

## BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1 Gambaran Umum Kota Malang

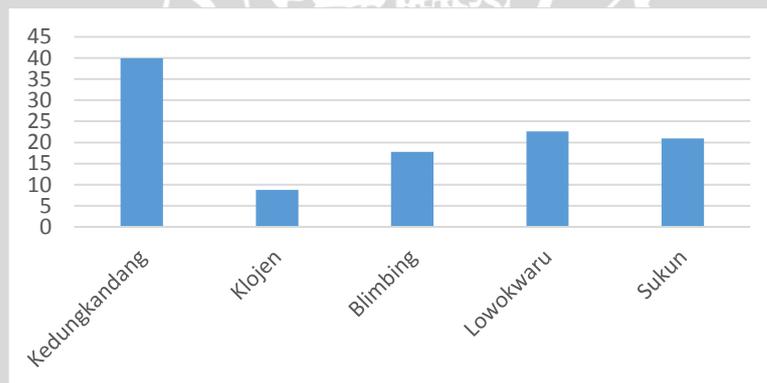
Kota Malang merupakan salah satu kota di Jawa Timur yang terletak pada ketinggian antara 440 – 667m dpl, dan terletak pada posisi 112,06°-112,07° Bujur Timur dan 7,06 - 8,02 Lintang Selatan.

Kota Malang memiliki luas 11.006,66 Ha dan terbagi menjadi 5 Kecamatan, yaitu Kecamatan Blimbing, Kecamatan Kedungkandang, Kecamatan Sukun, Kecamatan Klojen dan Kecamatan Lowokwaru.

**Tabel 4. 1 Luas Wilayah Kota Malang per Kecamatan**

No.	Kecamatan	Luas (Km <sup>2</sup> )
1.	Kedungkandang	39,89
2.	Klojen	8,83
3.	Blimbing	17,77
4.	Lowokwaru	22,60
5.	Sukun	20,97
<b>Total</b>		<b>110,06</b>

Sumber :Kota Malang dalam Angka, 2011



**Gambar 4. 1 Perbandingan Luas Wilayah Antar Kecamatan**

Sumber :Kota Malang dalam Angka, 2011

Batas-batas administrative Kota Malang adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Karang Ploso dan Kecamatan Singosari
- Sebelah Timur : Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang
- Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji
- Sebelah Barat : Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau



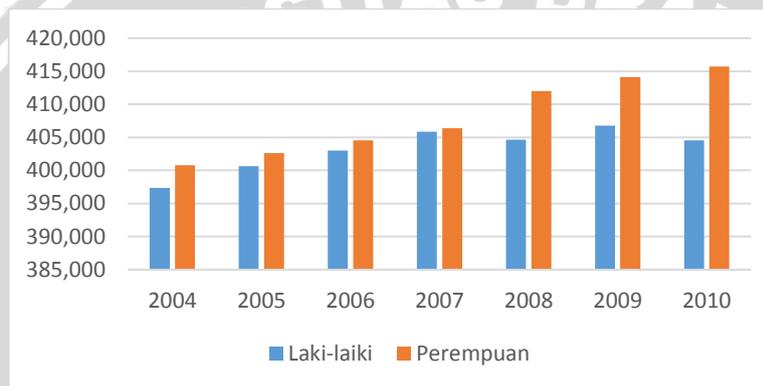
#### 4.1.1 Jumlah Penduduk Kota Malang

Jumlah penduduk Kota Malang semakin bertambah setiap tahunnya dengan tingkat pertumbuhan sebesar 0,8% per tahun dimana jumlah penduduk pada tahun 2010 adalah 820.243 jiwa.

**Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Kota Malang Tahun 2004-2010**

Tahun	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
2004	397,352	400,752	798,104
2005	400,612	402,612	802,763
2006	403,021	404,522	807,543
2007	405,843	406,366	812,209
2008	404,664	411,973	816,637
2009	406,755	414,102	820,857
2010	404,553	415,690	820,243

Sumber :Kota Malang dalam Angka, 2011



**Gambar 4. 2 Perbandingan Jumlah Laki-Laki dan Perempuan**

Sumber :Kota Malang dalam Angka, 2011

Berdasarkan gambar 4.2 diketahui bahwa pertumbuhan penduduk di Kota Malang meningkat setiap tahunnya. Selain itu jumlah penduduk perempuan lebih banyak pada setiap tahun dari pada jumlah penduduk laki-laki.

Jumlah penduduk Kota Malang per Kecamatan berdasarkan Kota Malang dalam angka 2011 dapat dilihat pada table 4.3.

**Tabel 4. 3 Jumlah Penduduk Kota Malang per Kecamatan Tahun 2010**

Kecamatan	Jumlah Penduduk		Jumlah
	Laki-laki	Perempuan	
Kedungkandang	86,849	87,628	174,477
Sukun	90,217	91,296	181,513
Klojen	50,451	55,456	105,907
Blimbing	85,420	86,913	172,333
Lowokwaru	91,616	94,397	186,013
<b>Jumlah</b>	<b>404,553</b>	<b>415,690</b>	<b>820,243</b>

Sumber :Kota Malang dalam Angka, 2011

Berdasarkan data pada tabel 4.3 tersebut diketahui bahwa persebaran penduduk terbanyak berada di Kecamatan Lowokwaru yaitu 186.013 Jiwa dimana fungsi pelayanan

primer adalah pendidikan, perdagangan dan jasa, industri besar/menengah dan kecil serta wisata budaya.

#### 4.1. 2 Guna Lahan Kota Malang

Luas wilayah Kota Malang adalah 11006,66 Ha yang diperuntukkan sebagai lahan permukiman, sawah, tegalan, kebun, perikanan dan tambak serta lahan kosong. Pada tabel 4.4 akan dijelaskan luas lahan berdasarkan peruntukannya.

**Tabel 4. 4 Penggunaan Lahan Kota Malang**

No	Peruntukan	Luas lahan (Ha)
1	Permukiman	6.352,33
2	Sawah	1497,95
3	Tegalan	2654,17
4	Kebun	29,652
5	Perikanan dan tambak	1,32
6	Lahan kosong	500,59
	<b>Total</b>	<b>11006,66</b>

Sumber: Evaluasi RTRW Kota Malang 2001-2010



**Gambar 4. 3 Penggunaan Lahan Kota Malang**

Sumber: Evaluasi RTRW Kota Malang 2001-2010

Berdasarkan tabel 4.4 dan gambar 4.3 diketahui bahwa lahan di Kota Malang didominasi oleh lahan permukiman yaitu sebesar 61%. Sedangkan untuk yang paling sedikit yaitu lahan perikanan dan tambak.

Penggunaan lahan per kecamatan dapat dilihat pada tabel 4.5 berikut ini.

**Tabel 4. 5 Penggunaan Lahan Per Kecamatan**

No	Penggunaan Lahan	Kecamatan				
		Sukun	Kedungkandang	Koljen	Lowokwaru	Blimbing
1	Permukiman (Ha)	1380,7600	1328,2565	839,6365	1513,4126	120,2675
2	Sawah	342,3588	621,19929	0,0000	336,5938	197,8128
3	Tegalan (Ha)	287,2036	2003,3222	0,0000	261,7688	101,8755
4	Kebun (Ha)	0,0000	0,2840	0,0000	0,0000	0,0000
5	Hutan (Ha)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
6	Perikanan atau tambak (Ha)	1,0400	0,2810	0,0000	0,0000	0,0000
7	Tanah kosong (Ha)	85,2076	36,1234	42,8635	148,7048	187,6942

Sumber: Evaluasi RTRW Kota Malang 2001-2010

Berdasarkan tabel 4.5 dijelaskan bahwa di semua Kecamatan didominasi oleh lahan permukiman. Namun ada beberapa jenis lahan yang sudah tidak ada, yaitu di Kecamatan Sukun sudah tidak ada lahan kebun dan hutan, di Kecamatan Kedungkandang tidak ada lahan hutan, di Kecamatan Klojen tidak ada lahan sawah, tegalan kebun, hutan, perikanan. Sedangkan di Kecamatan Lowokwaru dan Blimbing tidak ada lahan kebun hutan dan perikanan atau tambak. Tidak adanya beberapa jenis lahan disebabkan oleh pengalihan fungsi lahan menjadi permukiman akibat dari pembangunan perumahan baru.

#### 4. 2 **Gambaran Umum Perumahan Formal Kota Malang**

Perumahan formal adalah rumah atau perumahan yang dibangun atau disisipkan oleh suatu institusi/lembaga yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan. (UU No.1 Tahun 2011).

Perumahan formal di Kota Malang tersebar ke dalam 5 Kecamatan dengan total 65 perumahan. Peningkatan pembangunan perumahan baru terjadi pada tahun 1993-2007, namun pada tahun 2009-2012 terjadi penurunan pembangunan perumahan baru di Kota Malang. Table 4.6 menunjukkan peningkatan dan penurunan pembangunan perumahan baru di Kota Malang.

**Tabel 4. 6 Pertumbuhan Perumahan Formal Kota Malang**

Tahun	Jumlah Perumahan
1993-1997	5
1998-2002	9
2003-2007	29
2008-2012	22
<b>Total</b>	<b>65</b>

Sumber : Penyusunan Database Perumahan Formal di Kota Malang, 2013

Sampel perumahan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu perumahan pusat kota dan pinggiran kota, sehingga ditetapkan terdapat 21 perumahan formal.

**Tabel 4. 7 Karakteristik Perumahan Formal Pusat dan Pinggiran Kota Malang**

Lokasi	Nama Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)	Tahun Berdiri	Luas Lahan (Ha)	Fasilitas
	Ijen Nirwana	285	2007	27	- Sport center - River jogging track - RTH - Commercial area
	Citra Kedawung Regency	26	2009	0,484	- Pos satpam - taman
Pusat	Istana Bunga Dewandaru	34	2006	1,708	- pos satpam - taman
	Pesona Cengger Ayam	16	2003	0,3	- Pos satpam - Musholla
	Taman Sulfat	78	2006	10	- Musholla - ruko

Lokasi	Nama Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)	Tahun Berdiri	Luas Lahan (Ha)	Fasilitas
	Bumi Meranti Wangi	40	2004	20	- Musholla - Ruko
	Sulfat Rivierra Residence	76	2010	1,08	- Lapangan bermain anak
	Sulfat Agung	140	2000	5	- Masjid - Lapangan olahraga
	Sulfat Nirwana Residence	137	2008	10	- Musholla
	Royal Janti	85	2009	2	- Musholla
	Griya Harmony Regency	39	2002	0,48	- RTH - Lapangan Olahraga
	Buring Residence 2	11	2012	0,3	-
	Villa Bukit Tidar	404	1996	132,83	- SMP - SMK - TK - Masjid - Balai RW - RTH - Ruko
	Mutiara Jingga	40	2008	0,65	-
	Permata Tlogomas	71	1996	2,5	- Musholla - RTH
	River Side	35	2004	40	- Hotel - Function Hall - Hutan mahoni - Lapangan sport - Food garden
Pinggiran	Lumba-lumba Residence	15	2007	0,27	-
	puri cempaka putih 1	100			- Musholla - Lapangan Olahraga
	puri cempaka putih 2	80			- Musholla - Lapangan Olahraga
	puri kartika sari	190			- Musholla
	puncak buring indah	455	1993	200	- Musholla - Pos satpam

Sumber :Penyusunan Database Perumahan Formal di Kota Malang, 2013

Selain karakteristik perumahan, jarak perumahan dari pusat kota juga menjadi pertimbangan seseorang dalam memilih tempat tinggal. Table 4.8 menjelaskan jarak perumahan terhadap alun-alun merdeka dan alun-alun tugu sebagai pusat Kota Malang.

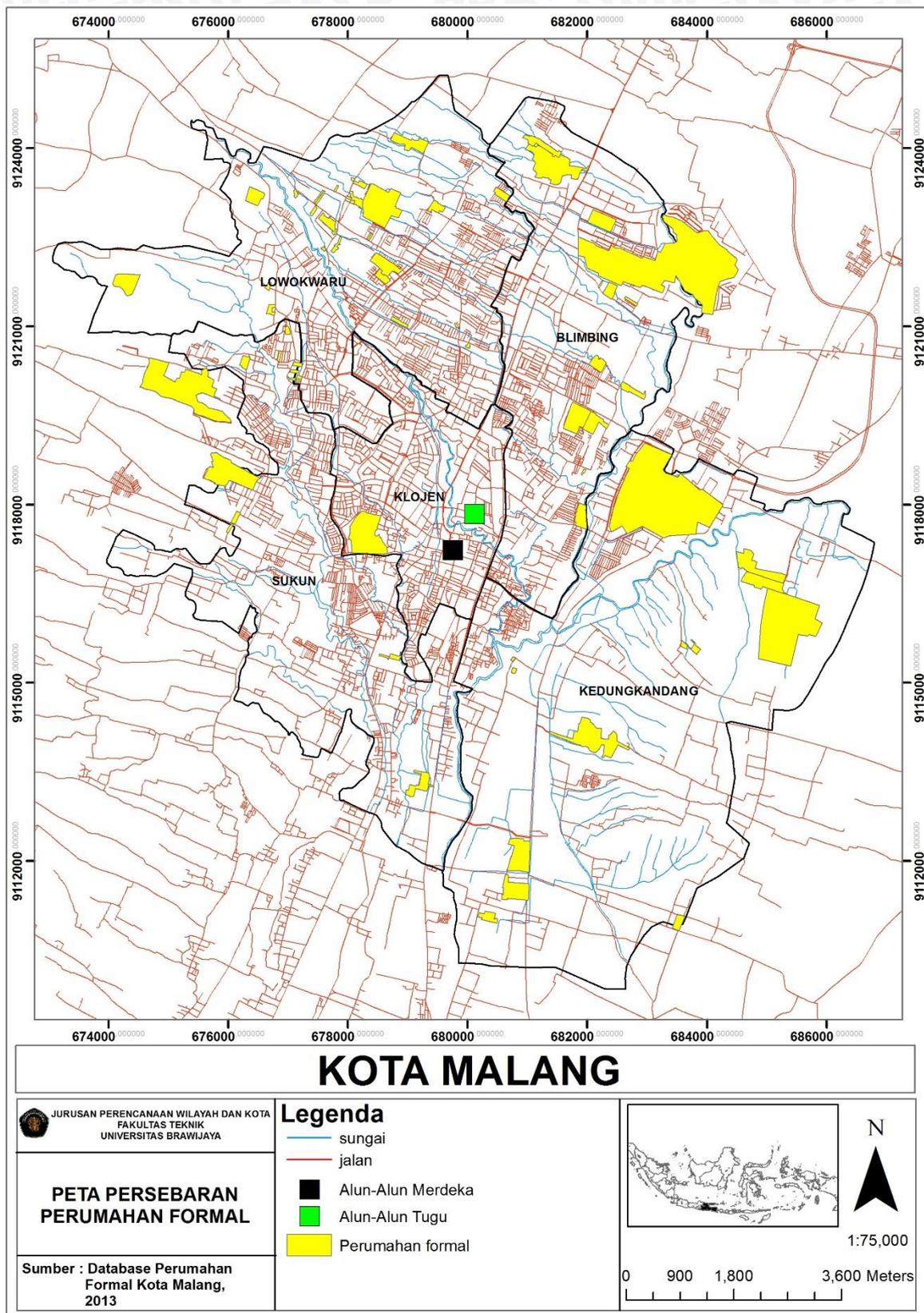
**Tabel 4. 8 Jarak Perumahan Terhadap Pusat Kota Malang**

