

Preferensi Penghuni Perumahan Terhadap Pilihan Tempat Tinggal Dan Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa

Housing Residents Preference Against Housing Choices and Changes in Land Use in Pallangga District, Gowa Regency

Muhammad Aرسال¹, Murshal Manaf², Agus Salim²

¹ Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Bosowa

²Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Bosowa

E-mail: murshal.manaf@universitasbosowa.ac.id

Diterima 15 Juli 2018/Disetujui 9 Desember 2018

Abstrak: Pembangunan perumahan di Kecamatan Pallangga berkembang cukup pesat. Fenomena yang terjadi saat ini, perumahan-perumahan menyebar secara sporadis hampir di seluruh penjuru Kecamatan, hingga dikhawatirkan akan memonopoli lahan terbangun. Dalam memilih lokasi perumahan, para penghuni pastilah mempunyai faktor-faktor penting sebagai pertimbangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan Menurut preferensi penghuni perumahan dan bagaimana pengaruhnya terhadap penggunaan lahan. Penelitian ini menggunakan metode skala likert dan analisis regresi berganda. Penelitian dimulai dari teori-teori yang sudah ada, kemudian melihat kondisi di lapangan. Untuk penghuni perumahan, sampel ditetapkan terlebih dahulu dan dipilih secara proporsional. Penelitian dilakukan terhadap penghuni perumahan di tujuh kelurahan/desa yang terdapat di Kecamatan Pallangga. Hasil analisis menunjukkan bahwa semua kajian tentang faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan yang terdapat pada landasan teori merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh penghuni perumahan dalam melakukan pemilihan lokasi perumahan, namun tidak semua sub faktornya merupakan unsur yang menjadi pertimbangan mereka dan juga tidak semua faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan memiliki pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan.

Kata kunci : Preferensi, penghuni perumahan, pemilihan lokasi perumahan, perubahan penggunaan lahan

Abstract. Housing development in Pallangga sub-district is growing rapidly. The current phenomenon, housing spreads sporadically in almost all parts of the District, until it is feared that it will monopolize built-up land. In choosing housing locations, residents must have important factors as a consideration. This study aims to find out how the factors for choosing a housing location according to the preferences of residential residents and how they affect land use. This study uses the Likert scale method and multiple regression analysis. Research starts from existing theories, then looks at conditions in the field. For residential residents, samples are determined in advance and chosen proportionally. The study was conducted on housing residents in seven villages / villages located in Pallangga District. The results of the analysis show that all studies on the factors of housing location selection contained in the theoretical foundation are factors that are considered decisive by residential residents in making housing location selection, but not all sub-factors are elements that are considered by them and not all factors -factor selection of housing locations has an influence on changes in land use.

Keywords: Preference, housing occupants, housing location selection, land use change

Pendahuluan

Kota merupakan wadah tempat tinggal/permukiman, kesempatan kerja, kegiatan usaha, kegiatan pemerintahan, dan lain-lain. Perkembangan suatu kota akan sangat dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan persebarannya. Pertambahan jumlah penduduk yang pesat di kota dapat disebabkan karena pertumbuhan penduduk alami maupun urbanisasi. Kota Makassar, sebagai ibukota provinsi Sulawesi Selatan dengan pertumbuhan ekonominya yang cukup besar, telah memiliki fasilitas-fasilitas perdagangan, perkantoran, pendidikan, permukiman penduduk, serta berbagai fasilitas lainnya. Keadaan ini mendorong penduduk sekitar untuk bermigrasi ke kota tersebut, sehingga menambah jumlah penduduk secara keseluruhan. Pertambahan penduduk yang terus meningkat akan menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan rumah/tempat tinggal. Rumah tidak hanya berfungsi

sebagai tempat hunian, namun juga berfungsi sebagai wadah aktivitas interaksi manusia. Dalam setiap kegiatan pembangunan, masalah pemilihan lokasi maupun pemanfaatan lahan terbangun harus dipertimbangkan secara cermat dan dipilih secara tepat, agar kegiatan tersebut dapat berlangsung secara produktif dan efisien. Pelaksanaan pembangunan yang menyangkut masalah lahan, merupakan masalah yang rumit serta menyangkut berbagai aspek, sehingga dalam penentuan lokasinya memerlukan pertimbangan-pertimbangan yang mendalam. Proses perkembangan spasial perkotaan menjadi penentu bertambah luasnya areal kota dan makin padatnya bangunan di bagian dalam kota sehingga dapat dirumuskan sebagai suatu proses penambahan ruang yang terjadi secara mendatar dengan cara menempati ruang-ruang yang masih kosong baik di daerah pinggiran kota maupun di daerah-daerah bagian

