 2 km dari jalan lingkar utara, dan sekitar 20 menit sampai ke pusat Kota Yogyakarta. Hal inilah yang barangkali menjadi bahan pertimbangan dari sisi aksesibilitas dalam memilih perumahan Jambusari.

## **6.2 Variabel Sarana dan Prasarana**

Sarana dan prasarana merupakan sesuatu yang harus ada guna memenuhi dan menunjang kebutuhan dan kegiatan manusia. Dalam pembangunan suatu lokasi perumahan selain rumah yang dibangun, juga harus dibangun atau dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang dibutuhkan penghuni perumahan guna melangsungkan kehidupannya sehari-hari.

Variabel kedua yang diteliti yaitu tentang variabel sarana dan prasarana dengan sepuluh indikator, Hasil analisis dengan statistik Kendall W. diperoleh hasil,

urutan prioritas dari penghuni perumahan dalam memilih perumahan di Jambusari adalah sebagai berikut :

- 1) Tersedianya listrik
- 2) Tersedianya Air bersih dan MCK (sumur,PDAM)
- 3) Fasilitas Keamanan
- 4) Tersedianya sarana informasi dan komunikasi (telepon, wartel)
- 5) Tersedianya sarana umum (pendidikan,tempat ibadah)
- 6) Kondisi jalan menuju ke perumahan
- 7) Kondisi drainase perumahan
- 8) Tersedianya sarana kesehatan (Puskesmas,Poliklinik)
- 9) Penghijauan (Taman)
- 10) Keberadaan Pasar Lokal

Prioritas pertimbangan yang dilakukan dalam memilih perumahan Jambusari dari sisi sarana prasarana antara lain, ketersediaan listrik, air bersih, keamanan, telepon dan sarana pendidikan. Listrik dan air merupakan kebutuhan yang sudah menjadi kebutuhan pokok. Air yang ada di Perumahan Jambusari tersedia dari PDAM maupun air tanah (sumur).

Keamanan di perumahan Jambusari cukup kondusif, karena ditunjang akses jalan masuk keluar melalui gerbang utama yang dijaga oleh penjaga keamanan. Mengenai sarana pendidikan walaupun di perumahan sendiri tidak tersedia, namun akses ke sekolah Tk sampai perguruan tinggi dapat dicapai dengan mudah.

Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Komarudin (1997) bahwa letak lingkungan perumahan harus di daerah yang diperuntukkan bagi perumahan, bukan di lingkungan industri atau pabrik. Penyediaan sarana harus memadai, seperti jalan, air bersih, saluran pembuangan limbah, listrik, jalur hijau, pembuangan sampah, dan jika mungkin telepon umum. Lingkungan perumahan perlu dilengkapi fasilitas keagamaan (langgar, masjid, dan tempat ibadah lainnya), kesehatan (puskesmas, poliklinik dan pelayanan dokter umum), kebersihan (pelayanan pembuangan sampah lingkungan dan MCK), ekonomi (warung, dan pasar lokal), pendidikan (TK, SD, dan SLTP), sosial (balai pertemuan), serta olah raga dan rekreasi (tempat olah raga, tempat bermain anak-anak dan tempat pertemuan remaja).

### **6.3 Variabel Faktor Umum**

Selain pertimbangan aksesibilitas dan sarana prasarana, konsumen dalam memilih lokasi perumahan juga mempertimbangkan faktor umum yang lain. Variabel ketiga yang diteliti adalah variabel faktor umum dengan sepuluh indikator. Hasil analisis dengan statistik Kendall W diperoleh hasil urutan prioritas dari penghuni perumahan dalam memilih perumahan di Jambusari adalah sebagai berikut :

- 1) Kondisi keamanan lingkungan
- 2) Kondisi terhadap banjir
- 3) Harga jual rumah
- 4) Proses Pemilikan Rumah

- 5) Cara pengurusan untuk memperoleh rumah
- 6) Kondisi polusi udara
- 7) Cara pembayaran rumah (Uang muka, Angsuran, Bunga)
- 8) Kemungkinan pengembangan/Renovasi
- 9) Kondisi topografi tanah
- 10) Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas

Faktor umum yang menjadi prioritas pertimbangan antara lain kondisi keamanan lingkungan. Reputasi kompleks Perumahan Jambusari termasuk positif dari sisi keamanan. Selain keberadaan gerbang utama sebagai kontrol keluar masuk penghuni dan taman perumahan. Juga tersedianya tenaga keamanan yang berkeliling ke kompleks perumahan secara berkala. Tenaga keamanan 24 jam yang terbagi dalam tiga shift juga merupakan pertimbangan bagi pilihan di lokasi perumahan tersebut.

