

PENGARUH KETERSEDIAAN FASILITAS UMUM TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN DI KAWASAN MANGUPURA

I Gd Raka Natha Bayuprima¹, I N. Sutarja,² I W. Yansen²

Abstrak: Kawasan Mangupura sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Badung, beberapa tahun terakhir mengalami perkembangan pembangunan yang sangat pesat. Meningkatnya pembangunan adalah akibat dari permintaan pasar akan rumah tinggal yang tinggi dan harga lahan yang relatif masih terjangkau.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor fasilitas umum apa yang dominan mempengaruhi harga jual rumah, mengkaji pengaruh faktor fasilitas umum terhadap harga jual rumah yang ditawarkan pengembang, serta mengkaji kesesuaian fasilitas umum yang disediakan sudah sesuai dengan harga jual rumah yang ditawarkan.

Dalam penelitian ini mendapatkan dua data yang bersifat berbeda, yaitu data kuantitatif (jawaban dari kuisioner) dan data kualitatif (jawaban dari wawancara). Data diolah dengan menggunakan uji statistik, dengan 5 klasifikasi skor, kemudian data disajikan dengan distribusi frekuensi relatif dan analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda.

Hasil analisis regresi berganda yang dilakukan menunjukkan bahwa fasilitas umum yang diberikan oleh pihak pengembang berpengaruh signifikan terhadap kepuasan penghuni di kawasan Mangupura. Faktor yang paling dominan mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah adalah faktor fasilitas umum jalan dengan rata-rata tingkat nilai 4.159. Masing-masing faktor dengan tingkat pengaruh terhadap harga jual memiliki hubungan yang linier positif, kecuali pada fasilitas umum pembuangan air limbah (-0.439), dengan asumsi semakin tinggi kebutuhan penghuni terhadap faktor tersebut, maka semakin tinggi pula tingkat kepuasan penghuni terhadap faktor fasilitas umum pada kawasan perumahan.

Saran yang bisa diberikan dari hasil penelitian ini Pengembangan pada suatu kawasan hendaknya memperhatikan fasilitas umum yang akan disediakan sebaiknya disesuaikan dengan standar peraturan perundang-undangan perumahan.

Kata Kunci : Fasilitas Umum, Perumahan, Kawasan Mangupura

EFFECT OF PUBLIC FACILITIES AVAILABILITY ON THE HOUSING PRICE IN MANGUPURA REGION

Abstract: Mangupura region as the central government of Badung regency, the last few years has developed very fast. Increased development is a result of market demand for homes is high and land prices are relatively affordable.

This study aims to determine what factors are dominant to affect the selling price of the home, assess the influence of public facilities to the selling price of the house has to offer developers, as well as assess the suitability of public facilities provided are in accordance with the selling price of the house has to offer.

To get data in this study using two different methods, quantitative data (answers from the questionnaire) and qualitative data (the answers of the interview). The data were processed using a statistical test, with five score classifications, then the data is presented with the relative frequency distribution and the analysis that used is multiple linear regression analysis.

The results of multiple regression analysis performed indicates that public facilities provided by the developer significantly effect on peoples satisfaction in Mangupura. The dominant factor that affect consumers in buying a home is public road facility with average level 4.159. Each factor with influence level of selling price has positive linear relationship, except on public wastewater disposal facilities (-0439), assuming the higher needs of residents for these factors, the higher the level of satisfaction of the inhabitants of the factors of public facilities in residential areas.

Advice that can be given of the results of this study is on the development of a region should pay attention to public facilities to be provided should be adjusted to the standard housing legislation.

Keywords: Public facility, Residential, Housing, Mangupura Region

¹Mahasiswa Program Magister Teknik Sipil, Program Pascasarjana, Universitas Udayana, Denpasar

²Staf Pengajar Program Magister Teknik Sipil, Program Pascasarjana, Universitas Udayana, Denpasar

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk pada suatu kota sering dipandang sebagai kemajuan daerah dimana kota tersebut berada. Bali sebagai salah satu pusat pariwisata di Indonesia, mengalami perkembangan kota yang sangat pesat. Hal tersebut nampak dari meningkatnya perumahan dan permukiman. Pembangunan perumahan dan permukiman memiliki tujuan sosial, ekonomi dan perencanaan (*social, economic and planning objectives*), yang artinya memiliki tujuan yang luas dan melintasi sejumlah lokalitas.

Menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman bahwa pihak pembangun perumahan harus menyediakan lahan untuk kepentingan umum. Penyediaan fasilitas umum perumahan oleh pengembang minimal 20-30% dari luas lahan. Dengan persentase pengadaan fasilitas umum yang cukup tinggi mengakibatkan banyak para pengembang yang tidak menyediakan fasilitas umum sesuai dengan syarat minimal Undang-undang. Minimnya penyediaan fasilitas umum juga tidak menyebabkan penurunan harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang perumahan.