dalam kota. Faktor aksesibilitas merupakan salah satu faktor yang mendorong proses perkembangan ruang yang mencerminkan variasi intensitas perkembangan ruang (Lee dalam Yunus, 2005). Dalam dua dasawarsa terakhir, perkembangan perumahan dan permukiman di sekitar kota Makassar telah berlangsung sangat pesat hingga saat ini. Seiring bertambahnya jumlah penduduk Kota Makassar, bertambah pula kebutuhan penduduk terhadap perumahan sehingga menyebabkan pusat kota menjadi semakin padat yang mendorong masyarakat mulai mencari permukiman di daerah pinggiran kota. Fenomena yang terlihat saat ini di sekitar kota Makassar yakni banyaknya pembangunan perumahan yang telah siap namun belum digunakan, tetapi investor terus saja melakukan investasi dalam pembangunan perumahan. Kondisi ini menimbulkan kekhawatiran bahwa perumahan-perumahan tersebut akan memonopoli lahan terbangun, selain itu juga menjadikan tanah berkembang menjadi komoditi perdagangan dan sarana investasi. Hal ini jika tidak disikapi dengan baik oleh pemerintah daerah sekitar kota Makassar sejak saat ini, dikhawatirkan akan terjadi inefisiensi lahan dan akan menimbulkan masalah dalam penataan tata ruang di kota Makassar dan sekitarnya. Pihak yang terlibat langsung dengan perumahan adalah investor maupun penghuni perumahan itu sendiri. Dalam melakukan pemilihan lokasi perumahan, pastilah para calon penghuni memiliki preferensi tentang faktor-faktor yang menjadi pertimbangan mereka dalam melakukan pemilihan lokasi perumahan. Luhst dalam Febby (2008) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu lingkungan dan aksesibilitas. Lingkungan oleh Luhst didefinisikan sebagai suatu wilayah yang secara geografis dibatasi dengan batas nyata, dan biasanya dihuni oleh kelompok penduduk. Lingkungan mengandung unsur-unsur fisik dan sosial yang menimbulkan kegiatan dan kesibukan dalam kehidupan sehari-hari. Unsur-unsur tersebut berupa gedung-gedung sekolah, bangunan pertokoan, pasar, daerah terbuka untuk rekreasi, jalan mobil, dan sebagainya. Aksesibilitas menurut Luhst merupakan daya tarik suatu lokasi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. Penilaian dari aksesibilitas bisa berupa jarak dari Central Business Distrik atau CBD, kemudahan mendapat pelayanan dari transportasi umum yang menuju lokasi bersangkutan atau bisa juga dilihat dari lebar jalan yaitu semakin sempit lebar jalan suatu lahan, maka berarti aksesibilitas dari tempat yang bersangkutan kurang baik. Ehwan (2004) mengatakan faktor lokasi menjadi pertimbangan penting dalam pemilihan perumahan. Faktor lain yang dipertimbangkan oleh konsumen adalah aspek lingkungan, fisik rumah, fungsi rumah dan kedekatan dengan berbagai fasilitas perkotaan lainnya. Selain itu kondisi lingkungan yang asri, udara segar, ketersediaan air bersih, kenyamanan dan kondisi lingkungan yang aman akan menjadi pertimbangan konsumen. Simanungkalit (2010) menyebutkan bahwa setiap orang mempunyai faktor yang berbeda dalam prioritas pertimbangan untuk memilih perumahan, sesuai

