

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Uji Kualitas Data

1. Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk menguji sebuah pertanyaan yang dipakai dalam kuesioner penelitian yang akan kita ukur. Pertanyaan dapat dikatakan valid apabila Component Matrix lebih besar dari 5%.

Table 4.4
Uji Validitas Data

	Component 1
Y	0.737
X1	0.652
X2	0.765
X3	0.525
X4	0.847

Sumber : data primer diolah

Dari uji validitas tersebut terlihat bahwa seluruh variable keputusan bertempat tinggal (Y), aksesibilitas (X1), persepsi harga (X2), dan jarak/waktu tempuh (X3), pendapatan (X4), memiliki nilai validitas di atas 0.50. maka dapat di buktikan data dari variable tersebut valid. Dengan hasil tersebut semua variabel atau pernyataan tersebut dapat digunakan dan dapat di percaya untuk mengumpulkan data yang diperlukan. Apabila terdapat harga komponen korelasi lebih kecil dari

0.400, maka item tersebut dinyatakan tidak valid. Oleh karena itu data yang ada perlu diperbaiki sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian.

2. Uji Reabilitas

Uji reabilitas digunakan untuk mengetahui kestabilan pada alat ukur. Uji reabilitas digunakan dengan cara menghitung Cronbach's Alpha pada setiap instrument. Reabilitas dikatakan cukup atau memiliki reabilitas yang konsisten apabila Cronbach's Alpha lebih besar dari 0.4.

Table 4.5
Uji Reabilitas

Cronbach's Alpha	N of Items
0.710	5

Sumber : data primer diolah

Dapat dilihat pada table 4.5 hasil Cronbach's Alpha pada penelitian ini adalah sebesar 0.710, sehingga dapat dikatakan jika nilai alpha antara 0.50- 0.70 artinya reabilitas moderat, ini mensugestikan seluruh item reabel dan seluruh tes secara kosisten secara internal karena memiliki reabilitas yang cukup kuat.

B. Uji Asumsi Klasik

1. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan (korelasi) yang signifikan diantara dua atau lebih variabel independen dalam model regresi. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas, karena jika hal itu terjadi maka

variabel-variabel tersebut tidak ortogonal atau terjadi kemiripan. Untuk mengetahui multikolienaritas dilakukan dengan menggunakan uji korelasi parsial antara variabel independen, kemudian dapat diputuskan dengan data terkena multikolinearitas atau tidak, yaitu dengan menguji koefisien korelasi antara variabel independen. Suatu model regresi yang baik adalah tidak terjadi multikolinieritas anatar variabel independen dengan variabel dependen (Gujarati, 2007:67). Untuk mengetahui ada atau tidaknya korelasi antara variabel maka dilakukan dengan cara melihat nilai tolerance dan VIF. Jika nilai tolerance lebih besar dari 0.01 dan VIF lebih kecil dari 10 maka dapat dikatakan bahwa tidak terdapat multikolinieritas.

Table 4.6
Hasil Uji Multikolienaritas

Variable	Collinearity statistics	
	Tolerance	VIF
Aksesibilitas (X1)	0,718	1.393
Persepsi harga (X2)	0,675	1.482
Jarak/waktu tempuh (X3)	0,870	1.150
Pendapatan (X4)	0,594	1.683

Sumber : data primer diolah

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai VIF masing-masing variable memiliki nilai kurang dari 10, dan nilai tolerance masing-masing variable memiliki nilai lebih dari 0,1. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah multikolienaritas

2. Uji Heteroskedastisitas

Uji heterokedastisitas di maksud untuk mengetahui apakah ada kesamaan atau ketidaksamaan antara variable dari residual untuk semua

pengamatan atau dari suatu pengamatan lain. Penyakit heteroskedastisitas terjadi apabila varian dari setiap kesalahan pengganggu tidak bersifat konstan. Akibat terjadinya heteroskedastisitas apabila terjadi perubahan setiap pada variabel terikat akan mengakibatkan erornya (residual) juga berubah sejalan atau kenaikan penurunannya. Dengan kata lain konsekuensinya apabila variabel terikat bertambah maka kesalahan juga akan bertambah (Gujarati, 1988).

Untuk mendeteksi ada tidaknya heterokedastisitas, yaitu dengan menggunakan pendekatan rank korelasi dari spearman (Gujarati,1997).

