

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP
PERMINTAAN PERUMAHAN TIPE CLUSTER PADA PERUMAHAN
PALEM ASRI DI KOTA JOMBANG**

Kustamar¹, Tiong Iskandar¹, Iwan Wijaya²

¹ *Dosen Pascasarjana Program Studi Teknik Sipil
Konsentrasi Manajemen Konstruksi ITN Malang*

² *Mahasiswa Pascasarjana Program Studi Teknik Sipil
Konsentrasi Manajemen Konstruksi ITN Malang*

ABSTRAK

Untuk memenuhi permintaan perumahan Tipe Cluster Perumahan Palem Asri di Kota Jombang memberikan konsep berbeda dalam menawarkan produk perumahan dimana di konsep Cluster tersebut dilengkapi dengan fasilitas taman yang luas dan kolam renang yang nyaman. Meskipun harga yang ditawarkan relatif mahal akan tetapi permintaan terus meningkat. Melihat permasalahan tersebut penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh permintaan Perumahan Tipe Cluster dan mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhinya serta menentukan strategi untuk meningkatkan Penjualan rumah Tipe Cluster tersebut.

Metodologi analisa data yang digunakan adalah analisis faktor dan analisis regresi linier berganda dengan Uji F dan Uji t terhadap jawaban dari kuesioner yang disebarakan kepada 40 responden dari orang-orang dari penghuni Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang.

Dari hasil penelitian didapatkan bahwa secara simultan dengan uji F didapatkan bahwa secara bersama-sama variabel Harga Rumah, Fasilitas yang Tersedia, Lokasi Rumah, Lingkungan dan Penghasilan berpengaruh secara bersama-sama terhadap Permintaan Perumahan Tipe Cluster di Kota jombang. Namun dari uji t secara sendiri-sendiri faktor-faktor yang mempengaruhi secara signifikan terhadap Permintaan Perumahan Tipe Cluster di Kota jombang adalah Faktor Harga Rumah, Faktor Fasilitas yang Tersedia, Faktor Lokasi Rumah dan Faktor Penghasilan. Faktor yang paling dominan ditunjukkan oleh nilai β terstandarisasi tertinggi, yaitu faktor Fasilitas yang Tersedia dengan nilai Koefisien β terbesar, yaitu 0.491 dan strategi yang digunakan Untuk Meningkatkan Penjualan rumah Tipe Cluster di Perumahan Palem Asri Kota Jombang adalah dengan menambah fasilitas-fasilitas yang sudah tersedia, seperti fasilitas perniagaan dan pembelanjaan, taman bermain, *jogging track* dan pembuatan gapura yang menarik serta senantiasa menjaga dan melakukan perawatan rutin terhadap fasilitas-fasilitas yang ada agar terjaga dengan baik dan nyaman saat digunakan guna menambah daya tarik calon pembeli rumah.

Kata Kunci : Permintaan Perumahan, Tipe Cluster

1. PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri bangsa. Terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak huni. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri.

Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah yang ada. Penyusunan acuan untuk menangani perumahan dan permukiman telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan (KSNP) namun penekanannya lebih kepada lingkup perumahan saja (Rahma, 2010).

Rumah merupakan salah satu bagian terpenting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu pemerintah akan selalu mengusahakan dalam tingkat kehidupan setiap orang dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada (Rahma, 2010).

Selain itu Menurut Rahma, 2010 juga mengatakan bahwa kebutuhan akan perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu :

1. Kebutuhan rumah berdasarkan tren (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah.
2. Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni.

Dari dasar poin pertama diatas sesuai dengan kebutuhan rumah berdasarkan tren, banyak pengembang properti perumahan yang menawarkan perumahan sesuai dengan gaya hidup atau lifestyle masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga (club house), keamanan, rekreasi di dalam satu kawasan dengan sistem satu pintu akses keluar masuk atau disebut juga cluster.

Model rumah cluster adalah kumpulan bangunan tanpa pagar di perumahan dengan satu pintu gerbang utama sebagai alat kontrol keamanan, dengan membeli rumah cluster berarti tidak boleh memodifikasi tampak depan dengan menambahkan pagar pribadi untuk mempercantik rumah maupun menambah keamanan. Kondisi ini tentu mempunyai kelebihan sekaligus kekurangan yang harus ditanggung oleh penghuni kompleks perumahan dengan model cluster.

