

TESIS

**Pemilihan Lokasi Perumahan
Berdasarkan Preferensi Masyarakat Kota Bulukumba
(Studi Kasus : Perumahan Fuad Arafah2, Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate)**

**IMAS SUBRIAH MARYATI
NIM : MPW 4514034**



**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar
Magister**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
2018**

TESIS

**Pemilihan Lokasi Perumahan
Berdasarkan Preferensi Masyarakat Kota Bulukumba
(Studi Kasus : Perumahan Fuad Arafah2, Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate)**

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister

**UNIVERSITAS
PROGRAM STUDI
MAGISTER PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

BOSOWA

Disusun dan diajukan oleh :

**IMAS SUBRIAH MARYATI
NIM : MPW 4514034**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

2018

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Preferensi Masyarakat Kota Bulukumba (Studi Kasus: Perumahan Fuad Arafah 2, Griya Adi Sanjaya, Tiara Permai 3, dan Puri Asri Estate)

Nama Mahasiswa : IMAS SUBRIAH MARYATI

NIM : MPW 45 14 034

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


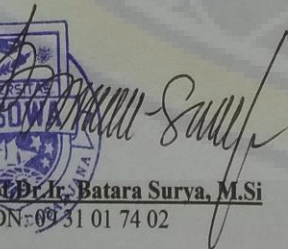

Prof. Dr. Ir. H. Batara Surya, M.Si


Dr. Ir. Syafri, M.Si

Mengetahui:

Direktur PPs Universitas Bosowa,

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota,



Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si
NIDN: 09 31 01 74 02


Dr. Ir. Syafri, M.Si
NIDN: 09 05 07 68 04

HALAMAN PENERIMAAN

Pada hari/ Tanggal : Jumat 12 Oktober 2018
Tesis atas nama : IMAS SUBRIAH MARYATI
NIM : MPW 45 14 0 34

Telah Diterima oleh Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister pada Program Studi Perencanaan Wilayah Kota.

PANITIA UJIAN TESIS

ketua : Prof.Dr.Ir.H.Batara Surya, M.Si

(Pembimbing I)

(.....)

Sekretaris : Dr. Ir. Syafri, M.Si

(Pembimbing II)

(.....)

Anggota Penguji : 1. Prof. Dr. Ir. H. Tommy S.S. Eisenring, M.Si. (.....)

2. Dr. Ir. H. Agus Salim, M.Si.

(.....)

Makassar 12 Oktober 2018

Direktur



Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si

NIDN: 69 31 01 74 02

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Karena hanya dengan rahmat-Nya maka penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang merupakan syarat guna mencapai gelar Magister Perencanaan Wilayah dan Kota pada program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bosowa Makassar.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, namun penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT, sedangkan manusia hanya dapat berikhtiar dan bekerja sesuai dengan kemampuan.

Dalam proses penulisan tesis ini penulis telah banyak mendapat dukungan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof.DR.Ir.Batara Surya,MS,i selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Bosowa Makassar sekaligus sebagai ketua pembimbing, yang telah memberikan ilmu bimbingan dan waktunya hingga terselesaikannya penulisan tesis ini
2. Bapak DR.Ir.Syafri,MS.i selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota sekaligus sebagai pembimbing anggota yang telah memberikan ilmu bimbingan dan waktunya hingga terselesaikannya penulisan tesis ini.
3. Bapak Prof.DR.Ir.Tommy S.S.Eisenring,M.Si dan Bapak DR.Ir.Agus Salim.M.Si selaku penguji yang banyak memberikan masukan dan koreksi selama ujian tesis.

4. Seluruh dosen Program Pasca Sarjana Universitas Bosowa Makassar yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis.
5. Rekan Rekan mahasiswa Program Pasca Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota
6. Tentunya tidak terlupakan juga kepada kedua orangtua , mertua dan saudara serta kepada suami tercinta **Muhammad Asdar,ST.MT** dan ananda tercinta **Prayuda Azzikra Asdar** yang telah menanti dengan penuh kesabaran serta tak henti-hentinya memberikan dukungan dan doa selama penulisan tesis.
7. Semua pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat penulis sampaikan satu persatu.

Atas segala dorongan, dukungan, bantuan dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis selama ini, semoga Allah SWT senantiasa memberikan petunjuk-Nya kepada kita semua. Akhirnya dengan segala kerendahan hati semoga tesis ini dapat diterima dan bermanfaat bagi seluruh kalangan khususnya pemerhati perumahan dan permukiman.

Makassar, 15 Oktober 2018

Penulis



IMAS SUBRIAH MARYATI

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Nama Mahasiswa : IMAS SUBRIAH MARYATI

NIM : MPW 4514034

Menyatakan bahwa Tesis yang berjudul : *Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Preferensi Masyarakat Kota Bulukumba (Studi Kasus : Perumahan Fuad Arafah2,Griya Adisanjaya,Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate)* merupakan hasil karya sendiri.

Seluruh ide, dan gagasan yang ada dalam tesis ini adalah merupakan ide dan gagasan saya sendiri, kecuali beberapa referensi dari berbagai sumber kutipan.

Jika Pernyataan ini terbukti tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi yang ditetapkan oleh Universitas Bosowa Makassar.

Makassar, 15 Oktober 2018


IMAS SUBRIAH MARYATI

ABSTRAK

IMAS SUBRIAH MARYATI. *Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Preferensi Masyarakat Kota Bulukumba Studi Kasus: Perumahan Fuad Arafah2, Griya Adisanjaya, Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate.* (dibimbing oleh Batara Surya dan Syafri).

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis perbedaan preferensi masyarakat yang berada di kawasan pusat kota dengan kawasan pinggiran kota dalam memilih lokasi perumahan atau lokasi hunian serta untuk menganalisis pengaruh preferensi masyarakat tersebut terhadap perkembangan Kota Bulukumba.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif dengan pendekatan survey dengan jumlah sampel 84 responden kepala keluarga pada lokasi perumahan yang masuk wilayah studi. Data penelitian menggunakan kuesioner serta wawancara kepada responden, sementara itu teknik analisis yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif kuantitatif antara lain distribusi frekwensi untuk mengetahui preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan dan analisis regresi liner berganda digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan terhadap perkembangan kota Bulukumba,

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Preferensi masyarakat yang berada di kawasan pusat kota dalam memilih lokasi perumahan lebih mempertimbangkan faktor aksesibilitas, faktor sosial ekonomi, faktor Ketersediaan sarana dan prasarana. Sementara Preferensi masyarakat yang berada di pinggiran kota lebih mempertimbangkan faktor kenyamanan lingkungan dan karakteristik rumah yang mencakup harga rumah yang murah, hal ini memberikan arti bahwa kelima faktor tersebut memberikan pengaruh positif baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap perkembangan kota Bulukumba itu sendiri. Dapat dilihat bahwa faktor aksesibilitas, ketersediaan sarana prasarana merupakan penjabaran dari adanya daya sentripetal mendorong segala aktivitas keseharian masyarakat lebih berorientasi kegiatannya ke dalam pusat kota sedangkan faktor kenyamanan lingkungan dan karakteristik rumah yang mencakup harga rumah yang murah merupakan penjabaran dari adanya daya sentrifugal yang kegiatan ke arah pinggiran kota Bulukumba.

Kata kunci : Preferensi, Lokasi Perumahan, perkembangan kota

ABSTRACT

IMAS SUBRIAH MARYATI. *The Selection of Housing Location Based on Urban Community Preference Bulukumba Case Study: of Hausing Fuad Arafah 2, Griya Adisanjaya, Tiara Permai 3 And Puri Asri Estate (Supervised by Batara Surya and Syafri)*

This study was conducted with the aim to be achieved to identify and analyze differences in preference of people who are in the city center with suburban areas in choosing a residential location or residential location and to analyze the influence of community preferences on the development of the City of Bulukumba.

The research method used in this research is quantitative descriptive with survey approach with sample number 84 respondent head of household at residential location entering study area. Research data by using questionnaires and interviews to respondents, while the analytical techniques used are quantitative descriptive statistical analysis, among others, the frequency distribution to determine the preference of people in choosing a residential location and multiple linear regression analysis used to determine how much influence prefrensi community in choosing the location of housing against the development of the city of Bulukumba.

The result of the research shows that people's preference in urban area in choosing residential location is more considering accessibility factor, socioeconomic factor, availability of facilities and infrastructure. While the preferences of people who are in the suburbs more consider the environmental comfort factor and the characteristics of houses that include cheap house prices, this means that the five factors are giving positive effects either directly or indirectly to the development of the city of Bulukumba itself. It can be seen that the accessibility factor, the availability of infrastructure is a description of the existence of centripetal force to encourage all activities of daily activities of the community more oriented into the city center while the comfort factor of the environment and characteristic of the house that covers the cheap house price is the translation of the centrifugal power that the activity toward suburban of Bulukumba.

Keywords: Preferences, Locations Housing, City Development

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PENERIMAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
PERNYATAAN KEORISINILAN TESIS	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A Latar Belakang	1
B Rumusan Masalah.....	8
C Tujuan Penelitian.....	9
D Manfaat Penelitian	9
E Ruang Lingkup Penelitian	11
1. Ruang Lingkup Substansi.....	11
2. Ruang Lingkup Wilayah	12
F Sistematika Pembahasan	14
BAB II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR	
A Prespektif Perumahan Perkotaan	16

1. Pengertian Perumahan	16
2. Fungsi dan Peran Rumah	19
3. Jenis Perumahan	21
4. Kriteria Pembangunan perumahan.....	23
5. Keterlibatan Stakeholder.....	24
6. Perumahan dalam Hirarki Kehidupan	27
B Prespektif Perkembangan Kota	28
1. Perkembangan Kota	28
2. Nilai Lahan Perkotaan	31
C Prespektif Preferensi Pemilihan Hunian Oleh Masyarakat	34
1. Preferensi Memilih Perumahan	34
2. Faktor Dalam Memilih Lokasi Perumahan	39
D Kajian Peneliti Sebelumnya	42
E Konstruksi Teori	45
F Kerangka Pikir	50
BAB III METODE PENELITIAN	
A Jenis Penelitian	53
B Lokasi dan Waktu Penelitian	53
1. Lokasi Penelitian	53
2. Waktu Penelitian	54
C Jenis dan Sumber Data	54
D Teknik Pengumpulan Data	56
E Populasi dan Sampel	57
1. Populasi	57
2. Sampel	57
F Variabel Penelitian	60

G	Teknik Analisis Data	61
	1. Skoring/Pembobotan	61
	2. Uji Validitas	62
	3. Uji Realibilitas	63
	4. Uji Multikolonieritas.....	63
	5. Uji t.....	64
	6. Analisis Statistik Deskriptif Kuantitatif.....	64
	7. Analisis Regresi linier Berganda.....	65
H	Definisi Operasional	66
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A	Gambaran Umum Kota Bulukumba	68
	1. Kondisi Fisik	68
	2. Pola Guna Lahan Kota Bulukumba	72
	3. Kedudukan dan Fungsi Kota Bulukumba	72
	4. Kebijakan Pembangunan Perumahan Kota Bulukumba	73
B	Analisis Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Lokasi Perumahan	79
	1. Pengujian Kuesioner	79
	1.1 Uji Validasi	79
	1.2 Uji Reliabilitas	80
	2. Deskriptif Lokasi Perumahan	82
	2.1 Perumahan Fuad Arafah.....	82
	2.2 Perumahan Griya Adi Sanjaya	82
	2.3 Perumahan Tiara	83
	2.4 Perumahan Puri Asri Estate	83
	3. Gambaran Umum Penghuni Perumahan.....	92

3.1	Karakteristik Sosial Ekonomi.....	92
3.2	Karakteristik Hunian	99
4	Analisis Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Lokasi	
	Perumahan	103
4.1	Aksesibilitas	103
4.2	Sosial Ekonomi	108
4.3	Ketersediaan Sarana Prasarana.....	110
4.4	Kenyamanan Lingkungan.....	113
4.5	Karakteristik Rumah	116
C	Pengaruh Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Lokasi Perumahan	
	Terhadap Perkembangan Kota	118
1.	Uji Asumsi Klasik	118
1.1	Uji Multikolinieritas	118
1.2	Uji Heteroskedastisitas ..	119
1.3	Uji Normalitas	120
2.	Analisis Regresi Linier Berganda.....	122
2.1	Pengujian Hipotesis	124
D.	Temuan Penelitian.....	129
BAB V	PENUTUP	136
A.	Kesimpulan	136
B.	Saran	137
	DAFTAR PUSTAKA	139
	LAMPIRAN	141

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Indikator Perkembangan penduduk Bulukumba.....	3
Tabel 1.2 Jumlah Perumahan yang dikelola developer.....	3
Tabel 2.1 Prasarana dan Sarana Dalam Suatu Lingkungan perumahan	23
Tabel 2.2 Pihak Dalam Pembangunan / Pengadaan Perumahan	25
Tabel 2.3 Sintesa Teori Preferensi pemilihan lokasi perumahan	48
Tabel 2.4 Sintesa Teori Perkembangan Kota	49
Tabel 3.1 Penggunaan Data Penelitian	55
Tabel 3.2 Jumlah Populasi dan sampel	59
Tabel 3.3 Variabel Penelitian	60
Tabel 3.4 Skoring Terhadap Hasil Kuisioner	62
Tabel 4.1 Kondisi Kota Bulukumba Berdasarkan Kemiringan Tanah dan Ketinggian Dari Permukaan Air Laut	70
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk di Wilayah Studi Tahun 2011-2015	71
Tabel 4.3 Jumlah Perumahan yang dikelola Developer di Kota Bulukumba Tahun 2011-2016	71
Tabel 4.4 Luas Masing-Masing Sub BWP Bulukumba	73
Tabel 4.5 Hasil Pengujian Validitas	80
Tabel 4.6 Hasil Pengujian Reliabilitas	81
Tabel 4.7 Distribusi Frekuensi Usia Responden	92

Tabel	4.8	Distribusi Frekuensi Pendidikan Responden	94
Tabel	4.9	Distribusi Frekuensi Jenis Pekerjaan Responden.....	95
Tabel	4.10	Distribusi Frekuensi Tingkat Penghasilan Responden	97
Tabel	4.11	Distribusi Frekuensi Tingkat Pengeluaran Responden	98
Tabel	4.12	Distribusi Frekuensi Jumlah Anggota Responden	100
Tabel	4.13	Distribusi Frekuensi Status Rumah Responden	101
Tabel	4.14	Distribusi Frekuensi Lamanya Bermukiman Responden	102
Tabel	4.15	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Aksesibilitas	104
Tabel	4.16	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Sosial Ekonomi	108
Tabel	4.17	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Ketersediaan Sarana Prasarana	113
Tabel	4.18	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kenyamanan Lingkungan	114
Tabel	4.19	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Karakteristik Rumah.....	116
Tabel	4.20	Hasil Uji Multikolonieritas	119
Tabel	4.21	Hasil Pengaruh Preferensi Masyarakat Dalam memilih Lokasi Hunian Terhadap Perkembangan Kota Dalam Analisis Koefisien regresi Berganda	122
Tabel	4.22	Hasil Uji t	125
Tabel	4.23	Hasil Uji F	127
Tabel	4.24	Koefisien Determinasi (R^2)	128

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1,1 Peta Administrasi Wilayah Studi	13
Gambar 2,1 Fungsi Rumah (Hunian)	19
Gambar 2.2 Struktur Kota (Burgess)	35
Gambar 2.3 Kerangka Pikir	52
Gambar 4.1 Peta Administrasi Sulawesi Selatan.....	68
Gambar 4.2 Luas Wilayah Tiap Kecamatan	69
Gambar 4.3 Peruntukan Zona Perumahan	78
Gambar 4.4 Site Plan perumahan Fuad Arafah 2	84
Gambar 4.5 Lokasi perumahan Fuad Arafah 2	85
Gambar 4.6 Site Plan perumahan Griya Adi Sanjaya	86
Gambar 4.7 Lokasi perumahan Griya Adisanjaya	87
Gambar 4.8 Site Plan perumahan Tiara Permai 3	88
Gambar 4.9 Lokasi perumahan Tiara Permai 3.....	89
Gambar 4.10 Site Plan perumahan Puri Asri Estate	90
Gambar 4.11 Lokasi perumahan Puri Asri Estate	91
Gambar 4.12 Kondisi Jalan Lingkungan Perumahan	107
Gambar 4.13 Ketersediaan sarana prasarana	111
Gambar 4.14 Uji Heteroskedastisitas	120
Gambar 4.15 Uji Normalitas	121

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	Daftar Kuesioner Responden
LAMPIRAN B	Daftar Jawaban Responden
LAMPIRAN C	Frekuensi Jawaban Responden
LAMPIRAN D	Statistik Deskriptif
LAMPIRAN E	Hasil Uji Validitas
LAMPIRAN F	Hasil Uji Reabilitasi
LAMPIRAN G	Hasil Uji Asumsi Klasik
LAMPIRAN H	Hasil Uji F, Koefisien Determinasi, dan Uji t
LAMPIRAN I	Regresi Linier Berganda

BOSOWA

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Kebutuhan akan tempat tinggal di wilayah perkotaan Bulukumba terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan yang cukup pesat di kota Bulukumba memberikan daya tarik seperti halnya dalam bentuk kesempatan kerja, pendapatan masyarakat kota Bulukumba yang lebih tinggi dan taraf hidup yang lebih baik, hal ini yang mempengaruhi perpindahan penduduk dari desa ke kota yang kemudian menyebabkan kota Bulukumba menjadi lebih padat.

Kemudian Bintaro (dalam Koestoer, 2001) perumahan dan permukiman menempati areal paling luas dalam penataan ruang, mengalami perkembangan yang sejalan dengan perkembangan penduduk, yang mempunyai pola dan menciptakan bentuk struktur suatu kota yang berbeda dengan kota / wilayah yang lainnya. Perkembangan perumahan suatu daerah tidaklah sama dengan dengan daerah lainnya tergantung pada karakteristik kehidupan masyarakatnya, potensi sumber daya / kesempatan kerja yang tersedia kondisi fisik alami serta fasilitas kota terutama berkaitan dengan aspek transportasinya.

Membahas permasalahan kota dan perumahan maka tidak terlepas dari masalah perkembangan kota, ini juga salah satu faktor yang memicu perkembangan perumahan dan permukiman karena substansi dari perkembangan kota tidak terlepas dari perkembangan perumahan.

Setiap warga negara mempunyai hak untuk menenpati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman,serasi dan teratur yang merupakan salah satu butir dari undang-undang tentang perumahan dan permukiman No 4 tahun 1992. Perumahan merupakan kebutuhan pokok setelah sandang dan pangan maka masalah perumahan secara serius harus mendapat perhatian dari pemerintah maupun swasta

Perkembangan kota didefinisikan sebagai proses perubahan dari suatu bentuk keadaan ke keadaan lain dengan dengan rentang waktu yang berbeda Perkembangan penduduk Kota Bulukumba menunjukkan adanya pertumbuhan dari segi kuantitas penduduk dan intensitas kegiatan kota mengalami perkembangan yang sangat pesat menunjukan indikasi akibat meningkatnya urbanisasi maupun pertumbuhan secara alami.Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik kabupaten Bulukumba tahun 2016 jumlah penduduk untuk tahun 2014 sebesar 407.800 Jiwa dan naik tahun 2015 sebesar 410.500 Jiwa. Kepadatan penduduk Kabupaten Bulukumba pada tahun 2015 yakni 355 jiwa perkm² mengalami peningkatan 0,57 % dari tahun 2014. Kecamatan Ujungbulu mempunyai kepadatan yang tinggi dikarenakan sebagai ibukota kabupaten dan aktivitas yang tinggi dengan jumlah penduduk yang besar dan luas daerah relatif kecil jika dibandingkan kecamatan lainnya

Hal ini yang menyebabkan tuntutan akan kebutuhan lokasi hunian dengan lingkungan yang memadai di sekitarnya. Untuk mengantisipasi dalam hal pemenuhan kebutuhan akan perumahan pemerintah menggandeng pihak swasta untuk mengelola pembangunan perumahan yang jumlahnya dari tahun ke tahun

meningkat berdasarkan data dari Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan jumlah perumahan yang dikelola developer untuk tahun 2014 berjumlah 706 unit dan meningkat di tahun 2015 sebesar 813 unit dan untuk tahun 2016 meningkat menjadi 1133 unit rumah.

Penggunaan lahan yang berada di wilayah perkotaan Bulukumba berdasarkan data dari Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan yaitu untuk kawasan perumahan yang berkepadatan sedang sebesar 484,61 Ha dan untuk kawasan perumahan yang berkepadatan rendah sebesar 600,66 Ha Sementara ketersediaan lahan di Kota Bulukumba yang sudah terbatas membawa dampak semakin sulitnya memperoleh lahan di pusat kota selanjutnya membuat harga lahan tersebut menjadi terus meningkat.

Harga lahan yang terus meningkat sementara penduduk kota tetap memerlukan suatu hunian yang mengakibatkan lokasi hunian bergeser ke arah pinggiran kota Bulukumba membuat para pengembang mencari lahan yang masih kosong dan murah untuk lokasi perumahannya. Faktor lain yang juga dipertimbangkan oleh pihak pengembang perumahan adalah jaringan transportasi serta mempunyai prospek pengembangan perumahan yang bagus, yang pada akhirnya akan menimbulkan masalah-masalah transportasi di masa datang dan akan menimbulkan inefisiensi lahan dan akibatnya terjadi loncatan-loncatan peruntukan untuk lahan perumahan yang dikenal dengan fenomena urban sprawl.

Masyarakat memilih lokasi tempat tinggal dengan berbagai pertimbangan yang tidak hanya ditentukan oleh kondisi tempat tinggal saja namun keadaan lingkungan sekitarnya.

Dalam kenyataannya selama ini pola permintaan masyarakat terhadap perumahan hanya di perkirakan atau diduga-duga oleh para pengembang perumahan maupun pemerintah kota, masing - masing pihak mempunyai persepsi tersendiri terhadap pola tersebut dan tidak didasarkan pada suatu preferensi masyarakat akan perumahan yang diinginkan hal ini menyebabkan adanya kesenjangan antara keinginan /kebutuhan masyarakat akan suatu perumahan dengan keinginan pengembang sebagai penyedia perumahan yang lebih berorientasi pada keuntungan (*profit oriented*).

Masyarakat sendiri yang menjadi konsumen dalam hal ini hampir tidak pernah dilibatkan secara langsung padahal masyarakat itulah yang nantinya akan menjadi penghuni perumahan tersebut, Setiap pelaku pembangunan perumahan baik pemerintah maupun pengembang sering bertindak tanpa memperhatikan keinginan atau preferensi kebutuhan serta kemampuan masyarakat yang akan menjadi konsumen dan penghuni dari suatu perumahan.

Beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan preferensi pemilihan lokasi perumahan perkotaan serta penelitian tentang perkembangan kota sudah banyak dilakukan. Hasil penelitian yang diperoleh memiliki hasil yang berbeda mengenai preferensi dalam memilih lokasi perumahan baik dari aspek masyarakat maupun pengembang. Untuk lebih jelasnya mengenai penelitian sebelumnya yang terkait sebagai berikut:

1. Hasil Peneliti Imam Nurhadi (2004)

Berdasarkan hasil penelitian Imam Nurhadi (2004) mengenai preferensi masyarakat dalam memilih perumahan perkotaan di Kota Tangerang dengan hasil

penelitian terdapat perbedaan preferensi antara masyarakat berpenghasilan rendah, sedang dan tinggi. Masyarakat berpenghasilan rendah cenderung memilih faktor sosial ekonomi, lingkungan sosial, dan keterjangkauan sebagai faktor utama dalam memilih perumahan perumahan, Sementara itu masyarakat berpenghasilan sedang cenderung memilih faktor lingkungan baik fisik maupun sosial serta ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan dan masyarakat berpenghasilan tinggi cenderung memilih faktor ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan

2. Hasil Peneliti Malla Paruntung (2004)

Berdasarkan hasil penelitian Malla Paruntung (2004) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura. Dalam memilih lokasi perumahan terjadi perbedaan antara stakeholder sesuai dengan persepsi / pertimbangan dan kepentingan masing-masing prioritas pertama penghuni perumahan aspek aksesibilitas yaitu faktor kemudahan angkutan umum, Prioritas utama perusahaan umum perumnas aspek tanah/lahan yaitu faktor bukan merupakan daerah konservasi, sedangkan dilihat dari aspek pemerintah daerah aspek biaya yaitu faktor faktor harga tanah yang murah.

3. Hasil R.Nuzulina Ilmiaty Ismail (2003)

Berdasarkan hasil penelitian R.Nuzulina Ilmiaty Ismail (2003) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Jakarta Selatan dari hasil penelitian ditemukan empat faktor yang mempengaruhi masyarakat antara lain faktor kenyamanan, pelayanan, kondisi fasilitas pelayanan dan faktor

aksesibilitas.berdasarkan hasil ini maka dalam pembangunan perumahan selanjutnya pemerintah daerah Jakarta selatan direkomendasikan untuk lebih mengarahkan pembangunan perumahan dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi berdasarkan persepsi masyarakat kemudian semua perencanaan kota harus dikomunikasikan secara transparan kepada semua stakeholder agar perkembangan kota Jakarta dapat terarah sesuai dengan RUTR Jakarta 2010.

4. Hasil Medina Ayesha serlin dan Ema Umilia (2013)

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Medina Ayesha serlin dan Ema Umilia (2013) dalam jurnal PWK institut Sepuluh November mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian peri urban Surabaya di Sidohardjo dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat 9 faktor yang mempengaruhi terhadap pemilihan karakteristik lokasi hunian di Kecamatan Waru dan Kecamatan Taman sesuai dengan karakteristik masyarakat yaitu aksesibilitas ketersediaan air bersih,ketersediaan fasilitas perbelanjaan ,ketersediaan jaringan listrik, ketersediaan fasilitas peribadatan, ketersediaan angkutan umum, aksesibilitas menuju sekolah dan harga lahan/rumah yang didominasi oleh masyarakat yang mempunyai anggota keluarga kurang dari 5 orang, dengan tingkat pendapatan Rp.1.500.000 s/d Rp.3.000.000.

5. Hasil Bagus Zakarya Putra dan Sri Rahayu (2015)

Berdasarkan hasil penelitian yang d Bagus Zakarya Putra dan Sri Rahayu (2015) dalam jurnal PWK Universitas Diponegaro mengenai Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan dan tipe rumah di perumahan Bukit Emerlad dari hasil penelitan diketahui bahwa penghuni perumahan sebagian besar

menyatakan bahwa faktor harga rumah hunian adalah faktor yang paling mempengaruhi penghuni perumahan memilih tempat tinggal di perumahan Bukit Emerld daripada fakto-faktor lainnya hal tersebut dinyatakan oleh 64% penghuni perumahan. Kualitas lingkungan perumahan menjadi kedua yang peling mempengaruhi keputusan penghuni perumahan hal tersebut dinyatakn dengan 54% penghuni perumahan, faktor lokasi perumahan menduduki urutan yang ketiga terkait faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni perumahan untuk membeli dan tinggal sementara faktor kualitas rumah hunian tidak menjadi prioritas penghuni dalam memilih tempat tinggal di perumahan Bukit Emerld .

Penelitian yang telah dilakukan tersebut mempunyai topik yang hampir sama dengan yang akan kami teliti yaitu mengenai pemilihan lokasi perumahan berdasarkan preferensi masyarakat, namun perbedaan yang mendasar dengan penelitian yang akan kami lakukan adalah kami mencoba untuk menggambarkan perbedaan preferensi masyarakat yang berada pada kawasan pusat kota dan masyarakat yang berada pada kawasan pinggiran kota dalam hal pemilihan lokasi perumahan dan pengaruhnya terhadap perkembangan kota Bulukumba

Berdasarkan hal tersebut diatas maka keaslian dari penelitian dalam rangka penyusunan tesis dengan Judul “ Pemilihan Lokasi Perumahan berdasarkan Preferensi Masyarakat Kota Bulukumba (Studi Kasus : Perumahan Fuad Arafah 2, Griya Adi Sanjaya, Tiara Permai 3 dan Perumahan Puri Asri Estate)” dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

B. RUMUSAN MASALAH

Fenomena perkembangan kota Bulukumba berdampak pada perkembangan ketersediaan lahan untuk perumahan dan permukiman khususnya perumahan formal di wilayah perkotaan, maraknya pembangunan perumahan ini dikarenakan kebutuhan masyarakat akan hunian sangat tinggi. Masyarakat memilih lokasi hunian tidak hanya sebagai tempat berteduh tetapi juga sebagai tempat pengembangan diri dan kelangsungan hidup, sehingga masyarakat memilih lokasi hunian sesuai dengan kebutuhannya. Berdasarkan kenyataan yang terjadi saat ini preferensi masyarakat akan perumahan berbeda-beda disebabkan karena setiap masyarakat atau individu mempunyai preferensi dan keinginan yang berbeda dalam hal pemilihan dan penentuan perumahan yang mereka inginkan. Namun secara umum tingkat preferensi masyarakat akan lokasi perumahan dapat diperoleh jika faktor-faktor baik faktor internal maupun faktor eksternal yang menjadi dasar pertimbangan pemilihan perumahan diketahui faktor-faktor ini yang akan menjadi indikator tingkat preferensi masyarakat akan perumahan.

Berdasarkan dari latar belakang diatas maka dapat di tarik suatu pertanyaan-pertanyaan penelitian (*Research Questions*) sebagai berikut :

1. Bagaimana preferensi masyarakat Kota Bulukumba dalam memilih lokasi hunian ?
2. Bagaimana pengaruh preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian terhadap perkembangan Kota Bulukumba?

C TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengidentifikasi dan menganalisis perbedaan preferensi masyarakat kota Bulukumba yang berada di kawasan pusat kota dengan kawasan pinggiran kota dalam memilih lokasi perumahan di Kota Bulukumba
2. Menganalisis pengaruh preferensi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan terhadap perkembangan Kota Bulukumba

D. MANFAAT PENELITIAN

1 Manfaat Teoritik

Berkontribusi terhadap pengembangan bidang manajemen perkotaan khususnya yang terkait dengan permukiman dan perumahan. Penelitian ini memberikan wacana mengenai perbedaan preferensi masyarakat pusat Kota dengan pinggiran kota Bulukumba terhadap pemilihan lokasi perumahan.

2. Manfaat Bagi Pemerintah

Manfaat untuk Pemerintah Daerah (PEMDA) Bulukumba khususnya untuk Organisasi Perangkat Daerah (OPD) bagi badan dan dinas yang terkait dalam hal ini Bappeda Bulukumba dan Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kab.Bulukumba diharapkan dapat menjadi suatu masukan dan pertimbangan di dalam membuat kebijakan tentang pengadaan atau penyediaan perumahan yang sesuai dengan keinginan masyarakat dari segala lapisan/ strata masyarakat baik dananya yang berasal dari Dana Alokasi Umum (DAU) maupun dana yang bersumber dari Dana Alokasi Khusus (DAK) yang sesuai dengan keinginan masyarakat dan membentuk sub bidang yang mempunyai kewenangan khusus

untuk meneliti perumahan yang menyangkut preferensi masyarakat dalam memilih perumahan yang nantinya dapat dipergunakan sebagai bahan pedoman dalam perencanaan pembangunan perumahan di masa depan.

Untuk jangka panjang Pemerintah Daerah (Pemda) dapat mengkaji secara cermat peruntukan lahan yang mengacu pada kebutuhan Kota sebagai bagian dari pemanfaatan lahan khususnya untuk kawasan perumahan agar tidak terjadi monopoli dalam pemanfaatan lahan terbangun oleh pembangunan perumahan. dan dalam hal perencanaan Pemerintah Daerah (Pemda) dapat merencanakan penataan penyebaran lokasi perumahan baru agar dapat mencegah pertumbuhan perumahan yang tidak terarah

3. Manfaat Bagi Masyarakat Perkotaan

Menjadi kontrol terhadap rencana pembangunan dan pelaksanaan pembangunan pengelokasi dan pengendalian pembangunan permukiman serta merupakan salah satu cara agar hasil pembangunan tersebut sesuai atau mendekati keinginan atau harapan penghuni perumahan sebagai konsumen yang akan bermukim di perumahan tersebut, serta menjadi referensi atau masukan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian

4. Manfaat Bagi Developer

Informasi ini menjadi alat di dalam mengantisipasi kualitas pelayanan perumahan yang akan dibangun sehingga akan meningkatkan daya tarik bagi calon penghuni perumahan dan akan mempermudah pengembang untuk mengetahui seberapa besar tingkat permintaan masyarakat perkotaan Bulukumba akan suatu

tipe, model dan kondisi lingkungan baik dari segi fisik dan sosial suatu perumahan yang mereka butuhkan sehingga dapat meningkatkan *profit* atau keuntungan bagi pengembang dari segi ekonomi akan mudah penjualannya bila disukai oleh masyarakat (penghuni) .sebab sesuai dengan keinginan dari penghuni/masyarakat

E. LINGKUP PENELITIAN

Berdasarkan tujuan, sasaran serta manfaat yang akan dicapai maka ruang lingkup dalam penelitian ini terdiri dari dua (2) bagian yaitu ruang lingkup substansial dan ruang lingkup wilayah sebagai berikut :

1. Ruang Lingkup Substansial

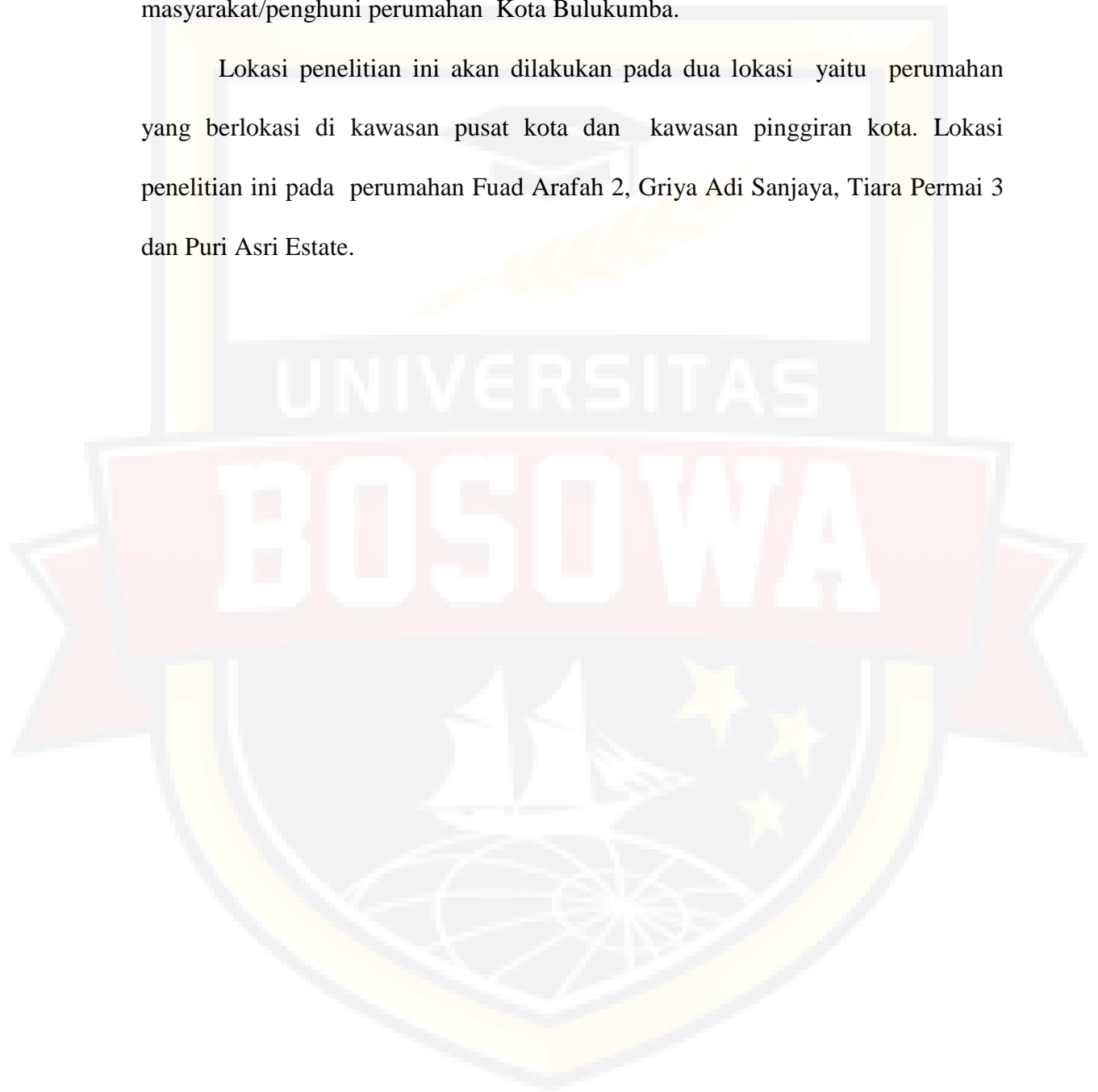
- a. Peningkatan pendapatan dan pertumbuhan ekonomi Kota Bulukumba mengakibatkan tingginya kebutuhan akan perumahan.
- b. Keterbatasan lahan di daerah pusat kota mengakibatkan pemilihan lokasi hunian berkembang dikawasan pinggiran kota
- c. Faktor – faktor baik internal maupun eksternal yang mempengaruhi penghuni perumahan yang masuk diwilayah studi terhadap preferensi pemilihan lokasi perumahan

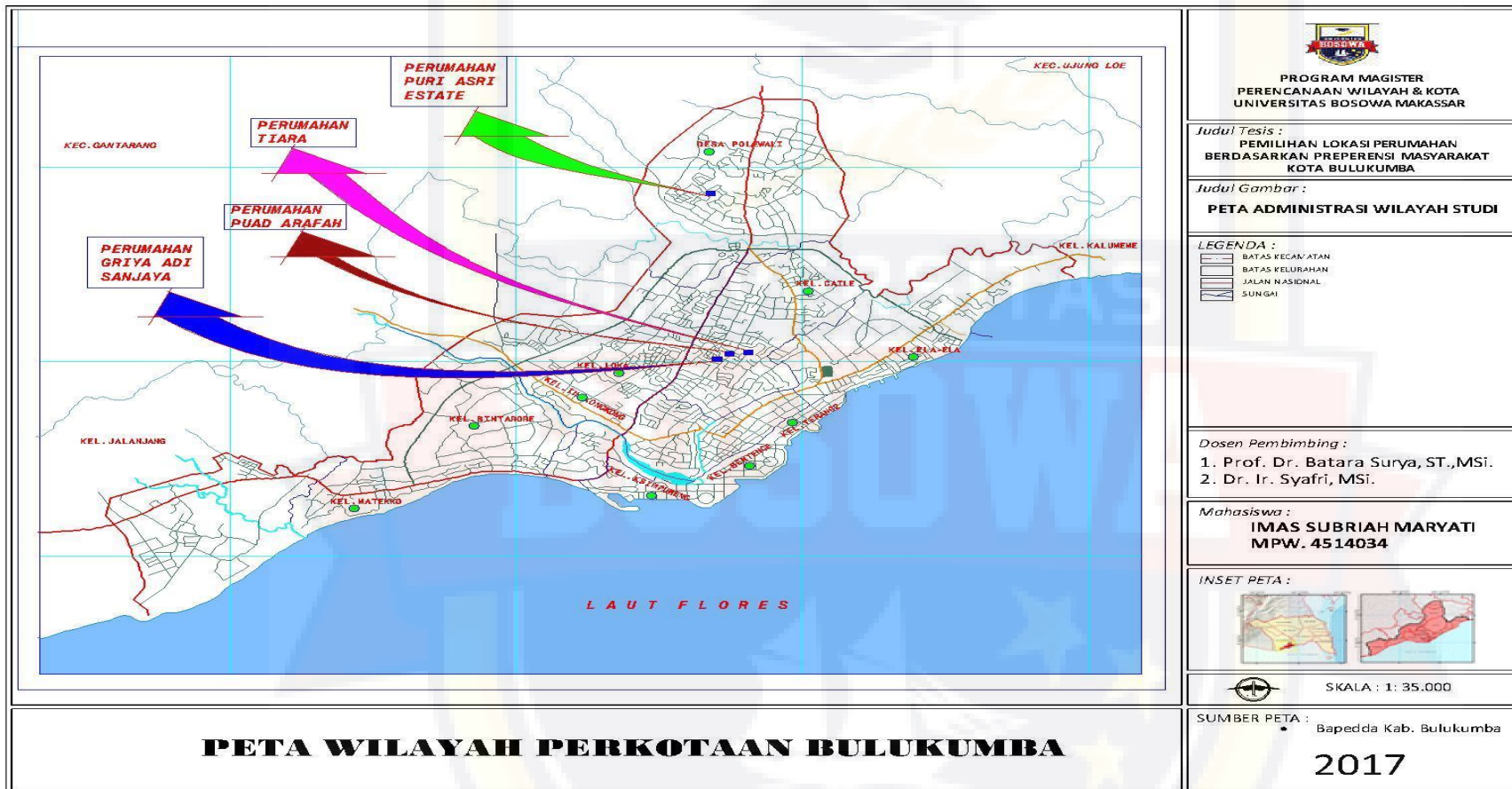
Mengacu pada hal tersebut diatas maka secara umum substansi dari penelitian ini hanya dibatasi pada permasalahan mencari preferensi masyarakat akan lokasi perumahan dengan jalan menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat Kota Bulukumba yang telah memilih lokasi perumahannya /lokasi hunian yang berada dipusat kota maupun daerah pinggiran kota selanjutnya dari perbedaan preferensi tersebut nantinya akan dilihat pengaruhnya terhadap perkembangan Kota Bulukumba

2. Ruang Lingkup Wilayah

Dalam penelitian ini objek yang akan digunakan adalah masyarakat/penghuni perumahan Kota Bulukumba.

