

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR KETERSEDIAAN FASILITAS UMUM YANG BERPENGARUH TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN

(Studi Kasus: Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibu Kabupaten Aceh Besar)

Zainuddin¹ Syah Bandar²

¹) Dosen Tetap. Prodi Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Aceh

²) Mahasiswa Prodi Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Aceh

Email : Zainuddin_1957@yahoo.co.id

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, di samping sebagai tempat tinggal yang layak, rumah juga dapat digunakan sebagai tempat usaha. Maka untuk menunjang hal tersebut diperlukan fasilitas umum yang memadai. Fasilitas umum merupakan satu kesatuan dari suatu kawasan perumahan yang diadakan oleh pengembang untuk kepentingan umum. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor dominan dalam penyediaan fasilitas umum pada perumahan, serta untuk menganalisis hubungan dan pengaruh antara faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual perumahan. Pengamatan dilakukan pada masyarakat kompleks perumahan Bumi Lambheu Damai dan perumahan Mont Sibu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor dominan dalam penyediaan fasilitas umum di perumahan adalah faktor fasilitas jalan dengan nilai *mean* 4,430. Faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum yang mempunyai hubungan tinggi terhadap harga jual perumahan Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibu adalah fasilitas air limbah dengan korelasi *Pearson* 0,736, fasilitas pembuangan air hujan dengan korelasi *Pearson* 0,711, fasilitas pembuangan sampah dengan korelasi *Pearson* 0,722, dan fasilitas angkutan umum dengan korelasi *Pearson* 0,753. Sementara faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum yang mempunyai hubungan sangat tinggi terhadap harga jual perumahan adalah fasilitas jalan dengan korelasi *Pearson* 0,907, fasilitas air minum dengan korelasi *Pearson* 0,830, fasilitas jaringan listrik dengan korelasi *Pearson* 0,837, dan fasilitas jaringan telepon dengan korelasi *Pearson* 0,916. Pengaruh antara faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual perumahan, yang paling berpengaruh adalah faktor fasilitas jalan, dengan nilai koefisien regresi sebesar 0,569. Faktor fasilitas jalan merupakan faktor dominan dalam penyediaan fasilitas umum di perumahan dengan *mean* 4,430, mempunyai hubungan yang tinggi terhadap harga jual perumahan dengan korelasi *Pearson* 0,907, dan menjadi faktor yang paling berpengaruh terhadap harga jual perumahan dengan koefisien regresi 0,569.

Kata kunci: Fasilitas umum, harga jual, perumahan

I. PENDAHULUAN

Kabupaten Aceh Besar merupakan salah satu kabupaten yang ada di Provinsi Aceh yang memiliki 23 kecamatan. Salah satunya adalah Kecamatan Darul Imarah yang terdapat 32 Gampong. Gampong Lambheu dan Gampong Aroen yang merupakan bagian dari kecamatan Darul Imarah. Kabupaten Aceh Besar belakangan ini sedang mengalami perkembangan jumlah penduduk yang pesat dikarenakan oleh banyaknya penduduk pendatang. Hal ini juga menyebabkan permintaan akan rumah terus meningkat. Dengan banyaknya lahan yang dialih fungsikan mendorong keinginan dari para investor untuk melakukan pengembangan perumahan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka perumusan masalah

dalam penelitian ini adalah faktor apakah yang dominan dalam penyediaan fasilitas umum pada perumahan, serta bagaimanakah hubungan dan pengaruh antara faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual perumahan Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibudi Kabupaten Aceh Besar. Adapun tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi faktor dominan dalam penyediaan fasilitas umum pada perumahan, serta untuk menganalisis hubungan dan pengaruh antara faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual perumahan tersebut.

Pengamatan dilakukan pada masyarakat kompleks perumahan Bumi Lambheu Damai yang beralamat pada jalan Soekarno Hatta, Lorong Manggota, Gampong Lambheu dan kompleks perumahan Mont Sibudi yang beralamat pada jalan Samalanga Utama Lorong Tgk. Samalanga IV, Gampong Aroen, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar. Penelitian ini menggunakan penelitian populasi tanpa adanya penarikan sampel dengan melibatkan semua masyarakat yang menghuni kompleks perumahan tersebut.

