

# STUDI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DITINJAU DARI ASPEK TRANSPORTASI

**Munardi**

Staf Pengajar Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Lhokseumawe

## ABSTRAK

Salah satu aspek pendukung yang tidak bisa diabaikan adalah dalam memilih lokasi perumahan adalah aspek transportasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui aspek-aspek transportasi yang berpengaruh terhadap pemilihan suatu lokasi perumahan. Survei kuisioner dilakukan terhadap penghuni kawasan Perumahan Mutiara Indah dengan metode pengambilan sampel *simple random sampling*. Identifikasi faktor pengaruh didapatkan dari analisis terhadap aspek-aspek transportasi berdasarkan nilai rerata aspek. Aspek transportasi yang dijadikan variabel penelitian meliputi: aksesibilitas lokasi, kelancaran lalu lintas, ketersediaan sarana transportasi umum, kondisi jalan utama, kondisi jalan perumahan, kondisi lebar jalan perumahan, ketersediaan sarana parkir umum. Uji validitas dan uji reliabilitas dilakukan untuk mengetahui variabel valid dan reliabel dijadikan instrumen penelitian. Hasil analisis menunjukkan bahwa aspek-aspek transportasi yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan pada kompleks perumahan panggoi atas dan kompleks perumahan mutiara indah diurut berdasarkan prioritas yaitu : aksesibilitas lokasi, ketersediaan sarana transportasi umum, kelancaran lalu lintas, kondisi lebar jalan perumahan, kondisi jalan perumahan, kondisi jalan utama, dan ketersediaan sarana parkir umum.

## ABSTRACT

Location of housing represents a key in determining value and price of a house. Existence of a housing location cannot be discharged from various supporter aspect around housing environment. One of the supporter aspect which cannot be disregarded is transportation aspect. Target of this research is to know transportation aspects having an effect to election a housing location. Questionnaire survey conducted to dweller of area housing of housing of Mutiara Indah with method intake of sampling random simple sample. Identify influence factor got from analysis to transportation aspects pursuant to aspect average value. Transportation aspect taken as research variable cover: location accessibility, fluency of traffic, availability of public transportation medium, condition of main road, condition of housing road, wide condition of housing road availability of medium park public. Validity test and test of the reliability conducted to know valid variable and reliable made by research instrument. Result of analysis to show that transportation aspects having an effect on to location choice of area housing at Mutiara Indah massaged pursuant to priority that is: location accessibility, availability of public transportation medium, fluency of traffic, wide condition of housing road, condition of housing road, condition of main road, and availability of medium park public.

**Keyword** : Housing, transportation aspect, scale of likert, accesibility

## PENDAHULUAN

Komplek Perumahan Mutiara Indah adalah kawasan perumahan yang terletak di pinggiran Kota Lhokseumawe tepatnya di wilayah Timur Kota Lhokseumawe, Kecamatan Blang. Komplek Perumahan Mutiara Indah memiliki sejumlah 208 keluarga, terdiri dari beberapa tipe rumah, diantaranya tipe 27, 36, 45, 54, dan 70. Besarnya jumlah unit rumah yang ada pada masing-masing kompleks perumahan dan dengan keheterogenan karakteristik masyarakatnya, menandakan kompleks perumahan tersebut cukup dipilih masyarakat Kota Lhokseumawe sebagai tempat tinggal. Oleh karenanya survei kuisioner dilakukan terhadap penghuni kawasan perumahan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk untuk mengetahui faktor-faktor apa saja beserta urutannya yang mendorong masyarakat Komplek Perumahan Mutiara Indah Kota Lhokseumawe, dalam memilih lokasi perumahan.

Menurut Hamzah (2005) yang dikutip dari LaGro, Jr (2001), analisa lokasi kaitanya dengan aspek transportasi meliputi dua hal, yaitu: sarana jalan dan volume lalu lintas. Lebih lanjut menurut Hamzah (2005) yang dikutip dari Miles (2000), analisa pemilihan lokasi perlu diperhatikan dan dilakukan karena akan berpengaruh terhadap nilai proyek tersebut. Ada beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi perumahan, meliputi: zoning, fisik, utilitas, transportasi, parkir, dampak lingkungan, dan layanan pemerintah. Untuk aspek transportasi meliputi: jaringan jalan transportasi, lalu lintas, transportasi umum, dan aksesibilitas lokasi.

