

## BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi

#### 4.1.1 Gambaran umum wilayah Surabaya Barat

Surabaya merupakan salah satu kota metropolitan di Indonesia dan memiliki luas ± 32.637,75 Ha yang terbagi dalam 31 Kecamatan, 163 Kelurahan, 1.298 Rukun Warga, dan 8.338 Rukun Tetangga (RTRW Kota Surabaya Tahun 2007-2027). Secara umum keadaan topografi Kota Surabaya memiliki ketinggian tanah berkisar antara 0-20 meter di atas permukaan laut, sedangkan pada daerah pantai ketinggiannya berkisar antara 1-3 mdpl. Sebagian besar Kota Surabaya memiliki ketinggian tanah antara 0-10 meter (80.72%) yang menyebar di bagian timur, utara, selatan, dan pusat kota. Pada wilayah lain memiliki ketinggian 10-20 meter dan 20 mdpl yang umumnya terdapat pada bagian barat kota yaitu di Pakal, Lakarsantri, Sambikerep, dan Tandes.

Berdasarkan kondisi fisik dan lingkungan perairannya, Kota Surabaya tidak berada pada jalur sesar aktif maupun berhadapan dengan samudera sehingga termasuk relatif aman dari bencana alam. Kota Surabaya terbagi menjadi beberapa wilayah, yaitu Surabaya Pusat, Utara, Selatan, Timur, dan Barat. Secara umum, perkembangan fisik Kota Surabaya didominasi oleh pembangunan perumahan *real estate* serta fasilitas perniagaan. Kawasan perumahan yang berupa kampung terkonsentrasi di area pusat kota, sedangkan perumahan *real estate* tersebar di kawasan Surabaya Barat, Timur, dan Selatan. Pada beberapa lokasi sudah dibangun perumahan vertikal baik berupa rumah susun (sederhana) maupun apartemen atau kondominium (mewah). Berikut merupakan pembagian wilayah beserta kecamatannya di Kota Surabaya yang ditunjukkan pada Tabel 4.1.

**Tabel 4.1** Pembagian wilayah Kota Surabaya

Wilayah	Kecamatan
Pusat	Simokerto Bubutan Genteng Tegalsari
Utara	Pabean Cantikan Semampir Krebangan Bulak Kenjeran
Selatan	Wonokromo Sawahan Wonocolo Jambangan



Wilayah	Kecamatan
Timur	Gayungan
	Wiyung
	Rungkut
	Gunung Anyar
	Tenggilis Mejoyo
Barat	Gubeng
	Tambaksari
	Sukolilo
	Mulyosari
	Benowo
	Tandes
	Sambikerep
	Lakarsantri
Sukomanunggal	
Asemrowo	
Karangpilang	
Dukuh Pakis	

Sumber: RTRW Kota Surabaya Tahun 2007 – 2027

Tabel 4.1 menunjukkan pembagian wilayah Kota Surabaya dan kecamatannya, wilayah Kota Surabaya Barat dipilih sebagai lokasi penelitian karena dikenal dengan wilayah *Central Business District* (CBD) dan prospek properti apartemen. Wilayah Kota Surabaya terdiri atas Kecamatan Benowo, Tandes, Sambikerep, Lakarsantri, Sukomanunggal, Asemrowo, Karangpilang, dan Dukuh Pakis. Batas administrasi dari wilayah Surabaya Barat sebagai berikut:

- Utara : Selat Madura
- Barat : Kab. Gresik
- Timur : Kec. Krembangan, Sawahan, Dukuh Pakis, Wiyung, dan Jambangan
- Selatan : Kabupaten Sidoarjo

#### 4.1.2 Gambaran umum lokasi penelitian

Objek penelitian adalah 4 apartemen, yaitu apartemen Java Paragon, apartemen Puri Matahari, apartemen Puncak Permai, dan apartemen Ciputra World. Lokasi-lokasi dari apartemen dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Apartemen Java Paragon : Jl. Mayjen Sungkono No. 101-103, Kecamatan Dukuh Pakis
2. Apartemen Puri Matahari : Jl. HR. Muhammad No. 181, Kecamatan Dukuh Pakis
3. Apartemen Puncak Permai : Jl. Darmo Permai 3 Raya, Kecamatan Sukomanunggal
4. Apartemen Ciputra World : Jl. Mayjen Sungkono No. 89, Kecamatan Dukuh Pakis

**Tabel 4.2** Daftar apartemen di Wilayah Surabaya Barat

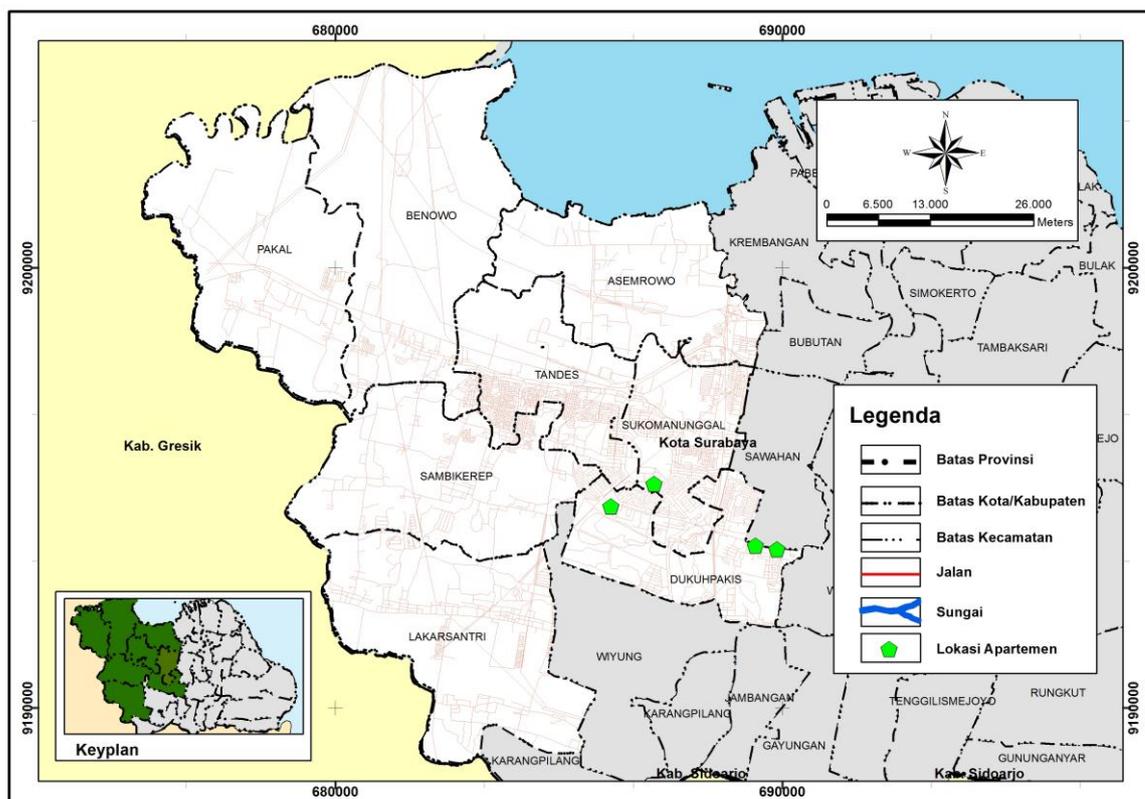
No	Apartemen	Tipe Pengelolaan	Jenis dan Besar Bangunan	Golongan Sosial	Jenis Apartemen
1	Waterplace Apartment	Sewa	<i>High-rise apartment</i>	Menengah	Apartemen
2	Ciputra World Apartment	<i>Serviced</i>	<i>High-rise apartment</i>	Super mewah	Apartemen
3	Apartemen Adiwangsa	Sewa	<i>High-rise apartment</i>	Mewah	Apartemen
4	Apartemen Puri Matahari	<i>Serviced</i>	<i>High-rise apartment</i>	Super mewah	Apartemen
5	Apartemen Puri Darmo	<i>Serviced</i>	<i>Mid-rise apartment</i>	Mewah	Apartemen
6	Apartemen Puncak Permai	<i>Serviced</i>	<i>High-rise apartment</i>	Super mewah	Apartemen
7	Apartemen Java Paragon	<i>Serviced</i>	<i>High-rise apartment</i>	Super mewah	Apartemen
8	Apartemen Somerset	<i>Serviced</i>	<i>High-rise apartment</i>	Super mewah	Aparthotel

Sumber: REI Jatim, 2013

Pada Tabel 4.2 diketahui bahwa terdapat beberapa apartemen yang berada di Surabaya Barat dengan tipe pengelolaan, jenis dan besar bangunan, serta golongan sosial yang berbeda-beda. Berdasarkan REI Jatim (2013), keempat apartemen tersebut merupakan apartemen yang paling berkembang di wilayah Surabaya Barat. Apartemen-apartemen tersebut memiliki kriteria yang sama, diantaranya berdasarkan tipe pengelolaannya keempat apartemen tersebut termasuk dalam jenis *serviced apartment* yaitu penghuni apartemen mendapatkan pelayanan lengkap mulai dari perabotan di dalam unit apartemen, *house keeping*, hingga jasa *laundry*. Sedangkan berdasarkan jenis dan besar bangunan, apartemen-apartemen tersebut termasuk ke dalam *high-rise apartment*. Hal ini dikarenakan keempat apartemen memiliki bangunan yang memiliki tinggi lantai di atas 10 lantai, selain itu dilengkapi dengan sistem keamanan dan servis penuh.

Apartemen Somerset memiliki tipe pengelolaan, golongan sosial, serta jenis dan bangunan yang sama dengan keempat apartemen terpilih, namun berdasarkan wawancara dengan REI Jatim (2013) diketahui bahwa Apartemen Somerset pada tahun 2012 memiliki tingkat okupansi apartemen lebih dari 80% sedangkan keempat apartemen terpilih memiliki tingkat okupansi di bawah 50%. Selain itu, diketahui bahwa Apartemen Somerset memiliki jenis apartemen berupa *aparthotel* (apartemen hotel), *aparthotel* atau *apartel* merupakan sebuah kompleks apartemen yang menggunakan sistem pemesanan bergaya hotel. Sistem dari *apartel* serupa dengan penyewaan sebuah apartemen, akan tetapi tanpa kontrak tetap dan penghuni dapat *check-out* kapanpun

yang diinginkan. Sehingga berdasarkan kesamaan karakteristik pada keempat apartemen tersebut yang menjadikan penelitian pada tahap selanjutnya tidak memperhatikan *brand* dari tiap apartemen, melainkan dianggap menjadi satu kesatuan. Lokasi dari keempat apartemen yang terpilih ditunjukkan pada Gambar 4.1.



**Gambar 4.1** Peta objek lokasi studi apartemen di Wilayah Surabaya Barat

#### 4.2 Analisis Data

Berdasarkan tujuan penelitian maka teknik analisa data yang digunakan pada penelitian adalah analisis regresi linier berganda, yang ditujukan untuk mengetahui tingkat hubungan antara penilaian lingkungan permukiman dengan variabel-variabel besar pembentuknya dan hubungan antara variabel-variabel besar tersebut dengan sub-sub variabelnya. Hasil dari analisis regresi linier berganda didapatkan dari input data kuisioner yang telah disebar kepada 64 responden sebagai sampel yang berada di 4 apartemen yang paling berkembang di wilayah Surabaya Barat. Terdapat beberapa tahap sebelum menggunakan analisis regresi linier berganda, yaitu hasil kuisioner perlu diuji dengan uji validitas dan reabilitas.

#### 4.2.1 Variabel kenyamanan ( $Y_1$ )

Variabel kenyamanan ( $Y_1$ ) sebagai variabel dependen akan diketahui hubungannya dengan sub-sub variabelnya yaitu variabel kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari ( $X_{1,1}$ ), kenyamanan bertransportasi ( $X_{1,2}$ ), dan kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum ( $X_{1,3}$ ) sebagai variabel independen.

##### 1. Uji validitas

Valid atau tidaknya sebuah variabel dapat diketahui dengan menghitung indeks korelasi, jika variabel yang diteliti memiliki tanda (\*\*), maka disimpulkan bahwa variabel tersebut dapat dilanjutkan. Selain itu perlu dilihat pula nilai Sig., jika Sig. <  $\alpha$  0,05 (5%) maka variabel tersebut dinyatakan valid dan dapat dilanjutkan ke analisis berikutnya (Waluyo, 2011:35).

**Tabel 4.3** Hasil uji validitas variabel kenyamanan ( $Y_1$ )

Item	Variabel	Korelasi	Significant	Keterangan
X <sub>1,1</sub>	Kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari	.889 (**)	.000	Valid
X <sub>1,2</sub>	Kenyamanan bertransportasi	.757 (**)	.000	Valid
X <sub>1,3</sub>	Kenyamanan pelayanan umum	.599 (**)	.000	Valid

Tabel 4.3 menjelaskan bahwa seluruh variabel penelitian dapat dikatakan valid karena menunjukkan nilai korelasi yang memiliki tanda (\*\*) dan memiliki nilai Sig. dibawah 0,05. Selain itu, nilai korelasi sebesar 0,889 menjelaskan bahwa terdapat korelasi antara sub variabel kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari ( $X_{1,1}$ ) dengan variabel kenyamanan ( $Y_1$ ). Korelasi antara sub variabel kenyamanan bertransportasi ( $X_{1,2}$ ) dengan variabel kenyamanan ( $Y_1$ ) ditunjukkan dengan nilai korelasi sebesar 0,757. Sedangkan sub variabel kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum ( $X_{1,3}$ ) memiliki korelasi dengan variabel kenyamanan ( $Y_1$ ) sebesar 0,599. Sehingga seluruh sub variabel dapat disimpulkan valid dan dapat dilanjutkan pada tahap analisis berikutnya.

##### 2. Uji reabilitas

Uji reabilitas digunakan untuk menunjukkan seberapa besar variabel penelitian dapat digunakan untuk menguji masalah atau tidak. Suatu data dapat dikatakan reliabel apabila besar dari nilai *Cronbach's Alpha* lebih dari 0,6.

**Tabel 4.4** Hasil uji reabilitas variabel kenyamanan ( $Y_1$ )

Variabel	Cronbach's Alpha	N of Items
Kenyamanan	.806	4

Tabel 4.4 menjelaskan bahwa uji reabilitas pada variabel kenyamanan berdasarkan nilai *Cronbach's Alpha* yang sebesar 0,806 termasuk pada kriteria sangat tinggi. Nilai *Cronbach's Alpha* menunjukkan bahwa variabel kenyamanan ( $Y_1$ ) dapat digunakan untuk menguji penelitian sebesar 80,6%. Sehingga variabel kenyamanan ( $Y_1$ ) dapat disimpulkan telah reliabel dan dapat digunakan pada analisis selanjutnya.

### 3. Analisis regresi linier berganda

Analisis regresi linier berganda pada penelitian digunakan metode stepwise. Metode stepwise secara otomatis akan mereduksi sub variabel yang tidak memiliki pengaruh yang berarti pada variabel dependen, sehingga yang muncul pada hasil regresi hanyalah sub variabel yang masuk pada persamaan regresi.

**Tabel 4.5** Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel kenyamanan ( $Y_1$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	<b>-1.044</b>	.404		-2.587	.012
X <sub>1.1</sub>	<b>.588</b>	.095	.529	6.208	.000
X <sub>1.2</sub>	<b>.407</b>	.098	.332	4.175	.000
X <sub>1.3</sub>	<b>.337</b>	.097	.240	3.464	.001

Tabel 4.5 dapat disimpulkan ke dalam persamaan umum regresi sebagai berikut:

$$Y_1 = -1,044 + 0,588X_{1.1} + 0,407X_{1.2} + 0,337X_{1.3} \quad (4-1)$$

Dimana:

$Y_1$  = pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan

$X_{1.1}$  = kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari

$X_{1.2}$  = kenyamanan bertransportasi

$X_{1.3}$  = kenyamanan pelayanan umum

Berdasarkan persamaan (4-1) diketahui bahwa sub variabel kenyamanan sehari-hari, kenyamanan bertransportasi dan kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum memiliki hubungan yang positif (+) dengan  $Y_1$ . Hal tersebut dapat diartikan bahwa hubungan sub-sub variabel berbanding lurus terhadap  $Y_1$ . Sehingga persamaan dapat dibaca sebagai berikut, apabila tingkat kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari ( $X_{1.1}$ ) naik 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan akan naik 0,588. Sedangkan apabila tingkat kenyamanan bertransportasi ( $X_{1.2}$ ) naik 1, maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan akan naik 0,407. Sama halnya dengan variabel kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum ( $X_{1.3}$ ) apabila ditingkatkan 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan

akan naik 0,337. Nilai koefisien persamaan regresi sebesar -1,044 menjelaskan bahwa apabila nilai koefisien dari  $X_{1,1}$ ,  $X_{1,2}$ , dan  $X_{1,3}$  adalah 0, maka nilai dari faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan bersifat negatif yaitu -1,044. Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel kenyamanan secara detail ditunjukkan pada Lampiran A.