II. TINJAUAN KEPUSTAKAAN

2.1 Perumahan dan Pemukiman

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman mendefinisikan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Hal utama yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan faktor yang sangat menentukan dan keberadaannya tidak boleh diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baik buruknya kondisi lingkungan akan berdampak terhadap penghuni perumahan.

2.2 Faktor-faktor Fasilitas Umum pada Suatu Wilayah

Bayuprima (2015) berpendapat bahwa faktor-faktor fasilitas umum yang berpengaruh terhadap harga jual perumahan pada suatu wilayah terdapat beberapa faktor. Adapun faktor-faktor fasilitas umum pada suatu wilayah dapat dilihat pada Tabel 2.1.

Tabel 2.1 Faktor-faktor Fasilitas Umum pada Suatu Wilayah

No.	Faktor	Indikator
1	Fasilitas jalan	Lebar jalan yang memadai
		Kualitas jalan yang baik
		Penyediaan fasilitas umum jalan sesuai peraturan
2	Fasilitas air minum	Penyediaan air minum yang memadai
		Kualitas air minum yang baik
		Penyediaan fasilitas umum air minum sesuai peraturan
3	Fasilitas air limbah	Penyediaan pengolahan air limbah yang memadai
		Kualitas pengolahan air limbah yang baik
		Penyediaan pengolahan air limbah sesuai peraturan
4	Fasilitas pembuangan air hujan	Penyediaan pembuangan air hujan yang memadai
		Kualitas pembuangan air hujan yang baik
		Penyediaan pembuangan air hujan sesuai peraturan

5	Fasilitas pembuangan sampah	Penyediaan pembuangan sampah yang memadai
		Kualitas pembuangan sampah yang baik
		Penyediaan pembuangan sampah sesuai peraturan
6	Fasilitas jaringan listrik	Penyediaan jaringan listrik yang memadai
		Kualitas jaringan listrik yang baik
		Penyediaan jaringan listrik sesuai peraturan
7	Fasilitas jaringan telepon	Penyediaan jaringan telepon yang memadai
		Kualitas jaringan telepon yang baik
		Penyediaan jaringan telepon sesuai peraturan
8	Fasilitas angkutan umum	Penyediaan angkutan umum yang memadai
		Kualitas angkutan umum yang baik
		Penyediaan angkutan umum sesuai peraturan

Sumber: Bayuprima (2015)

2.3 Kuesioner

Arikunto (2006) berpendapat bahwa kuesioner adalah sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan tentang pribadinya, atau hal-hal yang ia ketahui. Dalam hal ini ada dua jenis kuesioner yang dipandang dari cara menjawab, yakni sebagai berikut.

1. Kuesioner terbuka, dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada responden dalam menjawab dengan kalimatnya sendiri.
2. Kuesioner tertutup, dimaksudkan untuk menyediakan jawaban yang sudah dibuat sebelumnya sehingga responden tinggal memilih.

2.4 Variabel Penelitian

Sugiyono (2015) berpendapat bahwa variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya. Menurut hubungan antara satu variabel dalam penelitian dapat dibedakan sebagai berikut.

1. Variabel bebas (*independent*)
Variabel bebas merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahan timbulnya variabel terikat.
2. Variabel terikat (*dependent*)
Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas.

2.4 Skala Likert

Riduwan dan Sunarto (2014) berpendapat bahwa skala *likert* digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok tentang kejadian atau gejala sosial. Setiap jawaban dihubungkan dengan bentuk pernyataan atau dukungan sikap yang diungkapkan dengan kata-kata seperti pada Tabel 2.2.

Tabel 2.2 Kriteria Pernyataan Positif dan Negatif

No.	Pernyataan Positif	Skor	Pernyataan Negatif	Skor
1	Sangat Berpengaruh (SB)	5	Sangat Berpengaruh (SB)	1
2	Berpengaruh (B)	4	Berpengaruh (B)	2
3	Kurang Berpengaruh (KB)	3	Kurang Berpengaruh (KB)	3
4	Tidak Berpengaruh (TB)	2	Tidak Berpengaruh (TB)	4
5	Sangat Tidak Berpengaruh (STB)	1	Sangat Tidak Berpengaruh (STB)	5

Sumber: Riduwan dan Sunarto (2014)

2.5 Populasi dan Sampel

Sebuah pendapat lain dikemukakan oleh Arikunto (2006) bahwa populasi merupakan keseluruhan subjek penelitian. Sedangkan sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Dalam penentuan pengambilan sampel apabila kurang dari 100 lebih baik diambil semua, sehingga penelitiannya merupakan penelitian populasi, namun jika jumlah subjeknya lebih besar maka sampel dapat diambil sebesar antara 10-15% atau 20-25% atau lebih.

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Objek dan Lokasi Penelitian

Objek penelitian adalah sesuatu yang diamati dalam kegiatan penelitian. Adapun yang menjadi objek penelitian ini adalah masyarakat yang menghuni kompleks perumahan Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibu. Komplek perumahan Bumi Lambheu berlokasi pada jalan. Soekarno Hatta, Lorong Manggota, Gampong Lambheu, sedangkan komplek perumahan Mont Sibu berlokasi pada jalan Samalanga Utama, Lorong Tgk. Samalanga IV, Gampong Aroen, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar.

3.1.1 Menentukan Populasi

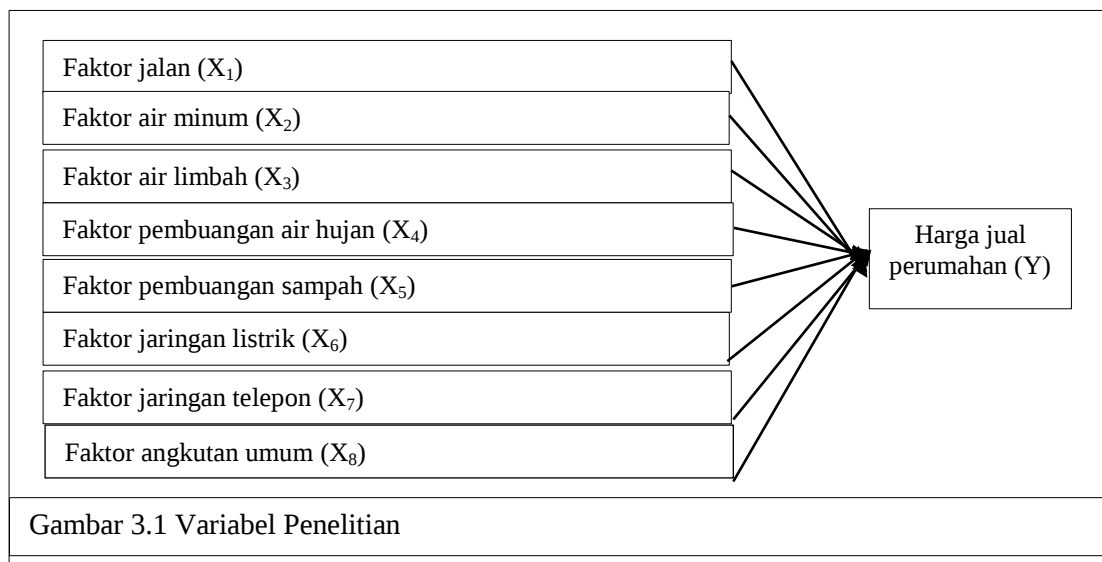
Populasi dimaksudkan kepada masyarakat yang menghuni kompleks perumahan. Berdasarkan data dari CV. Citra Rancang selaku developer, jumlah perumahan Bumi Lambheu Damai diperoleh sebanyak 36 unit rumah, sedangkan perumahan Mont Sibu diperoleh sebanyak 26 unit rumah. Dengan demikian populasi dalam penelitian ini semuanya berjumlah 62 unit/orang. Sehubungan dengan jumlah populasi kurang dari 100, maka penelitian ini tergolong ke dalam penelitian populasi, tanpa adanya penarikan sampel. Penelitian populasi ini akan dilakukan pembagian kuesioner kepada seluruh anggota populasi. Dalam hal ini proporsi populasi penelitian pada masing-masing komplek perumahan dapat diperlihatkan pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1 Jumlah Populasi Penelitian

No.	Komplek Perumahan	Tipe Rumah	Populasi
1	Bumi Lambheu Damai	Rumah tipe 35	6 Unit/Orang
		Rumah tipe 45	16 Unit/Orang
		Rumah tipe 60	9 Unit/Orang
		Rumah tipe 70	2 Unit/Orang
		Rumah tipe 100	3 Unit/Orang
2	Mont Sibu	Rumah tipe 70	13 Unit/Orang
		Rumah tipe 80	8 Unit/Orang
		Rumah tipe 100	5 Unit/Orang
		Jumlah Keseluruhan	62 Unit/Orang

3.2 Menentukan Variabel Penelitian

Variabel penelitian ini terdiri dari variabel bebas (X) yaitu faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum, dan variabel terikat (Y) yaitu harga jual perumahan. Sehubungan dengan hal tersebut variabel yang digunakan dalam kuesioner penelitian dapat dilihat pada Gambar 3.1.



IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Faktor Dominan Dalam Penyediaan Fasilitas Umum di Perumahan

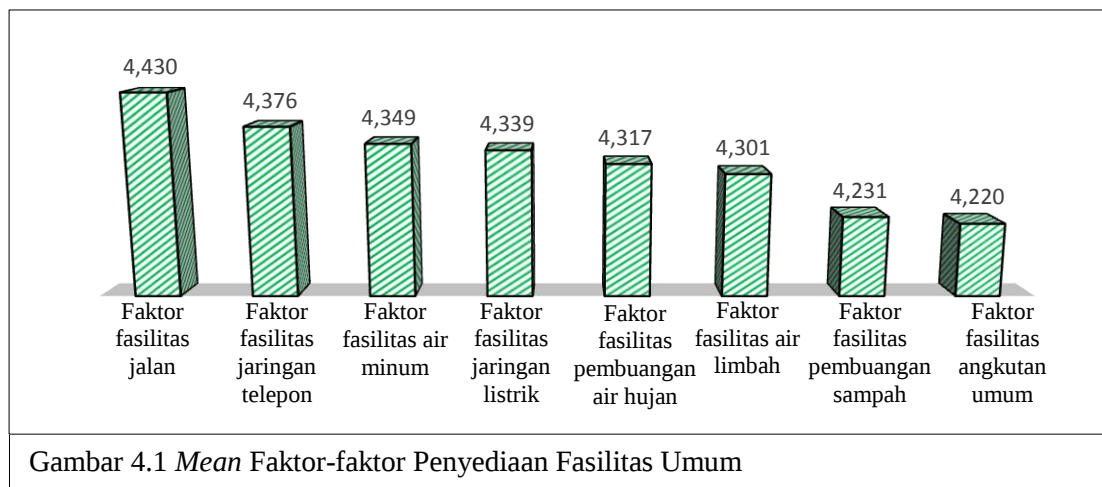
Analisis ini dimaksudkan untuk mengetahui persepsi masyarakat tentang faktor dominan dalam penyediaan fasilitas umum di perumahan. Berdasarkan jawaban masyarakat mengenai persepsinya pada kuesioner, maka berikut ini dapat diperlihatkan frekuensi jawaban mulai dari Sangat Tidak Berpengaruh (STB), Tidak Berpengaruh (TB), Kurang Berpengaruh (KB), Berpengaruh (B) dan Sangat Berpengaruh (SB) serta nilai rata-rata (*mean*). *Mean* pada masing masing indikator ini dapat diperoleh melalui nilai skor dibagi jumlah responden (n). Dalam hal ini nilai skor dapat diperoleh langsung dari penjumlahan

semua bentuk jawaban yang telah dikalikan dengan bobot jawabannya pada masing-masing indikator. Berdasarkan perhitungan *mean* maka rekapitulasi *mean* dari masing-masing factor penyediaan fasilitas umum beserta peringkatnya, yang terangkum pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1 Rekapitulasi *Mean* Faktor-faktor Penyediaan Fasilitas Umum

No.	Variabel	<i>Mean</i>	Peringkat
X ₁	Faktor fasilitas jalan	4,430	1
X ₂	Faktor fasilitas air minum	4,349	3
X ₃	Faktor fasilitas air limbah	4,301	6
X ₄	Faktor fasilitas pembuangan air hujan	4,317	5
X ₅	Faktor fasilitas pembuangan sampah	4,231	7
X ₆	Faktor fasilitas jaringan listrik	4,339	4
X ₇	Faktor fasilitas jaringan telepon	4,376	2
X ₈	Faktor fasilitas angkutan umum	4,220	8

Tabel 4.1 menunjukkan bahwa faktor-faktor penyediaan fasilitas umum di perumahan, dari persepsi masyarakat adalah faktor fasilitas jalan, fasilitas jaringan telepon, fasilitas air minum, fasilitas jaringan listrik, fasilitas pembuangan air hujan, fasilitas air limbah, fasilitas pembuangan sampah, dan faktor fasilitas angkutan umum. Secara keseluruhan semua faktor-faktor penyediaan fasilitas umum, dapat diperlihatkan pada Gambar 4.1.