## **METODE PENELITIAN**

### **Metode Pengambilan Data**

Pengambilan data ini dilakukan berdasarkan metode *simple random sampling*. Survei pendahuluan untuk pemilihan lokasi penelitian diawali dengan kegiatan pra survei untuk menetapkan batas area studi penelitian dan mengamati langsung apa yang ada di lapangan dan mengimplementasikannya sebagai parameter perencanaan dengan menentukan jumlah kepala keluarga (kepala rumah tangga) sebagai sampel minimal dan banyaknya jumlah rumah yang terdapat pada Perumahan Mutiara Indah, Kecamatan Blang Mangat, Kota Lhokseumawe, sebagai lokasi penelitian.

Sampel yang dijadikan data primer dalam penelitian ini adalah jumlah rumah tangga pada Komplek Perumahan Mutiara Indah, Kecamatan Blang Mangat, kota Lhokseumawe. Berdasarkan dari survei pendahuluan jumlah rumah tangga pada perumahan Mutiara Indah sejumlah 208 rumah tangga. Maka jumlah sampel minimum yang dapat diambil berdasarkan Tabel Krejcie untuk populasi yang merupakan jumlah seluruh sampel rumah tangga pada kedua lokasi perumahan yang dijadikan lokasi penelitian yaitu sebesar 136 rumah tangga.

### **Pelaksanaan Survei Wawancara Rumah Tangga**

Pelaksanaan survei dilakukan oleh dua orang surveyor terhadap masyarakat Komplek Perumahan Mutiara Indah. Survei dilakukan dengan mewawancarai responden perumahan dengan membagikan kuisisioner kepada masyarakat Perumahan Mutiara Indah, yang diisi langsung oleh surveyor. Kuisisioner yang diberikan berbentuk kuisisioner skala likert dengan variabel-variabelnya. Waktu pelaksanaan survei tersebut kurang lebih 3 Minggu.

### **Metode Pengolahan dan Analisis Data**

Data yang berhasil dikumpulkan selanjutnya direkap dengan bantuan *Software Microsof Excel 2007*. Rekapitulasi data dilakukan berdasarkan variabel-variabel penelitian. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis *mean* atau rerata untuk tiap skor tiap variabel yang ditinjau yang telah direspon oleh responden Perumahan Mutiara Indah. Sebelumnya dilakukan uji validitas data dengan uji kolerasi dan uji reliabilitas. Uji reliabilitas data dilakukan dengan uji *alpha Cronbach*. Uji validitas dan reabilitas ini dilakukan dengan *software Microsof Excel 2007*, dan analisis mean atau rerata dilakukan dengan SPSS (*Statistiec Program for Special Science*) Version 13.0.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hasil uji validitas dari keseluruhan variabel penelitian yang berjumlah 7 variabel, pada Perumahan Mutiara Indah di peroleh angka 0.8079 angka tersebut dinyatakan valid pada tingkat signifikasi *alpha* 5 % dimana nilai *r* tabel sebesar 0.1692, ( $r \text{ hasil} > r \text{ tabel}$ ).

Nilai Cronbach Alpha pada uji Reliabilitas berkisar antara 0 sampai 1 dimana semakin tinggi reliabilitas alat ukur maka nilai *alpha* akan semakin mendekati 1. Dari hasil uji reliabilitas,

didapat nilai 0.984 Nilai tersebut menunjukkan bahwa alat ukur memberikan hasil yang konsisten atau sama selama variabel yang diukur tidak berubah. Hal ini ditandai dengan nilai *alpha* lebih besar dari 0.6 atau mendekati nilai satu.

