

KAJIAN ASPEK TRANSPORTASI TERHADAP PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN VILLA MUTIARA CIKARANG

Yopi Ruswandi¹, Rika Sylviana²
^{1,2}Universitas Islam 45 Bekasi
 Email: rikasyivia@yahoo.com

ABSTRAK

Lokasi perumahan merupakan kunci dalam menentukan nilai dan harga suatu rumah. Keberadaan suatu lokasi perumahan tidak dapat dilepaskan dari berbagai aspek pendukung dari berbagai aspek pendukung disekitar lingkungan perumahan. Salah satu aspek pendukung yang tidak bisa diabaikan adalah aspek transportasi.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui aspek transportasi terhadap pemilihan suatu lokasi perumahan. Survei dilakukan terhadap pemilik rumah dan pengembang perumahan Villa Mutiara Cikarang. Aspek transportasi yang dijadikan variabel penelitian meliputi: kelancaran lalu lintas, aksesibilitas lokasi, ketersediaan sarana transportasi umum, kondisi jalan utama, lebar jalan utama, kondisi jalan dalam perumahan dan lebar jalan dalam perumahan.

Hasil analisis menunjukkan bahwa aspek transportasi pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang dari pemilik rumah diurut berdasarkan jawaban “sangat penting” dari aspek transportasi yaitu: Kelancaran lalu lintas (44.17%) , Kondisi jalan utama (42.38%), Kondisi jalan perumahan (40.89%), Aksesibilitas lokasi (33.73%), Ketersediaan transportasi umum (33.43%), Lebar jalan utama (31.34%) dan Lebar jalan dalam perumahan (24.17%). Sedangkan urutan berdasarkan jawaban “penting” dari aspek transportasi yaitu: Lebar jalan dalam perumahan (69.25%), Aksesibilitas lokasi (64.77%), Lebar jalan utama (64.17%), Ketersediaan transportasi umum (61.49%), Kondisi jalan perumahan (50.41%), Kondisi jalan utama (54.92%) dan Kelancaran lalu lintas (54.62%). Sedangkan hasil survei terhadap pengembang (PT. ISPI), dapat diketahui bahwa jawaban “sangat penting” dipilih dari aspek transportasi Aksesibilitas lokasi dan Kondisi jalan dalam perumahan, sedangkan untuk jawaban “penting” yaitu Kelancaran lalu lintas, Ketersediaan transportasi umum, Lebar jalan dalam perumahan. Dan untuk jawaban “kurang penting” terdiri dari Kondisi jalan utama dan Lebar jalan utama.

Kata kunci: Aspek transportasi, lokasi perumahan

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia tidak pernah lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat dimana manusia itu bernaung dan tinggal dalam kehidupannya sehari – hari. Bagi manusia, tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (*basic need*), di samping kebutuhannya akan pangan dan sandang.

Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Terpenuhinya kebutuhan akan pangan dan sandang saja tidak cukup. Ada peringkat dalam pemenuhan atas kebutuhan itu, dari kebutuhan yang minim hingga yang tidak terbatas.

Sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih

tinggi lagi. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya. Peran tempat tinggal bagi kelangsungan kehidupan dinamis sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat untuk bernaung, tetapi juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak selamanya menguntungkan.

Kesenjangan dalam suatu permukiman (wilayah) biasa muncul karena terjadinya perubahan ke arah yang tidak menguntungkan pada tempat tinggal dan lingkungannya. Sebagai contoh, munculnya rumah – rumah di lingkungan yang sebenarnya dimaksudkan sebagai wilayah tangkapan air hujan akan mengakibatkan terjadinya banjir. Oleh karena itu pertimbangan berbagai faktor dan dampak lingkungan dalam pengembangan suatu hunian mutlak diperlukan agar tercipta keseimbangan antara pembangunan wilayah hunian (perumahan dan permukiman) dengan potensi yang ada lingkungan itu. Dengan demikian kesinambungan pembangunan akan terjaga, tentu dengan dampak yang positif terhadap seluruh aspek kehidupan di wilayah itu, maka untuk mendapatkan semua itu diperlukan pembangunan perumahan yang memperhatikan aspek – aspek yang dapat mendukung antara wilayah hunian (perumahan atau permukiman) dengan lingkungannya.

Pembangunan perumahan yang pada mulanya cenderung “*booming*” menjadikan pengembang terfokus pada bagaimana membangun perumahan secepatnya lalu dijual kepada konsumen dengan harapan mendapatkan keuntungan tanpa memperhatikan kondisi pasar dan keinginan konsumen. Namun, situasi yang sangat kontras terjadi saat ini, dimana pasar perumahan yang lesu membuat setiap pengembang harus sigap mencari peluang dalam membangun dan memasarkan produknya. Oleh karena itu dibutuhkan strategi untuk menarik konsumen dalam pasar pengembang. Strategi yang sering digunakan selain harga yang bersaing, kualitas yang prima serta fasilitas pendukung adalah lokasi perumahan yang menarik konsumen.

Lokasi perumahan merupakan hal krusial dan menjadi kunci dalam menentukan harga dan nilai rumah yang ada (Miles, 2000). Pengembang harus menggunakan kreatifitasnya dalam pemilihan lokasi perumahan karena akan memberikan perbedaan yang positif antara biaya yang dikeluarkan dengan nilai yang didapatkan. Banyaknya perumahan yang tidak laku karena lokasi perumahan tersebut kurang menarik konsumen sehingga bisa menimbulkan kerugian baik dari segi ekonomi maupun non ekonomi.

Keberadaan suatu lokasi perumahan tidak dapat dilepaskan dari berbagai aspek pendukung di sekitar lingkungan perumahan. Aspek pendukung tersebut akan berpengaruh terhadap nilai jual rumah secara khusus maupun lokasi perumahan secara umum. Salah satu aspek pendukung yang tidak bisa diabaikan adalah aspek transportasi.

Berbagai berita yang sering terjadi banyak konsumen yang menyesal setelah mengambil rumah di suatu perumahan yang disebabkan akibat beberapa aspek salah satu yang sering muncul permasalahan dari aspek transportasi yaitu dengan kondisi jalan yang rusak, akses menuju perumahan susah dijangkau, sarana transportasi umum yang kurang memadai dan tidak tersedianya sarana penunjang lainnya seperti pusat perbelanjaan, pendidikan rumah sakit, dan lain – lain. Sehingga banyak para konsumen yang menjual kembali rumah yang sudah dibeli dan dikontrakan kepada orang lain dan tidak ditempati oleh pemiliknya.

Dari segi pengembang berdasarkan pengalaman yang sering terjadi seperti paragraf di atas perlu adanya perhatian dan pemikiran sebelum

membangun suatu perumahan harus diperhatikan dari beberapa aspek khususnya aspek transportasi dari lokasi yang akan dijadikan perumahan jangan sampai setelah perumahan selesai dibangun tetapi perumahannya tidak laku di pasaran dan tidak diminati oleh konsumen akibat lokasi perumahan tersebut tidak memenuhi aspek – aspek yang dapat mempengaruhi konsumen untuk memilih lokasi perumahan yang dibangun khususnya dari aspek transportasi.

Berdasarkan kondisi dan pertimbangan tersebut di atas mendorong untuk dilakukannya penelitian mengenai aspek yang mempengaruhi konsumen dalam pemilihan lokasi rumah khususnya aspek transportasi supaya para konsumen tidak menyesal dalam pemilihan lokasi perumahan, oleh karena itu maka dilakukan penelitian terhadap konsumen mengenai aspek yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan dilihat dari aspek transportasinya khusus untuk perumahan Villa Mutiara Cikarang.

Villa Mutiara Cikarang terletak di desa Ciantra kecamatan Cikarang Selatan yang terletak di dekat pintu gerbang kawasan Hyundai dan EJIP juga dekat dengan pusat perbelanjaan yang terletak di kawasan Lippo Cikarang yang di dalamnya memiliki semua fasilitas yang diperlukan baik pusat perbelanjaan, sarana rekreasi, sarana olah raga, sekolah, rumah sakit, dan lain – lain, semuanya dapat ditempuh hanya 5 menit dari perumahan Villa Mutiara Cikarang.

1.2 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang khusus dari aspek transportasi.

Dua manfaat penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini antara lain :

- a. Memberikan gambaran bagi para konsumen dalam hal pemilihan lokasi perumahan, khususnya dari aspek transportasi.
- b. Memberikan masukan kepada pengembang dalam hal penentuan lokasi perumahan khususnya aspek transportasi sehingga perumahan tersebut diminati oleh para konsumen.

1.3 Perumusan Masalah

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang dengan cara diurutkan aspek transportasi yang ada di dalam kuisioner berdasarkan nilai tertinggi .

1.4 Batasan Masalah

- a. Dalam penelitian ini yang menjadi sampel untuk wawancara adalah orang yang telah membeli rumah di perumahan Villa Mutiara Cikarang.
- b. Aspek yang menjadi penelitian terbatas pada aspek transportasi saja.