Kelebihan rumah cluster

- Setiap pribadi mempunyai tipe model rumah terbaik yang paling diminati, begitu juga dengan model rumah cluster yang tentunya ada yang menganggapnya sebagai jenis rumah idaman terbaik. Bagi yang kebetulan menyukainya maka membeli rumah cluster bisa jadi kebanggaan tersendiri.
- Bisa melakukan penghematan pagar karena tidak perlu membangun pagar pribadi.

- Perumahan dengan model cluster biasanya lebih diperhatikan dari segi pertamanan sehingga aneka tumbuhan hijau dan bunga-bunga bisa terlihat indah menyegarkan.

Kekurangan rumah cluster

- Adanya biaya tambahan untuk menggaji satpam atau security perumahan, namun disisi lain hal ini justru bagus karena bisa menciptakan lapangan kerja baru.
- Keamanan lingkungan perumahan yang terjamin pada rumah cluster bisa jadi justru disalahgunakan oleh warga dengan memarkir kendaraan sembarangan di jalan sehingga bisa mengganggu tetangga atau pengguna jalan lain.
- Tidak adanya kebebasan dalam memodifikasi tampilan arsitektur tampak depan rumah sehingga komplek terkesan standar dan seragam.
- Dalam membeli perumahan harus benar-benar menyukai desain rumah karena untuk menambah pernik-pernik kedepanya khususnya desain pagar bisa jadi tidak memungkinkan kecuali aturan rumah cluster sudah tidak lagi digunakan

Perumahan tipe cluster juga telah di kembangkan di Kota Jombang, dimana Kota Jombang dinilai memiliki pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. Pertambahan penduduk yang terjadi menyebabkan permintaan akan kebutuhan rumah tinggal juga meningkat, terutama permintaan perumahan tipe cluster. Oleh karena itu untuk memenuhi permintaan perumahan tipe cluster tersebut Perumahan Palem Asri di Kota Jombang memberikan konsep berbeda dalam menawarkan produk perumahan dimana di konsep cluster tersebut di lengkapi dengan fasilitas taman yang luas dan kolam renang yang nyaman. Meskipun harga yang ditawarkan relatif mahal akan tetapi permintaan terus meningkat. Selain hal tersebut diatas faktor-faktor yang diduga berpengaruh terhadap permintaan perumahan tipe cluster pada perumahan palem asri di Kota Jombang adalah Harga Rumah, Fasilitas Yang Tersedia, Lokasi Rumah, Lingkungan dan Penghasilan.

Sejauh ini penelitian mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan perumahan tipe cluster pada perumahan palem asri di Kota Jombang belum pernah dilakukan, oleh karena itu sehubungan dengan latar belakang diatas, maka penulis ingin mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang

2. LANDASAN TEORI

Proyek Konstruksi

Proyek konstruksi dapat didefinisikan sebagai proyek yang berkaitan dengan upaya pembangunan sesuatu bangunan infrastruktur, yang umumnya mencakup pekerjaan utama, dan termasuk didalamnya adalah bidang teknik sipil dan bangunan. Dan juga tidak sedikit yang melibatkan disiplin ilmu lainnya seperti : teknik industri, teknik mesin, teknik elektro, geoteknik, lansekap dan lain sebagainya.

Bangunan-bangunan tersebut meliputi aspek kepentingan masyarakat yang sangat luas sejak berupa perumahan untuk tempat tinggal, apartemen, gedung-gedung perkantoran berlantai banyak, pabrik dan bangunan-bangunan industri, jembatan, jalan raya yang termasuk didalamnya jalan layang, jalan kereta api, subway, serta bangunan pembangkit tenaga listrik, bendungan, terowongan dan lain-lain.

Pengertian Perumahan

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dapat berfungsi sebagai sarana produksi keluarga merupakan titik strategis dalam pembangunan manusia seutuhnya dan merupakan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya.. Dengan bertambahnya jumlah penduduk mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk mendirikan usaha perumahan dengan menawarkan berbagai jenis dan tipe.