Adapun hipotesisnya adalah :

H_0 : tidak ada hubungan yang sistematis antara variabel yang menjelaskan dan nilai mutlak dari residualnya.

H_a : ada hubungan yang sistematis antara variabel yang menjelaskan dan nilai mutlak dari residualnya.

Tabel 4.7
Uji Heterokedastisitas

Keterangan	Signifikansi	Alpha	Simpulan
X1- AX 1	0.599	0.05	Ho di tolak
X2-AX2	0.641	0.05	Ho di tolak
X3-AX3	0.431	0.05	Ho di tolak
X4-AX4	0.612	0.05	Ho di tolak

Sumber : data primer diolah

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa nilai probabilitas hubungan antara setiap variabel melebihi standar signifikansi yaitu 0.05.oleh karena itu H_0 di tolak karena tidak ada hubungan antara variabel yang menjelaskan dan mutlak dari residualnya.dan H_a diterima berarti setiap variabel memiliki

hubungan yang sistematis dan mutlak dari residualnya. Maka dapat tersebut tidak terdapat adanya heteroskedastisitas.

3. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi adalah untuk melihat apakah terjadi korelasi antara suatu periode t dengan periode sebelumnya ($t-1$). Secara sederhana bahwa analisis regresi adalah untuk melihat pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat, jadi tidak boleh ada korelasi antara observasi dengan data observasi sebelumnya. Apabila terjadi masalah autokorelasi maka akan terjadi konsekuensi pemeriksaan terhadap residualnya akan menemui permasalahan, autokorelasi yang kuat dapat pula menyebabkan dua variabel yang tidak berhubungan menjadi berhubungan, biasanya disebut *spurious regression*. Hal ini dapat terlihat dari R^2 . Untuk melihat ada atau tidak autokorelasi pada penelitian ini, maka penelitian ini menggunakan uji Durbin-Watson. Berdasarkan data yang diolah dengan SPSS diperoleh nilai Durbin-Watson (DW) sebesar 1.852. dengan nilai signifikansi (α) sebesar 0.05 sehingga dapat dikatakan tidak terdapat autokorelasi, karena nilai Durbin-Watson (DW) lebih besar dari nilai signifikan.

C. Hasil Estimasi Regresi

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan aplikasi spss dapat dihasilkan analisis regresi linier berganda sebagai berikut :

$$Y = 0.037 X_1 + 0.001 X_2 + 0.043 X_3 + 0.000 X_4 + e$$

Keterangan :

- Y = Keputusan bertempat tinggal
 X1 = Aksesibilitas
 X2 = Persepsi harga
 X3 = Jarak/waktu tempuh
 X4 = Pendapatan
 e = *error term*

Table 4.8
Hasil Estimasi Regresi

Variabel	Regresi		
	Koefisien	t-stat	Prob
Konstanta	6,084	3,770***	0,000
Aksesibilitas (X1)	0,115	2,155**	0,037
Persepsi harga (X2)	0,170	3,506***	0,001
Jarak/ waktu tempuh (X3)	0,104	2,052**	0,043
Pendapatan (X4)	0,393	4,023***	0,000
R-Squared	0,413		
F-statistic	16,720		
Prob F-stat	0,000000		

Variabel dependen : keputusan bertempat tinggal

Keterangan : * signifikan pada $\alpha = 1$ persen**

**** signifikan pada $\alpha = 5$ persen**

*** signifikan pada $\alpha = 10$ persen**

- a. Hipotesis nol (H_0) menjelaskan bahwa aksesibilitas (X1) memiliki angka signifikan sebesar 0.037 kurang dari 0.05. Maka dapat disimpulkan aksesibilitas berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal.
- b. Hipotesis nol (H_0) menjelaskan bahwa persepsi harga (X2) memiliki angka signifikan sebesar 0.001 kurang dari 0.05. Maka dapat disimpulkan persepsi harga berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal.

- c. Hipotesis nol (H_0) menjelaskan bahwa jarak/waktu tempuh (X_3) memiliki angka signifikan sebesar 0.043 kurang dari 0.05. Maka dapat disimpulkan jarak/waktu tempuh berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal.
- d. Hipotesis nol (H_0) menjelaskan bahwa pendapatan (X_4) memiliki angka signifikan sebesar 0.000 kurang dari 0.05. Maka dapat disimpulkan pendapatan berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal.