Uji F dapat dilihat pada tabel ANOVA, apabila nilai Sig. kurang dari 0,05 maka variabel nyaman dalam kehidupan sehari-hari, kenyamanan bertransportasi, dan kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum (variabel bebas) dapat dikatakan mempengaruhi variabel kenyamanan (variabel terikat) yang ditunjukkan pada Tabel 4.6.

$H_0$  : variabel bebas secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan

$H_1$  : variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan

Syarat pengujian hipotesis adalah:

$H_0$  ditolak : F hitung < F tabel, signifikan >0,05

$H_1$  diterima : F hitung > F tabel, signifikan <0,05

**Tabel 4.6** Hasil uji F variabel kenyamanan ( $Y_1$ )

Variabel	F Hitung	F Tabel	Signifikan	Keterangan	Pengambilan Keputusan
Kenyamanan	63.188	2,758	0,000	F hitung > F tabel, signifikan <0,05	$H_0$ ditolak, $H_1$ diterima

Tabel 4.6 menjelaskan bahwa nilai Sig. dari uji F sebesar 0,000 adalah kurang dari 0,05 sehingga disimpulkan bahwa secara simultan sub-sub variabel yaitu kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari ( $X_{1,1}$ ), kenyamanan bertransportasi ( $X_{1,2}$ ), dan kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum ( $X_{1,3}$ ) berpengaruh terhadap variabel kenyamanan ( $Y_1$ ).

Uji T atau uji parameter regresi secara parsial dapat dilihat dari nilai Sig. pada tabel Coefficient, apabila nilai Sig. kurang dari 0,05 maka disimpulkan bahwa sub variabel mempengaruhi model yang ditunjukkan pada Tabel 4.7.

**Tabel 4.7** Hasil uji T variabel kenyamanan ( $Y_1$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	-1.044	.404		-2.587	<b>.012</b>
$X_{1,1}$	.588	.095	.529	6.208	<b>.000</b>
$X_{1,2}$	.407	.098	.332	4.175	<b>.000</b>
$X_{1,3}$	.337	.097	.240	3.464	<b>.001</b>

Tabel 4.7 menjelaskan bahwa nilai Sig. untuk  $X_{1,1}$ ,  $X_{1,2}$ , dan  $X_{1,3}$  adalah kurang dari 0,05 maka secara statistik parameter  $X_{1,1}$ ,  $X_{1,2}$ , dan  $X_{1,3}$  mempengaruhi model, atau dengan kata lain variabel kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari, kenyamanan bertransportasi, dan kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum mempengaruhi keputusan dalam pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan.

Koefisien determinasi atau uji kebaikan model dapat dilihat dari nilai R square atau Adjusted R square untuk variabel bebas yang lebih dari 1. Adjusted R square menunjukkan seberapa baik keragaman x menjelaskan keragaman y yang ditunjukkan pada Tabel 4.8.

**Tabel 4.8** Hasil koefisien determinasi variabel kenyamanan ( $Y_1$ )

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
3	.872	.760	<b>.748</b>	.37848	1.520

Tabel 4.8 menjelaskan bahwa sebesar 74,8% perubahan dari  $Y_1$  dapat dijelaskan oleh sub variabel kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari ( $X_{1,1}$ ), kenyamanan bertransportasi ( $X_{1,2}$ ), dan kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum ( $X_{1,3}$ ), sedangkan sebesar 25,2% dijelaskan oleh variabel lainnya.

Berdasarkan hasil analisis regresi, uji F, uji T dan koefisien determinasi, dapat dijelaskan bahwa sub-sub variabel berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan pada variabel kenyamanan. Kenyamanan dalam sehari-hari ( $X_{1,1}$ ) merupakan sub variabel yang memiliki tingkat hubungan paling tinggi dalam pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan. Sehingga dapat dikatakan pula bahwa kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari merupakan sub variabel paling berpengaruh dalam penilaian kenyamanan, hal ini dikarenakan berkaitan langsung dengan keseharian dari penghuni yang menikmati kondisi dan kualitas fasilitas dari apartemen.

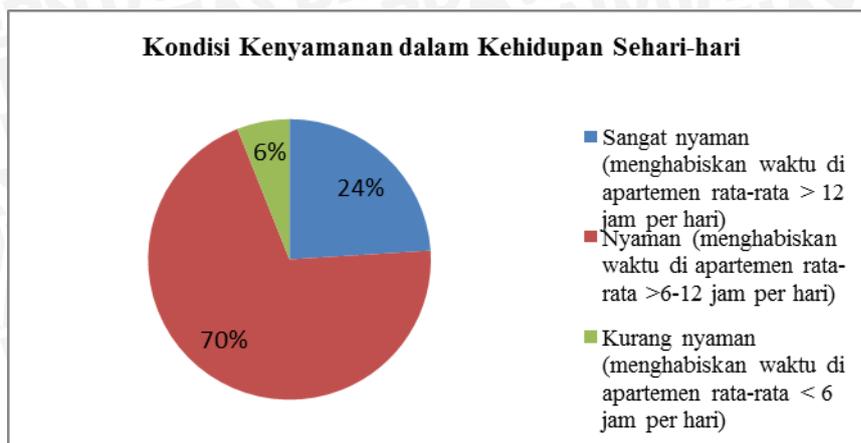
Pada Gambar 4.2 ditunjukkan bahwa sebesar 70% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan nyaman dengan menghabiskan waktunya di apartemen rata-rata selama lebih dari 6 sampai 12 jam per hari. Hal ini dikarenakan rata-rata penghuni apartemen merupakan pekerja aktif yang memiliki jam kerja dari jam 7 pagi hingga jam 5 sore atau lebih, sehingga waktu senggangnya dihabiskan di apartemennya. Berdasarkan Undang-Undang nomor 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, jam kerja bagi para pekerja di sektor swasta diatur pada pasal 77 ayat 1 yang menyebutkan bahwa 8 jam kerja dalam 1 hari atau 40 jam kerja dalam 1 minggu untuk 5 hari kerja dalam 1

minggu. Namun berdasarkan hasil wawancara dengan responden, penghuni apartemen pada pagi hari memulai aktivitasnya pada pukul 7 pagi hingga berakhir sekitar pukul 5 sore.

Pada penelitian, diasumsikan bahwa penghuni apartemen menyatakan bahwa kenyamanan dalam kehidupan sehari-harinya berdasarkan lama tinggal di unit apartemen tersebut. Hal ini ditunjang dengan tipe pengelolaan apartemen-apartemen yaitu *serviced apartment*, yang mana pengelolaan dan pelayanannya seperti hotel. Sehingga penghuni apartemen tidak perlu keluar area apartemen untuk mendapatkan fasilitas-fasilitas yang diperlukannya.

Berdasarkan Suwena dan Widyatmaja (2010) terdapat kaitan antara lama tinggal wisatawan di suatu tempat dengan kondisi kenyamanannya di tempat wisata tersebut. Dalam mendukung keberadaan daerah tujuan wisata (DTW) terdapat unsur pokok guna wisatawan dapat tenang, aman, dan nyaman saat berkunjung. Hal ini sangat penting dalam meningkatkan pelayanan bagi wisatawan sehingga wisatawan bisa lebih lama tinggal di daerah yang dikunjungi. Unsur pokok guna menunjang pengembangan pariwisata diantaranya yaitu sarana serta tata laksana yang mencakup pelayanan dan keamanan. Hal ini dapat dikaitkan dengan kondisi kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari penghuni apartemen yang penilaiannya didasarkan pada lama tinggalnya di apartemen tersebut. Berdasarkan korelasi tersebut, dapat diasumsikan bahwa semakin nyaman kondisi penghuni apartemen di unitnya, maka akan semakin lama penghuni tersebut tinggal. Selain itu kenyamanan penghuni apartemen juga didukung dengan variabel sarana dan keamanan.

Penghuni yang menyatakan kondisi apartemen sangat nyaman yaitu sebesar 24% menghabiskan waktunya di apartemen rata-rata lebih dari 12 jam per hari dan sebesar 6% merasa kurang nyaman berada di apartemen dengan menghabiskan waktunya rata-rata kurang dari 6 jam. Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa penghuni apartemen, penghuni yang menyatakan bahwa menghabiskan waktunya di apartemen lebih dari 12 jam per hari ialah ibu-ibu rumah tangga yang tidak bekerja.



**Gambar 4.2** Prosentase kondisi kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari

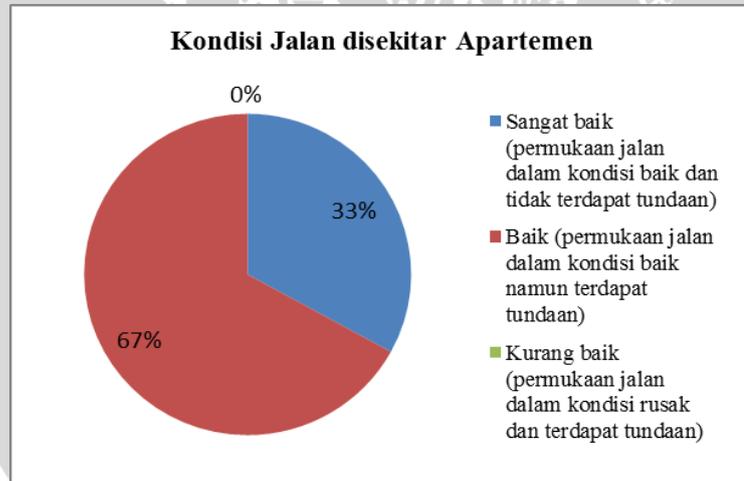
Ketersediaan fasilitas serta pelayanan dari dalam apartemen merupakan hal yang paling menunjang dari kondisi kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari. Kualitas dari fasilitas yang tersedia di tiap unit apartemen, seperti tempat tidur, kulkas, kondisi pencahayaan di dalam, hingga kondisi kamar mandi di unit apartemen merupakan kualitas dari merk-merk ternama yang memiliki kualitas ketahanan barang yang tinggi. Penyediaan fasilitas dengan kualitas yang baik oleh pihak apartemen ikut memberikan kontribusi dalam tingkat kenyamanan seorang penghuni apartemen. Mayoritas penghuni apartemen yang merupakan pekerja aktif menginginkan kondisi lingkungan apartemen yang nyaman setelah lelah melakukan aktifitas.

Menurut Norman W. Heimstra dan Leslie H. Mc. Farlins (1975), salah satu indikator bahwa seseorang atau penghuni merasa nyaman untuk tinggal di tempat tinggalnya ialah adanya privasi di huniannya. Apartemen-apartemen yang menjadi lokasi penelitian memberikan privasi kepada penghuni apartemen. Fasilitas-fasilitas umum yang terdapat di apartemen seperti fasilitas *gym*, lapangan tennis, hingga taman masih terdapat di dalam area apartemen. Hal tersebut diperuntukkan untuk memberikan privasi dalam penggunaannya bagi penghuni apartemen dan memberikan rasa kepemilikan kepada penghuni apartemen.

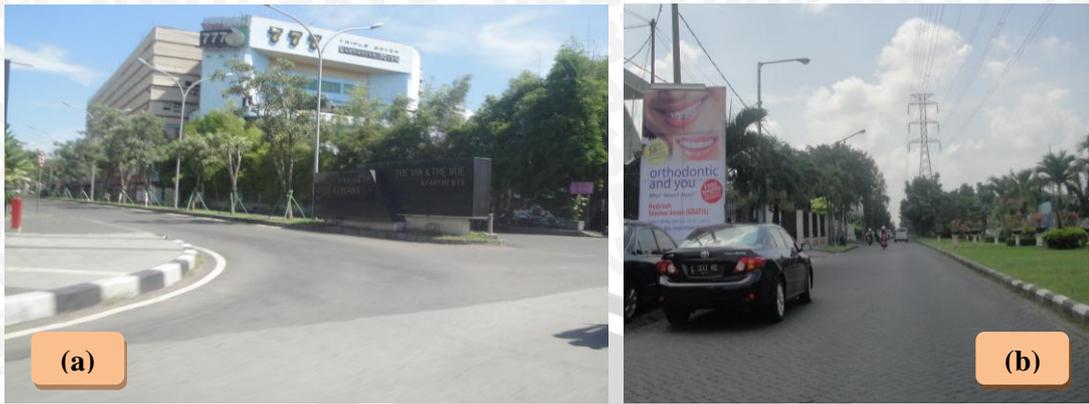
Sub variabel kenyamanan dalam bertransportasi memiliki tingkat hubungan signifikan kedua setelah sub variabel kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini ditunjukkan pada Gambar 4.3 yaitu dengan prosentase sebesar 33% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa kondisi jalan di lingkungan apartemen dalam kondisi sangat baik dan tidak terdapat tundaan. Kenyamanan dalam bertransportasi sangat berkaitan erat dengan kelancaran suatu perjalanan, sedangkan sebesar 67% dari responden menyatakan bahwa kondisi jalan di lingkungan apartemen dalam kondisi

yang baik, namun terdapat tundaan. Keberadaan apartemen di dekat pusat kota menunjang kenyamanan penghuni apartemen dalam bertransportasi, hal ini dikarenakan kedekatan antara pusat-pusat sarana perdagangan, pendidikan, serta pusat hiburan dengan apartemen. Kedekatan lokasi tersebut menambah kenyamanan penghuni apartemen dalam bertransportasi karena tidak memerlukan waktu lama untuk mencapai lokasi saran dan pusat hiburan yang dituju.

Pada kondisi eksistingnya yaitu pada Gambar 4.4, perkerasan jalan-jalan disekitar lingkungan apartemen ialah aspal dan dalam kondisi baik yaitu tidak ada jalan berlubang. Hal ini didukung dengan lokasi apartemen yang berada pada jalan kolektor primer, yaitu jalan penghubung antara satu kecamatan ke kecamatan lainnya. Namun perkerasan jalan yang ada disekitar lingkungan apartemen Puncak Permai ialah paving, hal ini dikarenakan lingkungan apartemen merupakan area dari perumahan Raya Darmo. Tundaan yang terdapat di jalan sekitar apartemen salah satunya disebabkan oleh adanya perbaikan jalan yang terdapat di lingkungan Apartemen Puncak Permai. Selain itu tundaan di jalan sekitar apartemen juga disebabkan oleh kemacetan yang terjadi pada jam-jam tertentu, yaitu pada jam sibuk (*peak hour*) seperti jam 7 sampai 8 pagi, kemudian pada sore hari jam 4 sampai 6 malam.



**Gambar 4.3** Prosentase kondisi jalan di sekitar apartemen

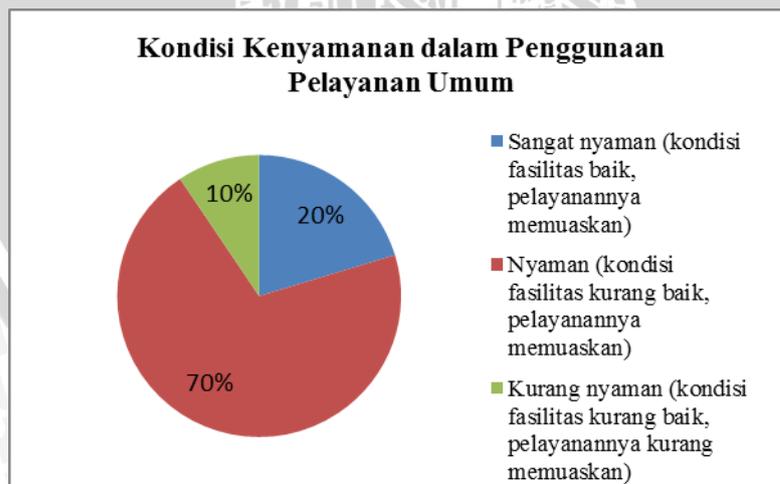


Keterangan:

- (a) : Kondisi jalan di sekitar Apartemen Ciputra World
- (b) : Kondisi jalan di sekitar Apartemen Puncak Permai

**Gambar 4.4** Kondisi jalan di lingkungan apartemen

Sub variabel kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum memiliki tingkat hubungan paling kecil atau memiliki pengaruh yang paling kecil dalam faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan. Hal ini dapat dijelaskan pada Gambar 4.5 berdasarkan data bahwa sebesar 70,3% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa kondisi dari fasilitas pelayanan umum kurang baik namun masih didukung dengan pelayanannya yang memuaskan. Sedangkan hanya 20,3% dari responden yang menyatakan bahwa fasilitas pelayanan umum dalam kondisi yang baik serta memiliki pelayanan yang memuaskan dan terdapat 9,4% dari responden yang menyatakan bahwa fasilitas pelayanan umum dalam kondisi yang kurang baik dan pelayanannya kurang memuaskan.



**Gambar 4.5** Prosentase kondisi kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum

Pelayanan umum merupakan kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif

yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik (Undang-Undang nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik). Aktifitas pelayanan umum banyak didapatkan di sekitar jalan utama yaitu di Jl. Mayjen Sungkono, terdapat beberapa pelayanan umum yang tersedia di sekitar lingkungan apartemen seperti bank, pom bensin, gedung-gedung serba guna, serta pusat perbelanjaan di Surabaya Barat. Kondisi pelayanan umum yang baik perlu ditunjang dengan adanya pelayanan dari petugas dengan baik pula, keramahan dan kesigapan dari petugas turut berkontribusi dalam penilaian kenyamanan penghuni apartemen terhadap penggunaan pelayanan umum yang ditunjukkan pada Gambar 4.6.



Keterangan:

- (a) : Kondisi pelayanan umum berupa perbankan di lingkungan apartemen
- (b) : Kondisi pelayanan umum berupa SPBU di lingkungan apartemen
- (c) : Kondisi pelayanan umum berupa Gedung Juang 45 Jawa Timur (gedung serba guna)
- (d) : Kondisi pelayanan umum berupa pusat perbelanjaan di Surabaya Barat

**Gambar 4.6** Kondisi pelayanan umum di lingkungan apartemen

#### 4.2.2 Variabel sarana ( $Y_2$ )

Variabel sarana ( $Y_2$ ) sebagai variabel dependen akan diketahui hubungannya dengan sub-sub variabelnya yaitu variabel sarana pendidikan ( $X_{2.1}$ ), sarana kesehatan ( $X_{2.2}$ ), sarana perdagangan ( $X_{2.3}$ ), dan sarana rekreasi ( $X_{2.4}$ ) sebagai variabel independen.

### 1. Uji validitas

Valid atau tidaknya sebuah variabel dapat diketahui dengan menghitung indeks korelasi, jika variabel yang diteliti memiliki tanda (\*\*\*) maka disimpulkan bahwa variabel tersebut dapat dilanjutkan. Selain itu perlu dilihat pula nilai Sig., jika Sig. <  $\alpha$  0,05 (5%) maka variabel tersebut dinyatakan valid dan dapat dilanjutkan ke analisis berikutnya (Waluyo, 2011:35).

**Tabel 4.9** Hasil uji validitas variabel sarana ( $Y_2$ )

Item	Variabel	Korelasi	Significant	Keterangan
X <sub>2,1</sub>	Sarana pendidikan	.612 (***)	.000	Valid
X <sub>2,2</sub>	Sarana kesehatan	.662 (***)	.000	Valid
X <sub>2,3</sub>	Sarana perdagangan	.460 (***)	.000	Valid
X <sub>2,4</sub>	Sarana rekreasi	.628 (***)	.000	Valid

Tabel 4.9 menjelaskan bahwa seluruh variabel penelitian dapat dikatakan valid karena menunjukkan nilai korelasi yang memiliki tanda (\*\*\*) dan memiliki nilai Sig. dibawah 0,05. Selain itu, nilai korelasi sebesar 0,612 menjelaskan bahwa terdapat korelasi antara sub variabel sarana pendidikan (X<sub>2,1</sub>) dengan variabel sarana ( $Y_2$ ). Korelasi antara sub variabel sarana kesehatan (X<sub>2,2</sub>) dengan variabel sarana ( $Y_2$ ) ditunjukkan dengan nilai korelasi sebesar 0,662. Sedangkan sub variabel perdagangan (X<sub>2,3</sub>) memiliki korelasi dengan variabel sarana ( $Y_2$ ) sebesar 0,460 dan sub variabel sarana rekreasi (X<sub>2,4</sub>) memiliki korelasi dengan variabel sarana ( $Y_2$ ) sebesar 0,628. Sehingga seluruh sub variabel dapat disimpulkan valid dan dapat dilanjutkan pada tahap analisis berikutnya.

### 2. Uji reliabilitas

Uji reliabilitas digunakan untuk menunjukkan seberapa besar variabel penelitian dapat digunakan untuk menguji masalah atau tidak. Suatu data dapat dikatakan reliabel apabila besar dari nilai *Cronbach's Alpha* lebih dari 0,6.

**Tabel 4.10** Hasil uji reliabilitas variabel sarana ( $Y_2$ )

Variabel	Cronbach's Alpha	N of Items
Sarana	.713	5

Tabel 4.10 menjelaskan bahwa uji reliabilitas pada variabel sarana berdasarkan nilai *Cronbach's Alpha* yang sebesar 0,713 termasuk pada kriteria tinggi. Nilai *Cronbach's Alpha* menunjukkan bahwa variabel sarana ( $Y_2$ ) dapat digunakan untuk menguji penelitian sebesar 71,3%. Sehingga variabel sarana ( $Y_2$ ) dapat disimpulkan telah reliabel dan dapat digunakan pada analisis selanjutnya.

### 3. Analisis regresi linier berganda

Analisis regresi linier berganda pada penelitian digunakan metode stepwise. Metode stepwise secara otomatis akan mereduksi sub variabel yang tidak memiliki pengaruh yang berarti pada variabel dependen, sehingga yang muncul pada hasil regresi hanyalah sub variabel yang masuk pada persamaan regresi.

**Tabel 4.11** Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel sarana ( $Y_2$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	<b>1.251</b>	.345		3.622	.001
X <sub>2,1</sub>	<b>.416</b>	.054	.645	7.686	.000
X <sub>2,3</sub>	<b>.245</b>	.071	.297	3.461	.001
X <sub>2,4</sub>	<b>.204</b>	.067	.262	3.057	.003

Tabel 4.11 menjelaskan bahwa terdapat variabel yang tidak berpengaruh secara signifikan sehingga tidak masuk ke dalam persamaan regresi yaitu variabel sarana kesehatan ( $X_{2,2}$ ). Persamaan umum regresi yang didapatkan dari Tabel 4.8, yaitu:

$$Y_2 = 1,251 + 0,416X_{2,1} + 0,245X_{2,3} + 0,204X_{2,4} \quad (4-2)$$

Dimana:

$Y_2$  = pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana

$X_{2,1}$  = sarana pendidikan

$X_{2,3}$  = sarana perdagangan

$X_{2,4}$  = sarana rekreasi

Berdasarkan persamaan (4-2) diketahui bahwa sub variabel sarana pendidikan, sarana perdagangan, dan sarana rekreasi memiliki hubungan yang positif (+) dengan  $Y_2$ . Hal tersebut dapat diartikan bahwa hubungan sub-sub variabel berbanding lurus terhadap  $Y_2$ . Sehingga persamaan dapat dibaca sebagai berikut, apabila tingkat sarana pendidikan ( $X_{2,1}$ ) naik 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana akan naik 0,416. Sedangkan apabila tingkat sarana perdagangan ( $X_{2,3}$ ) naik 1, maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana akan naik 0,245. Sama halnya dengan variabel sarana rekreasi ( $X_{2,4}$ ) apabila ditingkatkan 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana akan naik 0,204. Nilai koefisien persamaan regresi sebesar 1,251 menjelaskan bahwa apabila nilai koefisien dari  $X_{2,1}$ ,  $X_{2,3}$ , dan  $X_{2,4}$  adalah 0, maka nilai dari faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana bersifat positif yaitu 1,251. Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel sarana secara detail ditunjukkan pada Lampiran B.

Uji F dapat dilihat pada tabel ANOVA, apabila nilai Sig. kurang dari 0,05 maka variabel sarana pendidikan, sarana perdagangan, dan sarana rekreasi (variabel bebas) dapat dikatakan mempengaruhi variabel sarana (variabel terikat) yang ditunjukkan pada Tabel 4.12.

$H_0$  : variabel bebas secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana

$H_1$  : variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana

Syarat pengujian hipotesis adalah:

$H_0$  diterima : F hitung < F tabel, signifikan >0,05

$H_0$  ditolak : F hitung > F tabel, signifikan >0,05

**Tabel 4.12** Hasil uji F variabel sarana ( $Y_2$ )

Variabel	F Hitung	F Tabel	Signifikan	Keterangan	Pengambilan Keputusan
Sarana	30.057	2,758	0,000	F hitung > F tabel, signifikan <0,05	$H_0$ ditolak, $H_1$ diterima

Tabel 4.12 menjelaskan bahwa nilai Sig. dari uji F sebesar 0,000 adalah kurang dari 0,05 sehingga disimpulkan bahwa secara simultan sub-sub variabel yaitu sarana pendidikan ( $X_{2.1}$ ), sarana perdagangan ( $X_{2.3}$ ), dan sarana rekreasi ( $X_{2.4}$ ) berpengaruh terhadap variabel sarana ( $Y_2$ ).

**Tabel 4.13** Hasil uji T variabel sarana ( $Y_2$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	1.251	.345		3.622	<b>.001</b>
$X_{2.1}$	.416	.054	.645	7.686	<b>.000</b>
$X_{2.3}$	.245	.071	.297	3.461	<b>.001</b>
$X_{2.4}$	.204	.067	.262	3.057	<b>.003</b>

Tabel 4.13 menjelaskan bahwa nilai Sig. untuk  $X_{2.1}$ ,  $X_{2.3}$ , dan  $X_{2.4}$  adalah kurang dari 0,05 maka secara parsial parameter  $X_{2.1}$ ,  $X_{2.3}$ , dan  $X_{2.4}$  mempengaruhi model, atau dengan kata lain variabel sarana pendidikan, sarana perdagangan, dan sarana rekreasi mempengaruhi keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana. Sub variabel sarana kesehatan memiliki nilai Sig. di atas 0,05 sehingga disimpulkan tidak memiliki pengaruh terhadap pemilihan yang ditunjukkan pada Tabel 4.14.

**Tabel 4.14** Excluded variables ( $Y_2$ )

Model	Beta In	T	Sig.
1 Kesehatan	.217 <sup>a</sup>	2.175	.034

	Model	Beta In	T	Sig.
2	Perdagangan	.369 <sup>a</sup>	4.196	.000
	Rekreasi	.343 <sup>a</sup>	3.839	.000
	Kesehatan	.154 <sup>b</sup>	1.688	.097
	Rekreasi	.262 <sup>b</sup>	3.057	.003
3	<b>Kesehatan</b>	.137 <sup>c</sup>	1.594	<b>.116</b>

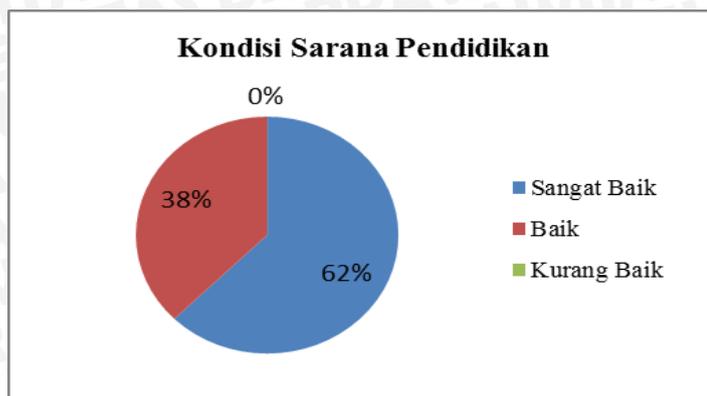
Koefisien determinasi atau uji kebaikan model dapat dilihat dari nilai R square atau Adjusted R square untuk variabel bebas yang lebih dari 1. Adjusted R square menunjukkan seberapa baik keragaman x menjelaskan keragaman y yang ditunjukkan pada Tabel 4.15.

**Tabel 4.15** Hasil koefisien determinasi variabel sarana ( $Y_2$ )

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
3	.775 <sup>c</sup>	.600	<b>.580</b>	.31981	2.226

Tabel 4.15 menjelaskan bahwa sebesar 58% perubahan dari  $Y_2$  dapat dijelaskan oleh variabel sarana pendidikan ( $X_{2.1}$ ), sarana perdagangan ( $X_{2.3}$ ), dan sarana rekreasi ( $X_{2.4}$ ), sedangkan sebesar 42% dijelaskan oleh variabel lainnya.

Pada variabel sarana, terdapat beberapa sub variabel berpengaruh secara signifikan yaitu sarana pendidikan, sarana perdagangan, serta sarana rekreasi. Pada persamaan regresi variabel sarana, sub variabel pendidikan memiliki tingkat hubungan yang paling tinggi dalam pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana. Pada penelitian, responden memiliki rata-rata usia 25 hingga 60 tahun sehingga dapat dikatakan tepat sasaran karena merupakan pasangan muda dan keluarga yang memiliki anak atau anggota keluarga sedang menjalani pendidikan di sekitar apartemen. Kelebihan dari apartemen-apartemen yang menjadi objek studi ialah lokasi apartemen dekat dengan pusat-pusat pendidikan. Sebesar 62,5% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa kondisi fasilitas sarana pendidikan sangat baik (fisik sarana dalam kondisi baik dan memiliki pelayanan yang baik), sedangkan 37,5% sisanya menyatakan bahwa sarana pendidikan di lingkungan sekitar apartemen dalam kondisi baik (fisik sarana dalam kondisi baik namun memiliki pelayanan yang kurang baik) yang ditunjukkan pada Gambar 4.7.



**Gambar 4.7** Prosentase kondisi sarana pendidikan di apartemen

Kelengkapan sarana pendidikan di sekitar lingkungan apartemen merupakan salah satu kelebihan dari apartemen tersebut untuk menjadi apartemen yang layak huni. Kondisi dan lokasi sarana pendidikan di Surabaya Barat sangat baik memudahkan para penghuni apartemen untuk mengaksesnya, sehingga dengan ketersediaan sarana pendidikan turut mempengaruhi penghuni yang memiliki anggota keluarga dalam masa pendidikan dalam keputusannya membeli apartemen. Terdapat beberapa perguruan tinggi yang berada di wilayah Surabaya Barat, seperti Universitas Ciputra, Universitas Wijaya Putra, Universitas Wijaya Kusuma, serta Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IBMT. Pada sekolah menengah atas, terdapat SMA Kristen Petra 1, SMA 11 Surabaya, SMA 12 Surabaya, SMA Sejahtera Surabaya dan masih banyak yang lainnya yang ditunjukkan pada Gambar 4.8.



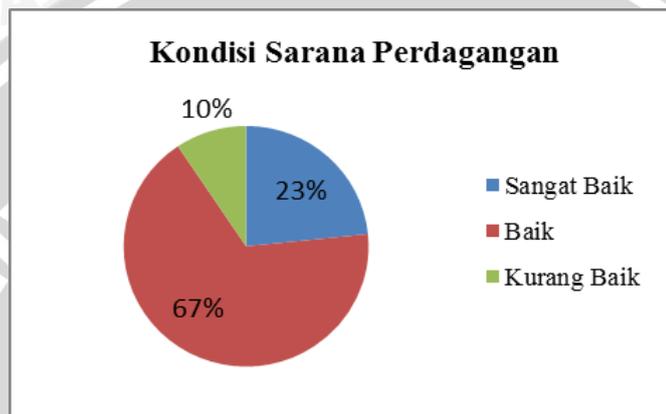
Keterangan:

- (a) : Kondisi sarana pendidikan Spins International School yang berada di sekitar Apartemen Puncak Permai
- (b) : Kondisi sarana pendidikan SMP Kristen Petra 1 yang berada di sekitar Apartemen Paragon

**Gambar 4.8** Kondisi sarana pendidikan di lingkungan apartemen

Sarana perdagangan merupakan sarana yang memiliki tingkat hubungan signifikan kedua terhadap variabel sarana, hal ini didukung dengan ketersediaan sarana perdagangan yang tersebar di lingkungan apartemen. Pada Gambar 4.9 ditunjukkan bahwa sebesar 23,4% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa sarana perdagangan di lingkungan apartemen dalam kondisi yang sangat baik (fisik sarana

dalam kondisi baik dan memiliki pelayanan yang baik). Sedangkan sebesar 67,2% menyatakan sarana perdagangan dalam kondisi yang baik (fisik sarana dalam kondisi baik namun memiliki pelayanan yang kurang baik) dan sisanya sebesar 9,4% menyatakan sarana perdagangan di lingkungan apartemen dalam kondisi yang kurang baik (fisik sarana dalam kondisi kurang baik dan memiliki pelayanan yang kurang baik). Kondisi sarana perdagangan yang dinilai kurang baik sebagian dikarenakan kondisi Pasar Modern di Puncak Permai yang belum terisi penuh sehingga banyak kebutuhan yang tidak terdapat di pasar tersebut.



**Gambar 4.9** Prosentase kondisi sarana perdagangan di apartemen

Pada Gambar 4.10 dapat dilihat bahwa terdapat banyak pusat perdagangan yang berada di sekitar jalan utama, bangunan-bangunan ruko (rumah toko) juga mendominasi kegiatan perdagangan di lingkungan apartemen. Seperti pada apartemen Ciputra World, memiliki satu lokasi yang sama dengan keberadaan dari mall Ciputra World sehingga memudahkan penghuninya untuk mengakses tempat-tempat perbelanjaan yang berada di dalamnya. Selain itu, apartemen Puncak Permai juga difasilitasi dengan adanya Pasar Modern Puncak Permai yang berada disekitar lingkungan apartemen. Kemudahan dan keberagaman dari sarana perdagangan menjadi salah satu daya tarik dari apartemen, sehingga dapat memenuhi kebutuhan dari para penghuni apartemen.





(c)



(d)

Keterangan:

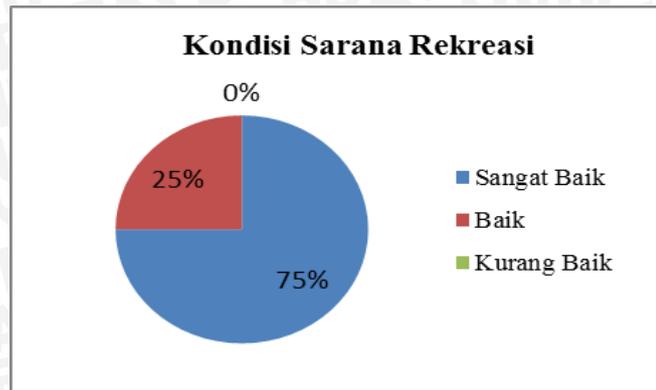
Keterangan:

- (a) : Kondisi pusat perbelanjaan Mall Ciputra World
- (b) : Kondisi rumah toko (ruko) di sekitar apartemen
- (c) : Tampak luar pasar modern Puncak Permai
- (d) : Tampak dalam pasar modern Puncak Permai

**Gambar 4.10** Kondisi sarana perdagangan di lingkungan apartemen

Sarana rekreasi yang merupakan sub variabel yang memiliki pengaruh signifikan terakhir pada hubungannya dengan variabel sarana didukung dengan ketersediaan sarana rekreasi berupa taman bermain, fasilitas olahraga, serta jalur hijau yang terdapat di area setiap apartemen. Pada Gambar 4.11 diketahui sebesar 75% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa kondisi dari sarana rekreasi dalam kondisi sangat baik (fisik sarana dalam kondisi baik dan memiliki pelayanan yang baik) dan sebesar 25% menyatakan sarana rekreasi dalam kondisi baik (fisik sarana dalam kondisi baik namun memiliki pelayanan yang kurang baik), karena sarana rekreasi di dalam lingkungan apartemen memudahkan penghuni apartemen untuk mengaksesnya.

Setiap sarana rekreasi yang disediakan oleh apartemen juga dilengkapi dengan adanya petugas yang berjaga di setiap lokasi sarana, seperti di lapangan tenis terdapat petugas yang bertugas melayani kebutuhan dari penghuni apartemen yang akan bermain. Sama halnya dengan sarana rekreasi lainnya seperti kolam renang, terdapat petugas yang memiliki tanggung jawab untuk mengawasi penghuni apartemen yang berenang. Adanya petugas-petugas tersebut memberikan rasa kenyamanan dan kepercayaan pada penghuni apartemen yang akan mengakses sarana rekreasi di dalam apartemen. Pada Gambar 4.12 ditunjukkan kondisi sarana rekreasi di dalam apartemen yaitu lapangan tennis dan kolam renang dalam kondisi sangat baik karena adanya perawatan yang dilakukan secara berkala oleh pihak apartemen.



**Gambar 4.11** Prosentase kondisi sarana rekreasi di apartemen

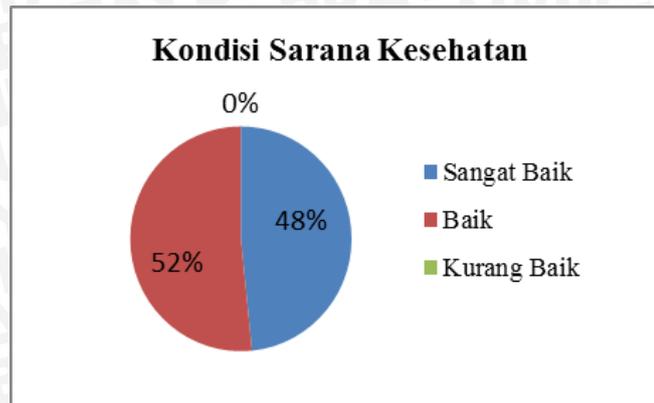


Keterangan:

- (a) : Kondisi lapangan tennis sebagai fasilitas olahraga di Apartemen Java Paragon  
 (b) : Kondisi kolam renang sebagai sarana rekreasi di Apartemen Java Paragon

**Gambar 4.12** Kondisi sarana rekreasi di apartemen

Sarana kesehatan diketahui tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan khususnya pada variabel sarana. Oleh karena itu pada persamaan regresinya, sub variabel sarana kesehatan tereduksi secara otomatis karena dinilai tidak memiliki tingkat hubungan dengan pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana. Meskipun pada kondisi eksistingnya terdapat beberapa sarana kesehatan disekitar lingkungan apartemen, masyarakat penghuni apartemen tidak mementingkan keberadaan dari sarana kesehatan tersebut. Sebesar 48,4% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa sarana kesehatan berada dalam kondisi yang sangat baik (fisik sarana dalam kondisi baik dan memiliki pelayanan yang baik) dan sebesar 51,6% sisanya menyatakan sarana kesehatan yang berada di lingkungan apartemen dalam kondisi yang baik (fisik sarana dalam kondisi baik namun memiliki pelayanan yang kurang baik) yang ditunjukkan pada Gambar 4.13.



**Gambar 4.13** Prosentase kondisi sarana kesehatan



Keterangan:

- a) Kondisi Klinik Kasih Karunia sebagai sarana kesehatan di lingkungan apartemen
- b) Kondisi Rumah Sakit Mitra Keluarga sebagai sarana kesehatan di lingkungan apartemen

**Gambar 4.14** Kondisi sarana kesehatan di lingkungan apartemen

Berdasarkan hasil dari survey primer, rata-rata harga sewa dari apartemen-apartemen yang menjadi objek studi yaitu 13 sampai dengan 16 juta per bulan. Tingginya harga sewa unit apartemen per bulannya tersebut mengindikasikan bahwa penghuni apartemen merupakan seseorang dengan penghasilan tinggi, karena setiap bulannya mampu menyisihkan sebagian dari penghasilannya untuk memenuhi kebutuhan pembayaran apartemennya. Kecenderungan dari penghuni apartemen yang rata-rata berpenghasilan tinggi, memiliki peluang yang tinggi dalam kemudahan akses sarana kesehatan sehingga para penghuni tersebut tidak menganggap keberadaan sarana kesehatan di lingkungan apartemen sebagai sebuah prioritas utama dalam memilih apartemen. Salah satu sarana kesehatan yang terdapat di lingkungan apartemen ialah RS Mitra Keluarga yang terdapat di Jl. Satelit Indah II pada Gambar 4.14.

#### 4.2.3 Variabel kesehatan ( $Y_3$ )

Variabel kesehatan ( $Y_3$ ) sebagai variabel dependen akan diketahui hubungannya dengan sub-sub variabelnya yaitu variabel kualitas air bersih ( $X_{3,1}$ ), kualitas lingkungan

terhadap polusi suara ( $X_{3,2}$ ), kualitas lingkungan terhadap polusi udara ( $X_{3,3}$ ), dan sampah ( $X_{3,4}$ ) sebagai variabel independen.

### 1. Uji validitas

Valid atau tidaknya sebuah variabel dapat diketahui dengan menghitung indeks korelasi, jika variabel yang diteliti memiliki tanda (\*\*\*) maka disimpulkan bahwa variabel tersebut dapat dilanjutkan. Selain itu perlu dilihat pula nilai Sig., jika Sig. <  $\alpha$  0,05 (5%) maka variabel tersebut dinyatakan valid dan dapat dilanjutkan ke analisis berikutnya (Waluyo, 2011:35).

**Tabel 4.16** Hasil uji validitas variabel kesehatan ( $Y_3$ )

Item	Variabel	Korelasi	Significant	Keterangan
$X_{3,1}$	Kualitas air bersih	.569 (***)	.000	Valid
$X_{3,2}$	Kualitas lingkungan terhadap polusi suara	.755 (***)	.000	Valid
$X_{3,3}$	Kualitas lingkungan terhadap polusi udara	.755 (***)	.000	Valid
$X_{3,4}$	Sampah	.829 (***)	.000	Valid

Tabel 4.16 menjelaskan bahwa seluruh variabel penelitian dapat dikatakan valid karena menunjukkan nilai korelasi yang memiliki tanda (\*\*\*) dan memiliki nilai Sig. dibawah 0,05. Selain itu, nilai korelasi sebesar 0,569 menjelaskan bahwa terdapat korelasi antara sub variabel kualitas air bersih ( $X_{3,1}$ ) dengan variabel kesehatan ( $Y_3$ ). Korelasi antara sub variabel kualitas lingkungan terhadap polusi udara ( $X_{3,2}$ ) dan variabel kualitas lingkungan terhadap polusi udara ( $X_{3,3}$ ) dengan variabel kesehatan ( $Y_3$ ) ditunjukkan dengan nilai korelasi yang sama, yaitu sebesar 0,755. Sub variabel sampah ( $X_{3,4}$ ) memiliki korelasi yang paling tinggi dengan variabel kesehatan ( $Y_3$ ) sebesar 0,829. Sehingga seluruh sub variabel dapat disimpulkan valid dan dapat dilanjutkan pada tahap analisis berikutnya.

### 2. Uji reabilitas

Uji reabilitas digunakan untuk menunjukkan seberapa besar variabel penelitian dapat digunakan untuk menguji masalah atau tidak. Suatu data dapat dikatakan reliabel apabila besar dari nilai *Cronbach's Alpha* lebih dari 0,6.

**Tabel 4.17** Hasil uji reabilitas variabel kesehatan ( $Y_3$ )

Variabel	Cronbach's Alpha	N of Items
Kesehatan	.788	5

Tabel 4.17 menjelaskan bahwa uji reabilitas pada variabel kesehatan berdasarkan nilai *Cronbach's Alpha* yang sebesar 0,788 termasuk pada kriteria tinggi. Nilai *Cronbach's Alpha* menunjukkan bahwa variabel kesehatan ( $Y_3$ ) dapat digunakan

untuk menguji penelitian sebesar 78,8%. Sehingga variabel kesehatan ( $Y_3$ ) dapat disimpulkan telah reliabel dan dapat digunakan pada analisis selanjutnya.

### 3. Analisis regresi linier berganda

Analisis regresi linier berganda pada penelitian digunakan metode stepwise. Metode stepwise secara otomatis akan mereduksi sub variabel yang tidak memiliki pengaruh yang berarti pada variabel dependen, sehingga yang muncul pada hasil regresi hanyalah sub variabel yang masuk pada persamaan regresi.

**Tabel 4.18** Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel kesehatan ( $Y_3$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1. (Constant)	<b>1.436</b>	.171		8.417	.000
$X_{3,4}$	<b>.816</b>	.064	.852	12.801	.000

Tabel 4.18 menjelaskan bahwa terdapat variabel yang tidak berpengaruh secara signifikan sehingga tidak masuk ke dalam persamaan regresi yaitu variabel kualitas air bersih ( $X_{3,1}$ ), kualitas lingkungan terhadap polusi suara ( $X_{3,2}$ ), dan kualitas lingkungan terhadap polusi udara ( $X_{3,3}$ ). Persamaan umum regresi yang didapatkan dari Tabel 4.13, yaitu:

$$Y_3 = 1,436 + 0,816X_{3,4} \quad (4-3)$$

Dimana:

$Y_3$  = pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan

$X_{3,4}$  = sampah

Berdasarkan persamaan (4-3) diketahui bahwa sub variabel sampah memiliki hubungan yang positif (+) dengan  $Y_3$ . Hal tersebut dapat diartikan bahwa hubungan sub variabel berbanding lurus terhadap  $Y_3$ . Sehingga persamaan dapat dibaca sebagai berikut, apabila tingkat kebersihan sampah ( $X_{3,4}$ ) naik 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan akan naik 0,816. Nilai koefisien persamaan regresi sebesar 1,436 menjelaskan bahwa apabila nilai koefisien dari  $X_{3,4}$  adalah 0, maka nilai dari faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan bersifat positif yaitu 1,436. Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel kesehatan secara detail ditunjukkan pada Lampiran C.

Uji F dapat dilihat pada tabel ANOVA, apabila nilai Sig. kurang dari 0,05 maka sub variabel sampah (variabel bebas) dapat dikatakan mempengaruhi variabel kesehatan (variabel terikat) yang ditunjukkan pada Tabel 4.19.

$H_0$  : variabel bebas secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap keputusan

pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan

$H_1$  : variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan

Syarat pengujian hipotesis adalah:

$H_0$  diterima :  $F_{hitung} < F_{tabel}$ , signifikan  $> 0,05$

$H_0$  ditolak :  $F_{hitung} > F_{tabel}$ , signifikan  $> 0,05$

**Tabel 4.19** Hasil uji F variabel kesehatan ( $Y_3$ )

Variabel	F Hitung	F Tabel	Signifikan	Keterangan	Pengambilan Keputusan
Kesehatan	163.857	3,996	0,000	F hitung > F tabel, signifikan < 0,05	$H_0$ ditolak, $H_1$ diterima

Tabel 4.19 menjelaskan bahwa nilai Sig. dari uji F sebesar 0,000 adalah kurang dari 0,05 sehingga disimpulkan bahwa secara simultan sub-sub variabel x berpengaruh terhadap variabel kesehatan ( $Y_3$ ).

**Tabel 4.20** Hasil uji T variabel kesehatan ( $Y_3$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1. (Constants)	1.436	.171		8.417	.000
$X_{3,4}$	.816	.064	.852	12.801	.000

Tabel 4.20 menjelaskan bahwa nilai Sig. untuk  $X_{3,4}$  adalah kurang dari 0,05 maka secara parsial parameter  $X_{3,4}$  mempengaruhi model, atau dengan kata lain variabel sampah mempengaruhi keputusan dalam pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan. Sedangkan sub variabel kualitas air bersih serta kualitas lingkungan terhadap polusi suara dan udara memiliki nilai Sig. di atas 0,05 sehingga disimpulkan bahwa sub-sub variabel tersebut tidak berpengaruh terhadap pemilihan apartemen yang ditunjukkan pada Tabel 4.21.

**Tabel 4.21** Excluded variables ( $Y_3$ )

Model	Beta In	T	Sig.
1			
Air bersih	.099 <sup>a</sup>	1.471	.146
Polusi suara	.102 <sup>a</sup>	.815	.418
Polusi udara	.057 <sup>a</sup>	.777	.440

Koefisien determinasi atau uji kebaikan model dapat dilihat dari nilai R square atau Adjusted R square untuk variabel bebas yang lebih dari 1. Adjusted R square menunjukkan seberapa baik keragaman x menjelaskan keragaman y yang ditunjukkan pada Tabel 4.22.