Tingginya harga rumah di Bali, khususnya di Denpasar sebagai ibukota madya saat ini dikarenakan faktor kondisi lahan yang semakin sedikit dan adanya Perda yang mengatur tentang alih fungsi lokasi menjadi lokasi hunian. Maka pengembang mulai mencari lokasi alternatif untuk pembangunan perumahan. Kawasan Mangupura dipilih sebagai lokasi alternatif pembangunan perumahan, karena harga lahan untuk relatif masih terjangkau.

Mangupura merupakan kota baru yang dikembangkan pemerintah sebagai pusat dari pemerintahan Kabupaten Badung. Sebagai pusat pemerintahan Kabupaten, Kota Mangupura mengalami perkembangan pembangunan yang sangat pesat, akibat permintaan pasar akan rumah tinggal yang tinggi.

Berdasarkan latar belakang di atas dirasakan perlu untuk membahas lebih lanjut mengenai ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual perumahan di daerah Mangupura. Penentuan fasilitas umum yang diberikan oleh pengembang untuk memberikan kepuasan serta kesesuaian harga jual perumahan kepada konsumen.

Rumusan Masalah

1. Faktor fasilitas umum apa yang dominan mempengaruhi harga jual rumah?
2. Apakah ketersediaan fasilitas umum yang diberikan sudah sesuai dengan harga jual rumah yang ditawarkan pengembang?

Tujuan Penelitian

1. Mengetahui faktor fasilitas umum apa yang dominan mempengaruhi harga jual rumah.
2. Mengkaji kesesuaian fasilitas umum yang disediakan sudah sesuai dengan harga yang ditawarkan.

TINJAUAN PUSTAKA

Perumahan dan Permukiman

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian dan tempat kegiatan yang mendukung prikehidupan dan kehidupan.

Peraturan dasar dalam pelaksanaan pembangunan adalah :

- a. Tuntutan kesesuaian peruntukan lahan, pembangunan perumahan dan permukiman harus sesuai dengan daerah peruntukannya, pada lokasi yang memang diperuntukan bagi hunian dan permukiman.
- b. Konsep pembangunan berwawasan lingkungan, dengan mendudukan objek (lokasi aktivitas) yang memperhatikan daya dukung lingkungan.
- c. Konsep pola hunian 1 : 3 : 6, yaitu membangun fasilitas hunian dengan perbandingan 1 rumah mewah, 3 rumah menengah dan 6 rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS). Dengan konsep 1 : 3 : 6 penghunni kawasan RSS akan dapat menikmati fasilitas real estate seperti jalan lingkungan yang lebar dan hijau, taman bermain (playground), fasilitas olahraga (sport centre), area parkir mobil yang luas, tempat jalan kaki (joging track), lapangan tenis (tennis court), dan lain-lain.

Persyaratan Dasar Perumahan

Menurut SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan diperkotaan lokasi lingkungan perumahan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempatnya, dengan kriteria sebagai berikut :
 - a. Kriteria keamanan
 - b. Kriteria kesehatan
 - c. Kriteria kenyamanan
 - d. Kriteria keindahan/keserasian/keteraturan
 - e. Kriteria *fleksibilitas*
 - f. Kriteria keterjangkauan jarak
 - g. Kriteria lingkungan berjeri diri

- h. Lokasi perencanaan perumahan berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.
2. Lingkungan Perumahan, merupakan bagian dari lingkungan binaan dan lingkungan binaan merupakan bagian dari lingkungan hidup, pembangunan perumahan sebagai tempat tinggal manusia merupakan komponen penting dari pembangunan manusia seutuhnya (Budihardjo 1984:113).
 3. Prasarana lingkungan dan fasilitas umum. Prasarana yang harus disediakan adalah sebagai berikut (Sastra dan Marlina, 2006:145-146) :
 - a. Jalan;
 - b. Air Minum
 - c. Air Limbah
 - d. Pembuangan Air Hujan
 - e. Pembuangan Sampah
 - f. Jaringan Listrik.
 - g. Jaringan Telepon
 - h. Angkutan Umum

METODE PENELITIAN

Rancangan Penelitian

Penelitian menggunakan metode penelitian deksriptif kuantitatif dengan pendekatan studi kasus (*case study*). Penelitian ini diawali dengan observasi dan penelitian awal. Data diperoleh melalui penyebaran kuisioner dan pengamatan langsung di lapangan. Kemudian data-data dirangkum dan dianalisis. Dari hasil analisis data diambil keputusan untuk menjawab permasalahan penelitian ini.

Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian adalah beberapa perumahan di Mangupura. Perumahan yang dipilih merupakan perumahan yang memiliki delapan jenis fasilitas umum yang sesuai dengan penelitian.

Sumber Data

Pengambilan sampel dilakukan secara acak dengan menggunakan metode alokasi proporsional. Sampel diambil dari setiap populasi di asumsikan memiliki probabilitas yang diteliti sebesar 90% dengan kesalahan 10%.

TABEL 1

Jumlah sampel yang akan diteliti		
Perumahan	Populasi	Sampel
1	48	9
2	32	6
3	89	16
4	78	14
5	28	5
6	36	6
7	56	10

8	67	12
9	22	4
Total	456	82

Jumlah sampel yang diambil dari setiap populasi di asumsikan memiliki probabilitas yang diteliti sebesar 90% dengan kesalahan 10%. Jumlah sampel yang akan diambil di masing-masing populasi dihitung dengan rumus (Slovin)

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1} \dots\dots\dots (4.1)$$

Keterangan :

- n = ukuran sampel
- N = jumlah populasi
- d = pendugaan

Pengambilan sampel dilakukan secara acak dengan menggunakan metode alokasi proporsional dengan sampling dihitung dengan rumus dibawah ini dengan jumlah sampel total (n) (Nasir, 1999:356)._i

$$n = \frac{N_i}{N} \cdot n \dots\dots\dots (4.2)$$

Variabel Penelitian

- a. Variabel bebas: jalan, air minum, air limbah, pembuangan air hujan, pembuangan sampah, jaringan listrik, jaringan telepon, angkutan umum.
- b. Variabel terikat: ketersediaan fasilitas umum terhadap harga yang ditawarkan.

Pengukuran terhadap variabel dengan pemberian skala yang dapat mewakili hal tersebut. Dalam penelitian ini penulis menggunakan pengukuran skala *likert*, yang dibagi dalam lima kategori yaitu tingkat sangat kurang penting, kurang penting, cukup penting, penting, sangat penting. Kriteria tingkat kepuasan (x) ini diberikan bila responden memberikan jawaban dengan rentang skor sebagai berikut :

- a. Tingkat sangat kurang penting : 5
- b. Tingkat kurang penting : 4
- c. Tingkat cukup penting : 3
- d. Tingkat penting : 2
- e. Tingkat sangat penting : 1

Prosedur Penelitian

Tahap dalam penelitian, dimulai dari uji validitas kuesioner. Uji validitas dimaksudkan untuk mengetahui kevalidan dari pertanyaan yang ada dalam kuisioner.

Setelah semua pertanyaan dalam kuisioner tersebut dianggap valid, selanjutnya dilakukan

penyebaran kuisisioner kepada responden.Selain penyebaran responden tersebut peneliti juga melakukan wawancara serta pengamatan secara langsung di lapangan.

Analisa Data

Dalam penelitian ini mendapatkan dua data yang bersifat berbeda, yaitu data kuantitatif dan data kualitatif.Yang mana data kuantitatif merupakan jawaban dari kuisisioner yang telah disebar, sedangkan data kualitatif merupakan pertanyaan yang diajukan saat wawancara berlangsung.

Data yang didapat itu diolah dengan menggunakan uji statistik, sebelum melakukan pengolah data tersebut sebelumnya diberikan skor.Disini peneliti membedakan menjadi 5 klasifikasi skor. Pengklasifikasian skor tersebut adalah :

TABEL 2

Klasifikasi Skor

Klasifikasi	Interprestasi Skor
Sangat Kurang	0% < 20%
Kurang	21% <40%
Cukup	41% < 60%
Baik	61% <80%
Sangat Baik	81% < 100%

Data yang telah diberikan skor tersebut ditabulasikan, kemudian data disajikan dengan distribusi frekuensi relatif dan analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda.Program yang digunakan untuk mengolah data hasil kuesioner adalah software SPSS.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengukuran validitas instrument penelitian dilakukan terhadap 81 responden dan didapat r table sebesar 0,288. Hasil pengujian koefisien validitas masing-masing varibel terangkum dalam table dibawah ini:

Tabel 5.1

Uji Validitas

No.	Koef Korelasi	R Kritik Product Moment	Hasil Pengujian
1	0,926	0,288	Valid
2	0,955	0,288	Valid