dengan usia, kecenderungan, selera, tingkat penghasilan, dan aktivitas masing-masing. Bagi keluarga muda, biasanya harga menjadi pertimbangan utama. Pembelian rumah umumnya dilakukan dengan dukungan fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Jadi, dengan harga rumah yang lebih murah, cicilan KPR yang harus mereka bayar setiap bulan juga kecil. Bagi pasangan yang mulai mapan, kemungkinan harga bukan lagi menjadi faktor utama. Bagi pasangan mapan dan pensiunan, cenderung memilih rumah eksklusif dan sangat mengutamakan privasi. Perumahan ideal adalah yang dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana (Ana, 2010). Fasilitas sarana dan prasarana yang lengkap merupakan alat bantu bila kita tinggal di suatu wilayah. Perlu dilihat fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ditawarkan oleh pihak pengembang. Ana (2010) menyebutkan ada beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah: (1) Jalan lingkungan, apakah cukup lebar. Paling tidak untuk dua mobil yang bersimpangan; (2) Saluran drainase/selokan, apakah memenuhi kriteria karena mempunyai suatu elevasi tertentu sehingga tidak menyebabkan comberan tergenang di depan rumah kita dan juga perlu diperhatikan apakah kira-kira akan mampu mengalirkan air hujan; (3) Penerangan jalan; (4) Fasilitas air minum; (5) Air bersih. Seperti diketahui, tidak semua wilayah mempunyai air tanah yang layak digunakan. Oleh karena itu perlu diperhatikan apakah ada saluran PAM atau sarana lain pemasok air layak pakai; (6) Jaringan telepon; dan (5) Toko atau pasar untuk kebutuhan hidup sehari-hari. Kabupaten Gowa merupakan wilayah yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar dan memiliki 18 (Delapanbelas) kecamatan, salah satu kecamatan di Kabupaten Gowa yaitu Kecamatan Pallangga. Wilayah Kecamatan Pallangga masih didominasi lahan persawahan dan memiliki aksesibilitas tinggi sehingga proses konversi lahan pertanian menjadi lahan terbangun atau proses pengurangan lahan pertanian akan berjalan jauh lebih cepat. Saat ini terdapat 59 perumahan yang tersebar di 7 kelurahan/desa di Kecamatan Pallangga. Fenomena alih fungsi lahan menjadi masalah yang semakin penting untuk dikaji karena setiap tahunnya penduduk semakin bertambah dan permukiman di daerah pinggiran kota menjamur dan semakin padat. Berdasarkan uraian tersebut di atas sehingga penting dilakukan penelitian terhadap pengaruh preferensi penghuni perumahan terhadap pilihan tempat tinggal dan perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa. Permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dalam bentuk pertanyaan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut : (1) Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi preferensi penghuni perumahan di Kecamatan Pallangga memilih lokasi tempat tinggalnya ? (2) Bagaimana pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap penggunaan lahan di Kecamatan Pallangga ?

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif dan kuantitatif. Adapun alasan pemilihan metode ini adalah untuk menggali data dan fakta yang ada di lapangan dan mendapatkan keterangan faktual di lokasi penelitian, serta pendapat para pakar dalam menilai Preferensi penghuni perumahan di kecamatan Pallangga. Metode penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi

atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif / deskriptif dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2013). Pendekatan deskriptif berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang terkumpul sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku umum (Sugiyono, 2012) Banyaknya sampel yang akan diambil dapat ditentukan dengan metode alokasi yang dikembangkan dari Isaac dan Michael. Rumus untuk menghitung ukuran sampel dari populasi adalah sebagai berikut :

$$s = \frac{\lambda^2 \cdot N \cdot P \cdot Q}{d^2(N - 1) + \lambda^2 \cdot P \cdot Q}$$

Keterangan :

s = Jumlah sample

N = Jumlah populasi

λ^2 = Chi Kuadrat (taraf kesalahan 1% atau 5% atau 10%)

d = 0,05

P = Q = 0,5

Sehingga menghasilkan 326 KK sebagai sampel dari 4902 KK penghuni perumahan.