**Tabel 4.22** Hasil koefisien determinasi variabel kesehatan ( $Y_3$ )

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
3	.852 <sup>a</sup>	.725	.721	.26289	1.535

Tabel 4.22 menjelaskan bahwa sebesar 72,1% perubahan dari variabel kesehatan ( $Y_3$ ) dapat dijelaskan oleh sub variabel sampah ( $X_{3.4}$ ), sedangkan sebesar 27,9% dijelaskan oleh variabel lainnya.

Berdasarkan hasil dari analisis regresi linier berganda, uji F, uji T, serta hasil dari koefisien determinasi dapat disimpulkan bahwa sub variabel sampah merupakan satu-satunya variabel yang memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel kesehatan. Sedangkan sub variabel berupa kualitas air bersih, kualitas lingkungan terhadap polusi suara dan udara tereduksi secara otomatis berdasarkan analisis regresi linier berganda dengan menggunakan metode *stepwise*. Hal tersebut mengindikasikan bahwa ketiga sub variabel selain sub variabel sampah tidak memiliki hubungan maupun pengaruh yang signifikan terhadap faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan.

Kondisi kualitas air bersih yang terdapat di apartemen diketahui sangat baik, yaitu dalam kondisi air yang tidak berbau, tidak berasa, dan memiliki aliran air yang lancar. Hal ini didukung dengan hasil prosentase yang ditunjukkan pada Tabel 4.23, yang pada penggunaannya air bersih di apartemen digunakan untuk kebutuhan penghuni sehari-hari. Kondisi air bersih yang sangat baik tersebut mendapatkan respon yang baik dari para penghuni, sehingga tidak terdapat keluhan yang disampaikan ke pihak apartemen mengenai kondisi air dan kelancaran dari air bersih.

**Tabel 4.23** Kondisi kualitas air bersih

Variabel Kesehatan	Parameter	Aspek Penilaian	Prosentase
Kualitas air bersih	Kondisi air	Sangat baik (air tidak berbau, tidak berwarna tidak berasa, aliran lancar)	100%
		Baik (air tidak berbau, tidak berwarna, tidak berasa, namun aliran kurang lancar)	0%
		Kurang baik (air berbau/ berwarna/ berasa, dan aliran kurang lancar)	0%

Kondisi dari kualitas lingkungan terhadap polusi suara yang ditunjukkan pada Tabel 4.24, menunjukkan bahwa kualitas lingkungan terhadap polusi suara sebesar 79,7% berada dalam kondisi sangat baik yaitu tidak terdapat polusi suara dan tidak

mengganggu lingkungan. Sedangkan sisanya yaitu sebesar 20,3% dari responden menyatakan bahwa kualitas lingkungan terhadap polusi suara berada dalam kondisi baik (terdapat polusi suara namun tidak mengganggu lingkungan). Polusi suara yang terdapat di lingkungan apartemen disebabkan oleh adanya pembangunan-pembangunan disekitar apartemen, seperti suara-suara dari alat berat yang digunakan namun hal tersebut dirasakan penghuni tidak mengganggu aktivitas dari penghuni apartemen.

**Tabel 4.24** Kondisi kualitas lingkungan terhadap polusi suara

Variabel Kesehatan	Parameter	Aspek Penilaian	Prosentase
Kualitas lingkungan terhadap polusi suara	Kondisi kualitas lingkungan terhadap polusi suara	Sangat baik (tidak terdapat polusi suara dan tidak mengganggu lingkungan)	79,7%
		Baik (terdapat polusi suara namun tidak mengganggu lingkungan)	20,3%
		Kurang baik (terdapat polusi suara dan mengganggu lingkungan)	0%

Kondisi dari kualitas lingkungan terhadap polusi udara yang ditunjukkan pada Tabel 4.25, menunjukkan bahwa sebesar 48,4% dari responden menilai kualitas lingkungan terhadap polusi suara berada dalam kondisi yang sangat baik yaitu tidak terdapat polusi udara dan tidak mengganggu lingkungan. Sedangkan sebesar 35,9% dari responden berpendapat bahwa lingkungan dalam kondisi baik, dan sebesar 15,7% responden menilai lingkungan terletak dalam kondisi yang kurang baik. Adanya kondisi yang kurang baik dikarenakan terdapat polusi dan dirasa mengganggu lingkungan, hal ini disebabkan oleh aktivitas dari kendaraan di lingkungan sekitar apartemen dan juga pembangunan yang sedang berlangsung.

**Tabel 4.25** Kondisi kualitas lingkungan terhadap polusi udara

Variabel Kesehatan	Parameter	Aspek Penilaian	Prosentase
Kualitas lingkungan terhadap polusi udara	Kondisi kualitas lingkungan terhadap polusi udara	Sangat baik (tidak terdapat polusi udara dan tidak mengganggu lingkungan)	48,4%
		Baik (terdapat polusi udara namun tidak mengganggu lingkungan)	35,9%
		Kurang baik (terdapat polusi udara dan mengganggu lingkungan)	15,7%

Sub-sub variabel kesehatan seperti kualitas air bersih, kualitas lingkungan terhadap polusi suara, dan kualitas lingkungan terhadap polusi udara pada persamaan regresi variabel kesehatan diketahui bahwa tidak memiliki tingkat hubungan yang signifikan atau tidak memiliki pengaruh dalam pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan.

Kualitas air bersih di apartemen tidak menjadi pertimbangan penghuni ketika akan memilih apartemen sebagai huniannya, hal ini dikarenakan penghuni telah yakin bahwa kualitas air bersih di apartemen sudah pasti terjamin dalam kondisi sangat baik yaitu air tidak berbau, tidak berasa, tidak berwarna dan memiliki aliran air yang lancar. Sedangkan kondisi lingkungan terhadap polusi suara dan udara tidak menjadi pertimbangan penghuni karena pada saat memilih apartemen, penghuni meyakini bahwa kondisi lingkungan di sekitar apartemen akan aman dari polusi-polusi udara maupun suara. Sehingga dapat dikatakan bahwa ketika seseorang akan memilih suatu hunian di apartemen, calon penghuni tersebut tidak menjadikan kualitas air bersih dan kualitas lingkungan terhadap polusi suara dan udara sebagai suatu pertimbangan dalam pengambilan keputusannya.

Sampah merupakan faktor penting dalam hal tingkat kesehatan karena berkaitan dengan kebersihan suatu tempat tinggal, dimana terdapat fasilitas berupa *cleaning service* yang terdapat di setiap apartemen sehingga memudahkan penghuni apartemen untuk menjaga kebersihan di sekitar unit apartemennya. Dalam kesehariannya, seluruh responden penghuni apartemen juga menyatakan bahwa lingkungan apartemennya berada dalam kondisi yang sangat bersih yang ditandai dengan tidak adanya timbunan sampah yang mengganggu yang ditunjukkan pada Tabel 4.26. Namun pada kondisi eksistingnya, di keempat apartemen yang menjadi lokasi penelitian tidak terdapat adanya pemilahan sampah atau tidak ada pembagian tempat sampah organik dan non organik.

**Tabel 4.26** Kondisi sampah

Sarana Kesehatan	Parameter	Aspek Penilaian	Prosentase
Sampah	Kondisi kebersihan lingkungan	Sangat bersih (tidak ada timbunan sampah yang mengganggu)	100%
		Kurang (terdapat timbunan sampah, namun tidak mengganggu)	0%
		Kotor (terdapat timbunan sampah yang mengganggu)	0%

#### 4.2.4 Variabel keamanan ( $Y_4$ )

Variabel keamanan ( $Y_4$ ) sebagai variabel dependen akan diketahui hubungannya dengan sub-sub variabelnya yaitu variabel keamanan dari bencana ( $X_{4.1}$ ), keamanan dari kejahatan ( $X_{4.2}$ ), dan keamanan dalam bertransportasi ( $X_{4.3}$ ) sebagai variabel independen.

##### 1. Uji validitas

Valid atau tidaknya sebuah variabel dapat diketahui dengan menghitung indeks korelasi, jika variabel yang diteliti memiliki tanda (\*\*), maka disimpulkan bahwa variabel tersebut dapat dilanjutkan. Selain itu perlu dilihat pula nilai Sig., jika Sig. <  $\alpha$  0,05 (5%) maka variabel tersebut dinyatakan valid dan dapat dilanjutkan ke analisis berikutnya (Waluyo, 2011:35).

**Tabel 4.27** Hasil uji validitas variabel keamanan ( $Y_4$ )

Item	Variabel	Korelasi	Significant	Keterangan
X <sub>4.1</sub>	Keamanan dari bencana	.551 (**)	.000	Valid
X <sub>4.2</sub>	Keamanan dari kejahatan	.691 (**)	.000	Valid
X <sub>4.3</sub>	Keamanan dalam bertransportasi	.661 (**)	.000	Valid

Tabel 4.27 menjelaskan bahwa seluruh variabel penelitian dapat dikatakan valid karena menunjukkan nilai korelasi yang memiliki tanda (\*\*) dan memiliki nilai Sig. dibawah 0,05. Selain itu, nilai korelasi sebesar 0,551 menjelaskan bahwa terdapat korelasi antara sub variabel keamanan dari bencana ( $X_{4.1}$ ) dengan variabel keamanan ( $Y_4$ ). Korelasi antara sub variabel keamanan dari kejahatan ( $X_{4.2}$ ) dengan variabel keamanan ( $Y_4$ ) ditunjukkan dengan nilai korelasi sebesar 0,691. Sedangkan sub variabel keamanan dalam bertransportasi ( $X_{4.3}$ ) memiliki korelasi dengan variabel keamanan ( $Y_4$ ) sebesar 0,661. Sehingga seluruh sub variabel dapat disimpulkan valid dan dapat dilanjutkan pada tahap analisis berikutnya.

##### 2. Uji reabilitas

Uji reabilitas digunakan untuk menunjukkan seberapa besar variabel penelitian dapat digunakan untuk menguji masalah atau tidak. Suatu data dapat dikatakan reliabel apabila besar dari nilai *Cronbach's Alpha* lebih dari 0,6.

**Tabel 4.28** Hasil uji reabilitas variabel keamanan ( $Y_4$ )

Variabel	Cronbach's Alpha	N of Items
Keamanan	.724	4

Tabel 4.28 menjelaskan bahwa uji reabilitas pada variabel keamanan berdasarkan nilai *Cronbach's Alpha* yang sebesar 0,724 termasuk pada kriteria tinggi.

Nilai *Cronbach's Alpha* menunjukkan bahwa variabel keamanan ( $Y_4$ ) dapat digunakan untuk menguji penelitian sebesar 72,4%. Sehingga variabel keamanan ( $Y_4$ ) dapat disimpulkan telah reliabel dan dapat digunakan pada analisis selanjutnya.

### 3. Analisis regresi linier berganda

Analisis regresi linier berganda pada penelitian digunakan metode stepwise. Metode stepwise secara otomatis akan mereduksi sub variabel yang tidak memiliki pengaruh yang berarti pada variabel dependen, sehingga yang muncul pada hasil regresi hanyalah sub variabel yang masuk pada persamaan regresi.

**Tabel 4.29** Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel keamanan ( $Y_4$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	<b>-1.528</b>	.344		-4.435	.000
X <sub>4,3</sub>	<b>.871</b>	.072	.733	12.148	.000
X <sub>4,1</sub>	<b>.422</b>	.091	.278	4.615	.000
X <sub>4,2</sub>	<b>.212</b>	.056	.222	3.804	.000

Tabel 4.29 dapat disimpulkan ke dalam persamaan umum regresi sebagai berikut:

$$Y_4 = -1,528 + 0,871X_{4,3} + 0,422X_{4,1} + 0,212X_{4,2} \quad (4-4)$$

Dimana:

$Y_4$  = pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan

$X_{4,1}$  = keamanan dari bencana

$X_{4,2}$  = keamanan dari kejahatan

$X_{4,3}$  = keamanan dalam bertransportasi

Berdasarkan persamaan (4-4) diketahui bahwa sub variabel keamanan dari bencana, keamanan dari kejahatan dan keamanan dalam bertransportasi memiliki hubungan yang positif (+) dengan  $Y_4$ . Hal tersebut dapat diartikan bahwa hubungan sub-sub variabel berbanding lurus terhadap  $Y_4$ . Sehingga persamaan dapat dibaca sebagai berikut, apabila tingkat keamanan dalam bertransportasi ( $X_{4,3}$ ) naik 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan akan naik 0,871. Sedangkan apabila tingkat keamanan dari bencana ( $X_{4,1}$ ) naik 1, maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan akan naik 0,422. Sama halnya dengan variabel keamanan dari kejahatan ( $X_{4,2}$ ) apabila ditingkatkan 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan akan naik 0,212. Nilai koefisien persamaan regresi sebesar -1,528 menjelaskan bahwa apabila nilai koefisien dari  $X_{4,1}$ ,  $X_{4,2}$ , dan  $X_{4,3}$  adalah 0, maka nilai dari faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan bersifat

negatif yaitu -1,528. Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel keamanan secara detail ditunjukkan pada Lampiran D.

Uji F dapat dilihat pada tabel ANOVA, apabila nilai Sig. kurang dari 0,05 maka sub-sub variabel keamanan dari bencana, keamanan dari kejahatan, dan keamanan dalam bertransportasi (variabel bebas) dapat dikatakan mempengaruhi variabel keamanan (variabel terikat) yang ditunjukkan pada Tabel 4.30.

$H_0$  : variabel bebas secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan

$H_1$  : variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan

Syarat pengujian hipotesis adalah:

$H_0$  diterima :  $F_{hitung} < F_{tabel}$ , signifikan  $> 0,05$

$H_0$  ditolak :  $F_{hitung} > F_{tabel}$ , signifikan  $> 0,05$

**Tabel 4.30** Hasil uji F variabel keamanan ( $Y_4$ )

Variabel	F Hitung	F Tabel	Signifikan	Keterangan	Pengambilan Keputusan
Keamanan	78.059	2,758	0,000	F hitung > F tabel, signifikan < 0,05	$H_0$ ditolak, $H_1$ diterima

Tabel 4.30 menjelaskan bahwa nilai Sig. dari uji F sebesar 0,000 adalah kurang dari 0,05 sehingga disimpulkan bahwa secara simultan sub-sub variabel yaitu keamanan dari bencana ( $X_{4.1}$ ), keamanan dari kejahatan ( $X_{4.2}$ ), serta keamanan dalam bertransportasi ( $X_{4.3}$ ) berpengaruh terhadap variabel keamanan ( $Y_4$ ).

**Tabel 4.31** Hasil uji T variabel keamanan ( $Y_4$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	-1.528	.344		-4.435	<b>.000</b>
$X_{4.3}$	.871	.072	.733	12.148	<b>.000</b>
$X_{4.1}$	.422	.091	.278	4.615	<b>.000</b>
$X_{4.2}$	.212	.056	.222	3.804	<b>.000</b>

Tabel 4.31 menjelaskan bahwa nilai Sig. untuk  $X_{4.1}$ ,  $X_{4.2}$ , dan  $X_{4.3}$  adalah kurang dari 0,05 maka secara parsial parameter  $X_{4.1}$ ,  $X_{4.2}$ , dan  $X_{4.3}$  mempengaruhi model, atau dengan kata lain variabel keamanan dari bencana, keamanan dari kejahatan, dan keamanan dalam bertransportasi mempengaruhi keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan.

Koefisien determinasi atau uji kebaikan model dapat dilihat dari nilai R square atau Adjusted R square untuk variabel bebas yang lebih dari 1. Adjusted R square menunjukkan seberapa baik keragaman x menjelaskan keragaman y yang ditunjukkan pada Tabel 4.32.

**Tabel 4.32** Hasil koefisien determinasi variabel keamanan ( $Y_4$ )

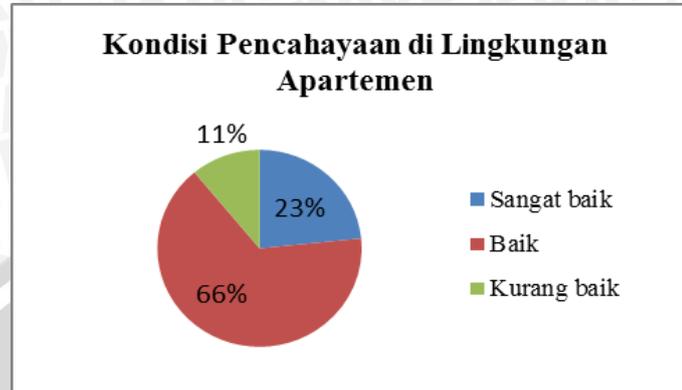
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
3	.892 <sup>c</sup>	.796	<b>.786</b>	.25414	1.599

Tabel 4.32 menjelaskan bahwa sebesar 78,6% perubahan dari  $Y_4$  dapat dijelaskan oleh variabel keamanan dari bencana ( $X_{4.1}$ ), keamanan dari kejahatan ( $X_{4.2}$ ), dan keamanan dalam bertransportasi ( $X_{4.3}$ ), sedangkan sebesar 21,4% dijelaskan oleh variabel lainnya.