Penilaian secara kuantitatif terhadap aspek pengaruh pemilihan lokasi dilakukan berdasarkan pada nilai rata-rata hasil skala variabel kuisioner. Penilaian aspek itu dilakukan berdasarkan konstruk variabel yang terdapat pada masing-masing aspek dengan menggunakan bantuan *software* SPSS (*Statistic Program For Special Science*) *Version 13.0*. Untuk mengetahui nilai rata-rata dilakukan analisis deskriptif. Untuk masing-masing aspek dicari nilai rata-ratanya. Hasil perhitungan diurutkan tingkat rata-ratanya, dari analisis *software* SPSS (*Statistic Program For Special Science*) *Version 13.0*. diperoleh hasil seperti yang terlampir pada lampiran hasil data pada halaman 34. Dari hasil analisa nilai rerata yang diperoleh, maka dapat diinterpretasikan bahwa urutan prioritas aspek-aspek yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan ditinjau dari aspek transportasi pada responden Komplek Perumahan Mutiara Indah dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Nilai rerata prioritas pilihan Komplek Perumahan Mutiara Indah

No	Variabel	Rerata	Persentase (%)
1	Aksesibilitas lokasi	4.8015	19.46
2	ketersediaan sarana transportasi umum	4.7059	19.07
3	kelancaran lalulintas	4.0809	16.54
4	kondisi lebar jalan perumahan	3.5882	14.54
5	kondisi jalan perumahan	3.0368	12.31
6	kondisi jalan utama	2.9338	11.89
7	ketersediaan sarana parkir umum	1.5294	6.2
Jumlah		24.9166	100.00

Berdasarkan Tabel 1 dapat disimpulkan bahwa aksesibilitas lokasi dan ketersediaan sarana transportasi umum mempunyai peranan penting dalam menentukan pemilihan lokasi tempat tinggal pada responden Komplek Perumahan Mutiara Indah Kota Lhokseumawe, hal tersebut ditunjukkan dengan nilai rata-rata yang diperoleh oleh variabel tersebut menempati urutan pertama dan kedua dari ketujuh variabel yang ada yaitu 4.8015 dan 4.7059 atau dengan persentase yaitu 19.46% dan 19.07%. Oleh karenanya pengembang diharapkan memprioritaskan kedua variabel tersebut dalam memilih lokasi proyek untuk pembangunan kompleks perumahan, agar pengembang memperoleh nilai yang positif antara harga yang dikeluarkan dengan hasil yang diperoleh. Aksesibilitas lokasi adalah mudah atau sulitnya lokasi-lokasi tertentu dapat dicapai melalui jaringan transportasi.

Aksesibilitas lokasi erat kaitanya dengan mobilitas semakin mudah akses maka mobilitas semakin tinggi. Ketersediaan sarana transportasi umum merupakan alat bantu dalam melakukan pergerakan, lokasi perumahan yang mudah mendapatkan sarana angkutan umum tentunya akan lebih diminati oleh konsumen, ketersediaan sarana transportasi umum merupakan hal yang sangat penting di suatu daerah atau kota, oleh karenanya peranan pemerintah sangat penting dalam menciptakan tatanan sistem transportasi yang baik. Semakin berkembang suatu kota maka sarana transportasi umum semakin dibutuhkan agar tercipta tatanan kota yang aman dan nyaman.

Variabel lainya merupakan faktor pendukung dalam pemilihan lokasi perumahan, kelancaran arus lalulintas, kondisi lebar jalan perumahan, kondisi jalan utama, dan

ketersediaan sarana parkir umum, merupakan kreatifitas pengembang dalam merancang suatu lokasi perumahan agar menarik konsumen untuk memilih lokasi perumahan tertentu. Oleh karenanya studi lebih lanjut diperlukan dalam menciptakan tata ruang kota dengan sistem transportasi yang baik.

Berdasarkan Tabel 1 tersebut dapat disimpulkan bahwa aksesibilitas lokasi dan ketersediaan sarana transportasi umum mempunyai peranan penting dalam menentukan pemilihan lokasi tempat tinggal pada responden Komplek Perumahan Mutiara Indah Kota Lhokseumawe, hal tersebut ditunjukkan dengan nilai rata-rata yang diperoleh oleh variabel tersebut menempati urutan pertama dan kedua dari ketujuh variabel yang ada yaitu 4.8015 dan 4.7059 atau dengan persentase yaitu 19.46% dan 19.07%. Oleh karenanya pengembang diharapkan memprioritaskan kedua variabel tersebut dalam memilih lokasi proyek untuk pembangunan kompleks perumahan, agar pengembang memperoleh nilai yang positif antara harga yang dikeluarkan dengan hasil yang diperoleh. Aksesibilitas lokasi adalah mudah atau sulitnya lokasi-lokasi tertentu dapat dicapai melalui jaringan transportasi.