Selain itu perumahan Jambusari juga terkenal bebas banjir karena posisi geografis dan topografis yang mendukung. Selain itu juga didukung sistem drainase yang memadai, sehingga jika turun hujan lebat sekalipun, air akan dengan mudah mengalir ke sistem drainase yang tersedia. Perkembangan harga jual rumah di lokasi tersebut juga sangat positif. Sehingga bagi pemilik yang menempati rumah sekaligus sebagai investasi sangat menguntungkan. Pertimbangan selanjutnya adalah proses pemilikan rumah yang mudah karena disokong oleh perusahaan pengembang yang profesional. Termasuk dalam hal ini adalah cara pengurusan untuk memperoleh rumah yang tidak berbelit-belit.

## BAB VII

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 7.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa faktor - faktor yang mempengaruhi Penghuni Perumahan dalam memilih lokasi Perumahan Jambusari yang terliput dari tiga variabel faktor adalah sebagai berikut :

1. Faktor aksesibilitas yang menjadi prioritas adalah (1) Kemudahan untuk mencapai lokasi perumahan; (2) Jarak ke tempat kerja/sekolah; (3) Jarak ke jalan raya utama; dan (4) Jarak ke pasar.
2. Faktor sarana dan prasarana yang menjadi prioritas adalah (1) Tersedianya listrik; (2) Tersedianya Air bersih dan MCK (sumur dan PDAM); (3) Fasilitas Keamanan; dan (4) Tersedianya sarana informasi dan komunikasi (telepon, wartel).
3. Faktor umum yang menjadi prioritas adalah (1) Kondisi keamanan lingkungan; (2) Kondisi terhadap banjir; (3) Harga jual rumah; dan (4) Proses Pemilikan Rumah.
4. Faktor-faktor tersebut sesuai dengan karakteristik penghuni perumahan Jambusari yaitu mayoritas memilih perumahan tipe 45 (50%), mayoritas berusia 41 – 50 tahun (33.3 %), mayoritas berpendidikan S1 (46,7%), dan mayoritas bekerja di sektor swasta (43,3%).

## 7.2 Saran

1. Bagi pengembang, dengan diketahuinya faktor yang menjadi bahan pertimbangan konsumen dalam memilih perumahan, maka dapat menggunakan faktor tersebut sebagai media promosi yang efektif dalam menawarkan perumahan.
2. Bagi peneliti selanjutnya, untuk dapat dilakukan penelitian yang lebih komprehensif agar hasil penelitian yang dilakukan akan memiliki manfaat lebih.



## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto , Suharsimi, 1996. *Produser Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta
- Budiharjo, Eko, 1983. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, Bandung: Alumni
- Budiharjo, Eko, 1984. *Menuju Arsitektur Indonesia*, Bandung: Alumni
- Budiharjo, Eko, 1998. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Chapin, F. Stuart, Jr & Kaiser, Edward, J., 1979. *Urban Land Use Planning*, University Of Illionis,
- Catanese, Anthony, J., and James C. Snyder, 1992. *Perencanaan Kota*. Erlangga
- Edward, 1990. *Analisa Tapak*. Bandung: Intermatra
- Gallion, Arthur, B. & Simon Eisher, 1992. *Pengantar Perancangan Kota*. Jakarta: Erlangga
- Hasan, M. Iqbal, 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Johara, T. Jayadinata, 1992. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*. Bandung: ITB Bandung
- Koestoer, Raldi Hendro, 2001. *Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus*, Jakarta: UI Press



- Komarudin, 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta: Rakasindo
- Nazir, Moh, 1999. *Metode Penelitian*. Jakarta: Galia Indonesia
- Panudju, Bambang, 1999. *Pengadan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Alumni
- Sadono, Bambang, 1991. *Real Estate Favorit di Indonesia*. Semarang: Citra Almamater
- Saifudin Azwar, 2004. *Relaibilitas dan Validitas*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Santosa, Singgih, 1999. *Mengolah Data Statistik Secara Profesional*. Jakarta: PT. Elexmedia Komputindo
- Santoso dan Tjiptono, 2001. *Riset Pemasaran Aplikasi dengan SPSS*. Jakarta: Elex Media
- Singarimbun, Masri dan Efendi, Sofian 1995. *Metode Penelitian Survai*. Jakarta: LP3S
- Sugiyono, 2001. *Statistika Penelitian*. Bandung: Alfabeta
- Supardi, 1985. *Lingkungan Hidup dan Kelestariannya*. Bandung: Alumni
- Snyder, J C dan Anthony, 1991. *Pengantar Arsitektur*. Jakarta: Erlangga



# LAMPIRAN



JURUSAN TEKNIK SIPIL  
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FM-UII-AA-FPU-09

UNTUK DOSEN

**KARTU PRESENSI KONSULTASI  
 TUGAS AKHIR MAHASISWA**

PERIODE KE : 3( Maret. 2010 - Agst.2010 )

NAMA MAHASISWA	NO. MHS.	BIDANG STUDI
MIFTAHUL AKHYAR	02511123	TEKNIK SIPIL

**JUDUL TUGAS AKHIR**

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONSUMEN DALAM MEMILIH LOKASI PERUMAHAN

Dosen Pembimbing I : ALBANI MUSYAFA', ST. MT.  
 Dosen Pembimbing II: ALBANI MUSYAFA', ST. MT.