3	0,946	0,288	Valid
4	0,948	0,288	Valid
5	0,925	0,288	Valid
6	0,970	0,288	Valid
7	0,930	0,288	Valid
8	0,975	0,288	Valid
9	0,933	0,288	Valid
10	0,961	0,288	Valid
11	0,940	0,288	Valid
12	0,928	0,288	Valid
13	0,944	0,288	Valid
14	0,949	0,288	Valid
15	0,916	0,288	Valid
16	0,888	0,288	Valid
17	0,951	0,288	Valid
18	0,966	0,288	Valid
19	0,975	0,288	Valid
20	0,962	0,288	Valid
21	0,919	0,288	Valid
22	0,962	0,288	Valid
23	0,949	0,288	Valid
24	0,932	0,288	Valid

Hasil pengujian validitas kuisisioner pada table di atas dapat diketahui bahwa, nilai koefisien korelasi lebih besar dari r table.Hal tersebut menunjukkan bahwa para pihak yang menjadi sampel penelitian memenuhi kriteria, yang dimana bahwa indikator-indikator penelitian dapat digunakan sebagai pengumpul data yang efektif untuk menggali masalah yang dijadikan obyek penelitian.

hasil pengujian reliabilitas masing-masing responden terangkum dalam table berikut ini :

Tabel 5.2
Uji Reliabilitas

No	Variabel	Cronbach's alpha	klasifikasi
1	Jalan	0,936	Valid
2	Air Minum	0,943	Valid
3	Air Limbah	0,935	Valid
4	Air Hujan	0,937	Valid
5	Pembuangan Sampah	0,928	Valid
6	Jaringan Listrik	0,924	Valid
7	Jaringan Telepon	0,947	Valid
8	Angkutan Umum	0,932	Valid

Hasil pengujian reliabilitas keseluruhan bermakna bahwa indikator-indikator penelitian yang dijadikan kuisisioner penelitian dan dipergunakan sebagai alat pengumpul data primer ternyata dapat diandalkan untuk mengukur masing-masing variable yang dijadikan obyek penelitian.

Pengumpulan dan Pengolahan Data

Dalam penelitian ini, peneliti telah melakukan wawancara dan pengisian kuisisioner terhadap 82 penghuni perumahan di kawasan Mangupura. Data yang diperoleh dibagi menjadi tiga bagian, yaitu: data umum responden, ketersediaan fasilitas umum yang mempengaruhi konsumen dalam memilih lokasi rumah, dan tingkat kesesuaian ketersediaan fasilitas umum yang disediakan pengembang.

TABEL 3

Data Umum responden

No	Data Umum Responden	Jumlah	
		Orang	Persentase (%)
Berdasarkan Jenis Pekerjaan			
1	Tidak Bekerja	0	0,00
2	PNS	36	43,90
3	Pegawai Swasta	25	30,49
4	Pengusaha	12	14,63
5	Profesi	2	2,44
6	Lainnya	7	8,54
Total		82	100

Berdasarkan Pendidikan Terakhir

1	Tidak Sekolah	0	0
2	SD	0	0
3	SMP	0	0
4	SMA	6	7,32
5	Sarjana	72	87,80
6	Pasca Sarjana	4	4,88
Total		82	100

Berdasarkan Alamat Asal

1	Kabupaten Badung	19	23,17
2	Kabupaten Lain	36	43,90
3	Provinsi Lain	27	32,93
4	Negara Lain	0	0
Total		82	100

Berdasarkan Penghasilan Setiap Bulan

1	< Rp. 1.200.000,00	0	0
2	Rp. 1.200.000,00 – Rp. 3.000.000,00	54	63,41
3	>Rp. 3.000.000,00	28	36,59
Total		82	100

Berdasarkan Jumlah Penghuni Dalam Rumah

1	1 - 3 orang	17	20,73
2	4 -5 orang	65	89,27
3	Lebih dari 6 orang	0	0
Total		82	100

Ketersediaan Fasilitas Umum Yang Mempengaruhi Konsumen Dalam Memilih Lokasi Rumah

Dalam penelitian ini ada delapan faktor fasilitas umum yang diteliti sebagai dasar yang mempengaruhi konsumen dalam memilih perumahan yang akan ditempati, antara lain:

1. Fasilitas Umum Jalan

Ketersediaan fasilitas umum jalan yang disediakan oleh pengembang secara umum terpenuhi, dimana hal tersebut terlihat dari Sembilan perumahan yang diteliti memilih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan berkisar antara 8 sampai 44 responden. Pada interval sangat kurang maupun kurang terpenuhi berkisar sangat kecil anantara 0 sampai 10 responden.