Untuk mewujudkan kebutuhan perumahan yang layak salah satunya perlu diperhatikan aspek perencanaan, yang merupakan suatu proses kegiatan dengan memperhatikan aspek-aspek yang terkait lainnya

Rumah Tipe Cluster

Rumah tipe cluster atau biasa dikenal dengan rumah tanpa pagar saat ini banyak diminati oleh orang. Untuk itulah sekarang ini banyak pengembang yang mengembangkan tipe perumahan seperti ini. Rumah cluster adalah rumah yang sistem keamanannya di serahkan secara kolektif dengan mengandalkan 'tembok Berlin' yang mengelilingi blok penghuni. Walaupun penataan dari perumahan cluster ini begitu apik dan tersistem, namun jika tidak dikelola dengan baik oleh pihak perumahannya, bisa-bisa malah mengakibatkan kerugian tersendiri bagi warga penghuni perumahan cluster tersebut, antara lain:

1. Masalah parkir yang membludak tanpa batasan jumlah kendaraan di depan rumah/pinggir jalan (karena merasa aman oleh 'tembok Berlin'), setiap penghuni dengan seenaknya memarkir 4 atau 5 kendaraannya bahkan kendaraan niaga (truk, engkel,box) masuk semua gratis, yang kadang ada kendaraan niaga tersebut diisi dengan bahan kimia yang bau/mudah meledak. Padahal dengan konsep semula tanpa pagar, anak kecil bisa lari dari halaman rumah menuju ke jalan langsung dan pandangan bisa terhalang (oleh membludaknya parkir di depan rumah) baik dari arah anak tersebut maupun dari arah pengemudi yang sedang lewat. Hal ini sangat berbahaya jika terjadi kecelakaan.
2. Disamping itu belum adanya peraturan dari Pemerintah (Menteri Perumahan Rakyat) atau pihak Perumahan agar penghuni harus membedakan antara daerah Permukiman khususnya sistem Cluster dan Pergudangan. Kadang hal tersebut dimanfaatkan oleh sebagian penghuni untuk mencampur adukkan 2 konsep tersebut karena mereka bisa melakukan penghematan dengan tidak menyewa Gudang. Kelihatannya ini sepele tapi juga kadang bisa menjadi bibit permusuhan antar tetangga.
3. Kebanyakan konsumen memilih rumah hanya melihat dari bentuk rumah tersebut dan pemandangan sekitar yang indah. Tetapi situasi/sistem

keamanan kadang luput dari pengamatan, seperti adanya akses penduduk sekitar yang bisa bebas naik turun memanjat 'tembok Berlin'. Padahal hal tersebut bisa saja malah membahayakan warga perumahan, bukan?

Beberapa hal yang perlu di perhatikan agar tidak salah dalam memilih rumah cluster adalah sebagai berikut :

1. Jika ingin membeli rumah, jangan segan untuk mensurvei pada malam hari, ketika wajah sebenarnya lingkungan perumahan tersebut menampakkan keasliannya. Jika perlu hubungi teman atau kerabat di situ untuk menanyakan informasi.
2. Jangan segan menanyakan kepada petugas keamanan tentang kebiasaan/sistem keamanan yang dipakai, perhatikan apakah efektif mulai dari kendaraan kita masuk.
3. Perhatikan perencanaan rumah-rumah yang dibangun oleh pengembang apakah garasi cukup untuk minimal 2 mobil pada setiap rumah. Sehingga semuanya bisa tertib dan sedap dipandang mata

Permintaan Perumahan

Menurut Sadono Sukirno (2003) permintaan perumahan adalah keinginan konsumen dalam membeli rumah pada berbagai tingkat harga tertentu selama periode waktu tertentu. Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini di karenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah.

Pengertian Pengembang Perumahan

Pengembang adalah seseorang atau sebuah tim yang memiliki keahlian dalam hal pembangunan, yang meliputi segi arsitektur, teknis, konstruksi, keuangan, pemasaran, dan manajemen properti

Populasi Dan Sampel

Yang dimaksud dengan populasi adalah kumpulan seluruh individu dengan kualitas yang telah ditetapkan, kualitas atau ciri tersebut dinamakan variabel. Yang dimaksud dengan sampel adalah kumpulan dari unit sampling yang ditarik dan merupakan sub dari populasi (Sugiono, 2006).