Gambar 4.1 memperlihatkan bahwa nilai *mean* tertinggi diperoleh pada “faktor fasilitas jalan”, dengan nilai sebesar 4,430. Hal ini menunjukkan bahwa berdasarkan persepsi masyarakat, faktor dominan ketersediaan fasilitas umum adalah faktor fasilitas jalan.

4.2 Analisis Korelasi Sederhana

Analisis korelasi sederhana digunakan untuk mengetahui keeratan hubungan antara faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual perumahan Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibusecara parsial (individual). Analisis ini mempunyai *output* berupa bentuk hubungan melalui besarnya koefisien korelasi *Pearson*, ada atau tidak adanya hubungan melalui taraf signifikan harus $\leq 0,05$. Bentuk hubungan dari koefisien korelasi *Pearson*, dapat dilihat pada Tabel 2.3 halaman 13. Adapun koefisien korelasi *Pearson* yang telah dianalisis melalui *software* SPSS, dapat dilihat pada Tabel 4.6.

Tabel 4.2 *Output* Korelasi *Pearson*

No.	Hubungan Variabel	Korelasi <i>Pearson</i>	Bentuk Hubungan	Signifikansi < 0,05
1	X1 – Y	0,907	Sangat tinggi	0,000
2	X2 – Y	0,830	Sangat tinggi	0,000
3	X3 – Y	0,736	Tinggi	0,000
4	X4 – Y	0,711	Tinggi	0,000
5	X5 – Y	0,722	Tinggi	0,000
6	X6 – Y	0,837	Sangat tinggi	0,000
7	X7 – Y	0,916	Sangat tinggi	0,000
8	X8 – Y	0,753	Tinggi	0,000

4.5 Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda ini digunakan untuk mengetahui faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum yang paling berpengaruh terhadap harga jual perumahan Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibu, dengan melihat koefisien regresi terbesar. Selengkapnya, untuk *output* analisis regresi linear berganda melalui bantuan *software* SPSS. Koefisien regresi linear berganda yang telah dianalisis melalui *software* SPSS, terangkum dalam Tabel 4.2.

Tabel 4.3 *Output* Regresi Linear Berganda

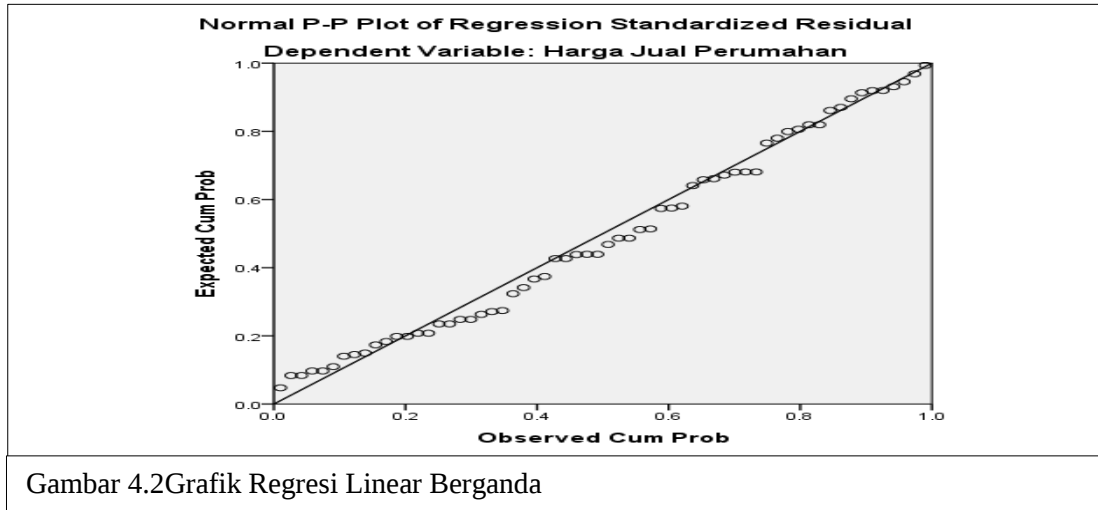
Variabel	Koefisien Regresi
Konstanta	-0,460
Faktor fasilitas jalan	0,569
Faktor fasilitas air minum	0,390
Faktor fasilitas air limbah	0,017
Faktor fasilitas pembuangan air hujan	-0,238
Faktor fasilitas pembuangan sampah	0,145
Faktor fasilitas jaringan listrik	-0,055
Faktor fasilitas jaringan telepon	0,556
Faktor fasilitas angkutan umum	-0,339