1.5 Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan di perumahan Villa Mutiara Cikarang dengan cara menyebarkan kuisioner untuk diisi oleh pemilik rumah yang sudah membeli rumah di perumahan Villa Mutiara Cikarang dengan jumlah sampel untuk wawancara sebanyak 335 orang berdasarkan tabel *Krejcie*. Dari data hasil penelitian tersebut dianalisa dengan cara dimasukkan ke dalam program

MS – Excel untuk dirangking berdasarkan nilai tertinggi dari aspek transportasi yang ada dalam kuisioner tersebut.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Batasan pengertian

Batasan pengertian yang ditinjau meliputi : pengertian perencanaan dan pengembangan perumahan, pengertian analisa lokasi perumahan, dan pengaruh aspek transportasi terhadap perumahan.

2.1.1 Pengertian perencanaan dan pengembangan perumahan.

Bila dikaji melalui pengertian yang tertuang dalam Undang – Undang nomo 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Bagi sebuah lingkungan perkotaan, kehadiran lingkungan perumahan sangatlah penting dan berarti karena bagian terbesar pembentukan struktur ruang perkotaan adalah lingkungan permukiman. Oleh karena itu munculnya permasalahan pada suatu pemukiman akan menimbulkan dampak langsung terhadap permasalahan secara menyeluruh. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa baik atau buruknya sistem perkotaan dipengaruhi oleh baik buruknya lingkungan permukiman.

Apabila dilihat secara makro, dalam melakukan pembangunan, khususnya pembangunan perumahan dan permukiman, seharusnya dilakukan sinkronisasi antara dua sistem, yaitu perkotaan dan pedesaan. Hal ini harus diupayakan guna menghindari terjadinya *over load* (kelebihan beban) pada lingkungan perumahan dalam wilayah perkotaan yang dapat menimbulkan dampak yang tidak menguntungkan bagi wilayah perkotaan maupun wilayah di belakangnya (*hinterland*), yang biasanya adalah suatu wilayah pedesaan.

Oleh karena itu perencanaan sebuah perumahan memegang peranan yang sangat penting dalam pengendalian laju pembangunan agar berdampak positif dan berkesinambungan. Perencanaan itu harus dilakukan, dimulai dari perencanaan rumah hingga perencanaan lingkungan permukiman dan ruang perkotaan, bahkan hingga skenario wilayahnya.

Untuk membuat sebuah perencanaan perumahan yang betul – betul dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan dan permukiman maka perlu dipertimbangkan secara matang aspek – aspek perencanaannya. Dengan memperhatikan aspek – aspek perencanaan sepanjang pembangunannya, diharapkan baik arah maupun laju pembangunan perumahan akan dapat mencapai suatu kondisi dimana jumlah dan kualitasnya sesuai dengan tuntutan dan kebutuhan masyarakat. Karena perumahan dan permukiman berfungsi sebagai wadah pengembangan sumber daya manusia dari kehidupan sosial yang tertib maka di dalam merencanakan perumahan harus mempertimbangkan aspek – aspek yang mendasari perencanaan perumahan tersebut, yang antara lain :

1. 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.

Pertimbangan terhadap terhadap faktor – faktor lingkungan dalam perencanaan lingkungan perumahan mutlak diperlukan karena pada hakikatnya proses terbentuknya lingkungan perumahan merupakan akumulasi dari unit – unit rumah sebagai pembentuk perumahan tersebut. Oleh karena itu dalam perencanaan perumahan diperlukan juga perencanaan terhadap lingkungan perumahan tersebut, terkait secara mikro (perencanaan secara detail terhadap unit – unit rumah) serta makro (perencanaan dan pencermatan terhadap lingkungan dimana perumahan tersebut berada).

Wawasan makro dapat diimplementasikan dengan menciptakan kondisi yang seimbang antara lingkungan perumahan dengan lingkungan sebelum didirikannya perumahan tersebut. Kita perlu memikirkan bahwa sebaiknya proses perubahan yang terjadi merupakan suatu proses perubahan yang mengarah kepada keseimbangan. Seandainya terjadi perubahan maka perubahan itu masih berada pada batas ambang toleransi. Apabila ternyata daya dukung alami lingkungan sudah tidak dapat mengimbangi lagi maka perlu dilakukan intervensi treatment lingkungan, agar kelestarian lingkungan dapat tercipta. Dengan adanya upaya tersebut maka pembangunan perumahan tidak akan menimbulkan dampak yang negatif, terutama bagi lingkungan perumahan tersebut.

2. Daya Beli (*Affordability*)

Perencanaan bangunan diharapkan dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan yang telah dicanangkan sesuai dengan programnya. Di dalam perencanaan perumahan selalu dipikirkan kesesuaian antara ukuran bangunan, kebutuhan ruang, konstruksi bangunan, maupun bahan bangunan yang digunakan dengan jangkauan pelayanannya. Hal ini perlu diantisipasi mengingat kemampuan rata – rata (kemampuan daya beli) masyarakat pada wilayah yang satu dengan yang lain tidak sama. Bahkan jika melihat data tentang kebutuhan akan rumah tinggal di Indonesia secara umum, maka kemampuan masyarakat untuk membeli rumah masih di bawah garis kemampuan standar.

Faktor – faktor yang mempengaruhi daya beli masyarakat antara lain :

- a. Pendapatan per kapita sebagian besar masyarakat yang masih relatif rendah (di bawah standar)
- b. Tingkat pendidikan sebagian besar masyarakat, terutama di daerah pedesaan, relatif rendah.
- c. Pembangunan yang belum merata pada berbagai daerah sehingga memicu timbulnya kesenjangan sosial dan ekonomi, di mana hal ini berdampak terhadap persaingan antara golongan yang berpenghasilan tinggi dengan masyarakat yang berpenghasilan rendah, seolah – olah fasilitas dan kemajuan pembangunan (termasuk perumahan) hanya dapat dinikmati oleh kaum yang berpenghasilan tinggi saja.
- d. Situasi politik dan keamanan yang tidak stabil sehingga mempengaruhi minat dan daya beli masyarakat untuk berinvestasi dan mengembangkan modal.

- e. Inflasi yang tinggi yang menyebabkan naiknya harga bahan bangunan, yang berdampak dengan melambungnya harga rumah, baik untuk kategori rumah sederhana, maupun mewah.

Permasalahan daya beli yang tidak pernah mencapai angka keseimbangan antara penghasilan (*income perkapita*) dan daya beli (*affordability*) tetap nampak hingga era millennium ketiga ini. Betapa tidak, karena dengan terjadinya krisis moneter pada tahun 1998, hingga sekarang kondisi properti belum mengalami pemulihan yang berarti sehingga perbandingan angka kebutuhan dan kemampuan masih tersebut selalu menunjukkan kesenjangan yang belum biasa diatasi.

3. Kelembagaan

Keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah baik di perkotaan maupun di pedesaan, tidak terlepas dari peran pemerintah sebagai pihak yang berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang kondusif bagi terciptanya keberhasilan itu. Masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan memegang peran penting dalam setiap program pembangunan yang dijalankan. Apabila dikaji lebih jauh lagi tentang unsure pelaku pembangunan perumahan, maka peran swasta dalam hal ini pengembang (kontraktor) sangatlah menentukan terciptanya arah dan laju pembangunan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera dengan tercukupinya segala kebutuhan, termasuk kebutuhan perumahan.

2.1.2 Pengertian analisa lokasi perumahan dan pengaruh aspek transportasi terhadap perumahan.

Menurut (Suharman, 2004) analisa lokasi perumahan diawali dengan perencanaan lokasi. Perencanaan lokasi merupakan seni atau keterampilan untuk mengatur lingkungan fisik eksternal untuk mendukung lingkungan manusia sebagai pengguna. Perencanaan lokasi pada dasarnya dibuat untuk kepentingan individu, partnership, korporasi bisnis, organisasi non profit maupun untuk kepentingan pemerintah lokal maupun nasional. Perencanaan lokasi tidak hanya dilakukan untuk prospektif pengguna lahan, tapi juga untuk lokasi pinggir perkotaan sebagai satu kesatuan wilayah kota. Kompleksitas perencanaan seperti itu membutuhkan proses pengambilan keputusan secara sistematis.

Pengembangan lahan pada sebuah lokasi perumahan dapat terjadi karena 2 hal yaitu:

1. Klien mempunyai lokasi
2. Membutuhkan sebuah program yang akan dilaksanakan untuk memanfaatkan lokasi tersebut atau klien mempunyai program yang akan dijalankan tapi tidak memiliki lokasi.

Pemilihan lokasi perumahan yang tepat dan potensial untuk dikembangkan membutuhkan indentifikasi, koleksi data awal dan data tambahan yang sesuai dengan kepentingan pengguna. Hal yang penting diperhatikan dalam pemilihan awal lokasi meliputi :

1. Perlindungan hukum terhadap sumber daya yang ada.
2. Bahaya atau resiko, baik karena alam maupun manusia.
3. Kualitas visual lokasi, baik on-site maupun off-site.
4. Hambatan fisik untuk pelaksanaan konstruksi.
5. Hubungan potensial untuk system transportasi ataupun sirkulasi.

6. Pola drainase lokasi.

(la Gro, Jr, 2001) dalam buku (Suharman, 2004), analisa lokasi kaitannya dengan aspek transportasi meliputi dua hal yaitu : sarana jalan dan volume lalu lintas. Sedangkan menurut (Wurtzbech dan Miles, 1994) dalam buku (Suharman, 2004), analisa lokasi meliputi bagian – bagian sebagai berikut :

- a. Zoning
- b. Utilitas
- c. Akses
- d. Ukuran dan bentuk
- e. Pertimbangan topografi

(Suratman, 2001) mengemukakan bahwa pemilihan lokasi proyek perlu dilakukan penelitian dari aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya masyarakatnya terlebih dahulu sehingga dikemudian hari tidak ada kendala yang akan menyebabkan gagalnya pembangunan proyek. Untuk menentukan lokasi proyek yang strategis harus mempertimbangkan faktor primer maupun faktor sekunder.