Untuk rumusan masalah pertama yaitu Metode rating yang dijumlahkan (summated rating) atau yang lebih dikenal dengan nama penskalaan model Likert merupakan metode penskalaan pernyataan sikap yang menggunakan distribusi respons sebagai dasar penentuan nilai skalanya. Dalam pendekatan ini tidak diperlukan adanya kelompok panel peneliti (judging group), karena nilai skala setiap pernyataan tidak akan ditentukan oleh derajat favorabelnya masing-masing akan tetapi ditentukan oleh distribusi respons setuju atau tidak setuju dari sekelompok responden yang bertindak sebagai kelompok uji coba (Azwar, 2002). Skala Likert digunakan pada analisis penelitian ini untuk menentukan jumlah alternatif jawaban data yang sifatnya ordinal, dengan menggunakan metode penilaian akhir. Biasanya responden memberi tanda pada skala 1 sampai 4 dimana setengah soal positif dan setengahnya lagi negatif (Sevilla, et al, 1993:225). Sementara itu, Nasution (2002:63) menyatakan bahwa dalam penggunaan skala Likert tidak terdapat aturan baku dimana dalam hal ini dapat dipakai dengan jumlah ganjil atau genap. Jawaban responden terhadap setiap pernyataan, akan diperoleh distribusi frekuensi respons bagi setiap kategori, yang kemudian secara kumulatif akan dilihat deviasinya menurut distribusi normal. Dari sinilah nilai skala dapat ditentukan, yang kemudian pada gilirannya akan merupakan bobot atau skor terhadap jawaban individual responden yang diukur sikapnya (Azwar, 1995). Dalam penelitian ini, skala yang digunakan adalah skala Likert, dimana skala pengukuran ini akan mengurutkan dalam suatu tingkatan dari yang paling rendah sampai yang paling tinggi menurut atribut tertentu tanpa memberi nilai absolut. Dalam skala ini respon subyek terhadap obyek (pernyataan) dibagi atas empat kategori jawaban yang menunjukkan derajat kesetujuan atau

ketidaksetujuan. Nilai-nilai yang diberikan adalah : 1, 2, 3, dan 4. Nilai tertinggi diberikan terhadap kategori jawaban yang sesuai dengan persoalan yang diteliti, sedangkan nilai terendah diberikan terhadap jawaban yang tidak sesuai dengan persoalan penelitian. Analisis Regresi adalah salah satu metode yang sangat populer dalam mencari hubungan antara 2 variabel atau lebih. Variabel-variabel yang dikomputasi selanjutnya dikelompokkan menjadi variabel dependen yang biasanya dinotasikan dengan huruf Y dan variabel independen yang biasanya dinotasikan dengan huruf X. Banyaknya variabel dependen harus sama dengan 1 untuk analisis regresi, sebab dalam analisis ini kita akan mencari hanya satu nilai variabel berdasarkan nilai-nilai variabel independen yang jumlahnya bisa lebih dari 1 Variabel dependen yang selanjutnya dinotasikan Y juga dikenal sebagai variabel tak bebas, tergantung, respon ataupun outcome, sedangkan variabel independen yang dinotasikan sebagai X dikenal sebagai variabel bebas, tak tergantung atau predictor. Berdasarkan data yang dikumpulkan dari hasil penyebaran kuisioner, data tersebut diolah dan dianalisis. Teknik analisis dalam penelitian ini menggunakan program komputer SPSS. Analisa regresi linier berganda dilakukan untuk mengetahui pengaruh faktor-faktor preferensi penghuni perumahan (aksesibilitas, harga, keamanan, ketersediaan sarana dan prasarana, kenyamanan) terhadap penggunaan lahan kecamatan pallangga. Rumus regresi linier berganda menurut Newbold (1995:483), adalah sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5$$

Y = Variabel terikat (penggunaan lahan)

α = Koefisien konstanta

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5$ = koefisien regresi

X₁ = Aksesibilitas

X₂ = Harga

X₃ = Ketersediaan Sarana dan Prasarana

X₄ = Keamanan

X₅ = Kenyamanan

Hasil dan Pembahasan

1. Preferensi Penghuni Perumahan Terhadap Pilihan Tempat Tinggal

Gambaran tentang lokasi penelitian sesuai dengan variabel penelitian berdasarkan kuisioner yang diperoleh dari masing-masing responden di lokasi penelitian yang terangkum pada Tabel 1.