D. Pengujian Hipotesis

a. Uji t

Uji t pada dasarnya dilakukan untuk melihat signifikan dari pengaruh variabel bebas secara individual terhadap variabel terikat dengan menganggap variabel bebas lainnya adalah konstan.

1. Konstanta

Berdasarkan hasil dari regresi pada table 4.8, nilai koefisien konstanta menunjukkan angka sebesar 6.084. hal ini dapat di artikan apabila semua variabel independen yaitu aksesibilitas, persepsi harga, jarak/waktu tempuh dianggap konstanta terhadap keputusan bertempat tinggal akan sebesar 6.084.

2. Variabel Aksesibilitas

Hipotesis nol (H_0) menyatakan bahwa aksesibilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan bertempat tinggal. Hipotesis alternatif (H_a) menyatakan bahwa aksesibilitas tidak berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal. Derajat kebebasan (df) merupakan pengukuran jumlah

informasi dari data sample yang telah digunakan. Setiap penghitungan statistik dilakukan dari suatu sampel tertentu, maka satu derajat kebebasan digunakan.

Derajat kebebasan (df) dalam variabel ini adalah $(df) = 100 - 4 - 1$ dan taraf signifikan sebesar 1 persen ($\alpha = 0.001$). dengan penjelasan :

100 (n) = banyak observasi

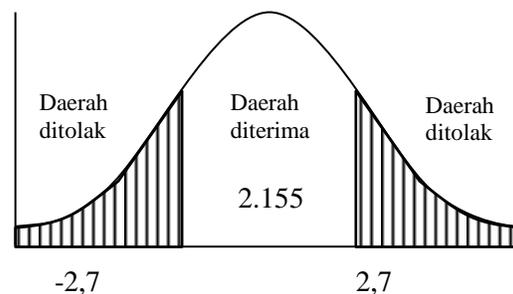
4 (K) = banyak variabel (bebas dan terikat)

maka di peroleh nilai t_{tabel} sebesar 2,7. dengan kriteria pengambilan keputusan sebagai berikut :

H_0 diterima jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau tingkat probabilitas variabel $< 0,05$

H_a diterima jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ atau tingkat probabilitas variabel $> 0,05$

Berdasarkan dari table 4.8, nilai t-stat atau t_{hitung} variabel aksesibilitas (X1) sebesar 2,155 dan tingkat probabilitasnya 0.037 lebih kecil dari 0.05, maka dapat dikatakan bahwa hipotesis nol (H_0) diterima. Berarti variabel aksesibilitas mempengaruhi keputusan bertempat tinggal.



Gambar 4.1
Distribusi t : X1 terhadap Y

Nilai koefisien yang bertanda positif pada gambar tersebut menunjukkan bahwa aksesibilitas dan keputusan bertempat tinggal

memiliki korelasi yang positif. Dari table 4.8 Menunjukkan koefisien variabel aksesibilitas sebesar 0.115 yang dapat di artikan bahwa aksesibilitas dan keputusan bertempat tinggal memiliki korelasi positif. Jika nilai aksesibilitas naik 1 persen maka keputusan bertempat tinggal juga akan meningkat sebesar 0.115 dengan asumsi faktor lain di anggap tetap.

3. Variabel Persepsi Harga

Hipotetsis nol (H_0) menyatakan bahwa persepsi harga berpengaruh signifikan terhadap keputusan bertempat tinggal. Hipotesis alternatif (H_a) menyatakan bahwa persepsi harga tidak berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal. Derajat kebebasan (df) merupakan pengukuran jumlah informasi dari data sample yang telah digunakan. Setiap penghitungan statistic dilakukan dari suatu sampel tertentu, maka satu derajat kebebasan digunakan.

Derajat kebebasan (df) dalam variabel ini adalah $(df) = 100 - 4 - 1$ dan taraf signifikan sebesar 1 persen ($\alpha = 0.001$). dengan penjelasan :

100 (n) = banyak observasi

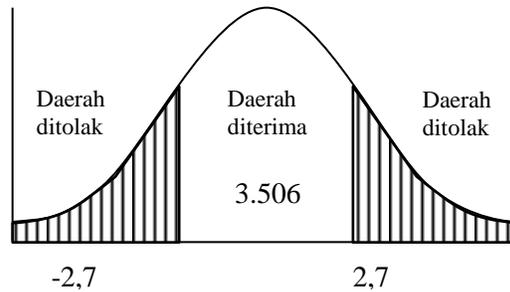
4 (K) = banyak variabel (bebas dan terikat)

maka di peroleh nilai t_{tabel} sebesar 2,7. dengan kriteria pengambilan keputusan sebagai berikut :

H_0 diterima jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau tingkat probabilitas variabel $< 0,05$

H_a diterima jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ atau tingkat probabilitas variabel $> 0,05$

Berdasarkan dari table 4.8, nilai t-stat atau t_{hitung} variabel persepsi harga (X2) sebesar 3,506 dan tingkat probabilitasnya 0,001 lebih kecil dari 0,01, maka dapat dikatakan bahwa hipotesis nol (H_0) diterima. Berarti variabel persepsi harga mempengaruhi keputusan bertempat tinggal.



Gambar 4.2
Distribusi t : X2 terhadap Y

Nilai koefisien yang bertanda positif pada gambar tersebut menunjukkan bahwa persepsi harga dan keputusan bertempat tinggal memiliki korelasi yang positif. Dari table 4.8 Menunjukkan koefisien variabel persepsi harga sebesar 0.170 yang dapat di artikan bahwa persepsi harga dan keputusan bertempat tinggal memiliki korelasi positif. Jika nilai persepsi harga naik 1 persen maka keputusan bertempat tinggal juga akan meningkat sebesar 0.170 dengan asumsi faktor lain di anggap tetap.

4. Variabel Jarak/Waktu tempuh

Hipotesis nol (H_0) menyatakan bahwa jarak/waktu tempuh berpengaruh signifikan terhadap keputusan bertempat tinggal. Hipotesis alternatif (H_a) menyatakan bahwa jarak/ waktu tempuh tidak berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal. Derajat kebebasan (df) merupakan

pengukuran jumlah informasi dari data sample yang telah digunakan. Setiap penghitungan statistic dilakukan dari suatu sampel tertentu, maka satu derajat kebebasan digunakan.

Derajat kebebasan (df) dalam variabel ini adalah $(df) = 100 - 4 - 1$ dan taraf signifikan sebesar 1 persen ($\alpha = 0.001$). dengan penjelasan :

100 (n) = banyak observasi

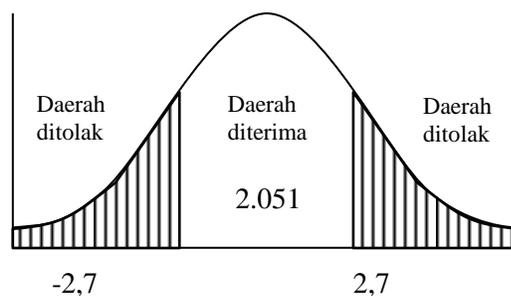
4 (K) = banyak variabel (bebas dan terikat)

maka di peroleh nilai t_{tabel} sebesar 2,7 dengan kriteria pengambilan keputusan sebagai berikut :

H_0 diterima jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau tingkat probabilitas variabel $< 0,01$

H_a diterima jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ atau tingkat probabilitas variabel $> 0,01$

Berdasarkan dari table 4.8, nilai t-stat atau t_{hitung} variabel jarak/waktu tempuh (X3) sebesar 2.051 dan tingkat probabilitasnya 0.043, maka dapat dikatakan bahwa hipotesis nol (H_0) diterima. Berarti variabel jarak/waktu tempuh mempengaruhi keputusan bertempat tinggal.



Gambar 4.3
Distribusi t : X3 terhadap Y

Nilai koefisien yang bertanda positif pada gambar tersebut menunjukkan bahwa jarak/waktu tempuh dan keputusan bertempat tinggal memiliki korelasi yang positif. Dari table 4.8 menunjukkan koefisien variabel jarak/waktu tempuh sebesar 0.104 yang dapat di artikan bahwa jarak/waktu tempuh dan keputusan bertempat tinggal memiliki korelasi positif. Jika nilai jarak/waktu tempuh naik 1 persen maka keputusan bertempat tinggal juga akan meningkat sebesar 0.104 dengan asumsi faktor lain di anggap tetap.

5. Variabel Pendapatan

Hipotesis nol (H_0) menyatakan bahwa pendapatan berpengaruh signifikan terhadap keputusan bertempat tinggal. Hipotesis alternatif (H_a) menyatakan bahwa pendapatan tidak berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal. Derajat kebebasan (df) merupakan pengukuran jumlah informasi dari data sample yang telah digunakan. Setiap penghitungan statistic dilakukan dari suatu sampel tertentu, maka satu derajat kebebasan digunakan.

Derajat kebebasan (df) dalam variabel ini adalah $(df) = 100 - 4 - 1$ dan taraf signifikan sebesar 1 persen ($\alpha = 0.001$). dengan penjelasan :

100 (n) = banyak observasi

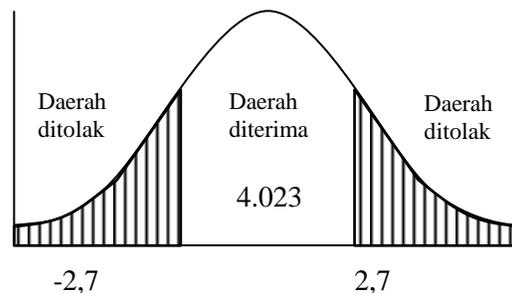
4 (K) = banyak variabel (bebas dan terikat)

maka di peroleh nilai t_{tabel} sebesar 2,7. dengan kriteria pengambilan keputusan sebagai berikut :

H_0 diterima jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau tingkat probabilitas variabel $< 0,05$

H_a diterima jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ atau tingkat probabilitas variabel $> 0,05$

Berdasarkan dari table 4.8, nilai t-stat atau t_{hitung} variabel pendapatan (X4) sebesar 4.023 dan nilai probabilitasnya 0.000 lebih kecil dari 0.01, maka dapat dikatakan bahwa hipotesis nol (H_0) diterima. Berarti variabel pendapatan mempengaruhi keputusan bertempat tinggal.



Gambar 4.4
Distribusi t : X4 terhadap Y

Nilai koefisien yang bertanda positif pada gambar tersebut menunjukkan bahwa pendapatan dan keputusan bertempat tinggal memiliki korelasi yang positif. Dari table 4.8 menunjukkan koefisien variabel pendapatan sebesar 0.393 yang dapat di artikan bahwa pendapatan dan keputusan bertempat tinggal memiliki korelasi positif. Jika nilai pendapatan naik 1 persen maka keputusan bertempat tinggal juga akan meningkat sebesar 0.393 dengan asumsi faktor lain di anggap tetap.

b. Uji F

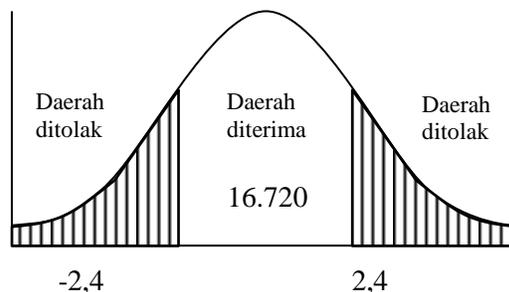
Uji statistic F pada dasarnya dilakukan untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama-sama.

Hipotesis nol (H_0) menyatakan bahwa secara bersama-sama variabel aksesibilitas, persepsi harga, jarak/waktu tempuh, dan pendapatan mempengaruhi keputusan bertempat tinggal. Hipotesis alternative menyatakan bahwa secara bersama-sama variabel aksesibilitas, persepsi harga, jarak/waktu tempuh, dan pendapatan tidak mempengaruhi keputusan bertempat tinggal. Dengan derajat kebebasan (df) $100 - 4 - 1$ dan taraf signifikan 1 persen ($\alpha = 0.01$) diperoleh nilai F_{tabel} sebesar 2.4 kriteria pengambilan keputusan sebagai berikut :

H_0 diterima jika $F_{\text{hitung}} > F_{\text{tabel}}$ atau tingkat probabilitas F- statistic < 0.05

H_a diterima jika $F_{\text{hitung}} < F_{\text{tabel}}$ atau tingkat probabilitas F- statistic > 0.05

Berdasarkan pada table 4.8 dapat dijelaskan bahwa nilai F- statistic (F_{hitung}) sebesar 16.720 dimana angka tersebut lebih besar dari (F_{tabel}) 2.4. Dan tingkat probabilitas F-statistik adalah 0.000 yang berarti lebih kecil dari 0.05. Maka dapat disimpulkan bahwa hipotesis nol diterima, variabel aksesibilitas, persepsi harga, jarak/waktu tempuh, dan pendapatan mempengaruhi keputusan bertempat tinggal.



Gambar 4.6
Distribusi F : X1, X2, X3, X4,
terhadap Y

c. Uji R^2 (Koefisien Determinasi)

Berdasarkan pada table 4.8 dapat disimpulkan bahwa model regresi pada penelitian ini adalah $Y = 6.084 + 0.115 X_1 + 0.170 X_2 + 0.104 X_3 + 0.393 X_4 + e$. Berdasarkan table 4.8 juga dapat diketahui R square sebesar 0.413 artinya variable aksesibilitas, persepsi harga, jarak/waktu tempuh, dan pendapatan dapat menjelaskan keputusan bertempat tinggal sebesar 41.3 persen, sedangkan 58.7 persen sisanya di pengaruhi oleh variable lain yang tidak masuk dalam model. Menurut Setiaji (2004), nilai R^2 sebesar 0.2 atau 0.3 sudah cukup baik dalam pemilihan variabel. Karena jika R^2 semakin besar atau mendekati 1, maka model tersebut semakin tepat.

E. Pembahasan

1. Pengaruh aksesibilitas terhadap keputusan bertempat tinggal

Berdasarkan pada penelitian ini, variabel aksesibilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan bertempat tinggal di perumahan Pondok Ungu Permai, Bekasi Utara. Tamin (2000) mengatakan bahwa, indikator secara sederhana dapat dikatakan dengan jarak. Jika suatu tempat berdekatan dengan tempat lainnya, maka dapat dikatakan tingkat aksesibilitas keduanya tinggi. Begitu sebaliknya apabila berjauhan maka aksesibilitas keduanya rendah. Sebagai salah satu kota pinggiran DKI Jakarta kota Bekasi di nilai oleh pengembang properti menjadi daerah paling potensial di Jabodetabek. Prospek pada tahun 2016 Bekasi menjadi bahan omongan di kalangan pelaku bisnis property karena lokasi dan aksesibilitas yang ada menjadi daya tarik sendiri. Aksesibilitas yang di

maksud tersebut seperti adanya tiga jalan tol, stasiun kereta api, dan kereta LRT, selain itu juga dengan adanya stasiun kereta api cepat Jakarta-Bandung yang dekat dengan Bekasi, selain itu bandara Halim yang jaraknya dekat juga mendongkrak potensi Bekasi (Property Data, 2016).

Hal ini sejalan dengan penjelasan menurut J. Black (1981) yang mengatakan bahwa Aksesibilitas Berdasarkan Tujuan dan Kelompok Sosial, aksesibilitas dapat menyediakan ukuran kinerja antara tata guna lahan dengan system transportasi. Penghuni perumahan lebih melihat aksesibilitas menuju tempat kerja, rumah sakit, sekolah, toko, dan tempat rekreasi. Sedangkan pedagang lebih memperhatikan aksesibilitas menuju konsumen dan para pemilik industry lebih bergantung dengan aksesibilitas ke pasar tenaga kerja dan penyediaan bahan baku untuk transportasi. selain itu menurut Bintaro (1982:91) menyatakan bahwa semakin banyak system jaringan yang tersedia pada daerah tersebut maka semakin mudah aksesibilitas yang didapat begitu pula sebaliknya semakin rendah tingkat aksesibilitas yang di dapat maka semakin sulit daerah itu dijangkau dari daerah lainnya.

Penelitian ini juga mendukung hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Harlini Putri et al (2014) di kota Banda Aceh yang menyebutkan bahwa semakin dekat suatu lokasi terhadap ke empat akses (kantor, pasar, sekolah, dan rumah sakit) maka masyarakat akan semakin ingin berlokasi di tempat tersebut. Hubungan yang signifikan terhadap

keputusan bertempat tinggal pada penelitian ini terjadi karena lokasi dekat dengan lokasi lain. Seseorang cenderung memilih bertempat tinggal dengan aksesibilitas yang dekat karena untuk kenyamanan mereka dalam bertempat tinggal

2. Pengaruh persepsi harga terhadap keputusan bertempat tinggal

Berdasarkan hasil penelitian ini, variable persepsi harga berpengaruh signifikan terhadap keputusan bertempat tinggal di perumahan Pondok Ungu permai, Bekasi Utara. Dengan harga yang dapat di jangkau maka masyarakat dapat membeli atau memutuskan untuk bertempat tinggal. Dengan kata lain apabila harga suatu barang semakin tinggi maka semakin rendah akan permintaan harga tersebut. Menurut masyarakat perumahan di Pondok Ungu Permai, Bekasi Utara termasuk perumahan yang tergolong murah karena dari di lihat dari segi strategis perumahan yang dekat dengan pusat kota Jakarta dan kota Bekasi. Selain itu penetapan harga yang di tetapkan oleh developer perumahan juga sesuai dengan keadaan kondisi rumah yang ada.

Hal ini sejalan dengan teori yang di jelaskan oleh Berry dan Harton dalam Nasucha (1995) yang menjelaskan bahwa hubungan antara harga tanah dengan pencapaian atau aksesibilitas yang diukur dengan jarak dari pusat kota. Pencapaian atau akses akan semakin menurun secara bertahap kesemua arah dari pusat kota, sehingga harga tanah akan semakin berkurang seiring dengan makin jauhnya lokasi tersebut terhadap pusat kota. Tanah yang berada di sepanjang jalanutama harga sewanya lebih

tinggi di bandingkan dengan harga sewa tanah yang tidak berada di jalan utama.

Penelitian ini juga mendukung hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, yang dilakukan oleh Anissa Budi Utami at all (2015) yang menyatakan bahwa penerapan harga yang semakin baik dan sesuai akan meningkatkan keputusan pembelian rumah.

3. Pengaruh jarak/waktu tempuh terhadap keputusan bertempat tinggal

Berdasarkan hasil penelitian ini, variable jarak/waktu tempuh berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di perumahan Pondok Ungu Pemail, Bekasi Utara. Hal ini menunjukkan bahwa jarak/waktu tempat tinggal menjadi faktor untuk mengambil keputusan bertempat tinggal karena apabila tempat tersebut dekat dengan pekerjaan, menurut Chaira (1975:190) berdasarkan kriteria perencanaan, waktu perjalanan ketempat kerja adalah 1 jam.

Ada keterkaitannya jarak/waktu tempuh dengan aksesibilitas, semakin aksesibilitas di suatu perumahan tersebut baik maka jarak/ waktu tempuh seperti ketempat kerja, sekolah, fasilitas kesehatan, fasilitas umum semakin mudah atau dekat. Sehingga meningkatkan keputusan akan tempat tinggal di Bekasi semakin tinggi. Selain itu menurut dari pernyataan para responden yang ada kedekatan jarak/ waktu tempuh antara tempat kerja dan tempat tinggal juga dapat menghemat waktu dan biaya selain itu dapat pulang ke rumah dengan tepat waktu tidak kelamaan

atau memakan waktu diperjalanan di tambah dengan keadaan jalan di Ibu Kota Jakarta yang slalu macet.

4. Pengaruh pendapatan terhadap keputusan bertempat tinggal

Berdasarkan hasil penelitian ini, variable pendapatan berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di perumahan Pondok Ungu Permai, Bekasi Utara. Semakin besar pendapatan seseorang maka akan semakin meningkat pula keinginan untuk memutuskan bertempat tinggal yang nyaman sebagai kebutuhan, beda halnya dengan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah akan memilih lokasi tempat tinggal yang dekat dengan lokasi kerja sebagai pilihan utama. Menurut Turner (1968), yang di jelaskan bahwa masyarakat yang telah mengalami peningkatan kesejahteraan mulai memikirkan memiliki rumah sendiri di tempat lain dengan kondisi yang lebih baik, prioritas untuk dekat dengan lokasi kerja. Golongan ini mengarahkan pemilihan tempat tinggalnya ke pinggiran yang akan menjanjikan kenyamanan dalam bertempat tinggal yang disebut dengan *Consolidator*.

Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Purbawijaya dan I Ketut Saputra (2009), yang menyatakan bahwa semakin besar pendapatan yang di peroleh maka setiap individu mempunyai pengaruh positif terhadap keputusan untuk membeli rumah.