Uji Statistik

Statistik adalah ilmu dan seni pengembangan dan penerapan metode paling efektif untuk kemungkinan salah dalam kesimpulan dan estimasi dapat diperkirakan berdasarkan matematika probabilitas (Anderson dan Boncrof dalam Supranto, 2001). Dalam menyelesaikan analisa dan statistik terdapat langkah-langkah pemecahan masalah yaitu: mengidentifikasi masalah atau peluang, mengumpulkan fakta yang tersedia secara tepat, mengumpulkan data orisinil yang baru dengan metode wawancara, menyebar kuesioner dan lain-lain.

Uji Validitas

Uji Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat kevalidan dan kesahihan suatu instrumen. Suatu instrumen dikatakan valid apabila dapat mengungkap data dari variabel yang diteliti secara tepat. Tinggi rendahnya validitas instrumen menunjukkan sejauh mana data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran tentang validitas yang dimaksud (Riduwan, 2005).

Uji Reliabilitas

Uji Reliabilitas menunjuk pada satu pengertian bahwa suatu instrumen cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai alat pengumpul data karena instrumen tersebut sudah baik. Pengujian reliabilitas dilakukan dengan cara mencoba instrument (cukup sekali), kemudian data yang diperoleh dianalisis dengan teknik tertentu. Untuk menguji reliabilitas digunakan metode Alpha Cronbach (Sugiyono, 2006). Metode *Cronbach Alpha* digunakan untuk mencari realibilitas instrumen yang skornya bukan 1 dan 0 (ya dan tidak).

Analisis Faktor

Analisa faktor merupakan perluasan dari analisis komponen utama. Analisis faktor digunakan untuk mereduksi data dan untuk menggambarkan hubungan korelasi dari beberapa variabel dalam sejumlah kecil faktor. Variabel-variabel ini dikelompokkan menjadi beberapa faktor dimana variabel-variabel dalam satu faktor akan mempunyai korelasi yang tinggi, sedangkan korelasinya dengan variabel-variabel pada faktor lain relatif rendah.

Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda merupakan salah satu analisis yang digunakan untuk mengetahui bentuk hubungan atau pengaruh antara beberapa variabel bebas terhadap variabel terikat. Secara umum, menurut Solimun (2006), ada tiga manfaat yang dapat diambil dari persamaan regresi, di antaranya adalah :

1. Penjelasan (explanation), yakni menjelaskan fenomena atau permasalahan yang diteliti, bagaimana bentuk hubungan atau pengaruh antara variabel-variabel bebas dan variabel terikat.
2. Prediksi (prediction), yakni memprediksi nilai variabel terikat berdasarkan nilai variabel bebas yang diketahui, yang mana prediksi dengan regresi ini dapat dilakukan secara kuantitatif
3. Faktor determinan (determinan factor), yakni menentukan variabel bebas mana (regresi berganda) yang berpengaruh dominan terhadap variabel terikat. Hal ini daapt dilakukan bila unit unit satuan dan skala data seluruh variabel relatif sama.

Dalam penelitian ini, bertujuan untuk mengetahui bentuk hubungan/ pengaruh antara variabel-variabel bebas dengan variabel terikat. Selain itu, peneliti juga ingin mengetahui variabel bebas mana yang paling berpengaruh terhadap variabel terikat. Penelitian ini tidak ditujukan untuk tujuan prediksi atau peramalan terhadap nilai variabel terikat berdasarkan nilai variabel-variabel bebas yang telah diketahui.

Untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap suatu variabel digunakan teknik analisa Regresi dengan melihat angka koefisien regresi yang

paling besar, uji F (ANOVA) untuk model regresi secara simultan, uji t untuk model regresi secara parsial, Nilai R^2 (koefisien determinasi). Faktor internal adalah variabel bebas yang mempengaruhi variabel terikat

3. METODOLOGI PENELITIAN

Pengertian Penelitian

Penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk memecahkan suatu masalah dan untuk menembus batas-batas ketidak tahuan manusia. Kegiatan penelitian dengan mengumpulkan data dan memproses fakta-fakta yang ada sehingga fakta tersebut dapat dikomunikasikan oleh peneliti dan hasil-hasilnya dapat dinikmati serta digunakan untuk kepentingan manusia.