2. Fasilitas Umum Air Minum
Ketersediaan fasilitas umum air minum yang disediakan oleh pengembang secara umum terpenuhi, dimana hal tersebut terlihat dari Sembilan perumahan yang diteliti memilih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan berkisar antara 8 sampai 38 responden. Pada interval sangat kurang maupun kurang terpenuhi berkisar sangat kecil anantara 0 sampai 10 responden.
3. Fasilitas Air Limbah
Ketersediaan fasilitas umum air limbah yang disediakan oleh pengembang secara umum terpenuhi, dimana hal tersebut terlihat dari Sembilan perumahan yang diteliti memilih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan berkisar antara 3 sampai 47 responden. Pada interval sangat kurang maupun kurang terpenuhi berkisar sangat kecil anantara 0 sampai 15 responden.
4. Fasilitas Umum Pembuangan Air Hujan
Ketersediaan fasilitas umum air hujan yang disediakan oleh pengembang secara umum terpenuhi, dimana hal tersebut terlihat dari Sembilan perumahan yang diteliti memilih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan berkisar antara 8 sampai 37 responden. Pada interval sangat kurang maupun kurang terpenuhi berkisar sangat kecil anantara 0 sampai 12 responden.
5. Fasilitas Umum Pembuangan Sampah
Ketersediaan fasilitas umum pembuangan sampah yang disediakan oleh pengembang secara umum terpenuhi, dimana hal tersebut terlihat dari Sembilan perumahan yang diteliti memilih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan berkisar antara 6 sampai 43 responden. Pada interval sangat kurang maupun kurang terpenuhi berkisar sangat kecil anantara 0 sampai 12 responden.
6. Fasilitas Umum Jaringan Listrik
Ketersediaan fasilitas umum jaringan listrik yang disediakan oleh pengembang secara umum terpenuhi, dimana hal tersebut terlihat dari Sembilan perumahan yang diteliti memilih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan berkisar antara 8 sampai 40 responden. Pada interval sangat kurang maupun kurang terpenuhi berkisar sangat kecil anantara 0 sampai 4 responden.
7. Fasilitas Umum Jaringan Telepon
Ketersediaan fasilitas umum jaringan telepon yang disediakan oleh pengembang secara umum terpenuhi, dimana hal tersebut terlihat dari Sembilan perumahan yang diteliti memilih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan berkisar antara 7 sampai 38 responden. Pada interval sangat kurang maupun kurang terpenuhi berkisar sangat kecil anantara 0 sampai 11 responden.

8. Fasilitas Umum Angkutan Umum
Ketersediaan fasilitas umum jalan yang disediakan oleh pengembang secara umum terpenuhi, dimana hal tersebut terlihat dari Sembilan perumahan yang diteliti memilih sesuai dengan kebutuhan dan keinginan berkisar antara 9 sampai 43 responden. Pada interval sangat kurang maupun kurang terpenuhi berkisar sangat kecil anantara 0 sampai 9 responden.

Tingkat Kesesuaian Ketersediaan Fasilitas Umum Yang Disediakan Pengembang

Tingkat kesesuaian ketersediaan fasilitas umum dimana tiap faktor diberikan penilaian berdasarkan jumlah faktor yang jawabannya sesuai dengan yang diharapkan peneliti pada pilihan jawaban yang disediakan dalam kuisioner yang disebarkan

Berdasarkan ketentuan mengenai penilaian Tingkat kesesuaian ketersediaan fasilitas umum tersebut, kemudian dilakukan penilaian terhadap jawaban dari masing-masing responden.

TABEL 4

Data responden berdasarkan tingkat kesesuaian ketersediaan fasilitas umum

Tingkat kesesuaian	Jumlah responden	Persentase(%)
1	0	0
2	10	12,2
3	8	9,8
4	28	34,1
5	36	43,9
Total	82	100

Fasilitas umum jalan menempati urutan tertinggi yaitu dengan persentase 47,6%; fasilitas umum air minum menempati urutan tertinggi yaitu dengan persentase 42,6%; fasilitas umum air limbah menempati urutan tertinggi yaitu dengan persentase 42,6%; fasilitas umum air hujan menempati urutan tertinggi yaitu dengan persentase 39,7%; fasilitas umum pembuangan sampah menempati urutan tertinggi yaitu dengan persentase 49,2%; fasilitas umum jaringan listrik menempati urutan tertinggi yaitu dengan persentase 39%; fasilitas umum jaringan telepon menempati urutan tertinggi yaitu dengan persentase 39%; fasilitas umum angkutan umum menempati urutan tertinggi yaitu dengan persentase 45,1%.

Analisis pengaruh ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual rumah pada perumahan di kawasan Mangupura

Pengujian hipotesis parameter yang diamati terhadap tingkat kepuasan responden yang

telah dihitung memberikan hasil seperti yang ditampilkan dalam table di bawah..

TABEL 5

Hasil pengaruh ketersediaan fasilitas umum terhadap kepuasan penghuni dalam analisis regresi ganda

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
0,933a	0,870	0,856	0,37967

Keterangan :

- R : Korelasi Berganda
- R Square : Koefisien Determinasi
- Adjusted R Square : Sumbangan Pengaruh
- Std. Error Of The Estimate: Ukuran Kesalahan Prediksi

Hasil analisis regresi berganda yang dilakukan menunjukkan bahwa R yang menunjukkan korelasi, yaitu korelasi/hubungan antara delapan variabel bebas terhadap variabel terikat. Angka R yang didapat 0,933a artinya adanya hubungan yang sangat erat antara variabel jalan, air minum, air limbah, air hujan, pembuangan sampah, jaringan listrik, jaringan telepon, angkutan umum terhadap kepuasan penghuni karena nilai yang dimiliki mendekati 1. Jika nilai mendekati 1, maka hubungan semakin erat, dan sebaliknya jika mendekati 0, maka hubungan semakin lemah. R^2 atau kuadrat R menunjukkan koefisien determinasi, besar R^2 sebesar 0,870 artinya persentase sumbangan pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat sebesar 87%

1. Uji Model

Analisis yang menguji koefisien regresi secara bersama-sama adalah analisis varian atau yang disebut Anova, analisis ini berperan untuk menguji *signifikansi* pengaruh jalan, air minum, air limbah, air hujan, pembuangan sampah, jaringan listrik, jaringan telepon, angkutan umum secara bersama-sama dengan menggunakan tingkat *signifikansi* sebesar 0,05.

2. Uji Penyimpangan Asumsi Klasik

Uji penyimpangan asumsi klasik digunakan untuk mengetahui ada tidaknya multikolinearitas dalam model regresi ganda. Multikolinearitas adalah antar variabel independen yang terdapat dalam model regresi memiliki hubungan linier sempurna atau mendekati sempurna. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi sempurna atau mendekati sempurna diantara variable bebasnya.

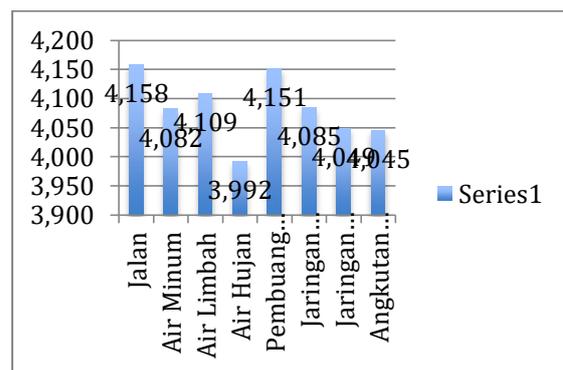
Dengan melihat nilai *tolerance and inflation factor* (VIF) pada model regresi, dapat

diketahui bahwa nilai tolerance kedelapan variable lebih dari 0,1 dan nilai VIF kurang dari 10. Maka, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinearitas antarvariabel bebas.

Faktor Fasilitas Umum Yang Dominan Mempengaruhi Harga Jual Rumah

Konsumen di dalam memilih perumahan sangat tergantung dari fasilitas umum yang disediakan. Dalam penelitian ini ketersediaan fasilitas umum yang menjadi pertimbangan ada 8 faktor, diantaranya: fasilitas umum jalan, air minum, air limbah, air hujan, pembuangan sampah, jaringan listrik, jaringan telepon, angkutan umum.

Data responden berdasarkan interval pengaruh masing-masing faktor akan dijelaskan dalam grafik sebagai berikut:



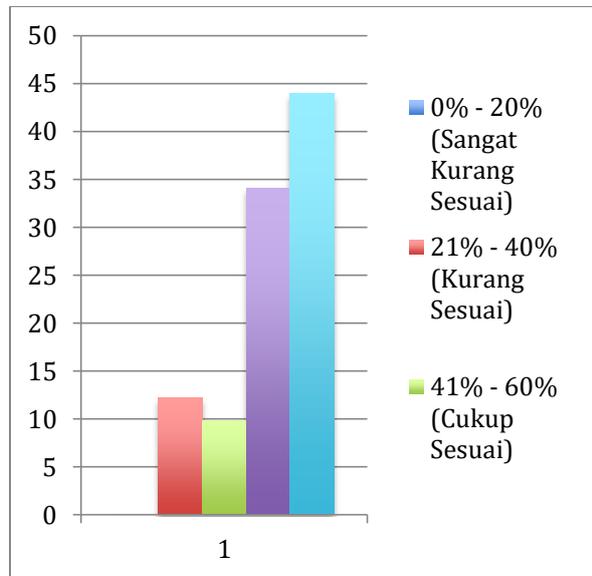
GAMBAR 1. Tingkat Pengaruh Fasilitas Umum yang Disediakan Pengembang

Dari Grafik tersebut dapat dilihat bahwa yang paling dominan mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah adalah faktor fasilitas umum jalan dengan rata-rata tingkat nilai 4.158. hal ini juga diperkuat oleh hasil dari analisa regresi linier berganda yang menggunakan software SPSS dengan tingkat nilai *Standardized coefficient Beta* yaitu memiliki nilai paling tinggi sebesar 0,345, yang dapat diartikan bahwa fasilitas umum jalan memberikan tingkat pengaruh terhadap harga jual sebesar 0,345.

6.1. Kesesuaian ketersediaan fasilitas umum yang diberikan dengan harga yang ditawarkan pengembang

Penelitian ini didasarkan atas delapan faktor fasilitas umum yang menjadi parameter penelitian yang dimana dapat mempengaruhi kepuasan konsumen dalam memiliki rumah dalam kawasan perumahan. Kedelapan faktor fasilitas umum tersebut adalah Fasilitas Umum Jalan , Fasilitas Umum Pembuangan Sampah, Fasilitas Umum Air Limbah, Fasilitas Umum Jaringan Listrik, Fasilitas Umum Air Minum, Fasilitas Umum Jaringan Telepon, Fasilitas Umum Angkutan Umum, Fasilitas Umum Pembuangan Air Hujan.

Dalam penelitian ini yang menjadi variabel bebas adalah kedelapan fasilitas umum tersebut, sedangkan menjadi variabel terikat adalah ketersediaan fasilitas umum terhadap harga yang ditawarkan



Gambar 6.2 Grafik kesesuaian ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual perumahan

Sumber : Analisis Data

Kesesuaian ketersediaan fasilitas umum terhadap harga yang ditawarkan pengembang juga dapat dilihat dari hasil perhitungan menggunakan analisis linier berganda. Dapat dilihat bahwa nilai R (korelasi) yang didapat memiliki nilai yang tinggi atau dengan kata lain fasilitas umum secara bersama-sama memiliki hubungan yang sangat signifikan. Nilai R yang didapat dari perhitungan regresi linier berganda pada bab sebelumnya mendapatkan nilai 0.933 atau dengan persentase sebesar 93.3% sedangkan sumbangan pengaruh sebesar 87% dan nilai *Std. Error of the Estiate* yang merupakan ukuran kesalahan prediksi memiliki nilai yang sangat kecil yaitu 0.37967.

Pada uji yang dilakukan (uji F), ditemukan bahwa pengaruh variabel bebas terhadap tingkat kepuasan penghuni dalam memiliki rumah di Kawasan Mangupura secara bersama-sama memiliki pengaruh yang sangat kuat dengan nilai F_{hitung} sebesar 61.092.

Pada uji t dapat dilihat nilai masing-masing variabel bebas yang diteliti menerangkan bahwa fasilitas umum jalan memiliki nilai yang paling tinggi (4.395). Nilai t_{hitung} tersebut menerangkan antara masing-masing faktor dengan tingkat pengaruh terhadap harga jual memiliki hubungan yang linier positif.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Setiap kawasan perumahan menyediakan fasilitas umum sesuai dengan luasan.Type, serta kesesuaian dengan daerah sekitarnya.Penyediaan fasilitas umum juga tergantung dari developer yang mengembangkan kawasan perumahan tersebut. Dari penelitian yang dilakukan pada perumahan dikawasan mangupura ini dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan perhitungan pada bab sebelumnya, fasilitas umum yang dominan mempengaruhi harga jual rmah pada kawasan perumahan adalah faktor fasilitas umum jalan. Yang dimana fasilitas umum jalan sangat berpengaruh terhadap kendaraan yang akan melintas di atas jalan perumahan tersebut. Faktor fasilitas umum jalan ini memiliki nilai rata-rata yang paling tinggi yaitu 4,158 atau dengan persentase 83,173%. Pernyataan akan fasilitas umum jalan yang merupakan fasilitas umum yang paling dominan dalam mempengaruhi harga jual rumah juga didapat dari analisa linier berganda yang dimana memiliki nilai Standardized coefficient Beta lebih besar dari fasilitas umum lainnya yaitu sebesar 0,345.
2. Setiap faktor fasilitas umum yang disediakan oleh pengembang sangat mempengaruhi nilai jual dari perumahan tersebut. Ini dapat dilihat dari penelitian yang dilakukan seperti uji F, ditemukan bahwa pengaruh variabel bebas terhadap tingkat kesesuaian ketersediaan fasilitas umum yang disediakan pengembang terhadap harga rumah di kawasan Mangupura secara bersama-sama memiliki pengaruh yang sangat kuat dengan nilai F_{hitung} sebesar 61,092 > 2,072 F_{tabel} . Dari seluruh uji t yang dilakukan pada setiap variable didapat bahwa nilai t_{hitung} lebih besar dari t_{tabel} , maka seluruh fasilitas umum yang disediakan pengembang sudah sesuai dengan harga yang ditawarkan pengembang. Hal ini juga diperkuat dari hasil frekuensi jawaban responden yang menyatakan kesesuaian ketersediaan fasilitas umum terhadap harga jual yang ditawarkan pengembang sangat mempengaruhi kepuasan konsumen dalam memiliki rumah pada kawasan perumahan. Dari penelitian yang dilakukan didapat hasil yang menunjukkan tingkat sangat sesuai memiliki nilai paling tinggi yaitu 43,9%, diikuti oleh sesuai 34,1%, kurang sesuai 12,2%, cukup sesuai 9,8%, sedangkan tingkat sangat kurang sesuai tidak ada yang memilih. Maka dari itu hampir setengah dari warga perumahan