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda, uji F, uji T, dan koefisien determinasi dapat disimpulkan bahwa seluruh sub-sub variabel keamanan berpengaruh signifikan terhadap pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan khususnya pada variabel keamanan. Sub variabel keamanan dalam bertransportasi memiliki tingkat hubungan paling tinggi terhadap pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan. Hal ini dikarenakan mayoritas seluruh penghuni apartemen memiliki kendaraan pribadi yang membutuhkan tempat yang aman untuk parkir serta terdapatnya satpam yang berjaga selama 24 jam ikut menunjang dari keamanan apartemen. Pada beberapa Apartemen Puri Matahari dan Apartemen Java Paragon, jalan menuju pintu utama dilengkapi dengan keamanan *one-gate system*, hal ini mengartikan bahwa seluruh kendaraan masuk dan keluar melalui satu gerbang yang dijaga dengan ketat oleh security dan dilengkapi dengan adanya kamera cctv. Sedangkan Apartemen Ciputra World dan Apartemen Puncak Permai belum dilengkapi dengan adanya *one-gate system*.

Selain itu keamanan dalam bertransportasi juga didukung dengan adanya aturan pengendalian kecepatan kendaraan (*traffic calming*) yang terdapat di lingkungan apartemen, sehingga memberikan rasa aman dalam bertransportasi kepada penghuni apartemen. Dalam berkendara diperlukan juga keselamatan bertransportasi pada saat malam hari, oleh karena itu sub variabel keamanan dalam bertransportasi didukung dengan data sebesar 23,4% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa lampu penerangan jalan umum di lingkungan apartemen dalam kondisi pencahayaan yang sangat baik, dan sebesar 65,6% dari responden menyatakan bahwa kondisi

pencahayaan dari lampu penerangan jalan yaitu baik. Sedangkan sebesar 11% dari responden menyatakan kondisi pencahayaannya kurang baik khususnya di lingkungan Apartemen Puncak Permai sehingga diperlukan perawatan dan pengawasan terhadap fasilitas umum di jalan yang ditunjukkan pada Gambar 4.15 dan Gambar 4.16.



**Gambar 4.15** Prosentase kondisi pencahayaan di lingkungan apartemen



Keterangan:

- (a) : Kondisi sistem keamanan pada jalan masuk Apartemen Puri Matahari
- (b) : Kondisi sistem keamanan pada jalan masuk Apartemen Java Paragon
- (c) : Kondisi lalu lintas di lingkungan apartemen
- (d) : Kondisi halte di lingkungan apartemen

**Gambar 4.16** Kondisi keamanan dalam bertransportasi di lingkungan apartemen

Sub variabel keamanan dari bencana merupakan sub variabel yang memiliki tingkat hubungan yang signifikan kedua dalam pemilihan apartemen berdasarkan

variabel keamanan. Berdasarkan data yang didapat dari 64 responden penghuni apartemen, dinyatakan bahwa apartemen dalam kondisi aman dari bencana. Hal ini terindikasi dari belum pernah terjadi musibah bencana sama sekali. Selain itu, kondisi keamanan dari tindak kejahatan atau kriminal juga dinyatakan bahwa apartemen dalam kondisi yang aman karena tidak pernah terjadi tindakan kriminal.

#### 4.2.5 Variabel aksesibilitas ( $Y_5$ )

Variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ) sebagai variabel dependen akan diketahui hubungannya dengan sub-sub variabelnya yaitu variabel kemudahan transportasi ( $X_{5.1}$ ), kedekatan jarak apartemen ke tempat kerja ( $X_{5.2}$ ), dan kedekatan jarak apartemen ke pusat kota ( $X_{5.3}$ ) sebagai variabel independen.

##### 1. Uji validitas

Valid atau tidaknya sebuah variabel dapat diketahui dengan menghitung indeks korelasi, jika variabel yang diteliti memiliki tanda (\*\*\*) maka disimpulkan bahwa variabel tersebut dapat dilanjutkan. Selain itu perlu dilihat pula nilai Sig., jika Sig. <  $\alpha$  0,05 (5%) maka variabel tersebut dinyatakan valid dan dapat dilanjutkan ke analisis berikutnya (Waluyo, 2011:35).

**Tabel 4.33** Hasil uji validitas variabel aksesibilitas ( $Y_5$ )

Item	Variabel	Korelasi	Significant	Keterangan
$X_{5.1}$	Kemudahan transportasi	.759 (***)	.000	Valid
$X_{5.2}$	Kedekatan jarak ke tempat kerja	.700 (***)	.000	Valid
$X_{5.3}$	Kedekatan jarak ke pusat kota	.735 (***)	.000	Valid

Tabel 4.33 menjelaskan bahwa seluruh variabel penelitian dapat dikatakan valid karena menunjukkan nilai korelasi yang memiliki tanda (\*\*\*) dan memiliki nilai Sig. dibawah 0,05. Selain itu, nilai korelasi sebesar 0,759 menjelaskan bahwa terdapat korelasi antara sub variabel kemudahan transportasi ( $X_{5.1}$ ) dengan variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ). Korelasi antara sub variabel kedekatan jarak apartemen ke tempat kerja ( $X_{5.2}$ ) dengan variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ) ditunjukkan dengan nilai korelasi sebesar 0,700. Sedangkan sub variabel kedekatan jarak apartemen ke pusat kota ( $X_{5.3}$ ) memiliki korelasi dengan variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ) sebesar 0,735. Sehingga seluruh sub variabel dapat disimpulkan valid dan dapat dilanjutkan pada tahap analisis berikutnya.

##### 2. Uji reabilitas

Uji reabilitas digunakan untuk menunjukkan seberapa besar variabel penelitian dapat digunakan untuk menguji masalah atau tidak. Suatu data dapat dikatakan reliabel apabila besar dari nilai *Cronbach's Alpha* lebih dari 0,6.

**Tabel 4.34** Hasil uji reabilitas variabel aksesibilitas ( $Y_5$ )

Variabel	Cronbach's Alpha	N of Items
Aksesibilitas	.791	4

Tabel 4.34 menjelaskan bahwa uji reabilitas pada variabel aksesibilitas berdasarkan nilai *Cronbach's Alpha* yang sebesar 0,791 termasuk pada kriteria tinggi. Nilai *Cronbach's Alpha* menunjukkan bahwa variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ) dapat digunakan untuk menguji penelitian sebesar 79,1%. Sehingga variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ) dapat disimpulkan telah reliabel dan dapat digunakan pada analisis selanjutnya.

### 3. Analisis regresi linier berganda

Analisis regresi linier berganda pada penelitian digunakan metode stepwise. Metode stepwise secara otomatis akan mereduksi sub variabel yang tidak memiliki pengaruh yang berarti pada variabel dependen, sehingga yang muncul pada hasil regresi hanyalah sub variabel yang masuk pada persamaan regresi.

**Tabel 4.35** Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel aksesibilitas ( $Y_5$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	<b>-1.758</b>	.343		-5.127	.000
X <sub>5.1</sub>	<b>.531</b>	.068	.494	7.770	.000
X <sub>5.2</sub>	<b>.551</b>	.094	.384	5.864	.000
X <sub>5.3</sub>	<b>.422</b>	.085	.327	4.967	.000

Tabel 4.35 dapat disimpulkan ke dalam persamaan umum regresi sebagai berikut:

$$Y_5 = -1,758 + 0,551X_{5.2} + 0,531X_{5.1} + 0,422X_{5.3} \quad (4-5)$$

Dimana:

$Y_5$  = pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas

$X_{5.1}$  = kemudahan transportasi

$X_{5.2}$  = jarak apartemen ke tempat kerja

$X_{5.3}$  = jarak apartemen ke pusat kota

Berdasarkan persamaan (4-5) diketahui bahwa sub variabel aksesibilitas dari kemudahan transportasi, jarak apartemen ke tempat kerja, dan jarak apartemen ke pusat kota memiliki hubungan yang positif (+) dengan  $Y_5$ . Hal tersebut dapat diartikan bahwa hubungan sub-sub variabel berbanding lurus terhadap  $Y_5$ . Sehingga persamaan dapat dibaca sebagai berikut, apabila tingkat kemudahan transportasi ( $X_{5.1}$ ) naik 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas akan naik 0,531. Sedangkan apabila tingkat jarak apartemen dengan tempat kerja ( $X_{5.2}$ ) naik 1, maka faktor

pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas akan naik 0,551. Sama halnya dengan variabel jarak apartemen dengan pusat kota ( $X_{5.3}$ ) apabila ditingkatkan 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas akan naik 0,422. Nilai koefisien persamaan regresi sebesar -1,758 menjelaskan bahwa apabila nilai koefisien dari  $X_{5.1}$ ,  $X_{5.2}$ , dan  $X_{5.3}$  adalah 0, maka nilai dari faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan bersifat negatif yaitu -1,758. Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel aksesibilitas secara detail ditunjukkan pada Lampiran E.

Uji F dapat dilihat pada tabel ANOVA, apabila nilai Sig. kurang dari 0,05 maka sub-sub variabel kemudahan transportasi, jarak apartemen dengan tempat kerja, dan jarak apartemen dengan pusat kota (variabel bebas) dapat dikatakan mempengaruhi variabel aksesibilitas (variabel terikat) yang ditunjukkan pada Tabel 4.36.

$H_0$  : variabel bebas secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas

$H_1$  : variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas

Syarat pengujian hipotesis adalah:

$H_0$  diterima : F hitung < F tabel, signifikan >0,05

$H_0$  ditolak : F hitung > F tabel, signifikan >0,05

**Tabel 4.36** Hasil uji F variabel aksesibilitas ( $Y_5$ )

Variabel	F Hitung	F Tabel	Signifikan	Keterangan	Pengambilan Keputusan
Aksesibilitas	73.081	2,758	0,000	F hitung > F tabel, signifikan <0,05	$H_0$ ditolak, $H_1$ diterima

Tabel 4.36 menjelaskan bahwa nilai Sig. dari uji F sebesar 0,000 adalah kurang dari 0,05 sehingga disimpulkan bahwa secara simultan sub-sub variabel yaitu kemudahan transportasi ( $X_{5.1}$ ), jarak apartemen ke tempat kerja ( $X_{5.2}$ ), serta jarak apartemen ke pusat kota ( $X_{5.3}$ ) berpengaruh terhadap variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ).

**Tabel 4.37** Hasil uji T variabel aksesibilitas ( $Y_5$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	-1.758	.343		-5.127	.000
$X_{5.1}$	.531	.068	.494	7.770	.000
$X_{5.2}$	.551	.094	.384	5.864	.000
$X_{5.3}$	.422	.085	.327	4.967	.000

Tabel 4.37 menjelaskan bahwa nilai Sig. untuk  $X_{5.1}$ ,  $X_{5.2}$ , dan  $X_{5.3}$  adalah kurang dari 0,05 maka secara parsial parameter  $X_{5.1}$ ,  $X_{5.2}$ , dan  $X_{5.3}$  mempengaruhi model, atau

dengan kata lain variabel kemudahan transportasi, jarak apartemen ke tempat kerja, dan jarak apartemen ke pusat kota mempengaruhi keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas.

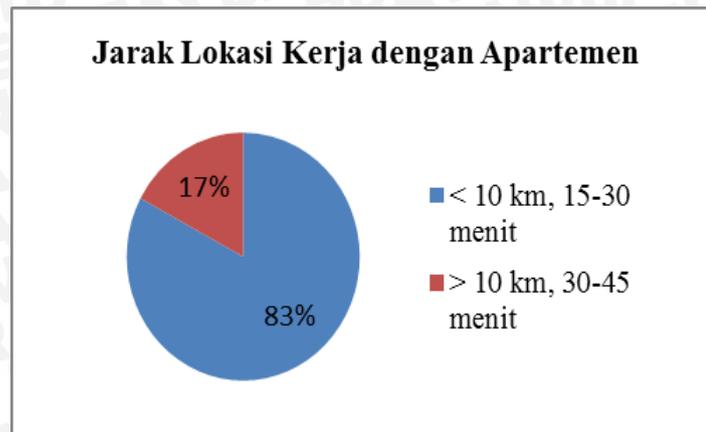
Koefisien determinasi atau uji kebaikan model dapat dilihat dari nilai R square atau Adjusted R square untuk variabel bebas yang lebih dari 1. Adjusted R square menunjukkan seberapa baik keragaman x menjelaskan keragaman y yang ditunjukkan pada Tabel 4.38.

**Tabel 4.38** Hasil koefisien determinasi variabel aksesibilitas ( $Y_5$ )

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
3	.886 <sup>c</sup>	.785	.774	.31346	1.974

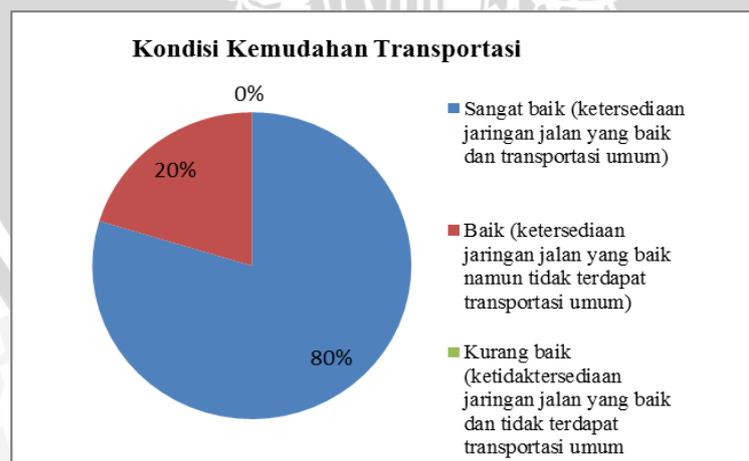
Tabel 4.38 menjelaskan bahwa sebesar 77,4% perubahan dari  $Y_5$  dapat dijelaskan oleh variabel kemudahan transportasi ( $X_{5.1}$ ), jarak apartemen ke tempat kerja ( $X_{5.2}$ ), dan jarak apartemen ke pusat kota ( $X_{5.3}$ ), sedangkan sebesar 22,6% dijelaskan oleh variabel lainnya.

Berdasarkan hasil dari analisis regresi linier berganda, uji F, uji T, serta hasil dari koefisien determinasi dapat disimpulkan bahwa sub-sub variabel yaitu kemudahan transportasi ( $X_{5.1}$ ), jarak apartemen ke tempat kerja ( $X_{5.2}$ ), dan jarak apartemen ke pusat kota ( $X_{5.3}$ ) berpengaruh secara signifikan terhadap pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ). Sub variabel jarak apartemen ke tempat kerja ( $X_{5.2}$ ) memiliki tingkat hubungan paling tinggi dalam pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas, hal ini dapat dijelaskan karena penghuni apartemen yang rata-rata merupakan pekerja aktif, memiliki kantor atau tempat bekerja yang berada disekitar apartemen. Selain itu, hal ini ditunjang dengan keberadaan apartemen yang terletak di wilayah *Central Bussiness District* (CBD) sehingga penghuni yang memiliki tempat kerja di daerah CBD dapat dengan mudah mengaksesnya. Berdasarkan survey yang dilakukan, pada Gambar 4.17 didapatkan data bahwa sebesar 82,8% dari 64 responden penghuni apartemen memiliki jarak antara apartemen dengan lokasi kerja kurang dari 10 km dan dengan kendaraannya dapat menempuh perjalanan antara 15-30 menit untuk mencapai tempat kerjanya. Sedangkan sebesar 17,2% responden menyatakan bahwa jarak antara apartemen dengan lokasi kerjanya lebih dari 10 km dan biasa menempuh perjalanannya antara 30-45 menit.