Tabel 1, menunjukkan bahwa persentase skor internal variabel yang diperoleh variabel aksesibilitas yaitu 89% yang berarti berada pada kategori sangat berpengaruh. Variabel harga yaitu 79% yang berarti berada pada kategori sangat berpengaruh. Variabel ketersediaan sarana dan prasarana yaitu 81% yang berarti berada pada kategori sangat berpengaruh. Variabel keamanan yaitu 68% yang berarti berada pada kategori berpengaruh. Variabel kenyamanan yaitu 75% yang berarti berada pada kategori berpengaruh.

Tabel 1 : Hasil Kuisisioner Responden Penelitian

Indikator	Kategori skala likert				Skor Interval Indikator	Skor Interval Variabel
	STS	TS	S	SS		
X1.1	6	16	55	249	92%	89%
X1.2	2	9	162	153	86%	
X2.1	4	25	179	118	82%	79%
X2.2	19	25	189	93	77%	
X3.1	3	18	235	70	79%	81%
X3.2	5	20	231	70	78%	
X3.3	16	40	187	83	76%	81%
X3.4	3	5	150	168	87%	
X3.5	5	55	187	79	76%	81%
X3.6	4	23	191	108	81%	
X3.7	2	5	147	172	88%	81%
X4.1	6	30	188	102	80%	
X4.2	32	128	73	20	45%	68%
X4.3	28	73	183	42	68%	
X4.4	4	27	196	99	80%	75%
X5.1	40	88	105	93	69%	
X5.2	1	22	201	102	81%	75%
X5.3	3	5	195	123	84%	
X5.4	25	101	154	46	67%	75%
X5.5	2	56	172	96	78%	
X5.6	16	67	159	84	74%	75%

2. Hasil Analisis Regresi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Penghuni Perumahan Terhadap Penggunaan Lahan di Kecamatan Pallangga

2.1. Uji Signifikansi Kebersamaan

Analisis ini digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel Aksesibilitas (X1), Harga (X2), Ketersediaan Sarana dan Prasarana (X3), Keamanan (X4) dan Kenyamanan (X5) terhadap perubahan penggunaan lahan (Y). Uji kebersamaan dari variabel penelitian yang diangkat dalam penelitian ini dilakukan dengan uji F. Hasil pengujian dengan bantuan program SPSS for windows release 23.0 di tampilkan pada Tabel 2.

Tabel 2: Hasil Analisis Anova Kuisisioner Penelitian ANOVA^a

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	5295452.331	5	1059090.466	200.165	.000 ^b
Residual	1693151.796	320	5291.099		
Total	6988604.126	325			

a. Dependent Variable: Perubahan Penggunaan Lahan (Y)

b. Predictors: (Constant), Kenyamanan (X5), Ketersediaan Sarana dan Prasarana (X3), Harga (X2), Keamanan (X4), Aksesibilitas (X1)

Tabel 3: Model Summary Kuisisioner Penelitian Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.870 ^a	.758	.754	72.73994

a. Predictors: (Constant), Kenyamanan (X5), Ketersediaan Sarana dan Prasarana (X3), Harga (X2), Keamanan (X4), Aksesibilitas (X1)

b. Dependent Variable: Perubahan Penggunaan Lahan (Y)

Berdasarkan Tabel 2 dan 3, diperoleh angka R sebesar 0,870. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi hubungan yang sangat kuat antara Aksesibilitas, Harga, Ketersediaan Sarana dan Prasarana, Keamanan dan Kenyamanan terhadap perubahan penggunaan lahan. Berdasarkan tabel di atas diperoleh angka R² (R Square) sebesar 0,758 atau (75,8%). Hal ini menunjukkan bahwa presentase sumbangan pengaruh variabel independen (Aksesibilitas, Harga, Ketersediaan Sarana dan Prasarana, Keamanan dan Kenyamanan) terhadap variabel dependen (perubahan lahan) sebesar 75,8%. Atau variasi variabel independen yang digunakan dalam model (Aksesibilitas, Harga, Ketersediaan Sarana dan Prasarana, Keamanan dan Kenyamanan) mampu menjelaskan sebesar 75,8% variasi variabel dependen (perubahan lahan). Sedangkan sisanya sebesar 24,2% dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

2.2. Uji Signifikansi Parsial

Uji parsial digunakan uji t yaitu untuk menguji tingkat signifikansi masing-masing parameter dari variabel yang diukur terhadap variabel terikat. Hasil pengujian parsial dengan bantuan SPSS di tampilkan pada Tabel 4.