Nama Perumahan	Jarak (Meter)		Jarak rata-rata (Km)
	Alun-alun Merdeka	Alun-alun Tugu	
Ijen Nirwana	869	1457	1.163
Citra Kedawung Regency	3336	2754	3.045
Istana Bunga Dewandaru	3694	3267	3.4805
Pesona Cengger Ayam	3610	3065	3.3375
Taman Sulfat	3081	2391	2.736
Bumi Meranti Wangi	3520	2526	3.023
Sulfat Rivierra Residence	2078	1663	1.8705
Sulfat Agung	3901	3131	3.516
Sulfat Nirwana Residence	3853	3177	3.515

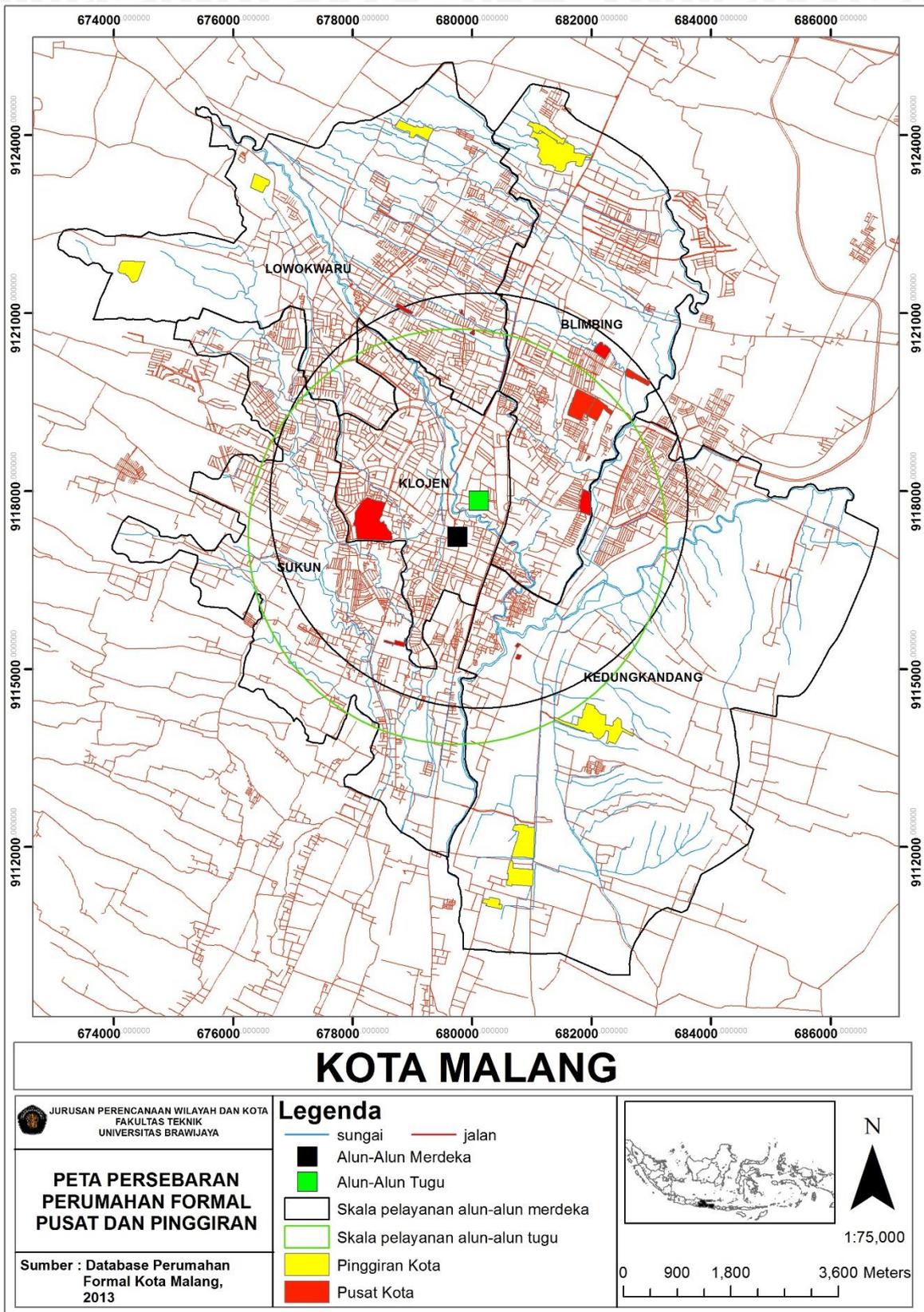
Nama Perumahan	Jarak (Meter)		Jarak rata-rata (Km)
	Alun-alun Merdeka	Alun-alun Tugu	
Royal Janti	1969	2677	2.323
Griya Harmony Regency	1948	2508	2.228
Buring Residence 2	2129	2660	2.3945
Villa Bukit Tidar	7273	7286	7.2795
Mutiara Jingga	6635	6155	6.395
Permata Tlogomas	6521	6325	6.423
River Side	6753	6103	6.428
Lumba-lumba Residence	6827	6295	6.561
puri cempaka putih 1	5117	5724	5.4205
puri cempaka putih 2	5441	6083	5.762
puri kartika sari	6022	6666	6.344
puncak buring indah	3668	4116	3.892

Table 4.8 menjelaskan mengenai jarak perumahan terhadap pusat kota, sehingga diketahui perumahan yang termasuk pusat kota yaitu perumahan yang memiliki jarak 1-3,5 Km, sedangkan perumahan pinggir dengan jarak 3,8-7,2 Km.





Gambar 4. 4 Peta Persebaran Perumahan Formal Kota Malang



Gambar 4. 5 Peta Persebaran Perumahan Formal Pusat dan Pinggiran Kota Malang

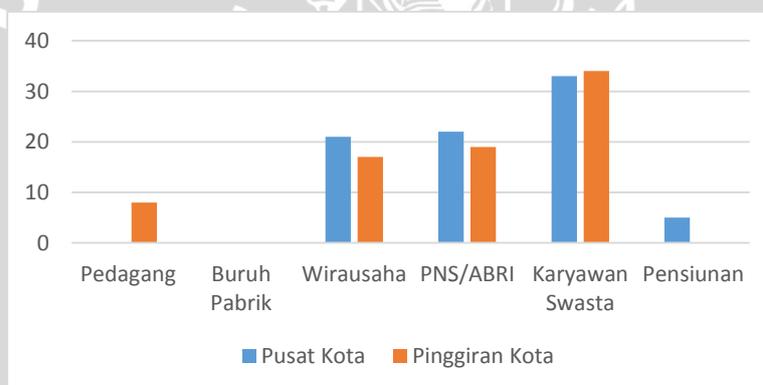
### 4. 3 Karakteristik Penghuni Perumahan Formal Kota Malang

#### A. Pekerjaan

Jenis pekerjaan di Indonesia sangat beragam, oleh karena itu jenis pekerjaan yang beragam tersebut dikelompokkan ke dalam beberapa kelompok. Berdasarkan Klasifikasi Baku Jenis Pekerjaan Indonesia (KBJI) Tahun 2002 mengelompokkan jenis pekerjaan di Indonesia menjadi 5, yaitu pedagang, buruh pabrik, wirausaha, PNS/ABRI dan karyawan swasta. Berikut ini merupakan karakteristik penghuni perumahan formal Kota Malang berdasarkan jenis pekerjaan.

**Tabel 4. 9 Karakteristik Penghuni Berdasarkan Jenis Pekerjaan**

Jenis Pekerjaan	Pusat Kota	Persentase	Pinggiran Kota	Persentase
Pedagang	0	0%	8	10,3%
Buruh Pabrik	0	0%	0	0%
Wirausaha	21	25,9%	17	21,8%
PNS/ABRI	22	27,2%	19	24,4%
Karyawan Swasta	33	40,7%	34	43,6%
Pensiunan	5	6,2%	0	0%
<b>Jumlah</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>	<b>78</b>	<b>100%</b>



**Gambar 4. 6 Karakteristik Penghuni Berdasarkan Jenis Pekerjaan**

Berdasarkan data pada tabel 4.9 diketahui bahwa pekerjaan penghuni perumahan formal pusat dan pinggiran sangat beragam. Namun pekerjaan yang paling dominan yaitu sebagai karyawan swasta, yaitu sebesar 40,7% di pusat kota dan 43,6% di pinggiran kota. Sedangkan untuk jenis pekerjaan pedagang dan buruh pabrik tidak ada di pusat kota, dan di pinggiran hanya buruh pabrik saja yang tidak ada.

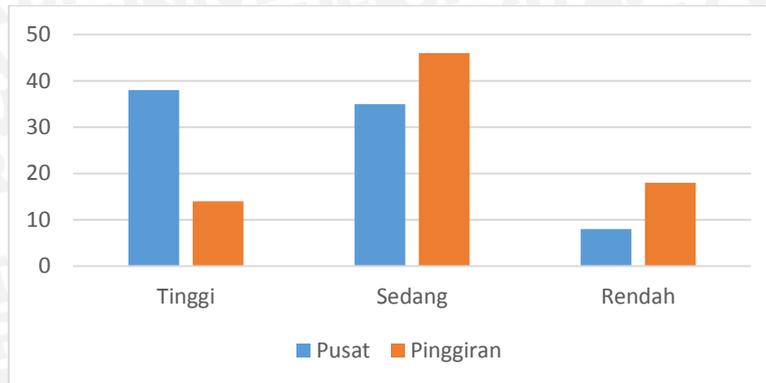
#### B. Pendapatan

Tingkat pendapatan berdasarkan Bank Dunia dalam Herru (2015) digolongkan menjadi 3 tingkatan. Berikut ini merupakan karakteristik penghuni berdasarkan pendapatan.

**Tabel 4. 10 Karakteristik Penghuni Berdasarkan Tingkat Pendapatan**

Pendapatan	Pusat	Persentase	Pinggiran	Persentase
Tinggi (>Rp 6.000.000)	38	46,9%	14	17,9%
Sedang (Rp 2.600.000.- Rp 6.000.000)	35	43,2%	46	59%

Pendapatan	Pusat	Persentase	Pinggiran	Persentase
Rendah (< Rp 2.600.000)	8	9,9%	18	23,1%
<b>Jumlah</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>	<b>78</b>	<b>100%</b>



**Gambar 4. 7 Karakteristik Penghuni Berdasarkan Tingkat Pendapatan**

Berdasarkan data pada tabel 4.10 dapat dilihat bahwa pendapatan penghuni perumahan pusat 46,9% memiliki pendapatan tinggi. Sedangkan di pinggiran kota 59% penghuninya memiliki pendapatan sedang. Berdasarkan kondisi lapangan tersebut diketahui bahwa semakin mengarah ke pinggiran kota maka pendapatan akan semakin rendah.

#### 4. 4 Karakteristik Preferensi Bermukim Penghuni

Faktor-faktor preferensi bermukim terdiri dari 6, yaitu kemudahan mengakses kendaraan umum, kemudahan mencapai tempat kerja, skala pelayanan fasilitas umum, kenyamanan, keamanan dan harga rumah. Pada masing-masing variabel akan dijelaskan karakteristik dan persepsi penghuni.

##### A. Kemudahan mengakses kendaraan umum

Kemudahan mengakses kendaraan umum memiliki 2 parameter yaitu jumlah rute angkutan umum yang melewati perumahan dan waktu tunggu angkutan umum. Parameter tersebut diperoleh berdasarkan data rute angkutan umum Kota Malang. Rute angkutan umum yang melewati perumahan pusat dan pinggiran dapat dilihat pada tabel 4.11 berikut ini.

**Tabel 4. 11 Rute Angkutan Umum**

No	Nama Perumahan	Lokasi	Angkutan Umum
1	Ijen Nirwana		AL, ADL, GL, LDG, MK
2	Citra Kedawung Regency		CKL, ASD, CKL
3	Istana Bunga Dewandaru		ABG, ASD, CKL
4	Pesona Cengger Ayam		TST, ABG, CKL, ASD
5	Taman Sulfat		ABB
6	Bumi Meranti Wangi	Pusat kota	ASD
7	Sulfat Riviera Residence		ASD
8	Sulfat Agung		AL, AJG, AMG, PBB, ASD
9	Sulfat Nirwana Residence		AL, AJG, AMG, PBB, ASD

No	Nama Perumahan	Lokasi	Angkutan Umum
10	Royal Janti		LG, AJG, GML, GL
11	Griya Harmony Regency		-
12	Buring Residence 2		-
13	Villa Bukit Tidar		GML, AT
14	Mutiara Jingga		JPK
15	Permata Tlogomas		AL, JDM, ADL, CKL, GL, GML
16	River Side		JPK
17	Lumba-lumba Residence	Pinggiran Kota	JPK
18	puri cempaka putih 1		TST, MT
19	puri cempaka putih 2		TST, MT
20	graha tlogowaru		TST, MT, TAT
21	puncak buring indah		TST, MT

Sumber : mediacenter.malangkota.go.id

Berdasarkan data tersebut diketahui bahwa 10 perumahan pusat kota dan 9 perumahan pinggiran kota sudah dilewati angkutan umum, sehingga memudahkan penghuni dalam kegiatan sehari-hari.

**Tabel 4. 12 Karakteristik Kemudahan Mengakses Kendaraan Umum**

Variabel	Parameter	Lokasi		
		Pusat Kota	Pinggiran Kota	Total
Jumlah rute angkutan umum	Tinggi (> 4 rute)	55	3	58
		67.9%	3.8%	36.5%
	Sedang (3-4 Rute)	18	0	18
		22.2%	.0%	11.3%
Rendah (0-2 rute)		8	75	83
		9.9%	96.2%	52.2%
	<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>78</b>	<b>159</b>
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Waktu tunggu angkutan umum	Tinggi (0-5 menit)	35	2	37
		43.2%	2.6%	23.3%
	Sedang (6-10 menit)	37	28	65
		45.7%	35.9%	40.9%
Rendah (> 10 menit)		9	48	57
		11.1%	61.5%	35.8%
<b>Total</b>		<b>81</b>	<b>78</b>	<b>159</b>
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Berdasarkan data pada tabel 4.12 dan data hasil kuisioner didapatkan bahwa jumlah rute angkutan umum yang melewati perumahan pusat kota termasuk ke dalam kategori tinggi (67,9%), dengan waktu tunggu angkutan umum antara 6-10 menit.

Terdapat Sembilan dari sebelas perumahan pinggiran kota yang sudah dilewati angkutan umum, namun berdasarkan data pada tabel 4.12 dan data hasil kuisioner didapatkan bahwa jumlah rute angkutan umum yang melewati perumahan pinggiran kota termasuk ke dalam kategori rendah (96,2%), dengan waktu tunggu angkutan umum lebih dari 10 menit.

## B. Kemudahan Mencapai Tempat Kerja

Kemudahan mencapai tempat kerja umum memiliki 2 parameter yaitu kendaraan yang digunakan dan jarak menuju tempat kerja. Parameter tersebut diperoleh dari masing-masing penghuni perumahan pusat dan pinggiran.