Jogjakarta, 05/Mar/2010

an. Dekan

Ir. H.Faisol AM, MS.

Catatan:  
 Seminar :  
 Sidang :  
 Pendadaran :

KP/TA diperpanjang  
 sampai dengan tgl. NOV 2010

*Tri Hedi Murtopo*



الجامعة الإسلامية الإندونيسية

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

JURUSAN : TEKNIK SIPIL, ARSITEKTUR, TEKNIK LINGKUNGAN  
KAMPUS : Jl. Kaliurang Km 14,5 Telp. (0274) 898471, 898472, 896440; Fax:895330  
E-mail : dekanat@ftsp.uii.ac.id, Yogyakarta Kode Pos 55584

FM-UII-AA-FPU-09

Nomor : 77/Kajur.TS.20/Bg.Pn./II/2010  
Lamp. :  
Hal : BIMBINGAN TUGAS AKHIR  
Periode Ke : 3( Maret. 2010 - Agst.2010 )

Jogjakarta, 05/Mar/2010

Kepada:

Bapak/Ibu: ALBANI MUSYAFA', ST. MT.

di -

Jogjakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Bapak / Ibu Agar Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan tersebut di bawah ini :

Nama : MIFTAHUL AKHYAR  
No. Mhs. : 02511123

dapat diberikan petunjuk-petunjuk serta bimbingan dalam melaksanakan Tugas Akhir dengan Dosen Pembimbing sebagai berikut:

Dosen Pembimbing I : ALBANI MUSYAFA', ST. MT.  
Dosen Pembimbing II : ALBANI MUSYAFA', ST. MT.

Dengan mengambil Topik/ Judul :

Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Memilih Lokasi Perumahan

Demikian atas bantuan serta kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



## VALIDITAS DAN RELIABILITAS VARIABEL AKSESIBILITAS

### Reliability

#### Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	29	96,7
	Excluded <sup>a</sup>	1	3,3
	Total	30	100,0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

#### Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
,866	10

#### Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
A1	30,21	42,099	,480	,861
A2	30,48	42,116	,497	,860
A3	30,79	39,599	,681	,845
A4	30,59	40,180	,616	,850
A5	31,45	41,113	,586	,853
A6	30,90	40,596	,607	,851
A7	30,97	40,034	,802	,839
A8	30,97	40,034	,613	,851
A9	31,38	41,387	,473	,863
A10	30,45	41,899	,498	,860

# VALIDITAS DAN RELIABILITAS VARIABEL SARANA PRASARANA

## Reliability

### Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	29	96,7
	Excluded <sup>a</sup>	1	3,3
	Total	30	100,0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

### Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
,874	10

### Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
B1	34,21	40,384	,608	,861
B2	34,66	39,234	,594	,862
B3	34,07	39,424	,700	,854
B4	34,62	39,030	,670	,855
B5	34,90	41,453	,420	,876
B6	35,10	41,382	,526	,866
B7	34,83	38,791	,633	,858
B8	34,59	38,608	,660	,856
B9	34,62	39,958	,589	,862
B10	34,14	40,409	,563	,864



# VALIDITAS DAN RELIABILITAS VARIABEL FAKTOR UMUM

## Reliability

### Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	30	100,0
	Excluded <sup>a</sup>	0	,0
	Total	30	100,0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

### Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
,914	10

### Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
C1	34,47	55,016	,452	,920
C2	34,40	52,386	,761	,901
C3	34,20	53,200	,723	,903
C4	34,80	51,614	,760	,900
C5	34,73	54,961	,532	,914
C6	34,63	52,723	,658	,907
C7	34,53	52,809	,653	,907
C8	34,63	50,516	,875	,894
C9	34,70	50,838	,777	,899
C10	34,80	52,510	,695	,904

No	Umur	Frekuensi	Persentase
1	< 30 tahun	7	23,3 %
2	31 - 40 tahun	5	16,7 %
3	41 - 50 tahun	10	33,3 %
4	> 50 tahun	8	26,7 %
<b>Jumlah</b>		30	100 %

No	Pekerjaan	Frekuensi	Persentase
1	Mahasiswa	7	23,3 %
2	PNS	8	26,7 %
3	Swasta	13	43,3 %
4	Wiraswasta	2	6,7 %
<b>Jumlah</b>		30	100 %

No	Pendidikan	Frekuensi	Persentase
1	SMA	8	26,7 %
2	Diploma	6	20,0 %
3	S1	14	46,7 %
4	S2	2	6,7 %
<b>Jumlah</b>		30	100 %

No	Tipe Rumah	Frekuensi	Persentase
1	Tipe 36	5	16,7 %
2	Tipe 45	15	50,0 %
3	Tipe 70	7	23,3 %
4	Tipe 110	3	10,0 %
<b>Jumlah</b>		30	100 %

#### Tipe Rumah

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tipe 36	5	16,7	16,7	16,7
Tipe 45	15	50,0	50,0	66,7



Tipe 70	7	23,3	23,3	90,0
Tipe 110	3	10,0	10,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	

#### Umur

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid < 30 tahun	7	23,3	23,3	23,3
31 - 40 tahun	5	16,7	16,7	40,0
41 - 50 tahun	10	33,3	33,3	73,3
> 50 tahun	8	26,7	26,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

#### Pekerjaan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Mahasiswa	7	23,3	23,3	23,3
PNS	8	26,7	26,7	50,0
Swasta	13	43,3	43,3	93,3
Wiraswasta	2	6,7	6,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

#### Pendidikan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid SMA	8	26,7	26,7	26,7
Diploma	6	20,0	20,0	46,7
S1	14	46,7	46,7	93,3
S2	2	6,7	6,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

### **Kuisisioner untuk penelitian Tugas Akhir**

**Judul** : Identifikasi Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Memilih lokasi perumahan Jambusari Indah

**Nama** : Miftahul akhyar

**NIM** : 025 111 23

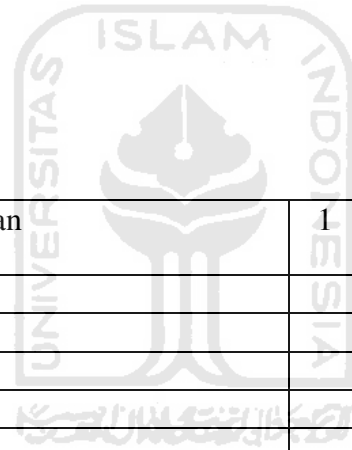


**Identitas Reponden :**

Nama	Umur	Pekerjaan	Lokasi	Pendidikan Terakhir	Tipe Rumah

**Keterangan Untuk Mengisi Kuisioner Di Bawah Ini :**

Jawaban :           1 = Sangat Tidak Mempengaruhi  
                   2 = Tidak Mempengaruhi  
                   3 = Cukup Mempengaruhi  
                   4 = Mempengaruhi  
                   5 = Sangat Mempengaruhi



No	Faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>AKSESIBILITAS</b>					
1	Kemudahan untuk mencapai lokasi perumahan					
2	Jarak ke tempat kerja/sekolah					
3	Jarak ke balai pengobatan/Puskesmas					
4	Jarak ke pasar					
5	Jarak ke tempat hiburan/rekreasi					
6	Jarak ke pusat kota					
7	Jarak ke tempat pelayanan umum					
8	Kedekatan lokasi ke sarana transportasi umum					
9	Jarak ke tempat hiburan					
10	Jarak ke jalan raya utama					
<b>B</b>	<b>SARANA DAN PRASARANA</b>					
1	Tersedianya Air bersih dan MCK (sumur,PDAM)					

2	Tersedianya sarana informasi dan komunikasi (telepon, wartel)					
3	Tersedianya listrik					
4	Tersedianya sarana umum (pendidikan,tempat ibadah)					
5	Tersedianya sarana kesehatan (Puskesmas,Poliklinik)					
6	Keberadaan Pasar Lokal					
7	Penghijauan (Taman)					
8	Kondisi jalan menuju ke perumahan					
9	Kondisi drainase perumahan					
10	Fasilitas Keamanan					
N o	Faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan	1	2	3	4	5
<b>C</b>	<b>FAKTOR UMUM</b>					
1	Harga jual rumah					
2	Kondisi terhadap banjir					
3	Kondisi keamanan lingkungan					
4	Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas					
5	Kondisi topografi tanah					
6	Kondisi polusi udara					
7	Proses Pemilikan Rumah					
8	Cara pengurusan untuk memperoleh Rumah					
9	Cara pembayaran rumah (Uang muka,Angsuran,Bunga)					
10	Kemungkinan pengembangan/Renovasi					