Tabel 4: Hasil Analisis Koefisien Kuisisioner Penelitian

Model	Coefficients ^a			t	Sig.
	Unstandardized Coefficients	Std. Error	Standardized Coefficients		
1 (Constant)	-758.069	35.487		-21.362	.000
Aksesibilitas (X1)	22.665	6.753	.142	3.357	.001
Harga (X2)	39.026	4.946	.298	7.891	.000
Ketersediaan Sarana dan Prasarana (X3)	10.876	1.914	.209	5.684	.000
Keamanan (X4)	.712	2.805	.010	.254	.800
Kenyamanan (X5)	19.684	1.933	.420	10.181	.000

a. Dependent Variable: Perubahan Penggunaan Lahan (Y)

Persamaan regresinya sebagai berikut:

$$Y' = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5$$

$$Y' = (-758,069) + 22,665X_1 + 39,026X_2 + 10,876X_3 + 0,712X_4 + 19,684X_5$$

Persamaan regresi di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Konstanta sebesar -758,069; artinya jika Aksesibilitas(X1), Harga(X2), Ketersediaan Sarana dan Prasarana(X3), Keamanan(X4) dan Kenyamanan(X5)

nilainya adalah 0, maka perubahan penggunaan lahan (Y') nilainya adalah -758,069.

2) Koefisien regresi variabel Aksesibilitas(X_1) sebesar 22,665; artinya jika variabel independen lain nilainya tetap dan Aksesibilitas mengalami kenaikan 1%, maka penggunaan lahan (Y') akan mengalami perubahan sebesar 22,665. Didapat koefisien regresi tingkat signifikan $t=0,001 < 0,05$, ini berarti secara parsial variabel aksesibilitas berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan, dengan demikian hipotesis yang diajukan diterima. Berarti pula semakin mudah lokasi untuk dicapai (Jarak, waktu dan Biaya) dan mudah mendapatkan transportasi umum maka akan semakin tinggi pula perubahan penggunaan lahan dan sebaliknya jika lokasi semakin sulit aksesibilitasnya, maka perubahan penggunaan lahan akan semakin turun.

3) Koefisien regresi variabel Harga (X_2) sebesar 39,026; artinya jika variabel independen lain nilainya tetap dan Harga mengalami kenaikan 1%, maka perubahan penggunaan lahan (Y') akan mengalami peningkatan sebesar 39,026. Didapat koefisien regresi tingkat signifikan $t=0,000 < 0,05$, ini berarti secara parsial variabel harga berpengaruh positif terhadap perubahan penggunaan lahan, dengan demikian hipotesis yang diajukan diterima. Berarti pula semakin Harga rumah sesuai dengan kemampuan ekonomi dan Prospek harga jual kembali rumah yang baik maka akan semakin tinggi pula perubahan penggunaan lahan dan sebaliknya jika harga tidak sesuai dengan kemampuan ekonomi, maka perubahan penggunaan lahan akan semakin turun.

4) Koefisien regresi variabel Ketersediaan Sarana dan Prasarana (X_3) sebesar 10,876; artinya jika variabel independen lain nilainya tetap dan Harga mengalami kenaikan 1%, maka perubahan penggunaan lahan (Y') akan mengalami peningkatan sebesar 10,876. Didapat koefisien regresi tingkat signifikan $t=0,000 < 0,05$, ini berarti secara parsial variabel ketersediaan sarana dan prasarana berpengaruh positif terhadap perubahan penggunaan lahan, dengan demikian hipotesis yang diajukan diterima. Berarti pula semakin meningkat ketersediaan Jaringan Drainase, ketersediaan Jaringan Jalan, ketersediaan Jaringan Air Bersih, ketersediaan Jaringan Listrik, ketersediaan Jaringan Persampahan, ketersediaan Sarana Pendidikan dan ketersediaan Sarana maka akan semakin tinggi pula perubahan penggunaan lahan dan sebaliknya jika ketersediaan sarana dan prasarana tidak memadai, maka perubahan penggunaan lahan akan semakin turun.