**Tabel 4. 13 Karakteristik Kemudahan Mencapai Tempat Kerja**

Sub Variabel	Parameter	Lokasi		
		Pusat Kota	Pinggiran Kota	Total
Moda yang digunakan	Angkutan umum	0	9	9
		.0%	11.5%	5.7%
	Kendaraan pribadi	67	60	127
		82.7%	76.9%	79.9%
	campuran	14	9	23
		17.3%	11.5%	14.5%
<b>Total</b>		<b>81</b>	<b>78</b>	<b>159</b>
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Jarak menuju tempat kerja	< 5 KM	33	16	49
		40.7%	20.5%	30.8%
	5 - 10 KM	27	28	55
		33.3%	35.9%	34.6%
	> 10 KM	21	34	55
		25.9%	43.6%	34.6%
<b>Total</b>		<b>81</b>	<b>78</b>	<b>159</b>
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Tingginya jumlah angkutan umum yang melewati perumahan pusat kota tidak membuat penghuni berpindah menggunakan kendaraan umum, dimana sebanyak 82,7% penghuni perumahan pusat kota masih menggunakan kendaraan pribadi menuju tempat kerja dengan jarak tempuh kurang dari 5 Km sebesar 40,7% penghuni.

Sedangkan jumlah angkutan umum yang melewati perumahan pinggiran kota termasuk dalam kategori rendah yang mengakibatkan penghuni pinggiran kota menggunakan kendaraan pribadi menuju tempat kerja (76,9%), dimana jarak yang ditempuh 43,6% penghuni yaitu lebih dari 10 Km.

## C. Skala Pelayanan Fasilitas Umum

Fasilitas umum terdiri dari sarana dan prasarana yang ada di dalam perumahan maupun disekitar perumahan. Namun terdapat beberapa sarana yang tidak ada di dalam perumahan tetapi masih bisa diakses oleh penghuni perumahan, yaitu sarana pendidikan dan sarana kesehatan. Sehingga dalam penelitian ini, peneliti menanyakan kepada penghuni mengenai skala pelayanan atau jarak menuju fasilitas umum.



**Gambar 4. 8 Sarana Hiburan dan Rekreasi di Perumahan Pusat Kota (Taman Sulfat)**



**Gambar 4. 9 Sarana Peribadatan di Perumahan Pusat Kota (Bumi Meranti Wangi)**



**Gambar 4. 10 Sarana Perdagangan di Perumahan Pusat Kota (Taman Sulfat)**



**Gambar 4. 11 Sarana Kesehatan di Perumahan Pinggiran Kota (Riverside)**



Gambar 4. 12 Sarana Pendidikan di Perumahan Pinggiran Kota (Villa Bukit Tidar)



Gambar 4. 13 Sarana Peribadatan di Perumahan Pinggiran Kota (Villa Bukit Tidar)



Gambar 4. 14 Sarana Perdagangan di Perumahan Pinggiran Kota (Riverside)





**Gambar 4. 15 Sarana Hiburan (Taman) di Perumahan Pinggiran Kota (Mutiara Jingga)**

Gambar 4.8 sampai 4.15 merupakan contoh fasilitas umum yang berada di dalam maupun disekitar perumahan yang dapat diakses dengan mudah oleh penghuni.

**Tabel 4. 14 Karakteristik Skala Pelayanan Fasum**

Sub Variabel	Parameter	Lokasi		
		Pusat Kota	Pinggiran Kota	Total
Skala pelayanan fasum	Lengkap	58 71.6%	45 57.7%	103 64.8%
	Kurang lengkap	21 25.9%	33 42.3%	54 34.0%
	Tidak lengkap	2 2.5%	0 .0%	2 1.3%
<b>Total</b>		<b>81 100.0%</b>	<b>78 100.0%</b>	<b>159 100.0%</b>

Pada table 4.14 merupakan persepsi penghuni terhadap fasilitas umum yang ada di dalam dan di sekitar perumahan, diketahui bahwa penghuni pusat kota sebesar 71,6% menyatakan fasilitas umum dalam kondisi lengkap dan dapat diakses dengan mudah sekaligus jarak yang dekat untuk mencapainya. Sedangkan persepsi penghuni pinggiran kota terhadap fasilitas umum yang ada di dalam dan di sekitar perumahan, diketahui bahwa penghuni pinggiran kota sebesar 57,7% menyatakan fasilitas umum dalam kondisi lengkap dan dapat diakses dengan mudah sekaligus jarak yang dekat untuk mencapainya.

#### **D. Kenyamanan**

Kenyamanan dilihat dari 2 parameter yaitu kondisi udara dan kebisingan di lingkungan perumahan. Pada masing-masing parameter terdapat tiga tingkatan yaitu rendah, sedang dan tinggi. Penilaian diperoleh dari persepsi masing-masing penghuni.

**Tabel 4. 15 Karakteristik Kenyamanan**

Sub Variabel	Parameter	Lokasi		
		Pusat Kota	Pinggiran Kota	Total
Kondisi udara	Baik	67 82.7%	71 91.0%	138 86.8%
	Sedang	14 17.3%	7 9.0%	21 13.2%
	Buruk	0 0%	0 0%	0 0%
<b>Total</b>		<b>81 100.0%</b>	<b>78 100.0%</b>	<b>159 100.0%</b>
Kebisingan	Rendah	59 72.8%	64 82.1%	123 77.4%
	Sedang	22 27.2%	14 17.9%	36 22.6%
	Tinggi	0 0%	0 0%	0 0%
<b>Total</b>		<b>81 100.0%</b>	<b>78 100.0%</b>	<b>159 100.0%</b>

Berdasarkan tabel tersebut diketahui bahwa 82,7% penghuni menyatakan kondisi udara di pusat kota dalam keadaan baik. Selain itu kebisingan di pusat kota termasuk ke dalam kategori rendah. Sedangkan 91% penghuni menyatakan kondisi udara di pinggiran kota dalam keadaan baik. Selain itu kebisingan di pinggiran kota termasuk ke dalam kategori rendah.

#### E. Keamanan

Keamanan dalam penelitian ini dilihat dari 3 aspek, yaitu frekuensi bencana alam, frekuensi tindakan kriminal dan system pintu masuk pada masing-masing perumahan.

**Tabel 4. 16 Karakteristik Keamanan Perumahan**

Sub Variabel	Parameter	Lokasi		
		Pusat Kota	Pinggiran Kota	Total
Bencana alam	Rendah	79 97.5%	78 100.0%	157 98.7%
	Sedang	2 2.5%	0 .0%	2 1.3%
	Tinggi	0 0%	0 0%	0 0%
<b>Total</b>		<b>81 100.0%</b>	<b>78 100.0%</b>	<b>159 100.0%</b>
Tindakan kriminal	Rendah	66 81.5%	60 76.9%	126 79.2%
	Sedang	15 18.5%	18 23.1%	33 20.8%
	Tinggi	0	0	0

Sub Variabel	Parameter	Lokasi		
		Pusat Kota	Pinggiran Kota	Total
Total		0%	0%	0%
		81	78	159
		100.0%	100.0%	100.0%
System pintu masuk	1 pintu masuk	36	35	71
		44.4%	44.9%	44.7%
	2 pintu masuk	2	27	29
		2.5%	34.6%	18.2%
	lebih dari 2 pintu masuk	43	16	59
		53.1%	20.5%	37.1%
	<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>78</b>	<b>159</b>
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Pada tabel 4.16 diketahui bahwa frekuensi bencana alam di pusat kota terasuk ke dalam kategori rendah, hal tersebut dijelaskan oleh 97,5% penghuni yang menyatakan bencana alam hanya terjadi sebanyak 0-4 kali dalam satu tahun. Selain itu tindakan kriminal juga termasuk ke dalam kategori rendah dengan frekuensi 0-4 kali dalam satu tahun. Rendahnya tindakan kriminal juga dipengaruhi oleh sistem pintu masuk dimana sebanyak 44,4% perumahan menerapkan sistem 1 pintu masuk. Pada masing-masing perumahan pusat kota terdapat penjaga keamanan yang berada di pintu masuk terutama pada malam hari, sehingga menjamin tidak adanya tindakan kriminal atau rendahnya tingkat kriminalitas.

Sedangkan di pinggiran kota diketahui bahwa frekuensi bencana alam termasuk ke dalam kategori rendah, hal tersebut dijelaskan oleh 100% penghuni yang menyatakan bencana alam hanya terjadi sebanyak 0-4 kali dalam satu tahun. Selain itu tindakan kriminal juga termasuk ke dalam kategori rendah dengan frekuensi 0-4 kali dalam satu tahun. Rendahnya tindakan kriminal juga dipengaruhi oleh sistem pintu masuk dimana sebanyak 44,9% perumahan menerapkan sistem 1 pintu masuk. Pada masing-masing perumahan pinggiran kota terdapat penjaga keamanan yang berada di pintu masuk terutama pada malam hari, sehingga menjamin tidak adanya tindakan kriminal atau rendahnya tingkat kriminalitas.

#### **F. Harga rumah**

Parameter dari variabel harga rumah yaitu kelas rumah, kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima dan kesesuaian harga dengan kualitas rumah.

Kelas rumah dibedakan menjadi 3 kelas (mewah, menengah dan sederhana) berdasarkan UU No. 1 Tahun 2010 dan pengelompokan tersebut berdasarkan harga rumah. Kelas rumah mewah adalah rumah yang harganya lebih dari Rp 460.000.000; kelas rumah sederhana Rp 115.000.000 – Rp 460.000.000; dan kelas rumah sederhana yaitu kurang dari Rp 115.000.000.

Kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima yaitu fasilitas yang didapatkan apakah sesuai dengan harga yang sudah dikeluarkan untuk membeli rumah tersebut. Sedangkan kualitas rumah dilihat dari tembok, atap, lantai dan sebagainya. Manfaat dan kualitas merupakan persepsi dari masing-masing penghuni.

**Tabel 4. 17 Karakteristik Harga Rumah**

Sub Variabel	Parameter	Lokasi			
		Pusat Kota	Pinggiran Kota	Total	
Kelas rumah	Mewah	44	12	56	
		54.3%	15.4%	35.2%	
	Menengah	36	45	81	
		44.4%	57.7%	50.9%	
	Sederhana	1	21	22	
		1.2%	26.9%	13.8%	
<b>Total</b>		<b>81</b>	<b>78</b>	<b>159</b>	
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	
Kesesuaian harga dengan manfaat	Sesuai	69	72	141	
		85.2%	92.3%	88.7%	
	Tidak sesuai	12	6	18	
		14.8%	7.7%	11.3%	
	<b>Total</b>		<b>81</b>	<b>78</b>	<b>159</b>
			<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Kesesuaian harga dengan kualitas rumah	Sesuai	59	55	114	
		72.8%	70.5%	71.7%	
	Tidak sesuai	22	23	45	
		27.2%	29.5%	28.3%	
	<b>Total</b>		<b>81</b>	<b>78</b>	<b>159</b>
			<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>



**Gambar 4. 16 Rumah Mewah Perumahan Pusat Kota (Taman Sulfat)**



**Gambar 4. 17 Rumah Menengah Perumahan Pusat Kota (Kedawung Regency**



**Gambar 4. 18 Rumah Mewah di Perumahan Pinggiran Kota (Permata Tlogomas)**



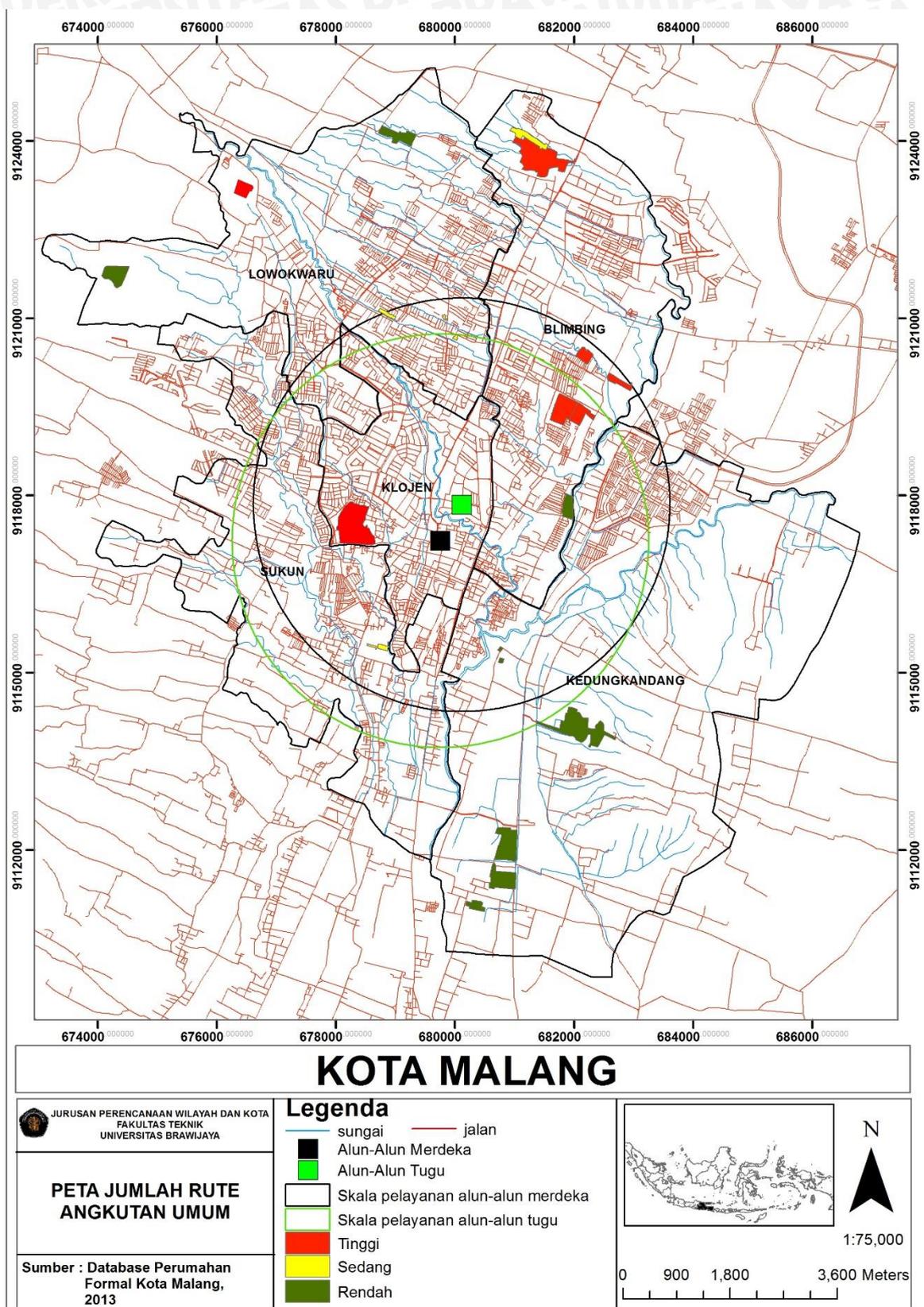
**Gambar 4. 19 Rumah Menengah di Perumahan Pinggiran Kota (Mutiara Jingga)**