yang menempati perumahan di kawasan Mangupura sangat puas akan ketersediaan fasilitas umum yang disediakan oleh pengembang.

Saran

Dari kesimpulan yang telah disampaikan diatas, penulis mempunyai beberapa saran yang dimana dapat dijadikan bahan pertimbangan baik konsumen maupun pengembang yang akan mengembangkan perumahan adalah:

1. Pengembangan pada suatu kawasan hendaknya memperhatikan fasilitas umum yang akan disediakan sebaiknya disesuaikan dengan standar peraturan perundang-undangan perumahan.
2. Konsumen sebaiknya memperhatikan fasilitas umum yang disediakan oleh pengembang, dan disesuaikan dengan kebutuhan serta keinginan konsumen.
3. Konsumen yang telah memiliki rumah pada kawasan perumahan hendaknya ikut menjaga fasilitas umum yang disediakan pengembang agar terciptanya lingkungan yang nyaman dan sehat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim.2013. *Pendidikan Penilaian Properti*.Bank BNI 46.
- Anonim.2010. *Data Jumlah Penduduk Bali*. Badan Pusat Statistik Bali.
- Anonim.2011. Undang-undang no 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Rakyat.
- Anonim. Standar Nasional Indonesia 03-1733-2009
- Budihardjo, E. 1987. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Semarang: Gajah Mada University Press.
- Budihardjo, E. 1983. *Menuju Arsitektur Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Cakrawerthi, N.K. 2011. *Kepuasan Dan Preferensi Penghuni Dalam Memiliki Rumah Pada Pengembangan Perumahan Di Kecamatan Denpasar Barat*. Tesis. Denpasar: Universitas Udayana.
- Ching, F.D.K. 2000. *Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Tata*. Jakarta: Erlangga
- Kotler, P. 2005. *Manajemen Pemasaran*. Edisi Kesebelas. Jilid 1. Jakarta: Indeks.
- Kuswartojo, T. 2005. *Perumahan Dan Permukiman Di Indonesia*. Bandung: ITB.
- Priyatno, D. 2009. *5 Jam Belajar Olah Data Dengan SPSS 17*. Yogyakarta: C.V Andi Offset
- Sastra, M.S. dan Marlina, E. 2006. *Perencanaan Dan Manajemen Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: C.V Andi Offset
- Sudantra, IK. 2000, *Pengaturan Penduduk Pendetang Dalam Awig-Awig Desa Pekraman*. Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Sugiyono. 2006a. *Statistika Untuk Pemula*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2006b. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Bandung: Alfabeta
- Tarigan, T. 2005. *Perencanaan Pembangunan Wilayah, Edisi Revisi*. Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Rahman, A. 2010. *Tesis Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi*. Semarang: Universitas Diponegoro
- Simanungkalit, P. 2009. *Property Investment Strategy In The Global Financial Crisis*. Jakarta.
- www.docstoc.com/docs/87256223/PROPERTY-INVESTMENT-STRATEGY-IN-THE-GLOBAL-FINANCIAL-CRISIS-DR-IR-Panangian-Simanungkalit-M-Sc-RIM-Prepered-for
- Kurniawan, I. 2013. *Mengapa Harga Properti RI Terus Meroket*. Jakarta.
- <http://m.news.viva.co.id/news/read/396247-mengapa-harga-properti-ri-terus-meroket>