Lokasi penelitian ini akan dilakukan pada dua lokasi yaitu perumahan yang berlokasi di kawasan pusat kota dan kawasan pinggiran kota. Lokasi penelitian ini pada perumahan Fuad Arafah 2, Griya Adi Sanjaya, Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate.





PROGRAM MAGISTER
PERENCANAAN WILAYAH & KOTA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR

Judul Tesis :
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN
BERDASARKAN PREFERENSI MASYARAKAT
KOTA BULUKUMBA

Judul Gambar :
PETA ADMINISTRASI WILAYAH STUDI

LEGENDA :
 - BATAS KECAKATAN
 - BATAS KELURAHAN
 - JALAN NASIONAL
 - SUNGAI

Dosen Pembimbing :
 1. Prof. Dr. Batara Surya, ST.,MSi.
 2. Dr. Ir. Syafri, MSi.

Mahasiswa :
IMAS SUBRIAH MARYATI
MPW. 4514034

INSET PETA :



SKALA : 1 : 35.000

SUMBER PETA :
 • Bapedda Kab. Bulukumba

2017

F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Untuk mengarahkan pemahaman mengenai proses yang akan dilaksanakan dalam penelitian. Maka sistematika penyusunan penelitian adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, lingkup penelitian serta sistematika pembahasan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi teori-teori yang diharapkan bisa menjadi dasar untuk memecahkan permasalahan yang ada atau untuk menjawab secara teoritis atas permasalahan yang ada

BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini berisikan jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik analisis data, variabel penelitian serta definisi operasional dalam penelitian

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dan pembahasan ini gambaran umum wilayah studi, analisis preferensi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan, pengaruh preferensi masyarakat terhadap perkembangan kota Bulukumba serta temuan penelitian

BAB V PENUTUP

Pada Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran dimana kesimpulan menjelaskan hasil studi secara keseluruhan dan saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan



BAB II

KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR

A. Perspektif Perumahan Dan Permukiman Perkotaan

1. Pengertian Perumahan

Menurut Jhon F.C Tuner (1976:151) rumah memiliki dua arti yaitu sebagai kata benda serta kata kerja. Rumah sebagai kata benda menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan lahan) sebagai suatu bentuk hasil produksi sedangkan sebagai kata kerja menunjukkan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan maupun selama proses menghuninya. Pengertian rumah sebagai produk lebih diarahkan pada kriteria pengukuran standar – standar fisik rumah sedangkan dalam pengertian rumah sebagai proses aktivitas sementara kriteria pengukurannya adalah faktor kepuasan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia sesudah pangan dan sandang. Budihardjo (1997) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hirarki kebutuhan dari Maslow dimulai dari yang terbawah yaitu;

- a. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam binatang berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badani
- b. Rumah harus bisa menciptakan rasa aman sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga menjamin hak pribadi

- c. Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktifitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar, tetangga dan keluarga
- d. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya
- e. Rumah sebagai aktualisasi diri dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang pribadi.

Perumahan adalah hal yang langsung menyangkut berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia. beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan saat ini adalah kependudukan kelembagaan peraturan dan perundang-undangan, swadaya dan swakarsa serta peran masyarakat dalam pembangunan perumahan (Yudhohusodo. 1991 ; 85-86) faktor perubahan nilai-nilai budaya masyarakat juga sangat berpengaruh pada pembangunan perumahan hal ini jelas terlihat pada masyarakat perkotaan karena sifatnya yang dinamis dan pluralistis, masyarakat kota mempunyai cirri budaya yang beraneka ragam.

Rumah diakui oleh segenap masyarakat dunia sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai dimensi keterkaitan yang luas dengan permasalahan sosial, budaya, ekonomi maupun politik. Adanya kemajemukan masyarakat telah pula membentuk nilai dan makna rumah yang beragam, namun secara umum terdapat 3 (tiga) pandangan mengenai pengertian dasar tentang rumah yaitu:

- a. Dari segi fisik

Dalam pengertian ini rumah semata-mata dipandang sebagai tempat yang mempunyai fisiologis yaitu tempat berlindung dari pengaruh luar manusia seperti

iklim, musuh penyakit dan sebagainya untuk dapat berfungsi secara fisiologis maka rumah haruslah dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dibutuhkan seperti air bersih dan lain-lain

b. Pengertian sosial

Dalam pengertian ini rumah dipandang sebagai tempat untuk bersosialisasi dengan lingkungan masyarakat sekitarnya dan menjadi symbol status masyarakat

c. Pengertian ekonomi

Dalam pengertian ini rumah dipandang sebagai modal atau merupakan investasi jangka panjang bagi penghuni atau pemiliknya disamping sebagai tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi

Menurut Yodohusodo (1991;6) perumahan adalah merupakan kebutuhan dasar manusia yang sifatnya struktural merupakan bagian dari peningkatan kualitas kehidupan dan kesejahteraan rakyat, oleh karena itu pembangunan perumahan bukan hanya berupaya untuk mencapai sasaran kuantitatif saja tetapi juga yang sangat penting adalah memperhatikan pencapaian sasaran kualitatif berupa aspek peningkatan sosial ekonomi penghuni pasca perumahan.

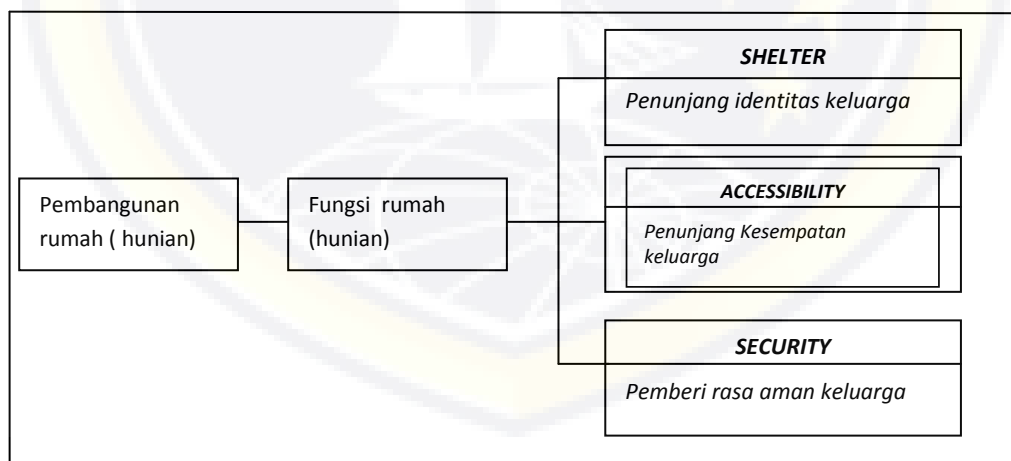
Dalam membuat keputusan tentang rumah manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu meliputi: prosedur, barang dan pelayanan. Dalam hal ini yang paling penting adalah tetnag lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindah tangankan serta privasi dan kenyamanan (Turner ,1976;64)

2. Fungsi Dan Peran Rumah (Hunian)

Fungsi rumah menurut Turner (1976) mengidentifikasi tiga fungsi utama rumah sebagai tempat bermukim yaitu :

- a. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*the quality of shelter provide by housing*), kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memilih tempat berlindung /berteduh agar terlindung dari iklim setempat
- b. Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau fungsi pengaman keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
- c. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan berupa kepemilikan rumah dan lahan.

Gambar 2.1
Fungsi Rumah (Hunian)



Sumber :Turner, Housing by people,1976

Fungsi ketiga berbeda sesuai dengan tingkat penghasilan bagi golongan berpenghasilan tinggi atau menengah keatas faktor *identity* menjadi tuntutan utama sedangkan pada masyarakat golongan menengah faktor *security* yang diprioritaskan pada golongan berpenghasilan menengah kebawah faktor *Opportunity* merupakan yang terpenting.

Bagi kebanyakan masyarakat rumah mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai wahana untuk menambah penghasilan. Kegiatan usaha non formal yang biasa dilakukan itu antara lain berupa warung, kios dan sebagainya yang lazimnya disebut dengan usaha emperan depan rumah (*front-porch business*) (Ibid, 1998).

Perumahan juga berperan sebagai media arsenal yaitu media manusia menemukan kekuatan kembali dengan adanya pemulihan keseimbangan antara kerja dengan makan, minum, tidur bersosialisasi dengan lingkungan untuk memperoleh kesegaran dan kekuatan manusia – manusia muda akan mendapatkan pendidikan dan pembentukan mental yang baik (Budihardjo,1998:74)

Dari proses bermukimnya calon penghuni rumah tidak semata-mata hanya melihat kondisi fisik bangunan saja tetapi lebih mempertimbangkan faktor-faktor lokasi, suasana lingkungan, tetangga sekitarnya biaya hidup fasilitas dan pelayanan sosial (Budihardjo,1998), dengan demikian baik dari fungsi maupun prosesnya rumah (hunian) yang dibangun khususnya atas prakarsa sendiri melalui swadaya lokal lebih menekankan pada tiga kendala (John Silas dalam Budihardjo,1998) yaitu :

- a. Kemampuan untuk membangun (aset), ditunjuk oleh pemilihan lokasi (tanah) dan upaya untuk membangunnya yang terkait dengan kelangsungan kehidupan dan penghidupan.
- b. Minat / keinginan menghuni lingkungan. Dinyatakan oleh lingkungan sosial sekitar yang memungkinkan untuk kelangsungan kehidupan berkeluarga dan bermasyarakat dalam rangka mewujudkan jati diri / identitas keluarga.
- c. Pelayanan unsur tata ruang. Dinyatakan oleh dapat terpenuhinya kebutuhan sosial dalam rangka menunjang penghidupan keluarga dan kelangsungannya.

3. Jenis Perumahan

Perumahan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan yang dapat mengakomodasi aktivitas masyarakat yang ada didalamnya memiliki klasifikasi kawasan yang didasarkan pada luasan kavling dan tipe rumah yang dikembangkan disuatu kawasan. Dalam menetapkan segmen pasar pada produk perumahan pengembang biasanya menawarkan jenis perumahannya. Menurut Sastra (2006:190) jenis perumahan dapat digolongkan menjadi :

1. Rumah Sederhana (RS)

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan mempunyai keterbatasan daya beli, perumahan sederhana biasanya mempunyai fasilitas sarana dan prasarana yang masih minim antara lain disebabkan oleh karena pada jenis perumahan sederhana pengembang tidak dapat menaikkan harga jual bangunan dan fasilitas pendukung operasional seperti halnya pada perumahan menengah atas dan

mewah dimana harga sarana dan prasarana ikut dibebankan pada pembeli rumah tersebut. Tingkat harga perolehan tanahnya biasanya berkisar antara Rp.25.000,00 / m² hingga Rp.40.000,00 / m²

2. Rumah Menengah

Jenis menengah biasanya sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang operasional perumahan seperti perkerasan jalan, *open space* berikut tamannya dan fasilitas olahraga. Perumahan menengah biasanya terletak tidak jauh dari pusat kota disesuaikan dengan tututan pemakai rumah (konsumen) yang menginginkan aksesibilitas yang tinggi dengan kelengkapan sarana dan prasarana penunjangnya. Dengan demikian perumahan menengah biasanya terletak dikota besar yang strategis letaknya terhadap fasilitas pendukung lainnya seperti pusat perbelanjaan pusat pendidikan, pusat kegiatan pelayanan barang dan jasa tingkat harga perolehan tanahnya berkisar Rp.350.000,00 / m²

3. Rumah Mewah

Jenis perumahan mewah merupakan jenis perumahan jenis perumahan yang dikhususkan bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi dan sarana serta prasarananya sangat lengkap seperti pusat olahraga, taman, fasilitas bermain, gedung pertemuan, Lokasinya biasanya berada di pusat kota karena penghuni rumah tersebut menginginkan kemudahan akses dan pelayanan sekitar perumahan lengkap. Tingkat harga perolehan tanahnya sudah diatas Rp.500.000,00 / m².

4. Kriteria Pembangunan Perumahan

Berdasarkan petunjuk Rencana Kawasan perumahan perkotaan yang disusun oleh Departemen Pekerjaan Umum tahun 1997 suatu kawasan perumahan selayaknya memenuhi persyaratan dasar untuk pengembangan kota yakni:

- a. Aksesibilitas yakni kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan perumahan dalam bentuk jalan dan transportasi
- b. Kompatibilitas yakni keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya
- c. Fleksibilitas yakni kemungkinan pertumbuhan fisik /pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana
- d. Ekologi yakni keterpaduan antara tata kegiatan alam yang mewadahnya.

Sedangkan prasarana dan sarana yang perlu disediakan adalah :

Tabel 2.1
Prasarana dan Sarana
Dalam Suatu Lingkungan Perumahan

Prasarana	Sarana
1. Air bersih dan listrik	1. Sekolah mulai dari tingkat TK, SD,SMP,SMU
2. Pembuangan air hujan dan air kotor	2. Kesehatan seperti rumah sakit puskesmas praktek dokter dan apotik
3. Jalan lingkungan	3. Perniagaan
4. Pembuangan sampah	4. Pemerintahan dan pelayanan umum
	5. Kebudayaan dan rekreasi
	6. Peribadatan
	7. Olahraga dan taman

Sumber : Dep.PU : Standar-Standar Rencana Perkampungan 1984

5. Keterlibatan Stakeholder

Perumahan merupakan indikator dari kemampuan suatu negara dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokok penduduknya, kondisi fasilitas hunian atau perumahan yang tidak memadai atau tidak dapat memenuhi kebutuhan pokok yang sangat diperlukan untuk menopang hidup, merupakan pertanda dari kekacauan ekonomi maupun politik, demikian pula perumahan yang tidak mencukupi dan tidak memberikan jaminan keamanan akan mengarah pada ketidak stabilan ekonomi dan politik yang akan menghambat pembangunan ekonomi, sementara itu tolak ukur pembangunan perumahan ditentukan oleh 3 (tiga) faktor utama yang meliputi ;

- a. Nilai perumahan (*the value of housing*)
- b. Ekonomi dan perumahan (*housing economic*)
- c. Kewenangan terhadap perumahan (*authority over housing*)

Pihak yang berpotensi untuk melaksanakan pengadaan perumahan bagi masyarakat dalam suatu negara pada dasarnya adalah dari sektor pemerintah, swasta, masyarakat. Dalam pelaksanaan pengadaan perumahan oleh sektor pemerintah pengambilan keputusan dapat dilaksanakan secara sentralisasi atau secara desentralisasi, sedangkan pelaksanaan pengadaan perumahan oleh kelompok-kelompok masyarakat dapat dilakukan melalui koperasi, yayasan dan bentuk organisasi lainnya. Pelaksanaan pengadaan oleh sektor swasta dapat dilakukan oleh perusahaan – perusahaan swasta untuk memenuhi kebutuhan staf dan karyawannya tanpa ada maksud untuk mendapatkan keuntungan komersial atau perusahaan pengembang swasta dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan komersial.

Disamping itu masih ada gabungan atau kerjasama antara tiga sektor tersebut misalnya kelompok masyarakat bekerjasama dengan pemerintah dengan perusahaan swasta atau dengan perusahaan pengembang swasta. Peran pemerintah sendiri dalam upaya pengadaan perumahan antara lain :

1. Sebagai pembuat kebijaksanaan strategis dan program pengadaan perumahan secara nasional
2. Sebagai provider yakni sebagai pengambil keputusan dan penanggung jawab atas pengadaan perumahan
3. Sebagai Enabler yakni fasilitator untuk memberdayakan masyarakat (ibid,1999)

Jhon F.C.Turner dalam Budihardjo (1988:44) mengatakan selama ini yang dianggap sebagai pemeran utama pembangunan perumahan ada tiga yaitu pemerintah (*public sector*) swasta (*private sector*) dan masyarakat (*popular community sector*). Pembangunan perumahan dilaksanakan oleh dua sektor yaitu sektor formal dalam hal ini pemerintah dan swasta serta pada sektor informal yaitu masyarakat seperti tabel dibawah ini :

Tabel : 2.2
Pihak Dalam Pembangunan / Pengadaan Perumahan

Sumber Daya	Sektor Formal		Sektor Informal	
	Pemerintah	Swasta	Hibrida	Masyarakat
Aktor pembangunan	Perumnas	Real Estate/ developer	<ul style="list-style-type: none"> •Yayasan •Koperasi •Instansi •Organisasi profesi 	Masyarakat umum
Sasaran kelompok Penghasilan	Atas	▪		
	Menengah	▪	▪	
	Sedang	▪	▪	
	Rendah	▪	▪	▪
	Sangat Rendah		▪	▪

Sumber : Budihardjo,1998

Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa pelaksana pembangunan perumahan dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu kelompok formal dan kelompok non formal. Yaitu :

1. Kelompok formal terdiri dari para pengembang yang secara formal tercatat dan bergerak dalam bidang pembangunan perumahan. Kelompok ini terdiri dari pengembang pemerintah (seperti perum perumnas atau perusahaan lainnya yang dimiliki oleh pemerintah)
2. Kelompok Non Formal terdiri dari lembaga-lembaga kemasyarakatan yang bergerak di dalam pembangunan perumahan dan anggota masyarakat itu sendiri yang membangun rumah secara mandiri.

Disamping itu ada juga kelompok yang menjadi sasaran dari pembangunan suatu perumahan yaitu:

1. Kelompok formal terdiri dari masyarakat pengguna yang membeli rumah yang dibangun oleh para pengembang formal yang biasanya terdiri dari masyarakat kelas menengah atas, sedang dan rendah
2. Kelompok non formal terdiri dari masyarakat pengguna yang membeli rumah yang dibangun oleh para pengembang non formal atau masyarakat itu sendiri

Sementara itu Turner (1972) menyatakan bahwa pada prinsipnya ada dua sistem atau cara pembangunan yaitu:

- a. Sistem pembangunan formal yaitu cara penyediaan perumahan dimana perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaan dilakukan oleh pihak pengembang yang biasanya merupakan bentuk perumahan massal (*mass production*) dengan menggunakan standar baku yang ideal.

b. Sistem pembangunan non formal yaitu cara penyediaan perumahan dimana perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaan dilakukan sesuai dengan aspirasi penghuninya atau lembaga non formal yang biasanya pembangunan tanpa mengikuti standar baku dan bangunan sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

6. Perumahan Dalam Hirarki Kehidupan

Dalam hirarki ini rumah dimasukkan dalam kebutuhan pertama kebutuhan untuk *'survive'* tapi rumah pun dapat dimasukkan dalam kebutuhan berikutnya yakni *'secure'*. Rumah bukanlah benteng juga bukan kemah pada tahap evolusi manusia ini rumah sudah menjadi bagian dari kebudayaan menjadi bagian dari *'being'* dan *'becoming'* dan bukan sekedar bagian dari kepemilikan sampai saat ini rumah mendapatkan dimensi sosial yang lebih luas.

Seorang psikolog Abraham Maslow membagi kebutuhan dasar manusia menjadi beberapa tingkatan dengan intensitas yang berbeda-beda mulai dari kebutuhan fisiologis, rasa aman (*secure*), sosialisasi, penghargaan dari orang lain dan aktualitas diri.

Dalam hirarki Maslow hal ini sudah masuk ke dalam kebutuhan akan persahabatan dan kasih sayang (sosialisasi), dengan demikian rumah pun akhirnya bisa digunakan untuk memenuhi kebutuhan akan aktualisasi diri dan identitas diri.

Lebih jauh lagi Maslow menekankan suatu persepsi kognitif dari masyarakat dan mengarahkan pengamatan pada segi psikolog sosial. Penilaian Maslow didasarkan pada premis-premis bahwa seseorang mempunyai kebutuhan dan kebutuhan tersebut hirarkis sifatnya ada prioritas dalam pemenuhan kebutuhannya sehingga orang akan mengalihkan perhatiannya pada kebutuhan

penting berikutnya, untuk ini ada tiga ukuran yang relevan dengan pengamatan rumah dan lingkungannya yaitu kebutuhan jasmaniah dan lingkungan, kebutuhan sosialisasi dan kebutuhan estetika. Walaupun kebutuhan tersebut digambarkan secara hirarkis tapi hal ini tidak berarti bahwa kebutuhan yang lebih rendah harus terpenuhi terlebih dahulu baru muncul kebutuhan berikutnya, tetapi kebutuhan tersebut muncul bersamaan. Demikian pula tuntutan kebutuhan terhadap rumah akan selalu berubah sesuai dengan kondisi sosial-ekonominya

B. Perspektif Perkembangan Kota

1. Perkembangan Kota

Kota adalah kawasan permukiman yang jumlah dan kepadatan penduduk yang relatif tinggi, memiliki luas areal yang terbatas, pada umumnya bersifat non agraris.

Menurut Jayadinata (1999:89) secara geografis pengertian kota adalah suatu tempat yang penduduknya rapat, rumah – rumah berkelompok dan mata pencaharian penduduknya bukan bermata pencaharian utama bidang pertanian. Dalam pengertian yang lebih umum kota adalah tempat yang mempunyai prasarana kota yaitu bangunan yang besar-besar, banyak bangunan perkantoran, jalan yang lebar, pasar yang luas beserta pertokoannya dan sebagainya.

Sementara itu Smiles dalam Jayadinata (1999:125) keadaan alam tertentu memberi pengaruh baik untuk kedudukan suatu kota pada permulaan perkembangan dan pada proses perkembangan selanjutnya posisi itu makin menjadi luas. Perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang makin bertambah dan makin padat bangunan yang semakin rapat dan wilayah

terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi (Branch,1996:57).

Fenomena perkembangan fisik kota sebagian terjadi melalui proses tertentu yang dipengaruhi oleh faktor fisik dan non fisik, urbanisasi, peningkatan kebutuhan akan ruang, peningkatan jumlah penduduk, perencanaan tata kota, peranan aksesibilitas sarana dan prasarana transportasi, perumahan dan lain-lain mempunyai peranan yang besar pula dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota (Yunus,2004). Perluasan fisik dapat terjadi kearah pinggiran kota yang pada umumnya terjadi disepanjang jalur regional dan membentuk wilayah-wilayah baru dipinggiran kota.

Sujarto (199:81) mengatakan bahwa perkembangan kota dan pertumbuhan kota sangat dipengaruhi oleh faktor kegiatan manusia dan faktor pola pergerakan manusia antar pusat kegiatan dimana:

1. Faktor Manusia yaitu menyangkut segi-segi perkembangan penduduk kota baik karena kelahiran maupun karena migrasi ke kota.
2. Faktor Kegiatan Manusia yaitu menyangkut segi-segi kegiatan kerja, kegiatan fungsional, kegiatan perekonomian kota dan kegiatan hubungan regional yang lebih luas
3. faktor pola pergerakan yaitu sebagai akibat dari perkembangan yang disebabkan oleh kedua faktor perkembangan penduduk yang disertai dengan perkembangan fungsi kegiatan akan menuntut pola perhubungan antar pusat-pusat kegiatan tersebut.

Daldjoeni (1998;203) mengemukakan bahwa proses berekspansi kota dan berubahnya struktur tata guna lahan sebagian besar disebabkan oleh adanya daya sentrifugal dan daya sentripetal pada kota yang pertama mendorong gerak keluar dari penduduk dan berbagai usahanya, lalu terjadi disperse kegiatan manusia dan relokasi sektor-sektor zone-zone kota yang kedua mendorong gerak kedalam dari penduduk dan berbagai usahanya sehingga terjadi pemusatan (konsentrasi) kegiatan manusia. Beberapa hal yang mendorong daya sentrifugal yaitu :

- a. Gangguan yang berulang seperti macetnya lalu lintas polusi dan gangguan bunyi menjadikan penduduk kota merasa tak enak bertempat tinggal dan bekerja di kota.
- b. Industri modern di kota memerlukan lahan yang relatif kosong di pinggiran kota dimana dimungkinkan permukiman yang tak padat penghuninya, kelancaran lalu lintas kendaraan dan kemudahan parkir mobil.
- c. Sewa tanah yang jauh lebih murah jika dibandingkan dengan di tengah kota
- d. Gedung gedung bertingkat ditengah kota tak mungkin lagi di perluas ini berlaku juga untuk perindustrian,kecuali dengan biaya yang sangat tinggi
- e. Perumahan didalam kota pada umumnya serba sempit kuno dan tak sehat sebaliknya rumah-rumah yang dapat dibangun diluar kota dapat diusahakan luas dan sehat.

Perkembangan kota juga dapat ditinjau dari peningkatan aktivitas kegiatan sosial ekonomi dan pergerakan arus mobilitas penduduk kota yang pada gilirannya menuntut kebutuhan ruang bagi permukiman, karena dalam lingkungan perkotaan perumahan menempati presentasi penggunaan lahan terbesar dibandingkan dengan

penggunaan lainnya sehingga merupakan komponen utama dalam pembentukan struktur suatu kota

Menurut Horton dan Reynold dalam Bourne (1982;159) perkembangan kota selain dilihat dari perkembangan geografis dapat juga dilihat dari sisi “*behavior approach*” artinya melihat dari sisi pengambil keputusan yang dimaksud dalam permasalahan ini adalah pengembang dalam hal ini memilih lokasi untuk perumahannya pengembang lebih menekankan pada unsur mencari keuntungan tanpa memikirkan akibat yang terjadi dikemudian sehingga perkembangan kota dapat saja mengikuti kemauan pengembang.

2. Nilai Lahan Perkotaan (*Urban Land*)

Setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu, seseorang yang ingin memiliki lahan yang baik dan kondisi lingkungan yang baik serta dekat dengan tempat yang lain untuk kepentingan tertentu sangat bergantung kepada harga lahan, harga lahan menentukan permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan

Intensitas pembangunan di kota yang semakin meningkat, menyebabkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, prasarana maupun kebutuhan lainnya semakin meningkat, sejalan dengan meningkatnya kebutuhan lahan bagi pembangunan perumahan terjadi pula perkembangan nilai lahan baik nilai sosial maupun ekonomisnya. Ketersediaan lahan kota yang terbatas juga membawa dampak semakin sulitnya memperoleh lahan yang selanjutnya membuat harga lahan terus meningkat, oleh karena harga lahan meningkat

sementara penduduk kota tetap memerlukan hunian mengakibatkan lokasi hunian bergeser ke arah pinggiran kota

Menurut Von Thunen adalah prinsip *economic rent*, bahwa perbedaan lokasi dari berbagai kegiatan pertanian atas dasar perbedaan sewa lahan. Pada pusat pasar mempunyai harga lahan yang tertinggi dan semakin rendah apabila jauh dari pusat pasar. Berdasarkan perbandingan antara harga jual dengan biaya produksi, masing-masing produksi memiliki kemampuan yang berbeda untuk membayar sewa tanah. Makin tinggi kemampuannya untuk membayar sewa tanah, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar.

Sementara itu William Alonso (dalam Yunus, 2000; 74) mengemukakan 4 asumsi yaitu:

- a) Kota hanya memiliki satu pusat pasar. Aktivitas penduduk baik aktivitas jual beli atau semua bidang pekerjaan hanya dilakukan di pusat kota (CBD);
- b) Kota terletak pada daerah yang datar. Semua lokasi dalam kota mempunyai derajat keuntungan yang sama;
- c) Ongkos transportasi merupakan fungsi dengan jarak dari segala arah. Ongkos transportasi meningkat ketika menjauhi pusat kota dan pusat kota merupakan lokasi yang mempunyai derajat aksesibilitas yang paling tinggi;
- d) Lahan hanya dijual kepada penawar tertinggi. Tidak ada monopoli dalam land market, semua pihak mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh lahan.

Menurut Alonso bahwa setiap penduduk memperoleh peluang yang sama untuk mendapatkan sejenkal lahan dan hanya penawar tertinggi yang akan

mendapatkan lahan. Ini berarti, di pusat kota, kawasan perdagangan akan mendapatkan kesempatan yang lebih besar memiliki lahan di pusat kota, karena sanggup menawar lahan lebih tinggi jika dibandingkan dengan lahan permukiman atau lahan pertanian. Ini berkaitan dengan tingkat aksesibilitas di pusat kota yang memberikan keuntungan bagi kawasan perdagangan dalam menarik pelanggan (*customer*) lebih banyak.

Namun demikian, teori Alonso ini tidak memperhitungkan kondisi topografi setiap daerah yang berbeda-beda. Secara umum lahan kota yang datar akan lebih tinggi harganya jika dibandingkan dengan lahan yang miring atau curam, tetapi berkaitan dengan pemilihan lokasi permukiman, maka ada tingkat kepuasan penduduk yang berbeda-beda dari setiap individu. Ada kecenderungan penduduk yang berpenghasilan tinggi memilih lahan permukiman berkaitan dengan *view* dan kenyamanan yang lokasinya jauh dari pusat kota. Ini berarti, harga lahan di lokasi tersebut juga akan tinggi.

Teori Alonso ini dapat diterapkan untuk kota kecil dengan satu pusat kota, sehingga dapat juga diterapkan pada wilayah studi penelitian tata guna lahan di perkotaan merupakan hasil dari motivasi ekonomi, sehingga ada persaingan dalam pemanfaatan lahan. Persaingan yang paling kuat terjadi di pusat kota, karena kawasan pusat kota tersedia faktor-faktor yang menguntungkan, seperti aksesibilitas yang tinggi, kelengkapan infrastruktur dan sebagainya. Oleh karenanya harga lahan kawasan pusat kota amat mahal. Semakin jauh dari lokasi pusat kota, semakin menurun permintaan akan tanah, maka harga lahan merosot.

Dengan demikian, harga yang ditawarkan untuk membayar harga lahan per meter persegi akan terus menurun mengikuti jaraknya dari pusat kota.

Dengan kata lain, ketika permintaan lahan menjadi tinggi akan mengakibatkan harga lahan menjadi tinggi dan ketika permintaan lahan menurun akan mengakibatkan harga lahan juga turun. Harga lahan dipengaruhi oleh jarak, sehingga harga lahan semakin tinggi ketika mendekati pusat kota. Oleh sebab itu, lahan area perdagangan mempunyai harga yang tinggi, karena terletak di dekat pusat kota dengan aksesibilitas (keterjangkauan) yang tinggi. Semakin jauh dari pusat kota semakin menurun harga lahan. Sehingga area perkantoran berada di luar area perdagangan, sedangkan area permukiman semakin jauh dari pusat kota.

Kenyataannya, lahan permukiman ini banyak dipengaruhi oleh beberapa faktor yang tidak berkaitan dengan faktor ekonomi, antara lain kenyamanan, polusi, berdekatan dengan tetangga, pemandangan. Dalam arti kata, penduduk memilih lahan permukiman sangat tergantung dari tingkat kepuasan setiap individu. Untuk penduduk yang berpenghasilan tinggi, cenderung memilih lahan yang jauh dari pusat kota, walaupun ongkos transportasi lebih tinggi, tetapi mendapatkan kenyamanan, pemandangan (view) yang bagus, tidak polusi dan sebagainya. Sebaliknya, penduduk dengan penghasilan yang rendah akan memilih lahan dekat pusat kota, karena akan menghemat biaya transportasi.

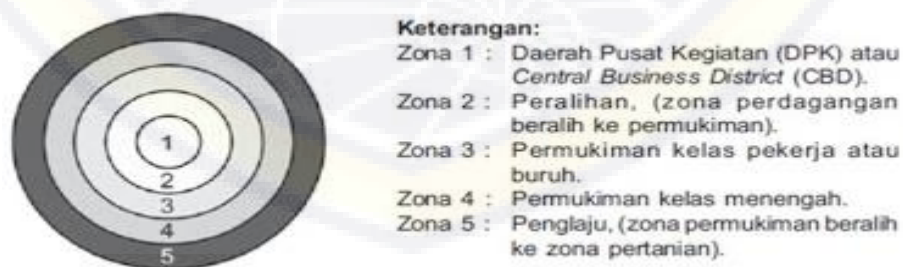
C. Prespektif Preferensi Pemilihan Hunian Oleh Masyarakat

1. Preferensi Penentuan Lokasi Perumahan

Preferensi mempunyai makna pilihan atau memilih. Istilah preferensi digunakan untuk mengganti kata *preference* dengan arti yang sama atau minat

terhadap sesuatu. Preferensi merupakan suatu sifat atau keinginan untuk memilih. Preferensi perumahan dapat juga diartikan sebagai keinginan untuk memilih dan memiliki suatu kondisi atribut perumahan dengan penghuni sebagai suatu pengambil keputusan sehingga didalamnya terkandung makna suatu proses penghuni mewujudkan kondisi rumah yang diinginkan. Preferensi berhubungan dengan perilaku, persepsi, responden dan tanggapan dalam pengambilan keputusan atau beberapa pilihan alternatif

Preferensi masyarakat dalam penentuan perumahan lebih banyak dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi perumahan. Menurut teori struktur internal perkotaan dari Burgess dalam Daldjoeni dijelaskan bahwa faktor lokasi sangat penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan karena semakin dekat dengan pusat aktivitas maka semakin tinggi tingkat aksesibilitas lokasi, guna lahan yang berkembang di atasnya juga akan semakin intensif, sehingga mempengaruhi pemilihan peruntukan lahan bagi pembangunan perumahan dan permukiman



Gambar 2.2 STRUKTUR KOTA (BURGESS)

Sumber : Daldjoeni, Geografi Baru (1997:150)

Burgess dalam teorinya disebutkan bahwa daerah perkotaan terdiri dari 5 zona melingkar dan berlapis yang terdiri dari : (1) Pusat kegiatan, (2) zona peralihan, (3) zona permukiman pekerja, (4) zona permukiman yang lebih baik dan (5) zona para penglaju.