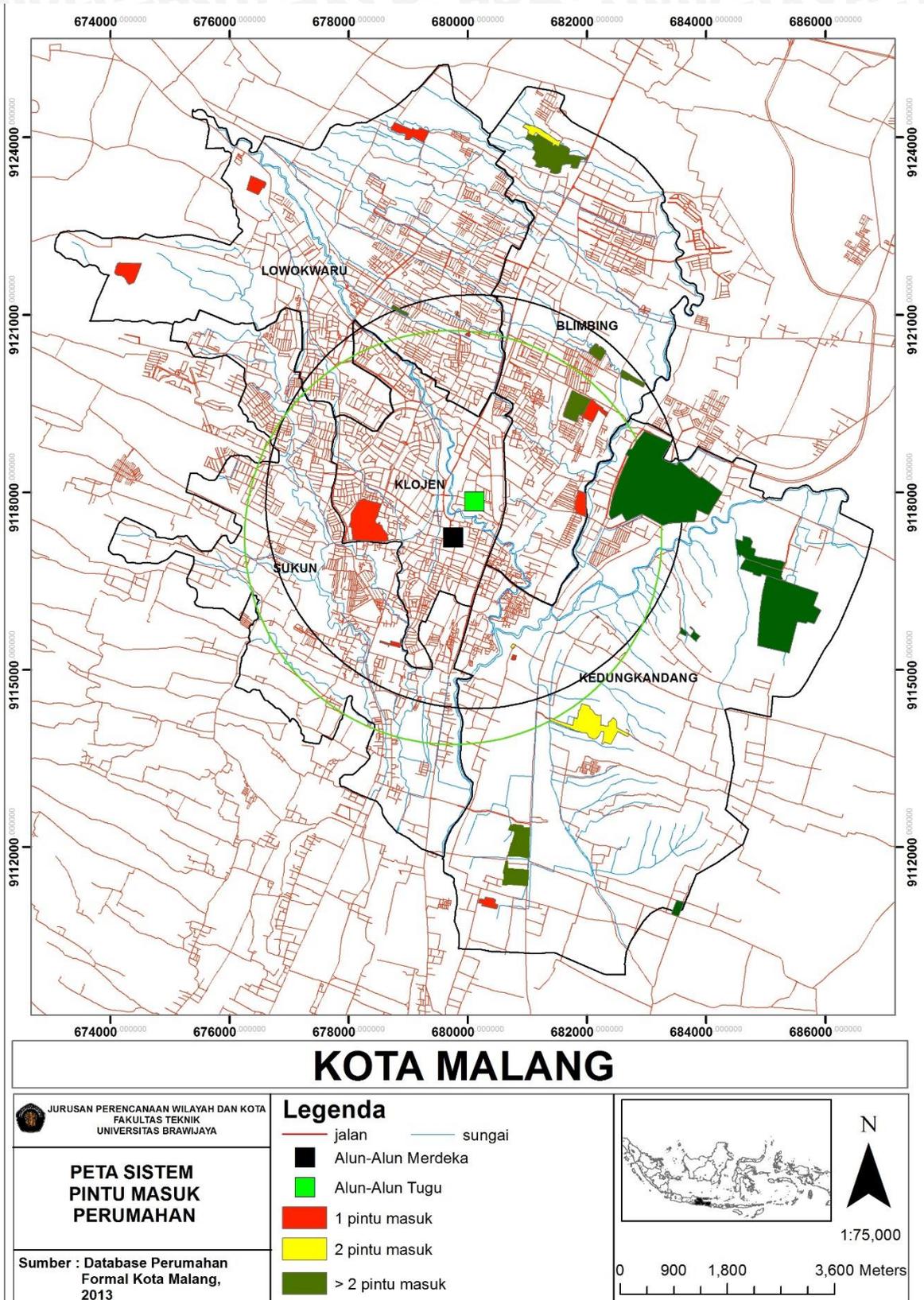
**Gambar 4. 20 Rumah Sederhana Perumahan Pinggiran Kota (Villa Bukit Tidar)**

Berdasarkan tabel 4.17 diketahui bahwa 54,3% rumah di pusat kota termasuk rumah kelas mewah dengan harga rumah lebih dari Rp 460.000.000. Biaya yang dikeluarkan untuk membeli rumah tersebut menurut penghuni pusat kota sudah sesuai dengan manfaat yang diterima dari fasilitas yang diberikan (kemudahan aksesibilitas, fasilitas umum dan lingkungan). Selain sesuai dengan manfaat yang diperoleh, 72,8% penghuni pusat kota juga menyatakan sesuai antara harga dengan kualitas rumah yang didapatkan.

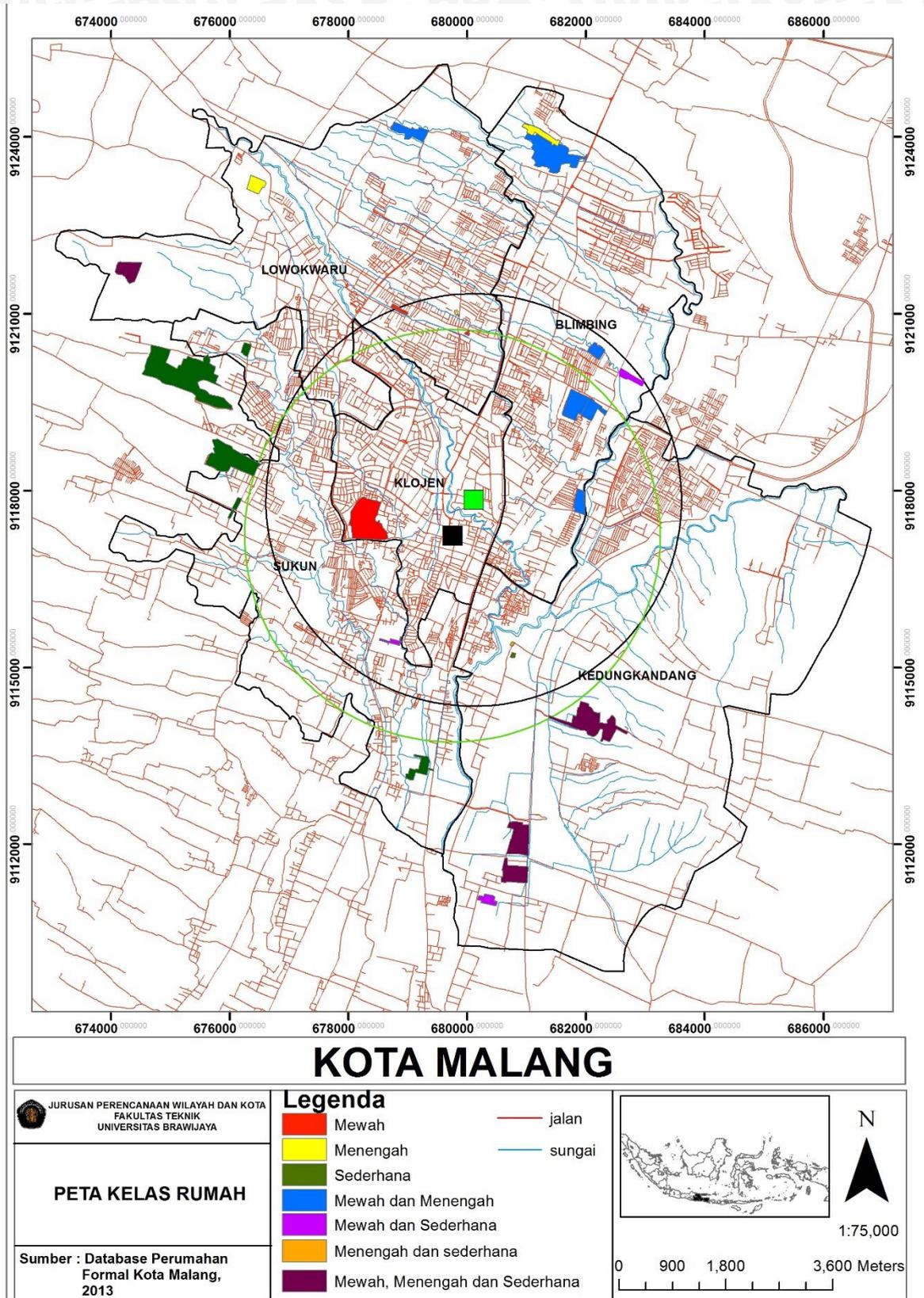
Sedangkan di pinggiran kota diketahui bahwa 57,7% rumah di pinggiran kota termasuk rumah kelas menengah dengan harga rumah antara Rp 115.000.000 - Rp 460.000.000. Biaya yang dikeluarkan untuk membeli rumah tersebut menurut penghuni pinggiran kota sudah sesuai dengan manfaat yang diterima dari fasilitas yang diberikan (kemudahan aksesibilitas, fasilitas umum dan lingkungan). Selain sesuai dengan manfaat yang diperoleh, 70,5% penghuni pinggiran kota juga menyatakan sesuai antara harga dengan kualitas rumah yang didapatkan.



Gambar 4. 21 Peta Jumlah Rute Angkutan umum



Gambar 4. 22 Peta Sistem Pintu Masuk Perumahan



Gambar 4. 23 Peta Kelas Rumah

#### 4. 5 Crosstab Preferensi Bermukim dengan Tingkat Pendapatan

##### A. Kemudahan Mengakses Kendaraan Umum

Kemudahan mengakses kendaraan umum memiliki 2 parameter yaitu jumlah rute angkutan umum yang melewati perumahan dan waktu tunggu angkutan umum. Berikut ini merupakan perbedaan kemudahan mengakses kendaraan umum berdasarkan tingkat pendapatan.

**Tabel 4. 18 Hasil Crosstab Kemudahan Mengakses Kendaraan umum dengan Pendapatan**

Variabel	Parameter	Pendapatan			Total
		Tinggi	Sedang	rendah	
Jumlah rute angkutan umum	Tinggi (> 4 rute)	31 59.6%	22 27.2%	5 19.2%	58 36.5%
	Sedang (3-4 Rute)	7 13.5%	9 11.1%	2 7.7%	18 11.3%
	Rendah (0-2 rute)	14 26.9%	50 61.7%	19 73.1%	83 52.2%
<b>Total</b>		<b>52</b> <b>100.0%</b>	<b>81</b> <b>100.0%</b>	<b>26</b> <b>100.0%</b>	<b>159</b> <b>100.0%</b>
Waktu tunggu angkutan umum	Tinggi (0-5 menit)	19 36.5%	16 19.8%	2 7.7%	37 23.3%
	Sedang (6-10 menit)	26 50.0%	32 39.5%	7 26.9%	65 40.9%
	Rendah (> 10 menit)	7 13.5%	33 40.7%	17 65.4%	57 35.8%
<b>Total</b>		<b>52</b> <b>100.0%</b>	<b>81</b> <b>100.0%</b>	<b>26</b> <b>100.0%</b>	<b>159</b> <b>100.0%</b>

Berdasarkan data tersebut diketahui bahwa 59,6% penghuni yang memiliki pendapatan tinggi memilih bermukim di perumahan dengan jumlah rute angkutan umum tinggi (lebih dari 4 rute) dengan waktu tunggu 6-10 menit, sedangkan penghuni yang memiliki pendapatan sedang dan rendah memilih bermukim di perumahan dengan jmlah rute angkutan rendah dengan waktu tunggu lebih dari 10 menit.

##### B. Kemudahan Mencapai Tempat Kerja

Kemudahan mencapai tempat kerja umum memiliki 2 parameter yaitu jumlah kendaraan yang digunakan dan jarak menuju tempat kerja. Berikut ini merupakan perbedaan kemudahan mencapai tempat kerja berdasarkan tingkat pendapatan.

**Tabel 4. 19 Hasil Crosstab Kemudahan Mencapai Tempat Kerja dengan Pendapatan**

Variabel	Parameter	Pendapatan			Total
		Tinggi	Sedang	Rendah	
Moda yang digunakan	Angkutan umum	1	6	2	9
		1.9%	7.4%	7.7%	5.7%
	Kendaraan pribadi	47	57	23	127
		90.4%	70.4%	88.5%	79.9%
	campuran	4	18	1	23
		7.7%	22.2%	3.8%	14.5%
<b>Total</b>		<b>52</b>	<b>81</b>	<b>26</b>	<b>159</b>
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Jarak menuju tempat kerja	< 5 KM	15	23	11	49
		28.8%	28.4%	42.3%	30.8%
	5 - 10 KM	19	29	7	55
		36.5%	35.8%	26.9%	34.6%
	> 10 KM	18	29	8	55
		34.6%	35.8%	30.8%	34.6%
<b>Total</b>		<b>52</b>	<b>81</b>	<b>26</b>	<b>159</b>
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Berdasarkan data tersebut diketahui bahwa penghuni yang memiliki pendapatan tinggi, sedang dan rendah didominasi menggunakan kendaraan pribadi menuju tempat kerja. 36,5% penghuni yang memiliki pendapatan tinggi menempuh jarak antara 5-10 menit. Sedangkan penghuni yang memiliki pendapatan rendah paling banyak menempuh jarak kurang dari 5 Km menuju tempat kerja.

### C. Skala Pelayanan Fasilitas Umum

Fasilitas umum terdiri dari sarana dan prasarana yang ada di dalam perumahan maupun disekitar perumahan. Berikut ini merupakan perbedaan kemudahan mencapai tempat kerja berdasarkan tingkat pendapatan.

**Tabel 4. 20 Hasil Crosstab Skala Pelayanan Fasum dengan Pendapatan**

Sub Variabel	Parameter	Pendapatan			Total
		Tinggi	Sedang	rendah	
Skala pelayanan fasum	Lengkap	39	45	19	103
		75.0%	55.6%	73.1%	64.8%
	Kurang lengkap	13	35	6	54
25.0%		43.2%	23.1%	34.0%	
Tidak lengkap	0	1	1	2	
	.0%	1.2%	3.8%	1.3%	
<b>Total</b>		<b>52</b>	<b>81</b>	<b>26</b>	<b>159</b>
		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Berdasarkan data tersebut diketahui bahwa penghuni yang memiliki tingkat pendapatan tinggi, sedang dan rendah memilih rumah dengan fasilitas umum yang lengkap dan mudah dijangkau atau akses yang mudah. Namun terdapat 1,2% (penghuni yang memiliki pendapatan sedang) dan 3,8% (penghuni yang memiliki pendapatan tinggi) memilih lokasi perumahan dengan fasilitas umum yang tidak lengkap.

#### D. Kenyamanan

Kenyamanan dilihat dari 2 parameter yaitu kondisi udara dan kebisingan di lingkungan perumahan. Pada masing-masing parameter terdapat tiga tingkatan yaitu rendah, sedang dan tinggi. Berikut ini merupakan perbedaan kemudahan mencapai tempat kerja berdasarkan tingkat pendapatan.

**Tabel 4. 21 Hasil Crosstab Kenyamanan dengan Pendapatan**

Variabel	Parameter	Pendapatan			Total
		Tinggi	Sedang	rendah	
Kondisi udara	Baik	41	76	21	138
		78.8%	93.8%	80.8%	86.8%
	Sedang	11	5	5	21
		21.2%	6.2%	19.2%	13.2%
	Buruk	0	0	0	0
		0%	0%	0%	0%
Total		52	81	26	159
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Kebisingan	Rendah	39	67	17	123
		75.0%	82.7%	65.4%	77.4%
	Sedang	13	14	9	36
		25.0%	17.3%	34.6%	22.6%
	Tinggi	0	0	0	0
		0%	0%	0%	0%
Total		52	81	26	159
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Kondisi udara menurut penghuni di semua tingkat pendapatan menyatakan baik yaitu 78,8% (pendapatan tinggi), 93,8% (pendapatan sedang) dan 80,8% (pendapatan rendah). Selain itu kebisingan juga termasuk kategori rendah di semua tingkat pendapatan. Artinya tidak ada perbedaan kenyamanan (kondisi udara dan kebisingan) antara penghuninya yang memiliki pendapatan sedang, tinggi atau rendah.