**Gambar 4.17** Prosentase jarak lokasi kerja dengan apartemen

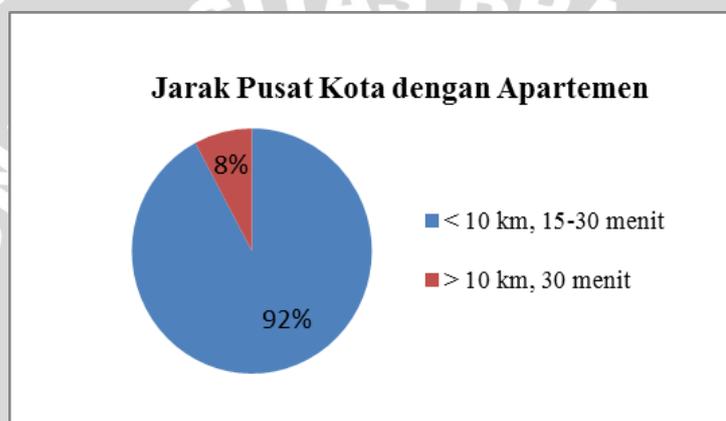
Sub variabel kemudahan transportasi ( $X_{5.1}$ ) memiliki pengaruh yang signifikan kedua terhadap faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas. Hal ini didukung dengan data pada Gambar 4.17 bahwa sebesar 79,7% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa kemudahan bertransportasi di lingkungan apartemen dalam kondisi yang sangat baik. Kondisi yang sangat baik ditunjukkan dengan ketersediaan jaringan jalan yang baik untuk mencapai apartemen dan ketersediaan transportasi umum. Sedangkan sisanya sebesar 20,3% responden menyatakan bahwa kemudahan bertransportasi di lingkungan apartemen dalam kondisi yang baik, karena adanya jaringan jalan yang baik namun tidak kurang didukung dengan ketersediaan transportasi umum. Seperti contohnya apartemen Puncak Permai yang berlokasi di jalan masuk sekitar perumahan, sehingga menyulitkan transportasi umum untuk melaluinya.



**Gambar 4.18** Prosentase kondisi kemudahan transportasi

Jarak apartemen ke pusat kota merupakan sub variabel yang memiliki tingkat hubungan signifikansi paling kecil terhadap pemilihan apartemen berdasarkan variabel

aksesibilitas. Pada kondisi eksistingnya, lokasi apartemen-apartemen yang menjadi objek penelitian memang tidak jauh dari pusat kota Surabaya. Pada Gambar 4.19 menunjukkan bahwa sebesar 92,2% dari 64 responden penghuni apartemen menyatakan bahwa jarak antara apartemen dengan pusat kota kurang dari 10 km dan dapat ditempuh dengan waktu 15-30 menit. Sedangkan sebesar 7,8% dari responden menyatakan jarak antara apartemen dengan pusat kota lebih dari 10 km dan ditempuh dengan waktu sekitar 30 menit. Pusat Kota Surabaya terdapat di sekitar Jalan Tunjungan, Basuki Rahmat dan Darmo, pada jalan-jalan tersebut terdapat pusat perkantoran dan bisnis serta pusat-pusat perbelanjaan. Selain itu, terdapat pula Universitas Airlangga yang terdapat di pusat kota.



Gambar 4.19 Prosentase jarak pusat kota dengan apartemen

#### 4.2.6 Variabel penilaian lingkungan permukiman terhadap pemilihan apartemen

Berdasarkan hasil uji validitas dan uji reabilitas, diketahui bahwa seluruh variabel penilaian lingkungan yaitu variabel kenyamanan ( $X_1$ ), variabel sarana ( $X_2$ ), variabel kesehatan ( $X_3$ ), variabel keamanan ( $X_4$ ), dan variabel aksesibilitas ( $X_5$ ) telah dinyatakan valid dan reliabel terhadap kelayakan penelitian, sehingga dapat dilanjutkan ke analisis selanjutnya. Untuk mengetahui hubungan antara variabel lingkungan keseluruhan terhadap faktor pemilihan apartemen dilakukan analisis regresi linier berganda.

Tabel 4.39 Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel penilaian lingkungan permukiman

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	-.756	.284		-2.663	.010
X <sub>1</sub>	.118	.012	.552	9.491	.000
X <sub>5</sub>	.076	.015	.298	5.046	.000
X <sub>2</sub>	.050	.011	.261	4.369	.000
X <sub>4</sub>	.099	.019	.301	5.115	.000
X <sub>3</sub>	.057	.011	.300	5.059	.000

Tabel 4.39 dapat disimpulkan ke dalam persamaan umum regresi sebagai berikut:

$$Y_{\text{total}} = -0,756 + 0,118X_1 + 0,099X_4 + 0,076X_5 + 0,057X_3 + 0,050X_2 \quad (4-6)$$

Dimana:

$Y_{\text{total}}$  = pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan permukiman

$X_1$  = variabel kenyamanan

$X_2$  = variabel sarana

$X_3$  = variabel kesehatan

$X_4$  = variabel keamanan

$X_5$  = variabel aksesibilitas

Berdasarkan persamaan (4-6) diketahui bahwa variabel kenyamanan, sarana, kesehatan, keamanan, dan aksesibilitas memiliki hubungan yang positif (+) dengan  $Y_{\text{total}}$ . Hal tersebut dapat diartikan bahwa hubungan variabel-variabel penilaian lingkungan berbanding lurus terhadap  $Y_{\text{total}}$ . Sehingga persamaan dapat dibaca sebagai berikut, apabila tingkat dari variabel kenyamanan ( $X_1$ ) naik 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan akan naik 0,118. Sedangkan apabila tingkat variabel keamanan ( $X_4$ ) naik 1, maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan akan naik 0,099. Sama halnya dengan variabel aksesibilitas ( $X_5$ ) apabila ditingkatkan 1 maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan akan naik 0,076. Apabila variabel kesehatan ( $X_3$ ) dan variabel sarana ( $X_2$ ) masing-masing ditingkatkan 1, maka faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan akan naik masing-masing sebesar 0,057 dan 0,050. Nilai koefisien persamaan regresi sebesar -0,756 menjelaskan bahwa apabila nilai koefisien dari  $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$ ,  $X_4$  dan  $X_5$  adalah 0, maka nilai dari faktor pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan bersifat negatif yaitu -0,756. Hasil uji analisis regresi linier berganda variabel penilaian lingkungan secara detail ditunjukkan pada Lampiran F.

Uji F dapat dilihat pada tabel ANOVA, apabila nilai Sig. kurang dari 0,05 maka variabel kenyamanan, sarana, kesehatan, keamanan, dan aksesibilitas (variabel bebas) dapat dikatakan mempengaruhi keputusan pemilihan apartemen (variabel terikat) yang ditunjukkan pada Tabel 4.40.

$H_0$  : variabel bebas secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen

$H_1$  : variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh terhadap keputusan pemilihan apartemen

Syarat pengujian hipotesis adalah:

$H_0$  diterima : F hitung < F tabel, signifikan >0,05

$H_0$  ditolak : F hitung > F tabel, signifikan >0,05

**Tabel 4.40** Hasil uji F variabel penilaian lingkungan ( $Y_{total}$ )

Variabel	F Hitung	F Tabel	Signifikan	Keterangan	Pengambilan Keputusan
Penilaian lingkungan	52.127	2,374	0,000	F hitung > F tabel, signifikan <0,05	$H_0$ ditolak, $H_1$ diterima

Tabel 4.40 menjelaskan bahwa nilai Sig. dari uji F sebesar 0,000 adalah kurang dari 0,05 sehingga disimpulkan bahwa secara simultan variabel-variabel yaitu variabel kenyamanan ( $X_1$ ), variabel sarana ( $X_2$ ), variabel kesehatan ( $X_3$ ), variabel keamanan ( $X_4$ ), dan variabel aksesibilitas ( $X_5$ ) berpengaruh terhadap pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan ( $Y_{total}$ ).

**Tabel 4.41** Hasil uji T variabel penilaian lingkungan ( $Y_{total}$ )

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
3. (Constants)	-.756	.284		-2.663	<b>.010</b>
$X_1$	.118	.012	.552	9.491	<b>.000</b>
$X_5$	.076	.015	.298	5.046	<b>.000</b>
$X_2$	.050	.011	.261	4.369	<b>.000</b>
$X_4$	.099	.019	.301	5.115	<b>.000</b>
$X_3$	.057	.011	.300	5.059	<b>.000</b>

Tabel 4.41 menjelaskan bahwa nilai Sig. untuk  $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$ ,  $X_4$ , dan  $X_5$  adalah kurang dari 0,05 maka secara parsial parameter  $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$ ,  $X_4$ , dan  $X_5$  mempengaruhi model, atau dengan kata lain variabel kenyamanan, sarana, kesehatan, keamanan, dan aksesibilitas mempengaruhi keputusan pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan.

Koefisien determinasi atau uji kebaikan model dapat dilihat dari nilai R square atau Adjusted R square untuk variabel bebas yang lebih dari 1. Adjusted R square menunjukkan seberapa baik keragaman x menjelaskan keragaman y yang ditunjukkan pada Tabel 4.42.

**Tabel 4.42** Hasil koefisien determinasi variabel penilaian lingkungan ( $Y_{total}$ )

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
3	.904 <sup>c</sup>	.818	<b>.802</b>	.1323

Tabel 4.42 menjelaskan bahwa sebesar 80,2% perubahan dari  $Y_{total}$  dapat dijelaskan oleh variabel kenyamanan ( $X_1$ ), variabel sarana ( $X_2$ ), variabel kesehatan ( $X_3$ ), variabel keamanan ( $X_4$ ), dan variabel aksesibilitas ( $X_5$ ). Sedangkan sebesar 19,8% dijelaskan oleh variabel lainnya.

Berdasarkan hasil dari analisis regresi linier berganda, uji F, uji T, dan hasil dari koefisien determinasi diketahui bahwa variabel yang memberikan hubungan paling kuat dalam pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan ialah variabel kenyamanan ( $X_1$ ). Hal ini didukung dengan sub variabel kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari ( $X_{1,1}$ ) yang memiliki pengaruh paling besar dalam pembentukan variabel kenyamanan ( $X_1$ ). Variabel kenyamanan merupakan pilihan utama penghuni apartemen dalam pemilihan apartemen, hal ini dikarenakan menyangkut pada kehidupan atau aktifitas sehari-hari dari penghuni apartemen. Terdapat beberapa aspek yang menentukan kenyamanan dari penghuni apartemen, mulai dari kondisi transportasi di lingkungan apartemen, pelayanan umum, kualitas dari fasilitas yang disediakan di tiap unit apartemen, hingga kondisi ketenangan di lingkungan apartemen. Hal tersebut menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan apartemen dikarenakan mayoritas penghuni apartemen yang berusia produktif dan menjadi pekerja yang aktif menginginkan kondisi lingkungan apartemen yang nyaman, sehingga para penghuni apartemen tersebut dapat beristirahat dengan tenang setelah melakukan pekerjaannya. Selain itu, bentuk layanan apartemen yang menyerupai hotel yaitu termasuk pada *serviced apartment* dirasakan sangat memudahkan penghuni dalam mendapatkan pelayanan seperti *house keeping*, pelayanan kamar, dan jasa *laundry*.

Variabel kedua yang memiliki tingkat hubungan tertinggi kedua dalam pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan adalah variabel keamanan ( $X_4$ ). Penghuni apartemen yang mayoritas memiliki kendaraan pribadi sebagai alat transportasinya memilih sub variabel keamanan dalam bertransportasi memiliki pengaruh paling besar dalam pembentukan variabel. Rasa keamanan yang didapatkan oleh penghuni apartemen terbukti ikut mempengaruhi kepercayaan seseorang dalam menghuni suatu tempat tinggal. Adanya satpam (*security*) yang bertugas 24 jam memberikan jaminan keamanan pada penghuni apartemen, terutama bagi penghuni apartemen yang memiliki keluarga. Selain itu, bukti bahwa tidak pernah terjadinya musibah bencana seperti gempa bumi yang dapat membahayakan penghuni apartemen dan tidak pernah ada kejadian tindak kriminal di lingkungan apartemen menunjukkan bahwa kondisi apartemen dinyatakan aman.

Variabel aksesibilitas, ikut mempengaruhi pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan di Surabaya Barat ini berkaitan dengan kemudahan bertransportasi, kedekatan jarak antara apartemen dengan tempat kerja, dan kedekatan jarak antara apartemen dengan pusat kota. Sub variabel jarak apartemen dengan lokasi tempat kerja memiliki pengaruh paling kuat dalam pembentukan variabel aksesibilitas, hal ini didukung dengan lokasi-lokasi kerja yang berada di sekitar apartemen. Aksesibilitas merupakan daya tarik yang ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. Keberadaan berbagai pusat kegiatan yang berada di lingkungan apartemen maupun di pusat kota yang lokasinya tidak terlalu jauh menjadi pertimbangan dalam pemilihan apartemen. Kepemilikan alat transportasi pribadi oleh penghuni apartemen mempermudah pergerakan penghuni apartemen, sehingga tidak membutuhkan waktu tempuh yang lama dalam mencapai tempat kegiatan sehari-harinya. Oleh karena itu aksesibilitas yang baik di lingkungan apartemen, menunjang pertimbangan masyarakat dalam pemilihan apartemen sebagai tempat tinggalnya.

Variabel kesehatan, ikut mempengaruhi pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan di Surabaya Barat ini berkaitan dengan kondisi kebersihan lingkungan apartemen. Adanya *cleaning service* yang bertugas di apartemen ikut mendukung dari upaya dalam menjaga kebersihan di lingkungan apartemen. Lingkungan tempat tinggal yang bersih, dapat menunjang tingkat kesehatan dan dapat memberi kenyamanan bagi penghuni apartemen.

Variabel sarana, ikut mempengaruhi pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan di Surabaya Barat berkaitan dengan sarana pendidikan, sarana perdagangan, serta sarana rekreasi. Hal ini dapat dijelaskan dengan ketersediaan sarana-sarana yang terdapat di sekitar apartemen, seperti terdapat Pasar Modern Puncak Permai, Plasa Segi Delapan, IBMT International University, Universitas Wijaya Kusuma, serta sarana-sarana lainnya. Kelengkapan sarana yang terdapat di lingkungan tempat tinggal, merupakan faktor penunjang dalam pemilihan suatu hunian.

Berdasarkan teori Turner (1972), yang menyatakan bahwa terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan seperti yang terlihat pada Gambar 2.1. Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang yang berpendapatan tinggi cenderung meletakkan

prioritas utama pada bentuk serta kualitas rumah. Prioritas utama pada bentuk dan kualitas rumah ini merupakan hal yang essential atau penting bagi masyarakat berpenghasilan tinggi dalam pemilihan tempat tinggal. Status kepemilikan rumah dan lahan menjadi prioritas kedua, serta jarak antara tempat tinggal dengan lokasi kerja menjadi prioritas terakhir.

Sama halnya dengan pemilihan apartemen, mayoritas penghuni apartemen ialah masyarakat yang berpenghasilan tinggi sehingga menganggap bahwa bentuk maupun kualitas dari suatu apartemen merupakan sebuah prioritas utama. Hal ini dikarenakan bentuk dan kualitas dari suatu unit apartemen menentukan kenyamanan dalam keseharian dari penghuni apartemen. Pemilihan suatu unit apartemen berdasarkan bentuk dan kualitasnya juga didukung dengan faktor identitas yang menjadi hal essential bagi masyarakat berpenghasilan tinggi. Sedangkan faktor status kepemilikan apartemen dengan sistem keamanan yang tinggi merupakan hal yang cukup penting bagi penghuni apartemen. Hal ini didukung dengan sistem keamanan di apartemen yang memiliki penjagaan oleh *security* selama 24 jam dan adanya cctv guna memberikan rasa aman kepada penghuni apartemen.

Faktor jarak antara lokasi apartemen dengan tempat kerja merupakan prioritas ketiga atau terakhir. Hal ini dikarenakan pada dasarnya penghuni atau pemilik unit apartemen telah memiliki kendaraan pribadi masing-masing, sehingga kedekatan jarak apartemen dengan lokasi kerja bukanlah prioritas utama dalam pemilihan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan. Adanya kendaraan pribadi yang merupakan alat transportasinya sehari-hari memudahkan penghuni apartemen untuk menuju lokasi kerja. Selain itu, lokasi apartemen-apartemen yang berada di Surabaya Barat yang termasuk dalam wilayah *Central Business District* (CBD) merupakan suatu keunggulan dari apartemen sehingga dapat memudahkan penghuni yang memiliki pekerjaan di wilayah CBD tersebut. Apartemen-apartemen yang menjadi lokasi penelitian memiliki jarak yang tidak terpaut jauh, seperti jarak antara Apartemen Java Paragon ke Apartemen Puri Matahari sejauh 1,4 km, dan antara Apartemen Java Paragon ke Apartemen Puncak Permai sejauh 2,5 km.