Daerah pusat kegiatan merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik. Rute - rute transportasi dari segala penjuru memusat ke zona ini sehingga zona ini merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tertinggi. Zona ini terdiri dari 2 (dua) bagian, yaitu; (1) bagian paling inti (*the heart of the area*) dan (2) bagian diluarnya disebut *Wholesale Business District* .

Zona peralihan merupakan daerah yang mengalami penurunan kualitas lingkungan permukiman yang terus menerus, hal tersebut disebabkan karena adanya instruksi fungsi yang berasal dari zona pertama sehingga pembauran permukiman dengan bangunan bukan untuk permukiman seperti kantor, gudang dan lain-lainnya sangat mempercepat terjadinya detorisasi lingkungan permukiman.

Zona perumahan para pekerja yang bebas (*zona of independent workingmen's homes*) merupakan zona yang paling banyak ditempati oleh perumahan pekerja-pekerja baik pekerja pabrik, industri dan lain sebagainya. Diantaranya adalah pendatang dari zona 2 namun masih menginginkan tempat tinggal yang lebih dekat dengan tempat kerjanya.

Zona empat yaitu zona permukiman yang lebih baik (*zone of better residences*) dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah –tinggi walaupun tidak berstatus ekonomi yang sangat baik, namun mereka kebanyakan mengusahakan sendiri bisnis kecil-kecilan, para profesional, para pegawai, dan

sebagainya. Kondisi ekonomi umumnya stabil sehingga lingkungan permukimannya menunjukkan derajat keteraturan yang cukup tinggi. Fasilitas permukiman terencana dengan baik sehingga kenyamanan tempat tinggal dapat dirasakan pada zona ini.

Zona lima yaitu zona penglaju (*Commuters Zone*) dimana di daerah pinggiran kota mulai bermunculan perkembangan permukiman baru yang berkualitas tinggi sampai *luxurious*. Kecenderungan ini di dorong oleh kondisi lingkungan daerah asal yang dianggap tidak nyaman dan tertarik oleh kondisi lingkungan zone ini yang menjanjikan kenyamanan hidup.

Hal ini terlihat bahwa semakin meningkat penghasilan seseorang maka dia akan semakin memprioritaskan kebutuhan fasilitas sosial dan kenyamanan dalam pemilihan perumahan baru kemudian masalah status kepemilikan dan masalah lokasi tempat kerja, hal ini juga mengartikan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah cenderung untuk lebih memprioritaskan lokasi perumahan yang dekat dengan tempat kerja daripada status kepemilikan ataupun fasilitas sosial dan tingkat kenyamanannya.

Preferensi masyarakat berdasarkan besarnya pendapatannya terhadap prioritas pemilihan perumahan berbeda- beda. Seiring dengan meningkatnya pendapatan prioritas kebutuhan perumahan akan berubah pula, status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama karena orang atau keluarga ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumahnya, dengan demikian mereka yakin bahwa tidak akan digusur sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk menaikkan pendapatannya.

Pilihan tempat tinggal tidak hanya ditentukan oleh kondisi hunian tempat tinggal saja. Keadaan di lingkungan sekitar hunian juga besar pengaruhnya. Walaupun prioritas kelompok berpendapatan rendah adalah mendapatkan tempat bermukim, namun faktor lokasi juga amat penting. Pertimbangan lokasi adalah kemudahan untuk mencapai tempat kerja dan menyatu dengan komunitas sekitar. Selain itu, pertimbangan lainnya adalah kemudahan untuk berhubungan dengan tempat-tempat lain. Kemudahan hubungan dapat dilakukan dengan sarana angkutan dan dapat juga dengan hubungan telekomunikasi.

Faktor lokasi lainnya yang juga mempengaruhi penilaian adalah kelengkapan sarannya. Lokasi yang tidak mempunyai sarana pendukung amat menyulitkan penduduk. Sarana tersebut meliputi sarana kesehatan, sarana sosial, sarana ekonomi, sarana pendidikan atau sarana peribadatan. Jumlah dan kualitas sarana tersebut tidaklah selalu perlu sama pada setiap lokasi, semua tergantung pada kebutuhan masyarakatnya. Kualitas lokasi yang mempengaruhi penilaian antara lain kualitas lingkungan yang bersih, tidak becek, atau berdebu, serta aman, baik dari tinak kriminal maupun gangguan lain.

Pada masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, aspek non fisik dari sebuah permukiman seperti prestise, karakteristik sosial merupakan dasar preferensi bermukim yang apabila dikaitkan dengan *Hierarchy of need* Maslow rumah bukan lagi hanya sekedar pemenuhan kebutuhan pokok tetapi merupakan pemenuhan kebutuhan akan ekspresi diri. Rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi menjadi tempat untuk mengaktualisasikan diri.

Semua penjelasan mengenai preferensi diatas menegaskan bahwa setiap orang dapat mempunyai gambaran bentuk lingkungan yang berbeda-beda tergantung dari proses persepsi masing-masing. Demikian halnya dengan proses pemilihan perumahan atau permukiman seseorang akan mempunyai preferensi yang berbeda-beda terhadap suatu kondisi perumahan atau permukiman antara satu sama yang lainnya, kemungkinan berdasarkan preferensi masing-masing ada yang melihat dari sisi fisiknya lingkungannya atau sosialnya.

2. Faktor Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan

Perumahan merupakan cerminan dari diri pribadi manusia, yang tidak dapat dilihat sekedar sebagai suatu benda mati tetapi lebih dari itu perumahan merupakan suatu proses bermukim yakni kehadiran manusia dalam ruang hidup dilingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh manusia dalam memasyarakatkan dirinya.

Rumah merupakan tempat berlindung yang dibuat dari beberapa dasar kebutuhan biologi dan proses sosial, untuk kelangsungan hidup manusia. Rumah juga merupakan status baik untuk lingkungannya maupun untuk keluarga itu sendiri, disisi lain selalu ada perasan atau keinginan untuk menempati suatu lingkungan perumahan yang baik. Naluri manusia adanya keserasian mereka dengan alam atau lingkungan sekitar dan menginginkan keharmonisan hubungan diantara mereka. Manusia akan selalu berusaha mencari lokasi tempat tinggal dimana kebutuhan fisik logis dan kebutuhan sosial dapat terpenuhi. Individu memperoleh pengetahuan tentang suatu tempat dari persepsi dan interaksi dengan individu lainnya. Informasi yang didapat ini setelah melalui proses di dalam setiap

individu ini kemudian membentuk kelompok-kelompok dan kelompok ini membentuk berbagai variasi bentuk kluster dari individu – individu yang mempunyai persamaan dalam ekonomi, sosial, politik serta pandangan atau referensi tentang tempat tinggalnya. Konsekuensi dari proses ini adalah agregat tingkah laku dari individu di dalam menentukan suatu lokasi.

a. Faktor Karakteristik Keluarga (Faktor Internal)

Preferensi terhadap lokasi perumahan juga ada yang disebabkan oleh keinginan individu untuk tetap mempertahankan kedekatan terhadap keluarganya, untuk mempertahankan “geografical familirity” kontak sosial dan akses ke seluruh kota. Raes dalam Yeates dan Garner (1980:291) berpendapat bahwa terdapat empat elemen yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebab keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal sebagai berikut:

- a. Posisi keluarga dalam lingkup sosial mencakup status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan)
- b. Lingkup perumahan mencakup nilai dan kualitas rumah serta tipe rumah
- c. Lingkup komunitas.
- d. lingkup fisik atau lokasi rumah

b. Faktor Karakteristik Lingkungan (Faktor Eksternal)

Persyaratan perumahan adalah meliputi faktor lingkungan dan aksesibilitas tinggi faktor lingkungan fisik dan non fisik sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu perumahan. Keadaan lingkungan perumahan yang baik akan diikuti oleh meningkatnya tingkat kehidupan para penghuninya.

Menurut Bourne (1978), faktor lingkungan yang menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi perumahan meliputi:

- 1) Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.
- 2) Karakteristik fisik dan lingkungan pemukiman: Kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.
- 3) Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi, dan pemadam kebakaran.
- 4) Lingkungan sosial: pemukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.
- 5) Karakteristik site rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.

Selain itu menurut Drabkin (1980:68) ada juga beberapa faktor yang mempengaruhi terhadap pemilihan lokasi perumahan yang secara individu berbeda satu sama lainnya yaitu:

- 1) Aksesibilitas yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota
- 2) Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman
- 3) Peluang kerja yang tersedia yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
- 4) Tingkat pelayanan lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain.

Berkaitan dengan pemilihan lokasi Luhst (1997:128) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan, dari suatu rumah sangat

ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik suatu lokasi ditentukan dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya tarik ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan perpaduan antara semua kegiatan tersebut.

D. KAJIAN PENELITIAN SEBELUMNYA

Beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan preferensi pemilihan lokasi perumahan perkotaan sudah banyak dilakukan. Hasil penelitian yang diperoleh dari peneliti sebelumnya memiliki hasil yang berbeda mengenai preferensi dalam memilih lokasi perumahan baik dari aspek masyarakat /konsumen maupun developer /pengembang serta penelitian tentang perkembangan kota. Untuk lebih jelasnya mengenai penelitian sebelumnya yang terkait dapat dilihat pada tabel berikut:

6. Hasil Peneliti Imam Nurhadi (2004)

Berdasarkan hasil penelitian Imam Nurhadi (2004) mengenai preferensi masyarakat dalam memilih perumahan perkotaan di Kota Tangerang dengan hasil penelitian terdapat perbedaan preferensi antara masyarakat berpenghasilan rendah, sedang dan tinggi. Masyarakat berpenghasilan rendah cenderung memilih faktor sosial ekonomi, lingkungan sosial, dan keterjangkauan sebagai faktor utama dalam memilih perumahan perumahan, Sementara itu masyarakat berpenghasilan sedang cenderung memilih faktor lingkungan baik fisik maupun sosial serta ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan dan masyarakat berpenghasilan tinggi

cenderung memilih faktor ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan.

7. Hasil Peneliti Malla Paruntung (2004)

Berdasarkan hasil penelitian Malla Paruntung (2004) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura. Dalam memilih lokasi perumahan terjadi perbedaan antara stakeholder sesuai dengan persepsi / pertimbangan dan kepentingan masing-masing prioritas pertama penghuni perumahan aspek aksesibilitas yaitu faktor kemudahan angkutan umum, Prioritas utama perusahaan umum perumnas aspek tanah/lahan yaitu faktor bukan merupakan daerah konservasi, sedangkan dilihat dari aspek pemerintah daerah aspek biaya yaitu faktor harga tanah yang murah.

8. Hasil R.Nuzulina Ilmiaty Ismail (2003)

Berdasarkan hasil penelitian R.Nuzulina Ilmiaty Ismail (2003) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Jakarta Selatan dari hasil penelitian ditemukan empat faktor yang mempengaruhi masyarakat antara lain faktor kenyamanan, pelayanan, kondisi fasilitas pelayanan dan faktor aksesibilitas. Berdasarkan hasil ini maka dalam pembangunan perumahan selanjutnya pemerintah daerah Jakarta selatan direkomendasikan untuk lebih mengarahkan pembangunan perumahan dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi berdasarkan persepsi masyarakat kemudian semua perencanaan kota harus dikomunikasikan secara transparan kepada semua stakeholder agar perkembangan kota Jakarta dapat terarah sesuai dengan RUTR Jakarta 2010.

9. Hasil Medina Ayesha serlin dan Ema Umilia (2013)

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Medina Ayesha serlin dan Ema Umilia (2013) dalam jurnal PWK intitutut Sepuluh November mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian peri urban Surabaya di Sidohardjo dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat 9 faktor yang mempengaruhi terhadap pemilihan karakteristik lokasi hunian di Kecamatan Waru dan Kecamatan Taman sesuai dengan karakteristik masyarakat yaitu aksesibilitas ketersediaan air bersih, ketersediaan fasilitas perbelanjaan, ketersediaan jaringan listrik, ketersediaan fasilitas peribadatan, ketersediaan angkutan umum, aksesibilitas menuju sekolah dan harga lahan/rumah yang didominasi oleh masyarakat yang mempunyai anggota keluarga kurang dari 5 orang, dengan tingkat pendapatan Rp.1.500.000 s/d Rp.3.000.000.

10. Hasil Bagus Zakarya Putra dan Sri Rahayu (2015)

Berdasarkan hasil penelitian yang Bagus Zakarya Putra dan Sri Rahayu (2015) dalam jurnal PWK Universitas Diponegaro mengenai Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan dan tipe rumah di perumahan Bukit Emerlad dari hasil penelitan diketahui bahwa penghuni perumahan sebagian besar menyatakan bahwa faktor harga rumah hunian adalah faktor yang paling mempengaruhi penghuni perumahan memilih tempat tinggal di perumahan Bukit Emerld daripada fakto-faktor lainnya hal tersebut dinyatakan oleh 64% penghuni perumahan. Kualitas lingkungan perumahan menjadi kedua yang peling mempengaruhi keputusan penghuni perumahan hal tersebut dinyatakn dengan 54% penghuni perumahan, faktor lokasi perumahan menduduki urutan yang ketiga

terkait faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni perumahan untuk membeli dan tinggal sementara faktor kualitas rumah hunian tidak menjadi prioritas penghuni dalam memilih tempat tinggal di perumahan Bukit Emerald .

Penelitian yang telah dilakukan tersebut mempunyai topik yang hampir sama dengan yang akan kami teliti yaitu mengenai pemilihan lokasi perumahan berdasarkan preferensi masyarakat, namun perbedaan yang mendasar dengan penelitian yang akan kami lakukan adalah kami mencoba untuk menggambarkan perbedaan preferensi masyarakat yang berada pada kawasan pusat kota dan masyarakat yang berada di kawasan pinggiran kota dalam hal pemilihan lokasi perumahan dan pengaruhnya terhadap perkembangan kota Bulukumba

Berdasarkan hal tersebut diatas maka keaslian dari penelitian dalam rangka penyusunan tesis dengan Judul “ Pemilihan Lokasi Perumahan berdasarkan Preferensi Masyarakat Kota Bulukumba” dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

E. KONSTRUKSI TEORI

E. Burgess berasumsi bahwa faktor lokasi sangat penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan karena semakin dekat dengan pusat aktivitas maka semakin tinggi tingkat aksesibilitas lokasi, guna lahan yang berkembang diatasnya juga akan semakin intensif sehingga mempengaruhi peruntukan lahan bagi perumahan.

Sementara itu Raes dalam Yeates dan Garner menyebutkan bahwa preferensi terhadap lokasi perumahan juga ada yang disebabkan oleh keinginan individu untuk tetap mempertahankan kedekatan terhadap keluarganya dan untuk mempertahankan *geographical familiriaty* sehingga keputusan untuk menentukan lokasi tempat tinggal terdiri dari : (1) posisi keluarga dan lingkup sosial, (2) Lingkup perumahan, (3) Lingkup Komunitas dan (4) Lingkup fisik.

Drabkin berasumsi ada juga beberapa faktor yang mempengaruhi terhadap pemilihan lokasi perumahan yang secara individu berbeda satu sama lainnya yaitu: (1).Aksesibilitas yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota, (2) Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman,(3) Peluang kerja yang tersedia yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya, (4) Tingkat pelayanan lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain.

Selanjutnya Luhst menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan, dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik suatu lokasi ditentukan dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan.

Branch menyatakan bahwa perkembangan kota terdiri dari dua faktor; (1) faktor eksternal, kedudukan kota dalam konstalasi regional/wilayah dan (b) faktor internal kekuatan perkembangan kota ditentukan oleh letak dan fungsi.

Selanjutnya Sujarto berasumsi bahwa perkembangan kota sangat dipengaruhi oleh ; (1) faktor manusia, (2) Faktor Kegiatan Manusia dan (3) Faktor Pola Pergerakan antar pusat kegiatan

Yunus menyatakan bahwa Fenomena perkembangan fisik kota sebagian terjadi melalui proses tertentu yang dipengaruhi oleh faktor fisik dan non fisik, urbanisasi, peningkatan kebutuhan akan ruang, peningkatan jumlah penduduk, perencanaan tata kota, peranan aksesibilitas sarana dan prasarana transportasi, perumahan dan lain-lain mempunyai peranan yang besar pula dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota.

Daldjoeni (1998;203) mengemukakan bahwa proses berekspansi kota dan berubahnya struktur tata guna lahan sebagian besar disebabkan oleh adanya daya sentrifugal dan daya sentripetal pada kota yang pertama mendorong gerak keluar dari penduduk dan berbagai usahanya, lalu terjadi disperse kegiatan manusia dan relokasi sektor-sektor zone-zone kota yang kedua mendorong gerak kedalam dari penduduk dan berbagai usahanya sehingga terjadi pemusatan (konsentrasi) kegiatan manusia

Untuk lebih jelasnya mengenai konstruksi teori tersebut diatas maka dapat ditarik sintesis teori pada tabel dibawah ini”

Tabel 2.3
Sintesa Teori
Preferensi Pemilihan Lokasi Perumahan

Pakar	Pendapat	Variabel yang diperoleh dari teori
E.Burgess	Pilihan lokasi hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan karena semakin dekat dengan pusat aktivitas maka semakin tinggi tingkat aksesibilitas lokasi, guna lahan yang berkembang di atasnya juga akan semakin intensif sehingga mempengaruhi peruntukan lahan bagi perumahan.	Aksesibilitas, Ketersediaan Sarana Prasarana
Luhst	Daya tarik suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan aksesibilitas merupakan daya tarik yang ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan.	Aksesibilitas
Drabklin	Faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan secara individu berbeda satu sama lainnya yaitu: aksesibilitas yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota, lingkungan dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman, peluang kerja yang tersedia, tingkat pelayanan lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana	Ketersediaan sarana prasarana dan kenyamanan lingkungan
Raes dalam Yeates dan Garner	Elemen yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal yaitu posisi keluarga dalam lingkup sosial mencakup sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan) lingkup perumahan mencakup nilai, kualitas dan tipe rumah, lingkup komunitas mencakup lokasi rumah	Sosial Ekonomi, (pendidikan, pekerjaan, penghasilan), dan lingkup perumahan (harga dan tipe rumah)

Sumber : Kajian Teoritis, 2017

Tabel 2.4
Sintesa Teori Perkembangan Kota

Pakar	Pendapat	Variabel yang diperoleh dari teori
Daldjoeni	Proses berekspansinya kota dan berubahnya struktur tata guna lahan sebagian besar disebabkan oleh adanya daya sentrifugal dan daya sentripetal pada kota	Faktor kegiatan manusia
Branch	Perkembangan kota dapat dirinci dari penduduk yang semakin bertambah dan makin padat, bangunan yang semakin padat, semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota	Pertambahan Penduduk, Fasilitas pelayanan kota (pendidikan, perdagangan, kesehatan)
Yunus	Fenomena perkembangan fisik kota sebagian terjadi melalui proses tertentu yang dipengaruhi oleh faktor fisik dan non fisik, urbanisasi, peningkatan kebutuhan akan ruang, peningkatan jumlah penduduk, perencanaan tata kota, peranan aksesibilitas sarana dan prasarana transportasi perumahan.	Aksesibilitas

Sumber : Kajian Teoritis, 2017

F. KERANGKA PIKIR

Kerangka pikir dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang penelitian terhadap preferensi masyarakat dalam memilih dan menentukan perumahan yang diinginkan dapat diuraikan tahapannya sebagai berikut:

Kota Bulukumba mengalami perkembangan kota sebagai akibat dari Peningkatan jumlah pertumbuhan penduduk yang terjadi secara alami, maupun migrasi serta adanya peningkatan pertumbuhan ekonomi masyarakat sebagai akibat dari dinamika aktivitas kota dalam kegiatan sosial ekonomi dan pergerakan arus transportasi kota.

Konsekwensi terhadap perkembangan kota Bulukumba tersebut berpengaruh pada penyediaan kebutuhan akan perumahan yang semakin meningkat sebagai kebutuhan dasar (*basic needs*) bagi masyarakat disamping kebutuhan akan sandang dan pangan.

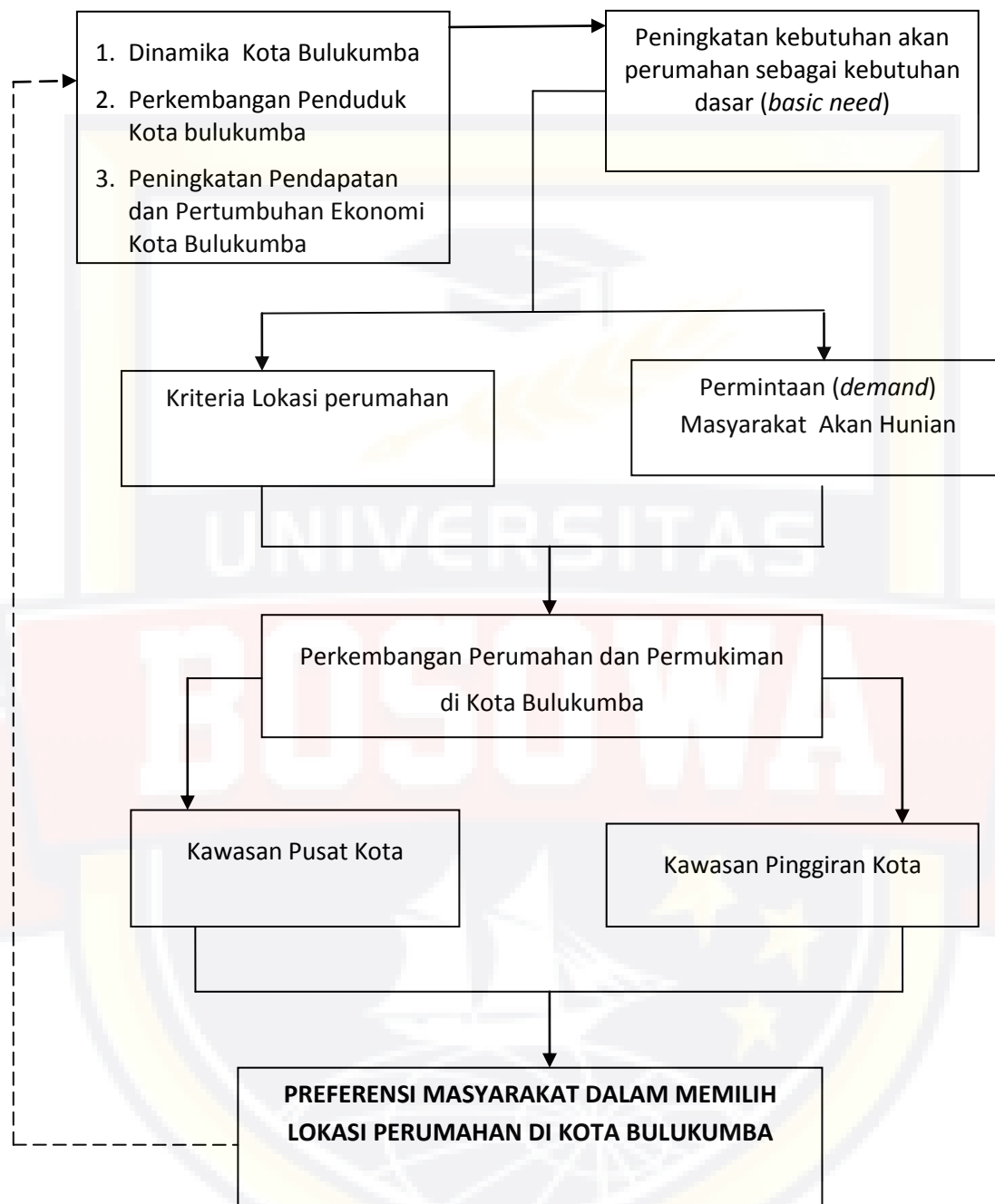
Intensitas pembangunan di Kota Bulukumba yang semakin meningkat khususnya pembangunan perumahan menyebabkan kebutuhan akan lahan untuk lokasi perumahan yang akan dibangun semakin meningkat pula, hal ini juga dipengaruhi oleh tingginya permintaan (*demand*) masyarakat akan lokasi hunian yang akan mereka huni.

Perkembangan perumahan dan permukiman di Kota Bulukumba mengakibatkan ketersediaan lahan untuk lokasi perumahan yang sudah terbatas membawa dampak semakin sulitnya memperoleh lahan di kawasan pusat kota yang juga mengakibatkan harga lahan menjadi mahal, oleh karena terbatasnya lahan di kawasan pusat kota sementara penduduk kota tetapi memerlukan lokasi hunian mengakibatkan lokasi hunian bergeser ke arah kawasan pinggiran kota

Pada proses selanjutnya dengan adanya lokasi hunian yang terbangun di kawasan pusat kota dan kawasan pinggiran kota akan di dapat gambaran mengenai preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di kota Bulukumba.

Dari uraian kerangka pemikiran diatas, apabila disajikan dalam bentuk skema dapat dilihat pada gambar 2.3 dibawah ini.





Gambar 2.3 Kerangka Pikir

Sumber : Penulis, 2017

BAB III

METODE PENELITIAN

A. JENIS PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian diskriptif kuantitatif yaitu menganalisis pengukuran secara kuantitas terhadap variabel yang dikaji atau dianalisis. Alat yang digunakan untuk menganalisis menggunakan statistik deskriptif artinya bahwa statistik yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis statistik hasil penelitian (Sugiyono,2007).

Berdasarkan uraian diatas maka ada dua cara yang dapat dilakukan dalam penelitian ini : *Pertama*, dengan survey lapangan yang akan digunakan untuk mengkaji kondisi perumahan beserta penghuninya dengan maksud untuk mengetahui permasalahan dan mendapatkan Informasi serta data yang ada di lokasi penelitian. *Kedua* penelitian ini juga menyangkut keinginan penghuni dalam menentukan dan memilih suatu perumahan, yang didapatkan dari berbagai pendapat/persepsi penghuni dalam melihat dan memahami suatu perumahan beserta lingkungan disekitarnya .

B. LOKASI DAN WAKTU PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan pada dua lokasi yaitu perumahan yang berlokasi di kawasan pusat kota dan kawasan pinggiran kota. Lokasi penelitian ini pada perumahan Fuad Arafah 2, Griya Adi Sanjaya, Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate.

Pemilihan perumahan didasarkan dengan pertimbangan antara lain:

- a. Memiliki fasilitas sarana dan prasarana perumahan yang baik
- b. Lokasi perumahan yang berdekatan dengan aktivitas penduduk cukup tinggi.
- c. Khusus untuk perumahan yang ada dikawasan pinggiran kota masuk pada kawasan pengembangan wilayah Kota Bulukumba.

2. Waktu Penelitian

Waktu pelaksanaan penelitian ini dilaksanakan kurang lebih selama 4 (empat) bulan dimulai dari bulan Mei tahun 2017 sampai September 2017. Dimana waktu tersebut digunakan secara bertahap mulai dari observasi, penyebaran kuesioner kepada responden, dan selanjutnya dilakukan analisis hingga akhir bulan September 2017.

C. JENIS DAN SUMBER DATA

Dalam penelitian ini data yang dibutuhkan adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya berupa tanggapan atau pendapat responden yang berhubungan dengan preferensi penghuni dalam memilih lokasi perumahan.

Sementara data sekunder dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh dari sumber lain misalnya dengan menyalin atau mengutip data dalam bentuk yang sudah jadi. Data sekunder tersebut diperoleh dari referensi dan Informasi yang didokumentasikan oleh instansi /dinas terkait.

Jenis data dalam penelitian ini dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Faktor yang berpengaruh terhadap preferensi masyarakat berupa sosial ekonomi, ketersediaan sarana prasarana, aksesibilitas, karakteristik rumah, kenyamanan lingkungan.

c. Data Fisik wilayah studi yaitu data yang dapat digunakan untuk melihat karakteristik kondisi fisik di wilayah penelitian.

d. Data kondisi perumahan di wilayah studi yang meliputi peta luasan wilayah perumahan, jumlah unit rumah, harga jual rumah serta kondisi sarana dan prasarana pendukung

Secara rincian kebutuhan data penelitian yang akan digunakan dalam penelitian berdasarkan jenis dan sumber data dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.1
Penggunaan Data Penelitian

Jenis Data	Variabel	Jenis Survei		Penggunaan	Sumber Data
		P			
		O	Q		
Data fisik ekonomi dan sosial wilayah studi	Luas wilayah			Untuk memberikan gambaran umum mengenai wilayah studi	Dinas Perumahan Permukiman Dan Pertanahan Kab. Bulukumba Bappeda Kab. Bulukumba BPS Kab. Bulukumba
	kondisi geografis				
	penggunaan lahan				
	Kependudukan				
	Kondisi sosial ekonomi				
	kebijakan pengembangan perumahan di Kota Bulukumba				
Data Kondisi Perumahan di wilayah studi	Peta Wilayah Perumahan			Untuk memberikan gambaran karakteristik perumahan di wilayah studi	Dinas Perumahan Permukiman Dan Pertanahan Kab. Bulukumba Developer pengembang
	Jumlah unit rumah				
	Harga Jual rumah				
	Jumlah sarana dan prasarana pendukung	X	X		
Penghuni Perumahan	Sosial ekonomi		X	Identifikasi preferensi pemilihan lokasi perumahan	Masyarakat perumahan di wilayah studi
	Aksesibilitas		X		
	Ketersediaan sarana prasarana		X		
	Karakteristik rumah		X		
	Kenyamanan lingkungan		X		
	Perkembangan kota		X		

Sumber : Penulis, 2017

Ket : P : Primer S : Sekunder O : Observasi Q : Quisioner

D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data dimaksud untuk mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai bahan masukan untuk tahap analisis berikutnya, Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi lapangan dipakai dengan maksud agar peneliti dapat mengetahui situasi objek yang diteliti sebab dengan adanya observasi ini peneliti dapat memperoleh Informasi tentang fenomena atau gejala secara umum dari data yaitu dengan mengamati langsung kondisi perumahan yang masuk wilayah studi mengenai ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan yang ada. dengan pengambilan dokumentasi gambar dilapangan untuk memperkuat fakta yang ditemukan. Instrument yang digunakan dalam observasi ini adalah kamera digital dan catatan pengamatan lapangan.

2. Kuesioner

Penyebaran kuisisioner serta wawancara langsung dengan menggunakan kuisisioner diajukan kepada responden untuk mendapatkan data primer yang akurat dan terpercaya

Kuesioner merupakan daftar pertanyaan yang didistribusikan kepada responden untuk di isi dan dikembalikan atau dapat dijawab langsung dibawah pengawasan peneliti. Kuesioner dalam penelitian ini menggunakan sifat pernyataan/pertanyaan tertutup yang terdiri dari pertanyaan/pernyataan dengan sejumlah jawaban tertentu sebagai pilihan seputar preferensi penghuni perumahan dalam memilih dan menentukan perumahan yang mereka tinggali. Kuesioner

ditujukan kepada kepala keluarga sebagai penghuni dari perumahan di wilayah studi

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu teknik pengumpulan data sekunder yang digunakan sebagai data pendukung/pelengkap dari data primer. Teknik ini dilakukan pada pihak-pihak terkait yang berhubungan dengan penelitian dengan mencari berbagai informasi terkait lokasi perumahan di wilayah studi, Dokumentasi ini dapat diperoleh dari dokumen resmi instansi terkait maupun developer yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

E. POPULASI DAN SAMPEL

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono,2004)

Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah kepala keluarga (KK) yang menghuni perumahan yang masuk wilayah studi, dengan Jumlah Populasi untuk perumahan Fuad Arafah 2 sebanyak 40 KK, Griya Adi Sanjaya sebanyak 46 KK, Tiara sebanyak 56 KK dan jumlah populasi yang berada di Puri Asri Estate sebanyak 367 KK jadi total populasi dalam penelitian ini sebanyak 509 KK (kepala Keluarga).

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono,2004)

Penarikan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *Cluster Random Sampling*. *Cluster* disini dikelompokkan pada jenis pekerjaan dan pendapatan.

Dalam menetapkan banyaknya sampel yang diambil dari setiap populasi diasumsikan memiliki probabilitas yang diteliti sebesar 90% dengan kesalahan 10% yang akan diambil di masing-masing populasi dapat dihitung dengan menggunakan rumus Slovin sebagai berikut:

$$n = N / (Nd^2 + 1)$$

Dimana n = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi

d = Derajat kecermatan

Dalam hal ini nilai d dianggap 10% yang berarti tingkat keakuratannya 90 %

Berdasarkan rumus diatas, jumlah populasi 509 KK (N) dan derajat kecermatan (d)

10 % maka jumlah sampel yang diperoleh adalah

$$\begin{aligned} n &= N / (Nd^2 + 1) \\ &= 509 / (509 \cdot (0,1)^2 + 1) \\ &= 83,57 \text{ (dibulatkan)} \\ &= 84 \text{ sampel} \end{aligned}$$

Dengan nilai kritis sebesar 10% maka jumlah ukuran sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 84 KK. Pengambilan sampel dengan menggunakan metode alokasi proporsional sampel dihitung dengan menggunakan rumus dibawah ini dengan jumlah sampel total (n) menurut Nasir (1999:356)

$$n1 = (N1 / N) \times n$$

Dimana $n1$ = Jumlah sampel

$N1$ = Jumlah populasi

n = Jumlah sampel seluruhnya

N = Jumlah populasi seluruhnya

Perumahan Tiara dengan jumlah populasi 56 KK ($N1$)

$$\begin{aligned} n1 &= (N1 / N) \times n \\ &= (56 / 509) \times 84 \\ &= 9,24 = 9 \text{ sampel} \end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan diperoleh jumlah sampel yang akan diambil pada lokasi perumahan Tiara Permai 3 sebanyak 9 KK. Untuk lebih jelasnya sampel yang didapat untuk masing-masing perumahan dapat dilihat pada tabel 3.3 berikut ini:

Tabel : 3.2
Jumlah Populasi dan Sampel

No	Perumahan	Type	Populasi	Sampel
Perumahan Pusat Kota				
1	Perumahan Fuad Arafah 2	Besar	40	7
2	Perumahan Griya Adi Sanjaya	Sedang	46	8
3	Perumahan Tiara Permai 3	Kecil	56	9
Perumahan Pinggiran Kota				
4	Perumahan Puri Asri Estate	Besar	5	3
		Sedang	72	12
		Kecil	290	45
TOTAL			509	84

Sumber : Hasil Analisis, 2017

F. Variabel Penelitian

Variabel dalam penelitian ini tertera dalam tabel dibawah ini:

Tabel : 3.3

Variabel Penelitian

Preferensi dalam pemilihan lokasi perumahan	
Variabel / Faktor	Indikator
1. Aksesibilitas (X1)	a. Jarak ke jalan raya utama b. Jarak ke tempat kerja c. Jarak ke pendidikan, kesehatan, perdagangan d. Kondisi jalan perumahan e. Kemudahan angkutan umum f. Jarak ke tempat tinggal (orangtua/saudara)
2. Sosial Ekonomi (X2)	a. Tingkat pendapatan b. Tingkat pengeluaran c. pendidikan d. jenis pekerjaan
3. Ketersediaan sarana prasarana (X3)	a. ketersediaan prasarana perumahan (jalan, listrik, air bersih, tempat pembuangan sampah, drainase) b. ketersediaan sarana peribadatan c. ketersediaan sarana pendidikan d. ketersediaan sarana kesehatan
4. Kenyamanan lingkungan (X4)	a. Bebas dari kebisingan lalu lintas b. Bebas banjir c. Keamanan perumahan /pos satpam d. Kepadatan penduduk yang rendah e. Kondisi lingkungan yang bersih
5. Karakteristik Rumah (X5)	a. Luas tanah dan bangunan rumah b. Harga rumah yang murah c. Design /model rumah
6. Perkembangan Kota (Y)	a. Aksesibilitas/ pergerakan antar pusat kegiatan b. Aspek penduduk (pertambahan dan kepadatan) c. Ketersediaan fasilitas penunjang (pendidikan, kesehatan, perdagangan) d. Faktor kegiatan manusia

Sumber : Penulis, 2017

G. TEKNIK ANALISIS

1. Skoring / Pembobotan

Skoring yang dilakukan terhadap jawaban yang diperoleh dari responden terhadap item pertanyaan dalam kuisioner menggunakan Skala *Likert* yaitu skala untuk mengukur sikap, pendapat masyarakat/penghuni terhadap faktor yang mempengaruhi dalam penentuan lokasi perumahan yang mereka inginkan berdasarkan persepsi penghuni /masyarakat yang tinggal pada perumahan yang ada di wilayah studi. Dengan skala *likert* maka variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel (Sugiyono,2004,107). Penggunaan skala untuk menggambarkan urutan, interval atau rasio pengukuran satu variabel yang diekspresikan dalam satu skor numerik atau menentukan jumlah alternative jawaban data yang sifatnya ordinal dengan menggunakan metode penilaian akhir. Skala umumnya digunakan dalam suatu situasi dimana peneliti ingin mengukur bagaimana perasaan individu terhadap sesuatu.

Untuk pertanyaan mengenai preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan diberikan skoring atau bobot yang mempunyai gradasi yaitu “sangat berpengaruh”, “ Berpengaruh”, “Cukup Berpengaruh”, “Kurang Berpengaruh”,”Tidak berpengaruh” dengan interval bobot 5 sampai 1, sebagaimana dalam tabel berikut:

Tabel 3.4
Skoring Terhadap Hasil Kuisisioner
(variabel preferensi masyarakat terhadap pemilihan lokasi perumahan)

Variabel /Faktor – Faktor		
dalam pemilihan Lokasi	Kriteria Jawaban	Bobot/Skor
Perumahan		
1.Sosial ekonomi	Sangat berpengaruh	5
2.Ketersediaan Sarana prasarana	Berpengaruh	4
3.Aksesibilitas	Cukup berpengaruh	3
4. Karakteristik Rumah	Kurang berpengaruh	2
5. Kenyamanan lingkungan	Tidak berpengaruh	1

Sumber: Penulis 2017

Selanjutnya setelah data yang diberikan skor tersebut di tabulasi maka data tersebut disajikan dengan distribusi frekuensi dan analisis yang digunakan adalah analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Program yang akan membantu dalam mengolah data hasil kuesioner adalah dengan menggunakan software SPSS versi 24. SPSS merupakan paket program aplikasi computer untuk mengolah data statistik.

2. Uji Validitas

Untuk mendukung analisis regresi dilakukan uji validitas dan uji reliabilitas. Uji validitas dalam penelitian ini digunakan untuk menguji kevalidan kuesioner. Validasi menunjukkan sejauhmana ketepatan dan kecermatan suatu alat ukur dalam melakukan fungsi alat ukurnya. Uji validitas digunakan untuk mengetahui valid atau tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu mengungkapkan suatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut. Jika hasil menunjukkan nilai yang signifikan maka maing-

masing indikator pertanyaan adalah valid. Pada penelitian ini uji validitas dilakukan dengan bantuan program SPSS

3. Uji Realibilitas

Suatu kuesioner dikatakan reliable atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten. Adapun cara yang digunakan untuk menguji reliabilitas kuesioner dalam penelitian ini adalah mengukur reliabilitas dengan uji statistik *Cronbach Alpha* . Untuk mengetahui kuesioner tersebut sudah reliable akan dilakukan pengujian reliabilitas kuesioner dengan bantuan program SPSS.

Kriteria penilaian uji reliabilitas adalah:

- a. Apabila hasil koefisien Alpha lebih besar dari taraf signifikansi 60% atau 0,6 maka kuesioner tersebut reliable
- b. Apabila hasil koefisien Alpha lebih kecil dari taraf signifikansi 60% atau 0,6 maka kuesioner tersebut tidak reliable (Gozali,2007)

4. Uji Multikolonieritas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Hasil yang diharapkan dalam pengujian adalah tidak terjadinya korelasi antar variabel independen. Ada beberapa cara untuk menguji ada atau tidaknya multikolonieritas dalam model regresi. Dalam Pengujian ini peneliti menggunakan analisa matriks korelasi antar variabel independen dengan melihat nilai *Tolerance* dan *variance inflation factor (VIF)*. Jika nilai tolerance lebih besar dari 0,10 atau sama dengan nilai VIF kurang dari 10, hal ini berarti tidak terjadi multikolonieritas dalam model regresi.

5. Uji t (uji parsial)

Uji t menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen (Ghozali,2007)

Hipotesis akan diuji dengan taraf nyata $\alpha = 5 \%$

$H_0 : b = 0$ (tidak ada pengaruh antara variabel independen secara individu terhadap variabel dependen)

$H_a : b > 0$ (ada pengaruh positif antara variabel independen secara individu terhadap variabel dependen)

Dasar pengambilan keputusan dapat dengan dua cara :

1. Dengan membandingkan t hitung dan t tabel
 - a. Apabila $t_{hitung} > t_{tabel}$, maka ada pengaruh antara variabel X masing-masing dengan variabel Y (H_0 ditolak dan H_a diterima)
 - b. Apabila $t_{hitung} < t_{tabel}$, maka tidak ada pengaruh antara variabel X masing-masing dengan variabel Y (H_0 diterima dan H_a ditolak)
2. Dengan menggunakan angka signifikansi
 - a. Apabila angka signifikansi $< 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima
 - b. Apabila angka signifikansi $> 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak

6. Analisis Statistik Deskriptif Kuantitatif

Analisis statistik deskriptif kuantitatif dilakukan terhadap jawaban yang diperoleh untuk setiap item pertanyaan yang diajukan kepada responden tentang faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi perumahan. Analisis statistik deskriptif kuantitatif dilakukan dengan bantuan tabel distribusi frekwensi dimana kriteria jawaban dengan frekwensi kemunculan terbanyak dianggap

sebagai kriteria yang dominan terhadap kriteria lainnya, sehingga dapat diketahui faktor-faktor yang menjadi preferensi masyarakat dalam hal pemilihan lokasi perumahan untuk mereka tempati.

Analisis kuantitatif dengan bantuan tabel distribusi frekwensi juga digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan kota Bulukumba untuk selanjutnya akan dilakukan analisis regresi linier berganda untuk mengetahui besar pengaruh faktor tersebut.

7. Analisis Regresi Linier Berganda

Alat ini digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen (X) terhadap variabel dependen, dimana variabel independen terdiri lebih dari satu variabel. Pada Regresi Linear berganda variabel independen (X) yang diperhitungkan pengaruhnya terhadap variabel dependen (Y), maka persamaan regresi linear berganda ini adalah

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + b_5 X_5 + b_6 X_6$$

Dimana :

Y : Perkembangan Kota

a : Konstanta

b : Koefisien regresi variabel independen

X₁ : Aksesibilitas

X₂ : Sosial Ekonomi

X₃ : Ketersediaan Sarana Prasarana

X₄ : Kenyamanan Lingkungan

X₅ : Karakteristik Rumah

H. DEFINISI OPERASIONAL

Untuk lebih mengarahkan penelitian dan memudahkan pembahasan secara sistematis sekaligus menyamakan persepsi dengan pihak lain maka beberapa definisi operasional yang dianggap penting untuk diuraikan yaitu:

1. Preferensi mempunyai makna pilihan atau memilih terhadap sesuatu. Preferensi dalam penelitian ini adalah Keinginan atau kecenderungan penghuni perumahan Fuad Arafah², Griya Adisanjaya, Tiara Permai³ dan Puri Asri Estate untuk memilih lokasi perumahan berdasarkan penilaian obyektifnya
2. Masyarakat berdasarkan kamus tata ruang lebih diartikan sebagai sekelompok orang dengan ciri-ciri tersendiri, mempunyai karakteristik, kelompok agama suku bangsa yang hidup dan saling berinteraksi di suatu daerah tertentu. Masyarakat yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sekelompok orang yang bertempat tinggal di perumahan Fuad Arafah², Griya Adisanjaya, Tiara Permai³ dan Puri Asri Estate
3. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sarana pembinaan keluarga (UU No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan permukiman
4. Perumahan adalah Sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungannya (UU No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan permukiman
5. Kota adalah kawasan permukiman yang jumlah dan kepadatan penduduk yang relatif tinggi, memiliki luas areal yang terbatas, pada umumnya bersifat non agraris

dengan tempat sekelompok orang-orang dalam jumlah tertentu dan bertempat tinggal bersama dalam suatu wilayah geografis tertentu, cenderung berpola hubungan rasional, ekonomis dan individualistis (Kamus Tata Ruang, 1997)

6. Pusat Kota adalah bagian kecil dari kota yang merupakan pusat dari segala kegiatan pemerintahan, sosial budaya, ekonomi dan teknologi serta pelayanan jasa

7. Pinggiran Kota adalah bagian wilayah kota yang letaknya berbatasan dengan daerah perdesaan

8. Lokasi adalah tempat yang sesuai untuk bertempat tinggal yang berkaitan erat dengan jarak terhadap tempat aktivitasnya.

9. Aksesibilitas adalah tingkat kemudahan penghuni /masyarakat untuk mencapai suatu tujuan lokasi dari lokasi perumahan yang mereka tinggali

10. Ketersediaan sarana prasarana adalah ketersediaan fasilitas sarana dan prasarana yang tersedia di lingkungan perumahan

11. Kenyamanan adalah kondisi perasaan penghuni perumahan yang merasa nyaman tinggal di perumahan berdasarkan persepsi masing-masing individu.

12. Karakteristik rumah adalah sesuatu yang khas dan sebagai fitur pembeda dari perumahan yang satu dengan perumahan yang lainnya

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM KOTA BULUKUMBA

1. KONDISI FISIK

1.1 Letak Geografis



Kabupaten Bulukumba berada di 153 Km dari Makassar Ibukota

Provinsi Sulawesi Selatan terletak

dibagian selatan dari jazirah Sulawesi Selatan dengan luas

wilayah kabupaten 1.154,67 km² atau 1,85% dari luas wilayah

Provinsi Sulawesi Selatan, yang secara kewilayahan Kabupaten

Bulukumba berada pada kondisi empat dimensi, yakni dataran

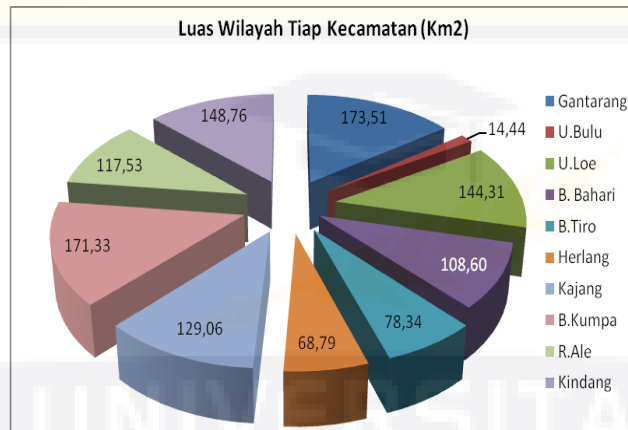
tinggi pada kaki gunung Bawakaraeng-Lompobattang,

dataran rendah, pantai dan laut lepas

Gambar: 4.1

Peta Administrasi Sulawesi Selatan

Kabupaten Bulukumba terdiri dari 10 kecamatan yaitu Kecamatan Ujungbulu, Gantarang, Kindang, Rilau Ale, Bulukumpa, Ujung Loe, Bontobahari, Bontotiro, Kajang dan Herlang.



Sumber : Bulukumba Dalam Angka,2016

GAMBAR 4.2 LUAS WILAYAH TIAP KECAMATAN

1.2 Batas Administasi Wilayah Studi

Secara administrasi wilayah studi meliputi Kecamatan Ujung Bulu dan Kecamatan Gantarang dimana kedua kecamatan tersebut termasuk dalam kawasan Ibukota Kabupaten Bulukumba yakni Kota Bulukumba dengan luas wilayah $\pm 187,95 \text{ Km}^2$ dengan rincian sebagai berikut :

- Kecamatan Ujung Bulu seluas $\pm 14,44 \text{ Km}^2$
- Kecamatan Gantarang seluas $\pm 173,51 \text{ Km}^2$

Berdasarkan letaknya wilayah studi berada pada posisi ;

- Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Kindang
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Rilau Ale dan Ujung Loe
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Bantaeng
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Flores

1.3 Topografi

Wilayah Kabupaten Bulukumba memiliki topografi yang bervariasi dari 0 meter hingga di atas 1000 meter dari permukaan laut (dpl) yaitu morfologi dataran rendah dengan ketinggian antara 0 s.d. 25 meter di atas permukaan laut yaitu Kecamatan Gantarang, Kecamatan Ujungbulu.

Kabupaten Bulukumba mempunyai suhu rata-rata berkisar antara 23,82 °C – 27,68 °C. Suhu pada kisaran ini sangat cocok untuk pertanian tanaman pangan dan tanaman perkebunan. dengan klasifikasi iklim lembab atau agak basah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel : 4.1
Kondisi Kota Bulukumba
Berdasarkan Kemiringan Tanah dan ketinggian dari permukaan air laut

URAIAN		Kecamatan	
		Ujung Bulu	Gantarang
Kemiringan Tanah (%)	0-2 m	100	60
	2-4 m	0	38
	15-40 m	0	2
	> 40 m	0	9
Ketinggian dari permukaan laut (mdpl)	0-25 m	100	39,20
	25- 100 m	0	37,78
	100-500 m	0	23,03
	> 500 m	0	0

Sumber : Bulukumba Dalam Angka,2016

1.4 Kondisi Demografi

Menurut data Badan Pusat Statistik Kabupaten Bulukumba pada tahun 2015 memiliki jumlah penduduk mencapai 410.485 jiwa, yang berada di 10 Kecamatan dengan kepadatan penduduk 355 orang per Km², ini berarti mengalami

peningkatan dari tahun sebelumnya yakni tahun 2014 dimana jumlah penduduk sebanyak 407.775 jiwa

Kepadatan penduduk Kabupaten Bulukumba pada tahun 2015 yakni 355 jiwa perkm² mengalami peningkatan 0,57% dari tahun 2014. Kecamatan Ujung Bulu mempunyai kepadatan yang tinggi dikarenakan sebagai ibukota kabupaten dan aktivitas yang tinggi dengan jumlah penduduk yang besar dan luas daerah relatif kecil jika dibandingkan kecamatan lainnya.

Tabel 4.2
Jumlah Penduduk di Wilayah Studi Tahun 2011-2015

No	Kecamatan	2011 (jiwa)	2012 (jiwa)	2013 (jiwa)	2014 (jiwa)	2015 (jiwa)
1	Ujung Bulu	48.518	48.816	49.298	51.916	52.832
2	Gantarang	71.741	72.143	72.891	73.545	74.061

Sumber : Bulukumba Dalam Angka,2016

Meningkatnya jumlah penduduk seiring pula dengan meningkatnya permintaan masyarakat akan perumahan. Jumlah perumahan yang dikelola developer dari tahun ke tahun terjadi peningkatan, hal ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.3
Jumlah Perumahan Yang Dikelola Developer di Kota Bulukumba Tahun 2011 – 2016

No	Uraian	Tahun				
		2012 (Unit)	2013 (Unit)	2014 (Unit)	2015 (Unit)	2016 (Unit)
1	Developer	485	373	706	813	1133

Sumber: Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan, 2017

Pemda Bulukumba berusaha memenuhi permintaan akan rumah yang tiap tahunnya meningkat namun tidak terpenuhi karena anggaran pembagunan yang terbatas oleh karena itu perumahan yang belum terpenuhi dibangun oleh pihak

swasta dalam hal ini adalah pengembang yang ingin membangun perumahan di Kota Bulukumba.

2. POLA GUNA LAHAN KOTA BULUKUMBA

Kota Bulukumba dengan luas wilayah 1.154,67 km² berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (Zoning Regulation) Kawasan Perkotaan Bulukumba (RDTR dan PZ Kota Bulukumba), data terakhir menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan di Kota Bulukumba meliputi:

- a. Perumahan sebesar 1085,27 Ha
- b. Perdagangan dan jasa sebesar 97,74 Ha
- c. Industri sebesar 30,39 Ha
- d. Pertanian sebesar 168,48 Ha
- e. Ruang Terbuka Hijau sebesar 101,78 Ha

3. KEDUDUKAN DAN FUNGSI KOTA BULUKUMBA

Menurut Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Pengaturan Zonasi Kawasan Perkotaan Bulukumba 2016 – 2035, Kawasan Perkotaan Bulukumba yang meliputi: Kecamatan Ujung Bulu dan Sebagian Kecamatan Gantarang. Penetapan Sub Bagian Wilayah Perkotaan Bulukumba yang ditetapkan dengan mempertimbangkan morfologi Bagian Wilayah Perkotaan Bulukumba, keserasian dan keterpaduan fungsi Bagian Wilayah Perkotaan dan jangkauan dan batasan pelayanan untuk keseluruhan Bagian Wilayah Perkotaan dengan memperhatikan rencana struktur ruang dalam RTRW Kabupaten Bulukumba. Pembagian Sub BWP yang akan direncanakan di Kawasan Perkotaan Bulukumba terbagi menjadi 8 (Delapan) Sub BWP. Pembagian Sub BWP ini didasari pada luasan Bagian

Wilayah Perkotaan yang tertuang dalam RDTR Kawasan Perkotaan Bulukumba. Berikut ini adalah luas masing-masing Sub BWP, dirinci berdasarkan jenis peruntukannya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel : 4.4
Luas Masing-Masing Sub BWP Bulukumba

NO.	PEMBAGIAN SUB BWP	LUAS (HA)	PERSENTASE (%)
1	SUB Bagian Wilayah Perkotaan A	295,66	14,33
2	SUB Bagian Wilayah Perkotaan B	245,79	11,96
3	SUB Bagian Wilayah Perkotaan C	176,30	8,55
4	SUB Bagian Wilayah Perkotaan D	267,05	12,99
5	SUB Bagian Wilayah Perkotaan E	312,86	15,07
6	SUB Bagian Wilayah Perkotaan F	272,68	13,63
7	SUB Bagian Wilayah Perkotaan G	398,25	18,54
8	SUB Bagian Wilayah Perkotaan H	102,35	4,92
TOTAL LUAS (HA)		2070,94	100

Sumber : Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang ,2017

4. KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA BULUKUMBA

Dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) Kawasan Perkotaan Bulukumba. Penetapan peruntukan lahan zona perumahan di Kawasan Perkotaan Bulukumba, ditujukan untuk:

- Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi;
- Mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat; dan

- Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan-lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang.

Perumahan Kepadatan Sedang

Perumahan dengan kepadatan sedang pada Kawasan Perkotaan Bulukumba diarahkan pada Sub BWP A Kecamatan Ujung Bulu Desa Paenre Lompoe Blok A1 dengan luas lahan 0,39ha, Kelurahan Caile Blok A1 dengan luas lahan 20,79 ha, Kelurahan Caile Blok A2 dengan luas lahan 8,43 Ha, Kelurahan Loka Blok A2 dengan luas lahan 17,55 Ha, Kelurahan Tanah Kongkong dengan luas lahan 2,72 Ha, Kelurahan Tanah Kongkong Blok A3 dengan luas lahan 17,81 Ha.

Sub BWP B Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Caile Blok B1 dengan luas lahan 30,37 Ha, Kelurahan Caile Blok B2 dengan luas lahan 19,92 Ha, Kelurahan Caile Blok B3 dengan luas lahan 22,76 Ha, Blok B4 Kelurahan Caile dengan luas lahan 27,72 Ha, Kelurahan Caile Blok B5 dengan luas lahan 15,56 Ha, Kelurahan Loka Blok B5 dengan luas lahan 17,04 Ha.

Sub BWP C Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Tanah Kongkong Blok C1 dengan luas lahan 22.07 Ha, Kelurahan Kasimpureng Blok C2 dengan luas lahan 14,58 Ha. Kelurahan Bintarore Blok C2 dengan luas lahan 4,04 Ha, Kelurahan Tanah Kongkong Blok C2 dengan luas lahan 7,83 Ha, Kelurahan Kasimpureng Blok C3 dengan luas lahan 1,40 Ha, Kelurahan Bentenge Blok C3 dengan luas lahan 12,99 ha, Kelurahan Loka Blok C3 dengan luas lahan 3,46 Ha, Kelurahan Bentenge Blok C4 dengan luas lahan 4,37 ha, Kelurahan Loka Blok C4 dengan luas lahan 0,86 Ha, Kelurahan Terang –terang Blok C4 dengan luas lahan 13,74 Ha, Kelurahan Bintarore Blok C5 dengan luas lahan 7,46 Ha.

Sub BWP D Kelurahan Caile Blok D1 dengan luas lahan 16,47 Ha, Kelurahan Ela – Ela Blok D1 dengan luas lahan 7,50 Ha, Kelurahan Terang – Terang Blok D1 dengan luas lahan 3.89 Ha, Kelurahan Ela –ela Blok D3 dengan luas lahan 16,61 Ha, Kelurahan Kalumeme Blok D3 dengan luas lahan 10,81 Ha, Kelurahan Ela – Ela Blok D4 dengan luas lahan 0,93 Ha, Kelurahan Kalumeme Blok D4 dengan luas lahan 18,26 Ha, Kelurahan Kalumeme Blok D5 dengan luas lahan 3,17 ha.

Sub BWP E Kecamatan Gantarang Kelurahan Matekko Blok E1 dengan luas lahan 1,25Ha, Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Bintarore Blok E1 dengan luas lahan 7,73 Ha, Kecamatan Gantarang Kelurahan Matekko Blok E3 dengan luas lahan 6,03 Ha. Kelurahan Matekko Blok E4 dengan luas lahan 18,85Ha.

Sub BWP G Kecamatan Gantarang Desa Polewali Blok G1 dengan luas wilayah 9,30 Ha, Desa Polewali Blok G2 dengan luas wilayah 43,91 ha, Desa Polewali Blok G3 dengan luas lahan 19,23 Ha, Desa Taccorong Blok G5 dengan luas lahan 6,81 Ha.

Sub BWP H Kawasan Reklamasi Blok H1 dengan luas lahan 1,27 Ha, Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Bintarore Blok H1 dengan luas lahan 15,92 Ha. Kawasan Reklamasi Blok H3 dengan luas Lahan 0,31Ha, Kelurahan Terang – Terang Blok H3 dengan luas lahan 2,37 Ha.

Perumahan Kepadatan Rendah

Perumahan dengan kepadatan rendah di Kawasan Perkotaan Bulukumba diarahkan pada Sub BWP A Kecamatan Gantarang Desa Paenre Lompoe Blok A1 dengan luas lahan 20,81 Ha, Kelurahan Caile Blok A1 dengan luas lahan 3,91

Ha. Desa Paenre Lompoe Blok A2 dengan luas lahan 12,16 Ha, Kelurahan Caile Blok A2 dengan luas lahan 2,90 Ha, Kelurahan Loka Blok A2 dengan luas lahan 14,69 Ha. Kecamatan Gantarang Desa Paenre Lompoe Blok A3 dengan luas lahan 25,37 Ha, Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Loka Blok A3 dengan luas lahan 2,78 Ha, Kelurahan Tanah Kongkong Blok A3 dengan luas lahan 21,65 Ha, Kecamatan Gantarang Desa Paenre Lompoe Blok A4 dengan luas lahan 38,93 H.

Sub BWP B Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Caile Blok B1 dengan luas wilayah 24,44 Ha,

Sub BWP C Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Bintarore Blok C5 dengan luas wilayah 11,02 Ha.

Sub BWP D Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Caile Blok D1 dengan luas wilayah 6,08 Ha, Kelurahan Ela – Ela Blok D1 dengan luas wilayah 0,02 Ha, Kelurahan Caile Blok D2 dengan luas lahan 16,20 Ha. Kelurahan Ela –ela Blok D2 dengan luas lahan 7,31 Ha, Kelurahan Ela –ela Blok D3 dengan luas lahan 17,39 Ha, Kelurahan Kalumeme Blok D4 dengan luas lahan 19,89 ha, Kelurahan Kalumeme Blok D5 dengan luas lahan 18,88 Ha.

Sub BWP E Kecamatan Gantarang Kelurahan Matekko Blok E1 dengan luas lahan 5,82 Ha, Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Bintarore Blok E1 dengan luas lahan 44,49 ha, Kecamatan Gantarang Kelurahan Matekko Blok E2 dengan luas lahan 37,05 ha, Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Bintarore Blok E2 dengan luas lahan 21,38 ha. Kecamatan Gantarang Kelurahan Matekko Blok E3 dengan luas lahan 31,44 Ha, Kecamatan Ujung Bulu Kelurahan Bintarore Blok E3 dengan

luas lahan 8,84 Ha. Kecamatan Gantarang Kelurahan Matekko Blok E4 dengan luas lahan 27,29Ha,

Sub BWP F Kecamatan Gantarang Kelurahan Jalanjang Blok F1 dengan luas lahan 13,78 Ha, Kelurahan Jalanjang Blok F2 dengan luas lahan 23,79 Ha, Kelurahan Jalanjang Blok F3 dengan luas lahan 1,53 ha, Kelurahan Jalanjang Blok F4 dengan luas lahan 0,77 Ha.

Sub BWP G Kecamatan Gantarang Desa Polewali Blok G1 dengan luas lahan 17,69ha, Desa Polewali Blok G2 dengan luas lahan 10,43 Ha, Desa Polewali Blok G3 dengan luas lahan 18,45 Ha, Desa Polewali Blok G4 dengan luas lahan 7,75 Ha. Desa Taccorong Blok G4 dengan luas lahan 33,41Ha, Desa Polewali Blok G5 dengan luas lahan 0,44 Ha, Desa Taccorong Blok G5 dengan luas lahan 32,88 Ha. Untuk lebih jelasnya penetapan peruntukan lahan zona perumahan Dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) Kawasan Perkotaan Bulukumba dapat dilihat pada gambar 4.3.



**PROGRAM MAGISTER
PERENCANAAN WILAYAH & KOTA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

**Judul Tesis :
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN
BERDASARKAN PREFERENSI MASYARAKAT
KOTA BULUKUMBA**

**Judul Gambar :
ZONA PERUMAHAN PERKOTAAN
BULUKUMBA**

- LEGENDA :**
- BATAS KEKAWATAN
 - BATAS KELURAHAN
 - JALAN NASIONAL
 - SUNGAI
-
- Rumah Kepadatan Sedang
 - Rumah Kepadatan Rendah

Dosen Pembimbing :

1. Prof. Dr. Batara Surya, ST., MSi.
2. Dr. Ir. Syafri, MSi.

Mahasiswa :
IMAS SUBRIAH MARYATI
MPW. 4514034

INSET PETA :

SKALA : 1 : 35.000

SUMBER PETA :

- Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kab. Bulukumba

2017

B. ANALISIS PREFERENSI MASYARAKAT DALAM PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN

1. Pengujian Kuesioner

Pengujian kuesioner untuk responden menggunakan sampel yang berjumlah 84 responden menggunakan uji validitas dan reliabilitas. Hasil pengujian kuesioner adalah sebagai berikut

1.1 Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Hasil penelitian dianggap valid apabila terdapat kesamaan antara data yang terkumpul dengan data yang sesungguhnya terjadi objek yang diteliti. Dalam hal ini dapat digunakan suatu item pertanyaan yang diharapkan dapat secara tepat mengungkapkan variabel yang diukur (Ghozali,2007).

Hasil pengujian validitas dilakukan dengan menghitung korelasi antar masing-masing skor item pertanyaan dari tiap variabel dengan total skor variabel tersebut. Jika skor item tersebut berkorelasi positif dengan skor total item dan lebih tinggi dari korelasi antar item menunjukkan bahwa kevalidatan instrument tersebut. Dalam Penelitian ini nilai df dapat dihitung sebagai berikut $df = n - 5 = 84 - 5 = 79$ dengan tingkat signifikansi sebesar 0,05 maka di dapat r tabel sebesar 0,2146 dengan menggunakan bantuan *software* spss versi 24.0. Hasil pengujian validitas dapat dilihat pada tabel 4.5 .

Hasil pengujian validasi kuesioner pada tabel 4.5 dapat diketahui bahwa semua indikator mempunyai nilai koefisien korelasi $r_{Hitung} >$ dari r_{tabel} sebesar 0,2146 kecuali pada indikator aksesibilitas 6 (kedekatan dengan keluarga) tidak

valid yang mempunyai r hitung $< r$ tabel : $-0,113 < 0,216$, dari data uji validasi kuesioner menunjukkan bahwa untuk sampel sebanyak 84 responden memiliki tingkat validitas penelitian yang memenuhi kriteria.

Tabel. 4.5
Hasil Pengujian Validitas

Variabel	r hitung	r tabel	Valid / Tidak
Variabel Aksesibilitas			
Aksesibilitas 1	0,679	0,2146	Valid
Aksesibilitas 2	0,768	0,2146	Valid
Aksesibilitas 3	0,735	0,2146	Valid
Aksesibilitas 4	0,732	0,2146	Valid
Aksesibilitas 5	0,566	0,2146	Valid
Aksesibilitas 6	-0,113	0,2146	Tidak
Variabel Sosial Ekonomi			
Sosial ekonomi 1	0,701	0,2146	Valid
Sosial ekonomi 2	0,716	0,2146	Valid
Sosial ekonomi 3	0,794	0,2146	Valid
Sosial ekonomi 4	0,728	0,2146	Valid
Variabel Ketersediaan Sarana Prasarana			
Sarana Prasarana1	0,873	0,2146	Valid
Sarana Prasarana2	0,813	0,2146	Valid
Sarana Prasarana3	0,786	0,2146	Valid
Sarana Prasarana4	0,849	0,2146	Valid
Variabel Kenyamanan Lingkungan			
Kenyamanan 1	0,780	0,2146	Valid
Kenyamanan 2	0,779	0,2146	Valid
Kenyamanan 3	0,854	0,2146	Valid
Kenyamanan 4	0,772	0,2146	Valid
Kenyamanan 5	0,773	0,2146	Valid
Variabel karakteristik Rumah			
Karakteristik Rumah 1	0,837	0,2146	Valid
Karakteristik Rumah 2	0,830	0,2146	Valid
Karakteristik Rumah 3	0,797	0,2146	Valid

Sumber : Hasil Olahan Data, 2017

1.2 Uji Reliabilitas

Uji realibilitas digunakan untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliabel

atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu (Ghozali,2007) dengan menggunakan uji statistic Cronbach Alpha (α). Suatu variabel dikatakan reliabel jika memberikan nilai koefisien Alpha lebih besar dari taraf signifikansi 0,60 (Ghozali,2007). Hasil uji reliabilitas dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel 4.6

Tabel. 4.6
Hasil Pengujian Reliabilitas

Variabel	Item	Cronbach Alpha (α)	Keterangan
Aksesibilitas	5	0,738	Reliabel
Sosial Ekonomi	4	0,715	Reliabel
Sarana Prasarana	4	0,850	Reliabel
Kenyamanan Lingkungan	5	0,851	Reliabel
Karakteristik Rumah	3	0,758	Reliabel
Perkembangan Kota	4	0,648	Reliabel

Sumber : Hasil Olahan Data, 2017

Hasil pengujian reliabilitas pada tabel diatas menunjukkan bahwa nilai koefisien alpha dari tiap variabel –variabel yang diteliti memiliki nilai koefisien Alpha lebih besara dari 0,60. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa seluruh variable dinyatakan reliabel

2. Deskriptif Lokasi Perumahan

2.1 Perumahan Fuad Arafah 2

Perumahan Fuad Arafah 2 terletak di jalan Adiguna kelurahan Caile kecamatan ujung bulu yang dibangun oleh developer CV. SINAR JAYA dengan luas lahan sebesar 7.115 M² dengan jumlah unit yang terbangun sebesar 40 unit dengan type 70/128 M² merupakan bekas lahan sawah dengan status kepemilikan tanah hak milik, dengan fasilitas sosial yang disediakan oleh developer berupa failitas peribadatan (mushollah), fasilitas lapangan olah raga dan taman bermain, serta jalur hijau /tamansementara fasilitas umum yang disediakan oleh developer berupa listrik, tempat pembuangan sampah, drainase dan pembangunan sumur bor

Untuk lebih jelasnya mengenai lokasi perumahan dapat dilihat pada gambar 4.2

2.2 Perumahan Griya Adi Sanjaya

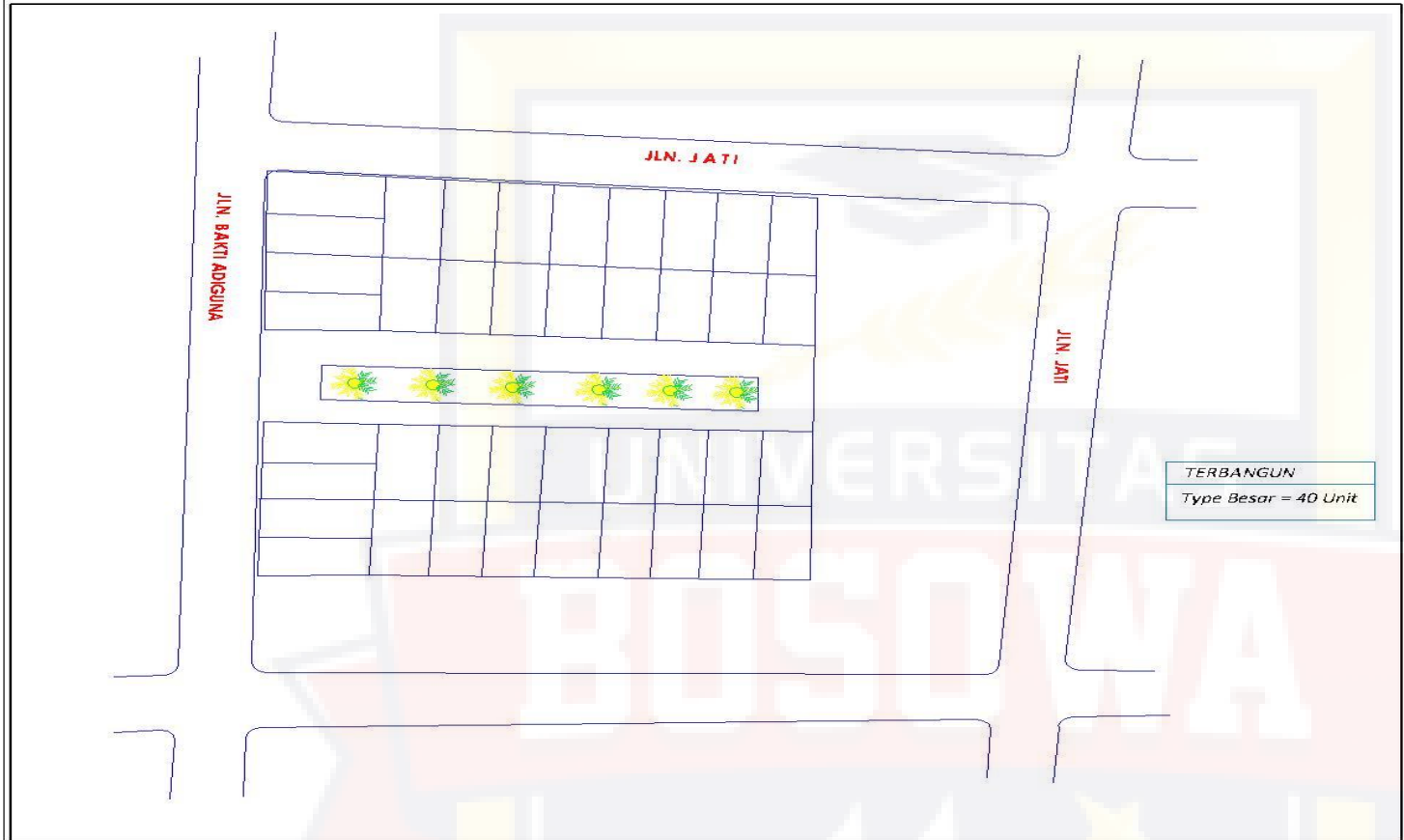
Perumahan Griya Adi Sanjaya terletak di jalan Matahari kelurahan Caile kecamatan ujung bulu yang dibangun oleh developer CV. ADI JAYA dengan luas lahan sebesar 5.770 M² dengan jumlah unit yang terbangun sebesar 46 unit type 63/105 M² dengan status kepemilikan tanah hak milik, dengan fasilitas sosial yang disediakan oleh developer berupa failitas peribadatan (mushollah), fasilitas lapangan olah raga dan taman bermain, serta jalur hijau /taman, sementara fasilitas umum yang disediakan oleh developer berupa listrik dengan daya 900 watt, tempat pembuangan sampah, drainase dan pembangunan sumur bor . Untuk lebih jelasnya mengenai lokasi perumahan dapat dilihat pada gambar 4.4

2.3 Perumahan Tiara Permai 3





Perumahan Tiara terletak di jalan Pinus kelurahan Caile kecamatan ujung bulu yang dibangun oleh developer CV. Lima Jaya dengan luas lahan sebesar 6.589 M² dengan jumlah unit yang terbangun sebesar 56 unit type 39/90 M² dengan status kepemilikan tanah hak milik, dengan fasilitas sosial yang disediakan oleh developer berupa fasilitas peribadatan (mushollah), sementara fasilitas umum yang disediakan oleh developer berupa listrik dengan daya 900 watt, tempat pembuangan sampah, drainase dan pembangunan sumur bor . Untuk lebih jelasnya mengenai lokasi perumahan dapat dilihat pada gambar 4.5

2.4 Perumahan Puri Asri Estate

Perumahan Puri Asri Estate berada di Desa Polewali kecamatan Gantarang yang dibangun oleh developer CV.Bina Griya TRP dengan luas lahan sebesar 44.000 M² dengan jumlah unit yang terbangun untuk type besar 5 unit type 115/220 M², type menengah 72 unit type 40/128 M² dan untuk type kecil 290 unit type 37/105 M² dengan status kepemilikan tanah hak milik, dengan fasilitas sosial yang disediakan oleh developer berupa fasilitas peribadatan (mushollah) fasilitas lapangan olah raga dan taman bermain, serta jalur hijau /taman, sementara fasilitas umum yang disediakan oleh developer berupa listrik dengan daya 900 watt, tempat pembuangan sampah, drainase dan pembangunan sumur bor . Untuk lebih jelasnya mengenai lokasi perumahan dapat dilihat pada gambar 4.6

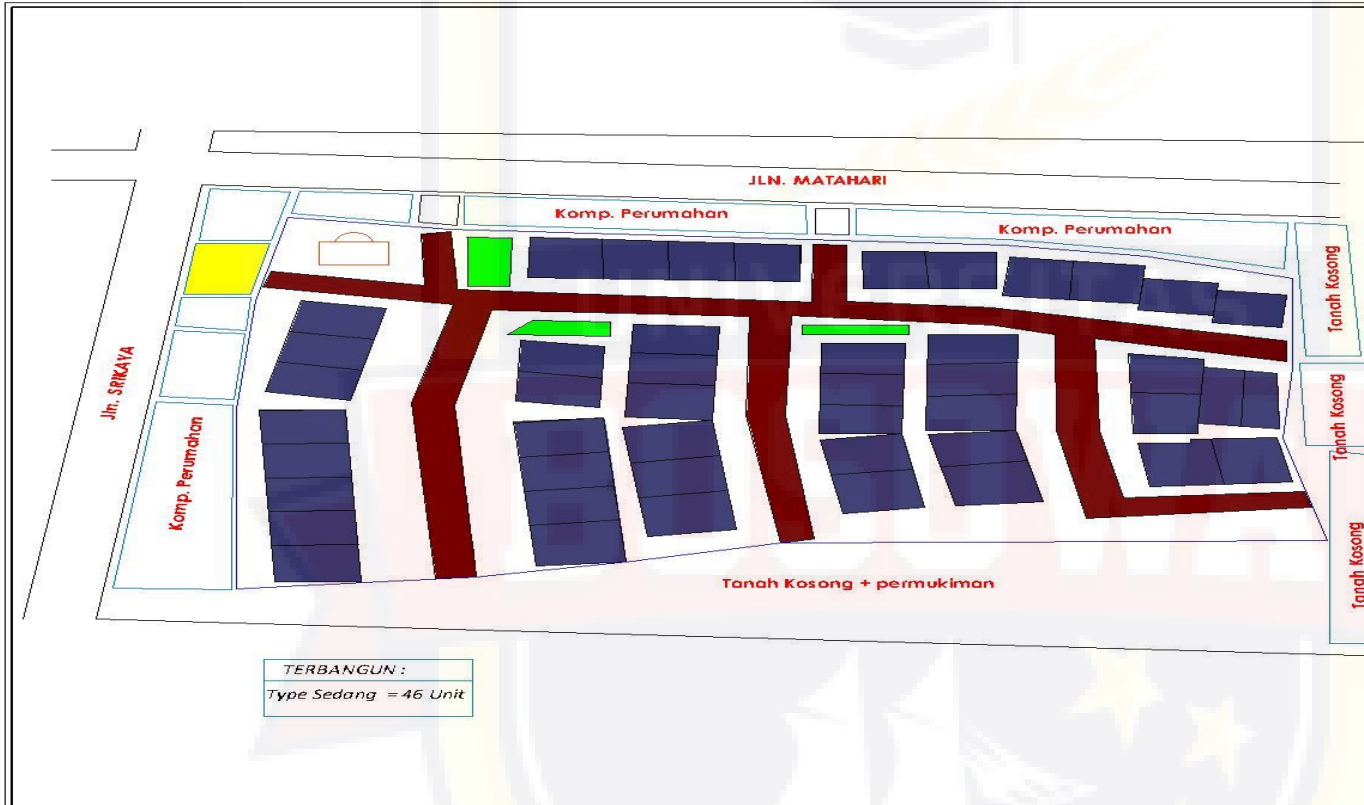


SITE PLAN PERUMAHAN PUAD ARAFAH-2

 PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN WILAYAH & KOTA UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
Judul Tesis : PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN BERDASARKAN PREFERENSI MASYARAKAT KOTA BULUKUMBA
Judul Gambar : SITE PLAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PUAD ARAFAH-2
LEGENDA : 
Dosen Pembimbing : 1. Prof. Dr. Batara Surya, ST.,MSi. 2. Dr. Ir. Syafri, MSi.
Mahasiswa : IMAS SUBRIAH MARYATI MPW. 4514034
INSET PETA : 
 SKALA : 1 : 10.000
SUMBER PETA : • Pengembang (Developer) 2017



PERUMAHAN FUAD ARAFAH 2



SITE PLAN PERUMAHAN GRIYA ADISANJAYA



PROGRAM MAGISTER
PERENCANAAN WILAYAH & KOTA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR

Judul Tesis :
**PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN
BERDASARKAN PREFERENSI MASYARAKAT
KOTA BULUKUMBA**

Judul Gambar :
**SITE PLAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN GRIYA ADISANJAYA**

- LEGENDA :**
- Rusng Terbuka Hijau / Taman Bermain
 - Jalan Kompleks
 - Rumah Type 63/309
 - Lahan Yang Akan dibebaskan
 - Lahan Yang Akan dibebaskan
 - Bata Lokasi Perumahan
 - Mushollah

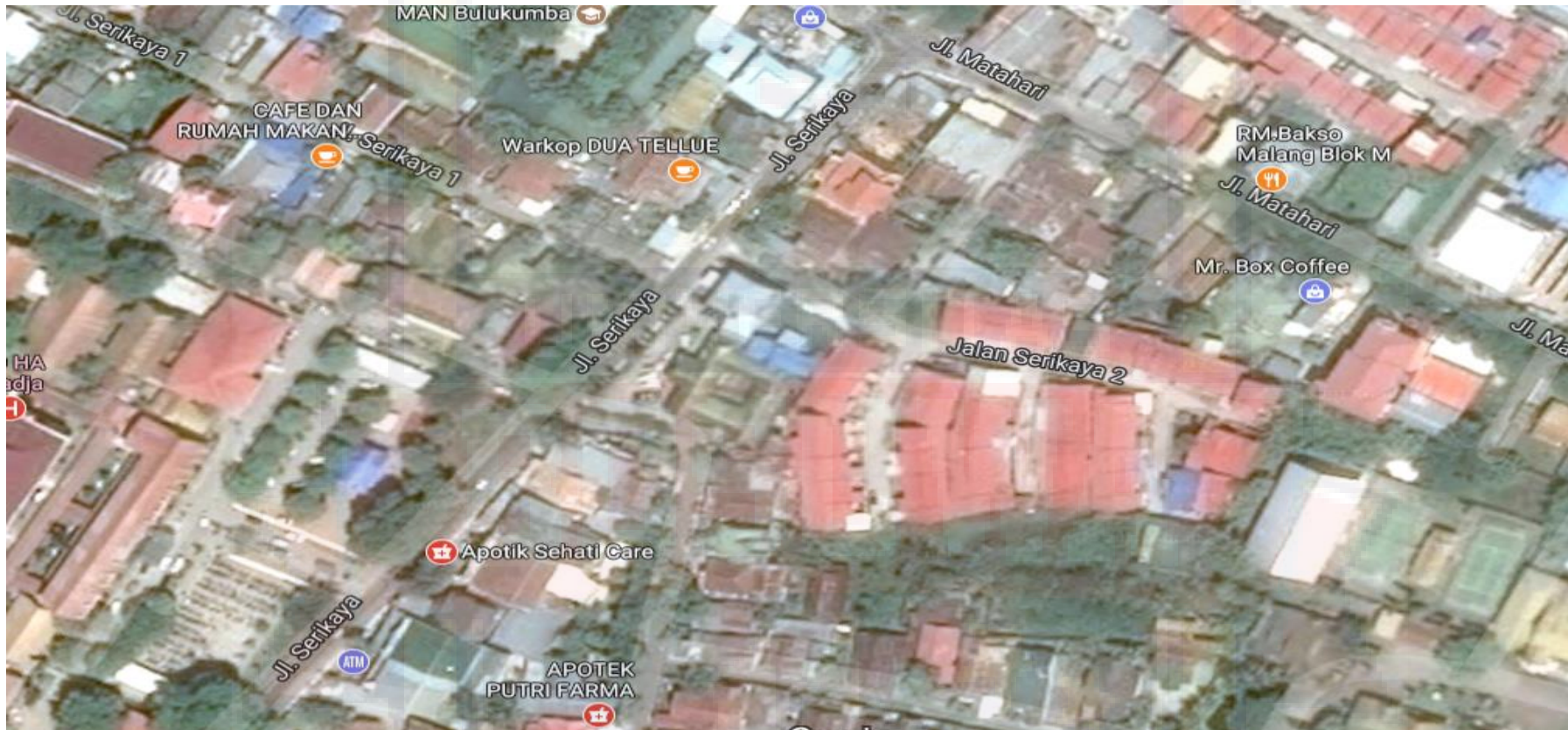
Dosen Pembimbing :
1. Prof. Dr. Batara Surya, ST., MSi.
2. Dr. Ir. Syafri, MSi.

Mahasiswa :
**IMAS SUBRIAH MARYATI
MPW. 4514034**

INSET PETA :

SKALA : 1 : 25.000

SUMBER PETA :
• Pengembang (Developer)
2017



PERUMAHAN GRIYA ADI SANJAYA



PROGRAM MAGISTER
PERENCANAAN WILAYAH & KOTA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR

Judul Tesis :
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN
BERDASARKAN PREFERENSI MASYARAKAT
KOTA BULUKUMBA

Judul Gambar :
**SITE PLAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN TIARA**

LEGENDA :
 - - - BATAS KECAKUPATAN
 - - - BATAS KELURAHAN
 - - - JALAN NASIONAL
 - - - SUNGAI

Dosen Pembimbing :
 1. Prof. Dr. Batara Surya, ST.,MSi.
 2. Dr. Ir. Syafri, MSi.

Mahasiswa :
IMAS SUBRIAH MARYATI
MPW. 4514034

INSET PETA :

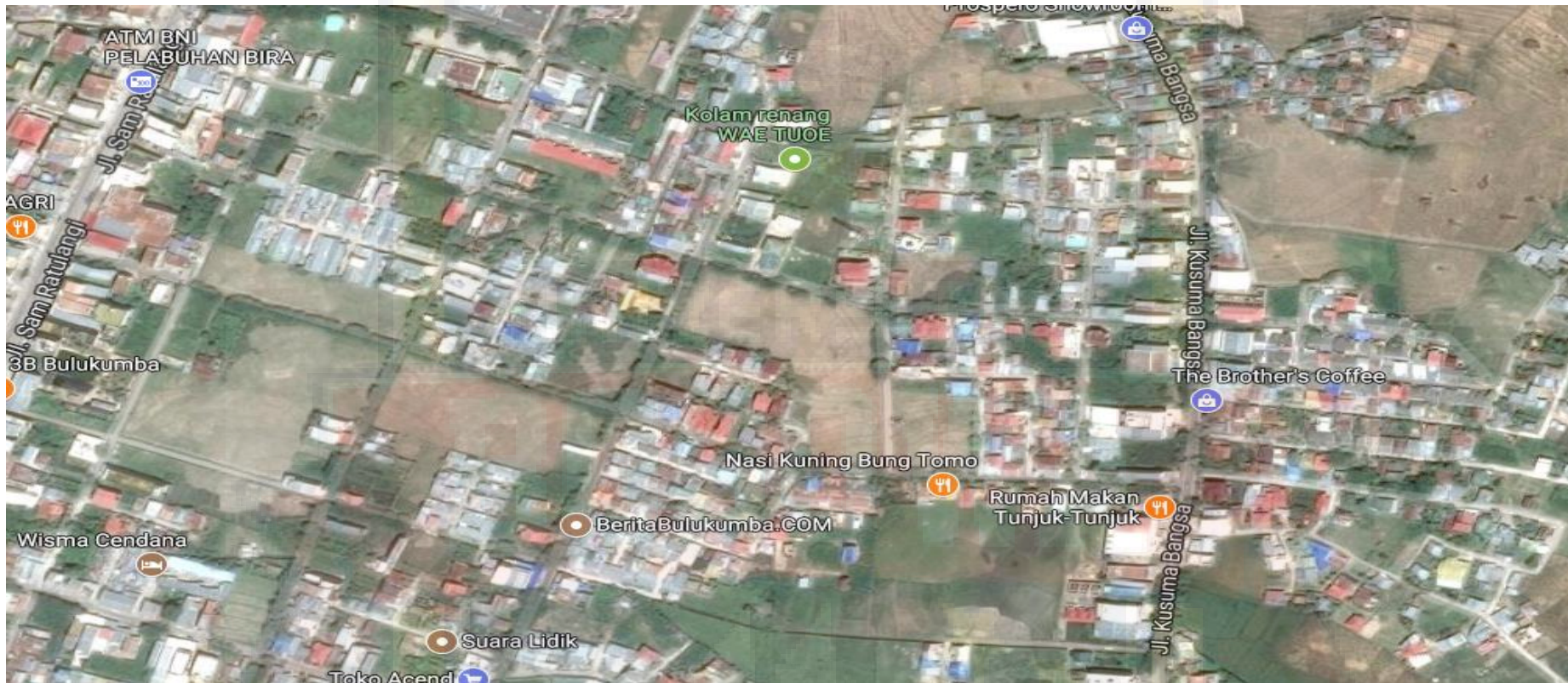
 SKALA : 1 : 10.000

SUMBER PETA :
 • Pengembang (Developer)

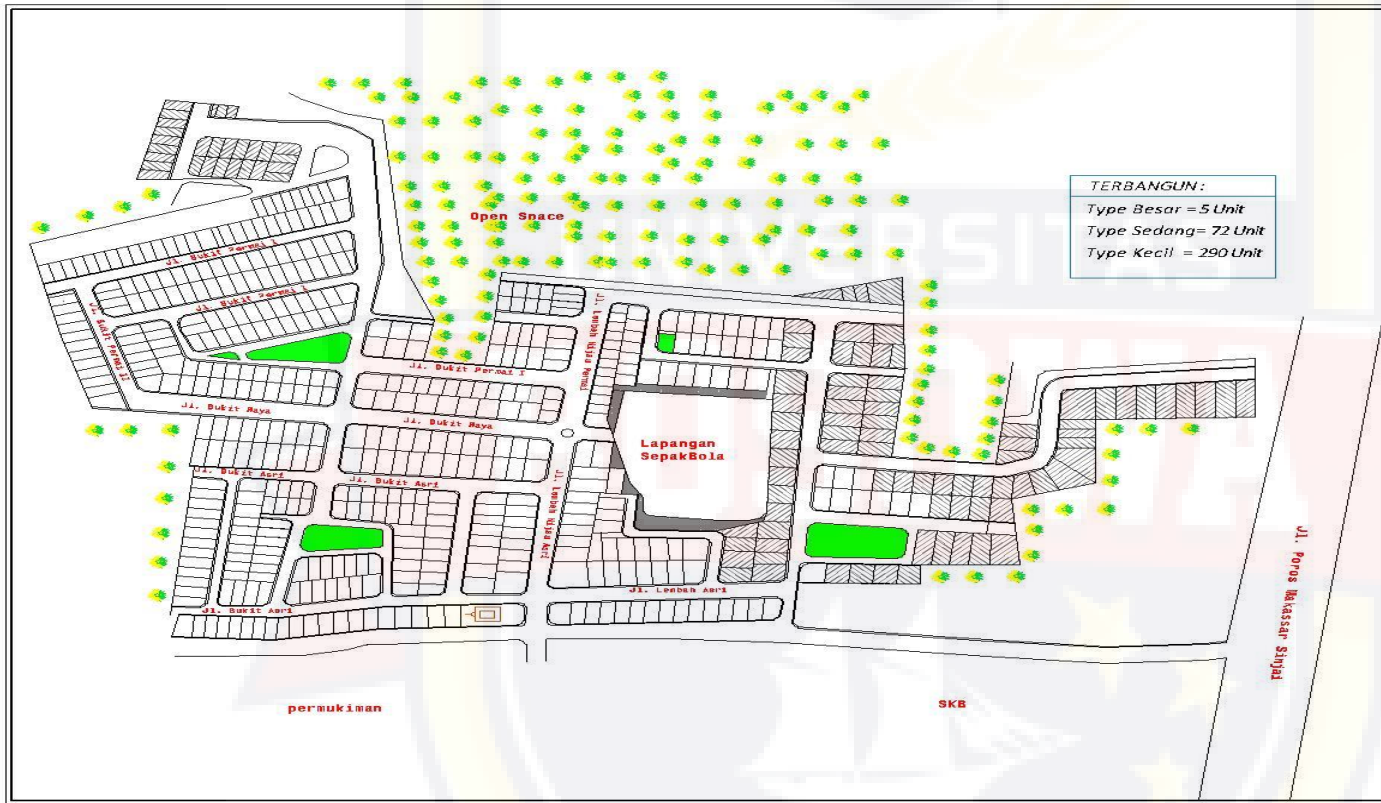
2017

SITE PLAN PERUMAHAN TIARA

TERBANGUN :
 Type Kecil = 56 Unit



PERUMAHAN TIARA



TERBANGUN:
 Type Besar = 5 Unit
 Type Sedang = 72 Unit
 Type Kecil = 290 Unit



PROGRAM MAGISTER
 PERENCANAAN WILAYAH & KOTA
 UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR

Judul Tesis:
 PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN
 BERDASARKAN PREFERENSI MASYARAKAT
 KOTA BULUKUMBA

Judul Gambar:
**SITE PLAN PERUMAHAN
 PURI ASRI ESTATE**

LEGENDA:
 LAJAN
 LAPANGAN SEPAKBOLA
 ALAN
 BELUM TERBANGUN
 MAJORITAS

Dosen Pembimbing:
 1. Prof. Dr. Batara Surya, ST.,MSi.
 2. Dr. Ir. Syafri, MSi.

Mahasiswa:
IMAS SUBRIAH MARYATI
MPW. 4514034

INSET PETA:

SKALA : 1 : 35.000

SUMBER PETA : PENGEMBANG (Developer)
2017

SITE PLAN PERUMAHAN PURI ASRI ESTATE



PERUMAHAN PURI ASRI ESTATE

3. Gambaran Umum Penghuni Perumahan

3.1 Karakteristik Sosial Ekonomi

3.1.1 Usia Responden

Berdasarkan usia responden masyarakat penghuni perumahan yang berada di Kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah², Griya AdiSanjaya dan Tiara Permai 3) serta perumahan yang berada di Kawasan Pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) dapat di distribusikan kedalam kelompok interval umur responden yaitu: < 25 tahun, 25-35 tahun, 35-45 tahun, 45-50 tahun dan > 50 tahun, hasil dari distribusi tersebut dapat dilihat pada tabel 4.7 (distribusi frekuensi usia responden di tiap lokasi perumahan) berikut ini :

Tabel : 4.7
Distribusi Frekuensi Usia Responden
Perumahan Fuad Arafah², Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate

Interval umur (Tahun)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PUSAT KOTA									Jml	%	% Kum
	Fuad Arafah			Griya Adi Sanjaya			Tiara					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
< 25	0	0,0	0,0	1	12,5	1,2	1	11,1	1,2	2	2,4	2,4
25-35	1	14,3	1,2	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	1	1,2	3,6
35-45	2	28,6	2,4	4	50,0	4,8	5	55,6	6,0	11	13,1	16,7
45-50	4	57,1	4,8	3	37,5	3,6	3	33,3	3,6	10	11,9	28,6
> 50	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	28,6
TOTAL	7	100	8,3	8	100	9,5	9	100	10,7	24	28,6	

Interval umur (Tahun)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA									Jml	%	% Kum
	Puri Asri Type Besar			Puri Asri Type Sedang			Puri Asri Type Kecil					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
< 25	0	0	0,0	0	0,0	0,0	3	6,7	3,6	3	3,6	32,1
25-35	1	0	1,2	1	8,3	1,2	17	37,8	20,2	19	22,6	54,8
35-45	1	33,3	1,2	6	50,0	7,1	11	24,4	13,1	18	21,4	76,2
45-50	1	33,3	1,2	4	33,3	4,8	13	28,9	15,5	18	21,4	97,6
> 50	0	0,0	0,0	1	8,3	1,2	1	2,2	1,2	2	2,4	100
TOTAL	3	67	3,6	12	100	14,3	45	100	53,6	60	71,4	

TOTAL										84	100
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	------------

Sumber : Hasil Olah Data ,2017

Berdasarkan data di atas dapat dijelaskan bahwa sebahagian besar masyarakat penghuni perumahan yang menjadi responden pada perumahan di kawasan pusat kota (Perumahan Fuad Arafah2, Griya Adi Sanjaya, Tiara Permai 3) berusia antara 35- 45 tahun (13,1%) dan untuk usia antara 45-50 tahun (11,9%) sementara untuk masyarakat yang berada pada perumahan dikawasan pinggiran kota berusia antara 25-35 tahun (22,6%) dan usia antara 35-45 tahun (21,4%), hal ini menggambarkan bahwa sebagian besar dari responden yang masuk pada wilayah studi merupakan masyarakat dengan usia dewasa /produktif

3.1.2 Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, GriyaAdisanjaya, Tiara Permai 3) dan Perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) yang menjadi responden memiliki tingkat pendidikan minimal Tamat SMA dan mayoritas tingkat pendidikannya tamat perguruan tinggi.Untuk lebih jelasnya mengenai tingkat pendidikan responden dapat dilihat pada Tabel 4.8 berikut ini:

Tabel : 4.8
Distribusi Frekuensi Tingkat Pendidikan Responden
Perumahan Fuad Arafah2,Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate

Tingkat Pendidikan	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PUSAT KOTA									Jml	%	% Kum
	Fuad Arafah			Griya Adi Sanjaya			Tiara					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
Tamat SD	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Tamat SMP	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Tamat SMA	0	0,0	0,0	2	25,0	2,4	4	44,4	4,8	6	7,1	7,1
Akd / PT	5	71,4	6,0	6	75,0	7,1	5	55,6	6,0	16	19,0	26,2
Magister	2	28,6	2,4	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	2	2,4	28,6
TOTAL	7	100	8,3	8	100	9,5	9	100	10,7	24	28,6	

Tingkat Pendidikan	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA									Jml	%	% Kum
	Puri Asri Type Besar			Puri Asri Type Sedang			Puri Asri Type Kecil					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
Tamat SD	0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	28,6
Tamat SMP	0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	28,6
Tamat SMA	0	0,0	0,0	5	41,7	6,0	24	53,3	28,6	29	34,5	63,1
Akd / PT	2	66,7	2,4	7	58,3	8,3	21	46,7	25,0	30	35,7	98,8
Magister	1	33,3	1,2	0	0	0,0	0	0	0,0	1	1,2	100
TOTAL	3	100	3,6	12	100	14,3	45	100	53,6	60	71,4	
TOTAL										84	100	

Sumber : Hasil olah Data ,2017

Dengan melihat data yang ada pada tabel diatas maka dapat dikatakan bahwa tingkat pendidikan yang dimiliki oleh sebagian besar penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, GriyaAdisanjaya, Tiara Permai 3) yang menjadi responden adalah tamat SMA sebesar 7,1%, tamat perguruan tinggi 19,0% dan lulusan Magister 2,4 % dan untuk Perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) yaitu tamat SMA sebesar 34,5%, tamat perguruan tinggi 35,7,0% dan lulusan Magister 1,2 %.Hal ini mengartikan bahwa sebagian besar responden yang tinggal diperumahan yang masuk dalam wilayah penelitian merupakan masyarakat penghuni yang mempunyai pendidikan relative tinggi yaitu mayoritas tamat perguruan tinggi (PT) terutama pada perumahan Fuad Arafah 2 hal ini dapat terjadi karena perumahan

fuad arafah merupakan perumahan yang diperuntukan bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi

3.1.3 Jenis Pekerjaan

Jenis pekerjaan penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, Griya Adisanjaya, Tiara Permai 3) dan Perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) berbeda – berbeda antara lain: PNS, Pegawai swasta, TNI/Polri, wiraswsata, untuk lebih jelasnya jenis pekerjaan responden penghuni perumahan yang masuk wilayah penelitian dapat dilihat pada tabel 4.9 dibawah ini

Tabel : 4.9
Distribusi Frekuensi Jenis Pekerjaan Responden
Perumahan Fuad Arafah2, Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate

Jenis Pekerjaan	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PUSAT KOTA									Jml	%	% Kum
	Fuad Arafah			Griya Adi Sanjaya			Tiara					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
PNS	5	71,4	6,0	4	50,0	4,8	6	66,7	7,1	15	17,9	17,9
Polri / TNI	0	0,0	0,0	1	12,5	1,2	0	0,0	0,0	1	1,2	19,0
pegawai swasta	2	28,6	2,4	3	37,5	3,6	3	33,3	3,6	8	9,5	28,6
Wiraswasta	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	28,6
Lain-lain	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	28,6
TOTAL	7	100	8,3	8	100	9,5	9	100	10,7	24	28,6	

Jenis Pekerjaan	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA									Jml	%	% Kum
	Puri Asri Type Besar			Puri Asri Type Sedang			Puri Asri Type Kecil					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
PNS	3	100	3,6	4	33,3	4,8	18	40,0	21,4	25	29,0	58,3
Polri / TNI	0	0	0,0	2	16,7	2,4	0	0,0	0,0	2	2,4	60,7
pegawai swasta	0	0,0	0,0	6	50,0	7,1	22	48,9	26,2	28	33,3	94,0
Wiraswasta	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	5	11,1	6,0	5	0,0	100,0
Lain-lain	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	100
TOTAL	3	100	3,6	12	100	14,3	45	100	53,6	60	71,4	
				TOTAL						84	100	

Sumber : Hasil Olah Data ,2017

Berdasarkan data tabel diatas maka dapat dikatakan bahwa jenis pekerjaan yang dimiliki oleh sebagian besar penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, GriyaAdisanjaya, Tiara Permai 3) yang menjadi responden adalah PNS (17,9%), Pegawai Swasta (9,5%), TNI/Polri (1,2%) dan responden yang berada pada Perumahan di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) adalah PNS (29,8%), Pegawai swasta (33,3%) dan TNI/Polri (2,4%). Hal ini dapat menggambarkan bahwa sebagian responden yang tinggal diperumahan yang masuk wilayah penelitian merupakan kelompok masyarakat penghuni yang mempunyai jenis pekerjaan yang relatif sama antar perumahan, yang lebih banyak dihuni oleh pegawai negeri (PNS) dan pegawai swasta

3.1.4 Tingkat Penghasilan

Tingkat penghasilan responden pada masyarakat penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, GriyaAdisanjaya, Tiara Permai 3) dan Perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) bervariasi atau berbeda-beda, tingkat penghasilan dari setiap individu akan mempengaruhi pendapatnya terhadap lokasi rumah yang ditempatinya karena penghasilan seseorang mempengaruhi persepsinya terhadap kualitas lingkungan untuk lebih jelasnya mengenai tingkat penghasilan responden di wilayah penelitian dapat dilihat pada tabel 4.10 berikut ini

Tabel : 4.10
Distribusi Frekuensi Tingkat Penghasilan Responden
Perumahan Fuad Arafah2,Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate

Tingkat Penghasilan (Rp)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PUSAT KOTA									Jml	%	% Kum
	Fuad Arafah			Griya Adi Sanjaya			Tiara					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
Tinggi > Rp. 5.000.000	3	42,9	3,6	4	50,0	4,8	4	44,4	4,8	11	13,1	13,1
Sedang Rp 2.000.000 - 5.000.000	4	57,1	4,8	4	50,0	4,8	5	55,6	6,0	13	15,5	28,6
Rendah < Rp. 2.000.000	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	28,6
TOTAL	7	100	8,3	8	100	9,5	9	100	10,7	24	28,6	

Tingkat Penghasilan (Rp)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA									Jml	%	% Kum
	Puri Asri Type Besar			Puri Asri Type Sedang			Puri Asri Type Kecil					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
Tinggi > Rp. 5.000.000	1	33,33	1,2	3	25,0	3,6	13	28,9	15,5	17	20,2	61,9
Sedang Rp 2.000.000 - 5.000.000	2	66,67	2,4	9	75,0	10,7	29	64,4	34,5	40	47,6	96,4
Rendah < Rp. 2.000.000	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	3	6,7	3,6	3	3,6	100,0
TOTAL	3	100	3,6	12	100	14,3	45	100	53,6	60	71,4	
TOTAL										84	100	

Sumber : Hasil olah data ,2017

Berdasarkan data tabel dapat dikatakan bahwa tingkat penghasilan sebagian besar penghuni perumahan pada kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah2, Griya adisanjaya, Tiara Permai 3) mempunyai tingkat penghasilan yang tinggi > Rp. 5.000.000 sebesar (13,1%), penghasilan sedang antara Rp.2.000.000-Rp.5.000.000 sebesar (15,5%), sementara untuk tingkat penghasilan penghuni pada perumahan di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) mempunyai

tingkat penghasilan yang tinggi > Rp. 5.000.000 sebesar (20,2%) , penghasilan sedang antara Rp.2.000.000-Rp.5.000.000 sebesar (47,6%) dan penghasilan rendah kurang dari Rp.2.000.000,- sebesar 3,6%.

Penghasilan seseorang akan mempengaruhi persepsi terhadap lokasi rumah yang ditempatinya, semakin tinggi penghasilan yang diperoleh maka semakin bertambah pula persepsi seseorang terhadap kualitas lingkungan perumahannya.

3.1.5 Tingkat pengeluaran

Tingkat penghasilan responden pada masyarakat penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, GriyaAdisanjaya, Tiara Permai 3) dan Perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) bervariasi atau berbeda-beda, untuk lebih jelasnya mengenai tingkat pengeluaran masyarakat penghuni perumahan yang ada pada wilayah penelitian dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel : 4.11
Distribusi Frekuensi Tingkat Pengeluaran Responden
Perumahan Fuad Arafah2,Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate

Tingkat Penhasilan (Rp)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PUSAT KOTA									Jml	%	% Kum
	Fuad Arafah			Griya Adi Sanjaya			Tiara					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
Tinggi > Rp. 5.000.000	2	28,6	2,4	3	37,5	3,6	2	22,2	2,4	7	8,3	8,3
Sedang Rp 2.000.000 - 5.000.000	5	71,4	6,0	5	62,5	6,0	4	44,4	4,8	14	16,7	25,0
Rendah < Rp. 2.000.000	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	3	33,3	3,6	3	3,6	28,6
TOTAL	7	100	8,3	8	100	9,5	9	100	10,7	24	28,6	

Tingkat Penghasilan	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA			Jml	%	% Kum
	Puri Asri	Puri Asri	Puri Asri			

(Rp)	Type Besar			Type Sedang			Type Kecil					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
Tinggi > Rp. 5.000.000	0	0,0	0,0	2	16,7	2,4	10	22,2	11,9	12	14,3	53,6
Sedang Rp 2.000.000 - 5.000.000	3	100,0	3,6	10	83,3	11,9	33	73,3	39,3	46	54,8	95,2
Rendah < Rp. 2.000.000	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	2	4,4	2,4	2	2,4	100,0
TOTAL	3	100	3,6	12	100	14,3	45	100	53,6	60	71,4	
				TOTAL						84	100	

Sumber : Hasil olah data ,2017

Berdasarkan data tabel dapat dikatakan bahwa tingkat penghasilan sebagian besar penghuni perumahan pada kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah2, Griya adisanjaya, Tiara Permai 3) mempunyai tingkat pengeluaran yang tinggi > Rp. 5.000.000 sebesar (8,3%), penghasilan sedang antara Rp.2.000.000-Rp.5.000.000 sebesar (16,7%), penghasilan rendah < Rp.2.000.000 sebesar (3,6%), sementara untuk penghuni pada perumahan di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) mempunyai tingkat pengeluaran yang tinggi > Rp. 5.000.000 sebesar (14,3%) , penghasilan sedang antara Rp.2.000.000-Rp.5.000.000 sebesar (54,8%), penghasilan rendah < Rp.2.000.000 sebesar (2,4 %). Hal ini menggambarkan bahwa sebagian besar responden yang ditinggal di wilayah penelitian merupakan masyarakat dengan usia yang masih produktif.

3.2 Karakteristik Hunian

3.2.1 Jumlah Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga responden pada masyarakat penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, Griya

Adisanjaya, Tiara Permai 3) dan Perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel : 4.12
Distribusi Frekuensi Jumlah Anggota Keluarga
Perumahan Fuad Arafah2,Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate

Jmlh Anggota keluarga (jiwa)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PUSAT KOTA									Jml	%	% Kum
	Fuad Arafah			Griya Adi Sanjaya			Tiara					
	Frek	%	% Tot	Fre k	%	% Tot	Fre k	%	% Tot			
< 2	2	28,6	2,4	4	50,0	4,8	3	33,3	3,6	9	10,7	10,7
2 - 5	5	71,4	6,0	4	50,0	4,8	6	66,7	7,1	15	17,9	28,6
> 5	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	28,6
TOTAL	7	100	8,3	8	100	9,5	9	100	10,7	24	28,6	
Jmlh Anggota keluarga (jiwa)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA									Jml	%	% Kum
	Puri Asri Type Besar			Puri Asri Type Sedang			Puri Asri Type Kecil					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
< 2	2	66,67	2,4	5	41,7	6,0	13	28,9	15,5	20	23,8	52,4
2 - 5	1	33,33	1,2	7	58,3	8,3	30	66,7	35,7	38	45,2	97,6
> 5	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	2	4,4	2,4	2	2,4	100,0
TOTAL	3	100	3,6	12	100	14,3	45	100	53,6	60	71,4	
TOTAL										84	100	

Sumber : Hasil olah data ,2017

Dari data tabel diatas menerangkan bahwa jumlah anggota keluarga responden yang tinggal sebagian besar penghuni perumahan pada kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah2, Griya adisanjaya, Tiara Permai 3) mempunyai jumlah anggota keluarga adalah 2.- 5 orang sebesar (17,9%), jumlah anggota keluarga <2 orang sebesar (10,7%), sementara untuk jumlah anggota keluarga pada perumahan di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) mempunyai

jumlah anggota keluarga > 5 orang sebesar (2,4%), jumlah anggota keluarga antara 2-5 orang sebesar (45,2%) dan jumlah anggota keluarga < 2 sebesar (23,8 %).

3.2.2 Status Rumah

Status rumah responden pada masyarakat penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, Griya Adisanjaya, Tiara Permai 3) dan Perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel : 4.13
Distribusi Frekuensi Status Rumah Responden
Perumahan Fuad Arafah2,Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate

Status Rumah	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PUSAT KOTA									Jml	%	% Kum
	Fuad Arafah			Griya Adi Sanjaya			Tiara					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
Hak Milik	5	71,4	6,0	7	87,5	8,3	6	66,7	7,1	18	21,4	21,4
Sewa/kontrak	2	28,6	2,4	1	12,5	1,2	3	33,3	3,6	6	7,1	28,6
Milik keluarga	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	28,6
TOTAL	7	100	8,3	8	100	9,5	9	100	10,7	24	28,6	
Status Rumah	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA									Jml	%	% Kum
	Puri Asri Type Besar			Puri Asri Type Sedang			Puri Asri Type Kecil					
	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot	Frek	%	% Tot			
Hak Milik	3	100	3,6	8	66,7	9,5	29	64,4	34,5	40	47,6	76,2
Sewa/kontrak	0	0	0,0	3	25,0	3,6	15	33,3	17,9	18	21,4	97,6
Milik keluarga	0	0,0	0,0	1	8,3	1,2	1	2,2	1,2	2	2,4	100,0
TOTAL	3	100	3,6	12	100	14,3	45	100	53,6	60	71,4	
TOTAL										84	100	

Sumber : Hasil olah data ,2017

Dari data tabel diatas menerangkan bahwa status rumah responden sebagian besar penghuni perumahan pada kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah2, Griya adisanjaya, Tiara Permai 3) mempunyai status rumah: hak milik sebesar

(21,4%), sewa/kontrak sebesar (7,1%), sementara status rumah responden pada perumahan di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) mempunyai status rumah : hak milik sebesar (47,6%), sewa /kontrak sebesar (21,4%), dan milik keluarga <2 sebesar (2,4 %).

3.2.3 Lamanya Bermukim

Lamanya bermukim atau tinggal penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah 2, Griya Adisanjaya, Tiara Permai 3) dan Perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel : 4.14
Distribusi Frekuensi Lamanya Bermukim Responden
Perumahan Fuad Arafah2,Griya Adisanjaya,
Tiara Permai 3 dan Puri Asri Estate

Lamanya Tinggal (Tahun)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PUSAT KOTA									Jml	%	% Kum
	Fuad Arafah			Griya Adi Sanjaya			Tiara					
	Fre k	%	% Tot	Fre k	%	% Tot	Fre k	%	% Tot			
< 5	2	28,6	2,4	1	12,5	1,2	1	11,1	1,2	4	4,8	4,8
5 -10	4	57,1	4,8	5	62,5	6,0	7	77,8	8,3	16	19,0	23,8
> 10	1	14,3	1,2	2	25,0	2,4	1	11,1	1,2	4	4,8	28,6
TOTAL	7	100	8,3	8	100	9,5	9	100	10,7	24	28,6	
Lamanya Tinggal (Tahun)	LOKASI PERUMAHAN KAWASAN PINGGIRAN KOTA									Jml	%	% Kum
	Puri Asri Type Besar			Puri Asri Type Sedang			Puri Asri Type Kecil					
	Fre k	%	% Tot	Fre k	%	% Tot	Fre k	%	% Tot			
< 5	0	0	0,0	0	0,0	0,0	4	8,9	4,8	4	4,8	33,3
5 -10	2	66,67	2,4	7	58,3	8,3	31	68,9	36,9	40	47,6	81,0
> 10	1	33,3	1,2	5	41,7	6,0	10	22,2	11,9	16	19,0	100,0
TOTAL	3	100	3,6	12	100	14,3	45	100	53,6	60	71,4	
TOTAL										84	100	

Sumber : Hasil olah data ,2017

Dari data tabel diatas menerangkan bahwa lamanya bermukim responden yang tinggal sebagian besar penghuni perumahan pada kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah², Griya adisanjaya, Tiara Permai 3) mempunyai lamanya bermukim adalah < 5 tahun tergolong baru sebesar (4,8%) lamanya bermukim antara 5.- 10 tahun sebesar (19,0%), lamanya bermukim > 10 tahun tergolong lama sebesar (4,8%), sementara untuk jumlah anggota keluarga pada perumahan di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) lamanya bermukim > 10 tahun tergolong lama sebesar (19,0 %), lamanya bermukim antara 5-10 tahun sebesar (47,6%) dan lamanya bermukim <5 tahun tergolong baru sebesar (4,8 %).