#### E. Keamanan

Keamanan dalam penelitian ini dilihat dari 3 aspek, yaitu frekuensi bencana alam, frekuensi tindakan kriminal dan system pintu masuk pada

masing-masing perumahan. Berikut ini merupakan perbedaan kemudahan mencapai tempat kerja berdasarkan tingkat pendapatan.

**Tabel 4. 22 Hasil Crosstab Keamanan dengan Pendapatan**

Variabel	Parameter	Pendapatan			Total
		Tinggi	Sedang	rendah	
Bencana alam	Rendah	51 98.1%	80 98.8%	26 100.0%	157 98.7%
	Sedang	1 1.9%	1 1.2%	0 .0%	2 1.3%
	Tinggi	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
<b>Total</b>		<b>52 100.0%</b>	<b>81 100.0%</b>	<b>26 100.0%</b>	<b>159 100.0%</b>
Tindakan kriminal	Rendah	43 82.7%	58 71.6%	25 96.2%	126 79.2%
	Sedang	9 17.3%	23 28.4%	1 3.8%	33 20.8%
	Tinggi	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
<b>Total</b>		<b>52 100.0%</b>	<b>81 100.0%</b>	<b>26 100.0%</b>	<b>159 100.0%</b>
System pintu masuk	1 pintu masuk	21 40.4%	35 43.2%	15 57.7%	71 44.7%
	2 pintu masuk	7 13.5%	19 23.5%	3 11.5%	29 18.2%
	lebih dari 2 pintu masuk	24 46.2%	27 33.3%	8 30.8%	59 37.1%
<b>Total</b>		<b>52 100.0%</b>	<b>81 100.0%</b>	<b>26 100.0%</b>	<b>159 100.0%</b>

Penghuni yang memiliki pendapatan tinggi, sedang dan rendah memilih bermukim di perumahan dengan bencana alam dan tindakan kriminal yang rendah yaitu 0-4 kejadian dalam satu tahun. Namun untuk system pintu masuk terdapat perbedaan dimana penghuni yang memiliki pendapatan tinggi (46,2%) lebih memilih perumahan dengan system lebih dari 2 pintu masuk, sedangkan 43,2% pendapatan sedang dan 57,7% pendapatan rendah lebih memilih rumah dengan system 1 pintu masuk.

#### F. Harga rumah

Parameter dari variabel harga rumah yaitu kelas rumah, kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima dan kesesuaian harga dengan kualitas rumah. Kelas rumah dibedakan menjadi 3 kelas (mewah, menengah dan sederhana)

berdasarkan UU No. 1 Tahun 2010 dan pengelompokan tersebut berdasarkan harga rumah.

Kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima yaitu fasilitas yang didapatkan apakah sesuai dengan harga yang sudah dikeluarkan untuk membeli rumah tersebut. Sedangkan kualitas rumah dilihat dari tembok, atap, lantai dan sebagainya. Manfaat dan kualitas merupakan persepsi dari masing-masing penghuni. Berikut ini merupakan perbedaan kemudahan mencapai tempat kerja berdasarkan tingkat pendapatan.

**Tabel 4. 23 Hasil Crosstab Harga Rumah dengan Pendapatan**

Variabel	Parameter	Pendapatan			Total
		Tinggi	Sedang	rendah	
Kelas rumah	Mewah	40 76.9%	12 14.8%	4 15.4%	56 35.2%
	Menengah	12 23.1%	60 74.1%	9 34.6%	81 50.9%
	Sederhana	0 .0%	9 11.1%	13 50.0%	22 13.8%
<b>Total</b>		<b>52</b> 100.0%	<b>81</b> 100.0%	<b>26</b> 100.0%	<b>159</b> 100.0%
Kesesuaian harga dengan manfaat	Sesuai	45 86.5%	72 88.9%	24 92.3%	141 88.7%
	Tidak sesuai	7 13.5%	9 11.1%	2 7.7%	18 11.3%
<b>Total</b>		<b>52</b> <b>100.0%</b>	<b>81</b> <b>100.0%</b>	<b>26</b> <b>100.0%</b>	<b>159</b> <b>100.0%</b>
Kesesuaian harga dengan kualitas rumah	Sesuai	34 65.4%	62 76.5%	18 69.2%	114 71.7%
	Tidak sesuai	18 34.6%	19 23.5%	8 30.8%	45 28.3%
<b>Total</b>		<b>52</b> <b>100.0%</b>	<b>81</b> <b>100.0%</b>	<b>26</b> <b>100.0%</b>	<b>159</b> <b>100.0%</b>

Berdasarkan data tersebut diketahui bahwa 76,9% penghuni yang memiliki pendapatan tinggi lebih memilih rumah kelas mewah dengan harga rumah lebih dari Rp 460.000.000. Selain itu penghuni yang memiliki pendapatan sedang (74,1%) lebih memilih kelas rumah menengah dimana harga rumah antara Rp 115.000.000 – Rp 460.000.000, sedangkan penghuni yang memiliki pendapatan rendah sebanyak 50% memilih rumah kelas sederhana dengan harga rumah kurang dari Rp 115.000.000. berdasarkan hasil tersebut diketahui bahwa pemilihan kelas rumah sebanding dengan pendapatan,

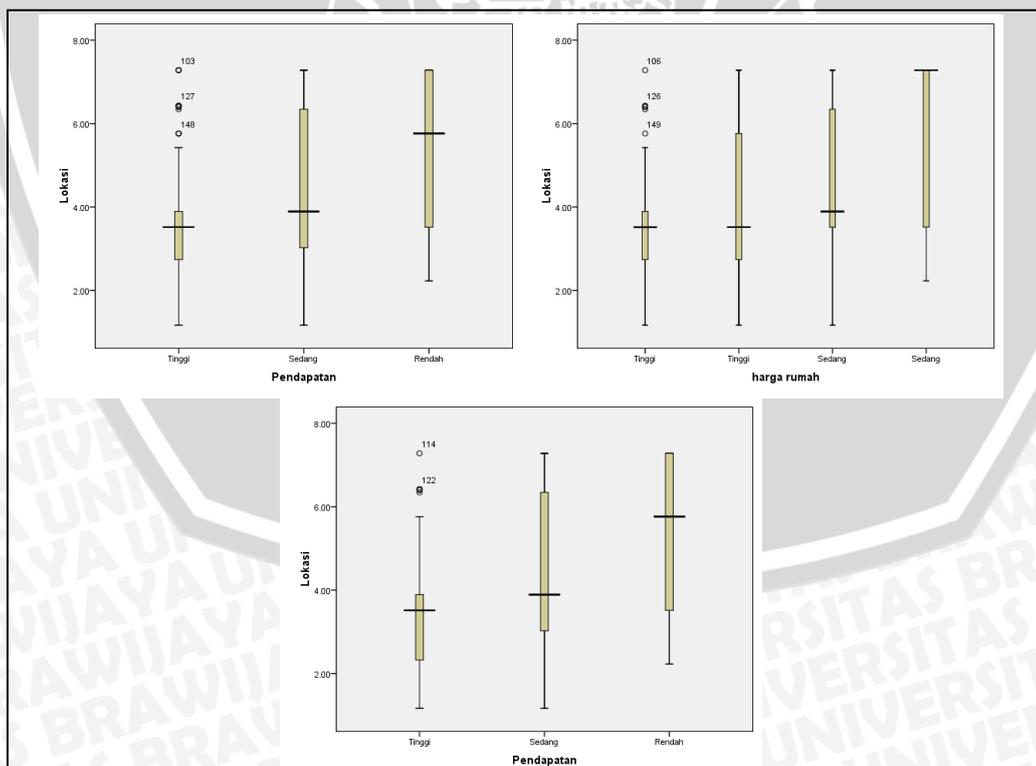
yang artinya semakin tinggi pendapatan maka seseorang akan memilih rumah kelas mewah dan sebaliknya.

Sedangkan untuk kesesuaian harga dengan manfaat dan kualitas rumah yang diterima, penghuni di semua tingkat pendapatan (lebih dari 50%) menyatakan sesuai.

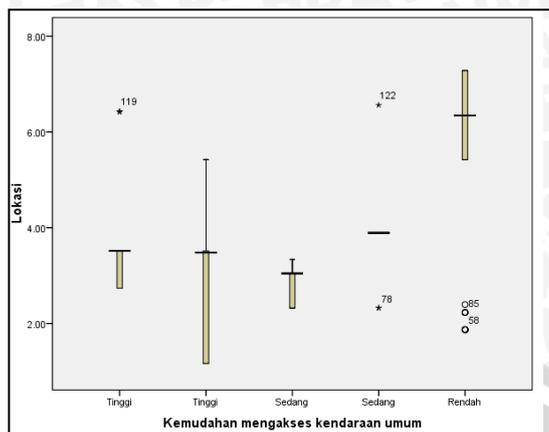
#### 4. 6 Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk menguji seberapa berpengaruh variabel tidak terikat terhadap variabel terikat. Dalam penelitian ini variabel terikat adalah lokasi perumahan (pusat dan pinggiran), sedangkan variabel bebas adalah preferensi bermukim (tingkat pendapatan, kemudahan mengakses kendaraan umum, kemudahan mencapai tempat kerja, kelengkapan dan skala pelayanan fasum, kenyamanan, keamanan dan harga rumah).

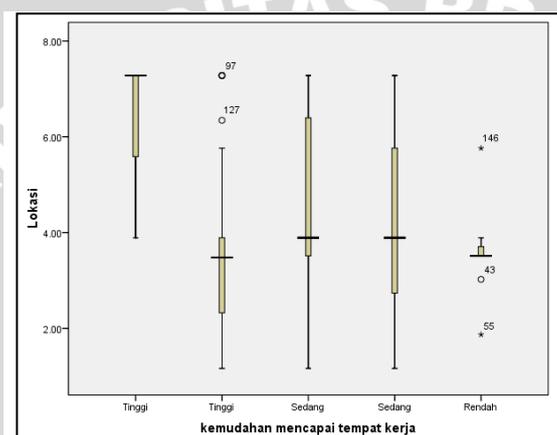
Analisis regresi berganda akan menghasilkan output yang baik apabila tidak ada data yang menyimpang atau outlier. Apabila dalam suatu data terdapat outlier maka hasil dari analisis tersebut tidak mencerminkan kondisi eksisting dari populasi tersebut. Oleh karena itu dalam penelitian ini dilakukan uji untuk mengetahui apakah terdapat outlier dari hasil pengambilan data di lapangan dengan menggunakan spss.



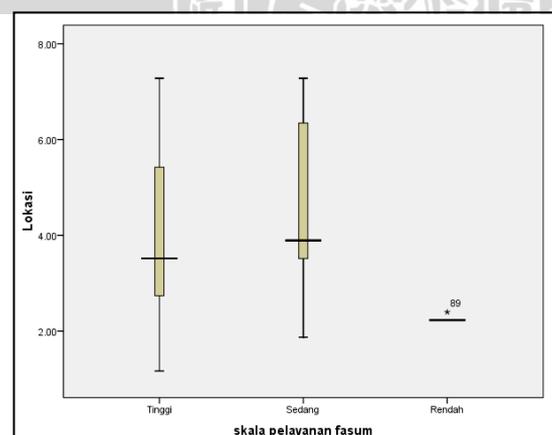
Gambar 4. 24 Outlier Variabel Pendapatan



Gambar 4. 25 Outlier Variabel Kemudahan Mengakses Kendaraan Umum dan Kemudahan Mencapai Tempat Kerja

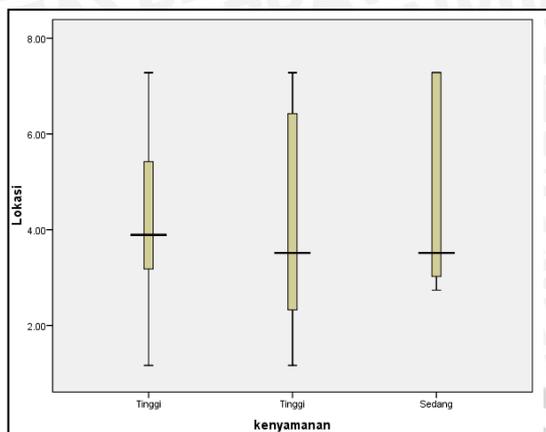


Gambar 4. 26 Outlier Variabel Kemudahan Mencapai Tempat Kerja

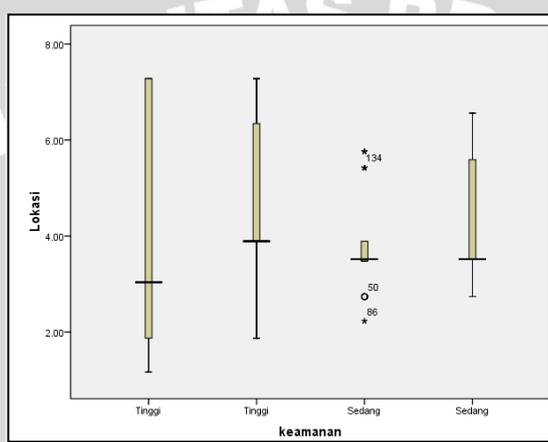


Gambar 4. 27 Outlier Variabel Skala Pelayanan Fasum

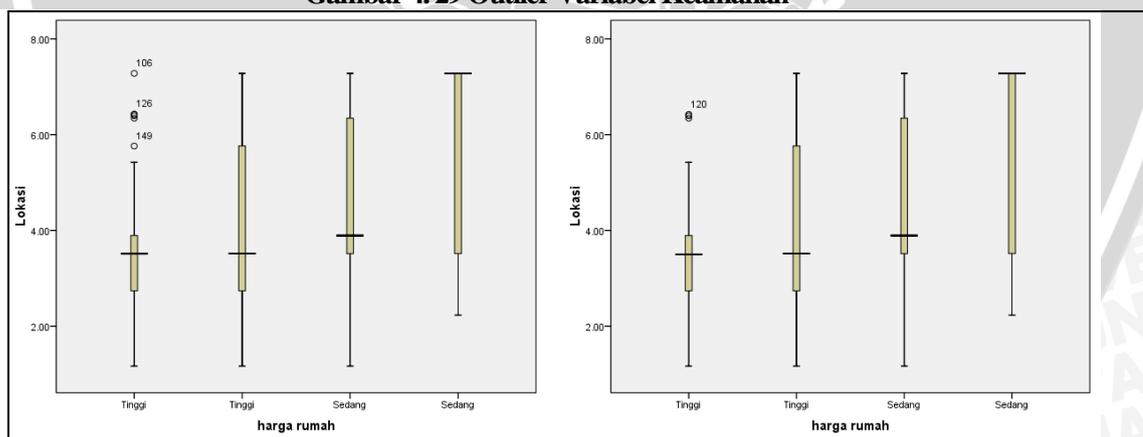




Gambar 4. 28 Outlier Variabel Kenyamanan



Gambar 4. 29 Outlier Variabel Keamanan



Gambar 4. 30 Outlier Variabel Harga Rumah

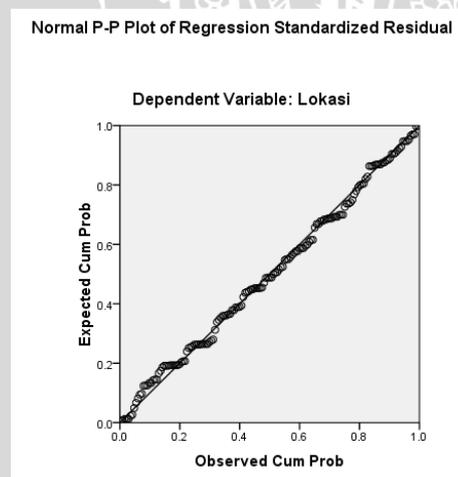
Berdasarkan gambar 4.24 - 4.30 diketahui bahwa terdapat outlier dalam semua variabel bebas. Total outlier dalam penelitian ini yaitu 23 responden, yaitu responden ke 43, 50, 55, 58, 78, 85, 86, 89, 97, 103, 107, 116, 122, 123, 124, 127, 128, 129, 134, 141, 148, 152 dan 155. Sehingga sampel yang digunakan dalam analisis regresi linier berganda yaitu 159 responden.

#### 4.6.1 Pengaruh Preferensi Bermukim Terhadap Lokasi Perumahan

Pada sub bab ini akan dibahas mengenai besar pengaruh variabel preferensi bermukim terhadap pemilihan lokasi perumahan. Variabel bebas dan variabel terikat yang digunakan yaitu :

- Y = lokasi perumahan  
 X1 = pendapatan  
 X2 = kemudahan mengakses kendaraan umum  
 X3 = kemudahan mencapai tempat kerja  
 X4 = kelengkapan dan skala pelayanan fasum  
 X5 = kenyamanan  
 X6 = keamanan  
 X7 = harga rumah

Sebelum mengetahui besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat perlu dilakukan uji normalitas data, uji autokorelasi, multikolinearitas dan uji Heteroskedastisitas.



Gambar 4. 31 Hasil Uji Normalitas Data

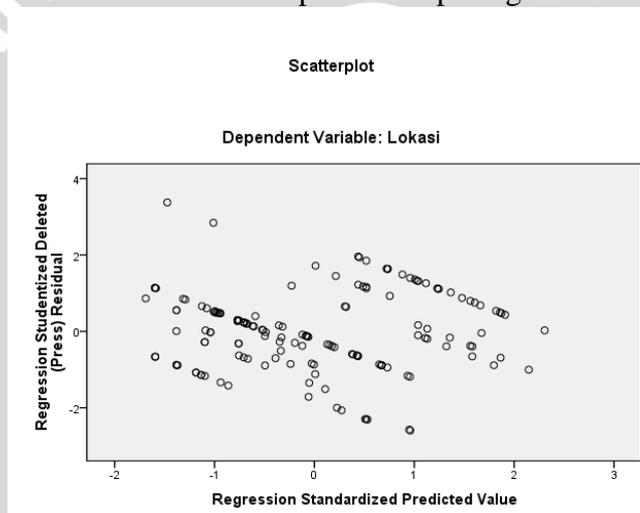
Berdasarkan gambar 4.31 diketahui bahwa pancaran residual berada pada garis lurus melintang, sehingga dapat dikatakan data terdistribusi normal.

Tabel 4. 24 Hasil Uji Autokorelasi dan Multikolinearitas

Nama Uji	Nilai Uji	Nilai Standar	Keputusan
1. Autokorelasi	0,583	$1 < DW < 3$	Tidak mengalami autokorelasi
2. Multikolinearitas			
a. Tolerance			
• Pendapatan	0,734		
• Kemudahan mengakses kendaraan	0,613		
• Kemudahan mencapai tempat kerja	0,944		
• Harga rumah	0,791	0,0 - 1	
• Skala pelayanan fasum	0,787		
• Kenyamanan	0,941		
			Tidak mengalami multikolinearitas

Nama Uji	Nilai Uji	Nilai Standar	Keputusan
•Keamanan	0,764		
b. VF			
•Pendapatan	1,363		
•Kemudahan mengakses kendaraan	1,631		
•Kemudahan mencapai tempat kerja	1,059		
•Harga rumah	1,264	< 10	
•Skala pelayanan fasum	1,271		
•Kenyamanan	1,063		
•Keamanan	1,308		

Berdasarkan table 4.24 diketahui bahwa data yang digunakan tidak mengalami autokorelasi (kesalahan data pada periode tertentu berkorelasi dengan periode lainnya) dan multikolinearitas (korelasi antar variabel bebas). Setelah dilakukan uji autokorelasi dan multikolinearitas, selanjutnya dilakukan uji heteroskedastisitas untuk melihat apakah kesalahan (error) pada data memiliki variasi yang sama atau tidak. Dalam penelitian ini tidak mengalami heteroskedastisitas dan dapat dilihat pada gambar 4.32.



**Gambar 4. 32 Hasil Uji Heteroskedastisitas**

Setelah diketahui dalam penelitian ini tidak mengalami autokorelasi, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas, maka data dapat diterapkan uji regresi linier berganda.

**Tabel 4. 25 Hasil Correlations**

Variabel	Nilai perason correlation lokasi	Kekuatan hubungan
Pendapatan	0,412	Sedang
Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,619	Kuat
Kemudahan mencapai tempat kerja	0,065	Sangat lemah
Harga rumah	0,371	Lemah
Skala pelayanan fasum	0,092	Sangat lemah
Kenyamanan	0,072	Sangat lemah
keamanan	-0,070	Sangat lemah

Berdasarkan table 4.25 menjelaskan tentang hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat. Sehingga diketahui bahwa pendapatan, kemudahan mengakses kendaraan umum, kemudahan mencapai tempat kerja, harga rumah, skala pelayanan fasum

dan kenyamanan memiliki hubungan yang positif atau sebanding. Sedangkan variabel keamanan memiliki hubungan negative atau berlawanan. Variabel yang memiliki hubungan paling kuat adalah kemudahan mengakses kendaraan umum.

**Tabel 4. 26 Hasil Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
Kemudahan mengakses kendaraan umum	.619 <sup>a</sup>	.383	.379	1.47333	
Harga rumah	.648 <sup>b</sup>	.420	.412	1.43363	
Kenyamanan	.669 <sup>c</sup>	.447	.437	1.40344	
Keamanan	.685 <sup>d</sup>	.470	.456	1.37940	
Skala pelayanan fasum	.706 <sup>e</sup>	.498	.482	1.34607	
Pendapatan	.716 <sup>f</sup>	.512	.493	1.33137	.583

Pada model regresi ini diketahui nilai R Square adalah 0,512 atau 51,2%. Dapat diartikan bahwa pendapatan, kemudahan mengakses kendaraan umum, kemudahan mencapai tempat kerja, harga rumah, skala pelayanan fasum, kenyamanan dan keamanan berpengaruh sebesar 51,2% bagi penghuni dalam menentukan lokasi perumahan. Sedangkan 48,8% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain.

Pada table 4.26 dapat diketahui bahwa tidak semua variabel bebas memiliki pengaruh, selain itu dapat diketahui pula besar pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat. Variabel preferensi bermukim yang berpengaruh terhadap lokasi perumahan adalah kemudahan mengakses kendaraan umum sebesar 38,3%, harga rumah sebesar 3,7%, kenyamanan sebesar 2,7%, keamanan sebesar 2,3%, skala pelayanan fasum sebesar 2,8% dan pendapatan sebesar 1,4%. sehingga diketahui kemudahan mengakses kendaraan umum memiliki pengaruh terbesar dan pendapatan memiliki pengaruh terkecil.

**Tabel 4. 27 Hasil Anova**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	283,126	7	40,447	22,671	0,000 <sup>a</sup>
Residual	269,397	151	1,784		
<b>Total</b>	<b>552,523</b>	<b>158</b>			

Berdasarkan tabel 4.27 dapat diketahui bahwa terdapat variabel bebas dalam penelitian ini menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat, hal tersebut dapat dilihat dari nilai sig. lebih kecil dari 0,01 ( $0,000 < 0,01$ ). Artinya persepsi penghuni tentang preferensi bermukim berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan (pusat dan pinggiran). Sehingga dapat dilakukan regresi untuk memprediksi faktor apa saja yang mempengaruhi seseorang dalam memilih lokasi perumahan.

Tabel 4. 28 Hasil Coefficients

Variabel bebas	Standardized Coefficients	Sig.
Pendapatan	0,139	0,038
Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,680	0,000
kemudahan mencapai tempat kerja	0,008	0,897
harga rumah	0,142	0,028
skala pelayanan fasum	-0,185	0,004
kenyamanan	0,195	0,001
keamanan	0,225	0,001

Berdasarkan tabel 4.28 diketahui bahwa pendapatan, kemudahan mengakses kendaraan umum, harga rumah, skala pelayanan fasum, kenyamanan dan keamanan memiliki nilai sig. kurang dari 0,05, sehingga variabel tersebut memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pemilihan lokasi bermukim seseorang. Besar pengaruh dari masing-masing variabel bebas dapat dilihat pada kolom *standardized coefficient*, dimana variabel yang memiliki pengaruh terbesar yaitu kemudahan mengakses kendaraan umum dengan nilai 0,680, sedangkan pengaruh terkecil adalah variabel skala pelayanan fasum dengan nilai -0,185.

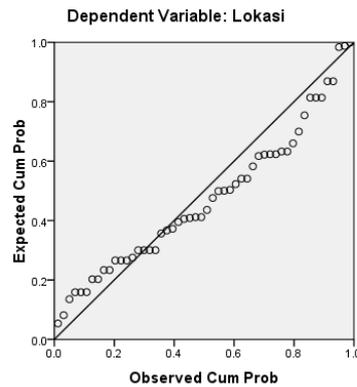
#### 4.6. 2 Pengaruh Preferensi Bermukim Penghuni Golongan Pendapatan Tinggi Terhadap Lokasi Perumahan

Pada sub bab ini akan dibahas mengenai besar pengaruh variabel preferensi bermukim terhadap pemilihan lokasi perumahan bagi penghuni yang memiliki pendapatan tinggi. Variabel bebas dan variabel terikat yang digunakan yaitu :

- Y = lokasi/jarak perumahan
- X2 = kemudahan mengakses kendaraan umum
- X4 = kelengkapan dan skala pelayanan fasum
- X5 = kenyamanan
- X6 = keamanan
- X7 = harga rumah

Sebelum mengetahui besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat perlu dilakukan uji normalitas data, uji autokorelasi, multikolinearitas dan uji Heteroskedastisitas.

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



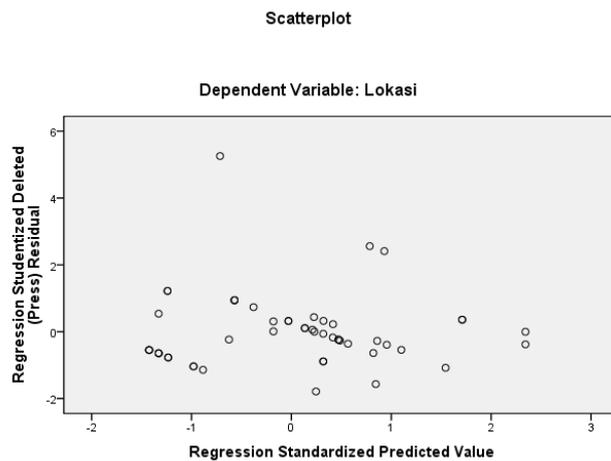
Gambar 4. 33 Hasil Uji Normalitas Data Golongan Pendapatan Tinggi

Berdasarkan gambar 4.33 diketahui bahwa pancaran residual berada pada garis lurus melintang, sehingga dapat dikatakan data terdistribusi normal.

Tabel 4. 29 Hasil Uji Autokorelasi dan Multikolinearitas Golongan Pendapatan Tinggi

	Nama Uji	Nilai Uji	Nilai Standar	Keputusan
1.	Autokorelasi	0,931	$1 < DW < 3$	Tidak mengalami autokorelasi
2.	Multikolinearitas			
	a. Tolerance			
	•Kemudahan mengakses kendaraan	0,557		
	•Harga rumah	0,943	0,0 - 1	
	•Skala pelayanan fasum	0,634		
	•Kenyamanan	0,729		Tidak mengalami multikolinearitas
	•Keamanan	0,786		
	b. VF			
	•Kemudahan mengakses kendaraan	1,794		
	•Harga rumah	1,060	< 10	
	•Skala pelayanan fasum	1,577		
	•Kenyamanan	1,372		
	•Keamanan	1,272		

Berdasarkan table 4.28 diketahui bahwa data yang digunakan tidak mengalami autokorelasi (kesalahan data pada periode tertentu berkorelasi dengan periode lainnya) dan multikolinearitas (korelasi antar variabel bebas). Setelah dilakukan uji autokorelasi dan multikolinearitas, selanjutnya dilakukan uji heteroskedastisitas untuk melihat apakah kesalahan (error) pada data memiliki variasi yang sama atau tidak. Dalam penelitian ini tidak mengalami heteroskedastisitas dan dapat dilihat pada gambar 4.34.



**Gambar 4. 34 Hasil Uji Heteroskedastisitas Pendapatan Tinggi**

Setelah diketahui dalam penelitian ini tidak mengalami autokorelasi, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas, maka data dapat diterapkan uji regresi linier berganda.

**Tabel 4. 30 Hasil Correlation Golongan Pendapatan Tinggi**

Variabel	Nilai perason correlation lokasi	Kekuatan hubungan
Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,453	Sedang
Harga rumah	0,016	Sangat lemah
Skala pelayanan fasum	0,318	Lemah
Kenyamanan	-0,072	Sangat lemah
keamanan	0,475	Sedang

Berdasarkan table 4.30 menjelaskan tentang hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat. Sehingga diketahui bahwa kemudahan mengakses kendaraan umum, harga rumah, skala pelayanan fasum, kenyamanan dan kenyamanan memiliki hubungan yang positif atau sebanding.. Variabel yang memiliki hubungan paling kuat adalah keamanan.

**Tabel 4. 31 Hasil Model Summary Golongan Pendapatan Tinggi**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,748 <sup>a</sup>	0,560	0,512	1,00964	0,931

Pada model regresi ini diketahui nilai R Square adalah 0,560 atau 56%. Dapat diartikan bahwa variabel bebas kemudahan mengakses kendaraan umum, harga rumah, skala pelayanan fasum, kenyamanan dan keamanan berpengaruh sebesar 50,1% bagi penghuni yang memiliki pendapatan tinggi dalam menentukan lokasi perumahan. Sedangkan 44,8% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain.

**Tabel 4. 32 Hasil Anova Golongan Pendapatan Tinggi**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	59,583	5	11,917	11,690	0,000 <sup>a</sup>
Residual	46,891	46	1,019		
Total	106,474	51			

Berdasarkan tabel 4.32 dapat diketahui bahwa terdapat variabel bebas dalam penelitian ini yang menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat, hal tersebut dapat dilihat dari nilai sig. lebih kecil dari 0,01 ( $0,000 < 0,01$ ). Artinya persepsi penghuni yang memiliki pendapatan tinggi tentang preferensi bermukim berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan (pusat dan pinggiran). Sehingga dapat dilakukan regresi untuk memprediksi faktor apa saja yang mempengaruhi seseorang dalam memilih lokasi perumahan.