Aksesibilitas lokasi erat kaitanya dengan mobilitas semakin mudah akses maka mobilitas semakin tinggi. Ketersediaan sarana transportasi umum merupakan alat bantu dalam melakukan pergerakan, lokasi perumahan yang mudah mendapatkan sarana angkutan umum tentunya akan lebih diminati oleh konsumen, ketersediaan sarana transportasi umum merupakan hal yang sangat penting di suatu daerah atau kota, oleh karenanya peranan pemerintah sangat penting dalam menciptakan tatanan sistem transportasi yang baik. Semakin berkembang suatu kota maka sarana transportasi umum semakin dibutuhkan agar tercipta tatanan kota yang aman dan nyaman.

Variabel lainnya merupakan faktor pendukung dalam pemilihan lokasi perumahan, kelancaran arus lalu lintas, kondisi lebar jalan perumahan, kondisi jalan utama, dan ketersediaan sarana parkir umum, merupakan kreatifitas pengembang dalam merancang suatu lokasi perumahan agar menarik konsumen untuk memilih lokasi perumahan tertentu. Oleh karenanya studi lebih lanjut diperlukan dalam menciptakan tata ruang kota dengan sistem transportasi yang baik.

## **KESIMPULAN**

1. Berdasarkan hasil pengujian validitas yang dilakukan terhadap 7 variabel penelitian yang dijadikan instrumen penelitian pada Komplek Perumahan Panggoi Atas dan Mutiara Indah diperoleh nilai 0.8323 dan 0.8079 nilai tersebut dinyatakan valid pada tingkat signifikansi *alpha* 5%, hal tersebut menyatakan alat ukur yang digunakan valid;
2. Berdasarkan hasil pengujian reliabilitas yang dilakukan terhadap hasil pengukuran sampel pada Komplek Perumahan Panggoi Atas dan Mutiara Indah didapat nilai 0.9929 dan 0.984 nilai tersebut menunjukkan bahwa alat ukur memberikan hasil yang konsisten atau sama;
3. Aspek transportasi yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan pada responden Komplek Perumahan Panggoi Atas dan Mutiara Indah diurutkan berdasarkan prioritas yaitu: aksesibilitas lokasi, ketersediaan sarana transportasi umum, kelancaran lalu lintas, kondisi lebar jalan perumahan, kondisi jalan perumahan, kondisi jalan utama, dan ketersediaan sarana parkir umum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2001, *Pengolahan Data Statistik Dengan SPSS 10.0*, Penerbit Salemba Infotek, Jakarta.
- Anonim, 2008, *Likert Scale*, available online: [http://www.en.wikipedia.org/wiki/Likert scale](http://www.en.wikipedia.org/wiki/Likert_scale) - Wikipedia, the free encyclopedia.htm
- Ariastuti, Ni Gusti Agung Ayu, dan Made Antara, 2005, *Faktor-faktor yang Menentukan Loyalitas Pelanggan terhadap Merek Teh Botol Sosro di Kota Denpasar*, Fakultas Pertanian, Universitas Udayana, Bali
- Hamzah, Suharman, 2005, *Pengaruh Aspek Transportasi terhadap Pemilihan Lokasi Perumahan*, Simposium VIII FSTPT, Universitas Sriwijaya, Palembang
- Miro Fidel, 2002, *Perencanaan Transportasi*, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Sugiyono, 2005, *Statistika Untuk Penelitian*, Penerbit Alfabeta, Bandung
- Santoso Singgih, 2001, *Buku Latihan SPSS Statistik Parametrik*, Penerbit PT Elex Media Komputindo, Jakarta
- Tamin, O.Z., 1997, *Perencanaan dan Pemodelan Transportasi : Edisi Pertama*, Penerbit ITB, Bandung.