4. Analisis Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Lokasi Perumahan

Preferensi yang mempengaruhi atau melandasi keinginan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan berdasarkan kajian teoritis diantaranya Aksesibilitas, Sosial ekonomi, Ketersediaan sarana dan prasarana, Kenyamanan Lingkungan, dan karakteristik rumah. Analisis terhadap faktor-faktor tersebut dilakukan terhadap jawaban yang diberikan oleh responden / penghuni yang masuk pada wilayah studi terhadap kuesioner yang telah diberikan menyangkut item pertanyaan tentang faktor-faktor yang berpengaruh atau dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi perumahan dengan bantuan alat analisis SPSS versi 24,00 dengan menggunakan metode distribusi frekwensi terhadap alternatif jawaban yang telah tersedia

4.1 Aksesibilitas

Faktor aksesibilitas yaitu alat untuk mengukur potensial perjalanan yang digunakan dalam menyatakan kemudahan pencapaian suatu tempat (Tamin,2000:39). Faktor aksesibilitas suatu daerah menjadi salah satu

pertimbangan dalam memilih lokasi perumahan/hunian dengan kemudahan yang dipunyai suatu lokasi perumahan untuk dapat mencapai tempat bekerja, sekolah, berbelanja dan sebagainya yang semua itu merupakan faktor penarik bagi berkembangnya lokasi tersebut. Untuk lebih jelasnya mengenai distribusi frekwensi jawaban responden terhadap faktor aksesibilitas dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel : 4.15
Distribusi Frekwensi Jawaban Responden
Terhadap Faktor Aksesibilitas

FAKTOR AKSESIBILITAS (X1)													
Jawaban	Bobot	Dekat Jalan raya utama (A1)		Dekat ke tempat kerja (A2)		Dekat ke fasilitas pendidikan, kesehatan, Perdagangan (A3)		kondisi jalan perumahan (A4)		kemudahan angkutan umum (A5)		Dekat dengan tempat tinggal kerabat (A6)	
		Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%
PERUMAHAN PUSAT KOTA													
SB	5	5	6,0	6	7,1	5	6,0	5	6,0	1	1,2	0	0
B	4	13	15,5	14	16,7	15	17,9	15	17,9	2	2,4	0	0
CB	3	6	7,1	4	4,8	4	4,8	4	4,8	17	20,2	4	4,8
KB	2	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0	4	4,8	11	13,1
TB	1	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0	0	0,0	9	10,7
Total												24	28,6
PERUMAHAN PINGGIRAN KOTA													
Jawaban	Bobot	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%
SB	5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	2,4	0	0	0	0
B	4	9	10,7	3	3,6	14	16,7	12	14,3	1	1,2	0	0
CB	3	23	27,4	22	26,2	20	23,8	20	23,8	24	28,6	18	21,4
KB	2	23	27,4	30	35,7	21	25,0	20	23,8	29	34,5	26	31,0
TB	1	5	6,0	5	6,0	5	6,0	6	7,1	6	7,1	16	19,0
Total												60	71,4
TOTAL												84	100

Sumber : Hasil Olahan Data,2017

Berdasarkan tabel diatas terlihat responden yang memilih bertempat tinggal di lokasi perumahan yang berada pada kawasan pusat kota (perumahan fuad arafah, Griya Adisanjaya dan Tiara Permai 3) menyatakan faktor aksesibilitas

berpengaruh atau dipertimbangkan dalam hal memilih lokasi perumahan., hal ini dapat dilihat 17,9% menyatakan faktor kondisi jalan lingkungan perumahan berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan, faktor aksesibilitas lain yang berpengaruh/dipertimbangkan oleh responden mencangkup lokasi perumahan dekat dan relatif mudah terjangkau menuju jalan utama/raja sebesar 15,5%, kedekatan dengan tempat kerja sebesar 16,7% responden, sementara untuk kedekatan dengan fasilitas pendidikan,kesehatan dan perdagangan sebesar 17,9%.

Sejalan dengan pendapat Luhst (1997;128) yang menyatakan bahwa Daya tarik suatu lokasi ditentukan dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas menurut Luhst merupakan merupakan daya tarik suatu lokasi perumahan yang berada wilayah studi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan,pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa professional dan bahkan perpaduan antara semua kegiatan tersebut, penilaian dari aksesibilitas bisa dilihat di lokasi perumahan yang berada di pusat kota dengan jarak menuju *Central Business Distrik* (CBD) hanya memerlukan waktu kurang lebih sepuluh menit

Untuk faktor ketersediaan angkutan umum yang menunjang mobilitas mereka sehari-hari menurut responden/penghuni perumahan menyatakan cukup berpengaruh dalam memilih lokasi perumahan sebesar 20,2% responden hal ini disebabkan karena responden/ penghuni perumahan yang masuk pada lokasi penelitian rata-rata telah memiliki kendaraan pribadi baik itu roda empat atau roda dua untuk menunjang kegiatan mereka sehari-hari.

Sementara itu untuk responden yang memilih bertempat tinggal di lokasi perumahan yang berada pada kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) responden menyatakan faktor aksesibilitas cukup berpengaruh dalam hal memilih lokasi perumahan, hal ini berdasarkan distribusi frekwensi jawaban sebesar 23,8% responden yang menjadikan kondisi jalan lingkungan perumahan cukup berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan.

Faktor aksesibilitas lainnya yang kurang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan diantara faktor kedekatan dengan jalan utama / raya sebesar 27,4% responden , 5,7%, responden menyatakan kedekatan dengan tempat kerja kurang berpengaruh dan 25,0% responden menyatakan kurang berpengaruh kedekatan dengan fasilitas pendidikan,kesehatan dan perdagangan terhadap pemilihan lokasi perumahan, hal ini disebabkan karena dalam melakukan aktivitas sehari-hari baik ketempat kerja (Perkantoran), ke sekolah(pendidikan), ke pasar/mall(perdagangan) maupun ke puskesmas(kesehatan) responden harus menempuh jarak yang relative jauh dengan jarak kurang lebih 3 km untuk menuju ke pusat kota,

Sementara ketersediaan angkutan umum untuk menunjang mobilitas mereka sehari-hari menurut responden/penghuni perumahan kurang berpengaruh pula dalam memilih lokasi perumahan sebesar 34,5% responden hal ini disebabkan karena tidak adanya angkutan umum /angkot yang melayani rute dari lokai perumahan menuju pusat kota sehingga menyebabkan kebanyakan dari mereka rata-rata telah memiliki kendaraan pribadi baik itu roda empat atau roda dua untuk menunjang kegiatan mereka sehari-hari.

Sementara untuk faktor kedekatan dengan tempat tinggal keluarga/ kerabat baik yang berlokasi pada perumahan di kawasan pusat kota maupun pada perumahan kawasan pinggiran kota menyatakan kurang berpengaruh dalam hal pemilihan lokasi perumahan hal ini dapat dilihat pada tabel distribusi frekwensi sebesar untuk perumahan kawasan pusat kota (perumahan Fuad arafah, Griya adi sanjaya, Tiara Permai 3) sebesar 13,1% responden dan untuk perumahan yang berada pada kawasan pinggiran kota (Perumahan Puri Asri Estate) sebesar 31,0% responden, hal ini disebabkan karena adanya kepemilikan kendaraan pribadi baik roda empat maupun roda dua yang dimiliki dapat memudahkan dan melancarkan untuk menjalin dan menjaga silaturahmi ke kerabat/keluarga sehingga bagi mereka jauh atau dekatnya tempat tinggal dengan keluarga kurang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan.



Gambar : 4.12
Kondisi Jalan Lingkungan Perumahan

4.2 Sosial Ekonomi

Faktor sosial ekonomi termasuk salah satu faktor yang dijadikan preferensi oleh responden/penghuni perumahan ketika memutuskan untuk bermukim atau bertempat tinggal pada suatu lokasi perumahan, dimana hal yang menjadi pertimbangan bagi responden adalah tingkat penghasilan perbulan, tingkat pengeluaran per bulan, jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.16 berikut:

Tabel : 4.16
Distribusi Frekwensi Jawaban Responden
Terhadap Faktor Sosial Ekonomi

Jawaban	Bobot	FAKTOR SOSIAL EKONOMI (X2)							
		Tingkat Pendapatan (SE1)		Tingkat Pengeluaran (SE2)		Pendidikan (SE3)		Pekerjaan (SE4)	
		Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%
PERUMAHAN PUSAT KOTA									
SB	5	9	10,7	9	10,7	8	9,5	8	9,5
B	4	11	13,1	13	15,5	14	16,7	14	16,7
CB	3	4	4,8	2	2,4	2	2,4	2	2,4
KB	2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TB	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL								24	28,6
PERUMAHAN PINGGIRAN KOTA									
		Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%
SB	5	2	2,4	2	2,4	5	6,0	10	11,9
B	4	17	20,2	22	26,2	20	23,8	17	20,2
CB	3	21	25,0	23	27,4	21	25,0	18	21,4
KB	2	20	23,8	13	15,5	14	16,7	15	17,9
TB	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL								60	71,4
TOTAL KESELURUHAN								84	100

Sumber : Hasil Olah Data,2017

Berdasarkan tabel diatas untuk responden yang memilih bertempat tinggal di lokasi perumahan pada kawasan pusat kota menunjukkan bahwa faktor sosial ekonomi berpengaruh / dipertimbangkan dalam hal pemilihan lokasi perumahan yang akan di tempatinya hal ini terlihat dengan tingkat pendapatan berpengaruh

sebesar 13.1%, tingkat pengeluaran responden berpengaruh sebesar 15,5 %, Tingkat pendapatan dan tingkat pengeluaran dari responden berpengaruh dalam memilih suatu perumahan yang akan mereka huni, bagi responden yang mempunyai penghasilan tinggi akan cenderung memilih perumahan bertipe sedang atau besar, begitu pula dengan tingkat pendidikan ini akan mempengaruhi responden dalam memilih lokasi perumahan, responden yang memiliki pendidikan tinggi mempunyai persepsi yang berbeda dengan yang berpendidikan rendah dalam hal memilih lokasi perumahan yang akan mereka tinggali hal ini terlihat tingkat pendidikan berpengaruh sebesar 16,7%, selain itu yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan adalah jenis pekerjaan sebesar 16.7%, hal ini dapat dipahami bahwa pembangunan suatu perumahan dibangun atas dasar adanya kebutuhan bagi sekelompok masyarakat yang terkadang mempunyai pekerjaan yang relative sama seperti memenuhi kebutuhan para pegawai negeri dan swasta yang bekerja di kota Bulukumba.

Sementara responden yang berada pada lokasi perumahan pada kawasan pinggiran kota menunjukkan bahwa tingkat pendapatan bagi responden yang memiliki tingkat pendapatan mempertimbangkan faktor terhadap pemilihan lokasi perumahan begitu pula dengan tingkat pengeluaran yang berpengaruh sebesar 26,2%, sementara dari semua tingkat pendidikan berpengaruh sebesar 23,8% dan semua responden dari berbagai jenis pekerjaan menyatakan berpengaruh sebesar 20,2% terutama bagi mereka yang bekerja sebagai pegawai negeri sipil, dan swasta dalam memilih dan menentukan lokasi perumahan yang mana menurut

mereka sesuai untuk mereka tinggal di kawasan pinggiran kota selain dari faktor-faktor lainnya

Hal ini sejalan dengan Raes dalam Yeates dan Garner Elemen mengatakan bahwa yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal yaitu posisi keluarga dalam lingkup sosial mencakup sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan). Status sosial ekonomi mempunyai hubungan dengan preferensi masyarakat dalam memilih suatu lokasi perumahan. Kenaikan tingkat pendapatan memberikan efek langsung terhadap pemilihan untuk mendapatkan rumah yang lebih baik dan merupakan kebutuhan untuk memenuhi *prestige*. Bertambahnya pendapatan akan mengubah preferensi keluarga terhadap kualitas lingkungan perumahannya yang menyebabkan salah satu faktor bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi akan memilih lokasi perumahan di pinggiran kota sementara bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah lebih memilih rumah di dalam atau dekat dengan kota Bulukumba.

4.3 Ketersediaan Sarana Prasarana

Ketersediaan sarana Prasarana perumahan yang mencakup fasilitas prasarana jalan, listrik, air bersih, drainase, pembuangan sampah, serta sarana yang mencakup sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan mendapat tanggapan yang berbeda dari responden yang menjadi sampel di dalam penelitian.

Untuk responden perumahan yang berada pada kawasan pusat kota (perumahan Fuad arafah, Griya adisanjaya, Tiara Permai 3) faktor ketersediaan prasarana jalan, listrik, air bersih, drainase dan pembuangan sampah dan

ketersediaan sarana kesehatan sebesar 14,3% responden dan 11,9% menyatakan sangat berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang akan mereka huni, sementara ketersediaan fasilitas pendidikan dan peribadatan sebesar 13,1% responden dan 11,9% responden menyatakan berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang akan mereka huni, hal ini dikarenakan ketersediaan sarana dan prasarana yang ada pada kawasan pusat kota sangat menjadi prioritas bagi semua responden dengan jarak yang relative dekat untuk menjangkau ke sekolah baik SD,SMP, SMU maupun Perguruan Tinggi (STAI AL- Ghazali), rumah sakit Sultan Dg Radja, maupun puskesmas Caile dan sarana peribadatan (mesjid Agung Bulukumba) yang semua itu mereka tempuh kurang lebih dari 5 menit dari lokasi perumahan(perumahan Fuad Arafah2, Griya Adisanjaya,Tiara Permai 3).



Gambar : 4.13
Ketersediaan Sarana Prasarana
Berada di sekitar lokasi perumahan di Pusat Kota

Hal ini sejalan dengan Drabkin (1980) yang menyatakan bahwa masyarakat dalam memilih lokasi rumahnya akan memilih lokasi yang memiliki pelayanan atau ketersediaan yang baik dalam hal sarana dan prasarana maupun pelayanan lainnya hal ini menunjukkan bahwa faktor ketersediaan sarana prasarana memang merupakan salah satu tujuan yang ingin dicapai oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan papan sehingga dari kondisi ini dapat dilihat bahwa pemenuhan aspek ketersediaan sarana prasarana ini akan sangat berpengaruh bagi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan. Keberadaan fasilitas ini tentu saja akan mendukung keberadaan lokasi perumahan karena semakin baik kondisi sarana prasarana maka masyarakat akan semakin tertarik pada perumahan tersebut

Sementara responden / penghuni perumahan yang berada pada kawasan Pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) sebesar 35,5% responden dan 33,3% responden menyatakan faktor ketersediaan prasarana jalan, listrik, air bersih, drainase dan pembuangan sampah dan ketersediaan sarana kesehatan kurang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang akan mereka huni, sementara faktor ketersediaan fasilitas pendidikan dan peribadatan sebesar 33,3% responden menyatakan cukup berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang akan mereka huni, hampir semua responden yang ada di perumahan Puri Asri Estate menganggap ketersediaan fasilitas sarana prasarana tidak menjadi prioritas hal ini dikarenakan tidak ada fasilitas pendidikan dan kesehatan yang tersedia di sekitar lokasi perumahan sehingga mereka harus menuju ke pusat kota untuk bisa menyekolahkan anak-anak mereka dan berobat ke rumah sakit/ puskesmas yang berada di pusat kota Bulukumba yang berjarak dari lokasi perumahan kurang lebih

3 km menuju ke pusat kota. Untuk lebih jelasnya mengenai distribusi frekwensi jawaban responden terhadap faktor ketersediaan sarana prasarana terhadap pemilihan lokasi perumahan dapat dilihat pada tabel 4.17 berikut ini.

Tabel : 4.17
Distribusi Frekwensi Jawaban Responden
Terhadap Faktor Ketersediaan Sarana Prasarana

FAKTOR KETERSEDIAAN SARANA PRASARANA (X3)									
Jawaban	Bobot	Prasarana jalan, listrik, air bersih, drainase, pembuangan sampah (KSP1)		Sarana Kesehatan (KSP2)		Sarana Pendidikan (KSP3)		Sarana Peribadatan (KSP4)	
		Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%
PERUMAHAN PUSAT KOTA									
SB	5	12	14,3	10	11,9	8	9,5	10	11,9
B	4	11	13,1	7	8,3	11	13,1	10	11,9
CB	3	0	0,0	7	8,3	5	6,0	3	3,6
KB	2	1	1,2	0	0,0	0	0,0	1	1,2
TB	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL								24	28,6
PERUMAHAN PINGGIRAN KOTA									
Jawaban	Bobot	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%
SB	5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
B	4	1	1,2	4	4,8	6	7,1	2	2,4
CB	3	29	34,5	25	29,8	28	33,3	28	33,3
KB	2	30	35,7	28	33,3	25	29,8	28	33,3
TB	1	0	0,0	3	3,6	1	1,2	2	2,4
TOTAL								60	71,4
TOTAL KESELURUHAN								84	100,0

Sumber : Hasil Olahan Data, 2017

4.4 Kenyamanan Lingkungan

Faktor kenyamanan lingkungan merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi suatu perumahan baik itu perumahan yang berada di kawasan pusat kota (perumahan fuad arafah2, Griya Adisanjaya, Tiara Permai 3) maupun perumahan yang ada di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri asri estate). Untuk mengetahui distribusi frekwensi jawaban dari responden

yang menjadi sampel terhadap faktor kenyamanan lingkungan dalam memilih suatu lokasi perumahan dapat dilihat pada tabel 4.18 berikut:

Tabel : 4.18
Distribusi Frekwensi Jawaban Responden
Terhadap Faktor Kenyamanan Lingkungan

Jawaban	Bobot	FAKTOR KENYAMANAN LINGKUNGAN (X4)									
		bebas kebisingan lalu lintas (KL1)		Bebas banjir (KL2)		Keamanan Perumahan (KL3)		Kepadatan penduduk yang rendah (KL4)		Lingkungan yang bersih (KL5)	
		Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%
PERUMAHAN PUSAT KOTA											
SB	5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
B	4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CB	3	13	15,5	13	15,5	12	14,3	13	15,5	14	16,7
KB	2	11	13,1	11	13,1	12	14,3	11	13,1	10	11,9
TB	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL										24	28,6
PERUMAHAN PINGGIRAN KOTA											
Jawaban	Bobot	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%	Frek	%
SB	5	10	11,9	6	7,1	14	16,7	9	10,7	13	15,5
B	4	33	39,3	33	39,3	31	36,9	32	38,1	35	41,7
CB	3	11	13,1	20	23,8	13	15,5	15	17,9	9	10,7
KB	2	6	7,1	1	1,2	2	2,4	4	4,8	3	3,6
TB	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL										60	71,4
TOTAL KESELURUHAN										84	100,0

Sumber : Hasil Olahan Data,2017

Bila dilihat dari tabel distribusi frekwensi diatas dapat kita lihat bahwa responden /penghuni perumahan yang berada pada kawasan pusat kota yaitu perumahan Fuad Arafah,Griya adisanjaya dan Tiara Permai 3 sebesar 15,5% responden menyatakan faktor kebisingan lalu lintas, bebas banjir serta kepadatan penduduk rendah cukup berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang akan mereka pilih untuk dijadikan tempat tinggal, untuk faktor keamanan perumahan dan lingkungan yang bersih responden yang menjadi sampel

memberikan jawaban sebesar 14,3% dan 16,7 % cukup berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang mereka pilih

Sementara untuk perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota yaitu perumahan Puri Asri Estate responden menyatakan faktor kebisingan lalu lintas, bebas banjir, keamanan lingkungan, kepadatan penduduk yang rendah dan lingkungan yang bersih semuanya berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang akan mereka pilih untuk dijadikan tempat tinggal, hal ini disebabkan oleh kondisi aktivitas yang ada dipusat kota Bulukumba yang terus bertambah dan sudah mulai padat memberikan dampak untuk memilih lokasi perumahan di pinggiran kota Bulukumba.

Tingkat kepadatan penduduk yang rendah akan menjadikan lingkungan perumahan lebih nyaman bagi penghuninya, karena setelah pulang dari kerja atau aktivitas sehari-hari mereka membutuhkan ketenangan agar dapat beristirahat dengan nyaman, 38,1% responden mengatakan faktor kepadatan penduduk yang rendah berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan mereka.

Sementara masalah banjir yang sering terjadi di kota bulukumba bila saat musim hujan tiba serta kondisi lingkungan perumahan yang kurang baik menyebabkan responden menganggap faktor bebas dari banjir berpengaruh bagi mereka dalam hal penentuan lokasi perumahan yang layak bagi mereka terutama jaminan tidak terkena banjir 39,3% responden, sama halnya dengan tingkat kepadatan lalu lintas yang rendah atau bebas dari kebisingan lalu lintas yang berhubungan erat dengan kepadatan penduduk yang rendah ,responden yang menyatakan bahwa faktor bebas dari kebisingan lalu lintas atau kepadatan lalu

lintas yang rendah berpengaruh terhadap pemilihan suatu lokasi perumahan sebesar 39,3%

Fenomena ini dapat dijelaskan dengan hirarki kebutuhan Maslow (*Maslow Needs Hierarchy*), yang mengatakan bahwa kebutuhan akan kenyamanan menjadi pilihan bagi orang yang melihat kebutuhan rumah tidak lagi sekedar hanya untuk berlindung dari panas dan hujan seperti yang terlihat dari jawaban responden yang berada pada perumahan di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) mempertimbangkan faktor kenyamanan lingkungan.

4.5 Karakteristik Rumah

Faktor karakteristik rumah yang di antaranya harga rumah yang murah, luas tanah dan bangunannya serta bentuk/ model rumah menjadi salah satu faktor yang dipertimbangkan ketika seseorang memutuskan untuk memilih menetap atau tinggal pada suatu lokasi perumahan, untuk lebih jelasnya mengenai jawaban responden terhadap faktor karakteristik rumah dapat dilihat pada tabel distribusi frekwensi dibawah ini.

Tabel : 4.19
Distribusi Frekwensi Jawaban Responden
Terhadap Faktor Karakteristik Rumah

FAKTOR KARAKTERISTIK RUMAH (X5)							
Jawaban	Bobot	Luas tanah dan bangunan (KR1)		Harga rumah yang murah (KR2)		Model rumah (KR3)	
		Frek	%	Frek	%	Frek	%
Perumahan Pusat kota							
SB	5	0	0,0	0	0,0	0	0,0
B	4	0	0,0	0	0,0	4	4,8
CB	3	12	14,3	12	14,3	11	13,1
KB	2	12	14,3	12	14,3	9	10,7
TB	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Total						24	28,6

Perumahan Pinggiran Kota							
Jawaban	Bobot	Luas tanah dan bangunan		harga rumah yang murah		Model rumah	
		Frek	%	Frek	%	Frek	%
SB	5	20	23,8	20	23,81	16	19,0
B	4	25	29,8	25	29,76	31	36,9
CB	3	12	14,3	14	16,67	12	14,3
KB	2	3	3,6	1	1,19	1	1,2
TB	1	0	0,0	0	0,00	0	0,0
ToTAL						60	71,4
TOTAL KESELURUHAN						84	100

Sumber : Hasil Olahan Data,2017

Bila dilihat dari tabel distribusi frekwensi diatas dapat kita lihat bahwa responden /penghuni perumahan yang berada pada kawasan pusat kota yaitu perumahan Fuad Arafah,Griya adisanjaya dan Tiara Permai 3 yaitu sebesar 14,3% responden menyatakan faktor harga rumah yang murah serta luas tanah dan bangunan cukup berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang akan mereka pilih untuk dijadikan tempat tinggal, untuk faktor model rumah responden yang menjadi sampel memberikan jawaban sebesar 13,1% cukup berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang mereka pilih. Hal ini dikarenakan luas tanah serta bangunan rumah mereka yang tidak besar ditambah lagi dengan harga rumah yang mahal yang disebabkan karna lahan yang ada di pusat kota untuk dijadikan lokasi perumahan semakin berkurang atau susah dan dengan harga yang tidak lagi murah, menyebabkan luas tanah dan bangunan rumah yang ada di perumahan di pusat kota kecil dengan harga jual rumah yang mahal serta responden yang mempunyai pekerjaan mayoritas sebagai pegawai Negri sipil.

Pembangunan perumahan baru yang dilakukan oleh pengembang sebahagian besar dialokasikan di kawasan pinggiran kota, dengan harga yang relatif murah daripada yang berada di pusat kota, dengan responden yang bekerja

sebagai pegawai, swasta dengan semua tingkat penghasilan dan tingkat pendidikan juga mempertimbangkan faktor harga rumah yang murah, luas tanah dan bangunan serta model rumah hal ini dapat dilihat dari jawaban responden yang ada di perumahan puri asri estate sebesar 29,8% responden menyatakan luas tanah dan bangunan, 36,9% responden menyatakan faktor model rumah dan 29,76 % responden menyatakan faktor harga rumah yang murah berpengaruh terhadap pemilihan suatu lokasi perumahan yang mereka putuskan untuk mereka tempati dan menjadi salah satu alasan responden untuk bermukim di perumahan puri asri estate.

C. PENGARUH PREFERENSI MASYARAKAT DALAM MEMILIH LOKASI PERUMAHAN TERHADAP PERKEMBANGAN KOTA

1. Uji Asumsi Klasik

1.1. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen. Pengujian ada tidaknya gejala multikolinieritas dilakukan dengan memperhatikan nilai matriks korelasi yang dihasilkan serta nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) dan Toleransinya. Menurut Ghozali (2007) nilai VIF untuk multikolinieritas adalah tidak melebihi 10 dan nilai tolerance diatas 0,10. Untuk hasil uji multikolinieritas dapat dilihat pada tabel 4.20 berikut.

Tabel : 4.20
Hasil Uji Multikolonieritas

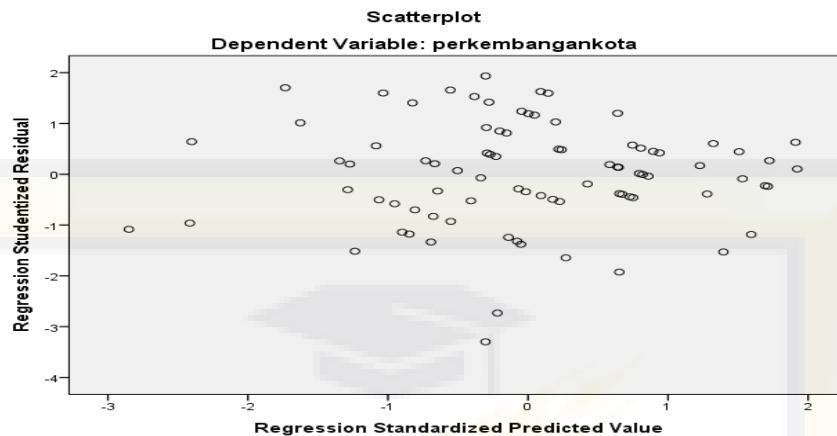
Variabel	Tolerance	VIF
Aksesibilitas	0,382	2.610
Sosial Ekonomi	0,571	1.751
Sarana Prasarana	0,293	3.409
Kenyaman Lingkungan	0,335	2.989
Karakteristik Rumah	0,327	3.057

Sumber : Hasil Analisis, 2017

Dari data tabel diatas menunjukkan bahwa model regresi tidak mengalami gangguan multikolinieritas. Hal ini menunjukkan nilai tolerance untuk semua variabel lebih dari 0,10 sementara hasil perhitungan VIF menunjukkan bahwa semua variabel memiliki nilai kurang dari 10, sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas antar variabel bebas dalam model regresi tersebut

1.2 Uji Heteroskedastisitas

Pengujian heterosdastisitas dilakukan dengan menggunakan *scatterplot* Uji heterosdastisitas dengan metode Scatterplot yaitu dengan melihat pola titik-titik pada scatterplot regresi. Jika titik-titik menyebar dengan pola yang tidak jelas diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y maka tidak terjadi masalah heterosdastisitas, Hasil uji heterosdastisitas dapat dilihat melalui Scatterplot pada gambar 4.14 dibawah ini



Sumber : Hasil Olahan Data, 2017

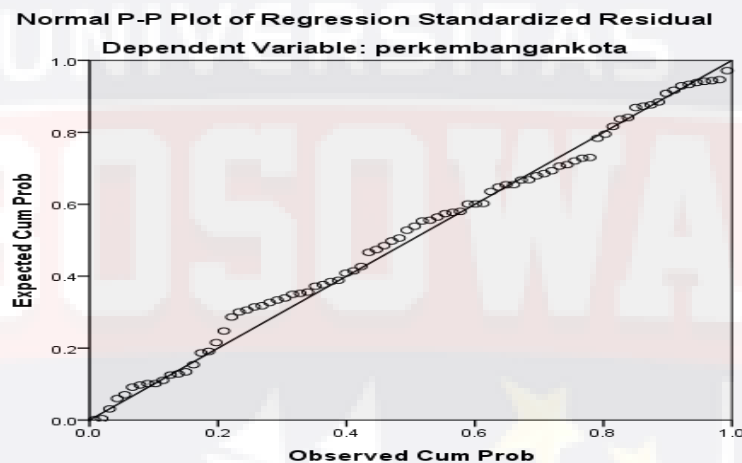
Gambar 4.14 Uji Heteroskedastisitas

Dari gambar scatterplot diatas dapat terlihat bahwa titik-titik menyebar secara acak baik diatas dan dibawah 0 pada sumbu Y dan tidak membentuk suatu pola tertentu. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi Heteroskedastisitas pada model regresi ini, oleh karena itu model regresi dalam penelitian ini layak dipakai untuk mengetahui pengaruh preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian terhadap perkembangan kota berdasarkan variabel independen yang meliputi aksesibilitas, sosial ekonomi, ketersediaan sarana dan prasarana, kenyamanan lingkungan dan karakteristik rumah.

1.3 Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam sebuah model regresi variabel dependen dan variabel independen atau keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah distribusi data normal atau mendekati normal. Untuk mengetahui normalitas dilakukan dengan melihat grafik *Normal Probability Plot* (Ghozali,2007).

Untuk menguji apakah distribusi data normal atau tidak dapat dilakukan dengan melihat grafik *Probability Plot* yang membandingkan distribusi komulatif dari data sesungguhnya dengan distribusi komulatif dan distribusi normal. Jika data menyebar disekitar garis dan mengikuti arah garis diagonal maka model regresi memenuhi asumsi normalitas, tetapi jika data menyebar jauh dari garis diagonal; dan atau mengikuti arah garis diagonal maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas. Hasil uji normalitas dapat dilihat pada gambar 4.15 dibawah ini :



Gambar 4.15 Uji Normalitas

Sumber : Hasil olahan Data,2017

Pada gambar 4.17 diatas dapat dilihat bahwa grafik *Normal Probability Plot* menunjukkan pola grafik yang normal, hal ini terlihat dari titik yang menyebar di sekitar grafik normal terlihat dari titik-titik yang menyebar di sekitar garis diagonal dan penyebarannya mengikuti garis diagonal, Oleh karena ini dapat disimpulkan bahwa model regresi layak dipakai karena sudah memenuhi asumsi normalitas.

2. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y). Penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda digunakan untuk melihat pengaruh aksesibilitas. Sosial ekonomi, ketersediaan sarana prasarana,kenyamanan lingkungan dan karakteristik rumah terhadap perkembangan kota Bulukumba dapat terlihat pada tabel dibawah ini:

Tabel : 4.21
Hasil Pengaruh Preferensi Masyarakat
Dalam Memilih Lokasi Hunian Terhadap Perkembangan Kota
dalam analisis koefisien pada regresi ganda

Model	Unstandardized		Standardized	t	Sig	Collinearity	
	Coefficients		Coefficients			Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Toleranc e	VIF
(Constant)	-7.170	3.258		-	.031		
				2.201			
Aksesibilitas	.308	.102	.422	3.008	.004	.383	2.610
Sosial ekonomi	.222	.102	.249	2.166	.033	.571	1.751
Sarana prasarana	.241	.119	.324	2.024	.046	.293	3.409
Kenyamanan	.449	.105	.642	4.280	.000	.335	2.989
Karakteristik Rumah	.416	.157	.403	2.652	.010	.327	3.057

Sumber : Hasil Olahan Data,2017

Berdasarkan pada hasil analisis yang telah dilakukan maka persamaan regresi linier berganda yang terbentuk adalah sebagai berikut:

$$Y = -7.170 + 0,308X_1 + 0,222X_2 + 0,241X_3 + 0,449X_4 + 0,416X_5$$

Keterangan :

Y = Perkembangan Kota

X₁ = Aksesibilitas

X₂ = Sosial ekonomi

X₃ = Ketersediaan Sarana Prasarana

X₄ = Kenyamanan Lingkungan

X₅ = Karakteristik Rumah

Interprestasi model regresi yang diperoleh adalah:

- a. Pengujian koefisien aksesibilitas memberikan pengaruh positif terhadap preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian terhadap perkembangan kota Bulukumba. Peningkatan nilai aksesibilitas sebesar 1 satuan akan meningkatkan preferensi akan aksesibilitas sebesar 0,308 dengan asumsi variabel independen yang lain dalam regresi ini tetap
- b. Pengujian koefisien sosial ekonomi memberikan pengaruh positif terhadap preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian terhadap perkembangan kota Bulukumba. Peningkatan nilai sosial ekonomi sebesar 1 satuan akan meningkatkan preferensi akan sosial ekonomi sebesar 0,222 dengan asumsi variabel independen yang lain dalam regresi ini tetap.
- c. Pengujian koefisien sarana prasarana memberikan pengaruh positif terhadap preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian terhadap perkembangan kota Bulukumba. Peningkatan nilai sarana prasarana sebesar 1 satuan akan meningkatkan preferensi akan sarana prasarana sebesar 0,241 dengan asumsi variabel independen yang lain dalam regresi ini tetap

- d. Pengujian koefisien kenyamanan memberikan pengaruh positif terhadap preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian terhadap perkembangan kota Bulukumba. Peningkatan nilai Kenyamanan sebesar 1 satuan akan meningkatkan preferensi akan kenyamanan sebesar 0,449 dengan asumsi variabel independen yang lain dalam regresi ini tetap
- e. Pengujian koefisien karakteristik rumah memberikan pengaruh positif terhadap preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian terhadap perkembangan kota Bulukumba. Peningkatan nilai karakteristik rumah sebesar 1 satuan akan meningkatkan preferensi akan karakteristik rumah sebesar 0,416 dengan asumsi variabel independen yang lain dalam regresi ini tetap

2.1 Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis bertujuan untuk menguji hipotesis yang telah dibuat dan melihat seberapa besar pengaruh preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian dalam hal ini variabel aksesibilitas, sosial ekonomi, ketersediaan sarana prasarana, kenyamanan, dan karakteristik rumah terhadap perkembangan kota Bulukumba.

2.1.1 Uji t (Uji parsial)

Hasil uji derajat hubungan ditujukan untuk melihat signifikansi pengaruh variabel independen (aksesibilitas, sosial ekonomi, ketersediaan sarana prasarana, kenyamanan, dan karakteristik rumah) secara parsial atau individu terhadap dependen (Perkembangan kota). Hasil uji t dapat dilihat pada tabel 4.22 berikut.

Tabel : 4.22
Hasil Uji t

Model	B	Std. Error	Beta	t	Sig
(Constant)	-7.170	3.258		-2.201	.031
Aksesibilitas	.308	.102	.422	3.008	.004
Sosial ekonomi	.222	.102	.249	2.166	.033
Sarana prasarana	.241	.119	.324	2.024	.046
Kenyamanan	.449	.105	.642	4.280	.000
Karakteristik Rumah	.416	.157	.403	2.652	.010

Sumber : Hasil Olah Data,2017

Hasil analisis uji t adalah sebagai berikut:

A. Pengujian koefisien variabel aksesibilitas

- a. t_{hitung} dan signifikansi dari output diperoleh t_{hitung} sebesar 3.008 dan signikansi sebesar 0,004
- b. Penentuan t_{tabel} pada signifikansi 0,005/2 dengan derajat kebebasan $df=(n-k-1)$ atau $84- 5-1 = 78$. Hasil yang diperoleh untuk $t_{tabel} =1,991$
- c. $t_{hitung} > t_{tabel} = 3,008 > 1,991$ dan nilai signikansinya $0,004 < 0,50$

Dapat disimpulkan H_0 ditolak dan H_a diterima , hal ini berarti bahwa preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian pada variabel aksesibilitas berpengaruh positif dan signikansi terhadap terhadap perkembangan kota Bulukumba

B. Pengujian koefisien variabel sosial ekonomi

- a. t_{hitung} dan signifikansi dari output diperoleh t_{hitung} sebesar 2.166 dan signikansi sebesar 0,033
- b. Penentuan t_{tabel} pada signifikansi 0,005/2 dengan derajat kebebasan $df=(n-k-1)$ atau $84- 5-1 = 78$. Hasil yang diperoleh untuk $t_{tabel} =1,991$

- c. $t_{hitung} > t_{tabel} = 2,166 > 1,991$ dan nilai signifikansinya $0,033 < 0,50$

Dapat disimpulkan H_0 ditolak dan H_a diterima, hal ini berarti bahwa preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian pada variabel sosial ekonomi berpengaruh positif dan signifikan terhadap perkembangan kota Bulukumba

C. Pengujian koefisien variabel sarana prasarana

- a. t_{hitung} dan signifikansi dari output diperoleh t_{hitung} sebesar 2,024 dan signifikansi sebesar 0,046
- b. Penentuan t_{tabel} pada signifikansi 0,005/2 dengan derajat kebebasan $df=(n-k-1)$ atau $84-5-1 = 78$. Hasil yang diperoleh untuk $t_{tabel} = 1,991$
- c. $t_{hitung} > t_{tabel} = 2,024 > 1,991$ dan nilai signifikansinya $0,046 < 0,50$

Dapat disimpulkan H_0 ditolak dan H_a diterima, hal ini berarti bahwa preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian pada variabel sarana prasarana berpengaruh positif dan signifikan terhadap perkembangan kota Bulukumba

D. Pengujian koefisien variabel kenyamanan

- a. t_{hitung} dan signifikansi dari output diperoleh t_{hitung} sebesar 4,280 dan signifikansi sebesar 0,000
- b. Penentuan t_{tabel} pada signifikansi 0,005/2 dengan derajat kebebasan $df=(n-k-1)$ atau $84-5-1 = 78$. Hasil yang diperoleh untuk $t_{tabel} = 1,991$
- c. $t_{hitung} > t_{tabel} = 4,28 > 1,991$ dan nilai signifikansinya $0,000 < 0,50$

Dapat disimpulkan H_0 ditolak dan H_a diterima, hal ini berarti bahwa preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian pada variabel kenyamanan

berpengaruh positif dan signifikan terhadap perkembangan kota Bulukumba

E. Pengujian koefisien variabel karakteristik rumah

- a. t_{hitung} dan signifikansi dari output diperoleh t_{hitung} sebesar 2,652 dan signifikansi sebesar 0,010
- b. Penentuan t_{tabel} pada signifikansi 0,005/2 dengan derajat kebebasan $df=(n-k-1)$ atau $84- 5-1 = 78$. Hasil yang diperoleh untuk $t_{tabel} =1,991$
- c. $t_{hitung} > t_{tabel} = 2,652 > 1,991$ dan nilai signifikansinya $0,010 < 0,50$

Dapat disimpulkan H_0 ditolak dan H_a diterima, hal ini berarti bahwa preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian pada variabel karakteristik rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap perkembangan kota Bulukumba

2.1.2 Uji F (Uji Simultan)

Uji F digunakan untuk mengetahui hubungan antar variabel independen dan variabel dependen apakah variabel aksesibilitas, sosial ekonomi, ketersediaan sarana prasarana, kenyamanan, dan karakteristik rumah benar-benar berpengaruh secara simultan (bersama-sama) terhadap variabel dependen (perkembangan kota Bulukumba). Untuk mengetahui hasil dari uji F dapat dilihat pada tabel 4.23

Tabel : 4.23
Hasil Uji F (Uji Signikansi simultan)

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
Regression	219.509	5	43.902	10.947	.000 ^b
Residual	312.812	78	4.010		
Total	532.321	83			

Sumber : Hasil Olah data,2017

Dari Hasil uji F pada penelitian ini didapatkan F_{hitung} sebesar 10,947 dengan angka signifikansinya sebesar 0,000. Dengan tingkat signifikansi 95% ($\alpha=0,05$), maka hasil yang didapat $0,000 < 0,05$, berdasarkan hasil tersebut maka H_0 ditolak dan H_a diterima artinya variabel aksesibilitas, sosial ekonomi, ketersediaan sarana prasarana, kenyamanan, dan karakteristik rumah mempunyai pengaruh yang signifikan secara bersama-sama terhadap perkembangan kota Bulukumba

2.1.3 Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) dilakukan untuk melihat adanya hubungan yang sempurna atau tidak yang ditunjukkan pada apakah variabel independen akan diikuti oleh variabel dependen pada proporsi yang sama. Pengujian ini dengan melihat nilai R Square (R^2). Nilai koefisien determinasi adalah antara 0 sampai 1 selanjutnya nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel variabel independen dalam menjelaskan variasi dependen terbatas. Nilai yang mendekati 1 berarti variabel independen memberikan hampir semua Informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen (Ghozali, 2007). Nilai (R^2) dapat dilihat pada tabel 4.24 berikut.

Tabel : 4.24
Koefisien Determinasi (R^2)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.642 ^a	.412	.375	2.00260

Sumber : Hasil Olah Data,2017

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa nilai R yang menunjukkan korelasi yaitu hubungan antara lima variabel bebas terhadap variabel terikat. Angka R yang didapat sebesar 0,642^a artinya ada hubungan yang kuat antara variabel

aksesibilitas, sosial ekonomi, sarana prasarana ,kenyamanan dan karakteristik rumah terhadap perkembangan kota Bulukumba

R square (R^2) atau kuadrat R menunjukkan koefisien determinasi besar R^2 sebesar 0,375 artinya persentase pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat sebesar 37 % .

D. TEMUAN PENELITIAN

1. Preferensi Masyarakat Terhadap Pemilihan Lokasi Perumahan

Berdasarkan kajian dari sintesis teori terhadap faktor yang mempengaruhi preferensi seseorang dalam pemilihan lokasi perumahan diantaranya adalah faktor aksesibilitas, sosial ekonomi, ketersediaan sarana prasarana, faktor kenyamanan rumah.

Hasil analisis terhadap jawaban yang diberikan oleh responden mengenai preferensi dalam pemilihan suatu lokasi perumahan untuk bertempat tinggal memperlihatkan hasil yang berbeda jawaban antara responden yang bermukim di perumahan yang ada di kawasan pusat kota (perumahan Fuad Arafah, Griya Adisanjaya dan Tiara Permai 3) dengan responden yang bermukim pada perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (Puri Asri Estate).

Responden/masyarakat yang bertempat tinggal pada lokasi perumahan di kawasan pusat kota (perumahan FuadArafah2, Griya Adisanjaya dan Tiara Permai 3) lebih mempertimbangkan faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yaitu: (1) Faktor aksesibilitas dalam hal ini kedekatan jarak dengan tempat kerja, kedekatan fasilitas pendidikan, kesehatan,perdagangan, kedekatan dengan raya utama, kondisi jalan perumahan,(2) faktor sosial ekonomi yang

mencangkup tingkat penghasilan, tingkat pengeluaran, tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan, dan (3) faktor Ketersediaan sarana dan prasarana.

Menurut Burgess dalam Daldjoeni Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan karena semakin dekat dengan pusat aktivitas maka semakin tinggi tingkat aksesibilitas lokasi, guna lahan yang berkembang di atasnya juga akan semakin intensif, sehingga mempengaruhi pemilihan peruntukan lahan bagi pembangunan perumahan.

Pilihan tempat tinggal oleh penghuni perumahan di pusat kota tidak hanya ditentukan oleh kondisi hunian perumahan yang ada namun juga keadaan di lingkungan sekitar hunian juga besar pengaruhnya. Pertimbangan lokasi perumahan kemudahan untuk mencapai tempat kerja dan menyatu dengan komunitas sekitar. Selain itu, pertimbangan lainnya adalah kemudahan untuk berhubungan dengan tempat-tempat lain. Kemudahan hubungan dapat juga dilakukan oleh penghuni perumahan dengan menggunakan sarana angkutan kota yang ada.

Faktor lokasi lainnya yang juga mempengaruhi penilaian adalah kelengkapan sarannya. Lokasi yang tidak mempunyai sarana pendukung amat menyulitkan masyarakat yang menempati perumahan tersebut, sarana tersebut yang dimaksud meliputi sarana kesehatan, sarana sosial, sarana ekonomi, sarana pendidikan atau sarana peribadatan.

Masyarakat penghuni perumahan yang berada di kawasan pusat kota perumahan Fuad Arafah, Griya Adisanjaya, Tiara Permai 3 yang mayoritas rata-rata masyarakatnya berpenghasilan menengah keatas (Rp2.000.000-5.000.000) yang bekerja sehari-hari sebagai pegawai negeri sipil dan Swasta dengan tingkat pendidikan lulusan perguruan tinggi menggambarkan Preferensi penghuni/masyarakat terhadap pemilihan lokasi perumahan sebahagian dari mereka masih menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok (*need*) dan sebahagian lagi menganggap rumah sebagai pemenuhan keinginan (*Want*) disamping untuk investasi jangka panjang.

Sementara responden/masyarakat yang bertempat tinggal pada lokasi perumahan di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) lebih mempertimbangkan faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yaitu: (1) Kenyamanan Lingkungan yang mencakup bebas dari kebisingan lalu lintas, bebas banjir, keamanan, kepadatan penduduk yang rendah dan lingkungan yang bersih, (2) Faktor karakteristik rumah yang mencakup luas tanah dan bangunan, harga rumah yang murah, model rumah

Hal ini menggambarkan bahwa masyarakat penghuni perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota yaitu perumahan Puri Asri Estate yang mayoritas rata-rata masyarakatnya menengah yang bekerja sehari-hari yang mayoritas pegawai Swasta dan wiraswasta mempertimbangkan faktor kenyamanan lingkungan, dan faktor karakteristik rumah dalam memilih lokasi perumahan sebagai tempat tinggal. Preferensi penghuni/masyarakat perumahan yang berada di kawasan pinggiran kota (perumahan Puri Asri Estate) ini lebih kearah

memenuhi kebutuhan pokok yang harus dipenuhi sebagai tempat berlindung dari panas dan hujan

2. Pengaruh Preferensi Masyarakat Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Terhadap Perkembangan Kota Bulukumba

Berdasarkan identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi Preferensi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Bulukumba dipengaruhi oleh lima (5) faktor. Kelima faktor tersebut antara lain aksesibilitas, faktor sosial ekonomi, faktor ketersediaan sarana prasarana, faktor kenyamanan lingkungan dan faktor karakteristik rumah, memberikan pengaruh positif terhadap perkembangan kota Bulukumba.

Hasil tersebut juga dibuktikan dengan hasil analisis data dengan menggunakan regresi linier berganda diperoleh persamaan $Y = -7.170 + 0,308X_1 + 0,222X_2 + 0,241X_3 + 0,449X_4 + 0,416X_5$, artinya Faktor aksesibilitas (X_1) mempunyai pengaruh yang positif terhadap perkembangan kota (Y) dengan koefisien regresi sebesar 0,308, Faktor Sosial ekonomi (X_2) mempunyai pengaruh yang positif terhadap perkembangan kota (Y) dengan koefisien regresi sebesar 0,222, Faktor ketersediaan sarana prasarana (X_3) mempunyai pengaruh yang positif terhadap perkembangan kota (Y) dengan koefisien regresi sebesar 0,241, Faktor kenyamanan Lingkungan (X_4) mempunyai pengaruh yang positif terhadap perkembangan kota (Y) dengan koefisien regresi sebesar 0,449, Faktor karakteristik rumah (X_5) mempunyai pengaruh yang positif terhadap perkembangan kota (Y) dengan koefisien regresi sebesar 0,416

Faktor- faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan lebih lanjut merupakan penjabaran dari daya sentrifugal dan daya sentripetal pada kota Bulukumba. Menurut Daldjoeni (1998:23) proses berekspansinya kota dan berubahnya struktur tata guna lahan sebagian besar disebabkan oleh adanya daya sentrifugal dan sentripetal pada kota, sentrifugal sebagai mendorong gerak ke luar penduduk dengan segala aktivitasnya sedangkan sentripetal sebagai mendorong gerak kedalam penduduk dengan segala aktivitasnya.

Faktor aksesibilitas, ketersediaan sarana dan prasarana merupakan faktor-faktor yang akan mendorong segala aktivitas keseharian masyarakat/penghuni yang lebih berorientasi kegiatannya ke dalam pusat kota Bulukumba sehingga hal ini yang akan meningkatkan pertumbuhan dengan pesat di kawasan pusat kota, yang ditandai dengan munculnya berbagai pusat-pusat kegiatan aktivitas baru di lokasi yang baru di pusat kota atau pada lokasi yang strategis yang mempunyai aksesibilitas yang lancar, menurut Branch bahwa Perkembangan kota dapat dilihat dari penduduk yang semakin bertambah dan makin padat, bangunan yang semakin padat, semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota.

Perkembangan kota Bulukumba yang semakin bertambah dan padat dari tahun ke tahun yang dirinci dari jumlah penduduk untuk tahun 2014 sebesar 122.189 Jiwa dan naik tahun 2015 sebesar 125.461 Jiwa, bangunan yang semakin padat, semakin lengkapnya fasilitas kota seperti pendidikan, kesehatan, pelayanan

jasa dan perdagangan yang mendukung kegiatan sosial serta meningkatnya kegiatan ekonomi masyarakatnya.

Sementara itu faktor kenyamanan lingkungan yang mencakup bebas banjir, bebas kebisingan lalu lintas, kepadatan penduduk yang rendah, keamanan dan lingkungan perumahan yang bersih serta faktor karakteristik rumah yang mencakup luas tanah dan bangunan, harga rumah yang murah serta bentuk atau model rumah yang kesemua itu merupakan faktor-faktor yang menyangkut aktivitas masyarakat yang lebih berorientasi ke luar dari pusat kota atau di daerah pinggiran kota (*sub urban*).

Pertumbuhan dan pertambahan segala aktivitas masyarakat yang ada di pusat kota Bulukumba menjadikan salah satu faktor pendorong masyarakat yang berada di pusat kota untuk berpindah ke pinggiran kota (*sub urban*) yang semakin besar, hal ini disebabkan karena adanya ketidaknyamanan yang dirasakan oleh masyarakat baik itu seperti banjir, lingkungan yang kurang sehat maupun kebisingan lalu lintas serta kebutuhan akan perumahan yang semakin besar sementara lahan untuk perumahan sudah tidak memadai sehingga perumahan yang ada di pusat kota cenderung lahannya lebih sempit yang dikarenakan harga lahan yang mahal sementara lahan di kawasan pinggiran kota Bulukumba (*sub Urban*) lebih luas dengan harga lahan yang lebih murah. Kondisi tersebut dikarenakan adanya daya sentrifugal dan sentripetal baik langsung maupun secara tidak langsung mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan kota Bulukumba itu sendiri. Hal ini nantinya yang akan menjadi permasalahan di kawasan pinggiran kota Bulukumba tepatnya di desa Polewali dan Desa Taccorong, dengan

pertumbuhan yang tidak terkontrol karena di kawasan pinggiran kota Bulukumba merupakan kawasan yang menjadi sasaran masyarakat baru untuk berpindah dengan segala bangunan bangunan yang baru untuk menunjang segala aktivitas seperti adanya pembagunan pusat pertokoan dan jasa di sepanjang jalan utama, adanya perguruan tinggi keperawatan / STIKES Bulukumba, pembagunan Kantor Polres Bulukumba dan dengan meningkatnya permintaan akan perumahan maka terbukanya akses jalan didaerah pinggiran kota,hal ini yang merupakan salah satu faktor yang menyebabkan guna lahan menjadi tidak teratur.

Upaya pengendalian dan pengawasan pemanfaatan guna lahan dengan penataan mekanisme perizinan pemanfaatan lahan yang berada di kawasan pinggiran kota Bulukumba menjadi sesuatu yang harus dilakukan oleh pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba terutama dalam upaya pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukannya sehingga dapat meminimalisir dampak yang timbul dari fenomena perubahan guna lahan dari lahan pertanian menjadi lahan perumahan yang berada di kawasan pinggiran Kota Bulukumba,sementara itu dampak lainnya terhadap lingkungan akan sangat terasa terutama fungsi daerah sebagai daerah resapan air juga berkurang. Lahan lahan yang tidak lagi produktif yang telah diberikan izin untuk pembangunan perumahan juga harus diperhatikan karena selama ini banyak penyimpangan penggunaan lahan oleh para pengembang perumahan, sehingga satu hal yang harus menjadi perhatian dari pemerintah daerah terhadap faktor -faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan paling tidak dapat mengarahkan pertumbuhan perumahan sehingga perkembangan kota menjadi teratur.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari pembahasan yang telah dilakukan terhadap preferensi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan di kota Bulukumba, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Preferensi masyarakat yang berada di kawasan pusat kota dalam memilih lokasi perumahan lebih mempertimbangkan faktor: (1) Faktor aksesibilitas (2) faktor sosial ekonomi (3) faktor Ketersediaan sarana dan prasarana. Sementara Preferensi masyarakat yang berada di pinggiran kota lebih mempertimbangkan faktor (1) Kenyamanan Lingkungan dan (2) Karakteristik rumah
2. Faktor aksesibilitas, ketersediaan sarana prasarana merupakan penjabaran dari adanya daya sentripetal yang mendorong segala aktivitas keseharian masyarakat lebih berorientasi kegiatannya ke dalam pusat kota sedangkan faktor kenyamanan lingkungan dan karakteristik rumah yang mencakup harga rumah yang murah merupakan penjabaran dari adanya daya sentrifugal yang kegiatan ke arah pinggiran kota, artinya bahwa faktor - faktor pemilihan perumahan berdasarkan preferensi masyarakat kota Bulukumba memberikan pengaruh yang positif terhadap perkembangan Kota Bulukumba baik secara langsung maupun tidak langsung

B. SARAN

1. Bagi Instansi Pemerintah Daerah Bulukumba yang mengeluarkan Izin mendirikan Bangunan hendaknya Pemerintah Daerah (pemda) mempunyai suatu peraturan yang di jadikan acuan dalam memberikan izin pembangunan perumahan kepada pengembang perumahan supaya dapat mencegah terjadinya inefisiensi lahan dan dapat mengurangi perubahan pemanfaatan lahan yang dalam jangka panjang berpotensi menyebabkan berkurangnya lahan pertanian yang produktif serta penambahan genangan banjir pada kota Bulukumba.
2. Bagi Masyarakat Penghuni perumahan hendaknya memperhatikan faktor-faktor yang berpengaruh dalam menentukan pemilihan lokasi perumahan agar memperoleh kemudahan dalam aksesibilitas, kenyamanan lingkungan serta sarana dan prasarana dan faktor-faktor yang lainnya.
3. Preferensi masyarakat tentang perumahan yang mereka inginkan sebagai salah satu bahan pertimbangan yang diharapkan para pengembang/developer agar memperhatikan preferensi masyarakat sebagai salah satu bahan yang dipertimbangkan dalam hal merencanakan dan membangun perumahan, dengan adanya preferensi tersebut setidaknya dapat mempermudah para pengembang mengetahui gambaran prioritas keinginan masyarakat akan suatu bentuk, tipe dan kondisi lingkungan perumahan (Fisik dan sosial) suatu perumahan yang mereka butuhkan.
4. Untuk menyempurnakan penelitian ini maka saran studi lanjutan yang dapat dilakukan adalah penelitian tentang preferensi terhadap pemilihan lokasi

perumahan di kota Bulukumba berdasarkan persepsi pengembang/developer serta berdasarkan preferensi dari pemerintah daerah.



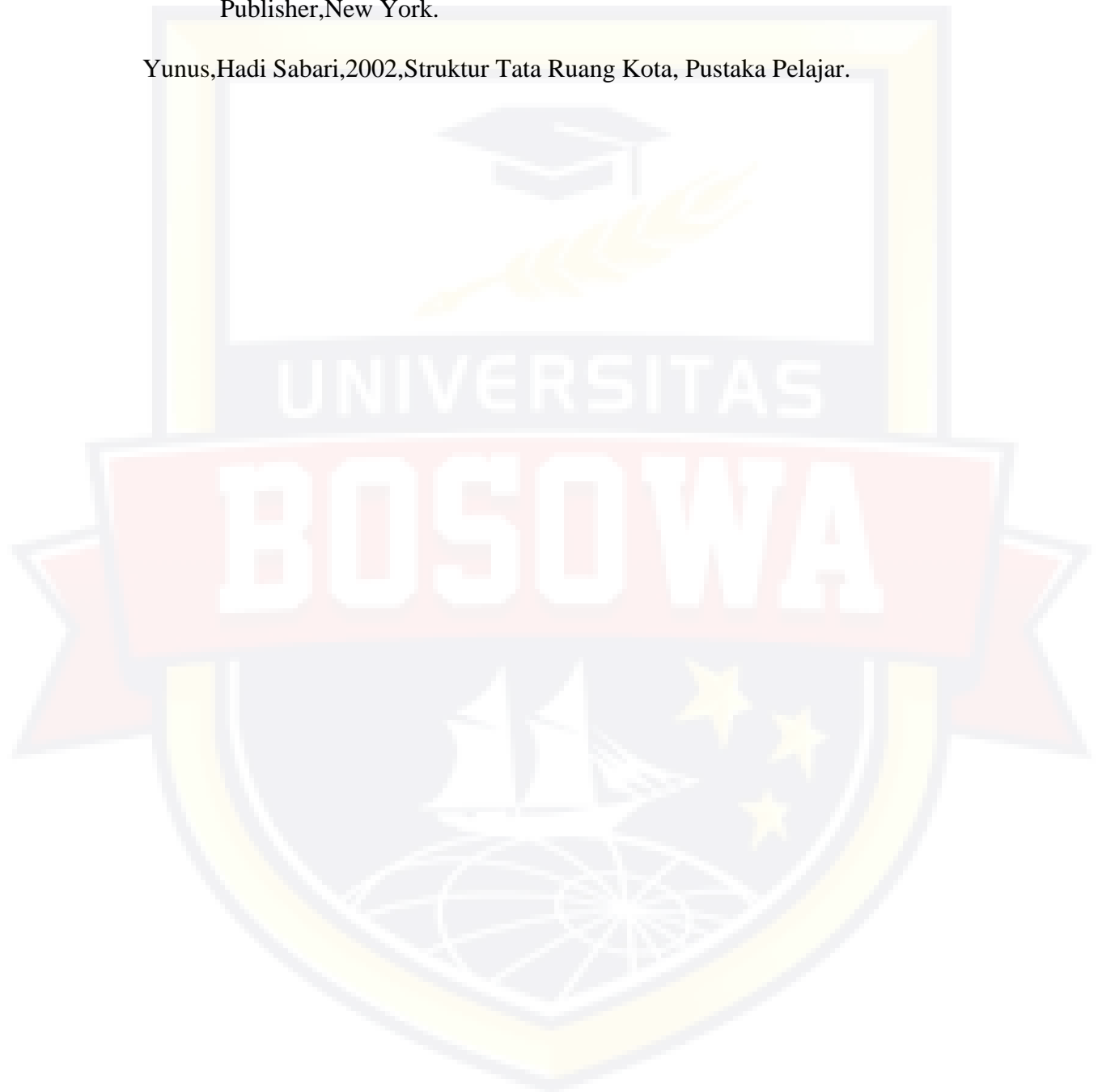
DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo.Eko. 1988,Tata Ruang Perkotaan Penerbit PT Alumni, Bandung
- Bintarto,R,1989, Interaksi kota desa dan permasalahannya, Ghalia Indonesia.Jakarta.
- Branch Mellville, 1996, Perencanaan Kota Komprehensif, Gajahmada, University Press,Yogyakarta
- Bourne.L.S. 1978, *Internal Structur of the city readings on space and environment* ,oxpord University Press.
- Daldjoeni,N.1997 Geografi Baru,Organisasi Keruangan Dalam Teori Dan Praktek , Bandung, Penerbit Alumni.
- Drabklin,1980, Land Policyand urban growth,greath Britain.Pergamen Press.
- Ghozali,Imam,2007,Analisis Aplikasi Multivariat dengan Program SPSS,Semarang.Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Jayadinata,Johara,1986,Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan PerdesaanPerkotaan dan wilayah, ITB Bandung.
- Knox,Paul. 1989. *Urban social geography logman scientific & technical*.
- Luhst, 1997. *Real Estate Evaluation Principlis Aplication*, Press USA.
- Koestoer Raldi Hendro.Dimensi Keruangan Kota ,UI Press, Jakarta 2001
- Turner ,Jhon.F. 1976.*Housing by people-towards Autonomy in building Environment*. Marion Boyers publishers Ltd.London.
- Tamin,Ofyar,Z, 2000, Perencanaan dan Pemodelan Transportasi, penerbit ITB,Bandung.
- Nasir Moh,1999, Metode Penelitian,Jakarta,Ghalia Indonesia
- Sugiyono,2004.Statistika Untuk Penelitian, Bandung,Alfabeta
- Sujarto Djoko.1999.Penataan Ruang dalam pengembangan Kota Baru,Jakarta. BPPT.

Yodohusodo,S.1991, Rumah Untuk Seluruh Rakyat,Jakarta, Yayasan Padamu
Negri.

Yeates,Maurize & Garner Barry, 1980,*The North American City*, Harper& Now
Publisher,New York.

Yunus,Hadi Sabari,2002,Struktur Tata Ruang Kota, Pustaka Pelajar.



LAMPIRAN A

KUESIONER PENELITIAN

PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN BERDASARKAN PREFERENSI MASYARAKAT KOTA BULUKUMBA (Studi Kasus : Perumahan Fuad Arafah 2, Griya Adi Sanjaya, Tiara dan Puri Asri Esate)

A. PENGANTAR

Tujuan penelitian ini adalah untuk memenuhi tugas dan kewajiban salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister (Strata Dua) pada program studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bosowa.

Demi tercapainya penelitian ini, maka peneliti mohon kesediaan Bapak.Ibu,Saudara/i untuk mengisi kuesioner atau daftar pertanyaan yang telah peneliti susun dan kiranya Bapak, Ibu, Saudara/i untuk memberikan jawaban pada kuesioner tersebut sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Pada Kesempatan ini peneliti menyampaikan terima kasih yang sebanyak-banyaknya atas kesediaan Bapak,Ibu,Saudara/i responden yang telah meluangkan waktu.

Peneliti

IMAS SUBRIAH MARYATI
MPW 4514034

B. IDENTITAS RESPONDEN

No :

Responden : Perumahan Pusat Kota / Pinggiran Kota

PETUNJUK PENGISIAN KUESIONER:

- a. Isilah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini dengan singkat dan jelas. Apabila terdapat pilihan jawaban, lingkari jawaban yang menurut Anda benar.
- b. Lakukan pengisian kuesioner sesuai dengan kenyataan yang ada
- c. Apabila ada pertanyaan yang belum dimengerti dapat dipertanyakan kepada peneliti

Daftar Pertanyaan

1. Jenis Kelamin :
 - a. Laki-laki
 - b. Perempuan
2. Berapa Umur saudara sekarang ?
 - a. < 25 tahun
 - b. 25 – 35 tahun
 - c. 35 – 45 tahun
 - d. 45 – 60 tahun
 - e. > 60 tahun
3. Status Perkawinan saudara ?
 - a. Kawin
 - b. Belum kawin
 - c. Janda / duda
4. Suku bangsa :
5. Pendidikan terakhir saudara ?
 - a. SD

- b. SLTP
 - c. SLTA
 - d. Diploma/Sarjana
 - e. Pasca Sarjana
6. Pekerjaan Saudara ?
- a. PNS /TNI/ POLRI
 - b. Pegawai Swasta
 - c. Wiraswasta
 - d. Lainnya
7. Alamat Asal Saudara ?
8. Penghasilan saudara dalam satu bulan ?
9. Pengeluaran saudara rata-rata (per bulan) ?
10. Berapa jumlah anggota keluarga saudara yang tinggal di rumah ini ?
- a. 1 – 3 orang
 - b. 3 – 5 orang
 - c. Lebih dari 6 orang
11. Sudah berapa lama saudara tinggal di perumahan ini ?
- a. < 3 tahun
 - b. 3 tahun – 5 tahun
 - c. > 5 tahun
12. Apakah keamanan di perumahan anda terjaga selama 24 jam?
- a. Ya
 - b. Tidak
13. Status Rumah yang anda tinggali ?
- a. Milik
 - b. Milik keluarga
 - c. Sewa

C. DATA KONDISI TENTANG PREFERENSI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN

PETUNJUK PENGISIAN KUESIONER :

1. Pilihlah jawaban yang tepat menurut anda dengan memberikan tanda (X) pada kolom jawaban yang tersedia.
2. Harap dipertanyakan kepada peneliti jika ada point yang kurang dipahami
3. Setiap pertanyaan terdiri dari 5 pilihan jawaban :

TB = Tidak Berpengaruh	score : 1
KB = Kurang Berpengaruh	score : 2
CB = Cukup Berpengaruh	score : 3
B = Berpengaruh	score : 4
SB = Sangat Berpengaruh	score : 5

a. AKSESIBILITAS

No	PERTANYAAN	JAWABAN					ALASAN
		SB	B	CB	KB	TB	
1	Jarak ke Jalan raya utama						
2	jarak ke tempat kerja						
3	Jarak ke fasilitas pendidikan,kesehatan,pe rdagangan						
4	kondisi jalan perumahan						
5	kemudahan angkutan umum/angkot						
6	Kedekatan lokasi dengan tempat tinggal kerabat (orangtua/saudara)						

b. SOSIAL EKONOMI

No	PERTANYAAN	JAWABAN					ALASAN
		SB	B	CB	KB	TB	
1	Tingkat pendapatan						
2	Tingkat Pengeluaran						
3	Pendidikan						
4	Jenis Pekerjaan						

c. KETERSEDIAAN SARANA DAN PRASARANA

No	PERTANYAAN	JAWABAN					ALASAN
		SB	B	CB	KB	TB	
1	Ketersediaan prasarana jalan, listrik, drainase, air bersih, pembuangan sampah						
2	ketersediaan sarana kesehatan						
3	Ketersediaan sarana pendidikan						
4	ketersediaan sarana peribadatan						

d. KENYAMANAN LINGKUNGAN

No	PERTANYAAN	JAWABAN					ALASAN
		SB	B	CB	KB	TB	
1	Bebas dari kebisingan lalu lintas						
2	Bebas Banjir						
3	Keamanan perumahan/pos satpam						
4	Kepadatan penduduk yang rendah						
5	Kondisi lingkungan yang bersih						

e. KARAKTERISTIK RUMAH

No	PERTANYAAN	JAWABAN					ALASAN
		SB	B	CB	KB	TB	
1	Luas tanah dan bangunan rumah						
2	Harga rumah yang murah						
3	model rumah						

f. PERKEMBANGAN KOTA

No	PERTANYAAN	JAWABAN					ALASAN
		SB	B	CB	KB	TB	
1	Aksesibilitas/ pergerakan antar pusat kegiatan						
2	aspek penduduk (pertambahan dan kepadatan)						
3	ketersediaan fasilitas penjunjang (pendidikan,kesehatan, perdagangan)						
4	faktor kegiatan manusia						

WAWANCARA

- 1 . Dimana lokasi tempat kerja saudara?
2. Type Rumah yang saudara beli ?
3. Harga beli rumah saudara ?
- 4 Jenis Pembayaran rumah yang saudara beli ?
5. Jika menggunakan sistem kredit maka berapa lamanya waktu kredit rumah saudara ?
6. Berapa jaraknya antara lokasi perumahan anda dengan Jalan raya utama?.....
7. Berapa jaraknya antara lokasi perumahan anda dengan tempat kerja anda?.....
8. Berapa Jarak antara lokasi perumahan anda dengan fasilitas pendidikan (SD/SMP/SMU/PT), mall dan puskesmas/RS?
9. Berapa jarak antara lokasi perumahan anda dengan tempat tinggal kerabat (orang tua / saudara) ?.....
10. Bagaimana kondisi prasarana perumahan anda (Jalan, listrik, drainase air bersih dan pembuangan sampah)?.....
11. Bagaimana kondisi sarana peribadatan (mesjid / gereja) di dalam lingkungan perumahan anda?.....
12. Bagaimana kondisi sarana pendidikan (sekolah / PT) yang dekat dengan lokasi perumahan anda?.....
13. Apakah lokasi perumahan anda terlayani/dilewati oleh angkot /pete-pete ?.....

14. Bagaimana kondisi sarana kesehatan (puskesmas/RS) yang dekat dengan lokasi perumahan anda?.....
15. Lokasi perumahan anda apakah dikala musim hujan sering mengalami banjir?.....
.....
16. Apakah anda merasa terganggu akibat kebisingan atau polusi udara akibat adanya lalu lintas yang anda rasakan di lokasi perumahan anda sekarang?.....
17. Menurut anda apakah bebas dari kebisingan lalu lintas / polusi udara pada lokasi
18. Apakah ada keamanan 1 x 24 jam pada kompleks perumahan anda?.....
19. Apakah perumahan yang anda pilih sekarang mempunyai kesan elite/ bergensi?.....
20. Apakah tersedia TPS atau pengumpul sampah di Lokasi perumahan anda?.....
21. Berapa luas tanah dan bangunan rumah yang anda tinggali sekarang ?
22. Apakah anda menyukai dengan model rumah anda ?.....