**Tabel 4. 33 Hasil Coefficients Golongan Pendapatan Tinggi**

Variabel bebas	Standardized Coefficients	Sig.
Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,734	0,000
Harga rumah	0,052	0,611
Skala pelayanan fasum	-0,176	0,159
Kenyamanan	0,242	0,041
Keamanan	0,631	0,000

Berdasarkan tabel 4.33 diketahui bahwa kemudahan mengakses kendaraan umum, kenyamanan dan keamanan memiliki nilai sig. kurang dari 0,05, sehingga variabel tersebut memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pemilihan lokasi bermukim penghuni yang memiliki pendapatan tinggi. Besar pengaruh dari masing-masing variabel bebas dapat dilihat pada kolom *standardized coefficient*, dimana variabel yang memiliki pengaruh terbesar yaitu kemudahan mengakses kendaraan umum dengan nilai 0,669 dan pengaruh terkecil yaitu kenyamanan dengan nilai 0,242.

#### **4.6.3 Pengaruh Preferensi Bermukim Penghuni Golongan Pendapatan Sedang Terhadap Lokasi Perumahan**

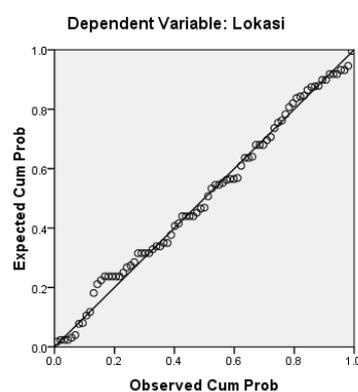
Pada sub bab ini akan dibahas mengenai besar pengaruh variabel preferensi bermukim terhadap pemilihan lokasi perumahan penghuni yang memiliki pendapatan sedang. Variabel bebas dan variabel terikat yang digunakan yaitu :

- Y = lokasi perumahan
- X2 = kemudahan mengakses kendaraan umum
- X4 = kelengkapan dan skala pelayanan fasum
- X5 = kenyamanan
- X6 = keamanan

X7 = harga rumah

Sebelum mengetahui besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat perlu dilakukan uji normalitas data, uji autokorelasi, multikolinearitas dan uji Heteroskedastisitas.

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



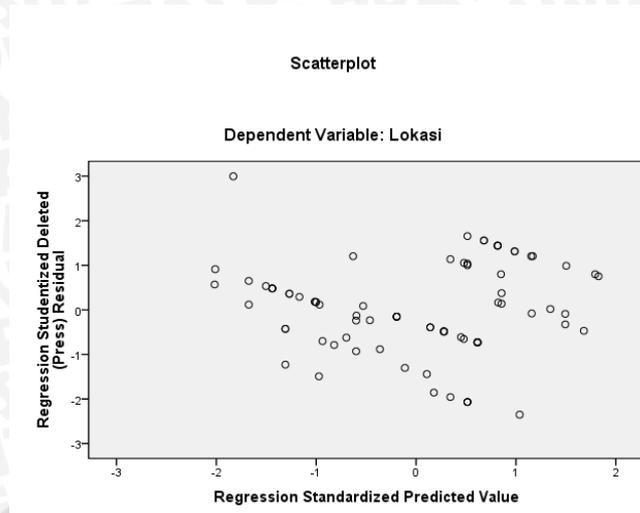
Gambar 4. 35 Hasil Uji Normalitas Data Golongan Pendapatan Sedang

Berdasarkan gambar 4.35 diketahui bahwa pancaran residual berada pada garis lurus melintang, sehingga dapat dikatakan data terdistribusi normal.

Tabel 4. 34 Hasil Uji Autokorelasi dan Multikolinearitas Pendapatan Sedang

Nama Uji	Nilai Uji	Nilai Standar	Keputusan
1. Autokorelasi	0,470	$1 < DW < 3$	Tidak mengalami autokorelasi
2. Multikolinearitas			
a. Tolerance			
• Kemudahan mengakses kendaraan	0,744		
• Harga rumah	0,978	0,0 - 1	
• Skala pelayanan fasum	0,802		
• Kenyamanan	0,960		
• Keamanan	0,822		Tidak mengalami multikolinearitas
b. VF			
• Kemudahan mengakses kendaraan	1,343		
• Harga rumah	1,022	$< 10$	
• Skala pelayanan fasum	1,246		
• Kenyamanan	1,042		
• Keamanan	1,217		

Berdasarkan table 4.32 diketahui bahwa data yang digunakan tidak mengalami autokorelasi (kesalahan data pada periode tertentu berkorelasi dengan periode lainnya) dan multikolinearitas (korelasi antar variabel bebas). Setelah dilakukan uji autokorelasi dan multikolinearitas, selanjutnya dilakukan uji heteroskedastisitas untuk melihat apakah kesalahan (error) pada data memiliki variasi yang sama atau tidak. Dalam penelitian ini tidak mengalami heteroskedastisitas dan dapat dilihat pada gambar 4.36.



**Gambar 4. 36 Hasil Uji Heteroskedastisitas Golongan Pendapatan Sedang**

Setelah diketahui dalam penelitian ini tidak mengalami autokorelasi, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas, maka data dapat diterapkan uji regresi linier berganda.

**Tabel 4. 35 Hasil Correlations Golongan Pendapatan Sedang**

Variabel	Nilai perason correlation lokasi	Kekuatan hubungan
Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,529	Sedang
Harga rumah	0,136	Sangat lemah
Skala pelayanan fasum	0,100	Sangat lemah
Kenyamanan	0,094	Sangat lemah
keamanan	-0,097	Sangat lemah

Berdasarkan table 4.35 menjelaskan tentang hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat. Sehingga diketahui bahwa kemudahan mengakses kendaraan umum, harga rumah, skala pelayanan fasum dan kenyamanan memiliki hubungan yang positif atau sebanding. Sedangkan variabel kemanan memiliki hubungan negatif atau berlawanan. Variabel yang memiliki hubungan paling kuat adalah kemudahan mengakses kendaraan umum.

**Tabel 4. 36 Hasil Model Summary Golongan Pendapatan Sedang**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.585 <sup>a</sup>	.342	.298	1.50522	.470

Pada model regresi ini diketahui nilai R Suare adalah 0,342 atau 34,2%. Dapat diartikan bahwa kemudahan mengakses kendaraan umum, harga rumah, skala pelayanan fasum, kemyamanan dan keamanan berpengaruh sebesar 34,2% bagi penghuni berpendapatan sedang dalam menentukan lokasi perumahan. Sedangkan 65,8% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain.

**Tabel 4. 37 Hasil Anova Golongan Pendapatan Sedang**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	88.258	5	17.652	7.791	.000 <sup>a</sup>
Residual	169.927	75	2.266		
<b>Total</b>	<b>258.185</b>	<b>80</b>			

Berdasarkan tabel 4.37 dapat diketahui bahwa terdapat variabel bebas dalam penelitian ini menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat, hal tersebut dapat dilihat dari nilai sig. lebih kecil dari 0,01 ( $0,000 < 0,01$ ). Artinya persepsi penghuni yang memiliki pendapatan sedang tentang preferensi bermukim berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan (pusat dan pinggiran). Sehingga dapat dilakukan regresi untuk memprediksi faktor apa saja yang mempengaruhi seseorang dalam memilih lokasi perumahan.

**Tabel 4. 38 Hasil Coefficients Golongan Pendapatan Sedang**

Variabel bebas	Standardized Coefficients	Sig.
Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,628	0,000
harga rumah	0,138	0,150
skala pelayanan fasum	-0,145	0,169
Kenyamanan	0,158	0,102
keamanan	0,099	0,340

Berdasarkan tabel 4.38 diketahui bahwa kemudahan mengakses kendaraan umum, memiliki nilai sig, kurang dari 0,05, sehingga variabel tersebut memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pemilihan lokasi bermukim penghuni yang memiliki pendapatan sedang. Besar pengaruh dari variabel bebas dapat dilihat pada kolom *standardized coefficient*, dimana variabel kemudahan mengakses kendaraan umum memiliki pengaruh sebesar 0,628.

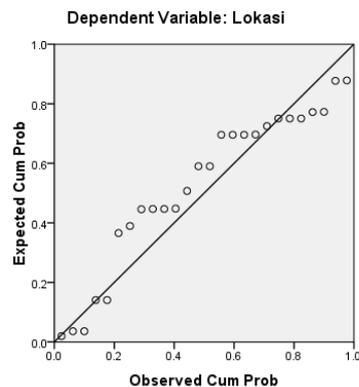
#### **4.6. 4 Pengaruh Preferensi Bermukim Penghuni Golongan Pendapatan Rendah Terhadap Lokasi Perumahan**

Pada sub bab ini akan dibahas mengenai besar pengaruh variabel preferensi bermukim terhadap pemilihan lokasi perumahan penghuni yang memiliki pendapatan rendah. Variabel bebas dan variabel terikat yang digunakan yaitu :

- Y = lokasi/jarak perumahan
- X2 = kemudahan mengakses kendaraan umum
- X4 = kelengkapan dan skala pelayanan fasum
- X5 = kenyamanan
- X6 = keamanan
- X7 = harga rumah

Sebelum mengetahui besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat perlu dilakukan uji normalitas data, uji autokorelasi, multikolinearitas dan uji Heteroskedastisitas.

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



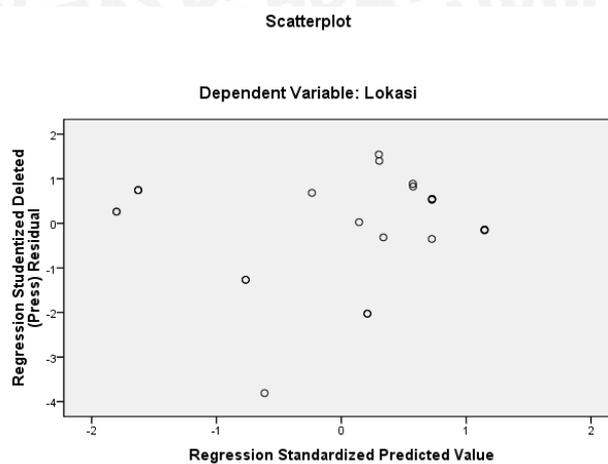
**Gambar 4. 37 Hasil Uji Normalitas Data Golongan Pendapatan Rendah**

Berdasarkan gambar 4.37 diketahui bahwa pancaran residual berada pada garis lurus melintang, sehingga dapat dikatakan data terdistribusi normal.

**Tabel 4. 39 Hasil Uji Autokorelasi dan Multikolinearitas Golongan Pendapatan Rendah**

Nama Uji	Nilai Uji	Nilai Standar	Keputusan
3. Autokorelasi	1,409	$1 < DW < 3$	Tidak mengalami autokorelasi
4. Multikolinearitas			
a. Tolerance			
•Kemudahan mengakses kendaraan	0,327		
•Harga rumah	0,385	0,0 - 1	
•Skala pelayanan fasum	0,801		
•Kenyamanan	0,630		Tidak mengalami multikolinearitas
•Keamanan	0,481		
b. VF			
•Kemudahan mengakses kendaraan	3,057		
•Harga rumah	2,597	$< 10$	
•Skala pelayanan fasum	1,248		
•Kenyamanan	1,586		
•Keamanan	2,079		

Berdasarkan table 4.36 diketahui bahwa data yang digunakan tidak mengalami autokorelasi (kesalahan data pada periode tertentu berkorelasi dengan periode lainnya) dan multikolinearitas (korelasi antar variabel bebas). Setelah dilakukan uji autokorelasi dan multikolinearitas, selanjutnya dilakukan uji heteroskedastisitas untuk melihat apakah kesalahan (error) pada data memiliki variasi yang sama atau tidak. Dalam penelitian ini tidak mengalami heteroskedastisitas dan dapat dilihat pada gambar 4.38.



**Gambar 4. 38 Hasil Uji Heteroskedastisitas Pendapatan Rendah**

Setelah diketahui dalam penelitian ini tidak mengalami autokorelasi, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas, maka data dapat diterapkan uji regresi linier berganda.

**Tabel 4. 40 Hasil Correlations**

Variabel	Nilai perason correlation lokasi	Kekuatan hubungan
Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,785	Kuat
Harga rumah	0,699	Kuat
Skala pelayanan fasum	-0,327	Lemah
Kenyamanan	0,304	Lemah
keamanan	-0,576	Sedang

Berdasarkan table 4.40 menjelaskan tentang hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat. Sehingga diketahui bahwa kemudahan mengakses kendaraan umum dan harga rumah memiliki hubungan yang positif atau sebanding. Sedangkan variabel skala pelayanan fasum, kenyamanan dan kemanan memiliki hubungan negative atau berlawanan. Variabel yang memiliki hubungan paling kuat adalah kemudahan mengakses kendaraan umum.

**Tabel 4. 41 Hasil Model Summary Golongan Pendapatan Rendah**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,864 <sup>a</sup>	0,747	0,683	1,09093	1,409

Pada model regresi ini diketahui nilai R Suare adalah 0,747 atau 74,7%. Dapat diartikan bahwa kemudahan mengakses kendaraan umum, harga rumah, skala pelayanan fasum, kemyamanan dan keamanan berpengaruh sebesar 74,7% bagi penghuni berpendapatan rendah dalam menentukan lokasi perumahan. Sedangkan 25,3% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain.

**Tabel 4. 42 Hasil Anova Golongan Pendapatan Rendah**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	70.167	5	14.033	11.792	.000 <sup>a</sup>
Residual	23.803	20	1.190		
<b>Total</b>	<b>93.970</b>	<b>25</b>			

Berdasarkan tabel 4.42 dapat diketahui bahwa terdapat variabel bebas dalam penelitian ini yang menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat, hal tersebut dapat dilihat dari nilai sig. lebih kecil dari 0,01 ( $0,000 < 0,01$ ). Artinya persepsi penghuni yang memiliki pendapatan rendah tentang preferensi bermukim berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan (pusat dan pinggiran). Sehingga dapat dilakukan regresi untuk memprediksi faktor apa saja yang mempengaruhi seseorang dalam memilih lokasi perumahan.

**Tabel 4. 43 Hasil Coefficients Pendapatan Rendah**

Variabel bebas	Standardized Coefficients	Sig.
Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,390	0,06
harga rumah	0,366	0,05
skala pelayanan fasum	-0,272	0,04
Kenyamanan	0,001	0,99
keamanan	-0,167	0,31

Berdasarkan tabel 4.43 diketahui bahwa harga rumah dan skala pelayanan fasum memiliki nilai sig. kurang dari 0,05, sehingga variabel tersebut memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pemilihan lokasi permukiman penghuni yang memiliki pendapatan rendah. Besar pengaruh masing-masing variabel bebas dapat dilihat pada kolom *standardized coefficient*, dimana variabel yang memiliki pengaruh terbesar yaitu harga rumah dengan nilai 0,366 dan pengaruh terkecil yaitu skala pelayanan fasum dengan nilai -0,272

#### 4. 7 Interpretasi Hasil Analisis

##### 1. Tingkat pendapatan

Berdasarkan hasil survei diketahui bahwa di pusat jumlah penghuni yang memiliki pendapatan tinggi ( $> \text{Rp } 6.000.000$ ) lebih besar yaitu 46,9%, sedangkan di pinggiran kota 59% penghuninya memiliki pendapatan sedang ( $\text{Rp } 2.600.000 - \text{Rp } 6.000.000$ ) didominasi oleh penghuni pendapatan sedang. Dapat dikatakan bahwa semakin ke pinggiran kota, pendapatan yang diperoleh penghuninya semakin turun. Hal tersebut kurang sesuai dengan model Turner tentang mobilitas tempat tinggal, dimana dalam model tersebut mengatakan

bahwa di pusat kota penghuninya memiliki pendapatan rendah dan semakin mengarah ke daerah pinggiran pendapatan penghuninya akan semakin meningkat pula.