Metodologi penelitian dibuat agar memperkecil kesalahan kesalahan yang mungkin terjadi sehingga mendapatkan ketepatan penelitian. Dari hasil penelitian yang lengkap dengan studi keperpustakaan serta pengumpulan data yang diperlukan diperoleh data untuk diolah menjadi informasi yang siap dianalisis dan dapat ditarik menjadi suatu kesimpulan. Keterkaitan dari masing masing tahapan sangat erat karena hasil dari tahap sebelumnya akan menentukan proses dan hasil dari tahap berikutnya. Jika ditinjau dari metodenya maka penelitian ini termasuk penelitian diskriptif yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang.

Penelitian ini menggunakan metode survey dengan cara menjangkar pendapat, pengalaman dan sikap responden mengenai masalah-masalah yang telah terjadi pada Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang, dengan mengambil data primer melalui kuesioner dan data sekunder dari institusi yang terkait. Berdasarkan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang, sehingga dapat ditentukan faktor-faktor yang dilanjutkan untuk menentukan variabel-variabel untuk dijadikan butir-butir pertanyaan yang akan diukur dalam bentuk kuesioner.

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan pada proyek Pembangunan Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang Jawa Timur

Variabel-Variabel Penelitian

1. Variabel Bebas (X), terdiri dari :

- a. Harga Rumah (X1)
- b. Fasilitas Yang Tersedia (X2)
- c. Lokasi Rumah (X3)
- d. Lingkungan (X4)
- e. Penghasilan (X5)

2. Variabel Terikat (Y) :

Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Y)

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui kuesioner dengan item-item pernyataan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang dan untuk mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhinya menggunakan skala *likert* dengan rentang 1 sampai 4 (sangat tidak setuju – sangat setuju), untuk menghindari nilai tengah (ragu-ragu) yang susah ditafsirkan antara setuju dan tidak setuju, sehingga didapatkan ketegasan dari responden dalam menjawab pertanyaan dari kuesioner. Item-item dalam variabel penelitian tersebut didesain (dirancang) dengan pertanyaan-pertanyaan yang bersifat positif, sehingga angka satu sebagai kode tanggapan responden yang sangat negatif terhadap salah satu butir pertanyaan, sedangkan angka empat untuk memberikan tanggapan yang sangat positif terhadap salah satu butir pertanyaan.

Pengolahan Dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil survei (kuesioner) nantinya diolah untuk memperoleh informasi dalam bentuk tabel. Hasil olahan data tersebut digunakan menjawab pertanyaan pada rumusan masalah. Pengolahan data hendaknya memperhatikan jenis data yang dikumpulkan dengan berorientasi pada tujuan yang hendak dicapai. Ketepatan dalam teknik analisis sangat mempengaruhi ketepatan hasil penelitian. Adapun teknik analisis data yang digunakan adalah analisis faktor dan analisis regresi linier berganda. Data hasil kuesioner dengan rentang 1 sampai dengan 4 dari masing-masing variabel tersebut kemudian diskor ulang, sehingga dari masing-masing variabel yang mengandung beberapa indikator akan menghasilkan satu nilai skor saja yang selanjutnya dianalisis dengan menggunakan analisis faktor dan analisis regresi linier berganda. Pengolahan data dikerjakan dengan bantuan program *Statistical Package for Sosial Science (SPSS) for Windows*.

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Data Hasil Penelitian

Data-data yang diperoleh dari hasil penyebaran kuesioner didapat jawaban yang kemudian ditabulasikan, kemudian dilakukan pengujian data sampel yang meliputi uji validitas dan uji reliabilitas. Setelah itu dilanjutkan dengan analisis untuk menemukan faktor-faktor yang berpengaruh dan faktor-faktor yang paling dominan berpengaruh terhadap permintaan Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang menggunakan analisa faktor dan analisis regresi linier berganda.

Hasil Uji Validitas

Hasil uji validitas dapat dijelaskan bahwa variabel Harga Rumah (X1), Fasilitas yang Tersedia (X2), Lokasi Rumah (X3), Lingkungan (X4) dan Penghasilan (X5) dengan taraf signifikansi (α) = 0,05 diperoleh nilai kritis r_{tabel} sebesar 0,312 mempunyai koefisien korelasi masing-masing faktor nilainya lebih

besar daripada r_{tabel} . Selain itu, p -value masing-masing faktor nilainya lebih kecil daripada $\alpha = 0,05$

Hasil Uji Reliabilitas

Hasil uji reliabilitas didapatkan koefisien Alpha Cronbach untuk Variabel Harga Rumah (X1), Fasilitas yang Tersedia (X2), Lokasi Rumah (X3), Lingkungan (X4) dan Penghasilan (X5) lebih besar daripada 0,6. Sehingga dapat disimpulkan bahwa indikator yang digunakan untuk mengukur variable-variable tersebut dapat diandalkan dan reliabel. Sehingga masing-masing pertanyaan dapat mewakili informasi dari faktor tersebut

Hasil Analisis Faktor

- a. Variabel Harga Rumah (X1), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari : Harga rumah sesuai dengan kualitas (X1.1), Harga rumah sesuai dengan manfaat (X1.2), Harga rumah relatif terjangkau (X1.3).
- b. Variabel Fasilitas yang Tersedia (X2), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari : Fasilitas Perumahan cukup lengkap (X2.1), Fasilitas Perumahan sesuai kebutuhan (X2.2), Fasilitas perumahan mampu melayani seluruh penghuni perumahan (X2.3) dan Selalu dilakukan perawatan dan pemeliharaan rutin terhadap fasilitas yang ada (X2.4).
- c. Variabel Lokasi Rumah (X3), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari : Lokasi rumah mudah dijangkau (X3.1), Akses menuju perumahan lancar (X3.2), Keberadaan perumahan dekat dengan pusat Kota (X3.3) dan Keberadaan lokasi perumahan dekat dengan tempat kerja (X3.4).
- d. Variabel Lingkungan (X4), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari : Lingkungan perumahan mempunyai udara yang bersih dan segar (X4.1), Keberadaan air bersih (X4.2), Lingkungan perumahan bebas banjir (X4.3) dan Lingkungan sekitar perumahan cukup tenang (X4.4).
- e. Variabel Penghasilan (X5), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari : Penawaran sesuai penghasilan (X5.1) dan Adanya sumber lain (X5.2)

Hasil Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi digunakan untuk mendapatkan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap Permintaan Perumahan Tipe Cluster di Kota jombang dan faktor yang paling dominan berpengaruh terhadap Permintaan Perumahan Tipe Cluster di Kota jombang. Dalam pengolahan data dengan menggunakan analisis regresi linier berganda, dilakukan beberapa tahapan untuk mencari hubungan antara variabel independen dan dependen. Berdasarkan hasil pengolahan data dengan menggunakan *software* SPSS 15 didapatkan ringkasan seperti pada Tabel 1.

Tabel 1
Ringkasan Hasil Analisis Regresi

Variabel	Koefisien β	t_{hitung}	$p-value$	Keterangan
Konstanta	-1.276	-1.589	0.121	Tidak Signifikan
Faktor Harga Rumah (X1)	0.453	2.574	0.015	Signifikan
Faktor Fasilitas yang Tersedia (X2)	0.491	2.720	0.010	Signifikan
Faktor Lokasi Rumah (X3)	0.276	2.102	0.043	Signifikan
Faktor Lingkungan (X4)	-0.020	-0.137	0.892	Tidak Signifikan
Faktor Penghasilan (X5)	0.230	2.067	0.046	Signifikan
α = 0.05				
R^2 = 0.530				
R = 0.728				
F-hitung = 7.672				
F-tabel (0.05,5,34) = 2.570				
$p-value$ = 0.000				
t-tabel (0.05,34) = 2.032				

Sumber : Hasil Olah Data, 2013

Berdasarkan pada Tabel 1 terlihat bahwa tidak semua variabel independen memiliki nilai yang signifikan. Variabel independen yang memiliki nilai signifikan (berpengaruh terhadap Permintaan Perumahan Tipe Cluster) adalah Faktor Harga Rumah, Faktor Fasilitas yang Tersedia, Faktor Lokasi Rumah dan Faktor Penghasilan. Sedangkan variabel yang tidak memiliki nilai signifikan (berpengaruh namun tidak signifikan terhadap Permintaan Perumahan Tipe Cluster) adalah Faktor Lingkungan.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Dari hasil analisis regresi linier berganda secara simultan dengan uji F didapatkan bahwa secara bersama-sama variabel Harga Rumah (X1), Fasilitas yang Tersedia (X2), Lokasi Rumah (X3), Lingkungan (X4) dan Penghasilan (X5) berpengaruh secara bersama-sama terhadap Permintaan Perumahan Tipe Cluster di Kota Jombang dengan nilai $F_{hitung} = 7.672 > F_{tabel} = 2.494$. Namun dari uji t secara sendiri-sendiri faktor-faktor yang mempengaruhi secara signifikan terhadap Permintaan Perumahan Tipe Cluster di Kota Jombang adalah Faktor Harga Rumah dengan nilai $t_{hitung} = 2.574 > \text{dari } t_{tabel} = 2.032$, Faktor Fasilitas yang Tersedia dengan nilai $t_{hitung} = 2.720 > \text{dari } t_{tabel} = 2.032$, Faktor Lokasi Rumah dengan nilai $t_{hitung} = 2.120 > \text{dari } t_{tabel} = 2.032$ dan Faktor Penghasilan dengan nilai $t_{hitung} = 2.067 > \text{dari } t_{tabel} = 2.032$.
2. Dari hasil analisis regresi linier berganda dengan uji t faktor yang paling dominan mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster di Kota Jombang adalah faktor Fasilitas yang Tersedia dengan nilai Koefisien β terbesar, yaitu 0.491.
3. Strategi yang digunakan Untuk Meningkatkan Penjualan rumah Tipe Cluster di Perumahan Palem Asri Kota Jombang adalah dengan menambah

fasilitas-fasilitas yang sudah tersedia, seperti fasilitas perniagaan dan pembelanjaan, taman bermain, *jogging track* dan pembuatan gapura yang menarik serta senantiasa menjaga dan melakukan perawatan rutin terhadap fasilitas-fasilitas yang ada agar terjaga dengan baik dan nyaman saat digunakan guna menambah daya tarik calon pembeli rumah

Saran

Berdasarkan hasil analisa dari penelitian ini, maka dengan ini kami menyarankan kepada pengembang agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Selalu meningkatkan kualitas dan mutu pelayanan dalam fasilitas perumahan yang bisa memberikan manfaat lebih bagi pengguna fasilitas Perumahan Tipe Cluster Pada Perumahan Palem Asri di Kota Jombang pada khususnya dan masyarakat umum pada umumnya.
2. Senantiasa memberikan harga yang bersaing, memberikan kredit yang lunak dengan tempo pembayaran lebih lama atau yang lainnya. Pemberian harga khusus pada masa promosi dapat mempengaruhi keputusan pembelian perumahan Tamansar
3. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan menambahkan variabel-variabel lain seperti variabel kualitas bangunan perumahan serta lebih memperhatikan indikator-indikator yang digunakan, sehingga lebih aplikatif guna menyempurnakan penelitian ini

6. DAFTAR PUSTAKA

- Rahma Intan Sari Zaitun, 2010. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari) Di Kota Semarang*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro. Semarang.
- Riduwan, 2005. *Dasar-Dasar Statistik*, Alfabeta, Bandung
- Sadono Sukirno, 2003. *Pengantar Teori Mikroekonomi*, PT Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Solimun, Nurjannah dan A. A. Rinaldo. 2006. *Pemodelan Persamaan Struktural Pendekatan Aplikasi PLS dan SEM*. Fakultas MIPA dan Program Pasca Sarjana Universitas Brawijaya Malang
- Sugiyono, 2006. *Statistika untuk Penelitian*. CV. Alfabeta. Bandung
- Supranto, J, 2001. *Statistik Teori Dan Aplikasi* Jilid 2, Penerbit Erlangga Jakarta