OBSERVASI

Nama Peumahan :

Tanggal Observasi :

Observasi terhadap lokasi perumahan dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan langsung. Untuk menilai dilakukan dengan cara mencocokkan daftar observasi dengan kondisi sarana dan prasarana yang ada di lingkungan perumahan. Adapun kriteria sebagai berikut :

Skala Nilai 1 : Prasarana dan sarana dalam kondisi tidak baik

Skala Nilai 2 : Prasarana dan sarana dalam kondisi Kurang baik

Skala Nilai 3 : Prasarana dan sarana dalam kondisi baik

Skala Nilai 4 : Prasarana dan sarana dalam kondisi Sangat baik

Sarana prasarana	Ketersediaan		Skala Nilai			
	ada	Tidak ada	1	2	3	4
Ketersediaan prasarana jalan lingkungan perumahan						
Ketersediaan sarana peribadatan						
Ketersediaan sarana pendidikan						
Ketersediaan sarana transportasi						
ketersediaan sarana kesehatan						
Keamanan perumahan/pos satpam						

LAMPIRAN B
VARIABEL AKSESIBILITAS (X1)

No	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A	No	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A
1	5	5	4	5	3	1	22	43	2	4	3	4	3	3	16
2	4	3	4	4	3	2	18	44	4	2	1	4	2	1	13
3	3	4	3	3	4	1	17	45	2	3	2	3	2	3	12
4	3	4	4	5	3	3	19	46	2	2	1	4	2	2	11
5	4	4	3	4	2	2	17	47	3	3	2	4	3	3	15
6	4	3	4	4	3	1	18	48	4	3	1	2	2	2	12
7	5	3	4	4	3	3	19	49	4	3	3	4	2	2	16
8	4	3	4	4	3	2	18	50	3	2	1	1	2	3	9
9	5	4	5	3	3	2	20	51	2	2	2	3	2	2	11
10	3	5	4	4	3	1	19	52	1	3	4	5	3	3	16
11	4	5	3	4	2	2	18	53	4	3	4	5	3	2	19
12	4	4	4	5	3	1	20	54	2	3	3	3	3	2	14
13	3	4	4	3	2	2	16	55	2	3	2	2	3	1	12
14	4	4	5	4	3	2	20	56	3	3	2	2	3	1	13
15	4	5	4	4	3	3	20	57	1	2	4	2	2	2	11
16	3	4	5	4	5	2	21	58	3	2	4	3	2	2	14
17	4	5	4	4	4	1	21	59	2	2	2	1	3	3	10
18	4	4	3	4	3	1	18	60	3	1	4	2	2	1	12
19	3	4	4	5	2	1	18	61	3	2	2	3	1	1	11
20	4	4	4	5	3	2	20	62	3	1	2	2	3	2	11
21	5	4	4	4	3	3	20	63	1	2	3	1	2	3	9
22	5	5	5	3	3	2	21	64	3	1	4	3	1	2	12
23	4	4	4	4	3	2	19	65	3	3	2	1	2	2	11
24	4	4	5	4	3	1	20	66	2	2	2	2	2	2	10
25	2	2	3	4	3	1	14	67	2	2	2	3	2	1	11
26	2	3	2	2	2	2	11	68	4	3	3	2	3	3	15
27	3	3	2	3	2	2	13	69	2	2	3	3	2	2	12
28	3	2	3	2	3	3	13	70	3	2	4	4	2	3	15
29	2	3	2	2	3	1	12	71	3	2	2	2	3	1	12
30	3	2	3	4	2	1	14	72	4	2	1	2	2	2	11
31	3	2	2	2	3	2	12	73	3	2	3	4	2	3	14
32	2	2	3	3	2	3	12	74	1	2	3	3	1	2	10
33	3	2	3	3	2	2	13	75	2	4	3	1	2	1	12
34	4	1	2	2	1	2	10	76	3	3	3	4	2	3	15
35	3	4	3	2	3	2	15	77	4	3	2	4	1	1	14
36	3	2	2	3	3	1	13	78	3	4	4	3	2	2	16
37	1	3	2	2	2	3	10	79	2	3	3	1	3	3	12
38	2	3	4	2	2	2	13	80	3	2	4	3	4	1	16
39	2	2	3	2	3	3	12	81	2	3	4	3	3	2	15
40	4	2	4	3	3	1	16	82	3	2	3	3	3	3	14
41	2	2	3	4	3	2	14	83	2	1	4	2	3	2	12
42	2	3	4	3	2	3	14	84	2	2	2	3	1	1	10

VARIABEL SOSIAL EKONOMI (X2)

No	SE1	SE2	SE3	SE4	SE	No	SE1	SE2	SE3	SE4	SE
1	5	4	4	4	17	43	3	4	2	2	11
2	4	4	5	5	18	44	2	2	2	2	8
3	5	3	5	4	17	45	3	4	4	2	13
4	5	4	4	4	17	46	2	4	5	4	15
5	4	5	5	5	19	47	4	3	2	2	11
6	5	4	3	4	16	48	2	3	2	3	10
7	4	5	4	5	18	49	3	3	4	5	15
8	3	4	4	3	14	50	2	3	3	4	12
9	4	5	4	4	17	51	2	4	3	5	14
10	4	4	4	5	17	52	4	2	4	4	14
11	5	4	3	4	16	53	3	5	4	4	16
12	3	5	4	4	16	54	3	4	3	3	13
13	3	4	5	4	16	55	4	4	3	3	14
14	4	5	4	3	16	56	2	4	2	3	11
15	5	4	5	4	18	57	4	3	3	2	12
16	4	4	5	5	18	58	3	3	2	2	10
17	5	4	4	4	17	59	3	2	4	3	12
18	4	5	4	4	17	60	4	4	5	3	16
19	5	3	5	5	18	61	4	4	4	4	16
20	4	5	4	4	17	62	4	3	4	4	15
21	4	4	4	5	17	63	4	2	4	3	13
22	5	5	5	4	19	64	2	3	2	3	10
23	4	4	4	5	17	65	3	2	3	3	11
24	3	5	4	4	16	66	2	3	3	2	10
25	3	4	3	4	14	67	2	2	3	5	12
26	4	3	3	3	13	68	3	4	4	2	13
27	2	2	2	2	8	69	4	3	3	3	13
28	4	3	4	3	14	70	4	3	4	2	13
29	3	4	5	4	16	71	4	4	3	5	16
30	5	4	4	3	16	72	3	4	3	5	15
31	4	4	3	5	16	73	5	3	3	5	16
32	2	2	3	2	9	74	2	4	2	5	13
33	3	2	2	2	9	75	2	3	2	5	12
34	2	2	3	2	9	76	2	5	4	4	15
35	3	3	4	4	14	77	4	4	5	4	17
36	2	2	2	2	8	78	4	2	4	3	13
37	2	3	2	3	10	79	3	3	4	4	14
38	3	4	5	5	17	80	3	2	3	3	11
39	2	3	2	2	9	81	2	3	3	4	12
40	3	4	4	4	15	82	3	3	4	3	13
41	3	4	4	4	15	83	2	4	3	4	13
42	3	3	3	4	13	84	4	3	4	3	14

VARIABEL KETERSEDIAAN SARANA PRASARANA(X3)

No	KSP1	KSP2	KSP3	KSP4	KSP	No	KSP1	KSP2	KSP3	KSP4	KSP
1	5	4	4	5	18	43	2	3	4	4	13
2	5	4	5	4	18	44	3	2	4	2	11
3	4	5	4	5	18	45	3	2	4	3	12
4	5	3	4	5	17	46	2	3	2	2	9
5	5	5	4	3	17	47	2	2	3	3	10
6	5	4	5	3	17	48	3	3	2	3	11
7	4	5	5	4	18	49	3	2	2	3	10
8	4	3	4	5	16	50	3	3	3	2	11
9	4	5	5	4	18	51	2	2	2	2	8
10	5	5	4	4	18	52	3	2	3	3	11
11	4	4	4	5	17	53	2	3	2	3	10
12	5	5	5	4	19	54	2	3	3	3	11
13	5	3	4	5	17	55	2	3	2	3	10
14	4	5	5	4	18	56	3	2	3	3	11
15	2	3	3	2	10	57	2	1	3	2	8
16	4	3	4	5	16	58	2	3	1	2	8
17	5	4	3	4	16	59	3	4	2	2	11
18	4	3	5	5	17	60	4	3	3	2	12
19	5	5	4	4	18	61	3	2	2	2	9
20	5	4	3	5	17	62	3	2	4	1	10
21	4	5	4	4	17	63	2	2	3	2	9
22	4	4	5	4	17	64	3	3	2	3	11
23	5	5	3	5	18	65	3	2	3	3	11
24	4	3	3	3	13	66	2	3	2	2	9
25	3	2	3	3	11	67	3	2	3	2	10
26	3	2	2	2	9	68	2	3	2	3	10
27	2	3	2	3	10	69	3	2	3	2	10
28	2	2	2	3	9	70	2	3	3	2	10
29	2	2	3	2	9	71	2	2	2	3	9
30	2	2	2	2	8	72	3	2	3	2	10
31	3	3	2	3	11	73	2	3	3	2	10
32	2	3	2	2	9	74	3	3	2	2	10
33	2	4	3	3	12	75	3	3	3	4	13
34	3	2	2	3	10	76	2	2	4	3	11
35	2	3	3	3	11	77	2	2	3	3	10
36	2	3	2	2	9	78	2	1	3	1	7
37	3	3	2	3	11	79	3	3	4	3	13
38	2	2	3	3	10	80	2	1	3	2	8
39	3	2	2	2	9	81	3	4	3	3	13
40	3	3	3	2	11	82	3	2	2	2	9
41	3	2	2	2	9	83	2	3	3	2	10
42	2	4	3	3	12	84	3	2	3	3	11

VARIABEL KENYAMANAN LINGKUNGAN (X4)

NO	KL1	KL2	KL3	KL4	KL5	KL	NO	KL1	KL2	KL3	KL4	KL5	KL
1	3	3	2	2	3	13	43	3	4	4	3	5	19
2	3	2	2	3	2	12	44	4	4	3	5	3	19
3	3	3	2	2	3	13	45	4	4	4	4	3	19
4	2	2	3	2	3	12	46	4	4	5	3	5	21
5	3	3	2	3	2	13	47	5	4	5	5	4	23
6	3	2	3	2	2	12	48	4	5	4	5	5	23
7	2	3	2	3	2	12	49	4	5	5	4	4	22
8	2	2	2	2	2	10	50	4	4	4	4	5	21
9	3	2	3	2	2	12	51	4	4	4	4	4	20
10	2	3	3	3	3	14	52	4	4	4	2	4	18
11	3	2	3	2	3	13	53	3	5	4	3	4	19
12	2	2	2	3	3	12	54	4	4	3	2	4	17
13	2	3	2	2	3	12	55	3	3	4	4	5	19
14	3	3	3	3	3	15	56	4	4	3	4	4	19
15	2	2	2	3	2	11	57	4	4	4	4	4	20
16	2	2	3	3	3	13	58	4	3	4	4	3	18
17	3	3	3	3	3	15	59	3	4	4	3	4	18
18	3	3	3	3	3	15	60	4	4	4	3	3	18
19	3	3	2	3	3	14	61	4	4	4	3	4	19
20	3	3	3	2	3	14	62	2	3	4	4	3	16
21	2	3	3	3	2	13	63	4	3	4	5	3	19
22	3	2	2	2	2	11	64	3	3	3	4	4	17
23	2	2	3	3	3	13	65	2	4	3	3	4	16
24	2	3	2	2	2	11	66	2	2	4	3	4	15
25	4	3	4	4	4	19	67	2	3	4	3	3	15
26	3	4	3	3	3	16	68	4	5	3	4	4	20
27	4	4	4	4	4	20	69	4	4	5	4	4	21
28	4	3	3	3	5	18	70	4	4	5	5	5	23
29	4	5	5	5	3	22	71	5	3	4	4	2	18
30	5	4	5	5	5	24	72	4	4	5	4	4	21
31	5	4	5	4	4	22	73	2	3	2	4	4	15
32	3	4	5	3	4	19	74	4	4	3	2	4	17
33	2	3	4	4	4	17	75	3	3	2	2	2	12
34	4	4	5	4	5	22	76	4	4	5	3	4	20
35	5	3	5	4	4	21	77	4	3	3	3	4	17
36	3	4	4	4	5	20	78	3	4	4	4	5	20
37	5	4	5	4	4	22	79	4	4	4	4	4	20
38	5	4	4	4	4	21	80	4	4	4	3	4	19
39	5	5	4	5	4	23	81	4	3	4	4	4	19
40	4	3	4	4	5	20	82	5	3	3	4	2	17
41	3	3	3	4	4	17	83	4	3	4	5	4	20
42	5	3	4	4	5	21	84	4	4	3	4	4	19

VARIABEL KARAKTERISTIK RUMAH (X5)

No	KR1	KR2	KR3	KR	No	KR1	KR2	KR3	KR
1	2	3	3	8	43	3	4	5	12
2	3	2	2	7	44	3	5	5	13
3	3	2	3	8	45	3	4	5	12
4	2	3	2	7	46	5	5	4	14
5	3	2	3	8	47	4	4	3	11
6	2	2	2	6	48	5	4	4	13
7	2	3	2	7	49	4	5	4	13
8	3	3	4	10	50	4	5	4	13
9	2	2	4	8	51	5	3	4	12
10	2	2	3	7	52	4	4	5	13
11	3	3	2	8	53	5	3	4	12
12	2	2	3	7	54	5	3	4	12
13	3	3	2	8	55	4	5	3	12
14	2	2	2	6	56	4	5	3	12
15	2	3	3	8	57	4	3	4	11
16	3	3	3	9	58	5	4	4	13
17	3	3	4	10	59	5	3	4	12
18	3	3	3	9	60	4	4	4	12
19	3	2	2	7	61	3	4	3	10
20	3	3	3	9	62	3	5	5	13
21	2	2	4	8	63	5	4	4	13
22	2	2	2	6	64	4	4	3	11
23	3	2	3	8	65	4	3	5	12
24	2	3	3	8	66	5	4	5	14
25	5	5	5	15	67	3	3	3	9
26	4	4	3	11	68	4	4	4	12
27	4	3	4	11	69	5	5	4	14
28	3	4	5	12	70	5	3	5	13
29	5	5	4	14	71	3	4	3	10
30	4	5	4	13	72	3	2	4	9
31	4	5	5	14	73	2	3	4	9
32	5	3	4	12	74	2	3	2	7
33	5	4	5	14	75	2	3	3	8
34	4	5	4	13	76	4	3	4	11
35	5	5	4	14	77	4	5	4	13
36	3	4	4	11	78	5	4	4	13
37	4	4	5	13	79	5	4	3	12
38	4	5	5	14	80	4	4	4	12
39	3	4	4	11	81	4	5	3	12
40	5	4	4	13	82	4	5	4	13
41	4	5	4	13	83	5	4	5	14
42	3	5	5	13	84	4	4	3	11

VARIABEL PERKEMBANGAN KOTA (Y)

No	PK1	PK2	PK3	PK4	PK	No	PK1	PK2	PK3	PK4	PK
1	4	5	4	5	18	43	4	3	4	5	16
2	3	3	4	4	14	44	3	3	5	5	16
3	4	4	5	4	17	45	3	3	5	4	15
4	4	4	4	3	15	46	3	5	5	4	17
5	3	3	4	3	13	47	4	5	4	5	18
6	4	5	3	3	15	48	4	5	4	5	18
7	3	2	2	3	10	49	5	5	5	5	20
8	4	5	3	5	17	50	5	5	3	5	18
9	5	4	5	5	19	51	5	5	3	5	18
10	5	4	5	4	18	52	5	4	4	4	17
11	4	4	5	4	17	53	5	4	5	4	18
12	4	4	5	4	17	54	4	3	5	4	16
13	3	3	4	3	13	55	4	3	4	4	15
14	4	3	3	3	13	56	3	4	3	3	13
15	3	2	3	3	11	57	3	4	3	3	13
16	4	3	3	3	13	58	3	4	2	4	13
17	5	4	5	5	19	59	4	3	3	2	12
18	4	4	4	5	17	60	4	3	5	3	15
19	5	5	5	4	19	61	3	3	5	3	14
20	3	4	4	5	16	62	3	3	3	3	12
21	5	5	4	3	17	63	4	5	3	3	15
22	4	5	5	4	18	64	4	5	3	2	14
23	4	4	3	4	15	65	4	5	3	2	14
24	3	3	4	3	13	66	3	5	3	5	16
25	4	5	4	5	18	67	4	3	4	2	13
26	4	4	3	4	15	68	5	4	5	3	17
27	3	3	4	3	13	69	4	4	4	5	17
28	5	5	4	5	19	70	5	5	4	5	19
29	3	3	5	4	15	71	4	4	4	3	15
30	4	5	5	5	19	72	4	3	4	4	15
31	4	4	5	5	18	73	3	3	4	3	13
32	3	2	3	4	12	74	3	3	2	2	10
33	2	2	2	3	9	75	3	2	2	2	9
34	4	5	5	4	18	76	4	5	5	4	18
35	5	5	3	5	18	77	4	4	4	4	16
36	5	4	4	4	17	78	5	5	4	5	19
37	4	4	4	5	17	79	4	4	4	4	16
38	5	5	3	3	16	80	4	4	2	5	15
39	3	3	4	3	13	81	4	5	2	5	16
40	5	4	5	5	19	82	4	5	2	5	16
41	5	4	4	5	18	83	5	5	2	5	17
42	5	3	4	5	17	84	5	5	4	4	18

LAMPIRAN C FREKUENSI

aksesibilitas1

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	5	6.0	6.0	6.0
	2.00	23	27.4	27.4	33.3
	3.00	29	34.5	34.5	67.9
	4.00	22	26.2	26.2	94.0
	5.00	5	6.0	6.0	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

aksesibilitas2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	5	6.0	6.0	6.0
	2.00	30	35.7	35.7	41.7
	3.00	25	29.8	29.8	71.4
	4.00	18	21.4	21.4	92.9
	5.00	6	7.1	7.1	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

aksesibilitas3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	5	6.0	6.0	6.0
	2.00	21	25.0	25.0	31.0
	3.00	24	28.6	28.6	59.5
	4.00	29	34.5	34.5	94.0
	5.00	5	6.0	6.0	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

aksesibilitas4

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	6	7.1	7.1	7.1
	2.00	20	23.8	23.8	31.0

	3.00	24	28.6	28.6	59.5
	4.00	27	32.1	32.1	91.7
	5.00	7	8.3	8.3	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

aksesibilitas5

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	6	7.1	7.1	7.1
	2.00	33	39.3	39.3	46.4
	3.00	41	48.8	48.8	95.2
	4.00	3	3.6	3.6	98.8
	5.00	1	1.2	1.2	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

sosek1

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	20	23.8	23.8	23.8
	3.00	25	29.8	29.8	53.6
	4.00	28	33.3	33.3	86.9
	5.00	11	13.1	13.1	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

sosek2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	13	15.5	15.5	15.5
	3.00	25	29.8	29.8	45.2
	4.00	35	41.7	41.7	86.9
	5.00	11	13.1	13.1	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

sosek3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	14	16.7	16.7	16.7
	3.00	23	27.4	27.4	44.0
	4.00	34	40.5	40.5	84.5
	5.00	13	15.5	15.5	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

sosek4

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	15	17.9	17.9	17.9
	3.00	20	23.8	23.8	41.7
	4.00	31	36.9	36.9	78.6
	5.00	18	21.4	21.4	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

sapra1

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	31	36.9	36.9	36.9
	3.00	29	34.5	34.5	71.4
	4.00	12	14.3	14.3	85.7
	5.00	12	14.3	14.3	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

sapra2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	3	3.6	3.6	3.6
	2.00	28	33.3	33.3	36.9
	3.00	32	38.1	38.1	75.0
	4.00	11	13.1	13.1	88.1
	5.00	10	11.9	11.9	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

sapra3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	1	1.2	1.2	1.2
	2.00	25	29.8	29.8	31.0
	3.00	33	39.3	39.3	70.2
	4.00	17	20.2	20.2	90.5
	5.00	8	9.5	9.5	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

sapra4

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
--	--	-----------	---------	---------------	--------------------

Valid	1.00	2	2.4	2.4	2.4
	2.00	29	34.5	34.5	36.9
	3.00	31	36.9	36.9	73.8
	4.00	12	14.3	14.3	88.1
	5.00	10	11.9	11.9	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

kenyamanan1

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	17	20.2	20.2	20.2
	3.00	24	28.6	28.6	48.8
	4.00	33	39.3	39.3	88.1
	5.00	10	11.9	11.9	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

kenyamanan2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	12	14.3	14.3	14.3
	3.00	33	39.3	39.3	53.6
	4.00	33	39.3	39.3	92.9
	5.00	6	7.1	7.1	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

kenyamanan3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	14	16.7	16.7	16.7
	3.00	25	29.8	29.8	46.4
	4.00	31	36.9	36.9	83.3
	5.00	14	16.7	16.7	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

kenyamanan4

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	15	17.9	17.9	17.9
	3.00	28	33.3	33.3	51.2
	4.00	32	38.1	38.1	89.3

5.00	9	10.7	10.7	100.0
Total	84	100.0	100.0	

kenyamanan5

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	13	15.5	15.5	15.5
	3.00	23	27.4	27.4	42.9
	4.00	35	41.7	41.7	84.5
	5.00	13	15.5	15.5	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

karakteristikrumah1

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	15	17.9	17.9	17.9
	3.00	24	28.6	28.6	46.4
	4.00	25	29.8	29.8	76.2
	5.00	20	23.8	23.8	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

karakteristikrumah2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	13	15.5	15.5	15.5
	3.00	26	31.0	31.0	46.4
	4.00	25	29.8	29.8	76.2
	5.00	20	23.8	23.8	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

karakteristikrumah3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2.00	10	11.9	11.9	11.9
	3.00	23	27.4	27.4	39.3
	4.00	35	41.7	41.7	81.0
	5.00	16	19.0	19.0	100.0
	Total	84	100.0	100.0	

LAMPIRAN D STATISTIK DESKRIPTIF

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
aksesibilitas1	84	1.00	5.00	2.9881	1.01191
aksesibilitas2	84	1.00	5.00	2.8810	1.04599
aksesibilitas3	84	1.00	5.00	3.0952	1.03690
aksesibilitas4	84	1.00	5.00	3.1071	1.08681
aksesibilitas5	84	1.00	5.00	2.5238	.73593
aksesibilitas	84	9.00	22.00	14.5952	3.46452
sosek1	84	2.00	5.00	3.3571	.98962
sosek2	84	2.00	5.00	3.5238	.91146
sosek3	84	2.00	5.00	3.5476	.94938
sosek4	84	2.00	5.00	3.6190	1.01678
sosek	84	8.00	19.00	14.0476	2.84077
sapra1	84	2.00	5.00	3.0595	1.04537
sapra2	84	1.00	5.00	2.9643	1.04647
sapra3	84	1.00	5.00	3.0714	.96674
sapra4	84	1.00	5.00	2.9881	1.03544
sapra	84	7.00	19.00	12.0833	3.40166
kenyamanan1	84	2.00	5.00	3.4286	.94787
kenyamanan2	84	2.00	5.00	3.3929	.82166
kenyamanan3	84	2.00	5.00	3.5357	.96251
kenyamanan4	84	2.00	5.00	3.4167	.90791
kenyamanan5	84	2.00	5.00	3.5714	.93507
Kenyamanan	84	10.00	24.00	17.3452	3.62553
karakteristikrumah1	84	2.00	5.00	3.5952	1.04269
karakteristikrumah2	84	2.00	5.00	3.6190	1.01678
karakteristikrumah3	84	2.00	5.00	3.6786	.92046
Karakteristikrumah	84	6.00	15.00	10.8929	2.44958
perkembangankota1	84	2.00	5.00	3.9643	.76751
perkembangankota2	84	2.00	5.00	3.9524	.93015
perkembangankota3	84	2.00	5.00	3.8214	.95892
perkembangankota4	84	2.00	5.00	3.9405	.96131
Perkembangankota	84	9.00	20.00	15.6786	2.53249
Valid N (listwise)	84				

LAMPIRAN E Uji Validitas

		Correlations						
		aksesibilitas	aksesibilitas	aksesibilitas	aksesibilitas	aksesibilitas	aksesibilitas	aksesibilit
		1	2	3	4	5	6	as
aksesibilitas 1	Pearson	1	.420**	.288**	.407**	.219*	-.175	.679**
	Correlation							
	Sig. (2-tailed)		.000	.008	.000	.046	.112	.000
	N	84	84	84	84	84	84	84
aksesibilitas 2	Pearson	.420**	1	.433**	.425**	.379**	-.067	.768**
	Correlation							
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.000	.000	.546	.000
	N	84	84	84	84	84	84	84
aksesibilitas 3	Pearson	.288**	.433**	1	.440**	.392**	.020	.735**
	Correlation							
	Sig. (2-tailed)	.008	.000		.000	.000	.858	.000
	N	84	84	84	84	84	84	84
aksesibilitas 4	Pearson	.407**	.425**	.440**	1	.185	-.113	.732**
	Correlation							
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000		.092	.305	.000
	N	84	84	84	84	84	84	84
aksesibilitas 5	Pearson	.219*	.379**	.392**	.185	1	-.031	.566**
	Correlation							
	Sig. (2-tailed)	.046	.000	.000	.092		.779	.000
	N	84	84	84	84	84	84	84
aksesibilitas 6	Pearson	-.175	-.067	.020	-.113	-.031	1	-.107
	Correlation							
	Sig. (2-tailed)	.112	.546	.858	.305	.779		.331
	N	84	84	84	84	84	84	84
aksesibilitas	Pearson	.679**	.768**	.735**	.732**	.566**	-.107	1
	Correlation							
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	.331	
	N	84	84	84	84	84	84	84

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Correlations

		sosek1	sosek2	sosek3	sosek4	sosek
sosek1	Pearson Correlation	1	.284**	.507**	.257*	.701**
	Sig. (2-tailed)		.009	.000	.018	.000
	N	84	84	84	84	84
sosek2	Pearson Correlation	.284**	1	.416**	.439**	.716**
	Sig. (2-tailed)	.009		.000	.000	.000
	N	84	84	84	84	84
sosek3	Pearson Correlation	.507**	.416**	1	.418**	.794**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.000	.000
	N	84	84	84	84	84
sosek4	Pearson Correlation	.257*	.439**	.418**	1	.728**
	Sig. (2-tailed)	.018	.000	.000		.000
	N	84	84	84	84	84
sosek	Pearson Correlation	.701**	.716**	.794**	.728**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	
	N	84	84	84	84	84

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Correlations

		sapra1	sapra2	sapra3	sapra4	sapra
sapra1	Pearson Correlation	1	.619**	.604**	.669**	.873**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000	.000
	N	84	84	84	84	84
sapra2	Pearson Correlation	.619**	1	.479**	.589**	.813**
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.000	.000
	N	84	84	84	84	84
sapra3	Pearson Correlation	.604**	.479**	1	.555**	.786**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.000	.000
	N	84	84	84	84	84
sapra4	Pearson Correlation	.669**	.589**	.555**	1	.849**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000		.000
	N	84	84	84	84	84
sapra	Pearson Correlation	.873**	.813**	.786**	.849**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	
	N	84	84	84	84	84

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

		Correlations					
		kenyamanan1	kenyamanan2	kenyamanan3	kenyamanan4	kenyamanan5	kenyamanan
kenyamanan1	Pearson Correlation	1	.539**	.590**	.532**	.414**	.780**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000	.000	.000
	N	84	84	84	84	84	84
kenyamanan2	Pearson Correlation	.539**	1	.569**	.472**	.551**	.779**
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.000	.000	.000
	N	84	84	84	84	84	84
kenyamanan3	Pearson Correlation	.590**	.569**	1	.583**	.620**	.854**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.000	.000	.000
	N	84	84	84	84	84	84
kenyamanan4	Pearson Correlation	.532**	.472**	.583**	1	.468**	.772**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000		.000	.000
	N	84	84	84	84	84	84
kenyamanan5	Pearson Correlation	.414**	.551**	.620**	.468**	1	.773**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000		.000
	N	84	84	84	84	84	84
kenyamanan	Pearson Correlation	.780**	.779**	.854**	.772**	.773**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	
	N	84	84	84	84	84	84

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

		Correlations			
		Karakteristik Rumah1	Karakteristik Rumah2	Karakteristik Rumah3	Karakteristik Rumah
karakteristikrumah1	Pearson Correlation	1	.535**	.503**	.837**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000
	N	84	84	84	84
karakteristikrumah2	Pearson Correlation	.535**	1	.498**	.830**
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.000
	N	84	84	84	84
karakteristikrumah3	Pearson Correlation	.503**	.498**	1	.797**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.000
	N	84	84	84	84
karakteristikrumah	Pearson Correlation	.837**	.830**	.797**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	
	N	84	84	84	84

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

		Correlations				
		Perkembangan kota1	Perkembangan kota2	Perkembangan kota3	Perkembangan kota4	Perkembangan Kota
perkembangankota1	Pearson	1	.571**	.237*	.405**	.756**
	Correlation					
	Sig. (2-tailed)		.000	.030	.000	.000
	N	84	84	84	84	84
perkembangankota2	Pearson	.571**	1	.085	.441**	.740**
	Correlation					
	Sig. (2-tailed)	.000		.443	.000	.000
	N	84	84	84	84	84
perkembangankota3	Pearson	.237*	.085	1	.224*	.566**
	Correlation					
	Sig. (2-tailed)	.030	.443		.041	.000
	N	84	84	84	84	84
perkembangankota4	Pearson	.405**	.441**	.224*	1	.749**
	Correlation					
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.041		.000
	N	84	84	84	84	84
perkembangankota	Pearson	.756**	.740**	.566**	.749**	1
	Correlation					
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	
	N	84	84	84	84	84

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

LAMPIRAN F
HASIL UJI REABILITAS

Scale: ALL VARIABLES

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	84	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	84	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.738	5

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
aksesibilitas1	2.9881	1.01191	84
aksesibilitas2	2.8810	1.04599	84
aksesibilitas3	3.0952	1.03690	84
aksesibilitas4	3.1071	1.08681	84
aksesibilitas5	2.5238	.73593	84

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
aksesibilitas1	11.6071	8.265	.466	.706
aksesibilitas2	11.7143	7.532	.588	.657
aksesibilitas3	11.5000	7.795	.541	.676
aksesibilitas4	11.4881	7.675	.523	.684
aksesibilitas5	12.0714	9.657	.394	.729

Scale Statistics

Mean	Variance	Std. Deviation	N of Items
14.5952	12.003	3.46452	5

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	84	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	84	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.715	4

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
sosek1	3.3571	.98962	84
sosek2	3.5238	.91146	84
sosek3	3.5476	.94938	84
sosek4	3.6190	1.01678	84

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
sosek1	10.6905	5.108	.443	.688
sosek2	10.5238	5.192	.493	.658
sosek3	10.5000	4.687	.604	.590
sosek4	10.4286	4.898	.475	.670

Scale Statistics

Mean	Variance	Std. Deviation	N of Items
14.0476	8.070	2.84077	4

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.850	4

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
sapra1	3.0595	1.04537	84

sapra2	2.9643	1.04647	84
sapra3	3.0714	.96674	84
sapra4	2.9881	1.03544	84

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item- Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
sapra1	9.0238	6.457	.757	.779
sapra2	9.1190	6.877	.656	.824
sapra3	9.0119	7.337	.630	.834
sapra4	9.0952	6.666	.717	.797

Scale Statistics

Mean	Variance	Std. Deviation	N of Items
12.0833	11.571	3.40166	4

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.850	4

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
sapra1	3.0595	1.04537	84
sapra2	2.9643	1.04647	84
sapra3	3.0714	.96674	84
sapra4	2.9881	1.03544	84

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item- Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
sapra1	9.0238	6.457	.757	.779
sapra2	9.1190	6.877	.656	.824
sapra3	9.0119	7.337	.630	.834
sapra4	9.0952	6.666	.717	.797

Scale Statistics

Mean	Variance	Std. Deviation	N of Items
12.0833	11.571	3.40166	4

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.851	5

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
kenyamanan1	3.4286	.94787	84
kenyamanan2	3.3929	.82166	84
kenyamanan3	3.5357	.96251	84
kenyamanan4	3.4167	.90791	84
kenyamanan5	3.5714	.93507	84

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
kenyamanan1	13.9167	8.680	.639	.826
kenyamanan2	13.9524	9.178	.661	.821
kenyamanan3	13.8095	8.108	.750	.795
kenyamanan4	13.9286	8.886	.634	.827
kenyamanan5	13.7738	8.780	.630	.828

Scale Statistics

Mean	Variance	Std. Deviation	N of Items
17.3452	13.144	3.62553	5

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.758	3

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
karakteristikrumah1	3.5952	1.04269	84
karakteristikrumah2	3.6190	1.01678	84
karakteristikrumah3	3.6786	.92046	84

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item- Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
karakteristikrumah1	7.2976	2.814	.600	.663
karakteristikrumah2	7.2738	2.900	.597	.666
karakteristikrumah3	7.2143	3.255	.572	.697

Scale Statistics

Mean	Variance	Std. Deviation	N of Items
10.8929	6.000	2.44958	3

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.648	4

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
perkembangankota1	3.9643	.76751	84
perkembangankota2	3.9524	.93015	84
perkembangankota3	3.8214	.95892	84
perkembangankota4	3.9405	.96131	84

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item- Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
perkembangankota1	11.7143	4.062	.570	.500
perkembangankota2	11.7262	3.792	.485	.538
perkembangankota3	11.8571	4.582	.222	.721
perkembangankota4	11.7381	3.690	.487	.535

Scale Statistics

Mean	Variance	Std. Deviation	N of Items
15.6786	6.414	2.53249	4

LAMPIRAN G

HASIL UJI ASUMSI KLASIK

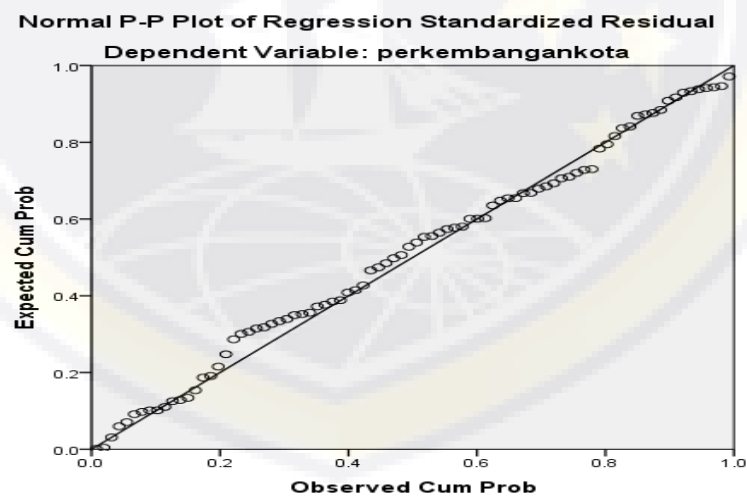
1. UJI MULTI KOLINIERITAS

		Coefficients ^a					Collinearity Statistics	
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	Tolerance	VIF
		B	Std. Error	Beta				
1	(Constant)	-7.170	3.258		-2.201	.031		
	aksesibilitas	.308	.102	.422	3.008	.004	.383	2.610
	sosek	.222	.102	.249	2.166	.033	.571	1.751
	sapra	.241	.119	.324	2.024	.046	.293	3.409
	kenyamanan	.449	.105	.642	4.280	.000	.335	2.989
	Karakteristik Rumah	.416	.157	.403	2.652	.010	.327	3.057

a. Dependent Variable: Perkembangan Kota

2. UJI NORMALITAS

Charts



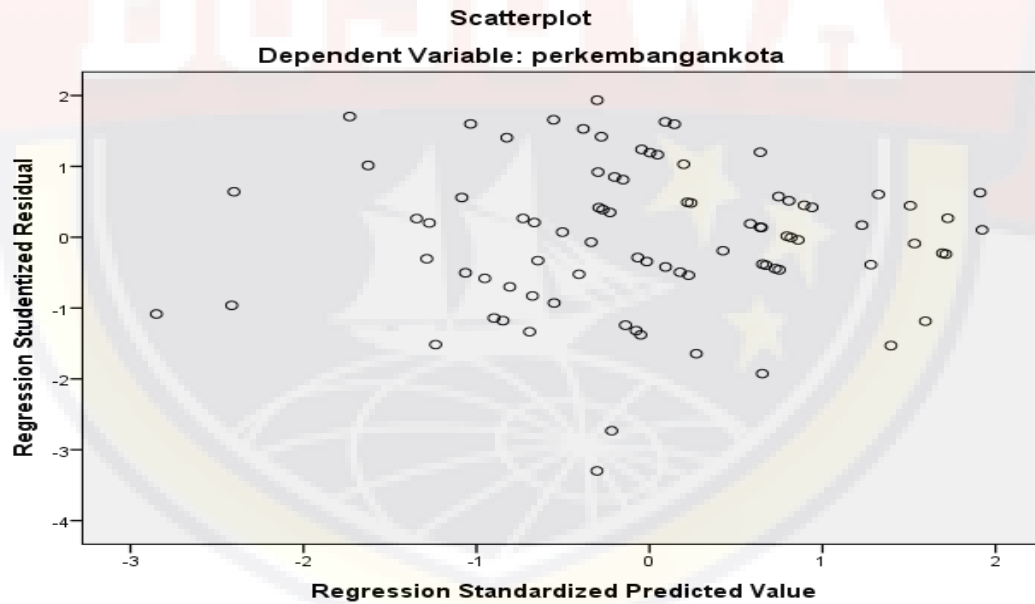
NPar Tests

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		84
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	1.94134514
Most Extreme Differences	Absolute	.069
	Positive	.049
	Negative	-.069
Test Statistic		.069
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

- a. Test distribution is Normal.
- b. Calculated from data.
- c. Lilliefors Significance Correction.
- d. This is a lower bound of the true significance.

3. UJI HETEROKEDASTISITAS



LAMPIRAN H

HASIL UJI F, KOEFISIEN DETERMINASI, dan UJI t

1. Uji F

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	219.509	5	43.902	10.947	.000 ^b
	Residual	312.812	78	4.010		
	Total	532.321	83			

a. Dependent Variable: perkembangankota

b. Predictors: (Constant), karakteristikrumah, sosek, aksesibilitas, kenyamanan, sapra

2. Koesfisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	Change Statistics			Sig. F Change
						F Change	df1	df2	
1	.642 ^a	.412	.375	2.00260	.412	10.947	5	78	.000

a. Predictors: (Constant), karakteristikrumah, sosek, aksesibilitas, kenyamanan, sapra

b. Dependent Variable: perkembangankota

3. Uji t

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		T	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta				Tolerance	VIF
1	(Constant)	-7.170	3.258			-2.201	.031		
	aksesibilitas	.308	.102	.422		3.008	.004	.383	2.610
	sosek	.222	.102	.249		2.166	.033	.571	1.751
	sapra	.241	.119	.324		2.024	.046	.293	3.409
	kenyamanan	.449	.105	.642		4.280	.000	.335	2.989
	Karakteristik Rumah	.416	.157	.403		2.652	.010	.327	3.057

a. Dependent Variable: Perkembangan Kota

LAMPIRAN I REGRESI LINIER BERGANDA

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables		Method
	Variables Entered	Removed	
1	karakteristikrumah, sosek, aksesibilitas, kenyamanan, sapra ^b	.	Enter

a. Dependent Variable: perkembangankota

b. All requested variables entered.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	Change Statistics			Sig. F Change
						F Change	df1	df2	
1	.642 ^a	.412	.375	2.00260	.412	10.947	5	78	.000

a. Predictors: (Constant), karakteristikkumah, sosek, aksesibilitas, kenyamanan, sapra

b. Dependent Variable: perkembangankota

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	219.509	5	43.902	10.947	.000 ^b
	Residual	312.812	78	4.010		
	Total	532.321	83			

a. Dependent Variable: perkembangankota

b. Predictors: (Constant), karakteristikkumah, sosek, aksesibilitas, kenyamanan, sapra

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-7.170	3.258		-2.201	.031		
	aksesibilitas	.308	.102	.422	3.008	.004	.383	2.610
	sosek	.222	.102	.249	2.166	.033	.571	1.751
	sapra	.241	.119	.324	2.024	.046	.293	3.409
	kenyamanan	.449	.105	.642	4.280	.000	.335	2.989
	Karakteristik Rumah	.416	.157	.403	2.652	.010	.327	3.057

a. Dependent Variable: Perkembangan Kota

Coefficient Correlations^a

Model			Karakteristik				
			Rumah	Sosek	aksesibilitas	kenyamanan	sapra
1	Correlations	Karakteristik Rumah	1.000	.086	.021	-.476	.331
		sosek	.086	1.000	-.325	.069	-.093
		aksesibilitas	.021	-.325	1.000	.127	-.413
		kenyamanan	-.476	.069	.127	1.000	.240
		sapra	.331	-.093	-.413	.240	1.000
	Covariances	Karakteristik Rumah	.025	.001	.000	-.008	.006
		sosek	.001	.010	-.003	.001	-.001
		aksesibilitas	.000	-.003	.011	.001	-.005
		kenyamanan	-.008	.001	.001	.011	.003
		sapra	.006	-.001	-.005	.003	.014

a. Dependent Variable: Perkembangan Kota

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index		Variance Proportions				
					(Constant)	aksesibilitas	sosek	sapra	kenyamanan
1	1	5.772	1.000	.00	.00	.00	.00	.00	.00
	2	.180	5.666	.00	.02	.01	.03	.02	.03
	3	.020	17.061	.00	.00	.73	.36	.01	.00
	4	.015	19.770	.00	.92	.16	.26	.01	.02
	5	.010	24.210	.00	.04	.01	.03	.68	.76
	6	.004	39.831	1.00	.03	.10	.32	.28	.19

a. Dependent Variable: perkembangankota