2. Kemudahan mengakses kendaraan umum

Terdapat perbedaan jumlah rute angkutan umum antara di pusat dan pinggiran kota. Jumlah rute angkutan yang melewati pusat kota termasuk kategori tinggi (lebih dari 4 rute) dengan waktu tunggu angkutan 6-10 menit, sedangkan di pinggiran kota jumlah rute angkutan umum termasuk kategori rendah (0-2 rute) dengan waktu tunggu angkutan lebih dari 10 menit. Dapat dikatakan bahwa semakin ke pinggiran kota, kemudahan mengakses kendaraan umum semakin rendah.

3. Kemudahan mencapai tempat kerja

Rendahnya jumlah rute angkutan umum di pinggiran kota mengakibatkan 76,9% penghuninya menggunakan kendaraan pribadi untuk mencapai tempat kerja. Sedangkan di pusat kota, meskipun jumlah rute angkutan umum tinggi, 82,7% penghuninya tetap menggunakan kendaraan pribadi menuju tempat kerja dimana 40% diantaranya menenpuh jarak kurang dari 5 Km. Dapat dikatakan bahwa semakin ke pinggiran kota, jarak menuju tempat kerja semakin jauh. Berdasarkan jarak yang ditempuh menuju tempat kerja, hasil tersebut sesuai dengan model Turner yang menyebutkan bahwa seseorang lebih memilih tinggal di pusat kota karena dekat dengan tempat kerja agar pengeluaran untuk biaya transportasi bisa dihemat.

4. Skala pelayanan fasilitas umum

Kelengkapan fasilitas umum di pusat kota dan pinggiran kota tidak terdapat perbedaan, namun terdapat perbedaan pada jarak untuk mencapainya. Jarak yang ditempuh untuk menjangkau fasilitas umum di pusat kota lebih pendek dari pada di pinggiran kota. Namun penghuni pinggiran kota tidak memperlmasalahkan jarak yang sedikit jauh tersebut karena akses yang mudah, sehingga penghuni di pinggiran kota masih bisa menjangkau fasilitas umum dengan mudah.

5. Kenyamanan

Kenyamanan lingkungan di pusat kota dan pinggiran kota tidak menunjukkan perbedaan yang signifikan. Hal tersebut didukung dengan pernyataan penghuni yang menyebutkan bahwa sebanyak 82,7% penghuni

pusat kota dan 91% penghuni pinggiran menyatakan kondisi udara di lingkungan mereka masih baik. Selain itu kebisingan juga termasuk kategori rendah baik di pusat kota (72,8%) maupun di pinggirna kota (82,1%). Apabila dilihat dari hasil kuisisioner, dapat dikatakan bahwa semakin ke pinggiran kota kenyamanan semakin meningkat.

#### 6. Keamanan

Bencana alam (banjir dan kebakaran) termasuk kategori rendah baik di pusat maupun di pinggiran kota. Selain itu tindakan kriminal juga tergolong kategori rendah dimana 81,5% penghuni pusat kota dan 76,9% penghuni pinggiran kota menyatakan frekuensi kejadian tindakan kriminal di perumahan mereka antara 0-4 kali dalam satu tahun. Rendahnya kejadian tindakan kriminal di pinggiran kota dikarenakan sebanyak 44,7% penghuni tinggal di perumahan dengan sistem 1 pintu masuk.

#### 7. Harga rumah

Jumlah rumah kelas mewah di pusat kota lebih besar dari pada jumlah kelas menengah dan sederhana, yaitu sebesar 54,3%. Sedangkan di pinggiran kota 50,9% termasuk golongan kelas rumah menengah. Dapat dikatakan bahwa semakin ke pinggiran kota, kelas rumah atau harga rumah akan menurun.

Teori nilai lahan menyebutkan bahwa lahan yang berada di pusat kota harganya akan semakin mahal, sedangkan semakin ke pinggiran kota harga akan menurun. Teori tersebut sesuai dengan keadaan eksisting di Kota Malang bahwa jumlah rumah kelas mewah lebih besar di pusat kota, sedangkan jumlah rumah sederhana lebih banyak di pinggiran kota.

**Tabel 4. 44 Interpretasi Hasil Analisis Pengaruh Preferensi Bermukim Terhadap Lokasi Perumahan**

Variabel Terikat	Variabel Bebas	Signifikasi	Keputusan
<b>Pengaruh preferensi Bermukim Terhadap Lokasi Perumahan</b>			
Lokasi	Pendapatan	0,038	Berpengaruh
	Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,000	Berpengaruh
	Kemudahan mencapai tempat kerja	0,897	Tidak berpengaruh
	Harga rumah	0,028	Berpengaruh
	Skala pelayanan fasum	0,004	Berpengaruh
	Kenyamanan	0,001	Berpengaruh
	keamanan	0,001	Berpengaruh

Berdasarkan tabel 4.44 diketahui bahwa pendapatan, kemudahan mengakses kendaraan umum, harga rumah, skala pelayanan fasum, kenyamanan dan keamanan memiliki pengaruh terhadap pemilihan lokasi bermukim seseorang. Variabel yang paling

berpengaruh adalah kemudahan mengakses kendaraan umum karena terdapat perbedaan yang sangat signifikan antara jumlah rute angkutan umum yang melewati perumahan pusat dan pinggiran. Selain itu, pendapatan juga berpengaruh karena jumlah penghuni pendapatan tinggi lebih besar tinggal di pusat kota, sedangkan jumlah penghuni pendapatan sedang dan rendah memilih rumah di pinggiran kota.

Harga rumah berpengaruh karena terdapat perbedaan kelas rumah di pusat dan pinggiran. Kelas rumah mewah di pusat kota sebesar 54,3%, sedangkan di pinggiran kota didominasi oleh kelas rumah menengah sebesar 59,5%. Sehingga diketahui bahwa di pusat kota jumlah rumah kelas mewah lebih banyak dibandingkan rumah kelas sederhana. Hal tersebut sesuai dengan teori nilai lahan (Von Thunen) dimana harga lahan di pusat kota lebih mahal dari pada di pinggiran kota.

Kelengkapan dan skala pelayanan fasilitas umum berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan. Penghuni menyatakan bahwa di pusat dan pinggiran kota tidak terdapat perbedaan yang signifikan. Berdasarkan pengamatan lapangan diketahui bahwa tidak ada perbedaan kelengkapan fasum di kedua lokasi, namun jarak yang harus ditempuh lebih panjang di pinggiran kota dari pada di pusat kota.

Kenyamanan dan keamanan juga berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan. Hal tersebut karena di perumahan pusat kota didominasi oleh sistem lebih dari 2 pintu masuk, sedangkan di pinggiran kota didominasi sistem 1 pintu masuk. Namun frekuensi tindakan kriminal di pusat dan di pinggiran termasuk ke dalam kategori rendah (0-4 kali dalam satu tahun). Perbedaan system pintu masuk tidak dipermasalahkan penghuni karena terdapat petugas keamanan yang berjaga di setiap pintu masuk khususnya pada malam hari.

**Tabel 4. 45 Interpretasi Hasil Analisis Pengaruh Preferensi Bermukim Terhadap Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Pendapatan**

Variabel Terikat	Variabel Bebas	Signifikansi	Keputusan
<b>Pengaruh Preferensi Bermukim Penghuni yang Memiliki Pendapatan Tinggi</b>			
Lokasi	Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,000	Berpengaruh
	Harga rumah	0,611	Tidak berpengaruh
	Skala pelayanan fasum	0,159	Tidak berpengaruh
	Kenyamanan keamanan	0,041	Berpengaruh
		0,000	Berpengaruh
<b>Pengaruh Preferensi Bermukim Penghuni yang Memiliki Pendapatan Sedang</b>			
Lokasi	Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,000	Berpengaruh
	Harga rumah	0,150	Tidak berpengaruh
	Skala pelayanan fasum	0,169	Tidak berpengaruh
	Kenyamanan keamanan	0,102	Tidak berpengaruh
		0,340	Tidak berpengaruh

Variabel Terikat	Variabel Bebas	Signifikasi	Keputusan
<b>Pengaruh Preferensi Bermukim Penghuni yang Memiliki Pendapatan Rendah</b>			
Lokasi	Kemudahan mengakses kendaraan umum	0,06	Tidak berpengaruh
	Harga rumah	0,49	Berpengaruh
	Skala pelayanan fasum	0,04	Berpengaruh
	Kenyamanan	0,99	Tidak berpengaruh
	keamanan	0,31	Tidak berpengaruh

Berikut ini merupakan pengaruh preferensi bermukim terhadap lokasi perumahan berdasarkan tingkat pendapatan yaitu :

1. Tingkat pendapatan tinggi

Kemudahan mengakses kendaraan umum, kenyamanan dan keamanan berpengaruh dalam pemilihan lokasi bagi penghuni yang memiliki pendapatan tinggi (> Rp 6.000.000). Pengaruh kemudahan mengakses kendaraan umum karena jumlah rute angkutan umum termasuk kategori tinggi. Namun tingginya jumlah rute tersebut tidak menjadikan penghuni menggunakan angkutan umum untuk mencapai tempat kerja, hanya 1,9% penghuni yang menggunakan angkutan umum. Pengaruh tersebut terjadi karena apabila anggota keluarga lain pergi ke tempat kegiatan, mereka menggunakan kendaraan umum. Selain itu apabila ada keluarga yang berkunjung, aksesibilitas akan mudah dengan tingginya jumlah rute angkutan umum.

Kenyamanan juga berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan karena akan berdampak pada kehidupan sehari-hari bagi seluruh anggota keluarga terutama bagi balita. Seorang balita membutuhkan udara yang baik dan tingkat kebisingan yang rendah. Pengaruh kenyamanan tersebut diperkuat dengan tidak adanya penghuni yang memilih lokasi perumahan dengan kondisi udara yang buruk dan kebisingan yang tinggi.

Selain itu keamanan juga menjadi pertimbangan penghuni pendapatan tinggi memilih lokasi perumahan. Berdasarkan persepsi penghuni sebesar 98,1% menyatakan bencana alam termasuk kategori rendah dan sebesar 82,7% menyatakan kejadian kriminal termasuk kategori rendah yaitu 0-4 kali dalam satu tahun. Namun penghuni golongan ini lebih memilih perumahan dengan system lebih dari 2 pintu masuk. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penghuni pendapatan tinggi mempertimbangkan faktor keamanan khususnya frekuensi tindakan kriminal di perumahan tersebut dalam memilih lokasi bermukim meskipun pintu masuk perumahan lebih dari 2 pintu masuk.

## 2. Tingkat pendapatan sedang

Penghuni yang memiliki pendapatan Rp 2.600.000 - Rp 6.000.000 memilih lokasi perumahan karena kemudahan mengakses kendaraan umum. Lokasi perumahan yang dipilih penghuni pendapatan sedang yaitu perumahan dengan jumlah rute dan waktu tunggu angkutan umum kategori rendah. Namun dengan jumlah angkutan umum yang rendah tersebut masih terdapat penghuni yang menggunakan angkutan umum yaitu sebesar 7,4% dan penghuni yang menggunakan moda kendaraan campuran sebesar 22,2%. Oleh karena itu kemudahan mengakses angkutan umum berpengaruh karena dapat mempermudah penghuni mencapai tempat kerja.

## 3. Tingkat pendapatan rendah

Penghuni yang memiliki pendapatan kurang dari Rp 2.600.000 memilih lokasi perumahan karena harga rumah dan skala pelayanan fasum. Fasilitas yang lengkap dan mudah dijangkau menjadi pengaruh bagi penghuni dalam memilih lokasi bermukim, sehingga jumlah rute angkutan yang rendah tidak menjadi masalah bagi penghuni karena fasilitas umum lengkap dan letaknya berada di sekitar perumahan yang dapat dijangkau. Selain itu harga rumah juga mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan karena pendapatan yang diperoleh penghuni sangat minim sehingga mereka dalam membeli rumah hanya didasarkan untuk memenuhi kebutuahn primer (tempat tinggal) bukan untuk menunjukkan status social atau *status seekers*.

Hasil eksisting dan analisis tersebut selanjutnya di dibandingkan dengan teori mobilitas tempat tinggal (Turner dalam Yunus, 2012) dimana terdapat 3 strata sosial yang telah dikemukakan, yaitu :

**Tabel 4. 46 Perbandingan Teori Turner dan Hasil Analisis**

Tingkatan	Teori	Hasil Analisis
Status seekers – pendapatan tinggi	golongan yang sudah lama tinggal di daerah perkotaan dengan kemampuan ekonomi yang sudah sangat mapan dan kuat sehingga membuat golongan ini memilih rumah dengan tipe yang modern dan mewah sebagai wujud dari status sosialnya dalam masyarakat.	Memilih lokasi perumahan karena : <ul style="list-style-type: none"> <li>• kemudahan mengakses kendaraan umum karena anggota keluarga yang tidak memiliki kendaraan pribadi akan bias menggunakan angkutan umum dan tingginya rute angkutan umum akan memudahkan keluarga yang akan berkunjung.</li> <li>• Kenyamanan karena kondisi udara yang baik dan kebisingan yang rendah sangat baik untuk tumbuh kembang anak.</li> <li>• Keamanan terutama karena frekuensi tindakan criminal yang rendah.</li> </ul> Penghuni golongan ini lebih banyak memilih lokasi perumahan pusat kota (73,1%) dari pada di pinggiran kota (26,9%).

Tingkatan	Teori	Hasil Analisis
Consolidators pendapatan sedang	– golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan dengan kemampuan ekonomi semakin meningkat. Penduduk cenderung memilih tempat tinggal yang berda di pinggiran kota yang menurutnya menjanjikan beberapa kenyamanan bertempat tinggal antara lain kondisi lingkungan masih terjaga dengan lebih baik, polusi masih sangat sedikit, harga rumah relatif murah, sedikit peraturan-peraturan yang membatasi kegiatannya sehari-hari, kepadatan penduduk yang relative rendah dan lain sebagainya.	Memilih lokasi perumahan karena <ul style="list-style-type: none"> <li>• kemudahan mengakses kendaraan umum karena jumlah penghuni yang menggunakan angkutan umum dan campuran lebih tinggi dibandingkan dengan penghuni golongan tinggi dan rendah.</li> </ul> Penghuni golongan ini lebih banyak memilih lokasi perumahan pinggiran kota (56,8%) dari pada di pusat kota (43,2%).
Bridgeheaders Pendapatan rendah	– golongan yang baru datang di kota dengan kemampuan ekonomi yang masih rendah dan lebih senang bertempat tinggal di lokasi yang dekat dengan tempat kerja (pusat kota atau CBD) dengan maksud agar pengeluaran untuk transportasi bisa dihemat.	Memilih lokasi perumahan karena : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga rumah karena penghuni golongan ini memiliki alasan utama memiliki rumah adalah sebagai tempat berlindung, bukan untuk menunjukkan status sosial atau prestise.</li> <li>• Skala pelayanan fasum karena rute angkutan yang rendah sehingga golongan ini memilih rumah dengan fasum yang mudah dijangkau tanpa menggunakan kendaraan umum.</li> </ul> Penghuni golongan ini lebih banyak memilih lokasi perumahan pinggiran kota (69,2%) dari pada di pusat kota (30,8%).