Faktor primer yang secara teknis harus dipertimbangkan antara lain :

- a. Ketersediaan bahan baku utama dan pebantu.
- b. Ketersediaan tenaga kerja langsung.
- c. Ketersediaan sarana transportasi.
- d. Ketersediaan sarana telekomunikasi, air dan tenaga listrik.
- e. Kedekatan dengan pasar yang dituju.

Faktor sekunder yang harus dipertimbangkan mencakup :

- a. Iklim dan keadaan tanah.
- b. Kemungkinan pengembangan di masa yang akan datang.
- c. Strategis kebijakan pemerintah.

Analisa pemilihan lokasi perlu diperhatikan dan dilakukan karena akan berpengaruh terhadap nilai proyek tersebut (Miles, 2000). Ada beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi perumahan meliputi :

- a. Zoning
- b. Fisik
- c. Utilitas
- d. Transportasi
- e. Parkir
- f. Dampak Lingkungan
- g. Layanan Pemerintah

Untuk aspek transportasi meliputi : jaringan transportasi, lalu lintas, transportasi umum dan aksesibilitas lokasi.

(Suharman, 2004), aspek transportasi yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan dan kemudian dijadikan variabel kuisioner yaitu :

- a. Aksesibilitas lokasi
Aksesibilitas lokasi merupakan tingkat kemampuan capai lokasi dengan kondisi mudah diakses yang diukur dari ketersediaan sarana jalan untuk mencapai lokasi yang dimaksud. Aksesibilitas lokasi yang mudah dengan ditandai oleh ketersediaan sarana jalan akan memberikan nilai positif terhadap keinginan konsumen untuk memiliki rumah dilokasi tersebut.
- b. Kelancaran lalu lintas

Kelancaran lalu lintas yang dimaksud adalah kondisi lalu lintas ke dan dari lokasi perumahan dapat dengan lancar ditempuh oleh pemilik rumah maupun non pemilik rumah di lokasi tersebut. Lalu lintas yang tidak lancar menuju suatu lokasi perumahan akan mengakibatkan konsumen untuk berpikir kembali dalam menentukan lokasi perumahan yang diinginkan.

- c. Ketersediaan sarana transportasi umum
Ketersediaan sarana transportasi umum meliputi adanya sarana transportasi umum ke dan dari lokasi perumahan. Sarana transportasi umum dapat terdiri dari angkutan kota (angkot), bus damri dan sejenisnya, becak, ojek dan sebagainya. Ketersediaan sarana transportasi umum secara luas akan memudahkan untuk mencapai lokasi perumahan.
- d. Kondisi jalan masuk / jalan utama
Kondisi jalan masuk / jalan utama adalah keadaan dimana jalan masuk atau jalan utama dibangun dengan perkerasan kaku atau lentur serta kemungkinan tidak rusaknya kondisi jalan setelah konsumen memilih lokasi perumahan. Kondisi jalan utama atau jalan masuk yang dibangun dengan perkerasan kaku atau lentur akan turut diperhatikan oleh konsumen sebelum menentukan lokasi yang dipilih.
- e. Lebar jalan masuk / jalan utama
Lebar jalan masuk / jalan utama adalah jalan masuk atau jalan utama yang dapat dimanfaatkan oleh pengguna jalan di dalam lokasi perumahan. Lebar jalan diukur berdasarkan seberapa lebar jalan yang termasuk Daerah Milik Jalan maupun daerah Manfaat Jalan. Jalan utama atau jalan masuk yang lebar ataupun lapang akan lebih memberikan keuntungan terhadap konsumen.
- f. Kondisi jalan dalam perumahan
Kondisi jalan dalam perumahan adalah keadaan dimana jalan dalam perumahan selain jalan utama atau jalan masuk dibangun dengan perkerasan kaku atau lentur kemungkinan tidak rusaknya kondisi jalan setelah konsumen memilih lokasi perumahan. Kondisi jalan dalam perumahan yang dibangun dengan perkerasan kaku atau lentur akan turut diperhatikan oleh konsumen sebelum menentukan lokasi yang dipilih.
- g. Lebar jalan dalam perumahan
Lebar jalan dalam perumahan adalah ukuran jalan dalam perumahan selain jalan masuk atau jalan utama yang dapat dimanfaatkan oleh pengguna jalan di dalam lokasi perumahan. Lebar jalan diukur berdasarkan seberapa lebar jalan dalam perumahan yang lebar ataupun lapang akan lebih memberikan keuntungan terhadap konsumen.

2.1.3 Analisa Amdal dalam penentuan lokasi perumahan

Analisa mengenai dampak lingkungan (Amdal) adalah hasil studi mengenai dampak suatu kegiatan yang direncanakan terhadap lingkungan hidup, yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan.

Mengingat pentingnya analisa Amdal dari suatu proyek pembangunan sesuai dengan peraturan pemerintah No. 51 tahun 1993 tentang analisa mengenai dampak lingkungan maka untuk penentuan lokasi perumahan pun harus dilakukan analisa dari Amdalnya hal ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana dampak lingkungan

yang akan terjadi apabila perumahan sudah selesai pembangunannya dan telah dihuni. Sehingga apabila ada dampak lingkungan yang merusak lingkungan disekitar perumahan tersebut dapat di persiapkan solusi dan pemecahannya.

2.2. Menetapkan Ukuran Sampel

Jumlah anggota sampel sering dinyatakan dengan ukuran sampel. Jumlah sampel yang 100 % mewakili populasi adalah sama dengan populasi. Jadi bila jumlah populasi 1000 dan hasil penelitian itu akan diberlakukan untuk 1000 orang tersebut tanpa ada kesalahan, maka jumlah sampel yang diambil sama dengan jumlah populasi tersebut yaitu 1000 orang. Makin besar jumlah sampel mendekati populasi, maka peluang kesalahan generalisasi semakin kecil dan sebaliknya makin kecil jumlah sampel menjauhi populasi, maka makin besar kesalahan generalisasi (diberlakukan umum).

Dalam menentukan besarnya sampel ada dua rumus yang dapat digunakan untuk menghitung besarnya sampel yang diperlukan dalam penelitian. Selain itu juga diberikan cara menentukan ukuran sampel yang sangat praktis yaitu dengan tabel *Krejcie* dan *Nomogram Harry King*. Dengan kedua cara tersebut tidak perlu dilakukan perhitungan yang rumit.

Krejcie dalam melakukan perhitungan ukuran sampel didasarkan atas kesalahan 5%. Jadi sampel yang diperoleh itu mempunyai kepercayaan 95% terhadap populasi. Tabel *Krejcie* ditunjuk pada Tabel. 2.2. Dari tabel itu terlihat bila jumlah populasi 100 maka sampelnya 80, bila populasi 1000 maka sampelnya 278, bila populasinya 10.000 maka sampelnya 370, dan bila jumlah sampelnya 100.000 maka jumlah sampelnya 384. Dengan demikian makin besar populasi makin kecil prosentase. Oleh karena itu tidak tepat bila ukuran populasinya berbeda prosentase sampelnya sama, misalnya 10%. Sedangkan dalam *nomogram Harry King* menghitung sampel tidak hanya didasarkan atas kesalahan 5% saja, tetapi bervariasi sampai 15%. Tetapi jumlah populasi paling tinggi hanya 2000.

Jadi untuk memudahkan dalam menentukan jumlah sampel dalam penelitian ini maka metode yang dipakai dalam menentukan jumlah sampel memakai metode tabel *Krejcie*. Dengan jumlah pemilik rumah di perumahan Villa Mutiara Cikarang sebanyak 2600 rumah maka jumlah sampel yang akan di wawancara sebanyak 335 orang sesuai dengan Tabel 2.1 Tabel *Krejcie* yang ada di bawah ini :

Tabel 2.1 Tabel *Krejcie*

N	S	N	S	N	S
10	10	220	140	1200	291
15	14	230	144	1300	297
20	19	240	148	1400	302
25	24	250	152	1500	306
30	28	260	155	1600	310
35	32	270	159	1700	313
40	36	280	162	1800	317
45	40	290	165	1900	320
50	44	300	169	2000	322
55	48	320	175	2200	327
60	52	340	181	2400	331
65	56	360	186	2600	335
70	59	380	191	2800	338
75	63	400	196	3000	341

80	66	420	201	3500	346
85	70	440	205	4000	351
90	73	460	210	4500	354
95	76	480	214	5000	357
100	80	500	217	6000	361
110	86	550	226	7000	364
120	92	600	234	8000	367
130	97	650	242	9000	368
140	103	700	248	10000	370
150	108	750	254	15000	375
160	113	800	260	20000	377
170	118	850	265	30000	379
180	123	900	269	4000	380

Sumber: Sugiyono, *Statistik Untuk Penelitian*

2.3 Uji Validitas

Uji validitas bertujuan untuk mengetahui apakah alat ukur yang dipakai dapat mengukur variabel yang seharusnya diukur. Suatu kuisioner yang memuat pertanyaan tidak jelas bagi responden termasuk tidak valid. Pengujian validitas yang dilakukan menggunakan teknik korelasi. Korelasi yang diukur adalah korelasi antar skor total penyusun variabel penelitian. Pengujian validitas dilakukan untuk masing – masing aspek.

Hasil uji validitas yang telah dilakukan oleh Suharman (2004) berdasarkan isian kuisioner dapat dilihat pada tabel 2.2 yaitu :

Tabel 2.2 Variabel Penelitian

No.	Variabel penelitian	Nilai korelasi	Keputusan
1.	Aksesibilitas lokasi	0.600	Valid
2.	Kelancaran lalu lintas	0.771	Valid
3.	Ketersediaan sarana transportasi umum	0.818	Valid
4.	Lebar jalan masuk / jalan utama	0.784	Valid
5.	Kondisi jalan masuk / jalan utama	0.796	Valid
6.	Lebar jalan dalam perumahan	0.754	Valid
7.	Kondisi jalan dalam perumahan	0.785	Valid

Sumber: Suharman Hamzah, *Simposium VII FSTPT*

Hasil uji validitas dari keseluruhan variabel penelitian yang berjumlah 7 variabel, semua variabel dinyatakan valid pada tingkat signifikansi alpha (α) 1% dimana nilai r tabel sebesar 0.186.

2.4 Uji Reliabilitas

Uji ini digunakan untuk mengukur sejauh mana suatu hasil pengukuran relatif konsisten dan dapat dipercaya. Prosedur yang digunakan dengan menggunakan teknik reliabilitas alpha. Perhitungan statistik uji terlebih dahulu membagi item – item yang sudah valid menjadi 2 bagian. Kemudian dicari varian kedua belahan.

Berdasarkan uji reliabilitas yang dilakukan oleh Suharman (2004) menunjukkan bahwa nilai alpha berkisar antara 0 sampai 1 dimana semakin tinggi reliabilitas alat ukur maka nilai alpha semakin mendekati satu. Dari hasil uji reliabilitas didapatkan nilai 0.7854. 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 0.7 atau mendekati nilai satu.

2.5 Cara Membuat Kuisioner

Dalam membuat kuisioner beberapa hal yang perlu diperhatikan :

- a. Susunan pertanyaan yang dimulai dari yang mudah atau yang menarik terlebih dahulu. Ini akan menimbulkan daya tarik bagi yang menjawab dan termotivasi untuk menjawab seluruhnya. Pertanyaan yang sulit yang ditempatkan diawal akan mengurangi motivasi responden untuk mengisi kuisioner. Karena dianggap sulit, responden akan mengisi dengan asal – asalan saja dan ini akan menimbulkan bias.
- b. Pertanyaan harus spesifik dan tidak terlalu umum. Pertanyaan yang terlalu umum akan dijawab dengan jawaban yang umum pula dan ini kurang mempunyai arti. Misalnya, jika pertanyaannya “berapa harga sepatu yang anda beli ? “mungkin orang yang ditanya ini pernah membeli beberapa merek sepatu sehingga harga merek sepatu mana yang dimaksud ? Pertanyaannya bisa dibuat lebih spesifik, misalnya “berapa beberapa harga sepatu olahraga yang anda beli terakhir ? Pertanyaan ini akan lebih jelas jawabannya.
- c. Gunakan istilah yang sederhana dan mudah dimengerti. Kata – kata yang digunakan harus dapat dimengerti oleh responden. Kata – kata yang tidak lazim akan membingungkan responden yang tidak mengerti dan akan mengakibatkan jawaban yang tidak benar.
- d. Pertanyaan harus singkat dan langsung pada sasaran. Jangan memberikan pertanyaan yang terlalu panjang dan berbelit – belit.
- e. Hindari memberikan kesan dua atau beberapa maksud dalam satu pertanyaan. Satu pertanyaan harus memiliki satu maksud. Misalnya, pertanyaan “apakah anda lapar dan haus ?” pertanyaan ini memberikan kesan dua maksud. Bagaimana kalau dia tidak lapar tetapi haus atau sebaliknya ? Jika yang ingin diketahui adalah apakah dia lapar dan haus, maka gunakan dua pertanyaan, satu pertanyaan menanyakan tentang lapar dan yang satunya lagi tentang haus.
- f. Hindari pertanyaan yang menuntut. Sama seperti dalam wawancara, jangan menggunakan pertanyaan yang menuntut ke jawaban yang kita inginkan.

2.6 Menentukan Skala Ordinal

Skala ordinal adalah pengukuran yang membedakan antara antara satu kategori dengan kategori lainnya seperti skala nominal, namun tidak hanya itu. Skala ini juga dapat membedakan urutan kategorinya. Misalnya, variabel “penting” yang terdiri dari tiga kategori: sangat penting, penting, kurang penting dan tidak penting. Selain terdapat empat kategori yang berbeda kategori – kategori tersebut berurut mulai dari yang tidak penting dan seterusnya sampai yang sangat penting.

Kita dapat memberikan nilai 4 untuk yang “sangat penting”, 3 untuk yang “penting”, 2 untuk yang “kurang penting” dan 1 untuk yang “tidak penting”. Dalam hal ini, operasi matematika +, -, dan x tidak dapat digunakan. Misalnya, kita tidak dapat mengatakan bahwa kurang penting ditambah penting sama dengan sangat penting.

Skala ordinal dapat menggunakan operasi logika (*logic*), yaitu > (lebih besar), = (sama dengan), atau < (lebih kecil), namun kita tidak dapat menentukan tingkat perbedaannya. Misalnya, kita dapat mengatakan bahwa “sangat penting” itu lebih penting ketimbang “penting”, tetapi seberapa banyak lebih pentingnya kita tidak dapat mengatakannya. Yang kita tahu,

“sangat penting” itu lebih penting ketimbang “penting”, titik. Kita tidak dapat mengatakan bahwa “sangat penting” itu dua kali penting ketimbang “penting” dan empat kali lebih penting ketimbang “tidak penting”. Ini merupakan manipulasi yang keliru.

Sama seperti pada skala nominal, kita bisa menjumlahkan, membagi atau dengan operasi matematika lainnya untuk untuk frekuensi keberadaan pada masing – masing kategori. Misalnya berapa orang yang “sangat penting”, berapa orang yang “penting” dan seterusnya, tetapi bukan variabelnya. Seperti yang tercantum dalam Tabel 2.3

Tabel 2.3 Kategori penilaian dan nilai skor

Kategori penilaian tingkat yang mempengaruhi pelanggan	Skor
a. Sangat penting	4
b. Penting	3
c. Kurang penting	2
d. Tidak penting	1

Sumber: Suratman, *Studi Kelayakan Proyek*

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi penelitian

Penelitian yang dilaksanakan merupakan penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang bersifat mengidentifikasi faktor – faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi atau pendapat dari konsumen sebagai sumber data. Metode pengumpulan data sampel dilakukan dengan metode survai.

Lokasi penelitian dilakukan di perumahan Villa Mutiara Cikarang yang terletak di antara kawasan EJIP dan Hyundai juga dekat dengan kawasan Perumahan Lippo Cikarang. Villa Mutiara Cikarang terletak di desa Ciantra kecamatan Cikarang Selatan yang terletak di dekat pintu gerbang kawasan Hyundai dan EJIP juga dekat dengan pusat perbelanjaan yang terletak di kawasan Lippo Cikarang yang di dalamnya memiliki semua fasilitas yang diperlukan baik pusat perbelanjaan, sarana rekreasi, sarana olah raga, sekolah, rumah sakit, dan lain – lain dan semuanya dapat ditempuh hanya 5 menit dari perumahan Villa Mutiara Cikarang.



Gambar 3.1 Peta ikhtisar perumahan Villa Mutiara Cikarang

3.2 Prosedur Pelaksanaan Penelitian

Pelaksanaan penelitian terdiri dari beberapa tahapan yaitu persiapan dan survai di lapangan.

3.2.1 Pelaksanaan Persiapan

Pelaksanaan persiapan dilakukan dengan tujuan supaya tidak terjadi kendala ataupun kesulitan di lapangan. Pelaksanaan persiapan tersebut meliputi :

a. Survai Lapangan

Survai lapangan dilakukan sebelum pelaksanaan survai sesungguhnya yaitu dengan meninjau lokasi untuk pelaksanaan survai dan pembuatan surat permohonan ijin dari Universitas Islam “45” Bekasi untuk ditujukan kepada perusahaan pengembang dari perumahan Villa Mutiara Cikarang yaitu PT. ISPI.



Gambar 3.2 Survai lapangan

b. Persiapan Kuisisioner

Persiapan kuisisioner dimaksudkan untuk mengetahui kelengkapan dari kuisisioner itu sendiri baik pertanyaan – pertanyaan dari kuisisioner juga jumlah yang di butuhkan untuk pelaksanaan survai dengan jumlah sampel yang akan di wawancara sebanyak 335 orang serta dipersiapkan kuisisioner cadangan jika dalam wawancara ada kuisisioner yang rusak sehingga tidak mengganggu dalam pelaksanaan survai di lapangan.

3.2.2 Peralatan dan Perlengkapan

Peralatan dan perlengkapan untuk survai dengan kuisisioner terdiri dari :

1. Petugas survai yaitu orang yang ditunjuk untuk melaksanakan survai di lapangan yaitu di perumahan Villa Mutiara Cikarang, yang bertugas untuk mendatangi setiap rumah yang akan diwawancara dan memberikan penjelasan dari pelaksanaan survai supaya pemilik rumah yang diwawancara memahami dan dapat memberikan jawaban yang ada di dalam pertanyaan yang ditanyakan dalam kuisisioner.
2. Kuisisioner yang berisi pertanyaan – pertanyaan yang akan di tanyakan kepada sampel yang akan diwawancara dengan pertanyaan berupa aspek – aspek transportasi yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang yaitu aksesibilitas lokasi, kelancaran lalulintas, ketersediaan sarana transportasi umum, kondisi jalan masuk / jalan utama,

lebar jalan masuk / jalan utama, kondisi jalan dalam perumahan dan lebar jalan dalam perumahan.

Di dalam kuisisioner tersebut juga untuk jawaban dari pertanyaan yang diajukan dibatasi dengan empat jawaban yaitu sangat penting, penting, kurang penting, dan tidak penting. Jadi pemilik rumah yang diwawancara hanya memberikan tanda \surd (*tick*) pada salah satu jawaban dari empat jawaban tersebut.

3. Peralatan untuk mencatat pada saat pelaksanaan wawancara dengan kuisisioner berupa pulpen, pensil dan lain sebagainya.
4. Peralatan komputer yang memiliki program *Ms excel* yang digunakan untuk mengolah hasil pelaksanaan survai untuk mengetahui nilai tertinggi dari setiap aspek transportasi yang ada di dalam kuisisioner.

3.2.3 Pelaksanaan Survai di lapangan

Prosedur pelaksanaan survai di lapangan dilakukan sesuai dengan keperluan pelaksanaan survai. Adapun prosedur pelaksanaan survai di lapangan adalah sebagai berikut :

- a. Untuk melakukan survai di lapangan diperlukan minimal 5 orang petugas survai dengan asumsi pelaksanaan selama 14 hari, dengan asumsi 1 orang petugas survai per hari melaksanakan wawancara kepada pemilik rumah yang ada di setiap blok perumahan Villa Mutiara Cikarang sebanyak 5 orang jadi total dari ke 5 petugas survai dapat melaksanakan wawancara sehari 25 orang. Sehingga pelaksanaan survai di lapangan tidak terlalu lama dan dapat mempercepat proses pengolahan data untuk dapat menentukan nilai tertinggi dari setiap aspek transportasi yang ada di dalam kuisisioner.

Pelaksanaan survai di lapangan dilakukan di perumahan Villa Mutiara Cikarang selama 14 hari dan dilakukan pada hari kerja yaitu dari hari Senin sampai dengan Sabtu dengan interval waktu antara jam 17.00 sampai dengan jam 18.00 WIB.

- b. Dalam setiap pelaksanaan survai di lapangan petugas survai harus memberikan penjelasan kepada pemilik rumah yang diwawancara mengenai kuisisioner yang akan diisi supaya memudahkan dan dapat dipahami oleh pemilik rumah yang diwawancara baik dari cara pengisian maupun maksud dari setiap pertanyaan yang terdapat dalam kuisisioner tersebut dan hasilnya dapat dipertanggung jawabkan dan dapat mewakili apa yang dirasakan oleh pemilik rumah dalam menentukan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang berdasarkan aspek transportasinya.
- c. Setelah semua survai lapangan dilakukan seluruhnya sebanyak 335 orang sampel maka semua kuisisioner diperiksa semua jawabannya dan apabila ada yang belum diisi maka dilakukan survai kembali ke lapangan dan setelah semuanya sudah lengkap maka dilakukan pendataan dan pengelompokan berdasarkan jenis kelamin dan usia dari setiap kuisisioner, setelah dilakukan pengelompokan maka setiap jawaban di masukan ke dalam komputer memakai program *MS-Excel* untuk dilakukan penghitungan jumlah rata – rata dari setiap jawaban yang ada di dalam kuisisioner sehingga diketahui nilai tertinggi dari setiap aspek transportasi yang ada di dalam kuisisioner dan diurutkan

berdasarkan nilai tertinggi sampai terendah dari setiap aspek transportasi yang ada di dalam kuisioner tersebut.

3.2.4 Kecepatan Pelaksanaan survai

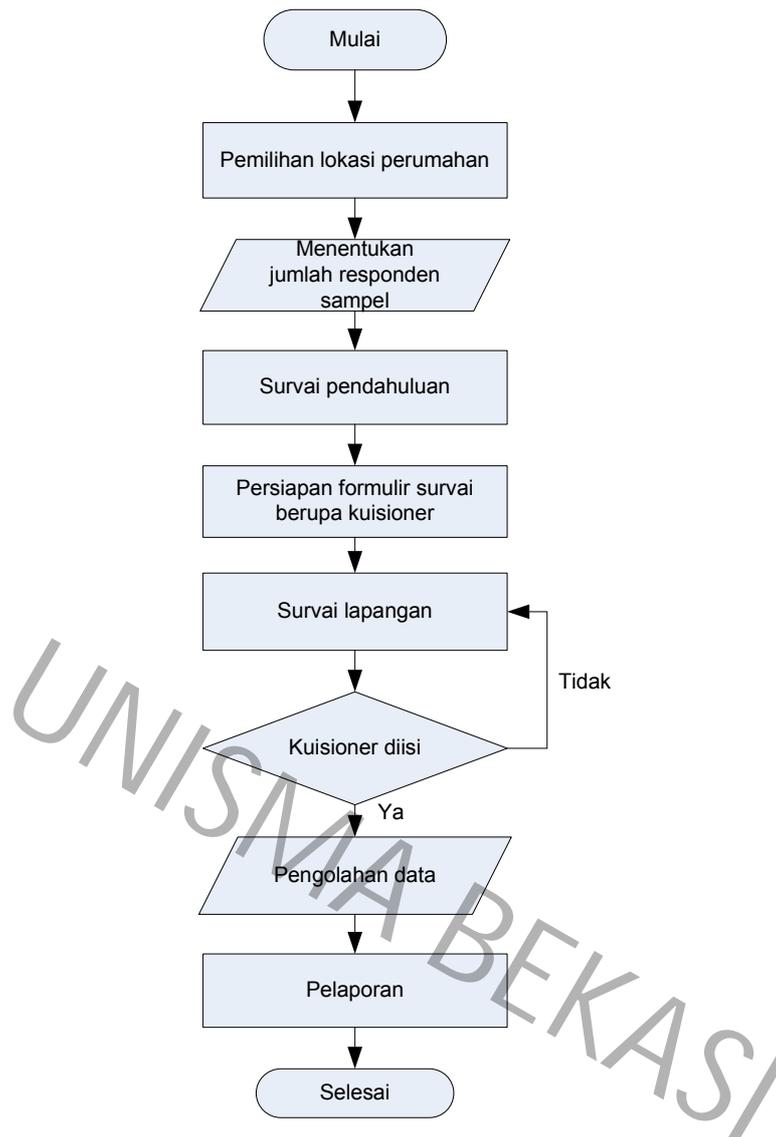
Pelaksanaan survai dilaksanakan selama 14 hari dengan petugas survai sebanyak 5 orang petugas dan dilakukan setiap hari dengan mendatangi tempat tinggal dari pemilik rumah yang ada di perumahan Villa Mutiara Cikarang.

Petugas survai mendatangi rumah yang ada di tiap blok di perumahan Villa Mutiara Cikarang secara acak sampai pada jumlah pemilik rumah sebanyak 335 orang sesuai dengan tabel *Krejcie*, bahwa dengan jumlah populasi sebanyak 2600 rumah maka yang dijadikan sampel untuk survai sebanyak 335 orang dari pemilik rumah di perumahan Villa Mutiara Cikarang.

3.3 Pengolahan Data

Setelah pelaksanaan survai dilaksanakan baik terhadap pemilik rumah maupun pengembang (PT. ISPI) dari perumahan Villa Mutiara Cikarang, maka selanjutnya data hasil survai tersebut dikelompokkan berdasarkan kelompok responden yang disurvei dan dihitung jumlah jawaban responden dari 7 aspek transportasi yang terdapat dalam kuisioner.

Setelah data hasil survai dikelompokkan maka selanjutnya jawaban tingkat yang mempengaruhi aspek transportasi dihitung dan dimasukkan kedalam *Ms- excel* untuk mengetahui jumlah dari 7 aspek transportasi berdasarkan jawaban tingkat yang mempengaruhi pelanggan berdasarkan nilai tertinggi sampai terendah dan diurutkan sesuai dengan jumlah tertinggi sampai terendah dari jawaban “sangat penting” dan “penting”. Hal ini disebabkan karena yang diperhitungkan jawaban tingkat yang mempengaruhi pelanggan adalah jawaban “sangat penting” dan “penting” karena keduanya memiliki nilai bobot tertinggi yaitu 4 dan 3.



Gambar 3.7 *Flow chart* (pelaporan)

IV. DATA DAN ANALISA

4.1 Data Lapangan

Data lapangan yang digunakan meliputi data hasil survei dari kuisisioner tentang aspek transportasi terhadap pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang, yang didalamnya terdapat 7 aspek transportasi yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang yang diisi oleh para pemilik rumah dan pengembang dari perumahan Villa Mutiara Cikarang sebagai responden untuk penelitian.

Hasil dari pelaksanaan survei tersebut berfungsi sebagai data pokok untuk mengetahui nilai tertinggi dari 7 aspek transportasi yang mempengaruhi konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang dengan cara mengurutkan dari 7 aspek transportasi tersebut berdasarkan nilai tertinggi sampai nilai terendah

4.1.1 Data Pengelompokan Hasil Survei

Survei dilakukan dengan mewancarai atau meminta pendapat dari pemilik rumah dan pengembang dari Perumahan Villa Mutiara

Cikarang. Maka pengelompokan hasil survai dibagi menjadi 2 kelompok hasil survai yaitu hasil survai dari pemilik rumah dan hasil survai dari pengembang perumahan Villa Mutiara Cikarang.

a. Data pengelompokan hasil survai dari pemilik rumah

Survai pada pemilik rumah dilakukan dari hari Senin – Sabtu yaitu dari tanggal 14 Juli 2008 – 25 Juli 2008 dengan waktu pelaksanaan dari pukul 16.30 – 18.00 WIB. Berikut tabel hasil survai dari pemilik rumah dengan jumlah responden 335 orang seperti yang terdapat dalam tabel 4.1.1.a

Tabel 4.1.1.a. Data hasil survai dari pemilik rumah

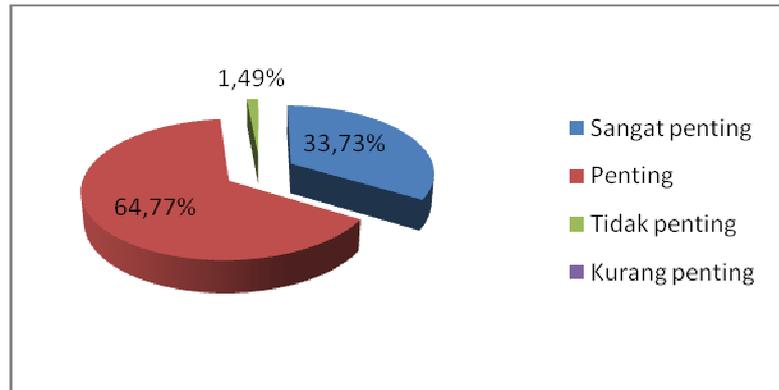
Aspek transportasi yang mempengaruhi		Tingkat yang mempengaruhi pelanggan dalam pemilihan perumahan Villa Mutiara Cikarang			
		Tidak penting	Kurang penting	Penting	Sangat penting
1.	Aksesibilitas lokasi	5	0	217	113
2.	Kelancaran lalu lintas	0	4	183	148
3.	Ketersediaan sarana transportasi umum	2	15	206	112
4.	Kondisi jalan utama	0	9	184	142
5.	Kondisi jalan perumahan	0	9	189	137
6.	Lebar jalan utama	3	12	215	105
7.	Lebar jalan dalam perumahan	5	17	232	81

Sumber: Hasil olahan

Dari tabel 4.1.1.a. dapat dilihat hasil survai berdasarkan 7 aspek transportasi yang mempengaruhi para pemilik rumah dalam menentukan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang yaitu:

1. Aksesibilitas lokasi

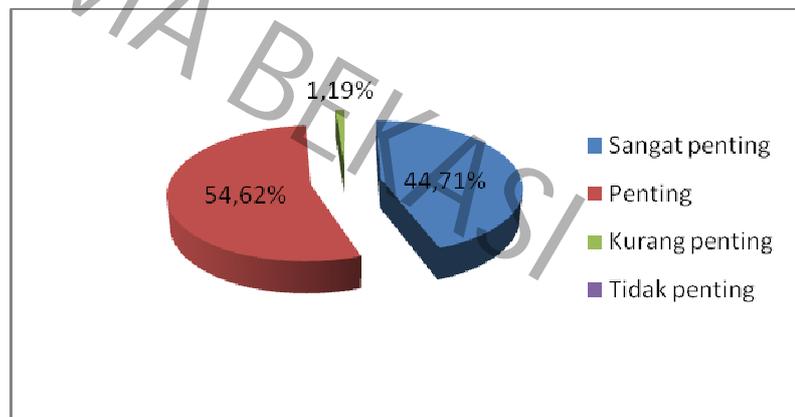
Dari hasil survai kepada para pemilik rumah di perumahan Villa Mutiara Cikarang dapat diketahui para pemilik rumah yang berperan sebagai responden memilih aksesibilitas lokasi dengan jawaban tingkat yang mempengaruhi pelanggan dengan pilihan “sangat penting” sebanyak 113 responden (33,73%) dan yang memilih “penting” sebanyak 217 responden (64,77%) sedangkan untuk “kurang penting” tidak ada yang memilih dan untuk “tidak penting” sebanyak 5 responden (1,49%). Seperti yang terdapat dalam grafik di bawah ini.



Gambar 4.1.1.a.1 Grafik aksesibilitas lokasi

2. Kelancaran lalu lintas

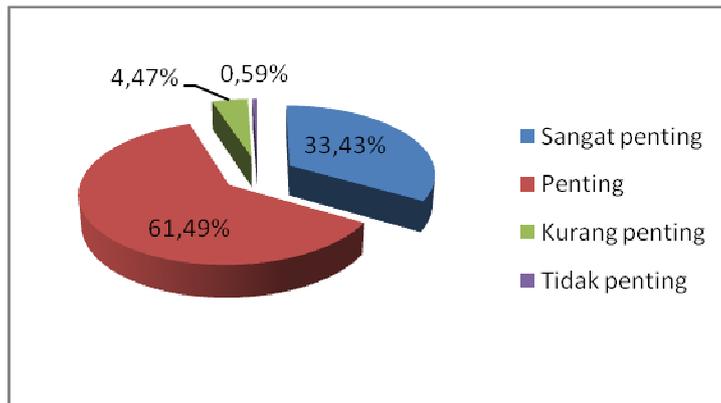
Dari tabel 4.1.1.a data hasil survei dari pemilik rumah perumahan Villa Mutiara Cikarang dapat dilihat bahwa responden memilih aspek transportasi kelancaran lalu lintas dengan jawaban tingkat pengaruh pelanggan memilih “sangat penting” sebanyak 148 responden (44,17%) dan untuk jawaban “penting” sebanyak 183 responden (54,62%) sedangkan untuk jawaban “kurang penting” para responden memilih sebanyak 4 responden (1,19%) dan untuk jawaban “tidak penting” tidak ada yang memilih. Seperti yang terdapat dalam grafik di bawah ini.



Gambar 4.1.1.a.2 Grafik kelancaran lalu lintas

3. Ketersediaan sarana transportasi umum

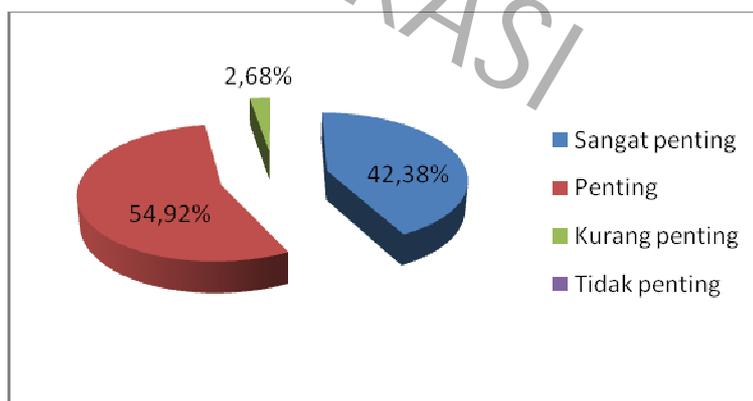
Berdasarkan hasil survei terhadap para pemilik rumah di perumahan Villa Mutiara Cikarang dapat diketahui hasil jawaban dari para pemilik rumah untuk aspek transportasi ketersediaan sarana transportasi umum dengan jawaban tingkat pengaruh terhadap pelanggan dapat dilihat bahwa yang memilih jawaban “sangat penting” sebanyak 112 responden (33,43%) dan untuk jawaban “penting” sebanyak 206 responden (61,49%) sedangkan untuk jawaban “kurang penting” sebanyak 15 responden (4,47 %) dan untuk jawaban “tidak penting” sebanyak 2 responden (0,59%). Seperti yang terdapat dalam grafik di bawah ini.



Gambar 4.1.1.a.3 Grafik ketersediaan sarana transportasi umum.

4. Kondisi jalan utama

Dari tabel 4.1.1.a dari data hasil survei terhadap pemilik rumah di perumahan Villa Mutiara Cikarang, dapat dilihat jawaban untuk aspek transportasi tentang kondisi jalan utama terhadap tingkat yang mempengaruhi pelanggan dapat dilihat bahwa yang memilih jawaban “sangat penting” sebanyak 142 responden (42,38%) dan yang memilih jawaban “penting” sebanyak 184 responden (54,92%) sedangkan yang memilih jawaban “kurang penting” sebanyak 9 responden (2,68%) dan tidak ada yang memilih jawaban “tidak penting” dari responden untuk aspek transportasi kondisi jalan utama. Seperti yang terdapat dalam grafik di bawah ini.

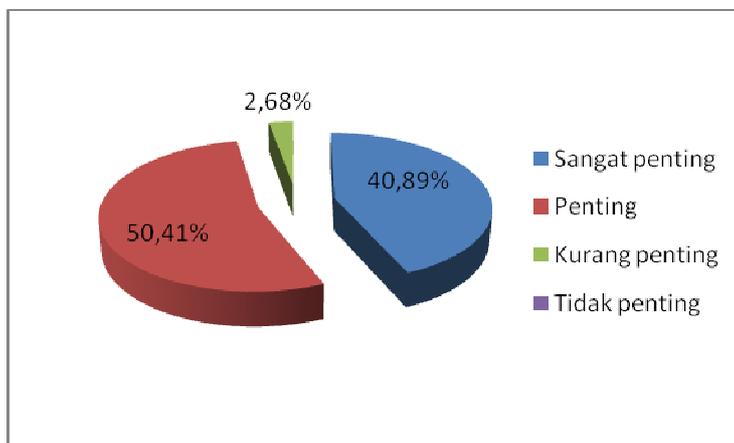


Gambar 4.1.1.a.4 Grafik kondisi jalan utama

5. Kondisi jalan perumahan

Dari data hasil survei terhadap pemilik rumah untuk aspek transportasi tentang jalan dalam perumahan dapat dilihat jawaban tingkat yang mempengaruhi terhadap pelanggan dengan memilih jawaban “sangat penting” sebanyak 137 responden (40,89%) dan yang memilih jawaban “penting” sebanyak 189 responden (50,41%) sedangkan yang memilih jawaban “kurang penting” sebanyak 9 responden (2,68%) dan untuk jawaban “tidak penting” tidak

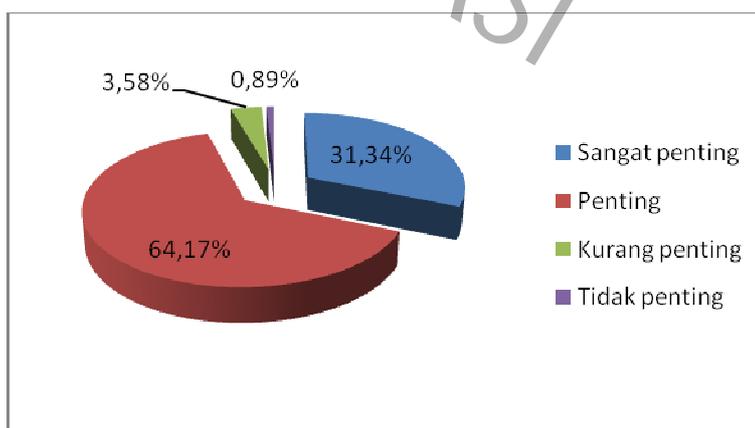
ada ada yang memilih jawaban tersebut. Seperti yang terdapat dalam grafik di bawah ini.



Gambar 4.1.1.a5 Grafik kondisi jalan perumahan

6. Lebar jalan utama

Untuk aspek transportasi lebar jalan utama dari hasil data survai terhadap pemilik rumah diperumahan Villa Mutiara Cikarang dapat diketahui jawaban yang dipilih oleh responden sebanyak 335 orang bahwa responden yang memilih jawaban “sangat penting” sebanyak 105 responden (31,34%) dan yang memilih jawaban “penting” sebanyak 215 responden (64,17%) sedangkan yang memilih jawaban “kurang penting” sebanyak 12 responden (3,58%) dan yang memilih jawaban “tidak penting” sebanyak 3 responden (0,89%). Seperti yang terdapat dalam grafik di bawah ini.

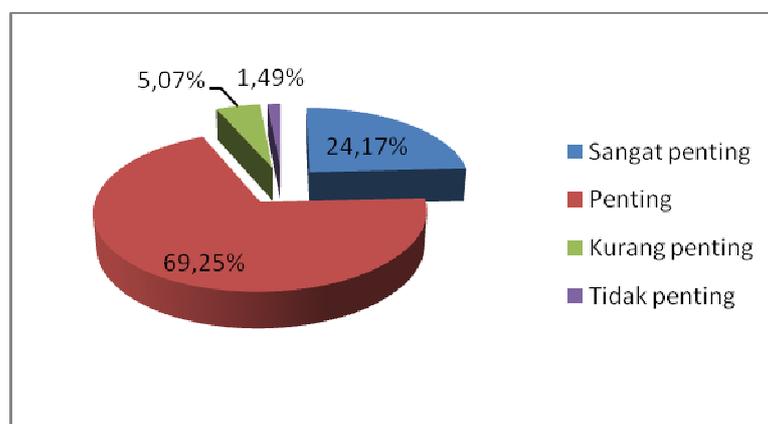


Gambar 4.1.1.a.6 Grafik lebar jalan utama

7. Lebar jalan dalam perumahan

Dari tabel 4.1.1.a yaitu data hasil survai terhadap pemilik rumah dapat diketahui bahwa responden memilih jawaban untuk aspek transportasi lebar jalan dalam perumahan memilih jawaban “sangat penting” sebanyak 81 responden (24,17%) dan yang memilih jawaban “penting” sebanyak 232 responden (69.25%) sedangkan yang memilih jawaban

“kurang penting” sebanyak 17 responden (5,07%) dan yang memilih jawaban “tidak penting” sebanyak 5 responden (1,49%). Seperti yang terdapat dalam grafik di bawah ini.



Gambar 4.1.1.a7 Grafik lebar jalan dalam perumahan

b. Data pengelompokan hasil survai dari pengembang

Survai pada pengembang yaitu PT. ISPI diwakili oleh bagian manajer teknik dan dilakukan pada hari rabu tanggal 20 Agustus 2008 pada pukul 16.30 – 17.30 WIB yang berlokasi dikantor pemasaran perumahan Villa Mutiara Cikarang. Dan hasil survai seperti yang terdapat dalam tabel 4.1.1.b yaitu tabel hasil survai terhadap pengembang dari perumahan Villa Mutiara Cikarang yang dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana tingkat pengaruh aspek transportasi bagi pengembang dalam menentukan lokasi untuk pembangunan suatu perumahan yang ideal baik dari sarana maupun prasarana penunjang lainnya. Dan hasil survai terhadap pengembang dapat dilihat dalam tabel di bawah ini:

Tabel 4.1.1.b Tabel hasil survai dari pengembang (PT. ISPI)

Aspek transportasi yang mempengaruhi		Tingkat yang mempengaruhi pelanggan dalam pemilihan perumahan Villa Mutiara Cikarang			
		Tidak penting	Kurang penting	Penting	Sangat penting
1.	Aksesibilitas lokasi	0	0	0	1
2.	Kelancaran lalu lintas	0	0	1	0
3.	Ketersediaan sarana transportasi umum	0	0	1	0
4.	Kondisi jalan utama	0	1	0	0
5.	Kondisi jalan perumahan	0	0	0	1
6.	Lebar jalan utama	0	1	0	0
7.	Lebar jalan dalam perumahan	0	0	1	0

Sumber: Hasil olahan

Dari tabel 4.1.1.b. dapat dilihat bahwa pihak pengembang (PT. ISPI) menginginkan dapat memberikan yang terbaik bagi para konsumennya khususnya dari segi aspek transportasi, tetapi ada hal – hal yang tidak dapat dipenuhi semuanya khususnya dari aspek transportasi yang berhubungan dengan pihak luar baik yang berhubungan dengan instansi pemerintah khususnya dengan pihak instansi Pekerjaan Umum (PU) yang berhubungan dengan kondisi jalan utama dan lebar jalan utama maupun Dinas Perhubungan yang menyangkut masalah ketersediaan sarana transportasi umum khususnya untuk perijinan untuk tranyek angkot untuk perumahan Villa Mutiara Cikarang juga

berbenturan dengan masyarakat sekitar yang sebagian besar berprofesi sebagai tukang ojeg di lingkungan perumahan Villa Mutiara Cikarang yang akan diprotes jika angkot dapat masuk ke dalam perumahan Villa Mutiara Cikarang. Pihak pengembang (PT. ISPI) berusaha untuk dapat menyediakan baik aksesibilitas lokasi, kondisi jalan perumahan, dan lebar jalan dalam perumahan sesuai dengan kebutuhan para konsumen dari perumahan Villa Mutiara Cikarang sehingga ini menunjukkan bahwa pengembang tidak mau mengecewakan para konsumen dari segi aspek transportasinya. Hal ini disebabkan pengembang menginginkan peminat perumahan Villa Mutiara Cikarang tinggi sehingga laku di pasaran.

Dari uraian di atas dapat dilihat jawaban dari pihak pengembang (PT. ISPI) mengenai 7 aspek transportasi dengan jawaban tingkat yang mempengaruhi pelanggan yaitu pihak pengembang memberikan jawaban “sangat penting” untuk aspek transportasi aksesibilitas lokasi karena dengan aksesibilitas lokasi yang strategis dan mudah dijangkau serta dekat dengan fasilitas umum lainnya akan mengakibatkan perumahan yang dibangun akan laku di pasaran dan diminati oleh konsumen dan untuk kelancaran lalu lintas pengembang memberikan jawaban “penting” sedangkan untuk aspek transportasi ketersediaan sarana transportasi umum pengembang memberikan jawaban “penting”, karena dengan adanya kelancaran lalu lintas dan sarana transportasi umum menuju perumahan Villa Mutiara Cikarang akan memberikan daya tarik tersendiri bagi konsumen apalagi di daerah Cikarang ini sendiri mayoritas penduduknya adalah pendatang yang bekerja di perusahaan – perusahaan yang ada di beberapa kawasan industri di Cikarang yang membutuhkan kelancaran lalu lintas dan sarana transportasi umum dalam menunjang aktifitas khususnya ketika akan bekerja dan melakukan kegiatan – kegiatan lainnya. Untuk aspek transportasi kondisi jalan utama dan lebar jalan utama pengembang memberikan jawaban “kurang penting” karena untuk masalah kondisi jalan utama dan lebar jalan utama merupakan tanggung jawab dari pihak pemerintah khususnya Pekerjaan Umum Kab. Bekasi, sedangkan untuk aspek transportasi kondisi jalan perumahan pengembang memberikan jawaban “sangat penting”, karena dengan kondisi jalan perumahan yang bagus maka tingkat mobilisasi dari para pemilik rumah juga akan berjalan lancar

dan akan memberikan nilai plus dalam menarik minat dari konsumen untuk membeli perumahan Villa Mutiara Cikarang. Yang terakhir, aspek transportasi lebar jalan dalam perumahan pengembang menjawab “penting” karena hal ini disebabkan antara kelancaran lalu lintas dan kondisi jalan perumahan serta lebar jalan dalam perumahan memiliki keterkaitan antara satu aspek transportasi dengan yang lainnya.

4.2 Analisa data hasil survai

Berdasarkan hasil perhitungan sesuai dengan pengelompokkan hasil survai berdasarkan responden yang diwawancarai, maka dapat diketahui urutan dari 7 aspek transportasi berdasarkan nilai tertinggi sampai terendah dari jawaban tingkat yang mempengaruhi pelanggan yang ditanyakan kepada responden baik pemilik rumah maupun pengembang (PT. ISPI) dari perumahan Villa Mutiara Cikarang.

4.2.1 Analisa data hasil survai terhadap pemilik rumah

Berdasarkan hitungan hasil survai terhadap pemilik rumah diperumahan Villa Mutiara Cikarang dapat dilihat dari tabel 4.1.1.a bahwa jawaban terbesar dari responden yang memilih jawaban “sangat penting” diurutkan berdasarkan nilai tertinggi sampai terendah dari 7 aspek transportasi yang ada didalam kuisisioner yang telah diisi oleh para responden sebanyak 335 orang dari pemilik rumah yang ada diperumahan Villa Mutiara Cikarang dan diurutkan seperti dibawah ini:

a. Kelancaran lalu lintas	= 148 responden
b. Kondisi jalan utama	= 142 responden
c. Kondisi jalan perumahan	= 137 responden
d. Aksesibilitas lokasi	= 113 responden
e. Ketersediaan sarana transportasi umum	= 112 responden
f. Lebar jalan utama	= 105 responden
g. Lebar jalan dalam perumahan	= 81 responden

Sedangkan untuk jawaban “penting” diurutkan berdasarkan nilai tertinggi sampai nilai terendah dari jawaban responden terhadap 7 aspek transportasi yang terdapat didalam kuisisioner yang diisi oleh responden dari pemilik rumah diperumahan Villa Mutiara Cikarang dan diurutkan seperti dibawah ini:

a. Lebar jalan dalam perumahan	= 232 responden
b. Aksesibilitas lokasi	= 217 responden
c. Lebar jalan utama	= 215 responden
d. Ketersediaan sarana transportasi umum	= 206 responden
e. Kondisi jalan perumahan	= 189 responden
f. Kondisi jalan utama	= 184 responden
g. Kelancaran lalu lintas	= 183 responden

4.2.2 Analisa data hasil survai terhadap pengembang

Berdasarkan data hasil survai terhadap pengembang perumahan Villa Mutiara Cikarang yang dapat dilihat dari tabel 4.1.1.b bahwa pengembang memberikan jawaban “sangat penting” terhadap 2 aspek transportasi yaitu aksesibilitas lokasi dan kondisi jalan perumahan sedangkan untuk jawaban “penting” pengembang memberikan jawaban terhadap 3 aspek transportasi yaitu kelancaran lalu lintas, ketersediaan sarana transportasi umum dan lebar jalan dalam perumahan dan untuk jawaban “kurang penting” diberikan

kepada 2 aspek transportasi yaitu kondisi jalan utama dan lebar jalan utama sedangkan untuk jawaban “tidak penting” pengembang tidak memilih jawaban tersebut.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari hasil survai dan pembahasan yang telah dilakukan yaitu pengaruh aspek transportasi terhadap pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Dari hasil survai yang telah dilakukan melalui wawancara dengan kuisisioner terhadap responden yaitu pemilik rumah yang ada di perumahan Villa Mutiara Cikarang sebanyak 335 orang, dapat diketahui bahwa aspek transportasi yang paling tinggi sampai paling rendah yang ditentukan berdasarkan jumlah paling banyak jawaban responden yang memilih jawaban “sangat penting”. Hasil urutan dari 7 aspek transportasi yang dipilih responden dari pemilik rumah berdasarkan dari banyaknya jawaban yang dipilih responden dapat dilihat seperti di bawah ini yaitu :
 1. Kelancaran lalu lintas
 2. Kondisi jalan utama
 3. Kondisi jalan dalam perumahan
 4. Aksesibilitas lokasi
 5. Ketersediaan sarana transportasi umum
 6. Lebar jalan utama
 7. Lebar jalan dalam perumahan
- b. Sedangkan untuk jawaban “penting” dari hasil survai yang telah dilakukan melalui wawancara dengan kuisisioner terhadap 335 responden yang merupakan pemilik rumah yang ada di perumahan Villa Mutiara Cikarang, dapat diketahui bahwa aspek transportasi yang paling tinggi sampai paling rendah dapat dilihat seperti di bawah ini yaitu:
 1. Lebar jalan dalam perumahan
 2. Aksesibilitas lokasi
 3. Lebar jalan utama
 4. Ketersediaan sarana transportasi umum
 5. Kondisi jalan perumahan
 6. Kondisi jalan utama
 7. Kelancaran lalu lintas
- c. Dari hasil survai yang telah dilakukan terhadap pengembang (PT.ISPI) perumahan Villa Mutiara Cikarang dapat diketahui bahwa pengembang menilai dalam kuisisioner bahwa 7 aspek transportasi tingkat yang mempengaruhi pelanggan dalam menentukan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang berdasarkan jawaban pengembang (PT.ISPI) yaitu untuk jawaban “sangat penting” pengembang menjawab untuk aspek transportasi aksesibilitas lokasi dan kondisi jalan perumahan sedangkan untuk jawaban “penting” pengembang memberikan jawaban untuk aspek transportasi kelancaran lalu lintas, ketersediaan sarana transportasi umum dan lebar jalan dalam perumahan dan untuk jawaban “kurang penting” pengembang memberikan jawaban untuk aspek transportasi kondisi jalan utama dan lebar jalan utama sedangkan untuk jawaban “tidak penting” tidak dipilih oleh pengembang.

5.2. Saran

Hasil penelitian disarankan beberapa hal :

- a. Dalam pelaksanaan survai khususnya terhadap para pemilik rumah yang ada di perumahan Villa Mutiara Cikarang, diharapkan pihak pengembang (PT.ISPI) dapat menambah fasilitas transportasi umum

yaitu angkutan umum (angkot) agar dapat masuk ke dalam perumahan karena yang tersedia sekarang hanya ojek untuk dapat masuk ke perumahan.

- b. Pihak pengembang (PT.ISPI) juga dapat melengkapi sarana umum lainnya seperti sarana pendidikan, sarana olahraga, dan lain – lain, karena itu akan menjadi daya tarik bagi para konsumen untuk membeli perumahan di perumahan Villa Mutiara Cikarang khususnya perumahan Villa Mutiara Cikarang II sampai Villa Mutiara Cikarang V.
- c. Sebelum dilakukan pembangunan suatu proyek perumahan diharapkan pihak pengembang dapat melakukan penelitian terlebih dahulu khususnya untuk aspek transportasi baik dengan wawancara maupun kuisioner terhadap orang – orang yang ada di sekitar wilayah akan di bangunnya perumahan dan sekitarnya. Sehingga dapat diketahui faktor – faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan khususnya dari aspek transportasi yang merupakan aspek yang sangat penting dalam mendukung mobilitas dari segala aktifitas yang dilakukan oleh penghuni di suatu perumahan baik untuk bekerja maupun kegiatan lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Hamzah, S, 2004, *Simposium VII FSTPT*, Penerbit, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung
- Kountur, R, 2007, *Metode Penelitian : Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, Penerbit, PPM, Jakarta
- Sugiyono, 2000, *Statistik Untuk Penelitian*, Penerbit, Alfabeta, Jakarta
- Suparno, Endy Marlina, 2006, *Perencana Dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit, Andi, Yogyakarta
- Suratman, 2001, *Studi Kelayakan Proyek: Teknik dan Prosedur Penyusunan Laporan*, Penerbit, J&J Learning, Yogyakarta
- Suratmo, F. G, 2002, *Analisa Mengenai Dampak, Lingkungan*, Penerbit, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- , Undang – Undang Nomor 4 tentang Tahun 1992, *Tentang Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta