

Sari, GP., Saam, Z., Fatnanta, F
2016 : 10 (2)

**FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PREFERENSI
PENGHUNI MEMILIH PERUMAHAN DI KECAMATAN
TAMPAN, KOTA PEKANBARU**

Gina Purnama Sari

*Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Provinsi Riau,
Jl. Jenderal Sudirman, Simpang Tiga Pekanbaru*

Zulfan Saam

*Dosen Pascasarjana Ilmu Lingkungan Program Pascasarjana Universitas Riau,
Pekanbaru,
Jl. Pattimura No.09. Gobah, 28131. Telp 0761-23742*

Ferry Fatnanta

*Dosen Pascasarjana Teknik Sipil Program Pascasarjana Universitas Riau, Pekanbaru,
Kampus Bina Widya KM.12,5. Panam, Pekanbaru*

***Influential Factors of Residents Preferences in Selecting Housing of Tampan
Subdistrict, Pekanbaru***

ABSTRACT

Housing construction in Tampan subdistrict developed rapidly, either on a small scale, medium or large where developers offer a range of housing alternative to attract customers. The choice of housing is more varied, so that the resident have essential factors as a consideration in selecting a residential location. This study aimed to analise the factors that influence resident preferences in selecting housing in Tampan sub district. Colecting data is using surveys method and interviews with conducted sample selection through stratified random sampling of 100 respondents was obtained. The results showed that from the Chi Square test obtained eleven indicators relating to resident preferences are residents income, the physical condition of the area, the location of the area, environmental comfort, developers offers, the basic physical needs of a healthy home, road access, availability of electricity, sewerage systems, social institutional and accessibility. However, the results obtained by logistic regression analysis of factors that most affect the resident preferences in selecting housing in Tampan sub district is the location of the area, road access , sewerage systems and accessibility.

Key words: *natural factors, artificial factors, resident preferences, housing selection*

PENDAHULUAN

Kota merupakan wadah tempat bermukim, kesempatan kerja, kegiatan usaha, kegiatan pemerintahan, dan lain-lain. Perkembangan suatu kota sangat dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan persebarannya. Konsekuensi dari bertambahnya jumlah penduduk suatu kota adalah meningkatnya kebutuhan ruang yaitu meningkatnya kebutuhan sarana prasarana kota dan infrastruktur lainnya, termasuk kebutuhan ruang untuk rumah/tempat tinggal.

Menurut data BPS dan Bappeda Kota Pekanbaru dari tahun 2008-2011 diketahui bahwa ada beberapa kecamatan yang selalu mengalami peningkatan jumlah penduduk dalam 5 (lima) tahun terakhir ini yaitu Kecamatan Tampan, Payung Sekaki, Bukit Raya, Tenayan Raya dan Rumbai. Khususnya, Kecamatan Tampan mengalami jumlah peningkatan jumlah penduduk terbesar tiap tahunnya dibandingkan kecamatan lainnya dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi. Adanya kondisi jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk yang cukup besar ini tentu saja akan menambah kebutuhan terhadap lahan perumahan yang semakin besar pula. Hal tersebut menyebabkan menjamurnya perumahan yang dibangun pengembang karena penduduk membutuhkan rumah sebagai tempat tinggalnya.

Manusia tidak pernah lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat dimana manusia bernaung dan tinggal dalam kehidupannya sehari-hari. Bagi manusia, rumah merupakan kebutuhan dasar, disamping kebutuhannya akan pangan dan sandang. Rumah pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya. Rumah mempunyai fungsi yang strategis sebagai tempat dimana kehidupan saling berinteraksi baik dari segi kultur budaya, pembinaan generasi muda, pencarian jati diri, dan sekaligus sebagai aset ekonomi.

Saat ini bisnis di bidang perumahan semakin menjamur, baik dalam skala kecil, menengah maupun besar. Gejala perkembangan di bidang perumahan ini tidak hanya dipengaruhi oleh membaiknya perekonomian tetapi juga minat para konsumen mengikuti perkembangan ini. Dapat dikatakan semua orang ingin mendapatkan rumah idaman. Rumah tersebut tentu saja yang berada di lingkungan yang baik, desainnya yang tidak ketinggalan jaman, fasilitas yang memadai dan yang terpenting harganya terjangkau. Melihat dari keinginan konsumen tersebut, maka tidak mengherankan bila saat ini banyak pengembang perumahan banyak menawarkan berbagai alternatif mulai dari lokasi, berbagai tipe perumahan, dengan ukuran, fasilitas, desain dan harga yang begitu menarik konsumen serta cara pembayaran untuk menarik minat konsumen.

Membeli rumah bukanlah urusan yang mudah. Konsumen tidak dapat dengan mudahnya tiba-tiba memutuskan membeli, tanpa mengindahkan banyak pertimbangan. Pertimbangan yang dilakukan oleh sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik faktor alami maupun faktor buatan. Saat membeli rumah konsumen akan dihadapkan pada banyak pertimbangan seperti harga rumah yang tentu saja harus disesuaikan dengan daya beli mereka, lokasi yaitu bagaimana kemudahan akses serta arah pengembangan daerah tersebut nantinya, jenis dan ketersediaan fasilitas, kualitas bangunan, keadaan

lingkungan, desain rumah dan masih banyak lagi pertimbangan lain. Hal inilah yang menyebabkan konsumen harus selektif dalam memilih lokasi perumahan mana yang akan mereka ambil dan sesuai dengan kriteria yang diinginkan serta dapat digunakan dalam jangka panjang.

Dari penjelasan diatas, kita melihat fenomena dimana konsumen dihadapkan pada berbagai pertimbangan dalam memutuskan pembelian rumah karena dalam melakukan pemilihan lokasi perumahan, pastilah para calon penghuni memiliki preferensi tentang faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mereka dalam melakukan pemilihan lokasi perumahan. Untuk itu pemahaman akan perilaku konsumen harus terus-menerus dilakukan, hal ini dimaksudkan agar dapat diketahui faktor apa yang mempengaruhi konsumen memilih perumahan serta karakteristik konsumen mana yang paling mempengaruhi konsumen.

Dari literatur diatas, maka perlu adanya sebuah penelitian untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi preferensi penghuni dalam memilih perumahan tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik sosial ekonomi penghuni perumahan dan mengetahui faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni dalam memilih perumahan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertempat di Kecamatan Tampan yang wilayahnya terdiri atas 4 (empat) kelurahan yaitu Kelurahan Tuah Karya, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Delima. Penelitian dilakukan selama 3 bulan yaitu bulan Oktober sampai dengan Desember 2013.

Penelitian dilakukan dengan metode survei, yaitu penelitian dengan mengambil sampel dari suatu populasi dengan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpul data. Dalam penelitian ini data dan informasi dikumpulkan dari responden dengan menggunakan kuesioner. Teknik pengambilan sampel dilakukan secara *stratified random sampling* (pengambilan sampel acak berstrata tertentu). Tahap-tahap pengambilan sampel perumahan dan sampel responden, yaitu:

Sampel perumahan yang ditetapkan berdasarkan Rumus Slovin adalah 52 perumahan, kemudian dilakukan penghitungan proporsi jumlah sampel perumahan berdasarkan kelas perumahan.

Tabel 1. Proporsi Sampel Perumahan Berdasarkan Kelas Perumahan Tahun 2009-2012

No.	Kelas Perumahan	Perhitungan Proporsi	Jumlah Sampel
1.	Perumahan sederhana	$56/107 \times 52$	27
2.	Perumahan menengah	$51/107 \times 52$	25
Total sampel			52

Sampel penghuni yang ditetapkan berdasarkan Rumus Slovin adalah 100 responden, kemudian dilakukan penghitungan proporsi jumlah sampel responden berdasarkan kelas perumahan.

Tabel 2. Proporsi Sampel Penghuni Berdasarkan Kelas Perumahan Tahun 2009-2012

No.	Kelas Perumahan	Perhitungan Proporsi	Jumlah Sampel
1.	Perumahan sederhana	$\frac{6.784}{10.232} \times 100$	66
2.	Perumahan menengah	$\frac{3.448}{10.232} \times 100$	34
Total sampel			100

Data diperoleh dari jawaban kuesioner masing-masing responden, hasil wawancara dan pengamatan langsung di lapangan kepada penghuni perumahan di Kecamatan Tampan. Adapun data yang dikumpulkan dari responden adalah data kondisi sosial ekonomi penghuni (jumlah anggota keluarga, pendidikan, pekerjaan, pendapatan), faktor alami preferensi penghuni (kondisi fisik daerah, lokasi wilayah, kebersihan lingkungan, kenyamanan lingkungan), dan faktor buatan preferensi penghuni (penawaran rumah dari developer, fungsi rumah, kebutuhan fisik dasar rumah sehat, kondisi jaringan jalan, ketersediaan air bersih, ketersediaan jaringan listrik, sistem drainase, sistem pembuangan sampah, sistem pembuangan air limbah, ketersediaan fasilitas sosial, kelembagaan sosial masyarakat, sarana transportasi lokal, aksesibilitas) dan pilihan penghuni (kesukaan terhadap pilihan perumahan).

Analisis Data. Analisis data yang digunakan untuk mengetahui karakteristik dan faktor yang berpengaruh terhadap preferensi penghuni dalam memilih perumahan melalui tahapan sebagai berikut:

Analisis Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat generalisasi hasil penelitian. Adapun analisis statistika deskriptif ini memiliki tujuan untuk memberikan gambaran (deskripsi) mengenai suatu data agar data yang tersaji menjadi mudah dipahami dan informatif bagi orang yang membacanya. Teknik analisis data statistik deskriptif yang digunakan untuk penyajian data melalui distribusi frekuensi dan tabulasi silang. Hasil analisis ini selanjutnya memberikan profil atau gambaran umum kondisi sosial ekonomi penghuni perumahan berdasarkan kelas perumahan di daerah penelitian.

Analisis Regresi Logistik

Sebelum melakukan regresi logistik, terlebih dahulu variabel independen dan variabel dependen dilakukan uji hubungan menggunakan Khi-Kuadrat yang diperoleh dari tabulasi silang. Hal ini bertujuan agar variabel yang akan diuji menggunakan regresi

logistik adalah variabel yang memiliki hubungan secara signifikan, sehingga dengan sendirinya variabel yang hubungannya kurang signifikan akan diseleksi lebih dahulu. Hasil akhirnya akan diperoleh variabel independen yang paling berpengaruh terhadap variabel dependen (Dahlan, 2011).

Setelah itu dilanjutkan dengan analisis regresi logistik. Baroroh (2013) mengemukakan bahwa analisis regresi logistik adalah suatu metode analisis yang berfungsi untuk menganalisis pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Dengan syarat bentuk data dari variabel dependennya (preferensi penghuni perumahan) adalah data dikotomi atau biner. Variabel dependen yang berskala biner adalah variabel yang hanya mempunyai dua kategori, yaitu $Y = 1$ menyatakan rasa “suka”, sedangkan untuk $Y = 0$ menyatakan rasa “tidak suka”. Untuk variabel independennya dapat berbentuk variabel berskala kontinyu maupun kategorik dengan lebih dari dua kategori. Variabel dependennya bertipe data nominal, sedangkan variabel independen tidak terbatas dapat diterapkan pada tipe data interval (skala likert) atau rasio saja, tetapi juga bisa diterapkan pada data yang bertipe nominal atau ordinal.

Model peluang regresi logistik dengan p variabel independen adalah sebagai berikut :

$$\pi(x) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p)} \dots\dots\dots (1)$$

Kemudian dengan melakukan transformasi logit dari $\pi(x)$, didapat persamaan yang lebih sederhana, yaitu :

$$g(x) = \ln \left[\frac{\pi(x)}{1 - \pi(x)} \right] = (\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p) \dots\dots\dots (2)$$

Regresi logistik (kadang disebut model logistik atau model logit) merupakan salah satu bagian dari analisis regresi, yang digunakan untuk memprediksi probabilitas kejadian suatu peristiwa, dengan mencocokkan data pada fungsi logit kurva logistik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Perumahan di Kecamatan Tampan

Jumlah Anggota Keluarga. Jumlah anggota keluarga dari penghuni perumahan di Kecamatan Tampan paling banyak dihuni kurang dari 5 orang sebesar 79 persen, dan sisanya jumlah anggota keluarga dihuni oleh 5-7 orang sebesar 21 persen. Ini berarti bahwa kebanyakan dalam satu rumah hanya dihuni oleh satu keluarga inti yang terdiri atas kepala keluarga, istri dan anak-anak. Sedangkan jumlah anggota keluarga yang terdiri dari 5-7 orang tidak hanya dihuni oleh keluarga inti, tetapi juga dihuni oleh saudara yang ikut menumpang tinggal di rumah tersebut.

Dari hasil tabulasi silang antara jumlah anggota keluarga terhadap kelas perumahan dapat diketahui karakteristik penghuni perumahan di Kecamatan Tampan menurut jumlah anggota keluarga. Jumlah anggota keluarga di perumahan sederhana lebih banyak dihuni oleh keluarga yang beranggotakan kurang dari 5 orang. Begitu pula pada perumahan menengah juga banyak dihuni oleh keluarga yang beranggotakan kurang

dari 5 orang. Ini menandakan bahwa jumlah anggota keluarga cenderung tidak berpengaruh terhadap pilihan seseorang memilih tempat tinggal karena dengan jumlah penghuni yang sedikit tidak berarti kebutuhan ruangnya akan semakin kecil. Bahkan dengan jumlah penghuni yang lebih banyak (5-7 orang) cenderung bertempat tinggal di perumahan sederhana dibandingkan pada perumahan menengah. Dari segi kesehatan lingkungan dengan jumlah anggota keluarga yang banyak dan tinggal di rumah yang sempit berarti memiliki tingkat kepadatan hunian tinggi sehingga dapat menjadi faktor yang memperburuk kondisi fisik seseorang dan ketidaknyamanan dalam bertempat tinggal.

Pendidikan. Tingkat pendidikan penghuni perumahan di Kecamatan Tampan sebagian besar adalah tamat akademi/ perguruan tinggi sebesar 59 persen, sedangkan sisanya tamat SMU sebesar 39 persen dan tamat SMP sebesar 2 persen. Hal ini menandakan bahwa tingkat pendidikan kepala keluarga dari penghuni perumahan yang dijadikan sampel tersebut sudah tergolong tinggi sehingga pola pikirnya lebih maju. Dapat dikatakan bahwa kualitas masyarakat di daerah ini tergolong sudah semakin baik.

Proporsi tingkat pendidikan kepala keluarga pada perumahan sederhana antara tamat SMU dan tamat akademi/ perguruan tinggi hampir seimbang dan hanya sebagian kecil yang masih tamat SMP. Sedangkan proporsi tingkat pendidikan kepala keluarga pada perumahan menengah lebih besar tamat akademi/ perguruan tinggi jika dibandingkan dengan tamat SMU dan tidak ada kepala keluarga yang tamat SMP. Ini berarti kepala keluarga pada perumahan sederhana memiliki tingkat pendidikan yang bervariasi sedangkan kepala keluarga pada perumahan menengah memiliki tingkat pendidikan cenderung lebih tinggi. Dengan pendidikan yang semakin tinggi berpengaruh terhadap cara berpikir yang semakin maju yang ikut diterapkan ke dalam kehidupannya sehari-hari sehingga keinginannya terhadap pilihan tempat tinggal akan semakin besar karena dapat memberikan kepuasan dan kenyamanan yang lebih bagi penghuni rumah.

Pekerjaan. Pekerjaan kepala keluarga di Kecamatan Tampan didominasi oleh wiraswasta dan pegawai swasta yaitu sebesar 40 persen dan 39 persen, sedangkan sisanya yaitu PNS (17 persen), TNI/POLRI (2 persen), pensiunan (1 persen) dan lainnya (1 persen). Oleh karena perkembangan aktifitas perekonomian di Kecamatan Tampan cenderung terus berkembang yang terlihat dengan banyaknya fasilitas perekonomian yang ada saat ini, berpengaruh terhadap pekerjaan yang digeluti penghuni perumahan yang diteliti, dimana lebih banyak dijumpai wiraswasta dan pegawai swasta.

Pada perumahan sederhana maupun perumahan menengah sebagian besar kepala keluarganya bekerja sebagai pegawai swasta dan wiraswasta. Sedangkan proporsi pekerjaan sebagai PNS diantara penghuni perumahan menengah masih lebih besar dibandingkan proporsi pekerjaan sebagai PNS diantara penghuni perumahan sederhana. Pekerjaan sebagai TNI/POLRI hanya dijumpai pada perumahan sederhana, sedangkan pensiunan dan lainnya hanya dijumpai pada perumahan menengah. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa suatu pekerjaan yang digeluti seseorang tidak terkait terhadap pilihan seseorang untuk memilih rumah yang tepat baginya. Tetapi lebih dikondisikan pada ketersediaan fasilitas dan aksesibilitas yang ada.

Pendapatan. Dari hasil penelitian ini persentase penghuni perumahan dengan tingkat pendapatan antara Rp. 2.500.000 s/d Rp. 3.500.000 lebih besar dibandingkan lainnya. Hal ini menandakan rata-rata pendapatan penghuni perumahan tergolong tinggi dan dapat dikatakan berkemampuan lebih. Hanya sebagian kecil penghuni perumahan yang tingkat pendapatannya tergolong rendah yaitu antara Rp.500.000 s/d Rp.1.500.000. Pendapatan diatas Rp. 1.500.000 dapat dikatakan sudah diatas UMK Kota Pekanbaru Tahun 2013 yaitu Rp. 1.450.000. Hal ini dapat terjadi dapat dikaitkan dengan pekerjaan yang digelutinya, dalam hal ini sebagian besar adalah wiraswasta, pegawai swasta dan PNS. Secara tidak langsung pun tingkat pendidikan yang semakin baik pula akan berpengaruh pada kemampuan seseorang dalam bekerja yang lebih baik.

Menurut tingkat pendapatannya karakteristik penghuni perumahan sederhana di Kecamatan tampan cenderung berpendapatan menengah yaitu antara Rp.1.500.000 s/d Rp.2.500.000 dan berpendapatan tinggi yaitu antara Rp.2.500.000 s/d Rp.3.500.000. Sedangkan pada perumahan menengah memiliki kondisi yang lebih baik lagi, dimana cenderung berpendapatan tinggi yaitu antara Rp.2.500.000 s/d Rp.3.500.000 dan berpendapatan sangat tinggi yaitu lebih dari Rp.3.500.000. Terlihat bahwa pada perumahan menengah kondisi kemampuan finansial penghuni perumahan lebih baik jika dibandingkan dengan penghuni perumahan sederhana. Oleh karena itu, semakin tinggi pendapatan yang diperoleh seseorang maka kemampuannya untuk memilih dan membeli rumah yang lebih bagus dengan standar kesehatan lingkungan yang baik dapat dipenuhinya.

Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Preferensi Penghuni Memilih Perumahan di Kecamatan Tampan

Analisis Khi-Kuadrat Antara Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni dengan Preferensi Penghuni. Indikator dari kondisi sosial ekonomi penghuni yang diujikan menggunakan Khi-Kuadrat ada 4 (empat) yaitu jumlah anggota keluarga, pendidikan, pekerjaan dan pendapatan. Dari keempat indikator yang diujikan tersebut, hanya terdapat satu indikator yang memiliki hubungan signifikan dengan preferensi penghuni, yaitu pendapatan penghuni. Sedangkan indkator jumlah anggota keluarga, pendidikan dan pekerjaan tidak memiliki hubungan yang signifikan.

Tabel 3. Khi-Kuadrat Antara Variabel Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Dengan Preferensi Penghuni

No.	Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	Pearson Khi-Kuadrat			Keterangan
		Nilai χ^2 hitung	df	p-value	
1.	Jumlah anggota keluarga	0,132	1	0,717	Tidak signifikan
2.	Pendidikan	2,947	2	0,229	Tidak signifikan
3.	Pekerjaan	4,715	5	0,452	Tidak signifikan
4.	Pendapatan	13,233	3	0,004	Signifikan

Sumber : Data hasil olahan (2013)

Indikator yang memiliki hubungan yang signifikan dengan preferensi penghuni memilih perumahan adalah pendapatan. Hal ini tentu saja terlihat jelas artinya dimana seseorang yang mempunyai kemampuan finansial yang lebih atau semakin tinggi pendapatan yang diperoleh seseorang maka kemampuannya untuk memilih dan membeli rumah yang lebih bagus dan lebih disukainya dengan standar kesehatan lingkungan yang baik dapat dipenuhinya.

Analisis Khi-Kuadrat Antara Faktor Alami dengan Preferensi Penghuni. Indikator yang dilakukan uji Khi-Kuadrat ada 4 (empat) meliputi kondisi fisik daerah, lokasi wilayah, kebersihan lingkungan dan kenyamanan lingkungan.

Tabel 4. Khi-Kuadrat Antara Variabel Faktor Alami Dengan Preferensi Penghuni

No.	Faktor Alami	Pearson Khi-Kuadrat			Keterangan
		Nilai χ^2 hitung	df	p-value	
1.	Kondisi fisik daerah	9,476	3	0,024	Signifikan
2.	Lokasi wilayah	30,070	2	0,000	Signifikan
3.	Kebersihan lingkungan	4,306	3	0,230	Tidak signifikan
4.	Kenyamanan lingkungan	54,600	3	0,000	Signifikan

Sumber : Data hasil olahan (2013)

Dari keempat indikator yang diujikan tersebut diperoleh tiga indikator yang nilainya signifikan yaitu kondisi fisik daerah, lokasi wilayah dan kenyamanan lingkungan. Hanya satu indikator yaitu kebersihan lingkungan yang tidak memiliki hubungan signifikan.

Analisis Khi-Kuadrat Antara Faktor Buatan dengan Preferensi Penghuni. Indikator dari variabel faktor buatan yang akan diuji ada 12 (dua belas) indikator meliputi penawaran developer, fungsi rumah, kebutuhan fisik dasar rumah sehat, jaringan jalan, ketersediaan air bersih, ketersediaan listrik, ketersediaan drainase, sistem pengelolaan sampah, sistem pembuangan air limbah, kelembagaan sosial, fasilitas sosial, sarana transportasi lokal dan aksesibilitas.

Tabel 5. Khi-Kuadrat Antara Variabel Faktor Buatan Dengan Preferensi Penghuni

No.	Faktor Buatan	Pearson Khi-Kuadrat			Keterangan
		Nilai χ^2 hitung	df	p-value	
1.	Penawaran developer	31,986	7	0,000	Signifikan
2.	Fungsi rumah	6,726	3	0,081	Tidak signifikan
3.	Kebutuhan fisik dasar rumah sehat	16,088	4	0,003	Signifikan
4.	Jaringan jalan	6,244	2	0,044	Signifikan
5.	Ketersediaan air bersih	0,422	2	0,810	Tidak signifikan
6.	Ketersediaan jaringan listrik	7,050	2	0,029	Signifikan
7.	Sistem pengelolaan sampah	2,909	3	0,406	Tidak signifikan
8.	Sistem pembuangan air limbah	40,316	3	0,000	Signifikan
9.	Ketersediaan drainase	5,926	3	0,115	Tidak signifikan
10.	Kelembagaan sosial	8,134	3	0,043	Signifikan
11.	Sarana transportasi lokal	4,522	2	0,104	Tidak signifikan

12. Aksesibilitas	15,181	7	0,034	Signifikan
-------------------	--------	---	-------	------------

Sumber : Data hasil olahan (2013)

Dari dua belas indikator yang diujikan, terdapat tujuh indikator yang memiliki hubungan signifikan dengan preferensi penghuni, yaitu penawaran developer, kebutuhan fisik dasar rumah sehat, jaringan jalan, ketersediaan jaringan listrik, sistem pembuangan air limbah, kelembagaan sosial dan aksesibilitas. Sedangkan lima indikator lainnya seperti fungsi rumah, ketersediaan air bersih, ketersediaan drainase, sistem pengelolaan sampah dan sarana transportasi lokal tidak memiliki hubungan yang signifikan dengan preferensi penghuni.

Regresi Logistik Antara Kondisi Sosial Ekonomi, Faktor Alami dan Faktor Buatan Terhadap Preferensi Penghuni

Analisis regresi logistik membahas mengenai pengaruh seluruh variabel kondisi sosial ekonomi penghuni, faktor alami dan faktor buatan secara simultan terhadap preferensi penghuni memilih perumahan di Kecamatan Tampan. Variabel yang terpilih adalah variabel independen yang memiliki hubungan signifikan terhadap variabel dependen pada analisis Khi-Kuadrat yang terdiri dari 11 (sebelas) indikator yaitu pendapatan penghuni, kondisi fisik daerah, lokasi wilayah, kenyamanan lingkungan, penawaran developer, kebutuhan fisik dasar rumah sehat, jaringan jalan, ketersediaan jaringan listrik, sistem pembuangan air limbah, kelembagaan sosial dan aksesibilitas.

Tabel 6. Regresi Logistik Antara Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni, Faktor Alami dan Faktor Buatan Terhadap Preferensi Penghuni

No.	Indikator	Beta	df	p-value	Keterangan
	Konstanta	7,970	1	0,001	-
1.	Pendapatan penghuni	-4,394	1	1,000	Tidak signifikan
2.	Kondisi fisik daerah	-3,052	1	1,000	Tidak signifikan
3.	Lokasi wilayah	-5,312	1	0,004	Signifikan
4.	Kenyamanan lingkungan	-68,994	1	0,996	Tidak signifikan
5.	Penawaran developer	-2,073	1	1,000	Tidak signifikan
6.	Kebutuhan fisik dasar rumah sehat	-2,377	1	0,108	Tidak signifikan
7.	Jaringan jalan	-3,391	1	0,012	Signifikan
8.	Ketersediaan jaringan listrik	21,487	1	1,000	Tidak signifikan
9.	Sistem pembuangan air limbah	-4,174	1	0,003	Signifikan
10.	Kelembagaan sosial	2,593	1	0,175	Tidak signifikan
11.	Aksesibilitas	-4,674	1	0,016	Signifikan

Sumber : Data hasil olahan (2013)

Akhirnya dari regresi logistik diperoleh 4 (empat) indikator yang masuk ke dalam model regresi logistik yang terbentuk karena memiliki nilai signifikansinya yang kurang dari α 0,05. Keempat indikator tersebut merupakan faktor yang paling mempengaruhi preferensi penghuni memilih perumahan di Kecamatan Tampan, yaitu lokasi wilayah, jaringan jalan, sistem pembuangan air limbah dan aksesibilitas.

Untuk lebih jelasnya, mengapa empat indikator tersebut mempunyai pengaruh yang kuat terhadap preferensi penghuni memilih perumahan adalah sebagai berikut:

Lokasi Wilayah. Lokasi wilayah memiliki pengaruh yang kuat terhadap preferensi penghuni memilih perumahan. Lokasi wilayah yang dimaksudkan disini perumahan tidak berlokasi di daerah yang rawan bencana atau sering terjadi kecelakaan. Pada umumnya setiap orang tidak ingin tinggal di daerah yang rawan bencana alam, seperti di bantaran sungai, tanah longsor, banjir, dan sebagainya. Begitu pula yang dirasakan oleh penghuni perumahan di Kecamatan Tampan. Seperti yang kita ketahui bahwa di beberapa tempat tertentu sekitar Kecamatan Tampan merupakan daerah yang sering mengalami banjir. Kondisi tersebut selalu terjadi berulang-ulang setiap tahun terutama pada musim hujan. Akibatnya, masyarakat akan mengalami kerugian apabila rumah atau jalan-jalan di sekitar perumahan terkena banjir. Oleh sebab itu, penghuni perumahan tidak ingin mengalami hal yang serupa sehingga untuk mencegahnya mereka sangat selektif dalam memilih rumah yang tidak memiliki resiko mengalami bencana. Untuk itulah, lokasi wilayah menjadi indikator yang penting bagi preferensi penghuni perumahan. Lokasi wilayah ini juga menjadi faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam memilih perumahan berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Ehwan (2004).

Jaringan Jalan. Faktor prasarana jalan merupakan hal penting dalam preferensi penghuni. Jaringan jalan dimaksudkan untuk memudahkan pergerakan orang dan barang dari tempat asal ke tempat tujuan. Dengan prasarana jalan yang ada akan memudahkan seseorang melakukan akses ke tempat-tempat yang lain. Seperti yang dikemukakan oleh Catanese dan Snyder (1996) tentang kriteria yang harus diperhatikan dalam menentukan pemilihan lokasi perumahan dan permukiman dimana salah satunya adalah fasilitas lingkungan yang tersedia berupa jalan. Sejak tahun 2003 sampai dengan 2007 di Kecamatan Tampan mengalami penambahan panjang jaringan jalan yang cukup pesat, khususnya untuk penambahan jalan dengan jenis permukaan aspal. Kondisi tersebut memacu pertumbuhan perumahan yang pesat sehingga menjadi daya tarik bagi penghuni memilih bertempat tinggal di perumahan pada daerah tersebut. Disamping itu, jalan lingkungan berupa jalan paving block yang merupakan fasilitas lingkungan yang disediakan oleh developer menjadi preferensi bagi penghuni.

Sistem Pembuangan Air Limbah. Sistem pembuangan air limbah ini termasuk penting dalam menentukan pilihan untuk tinggal. Sistem pembuangan air limbah merupakan salah satu utilitas prasarana pendukung atau dari suatu lingkungan perumahan. Kegiatan rumah tangga di perumahan tidak dapat dilepaskan dengan bahan-bahan buangan rumah tangga. Sistem pembuangan air limbah tentu saja sangat membantu melancarkan buangan limbah-limbah tersebut sehingga kondisi lingkungan menjadi bersih dan sehat. Kondisi semacam inilah yang banyak diinginkan oleh penghuni perumahan. Sebaliknya jika sistem pembuangan air limbah tidak baik, maka akan dapat menimbulkan masalah kesehatan dan masalah lingkungan lainnya misalnya, akan menimbulkan genangan di parit atau dapat mengakibatkan banjir. Hal ini diperkuat dari teori yang dikemukakan oleh Unterman dan Robert (1977) tentang faktor-faktor dalam memilih tapak untuk perumahan terdiri dari faktor alamiah dan faktor buatan. Khususnya faktor buatan termasuk didalamnya adalah utilitas, service, bangunan, jalan lokasi, daya tarik kebudayaan, dan lain-lain. Indikator ini tergolong jarang diperoleh sebagai faktor yang

berpengaruh pada penelitian-penelitian yang telah dilakukan. Tetapi, pada penelitian ini indikator tersebut menjadi faktor yang berpengaruh kuat.

Aksesibilitas. Aksesibilitas merupakan daya tarik suatu lokasi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. Dengan adanya kedekatan akses terhadap berbagai pusat kegiatan tersebut berdampak pada semakin kecilnya biaya yang dikeluarkan seseorang dan terkait dengan efisiensi waktu untuk mencapai tempat tujuan. Hal inilah yang dirasakan penghuni perumahan di Kecamatan Tampan. Banyak hasil penelitian yang menerangkan bahwa aksesibilitas ini menjadi faktor penting dalam memilih perumahan. Beberapa diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Koestoer (1997) yang berjudul *Perjalanan ke tempat Kerja dan Pilihan Tempat Tinggal (Kasus Bogor – Tangerang – Bekasi)*. Kemudian penelitian oleh Hutapea (2008) tentang *Preferensi Bermukim Penduduk di Wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus : Perumnas Helvetia; Kecamatan Meda Helvetia)*.

Untuk mengetahui seberapa besar peluang preferensi penghuni suka dengan pilihan perumahannya dari keempat indikator tersebut dapat dihitung melalui persamaan berikut ini:

$$y = \frac{\exp (\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p)}{1 + \exp (\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p)}$$

$$y = \frac{\exp (7,970 - 5,312 (0) - 3,391(0) - 4,174 (0) - 4,674 (0))}{1 + \exp (7,970 - 5,312 (0) - 3,391(0) - 4,174 (0) - 4,674 (0))} = 0,9996$$

Berdasarkan model regresi logistik yang telah diperoleh diatas, maka besarnya peluang preferensi penghuni memilih perumahan di Kecamatan Tampan dengan adanya faktor lokasi wilayah, ketersediaan jaringan jalan yang baik, ketersediaan sistem pembuangan air limbah dan faktor aksesibilitas adalah sebesar 99,96 persen.

Terdapat penelitian tentang preferensi penghuni dalam memilih perumahan yang telah dilakukan sebelumnya, yaitu oleh Ehwan (2004) yang berjudul *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan di Kota Bandar Lampung*, Hutapea (2008) tentang *Preferensi Bermukim Penduduk di Wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus: Perumnas Helvetia; Kecamatan Medan Helvetia)* dan Febby Asteriani (2011) tentang *Preferensi Penghuni Perumahan di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan*.

Dari perbandingan antara ketiga penelitian diatas dan hasil penelitian penulis dapat diketahui bahwa terdapat beberapa faktor yang seringkali muncul sebagai faktor yang berpengaruh terhadap preferensi penghuni dalam memilih perumahan. Faktor-faktor tersebut adalah aksesibilitas, lokasi wilayah, harga perumahan, kenyamanan, ketersediaan jaringan listrik, jaringan jalan dan kondisi fisik daerah. Hal ini dapat diketahui karena dari ketiga penelitian diatas dan hasil penelitian penulis, faktor-faktor yang disebutkan diatas selalu diperoleh dalam preferensi penghuni dalam memilih

perumahan, walaupun daerah penelitian, kondisi lokasi penelitian dan waktu penelitian dilakukan di tempat yang berbeda.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis regresi logistik pada sebelas indikator yang diperoleh dari uji Khi-Kuadrat, diperoleh hasil bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap preferensi penghuni perumahan di Kecamatan Tampan ada empat indikator, dimana satu indikator merupakan variabel faktor alami dan tiga indikator merupakan variabel faktor buatan. Keempat indikator tersebut adalah lokasi wilayah, jaringan jalan, sistem pembuangan air limbah dan aksesibilitas.

Besarnya peluang preferensi penghuni perumahan yang suka menghuni perumahan di Kecamatan Tampan apabila dilihat dari faktor lokasi wilayah, ketersediaan jaringan jalan, kondisi sistem pembuangan air limbah dan faktor aksesibilitas yang ada adalah 99,96 persen.

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam pelaksanaannya penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Asteriani, Febby. 2011. Preferensi Penghuni Perumahan Di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan, dalam *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Volume 12, Nomor 1, Juni 2011. <http://publikasiilmiah.ums.ac.id/bitstream/handle/123456789/1309/07-Febby1.pdf?sequence=1>. Diakses 5 September 2013.
- Catanese, Anthony J. dan Snyder, J. C. 1996, *Perencanaan Kota* (terj.). Erlangga. Jakarta.
- Dahlan, M. Sopiudin. 2011. *Statistik Untuk Kedokteran dan Kesehatan*. Penerbit Salemba Medika. Jakarta.
- Ehwan, Yeri. 2004. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan di Kota Bandar Lampung*. Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.
- Hutapea, Rumata Christella. 2008. *Preferensi Bermukim Penduduk di Wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus : Perumnas Helvetia; Kecamatan Medan Helvetia)*. Tugas Akhir. Fakultas Teknik Sipil Universitas Sumatera Utara. Medan. <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/11787/1/09E00036.pdf>. Diakses 5 September 2013.
- Koestoer, R. H. 1997. *Perjalanan ke Tempat Kerja dan Pilihan Tempat Tinggal (Kasus Bogor-Tangerang-Bekasi)*. Universitas Indonesia. Jakarta.
- Unterman, Richard dan Robert Small. 1977. *Site Planning for Cluster Housing*. Van Nostrand Reinhold. New York.