#### **4.3 Validasi Model Penilaian Lingkungan Permukiman**

Validasi model dari persamaan regresi variabel-variabel penilaian lingkungan permukiman dilakukan untuk membuktikan bahwa model pemilihan apartemen berdasarkan variabel-variabel penilaian lingkungan pada penelitian ialah relevan untuk

diterapkan, sehingga dapat digunakan pada penelitian selanjutnya. Validasi model variabel-variabel penilaian lingkungan permukiman dilakukan dengan memasukkan nilai variabel bebas (X) kemudian akan dibandingkan dengan hasil pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan permukiman (Y) hasil perhitungan dengan hasil pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan permukiman hasil permodelan.

**Tabel 4.43** Perhitungan pemilihan apartemen berdasarkan variabel kenyamanan

Variabel	Sub Variabel			Pemilihan Apartemen (Y <sub>1</sub> )
	X <sub>1,1</sub>	X <sub>1,2</sub>	X <sub>1,3</sub>	
Kenyamanan	4,21875	3,6875	3,3281	4,0625

**Tabel 4.44** Perhitungan pemilihan apartemen berdasarkan variabel sarana

Variabel	Sub Variabel				Pemilihan Apartemen (Y <sub>2</sub> )
	X <sub>2,1</sub>	X <sub>2,2</sub>	X <sub>2,3</sub>	X <sub>2,4</sub>	
Sarana	3,78125	3,5938	3,2656	3,2969	4,2969

**Tabel 4.45** Perhitungan pemilihan apartemen berdasarkan variabel kesehatan

Variabel	Sub Variabel				Pemilihan Apartemen (Y <sub>3</sub> )
	X <sub>3,1</sub>	X <sub>3,2</sub>	X <sub>3,3</sub>	X <sub>3,4</sub>	
Kesehatan	3,3125	2,6719	3,1094	2,6250	3,5781

**Tabel 4.46** Perhitungan pemilihan apartemen berdasarkan variabel keamanan

Variabel	Sub Variabel			Pemilihan Apartemen (Y <sub>4</sub> )
	X <sub>4,1</sub>	X <sub>4,2</sub>	X <sub>4,3</sub>	
Keamanan	3,1094	3,2188	2,7656	2,8750

**Tabel 4.47** Perhitungan pemilihan apartemen berdasarkan variabel aksesibilitas

Variabel	Sub Variabel			Pemilihan Apartemen (Y <sub>5</sub> )
	X <sub>5,1</sub>	X <sub>5,2</sub>	X <sub>5,3</sub>	
Aksesibilitas	3,0625	3,2969	3,3438	3,0938

Berdasarkan Tabel 4.43 – Tabel 4.47 dapat diketahui nilai variabel bebas yang akan dibuktikan dengan perbandingan model hasil pemilihan apartemen berdasarkan variabel-variabel penilaian lingkungan dengan hasil dari perhitungan manual. Validasi model dilakukan dengan memasukkan nilai masing-masing variabel bebas (X) ke dalam masing-masing model variabel terikatnya (Y).

**Tabel 4.48** Validasi model pemilihan apartemen di Wilayah Surabaya Barat

Variabel	Model	Pemilihan Apartemen
Kenyamanan	$Y_1 = -1,044 + 0,588X_{1,1} + 0,407X_{1,2} + 0,337X_{1,3}$	4,0590
Sarana	$Y_2 = 1,251 + 0,416X_{2,1} + 0,245X_{2,3} + 0,204X_{2,4}$	4,2966
Kesehatan	$Y_3 = 1,436 + 0,816X_{3,4}$	3,5780
Keamanan	$Y_4 = -1,528 + 0,871X_{4,3} + 0,422X_{4,1} + 0,212X_{4,2}$	2,8754
Aksesibilitas	$Y_5 = -1,758 + 0,551X_{5,2} + 0,531X_{5,1} + 0,422X_{5,3}$	3,0958

Berdasarkan Tabel 4.48 diketahui nilai dari pemilihan apartemen di Surabaya Barat setelah dimasukkan nilai dari masing-masing X ke dalam modelnya.

Perbandingan antara perhitungan manual dengan perhitungan menggunakan model dapat disimpulkan bahwa model pemilihan apartemen berdasarkan variabel-variabel penilaian lingkungan permukiman pada penelitian memiliki hasil yang mendekati dengan hasil perhitungan manual, sehingga model dari penilaian pemilihan apartemen berdasarkan variabel penilaian lingkungan terbukti relevan untuk diterapkan dalam kondisi eksistingnya dan dapat digunakan pada penelitian selanjutnya.

Model dari setiap variabel penilaian lingkungan dapat diterapkan dalam penelitian lain terkait apartemen, contohnya pada pengembangan apartemen di wilayah Surabaya Timur. Namun penerapan model-model ini harus memperhatikan kesamaan karakteristik dari apartemen yang menjadi dasar dalam penelitian. Karakteristik yang perlu dimiliki dari lokasi penelitian yaitu tipe pengelolaan yang berupa *serviced apartment*, jenis dan besar bangunan yang merupakan *high-rise apartment*, serta golongan sosial yang termasuk apartemen super mewah.

#### **4.3 Arahan Pengembangan Apartemen**

Berdasarkan hasil analisis dari setiap variabel penilaian lingkungan permukiman, yaitu variabel kenyamanan, variabel sarana, variabel kesehatan, variabel keamanan, serta variabel aksesibilitas dapat direkomendasikan sebagai arahan bagi pengembangan apartemen guna meningkatkan okupansi dari sebelumnya, serta untuk memenuhi spesifikasi yang dibutuhkan oleh calon penghuni apartemen dalam pemilihan apartemen sebagai huniannya. Selain itu berdasarkan hasil dari analisis regresi linier berganda terhadap variabel penilaian lingkungan secara keseluruhan dapat digunakan sebagai arahan dalam pengembangan apartemen. Arahan-arahan yang dapat direkomendasikan untuk pengembangan apartemen berdasarkan penilaian lingkungan ialah sebagai berikut:

##### **4.3.1 Arahan pengembangan berdasarkan variabel kenyamanan ( $Y_1$ )**

Variabel kenyamanan ( $Y_1$ ) memiliki sub variabel kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari sebagai sub variabel yang memiliki pengaruh paling tinggi, kemudian terdapat sub variabel kenyamanan dalam bertransportasi dan kenyamanan dalam penggunaan pelayanan umum yang juga memiliki pengaruh dalam pembentukan variabel kenyamanan. Penghuni apartemen merasa bahwa kenyamanan dalam kehidupan sehari-hari merupakan hal yang paling penting karena berkaitan langsung

dengan kesehariaanya di dalam unitnya. Oleh karena itu dapat direkomendasikan arahan pengembangannya berupa:

- a. Pengembangan apartemen juga memerlukan peningkatan kualitas dari fasilitas-fasilitas yang terdapat di dalam unit apartemen dan di lingkungan apartemen. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa kenyamanan dari penghuni apartemen ditunjang oleh fasilitas-fasilitas yang terdapat di unit dan di lingkungan apartemen. Ketersediaan fasilitas yang lengkap dan baik dapat memberikan rasa nyaman dalam kehidupan sehari-hari, sehingga konsumen atau penghuni merasa betah berada di tempat tinggalnya tersebut (Marlina, 2008). Adanya kualitas yang baik dari setiap barang di unit apartemen, maka akan membuktikan bahwa barang tersebut tidak cepat rusak atau tahan lama.
- b. Pengembangan apartemen dapat dilakukan dengan memperhatikan perancangan ruang yaitu dengan memperhatikan penempatan perabotan dan perlengkapan dalam ruangan serta desain aliran sirkulasi. Hal ini didukung oleh Tjiptono dalam Sulistiono (2010), bahwa terdapat beberapa unsur yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan fasilitas jasa diantaranya ialah pertimbangan atau perencanaan parsial, perancangan ruang, perlengkapan atau perabotan, tata cahaya, dan warna.
- c. Peningkatan kualitas pelayanan dari pihak pengelola apartemen juga perlu dilakukan guna pengembangan apartemen berdasarkan kenyamanan. Pelayanan berupa servis berkala pada fasilitas-fasilitas dalam unit apartemen merupakan upaya dalam menjaga kenyamanan penghuni apartemen. Pada peningkatan kualitas pelayanan pihak apartemen, perlu memperhatikan 5 dimensi kualitas pelayanan yaitu kehandalan, responsive, keyakinan, empati, dan berwujud.
- d. Pada kondisi kenyamanan dalam bertransportasi, kondisi perkerasan jalan di lingkungan apartemen yang berupa aspal dan paving dinilai dalam kondisi baik. Berdasarkan hasil penelitian, pembangunan di sekitar Apartemen Puncak Permai menyebabkan ketidaknyamanan dan adanya tundaan dalam bertransportasi sehingga dalam arahannya perlu adanya jalan alternatif sementara untuk menuju Apartemen Puncak Permai. Selain itu pada waktu-waktu tertentu yaitu pada saat jam sibuk, terdapat tundaan yang berupa kemacetan. Oleh karena itu, guna menunjang kenyamanan penghuni apartemen dalam bertransportasi diperlukan kerja sama dengan polisi lalu lintas guna mengurai kemacetan yang terjadi di sekitar apartemen.

#### 4.3.2 Arahan pengembangan berdasarkan variabel keamanan ( $Y_4$ )

Variabel keamanan ( $Y_4$ ) memiliki sub variabel yang ikut mempengaruhi yaitu keamanan dalam bertransportasi, keamanan dari bencana serta keamanan dari tindak kejahatan. Pada sub variabel keamanan dalam bertransportasi memiliki pengaruh yang paling tinggi dalam pembentukan variabel keamanan, hal ini dikarenakan Apartemen-apartemen kini telah memiliki sistem keamanan yang sangat baik yaitu dengan adanya security yang bertugas 24 jam, dan adanya pengawasan dari CCTV yang diletakkan di spot-spot penting. Arahan pengembangan terkait dengan keamanan apartemen ialah:

- a. Sistem keamanan terpadu dalam apartemen melibatkan satpam dan kamera CCTV selama 24 jam. Guna meningkatkan keamanan di apartemen, arahan yang disarankan ialah pemberlakuan *one-gate system* yang dilengkapi dengan pemberlakuan kartu identitas untuk penghuni dan untuk pengunjung (*visitors*). Apartemen yang telah menggunakan sistem keamanan berupa *one-gate system* ialah Apartemen Puri Matahari dan Apartemen Java Paragon, sedangkan Apartemen Puncak Permai dan Apartemen Ciputra World belum menerapkan *one-gate system*. Pada Apartemen Ciputra World, perlu adanya penempatan petugas-petugas keamanan di setiap pintu masuk apartemen yang mengarah langsung ke akses Mall Ciputra World. Hal tersebut dilakukan guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, selain itu dapat mempermudah petugas keamanan untuk mengenali penghuni apartemen yang menjadi prioritas utama keamanannya.
- b. Berdasarkan hasil penelitian, keamanan dalam bertransportasi di lingkungan apartemen telah didukung dengan adanya *traffic calming*, selain itu keamanan dalam bertransportasi juga didukung dengan kondisi pencahayaan dari lampu penerangan jalan. Sebesar 11% dari responden yang menyatakan bahwa kondisi pencahayaan kurang baik terdapat di lingkungan Apartemen Puncak Permai. Pengawasan dan perawatan terhadap lampu penerang jalan serta fasilitas umum di lingkungan apartemen perlu dilakukan untuk menjaga keamanan di lingkungan apartemen.
- c. Tidak hanya peningkatan pengawasan dari petugas keamanan setempat namun diperlukan adanya kontribusi dari penghuni apartemen dalam menjaga keamanan lingkungan huniannya.

#### 4.3.3 Arahan pengembangan berdasarkan variabel aksesibilitas ( $Y_3$ )

Variabel aksesibilitas ( $Y_5$ ) memiliki sub variabel kemudahan transportasi, kedekatan jarak apartemen ke lokasi kerja, dan kedekatan jarak apartemen ke pusat kota yang ikut mempengaruhi pembentukan variabel aksesibilitas. Variabel kedekatan jarak apartemen dengan lokasi kerja merupakan variabel yang memiliki pengaruh paling tinggi yang disebabkan oleh mayoritas penghuni apartemen merupakan pekerja aktif yang memiliki kantor atau tempat bekerja di sekitar apartemen.

- a. Keberadaan wilayah Surabaya Barat yang merupakan *Central Business District* (CBD) menunjang ketertarikan masyarakat dalam pemilihan apartemen. Sehingga, pada strategi pemasaran dari apartemen dapat dijelaskan keunggulan dari apartemen yang berada di Surabaya Barat dari sisi aksesibilitasnya, yaitu kedekatan lokasi apartemen dengan lokasi-lokasi kerja dan kedekatannya dengan pusat kota. Hal ini didukung oleh Golany (2000) yang menjelaskan bahwa kedekatan lokasi dengan jaringan transportasi dan kedekatan lokasi dengan pusat perkotaan merupakan faktor aksesibilitas yang dapat menentukan nilai kestrategisan lokasi karena menyangkut kemudahan pencapaian lokasi tersebut dari berbagai tempat.
- b. Terdapatnya kendaraan umum untuk mencapai lokasi apartemen menandakan bahwa lokasi dari apartemen tersebut mudah untuk dicapai. Hal ini dapat dikembangkan pula untuk strategi pemasaran oleh pihak pengelola apartemen.

#### 4.3.4 Arahan pengembangan berdasarkan variabel kesehatan ( $Y_3$ )

Variabel kesehatan ( $Y_3$ ) hanya memiliki satu sub variabel yang paling berpengaruh yaitu kondisi persampahan. Kondisi unit dan lingkungan apartemen yang bersih dan tidak terdapat timbunan sampah sangat menunjang kenyamanan dan kesehatan dari para penghuni apartemen. Oleh karena itu, pengembangan yang dapat dilakukan yaitu:

- a. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa 100% dari responden menyatakan bahwa lingkungan apartemen berada dalam kondisi yang sangat bersih. Oleh karena itu, guna menjaga dan meningkatkan kualitas kebersihan di lingkungan apartemen diperlukan adanya pengembangan berupa peraturan-peraturan tertulis mengenai menjaga kebersihan apartemen yang ditujukan bagi penghuni apartemen. Peraturan-peraturan tersebut dapat ditempatkan di beberapa titik yang sering dikunjungi penghuni.

- b. Persebaran tempat sampah yang berada di titik-titik sekitar apartemen memudahkan penghuni dalam menjaga kebersihannya dari sampah. Perlunya peningkatan dalam hal persampahan ialah penyediaan tempat sampah yang memiliki pemisah antara sampah organik dan anorganik guna memudahkan petugas kebersihan dalam pengelolaan sampahnya. Selain itu, hal tersebut dilakukan guna membiasakan para penghuni untuk disiplin dalam menjaga kebersihannya.
- c. Peningkatan pelayanan dari petugas *cleaning service*, hal ini dirasakan sangat membantu para penghuni apartemen dalam menjaga kebersihan.

#### 4.3.5 Arahan pengembangan berdasarkan variabel sarana (Y<sub>2</sub>)

Variabel sarana (Y<sub>2</sub>) memiliki sub variabel sarana pendidikan, sarana perdagangan, serta sarana rekreasi yang ikut mempengaruhi pembentukan variabel sarana. Sarana pendidikan memiliki pengaruh paling tinggi, hal ini dikarenakan sebagian dari penghuni apartemen merupakan keluarga yang memiliki anak atau anggota keluarga yang sedang menjalani pendidikan di sekitar apartemen. Arahan yang dapat direkomendasikan yaitu:

- a. Persaingan antara developer apartemen guna meningkatkan tingkat okupansinya, maka diperlukan strategi promosi yang tepat. Pengembangan berupa penjelasan keunggulan apartemen yang berupa ketersediaan sarana-sarana seperti sarana pendidikan, perdagangan dan rekreasi yang berada disekitar apartemen sebagai strategi pemasarannya.
- b. Berdasarkan hasil penelitian sarana rekreasi yang berada di apartemen dinyatakan dalam kondisi yang sangat baik, oleh karena itu peningkatan yang dapat dilakukan yaitu dengan pengembangan fasilitas-fasilitas rekreasi di dalam apartemen oleh pihak apartemen. Fasilitas-fasilitas rekreasi yang dapat dikembangkan ialah seperti kolam renang, jalur hijau untuk *jogging track*, taman bermain untuk anak, hingga dapat berupa penyediaan lapangan tennis atau lapangan basket untuk penghuni apartemen yang gemar olahraga.