Berdasarkan koefisien regresi pada tabel di atas, maka model persamaan regresi linear berganda ini dapat diperlihatkan sebagai berikut.

$$Y = -0,460 + 0,569X_1 + 0,390X_2 + 0,017X_3 - 0,238X_4 + 0,145X_5 - 0,055X_6 + 0,556X_7 - 0,339X_8$$

Berdasarkan koefisien pada persamaan regresi linear berganda, maka koefisien regresi terbesar diperoleh pada faktor fasilitas jalan dengan koefisien regresi sebesar 0,569.

Dengan demikian, faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum yang paling berpengaruh terhadap harga jual perumahan berada pada faktor fasilitas jalan. Hal ini berarti bahwa apabila faktor fasilitas jalan ditingkatkan, maka harga jual perumahan akan semakin meningkat. Adapun grafik dari regresi linear berganda, yang telah diolah melalui *software* SPSS dapat dilihat pada Gambar 4.2.



Gambar 4.2 Grafik Regresi Linear Berganda

Grafik tersebut dapat dilihat bahwa titik-titik berada di sekitar garis regresi. Hal ini menunjukkan garis tersebut mewakili keseluruhan data yang diambil, sehingga permodelan regresinya dapat diterima.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Faktor dominan dalam penyediaan fasilitas umum di perumahan Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibu adalah faktor fasilitas jalan dengan *mean* 4,430.

Faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum yang mempunyai hubungan tinggi terhadap harga jual perumahan Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibu adalah fasilitas air limbah dengan korelasi *Pearson* 0,736, fasilitas pembuangan air hujan dengan korelasi *Pearson* 0,711, fasilitas pembuangan sampah dengan korelasi *Pearson* 0,722, dan fasilitas angkutan umum dengan korelasi *Pearson* 0,753.

Sementara faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum yang mempunyai hubungan sangat tinggi terhadap harga jual perumahan adalah fasilitas jalan dengan korelasi *Pearson* 0,907, fasilitas air minum dengan korelasi *Pearson* 0,830, fasilitas jaringan listrik dengan korelasi *Pearson* 0,837, dan fasilitas jaringan telepon dengan korelasi *Pearson* 0,916.

Faktor-faktor ketersediaan fasilitas umum yang paling berpengaruh terhadap harga jual perumahan Bumi Lambheu Damai dan Mont Sibu, adalah faktor fasilitas jalan, dengan koefisien regresi sebesar 0,569. Artinya apabila faktor fasilitas jalan ditingkatkan, maka harga jual perumahan akan semakin meningkat.

Faktor fasilitas jalan merupakan faktor dominan dalam penyediaan fasilitas umum di perumahan dengan *mean* 4,430, mempunyai hubungan yang tinggi terhadap harga jual perumahan dengan korelasi *Pearson* 0,907, dan menjadi faktor yang paling berpengaruh terhadap harga jual perumahan dengan koefisien regresi 0,569.

5.2 Saran

Diharapkan developer, dapat memperhatikan faktor fasilitas jalan sebagai faktor dominan dalam penyediaan fasilitas umum pada perumahan. Developer dapat memperhatikan secara keseluruhan faktor-faktor fasilitas umum yang mempunyai hubungan sangat tinggi dan tinggi terhadap harga jual perumahan. Diharapkan developer dapat memperhatikan faktor fasilitas jalan sebagai salah satu faktor fasilitas umum yang paling berpengaruh terhadap harga jual perumahan.

VI. DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Anonim, 1992. *Undang-undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman*.
Anonim, 2004. SNI 03-1733-2004 *Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*.
Arikunto, S., 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
Bayuprima, I. G. R. N., 2015. *Pengaruh Ketersediaan Fasilitas Umum Terhadap Harga Jual Perumahan di Kawasan Mangupura*. Denpasar: Universitas Udayana.
Riduwan, dan Sunarto., 2014. *Pengantar Statistika untuk Penelitian Pendidikan, Sosial, Ekonomi, Komunikasi, dan Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
Sugiyono, 2015. *Statistik Nonparametris untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.