5) Koefisien regresi variabel Keamanan (X_4) sebesar 0,712; artinya jika variabel independen lain nilainya tetap dan Keamanan mengalami kenaikan 1%, maka perubahan penggunaan lahan (Y') akan mengalami peningkatan sebesar 0,712. Didapat koefisien regresi tingkat signifikan $t=0,800 > 0,05$, ini berarti secara parsial variabel keamanan tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan, dengan demikian hipotesis yang diajukan ditolak. Berarti pula Lingkungan hunian yang aman, baik dari gangguan pihak luar maupun dari gangguan, Tersedia pos satpam di setiap pintu masuk, Pintu masuk yang terbatas dan Pengamanan 24 Jam tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan.

6) Koefisien regresi variabel Kenyamanan (X_5) sebesar 19,684; artinya jika variabel independen lain nilainya tetap dan Kenyamanan mengalami kenaikan 1%, maka perubahan

penggunaan lahan (Y') akan mengalami peningkatan sebesar 39,026. Koefisien bernilai positif artinya terjadi hubungan positif antara Kenyamanan dengan perubahan penggunaan lahan, semakin naik Kenyamanan maka semakin meningkat perubahan penggunaan lahan. Didapat koefisien regresi tingkat signifikan $t=0,000 < 0,05$, ini berarti secara parsial variabel kenyamanan berpengaruh positif terhadap perubahan penggunaan lahan, dengan demikian hipotesis yang diajukan diterima. Berarti pula semakin nyaman suatu lokasi bermukim berupa Minim Kebisingan, Kualitas Air yang bersih, Kualitas Udara yang bersih, Minim Kepadatan Bangunan, Kondisi Jalan yang Baik dan Kondisi Drainase yang Baik maka akan semakin tinggi pula perubahan penggunaan lahan dan sebaliknya jika kenyamanan suatu lokasi bermukim tidak terpenuhi, maka perubahan penggunaan lahan akan semakin turun.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa semua kajian tentang faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan yang terdapat pada landasan teori merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh penghuni perumahan, namun tidak semua indikator faktor yang terkandung dalam setiap faktor tersebut dianggap menentukan. Dalam menilai faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan, pada umumnya terjadi persamaan preferensi diantara para penghuni perumahan. Preferensi penghuni perumahan dengan 5 variabel berpengaruh signifikan terhadap Perubahan penggunaan lahan secara simultan. Secara parsial 4 variabel yang berpengaruh signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan yaitu variabel aksesibilitas, variabel harga, Variabel ketersediaan sarana dan prasarana dan variabel kenyamanan sedangkan variabel keamanan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan.

Daftar Pustaka

- Aca Sugandhy (Eds.). 2005. Pembangunan kota Indonesia dalam abad 21). Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Ana. 2010. Fasilitas Lengkap Perumahan. Pekanbaru: Tribun
- Azwar, Saifuddin, 2002 Sikap Manusia, Teori dan Pengukurannya, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Budihardjo, Eko, 1997, Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Bandung : Alumi.
- Budihardjo, Eko, 1998, Percikan Masalah arsitektur Perumahan Perkotaan, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Catanese, Anthony J. & Snyder, J.C., 1996, Perencanaan Kota (terj.), Jakarta: Erlangga
- Ehwan, Yeri (Ed.). 2004. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan di Kota Bandar Lampung. Yogyakarta: UGM
- Febby, A. 2008. Analisis Peringkat faktor-faktor Pemilihan Lokasi Ruko dari sudut Pandang Pengguna dan Pengembang Ruko di Kota Pekanbaru. Jurnal Saintis vol.10 No.2, Oktober: Hal 106-118.

- Febby, A. 2011. preferensi penghuni perumahan di kota pekanbaru dalam menentukan lokasi perumahan. *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Volume 12, Nomor 1, Juni 2011, hlm.77-91.
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) Nomor: 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).
- Koestoer (Ed.). 2001. *Tapak Keruangan Perkotaan*. Jakarta: Penerbit UI Press.
- Nurhadi, Imam. 2004. *Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan Di Kota Tangerang*. Tesis. Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Shinta, Dewi (Ed.). 2002. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Kabupaten Sleman*. Yogyakarta: UGM.
- Sugiyono (Ed.). 2000. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Penerbit Alfa Beta offset.
- UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman