

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN BERTEMPAT  
TINGGAL DI KOTA BEKASI BAGI PENDUDUK  
MIGRAN BERPENGHASILAN RENDAH YANG  
BEKERJA DI KOTA JAKARTA**



**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk  
menyelesaikan Program Sarjana (S1)  
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomika dan Bisnis  
Universitas Diponegoro**

Disusun oleh:

**ANNISA PURBOSARI  
NIM C2B007005**

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2012**

## PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Annisa Purbosari

Nomor Induk Mahasiswa : C2B007005

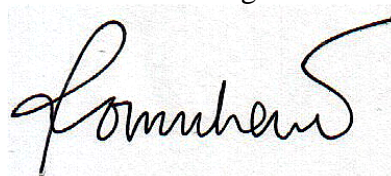
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Ilmu Ekonomi dan Studi  
Pembangunan

Judul Usulan Penelitian Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN  
BERTEMPAT TINGGAL DI KOTA BEKASI  
BAGI PENDUDUK MIGRAN  
BERPENGHASILAN RENDAH YANG  
BEKERJA DI KOTA JAKARTA**

Dosen Pembimbing : Drs. R. Mulyo Hendarto, M.SP.

Semarang, 02 Juli 2012

Dosen Pembimbing



(Drs. R. Mulyo Hendarto, M.SP.)  
NIP. 19610416 198710 1001

## PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Annisa Purbosari

Nomor Induk Mahasiswa : C2B007005

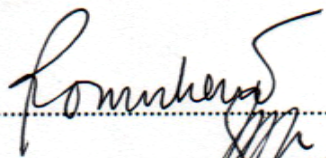
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Ilmu Ekonomi dan Studi  
Pembangunan

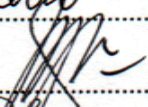
Judul Usulan Penelitian Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN  
BERTEMPAT TINGGAL DI KOTA BEKASI  
BAGI PENDUDUK MIGRAN  
BERPENGHASILAN RENDAH YANG  
BEKERJA DI KOTA JAKARTA**

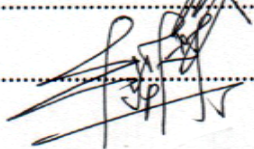
**Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 26 Juli 2012**

### Tim Penguji

1. Drs. R. Mulyo Hendarto, MSP
2. Drs. Y. Bagio Mudakir, MSP
3. Evi Yulia Purwanti, SE, M.Si

(.....)

(.....)

(.....)

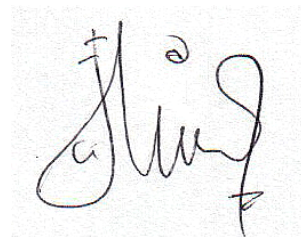
## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Annisa Purbosari, menyatakan bahwa skripsi dengan judul: “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta”, adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin itu, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik disengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 02 Juli 2012

Yang membuat pernyataan,



(Annisa Purbosari)

NIM. C2B007005

## **MOTTO**

*“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan,  
sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.  
Maka apabila engkau telah selesai, tetaplah bekerja keras,  
dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.”*

(Q.S. Al-Insyirah: 5 – 8)

## **PERSEMBAHAN**

Puji syukur kepada Allah Subhana Wa Ta’ala  
Dzat Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang,  
Dzat Yang Menunjukkan jalan terang dalam hidup ini.

Untuk kedua orang tua tercinta, yang doanya tiada pernah terputus, yang cintanya tak menuntut pamrih, yang hatinya selalu ikhlas memaafkan khilaf.

Untuk adik tersayang yang selalu mendukung dan mendoakan, yang telah bersama berkeliling Kota Bekasi hingga Jakarta untuk menyelesaikan skripsi ini.

Untuk semua saudara-saudari serta sahabat-sahabat yang selalu memotivasi dan melukiskan senyum dan tawa di wajah dan hati ini.

## **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the influence of price perception, accessibility, public utility, surroundings, and personal income toward residential decision for migrant with low income who lived in Bekasi City and worked in Jakarta City. Most of the migrant who lived in Bekasi City and worked in Jakarta City called as consolidators, according to the mobility residential, the consolidators are people who have lived longer in urban area. They will be opting residential in suburban area than urban area caused by achievable house price.*

*This study using binary logistic regression analysis. Primary data which used in this study came from questionnaire that distributed for a hundred respondents who agree with sample criteria. Interpretation of accounting statistic also supported by interview result to some respondents who become key person in this study. Dependent variable in this study organized as nominal scale. Whole of independent variables in this study used ordinal scale that changed to be interval scale through Successive Interval Method (SIM), except personal income variable.*

*Based on the result of classification table accounting, data can predicted correctly amounts 79%. Trough Wald Test, independent variables which had an influence on its dependent variables are price perception variable, public utility, surroundings and personal income. The most independent variable which had an influence on its dependent variable is public utility.*

*The keywords: residential decision, mobility residential theory, binary logistic regression method, successive interval method.*

## ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta. Mayoritas penduduk migran yang bertempat tinggal di Kota Bekasi dan bekerja di Kota Jakarta adalah para konsolidator yang menurut teori mobilitas tempat tinggal merupakan golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan. Mereka cenderung memilih tempat tinggal di pinggiran kota yang menurutnya memberikan kenyamanan bertempat tinggal dibandingkan di pusat kota dengan harga rumah yang relatif terjangkau.

Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi logistik binari. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari kuesioner yang disebarakan kepada seratus orang responden yang memenuhi kriteria sampel. Interpretasi hasil perhitungan statistik juga didukung oleh hasil wawancara yang dilakukan kepada beberapa responden yang menjadi informan kunci dalam penelitian ini. Variabel dependen dalam penelitian ini berbentuk skala nominal. Seluruh variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini merupakan variabel dengan skala ordinal yang kemudian diubah menjadi skala interval melalui Metode Suksesif Interval (MSI), kecuali variabel penghasilan.

Berdasarkan hasil perhitungan tabel klasifikasi, secara umum model dengan tepat dapat memprediksi data sebanyak 79%. Sedangkan melalui Uji Wald, variabel bebas yang berpengaruh nyata terhadap variabel terikat adalah variabel persepsi harga, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan. Variabel bebas yang paling berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi para migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta adalah fasilitas umum.

Kata kunci: keputusan bertempat tinggal, teori mobilitas tempat tinggal, metode analisis regresi logistik binari, dan metode suksesif interval.

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan begitu banyak nikmat dan kesempatan dalam hidup ini, hingga penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta” ini dapat terselesaikan.

Berbagai kemudahan yang didapatkan selama proses penyusunan skripsi ini dikarenakan oleh banyaknya pihak yang ikut membantu proses didalamnya. Maka pada kesempatan ini, ucapan terimakasih dihaturkan kepada seluruh pihak yang telah membantu proses penyusunan skripsi ini hingga dapat terselesaikan dengan baik, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Drs. M. Nasir, M.Si, Akt., Ph.D selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Diponegoro.
2. Ibu Hj. Dra. Tri Wahyu R. M.Si selaku dosen wali yang telah memberi arahan dan dukungan dalam kegiatan akademis selama belajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Diponegoro.
3. Bapak Drs. R. Mulyo Hendarto, MSP selaku dosen pembimbing. Terimakasih banyak setulusnya atas semua masukan, arahan, koreksi serta kesabaran Bapak selama proses bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.

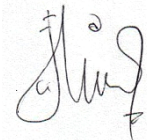


4. Seluruh dosen FEB Undip yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat selama proses perkuliahan, khususnya bagi seluruh dosen IESP FEB Undip.
5. Mama dan Bapak tercinta yang selalu mendoakan dan mengingatkanku supaya segera menyelesaikan studi. Juga kepada adikku tercinta, Ismail yang senantiasa menyindirku untuk segera lulus dan segera berpenghasilan supaya kau bisa mendapat bagian.
6. Seluruh responden yang bersedia berpartisipasi dalam proses penyusunan penelitian ini. Khususnya kepada responden kunci yang bersedia menyebarkan sejumlah kuesioner juga bersedia untuk diwawancarai. Terimakasih kepada Alpiah, Gina, Adit, Rinda, Riri, Mba Rizka, Mba Irma, Akh Agung, Ima, Oka, Bi Yuyun, Pakde Gimin, Om Yani, Ibu Mudzakim, Ibunda Adit, Ayahanda Oka.
7. Penghuni wisma Nayla Farafisha baik yang lama maupun yang baru, kalian telah menjadi keluarga besar bagiku selama dua tahun belakangan ini.
8. Penghuni wisma Nasywa Kamil, khususnya untuk Lia, Syifa dan Firda yang komputernya bersedia untuk dipinjamkan untuk saya.
9. Sahabat tercinta, Alpiah, yang selalu mengerti dan membuatku tersenyum. Sahabat UG: Dina, Dini, Lita, Putri, Rifda, Tiwi, dan Viki. Semoga persahabatan kita tetap utuh, walaupun kita sudah tak bersama lagi.
10. Keluarga besar IESP 2007. Khususnya untuk Eko, Devi dan Adit sebagai teman sebimbangan. Semoga kita sukses ya.

11. Teman-teman KKN Bojong Salaman yang selalu menanyakan kabarku.
12. Keluarga besar MIZAN FEB Undip, KSEI FEB Undip, serta BPMAI Insani Undip 2011. Semoga dakwah ini senantiasa tumbuh dan diridhoi Allah SWT.
13. Keluarga baru dalam menapaki jalan dakwah ini: keluarga besar dakwah FISIP Undip, spesial untuk Akh Nugroho, Areadi, Didit, Erva, Ratih, dan Lia.
14. Keluarga kecil yang punya pengaruh besar dalam hidupku khususnya untuk para Murobbiyah dan Mutarobbi tersayang. Khususnya untuk Bu Rita dan keluarga.
15. Mba Shoi dan Mba Retno yang banyak memberi inspirasi dan diskusi membangun.
16. Semua pihak yang telah banyak membantu penulis yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Skripsi ini tentu tidak terlepas dari segala kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangatlah diharapkan untuk memperbaiki hal tersebut. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pihak terkait.

Semarang, 02 Juli 2012



Annisa Purbosari

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN .....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRACT.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
1.4 Sistematika Penulisan .....	10
BAB II TELAAH PUSTAKA.....	12
2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu .....	12
2.1.1 Pengertian Umum Perumahan dan Permukiman .....	12
2.1.2 Kategori Penduduk Berpenghasilan Rendah .....	15
2.1.3 Teori Permintaan.....	15
2.1.4 Permintaan Perumahan.....	19
2.1.5. Proses Pengambilan Keputusan Konsumen .....	19
2.1.6 Persyaratan Suatu Permukiman .....	21
2.1.7. Teori Mobilitas Tempat Tinggal.....	22
2.1.8. Teori Lokasi Perumahan .....	26
2.1.9. Penelitian Terdahulu .....	30
2.1.10. Variabel yang Akan Diteliti.....	40
2.2 Kerangka Pemikiran .....	41
2.3 Hipotesis .....	44
BAB III METODE PENELITIAN .....	46
3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel.....	46
3.1.1. Variabel Tak Bebas .....	46
3.1.2. Variabel Bebas .....	47
3.2 Populasi dan Sampel.....	51
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	54
3.4 Metode Pengumpulan Data .....	55
3.5 Metode Analisis.....	55
3.5.1. Uji Reliabilitas dan Validitas suatu Konstruk atau Konsep .....	55
3.5.1.1 Skala Pengukuran Variabel.....	55

3.5.1.2 Uji Reliabilitas .....	60
3.5.1.3 Uji Validitas .....	61
3.5.2. Metode Analisis <i>Binary Logistic Regression</i> .....	63
3.5.3. Menilai Model Fit .....	67
5.5.3.1 Uji <i>Likelihood L Ratio</i> .....	68
3.5.3.2 Uji <i>Cox and Snell's R<sup>2</sup>, Nagelkerke's R<sup>2</sup></i> .....	69
3.5.3.3 Uji <i>Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit</i> .....	69
3.5.3.4 Tabel Klasifikasi .....	70
3.5.3.5 <i>Omnibus Tests of Model Coefficients</i> .....	70
3.5.4 Uji Wald .....	72
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	72
4.1 Deskripsi Obyek Penelitian.....	72
4.1.1 Kondisi Geografis.....	72
4.1.2 Kondisi Demografis.....	73
4.1.3 Kondisi Mata Pencaharian Penduduk.....	76
4.1.4. Karakteristik Responden.....	77
4.1.4.1 Responden Menurut Daerah Asal .....	77
4.1.4.2 Responden Menurut Jenis Kelamin dan Usia .....	78
4.1.4.3 Responden Menurut Status Marital.....	80
4.1.4.4 Reponden Menurut Pekerjaan dan Penghasilan Per Bulan.....	81
4.1.4.5 Responden Menurut Jenis Rumah.....	83
4.1.4.6 Responden Menurut Status Kepemilikan Rumah .....	84
4.1.4.7 Responden Menurut Lama Bekerja di Kota Jakarta.....	84
4.1.4.8 Responden Menurut Lama Tinggal di Kota Bekasi .....	85
4.2 Analisis Data. ....	86
4.2.1 Hasil Uji Reabilitas dan Validitas Suatu Konstruk atau Konsep .....	87
4.2.1.1 Hasil Uji Reabilitas .....	87
4.2.1.2 Hasil Uji Validitas .....	88
4.2.2 Hasil Uji Binary Logistic Regression .....	90
4.2.2.1 Hasil Uji <i>Likelihood L Ratio</i> .....	90
4.2.2.2 Hasil Uji <i>Cox and Snell's R<sup>2</sup> &amp; Nagelkerke's R<sup>2</sup></i> .....	91
4.2.2.3 Hasil Uji <i>Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit</i> .....	91
4.2.2.4 Hasil Uji Tabel Klasifikasi .....	92
4.2.2.5 Hasil Omnibus Tests of Model Coefficients.....	93
4.2.2.6 Hasil Uji Wald .....	94
4.3 Interpretasi Hasil .....	97
BAB V PENUTUP .....	104
5.1 Simpulan .....	104
5.2 Keterbatasan. ....	106
5.3 Saran .....	107
DAFTAR PUSTAKA .....	109
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	113

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 1.1	Jumlah Penduduk, Luas Lahan Kering untuk Pekarangan dan Bangunan serta Luas Lahan Sawah di Kota Bekasi 2004 – 2009 ....5
Tabel 2.1	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal Menurut Beberapa Ahli .....29
Tabel 2.2	Rangkuman Penelitian Terdahulu .....37
Tabel 4.1	Luas Wilayah dan Banyaknya Kelurahan Menurut Kecamatan ....73
Tabel 4.2	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin Tahun 2010 .....75
Tabel 4.3	Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan Tahun 2010 .....76
Tabel 4.4	Responden Menurut Daerah Asal .....77
Tabel 4.5	Responden Menurut Jenis Kelamin dan Usia .....79
Tabel 4.6	Responden Menurut Status Marital .....81
Tabel 4.7	Responden Menurut Pekerjaan .....82
Tabel 4.8	Responden Menurut Penghasilan Per Bulan .....82
Tabel 4.9	Responden Menurut Jenis Rumah .....83
Tabel 4.10	Responden Menurut Status Kepemilikan Rumah .....84
Tabel 4.11	Responden Menurut Lama Bekerja di Kota Jakarta .....85
Tabel 4.12	Responden Menurut Lama Tinggal di Kota Bekasi .....86
Tabel 4.13	Hasil Uji Reabilitas .....88
Tabel 4.14	Hasil Uji Validitas .....89
Tabel 4.15	Hasil Uji Cox and Snell's $R^2$ & Nagelkerke's $R^2$ .....91
Tabel 4.16	Hasil Uji <i>Hosmer and Lemeshow</i> .....92
Tabel 4.17	Hasil Uji Tabel Klasifikasi .....93
Tabel 4.18	Hasil Omnibus Tests of Model Coefficients .....93
Tabel 4.19	Hasil Uji Wald .....94

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1 Proses Pengambilan Keputusan Konsumen dalam Membeli Produk.....	21
Gambar 2.2 Mobilitas Tempat Tinggal: Model Turner (1968).....	25
Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran .....	41

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Halaman</b>
Lampiran A Kuesioner Penelitian Skripsi.....	113
Lampiran B Data Mentah Sebelum Metode Suksesif Interval.....	120
Lampiran C Data Mentah Setelah Metode Suksesif Interval.....	124
Lampiran D Reabilitas Konstruk Penelitian.....	135
Lampiran E Validitas Konstruk Penelitian .....	137
Lampiran F Variabel yang Diuji .....	148
Lampiran G Data Hasil Olahan <i>Logistic Regression</i> .....	151

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah didefinisikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Setiap individu atau keluarga memiliki pilihan masing-masing terhadap kebutuhan akan tempat tinggalnya. Preferensi bermukim adalah keinginan atau kecenderungan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim disuatu tempat. Preferensi bertempat tinggal bagi seseorang atau keluarga dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain faktor pendapatan, lingkungan, fasilitas kota, transportasi, dan akses menuju tempat kerja. Namun, faktor-faktor tersebut tidak sama nilainya bagi semua rumah tangga. Bagi rumah tangga yang tidak dapat membuat pilihan (golongan yang berpendapatan rendah), akan memilih perumahan murah yang tersedia dan mampu membayarnya. Sedangkan bagi rumah tangga yang memiliki banyak pilihan (golongan berpendapatan tinggi), akan meningkatkan status sosial lingkungan bermukim yang dipilih dan juga memilih bentuk khusus rumah tempat tinggalnya tersebut. (Budi D. Sinulingga, 2005).



Secara umum, menurut Bourne (1975), Drabkin (1980) dalam Malla Paruntung (2004), dan Catanese dan Synder (1989), terdapat beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan tempat tinggal bagi seorang individu atau sebuah keluarga antara lain adalah:

1. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah, dan tempat rekreasi.
2. Karakteristik fisik dan lingkungan permukiman: kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.
3. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran, ketersediaan air bersih.
4. Lingkungan sosial: permukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.
5. Karakteristik site rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar, dan biaya pemeliharaan.
6. Lingkungan yang nyaman, terhindar dari kebisingan, polusi dan terbebas dari kemacetan lalu lintas.
7. Harga tanah atau rumah yang murah.

Dalam perkembangannya, ternyata penduduk terus mengalami dinamika dalam bertempat tinggal yang didorong oleh berbagai faktor, seperti pendapatan individu atau keluarga yang berubah, keinginan mendapatkan lingkungan dan fasilitas tempat tinggal yang lebih baik, kemudahan transportasi serta kelancaran menuju tempat kerja. Perubahan-perubahan tersebut akan mendorong individu atau keluarga melakukan perpindahan atau mobilitas tempat tinggal. Fenomena ini akan nampak

jelas terjadi di daerah-daerah yang relatif cepat berkembang seperti daerah perkotaan (Sriyono, 2012).

Kota Bekasi merupakan salah satu contoh nyata dari fenomena mobilitas tempat tinggal tersebut. Semenjak tahun 1985 penduduk yang melakukan migrasi keluar dari Kota Jakarta menuju kota-kota pinggiran seperti Kota Bekasi terus mengalami peningkatan. Mayoritas dari mereka yang melakukan migrasi keluar dari Kota Jakarta menuju kota pinggiran adalah penduduk migran (bukan penduduk asli Kota Jakarta). Alasan utama perpindahan penduduk dari Propinsi DKI Jakarta ke kota pinggiran disekitarnya seperti Kota Bekasi adalah karena masalah perumahan dan kenyamanan lingkungan (Haning Romdiati, dan Mita Noveria, 2006). Selain itu, hal tersebut didukung pula oleh berkembangnya sarana dan prasarana permukiman, transportasi serta memadainya jaringan jalan yang menghubungkan antara Kota Jakarta dengan Kota Bekasi.

Menurut Spencer (1979) dalam Agus Warsono (2006) ada beberapa alasan yang dapat mendorong arus perpindahan penduduk ke daerah pinggiran kota antara lain adalah sebagai berikut:

1. Penggunaan tanah untuk permukiman di kota bersaing dengan tanah lain yang lebih komersil, sehingga tanah yang tersedia untuk permukiman semakin berkurang.
2. Penduduk kota semakin meningkat jumlahnya.
3. Sarana transportasi menuju pinggiran kota menjadi lebih baik dan fleksibel, sehingga memungkinkan penduduk dan perusahaan-perusahaan pindah lebih jauh

dari pusat-pusat bisnis (kota), menyebar ke pinggiran kota mengikuti jalur transportasi.

4. Orang-orang kota menginginkan tempat tinggal yang lebih luas dan tenang, karena mereka merasa bahwa tempat tinggal di kota sangat padat dan sesak.
5. Pemerintah telah membantu penduduk untuk mengusahakan pemilikan rumah yang menarik dengan syarat pembayaran yang ringan di daerah pinggiran kota.

Pengalihan pilihan tempat tinggal ke Kota Bekasi yang dilakukan oleh sebagian penduduk migran yang bekerja di Kota Jakarta menyebabkan pertumbuhan penduduk di Kota Bekasi terus mengalami pertumbuhan. Pertambahan penduduk Kota Bekasi mencapai 4% setiap tahunnya, dan pertambahan tersebut lebih banyak dikarenakan oleh pertambahan penduduk yang datang ke Kota Bekasi ([www.ciptakarya.pu.go.id](http://www.ciptakarya.pu.go.id)). Menurut Rayendra Sukarmadji yang merupakan Sekretaris Daerah Kota Bekasi dari total penduduk Kota Bekasi saat ini, jumlah penduduk asli Kota Bekasi hanya mencapai 18% ([www.kabarbekasi.com](http://www.kabarbekasi.com)). Penduduk asli Kota Bekasi sebagian besar bekerja di sektor informal seperti bertani dan berdagang. Dari seluruh jumlah penduduk yang ada di Kota Bekasi, lima puluh persen penduduknya bekerja di Kota Jakarta. Itulah sebabnya dalam beberapa artikel elektronik dikatakan bahwa Kota Bekasi adalah tempat tinggal bagi para komuter. Pada siang hari Kota Bekasi menyumbangkan sekitar 1.140.000 penduduknya ke Kota Jakarta dan sekitar 90% nya adalah penduduk yang bekerja, sisanya adalah penduduk usia sekolah (<http://www.gusmujab.blogspot.com>).

Pesatnya pertumbuhan penduduk di Kota Bekasi menyebabkan pembangunan dan pengadaan perumahan di Kota Bekasi ikut berkembang secara pesat pula. Hal tersebut tercermin dari total tanah di Kota Bekasi yang sudah terbangun adalah seluas 10.773 hektar dengan 90% lahan berupa permukiman. Sisanya untuk industri dan perdagangan serta jasa masing-masing 4% dan 3%. Lahan untuk pendidikan, pemerintahan dan bangunan umum masing-masing 2% dan 1% ([www.ciptakarya.pu.go.id](http://www.ciptakarya.pu.go.id)). Berikut adalah gambaran peningkatan jumlah penduduk dengan peningkatan luas lahan kering untuk pekarangan dan bangunan serta penurunan luas lahan sawah di Kota Bekasi:

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Penduduk, Luas Lahan Kering Untuk Pekarangan dan Bangunan, serta Luas Lahan Sawah di Kota Bekasi Tahun 2004 – 2009**

Tahun	Jumlah Penduduk	Luas Lahan Kering untuk Pekarangan dan Bangunan (Ha)	Luas Lahan Sawah (Ha)
2004	1.914.316	8.765	667
2005	2.001.899	14.817	667
2006	2.071.444	14.899	667
2007	2.143.804	14.915	600
2008	2.238.717	14.915	600
2009	2.319.518	14.915	662

Sumber: BPS Kota Bekasi, 2010

Pertumbuhan properti sektor permukiman atau tempat tinggal di Kota Bekasi memang cukup tinggi. Ketua REI (*Real Estate* Indonesia), Acep Suparman mengungkapkan bahwa Kota Bekasi memang memiliki daya tarik tersendiri untuk para pengembang sehingga menyuburkan sektor properti di kawasan ini. Perkembangan pembangunan kawasan permukiman di wilayah Bekasi sudah dimulai

sejak tahun 1990-an dan hingga kini proyek pembangunan di kawasan ini terus berlanjut. Menurut Sekretaris Daerah Kota Bekasi, Rayendra Sukarmadji, lahan untuk kawasan permukiman di Kota Bekasi semakin sempit setiap tahunnya. Dari sekitar 21 hektar lahan yang diperuntukkan bagi hunian, saat ini hanya tersisa 20% yang belum dikembangkan (<http://www.theindonesianway.com>).

Menurut Dinas Tata Ruang Kota Bekasi, tercatat ada 150 permohonan pemanfaatan lahan selama Januari - Maret 2011. Sekitar 70% atau 105 permohonan di antaranya untuk pembangunan perumahan. Kondisi itu menunjukkan sektor perumahan masih terus tumbuh. Data dari Badan Pusat Statistik Kota Bekasi menunjukkan, pengeluaran izin mendirikan bangunan (IMB) lebih banyak untuk perumahan. Sebanyak 7.176 dari 8.274 IMB yang dikeluarkan pada 2007 untuk rumah tinggal. Pada 2008, sebanyak 5.476 dari 5.716 IMB juga untuk perumahan. Kini, di Kota Bekasi tercatat setidaknya 423.298 rumah tangga. Jumlah rumah sekitar 439.540 unit (<http://www.hrcjogja.org>).

Pada penelitian ini yang akan dijadikan sebagai obyek penelitian adalah penduduk migran berpenghasilan rendah yang tinggal di Kota Bekasi namun bekerja di Kota Jakarta. Kriteria migran yang dimaksud dalam penelitian ini adalah penduduk migran permanen (yang bukan penduduk asli Kota Bekasi dan Kota Jakarta) yang telah bertempat tinggal di Kota Bekasi dan bekerja di Kota Jakarta selama minimal satu tahun serta memiliki penghasilan pada kisaran 1 – 5 juta setiap bulannya. Studi ini berencana untuk meneliti sejumlah faktor yang mempengaruhi keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang

bekerja di Kota Jakarta. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi dalam penelitian ini adalah faktor aksesibilitas (Lusht, 1997), faktor lingkungan fisik dan sosial (Drabkin, 1980 dalam Malla Paruntung, 2004), faktor penghasilan (Turner, 1968 dalam Hadi Sabari Yunus, 2004), faktor fasilitas dan pelayanan umum serta faktor harga rumah (Catenese dan Synder, 1989). Berdasarkan penjelasan tersebut maka judul penelitian pada studi ini adalah “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Pada bagian latar belakang disebutkan bahwa terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi penduduk memilih tempat tinggal di daerah pinggiran kota baik disebabkan oleh kondisi individu atau keluarga (ekonomi), faktor pendorong daerah asal ataupun faktor penarik dari daerah tujuan tempat tinggal. Pada penelitian ini variabel yang akan diteliti adalah faktor-faktor yang berasal dari kemampuan ekonomi penduduk yaitu penghasilan penduduk (Turner, 1968 dalam Hadi Yunus Sabari, 2004) serta faktor-faktor penarik yang berasal dari daerah tujuan seperti aksesibilitas (Lusht, 1997), lingkungan fisik dan sosial (Drabkin, 1980 dalam Malla Paruntung, 2004), fasilitas dan pelayanan umum serta harga rumah (Catenese dan Synder, 1989) dalam memilih tempat tinggal bagi responden, yaitu penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta dan bertempat tinggal di Kota Bekasi.

Untuk memfokuskan permasalahan yang akan diteliti, maka dirumuskan beberapa pertanyaan penelitian, antara lain:

1. Bagaimanakah pengaruh persepsi harga rumah terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta?
2. Bagaimanakah pengaruh aksesibilitas terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta?
3. Bagaimanakah pengaruh fasilitas umum terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta?
4. Bagaimanakah pengaruh lingkungan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta?
5. Bagaimanakah pengaruh penghasilan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun, maka tujuan dari penelitian ini antara lain adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh persepsi harga rumah terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.
2. Untuk menganalisis pengaruh aksesibilitas terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran yang bekerja di Kota Jakarta.
3. Untuk menganalisis pengaruh fasilitas umum terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.
4. Untuk menganalisis pengaruh lingkungan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.
5. Untuk menganalisis pengaruh penghasilan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan bagi pihak-pihak terkait, diantaranya adalah:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah sumber informasi yang bermanfaat dalam usaha mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi minat penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta untuk memilih tempat tinggal di Kota Bekasi serta diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi dalam melakukan penelitian lainnya yang serupa.



2. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah daerah atau pihak-pihak terkait dalam penetapan kebijakan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Bekasi.

#### **1.4 Sistematika Penulis**

Untuk kejelasan dan ketepatan arah pembahasan pada studi ini maka dibutuhkan sebuah sistematika penulisan. Sistematika penulisan pada studi ini terdiri dari lima bab, yaitu:

##### **BAB I      PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu latar belakang penulisan dalam studi ini yang didasari pada fenomena penduduk Kota Bekasi yang proporsinya lebih banyak berstatus migran dan kurang lebih separuhnya bekerja di Kota Jakarta. Rumusan masalah berisi beberapa pertanyaan penelitian yang menjadi fokus penelitian pada studi ini. Sub bab lainnya adalah tujuan dan kegunaan dari penelitian untuk dapat menjawab rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini dan manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini serta dilengkapi dengan penjelasan sistematika penulisan pada penelitian ini

##### **BAB II     TELAAH PUSTAKA**

Sama seperti bab sebelumnya, bab ini juga terdiri dari beberapa sub bab, yaitu berisikan berbagai teori dan beberapa penelitian terdahulu yang dapat melandasi dan mendukung fokus penelitian dalam studi ini agar

tujuan dari penelitian ini dapat tercapai, antara lain teori permintaan dan beberapa teori keputusan bertempat tinggal. Sub bab lainnya adalah kerangka pemikiran serta hipotesis sebagai kesimpulan atau pendugaan sementara terhadap pertanyaan penelitian pada studi ini.

### BAB III METODE PENELITIAN

Berisikan penjelasan mengenai seluruh variabel penelitian beserta definisi operasionalnya, populasi dan sampel penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini.

### BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini diawali dengan penjelasan gambaran atau deskripsi dari objek penelitian kemudian dilanjutkan dengan analisis data atau hasil dari data yang telah diolah yang kemudian ditutup dengan interpretasi hasil yang didukung oleh berbagai teori dan hasil dari penelitian terdahulu seperti yang tertulis pada bab telaah pustaka.

### BAB V PENUTUP

Berisikan sub bab simpulan penelitian yang didasarkan pada pembahasan yang sesuai dengan rumusan masalah penelitian. Kemudian berisi keterbatasan penelitian dalam studi ini dan dilengkapi dengan saran yang ditujukan pada pihak yang berkepentingan terhadap penelitian ini.

## **BAB II**

### **TELAAH PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu**

##### **2.1.1 Pengertian Umum Perumahan dan Permukiman**

Dalam Kamus Penataan Ruang (Maman Djumantri, et.al., 2009) perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian, dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan permukiman memiliki beberapa pengertian, antara lain:

- a. Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- b. Kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.
- c. Tempat atau daerah untuk bermukim, tempat untuk menetap.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengertian dari perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang

dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Lebih jauh, kawasan perkotaan dan perdesaan dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Kawasan perdesaan diartikan sebagai wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Sedangkan kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Perumahan dan permukiman itu memiliki pengertian berbeda, karena permukiman mempunyai makna yang lebih menunjuk kepada obyek, yang dalam hal ini merupakan unit hunian. Sifat dan karakter permukiman lebih kompleks,

karena mencakup suatu batasan wilayah yang lebih luas dari perumahan (Sastra, 2005 dalam Wahyuni Lasniah, 2010). Permukiman terbentuk dari adanya kesatuan antara manusia dan lingkungannya. Menurut Sastra (2005) dalam Wahyuni Lasniah (2010) elemen-elemen pembentuk kesatuan tersebut terdiri dari beberapa unsur, yaitu:

- a. Alam, dengan unsur geologi dan topografi yang sangat mempengaruhi pertimbangan lokasi. Karena kelayakan suatu bangunan harus melalui pertimbangan kondisi batuan di bawahnya serta kemiringan lahan yang akan mempengaruhi tingkat keamanan dan kenyamanan penghuninya serta menghindari bahaya yang akan timbul.
- b. Manusia merupakan pelaku utama dari adanya permukiman. Rumah merupakan kebutuhan baik biologis maupun emosional. Persepsi manusia akan sangat mempengaruhi preferensinya terhadap jenis rumah.
- c. Masyarakat merupakan suatu kesatuan sekelompok orang (keluarga) dalam suatu permukiman yang membentuk komunitas tertentu. Masyarakat akan membentuk kelompok sosial dengan adat kebudayaan tertentu dengan pengembangan ekonomi, kesehatan dan pendidikan.
- d. Rumah, bukan hanya bangunan tunggal saja namun juga fasilitas sosial meliputi perdagangan, pusat perbelanjaan, rekreasi, fasilitas pendidikan, kesehatan dan lain-lain.
- e. *Networks*, kaitannya dengan permukiman adalah suatu sistem operasional

penunjang aktivitas seperti sistem jaringan listrik, jaringan air bersih, drainase dan lain-lain.

Rumah menjadi sebuah kebutuhan yang penting bagi manusia karena menjadi penunjang dalam keberlanjutan hidup manusia dengan harus memperhatikan elemen – elemen pembentuk kesatuan dengan unsur yang berbeda yang saling melengkapi antara satu sama lain ketika salah satu elemen tersebut tidak ada maka secara otomatis keberlanjutan kehidupan manusia pun tidak akan berjalan dengan lancar.

### **2.1.2 Kategori Penduduk Berpenghasilan Rendah**

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.14 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, kategori penduduk atau masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah penduduk yang mempunyai penghasilan maksimal Rp 2.500.000 per bulan. Sedangkan, kategori penduduk atau masyarakat berpenghasilan menengah bawah adalah masyarakat yang memiliki penghasilan maksimal Rp 4.500.000 per bulan.

### **2.1.3 Teori Permintaan**

Menurut Case dan Fair (2007) dalam buku terjemahannya yang berjudul *Prinsip-prinsip Ekonomi*, pengertian dari kuantitas yang diminta (permintaan)

adalah jumlah atau banyaknya unit suatu produk yang akan dibeli oleh rumah tangga pada suatu periode tertentu jika rumah tangga tersebut bisa membeli semua yang diinginkannya pada harga pasar saat ini. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan rumah tangga dalam menentukan permintaannya terhadap kuantitas atau produk tertentu, antara lain adalah:

a. Harga produk yang bersangkutan.

Terdapat hubungan yang negatif antara harga barang dengan kuantitas yang diminta. Ketika harga naik, kuantitas yang diminta akan berkurang. Ketika harga turun, kuantitas yang diminta akan bertambah – *ceteris paribus* – segala hal lain dianggap tetap sama. Hubungan negatif antara harga dan kuantitas yang diminta ini sering disebut dengan hukum permintaan (*law of demand*), istilah yang mula-mula digunakan oleh ekonom Alfred Marshall pada buku teksnya di tahun 1890.

b. Pendapatan yang tersedia bagi rumah tangga itu.

Pendapatan suatu rumah tangga adalah jumlah semua upah, gaji, laba, pembayaran bunga, sewa dan bentuk penghasilan lain yang diterima oleh suatu rumah tangga pada periode waktu tertentu. Pendapatan adalah ukuran aliran. Rumah tangga yang memiliki pendapatan lebih tinggi memiliki kemampuan untuk membeli lebih banyak barang. Secara umum terdapat hubungan yang positif antara pendapatan yang tinggi dengan kuantitas barang yang diminta.

c. Jumlah akumulasi kekayaan rumah tangga itu.

Kekayaan bersih adalah total nilai yang dimiliki suatu rumah tangga dikurangi nilai utangnya. Kekayaan adalah ukuran simpanan. Sama halnya seperti pendapatan, akumulasi kekayaan yang semakin besar juga berhubungan positif dengan kemampuan suatu rumah tangga dalam menentukan kuantitas barang yang diminta.

- d. Harga produk lain yang tersedia bagi rumah tangga itu.

Ketika peningkatan harga suatu barang menyebabkan permintaan barang lain meningkat (hubungan positif), dapat dikatakan bahwa barang tersebut adalah barang substitusi. Turunnya harga suatu barang menyebabkan penurunan permintaan barang substitusi. Barang substitusi adalah barang yang bisa bertindak sebagai pengganti satu sama lain. Ketika kedua barang bersifat komplementer (saling melengkapi), penurunan dalam harga yang satu menyebabkan peningkatan dalam permintaan yang lain, begitu pula sebaliknya.

- e. Selera dan preferensi rumah tangga itu.

Perubahan preferensi bisa dan memang memanasifestasikan dirinya dalam perilaku pasar.

- f. Ekspektasi rumah tangga tentang masa depan, kekayaan, dan harga di masa mendatang.

Apa yang seseorang putuskan untuk dibeli pastilah tergantung pada harga saat ini dan pendapatan serta kekayaan yang ada saat ini. Seseorang juga punya



ekspektasi tentang posisinya di masa depan. Mungkin juga seseorang memiliki ekspektasi tentang perubahan harga di masa depan, dan ini mungkin mempengaruhi keputusannya saat ini.

Dalam buku lain yang berjudul *Essentials of Real Estate Economics Fifth Edition* (Mckenzie dan Betts, 2006) disebutkan pula beberapa faktor yang menyebabkan perubahan permintaan, antara lain:

- a. Peningkatan atau penurunan jumlah penduduk. Jumlah penduduk yang bertambah akan meningkatkan jumlah permintaan, sedangkan berkurangnya jumlah penduduk akan menurunkan jumlah permintaan dalam pasar. Hal tersebut juga berlaku untuk permintaan pada rumah, penduduk yang bertambah akan meningkatkan jumlah permintaan pada perumahan, ketika jumlah penduduk berkurang maka jumlah permintaan perumahan pun akan menurun.
- b. Peningkatan atau penurunan pendapatan per kapita.
- c. Perubahan selera konsumen dan barang substitusi. Apabila penduduk kota menciptakan tren untuk berpindah ke daerah pinggiran, menyebabkan permintaan apartemen di pusat kota akan mengalami penurunan sedangkan permintaan rumah di daerah pinggiran akan meningkat.
- d. Jumlah ketersediaan kredit. Kemudahan mendapatkan kredit akan meningkatkan permintaan, sedangkan pengetatan kredit akan mengurangi permintaan.
- e. Efek dari iklan. Iklan yang menarik di koran atau televisi akan menciptakan

keinginan yang pada akhirnya akan mempengaruhi konsumen untuk membelinya, dan akan meningkatkan jumlah permintaan.

#### **2.1.4 Permintaan Perumahan**

Menurut Mckenzie dan Betts (2006) permintaan pada perumahan harus dipelajari dari dua sudut pandang. Sudut pandang pertama adalah pada permintaan total atau jumlah unit perumahan yang jelas dibutuhkan di dalam pasar. Sudut pandang kedua adalah dari komposisi perumahan, seperti ukuran unit, usia, lokasi, kondisi, dan apakah unit-unit tersebut direncanakan untuk dijual kepada konsumen atau hanya untuk disewakan. Permintaan perumahan dipengaruhi oleh tiga faktor utama, antara lain:

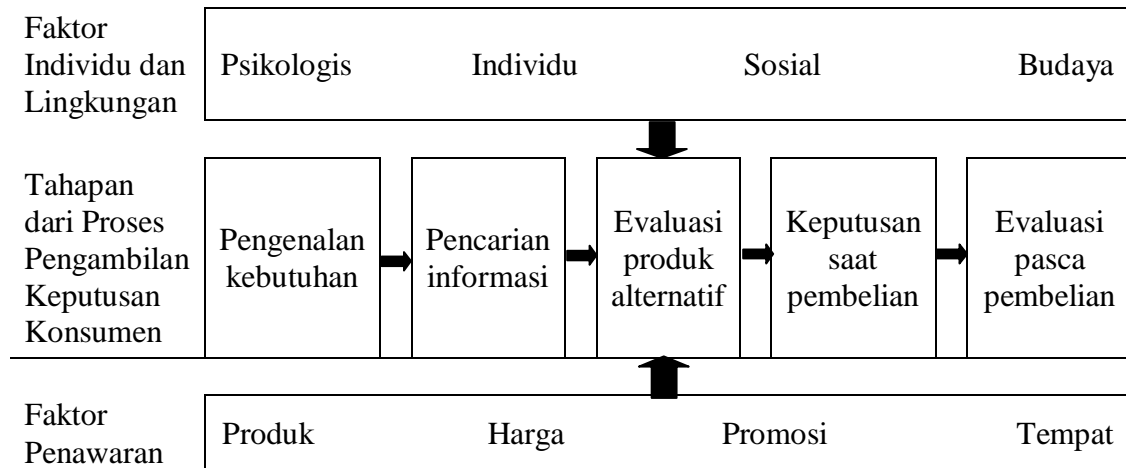
- a. Populasi dan demografi.
- b. Pendapatan efektif dan kredit perumahan.
- c. Selera dan gaya hidup.

#### **2.1.5 Proses Pengambilan Keputusan Konsumen**

Pengambilan keputusan konsumen untuk membeli suatu produk adalah dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain pengaruh psikologi, pengaruh individu, pengaruh sosial dan budaya. Berikut ini merupakan proses konsumen dalam memutuskan pilihannya untuk membeli atau memilih suatu produk (Ebert dan Griffen, 2007) :

- a. Pengenalan terhadap masalah atau kebutuhan. Proses ini dimulai ketika konsumen mengenal atau menghadapi suatu masalah atau kebutuhan. Pengenalan kebutuhan juga terjadi ketika konsumen memiliki kesempatan untuk mengganti perilaku pembeliannya.
- b. Pencarian informasi. Setelah mengenal kebutuhannya, konsumen kerap kali akan mencari informasi terkait produk yang berasal dari informasi pribadi, informasi masyarakat, dan pengalaman.
- c. Evaluasi produk alternatif. Setelah mengetahui sejumlah informasi mengenai produk yang akan dibeli, maka konsumen biasanya akan membandingkannya dengan produk lain yang sejenis, dan memilih yang paling baik yang sesuai dengan kebutuhannya.
- d. Keputusan saat pembelian. Keputusan “membeli” didasarkan pada motivasi yang rasional, motivasi yang emosional, atau antara keduanya. Motivasi rasional melibatkan evaluasi logis terhadap sifat-sifat produk: harga, kualitas dan kegunaan. Sedangkan Motivasi emosional melibatkan faktor-faktor yang tidak objektif termasuk pergaulan (kelas sosial), meniru orang lain, dan nilai estetika.
- e. Evaluasi pasca pembelian. Evaluasi ini dilakukan untuk melihat tingkat kepuasan konsumen terhadap barang yang telah dibelinya.

**Gambar 2.1**  
**Proses Pengambilan Keputusan Konsumen dalam Membeli Produk**



Sumber: Ebert dan Griffen, 2007

### 2.1.6 Persyaratan Suatu Permukiman

Permukiman pada garis besarnya terdiri dari berbagai komponen yaitu pertama, ialah lahan atau tanah yang diperuntukan untuk permukiman itu dimana kondisi tanah akan mempengaruhi harga dari satuan rumah yang dibangun atas lahan tersebut. Kedua, prasarana permukiman yaitu jalan lokal, saluran drainase, saluran air kotor, saluran air bersih, serta jaringan telepon dan listrik. Komponen ketiga adalah perumahan (tempat tinggal) yang dibangun. Suatu permukiman akan menjadi ideal apabila telah memiliki komponen yang keempat, yaitu fasilitas umum dan social (kadang disebut fasilitas kota) yaitu fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, lapangan bermain, dan lainnya (Budi D. Sinulingga, 2005). Secara sederhana, Budi D. Sinulingga (2005) menyatakan bahwa suatu

permukiman yang baik itu harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Lokasinya sedemikian rupa sehingga tidak terganggu oleh kegiatan lain seperti pabrik yang menyebabkan pencemaran udara, lingkungan, atau pencemaran lainnya.
- b. Mempunyai akses terhadap usat-pusat pelayanan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan dan perdagangan.
- c. Mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air walaupun hujan yang lebat sekalipun.
- d. Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap disalurkan ke masing-masing rumah.
- e. Dilengkapi dengan fasilitas pembuangan air kotor/tinja.
- f. Dilengkapi dengan fasilitas umum seperti taman bermain bagi anak-anak, lapangan atau taman, tempat beribadat, pendidikan kesehatan.
- g. Adanya fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan permukiman tetap nyaman.
- h. Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

### **2.1.7 Teori Mobilitas Tempat Tinggal**

John Turner mengemukakan teori mobilitas tempat tinggal (*Residential Mobility*) pada tahun 1968. Menurut Turner terdapat beberapa dimensi yang

bergerak paralel dengan mobilitas tempat tinggal ini, antara lain: dimensi lokasi, dimensi perumahan, dimensi siklus kehidupan, dimensi penghasilan (dalam Hadi Sabari Yunus, 2004).

Dimensi lokasi mengacu pada tempat-tempat tertentu pada suatu kota yang oleh seseorang atau sekelompok orang dianggap paling cocok untuk tempat tinggal dalam kondisi dirinya. Kondisi diri ini lebih ditekankan pada penghasilan dan siklus kehidupannya. Lokasi dalam konteks ini berkaitan erat dengan jarak terhadap tempat kerja (*accessibility to employment*). Perspektif ini sering diistilahkan sebagai “*geographical space*” (ruang geografi).

Dimensi perumahan dikaitkan dengan inspirasi perorangan atau sekelompok orang terhadap macam, tipe perumahan yang ada. Oleh karena luasnya aspek perumahan ini, oleh John Turner dibatasi pada aspek “penguasaan (*tenure*)”. Pandangan seseorang terhadap aspek penguasaan tempat tinggal selalu dikaitkan dengan tingkat penghasilan dan siklus kehidupannya. Mereka yang berpenghasilan rendah misalnya, akan memilih menyewa atau mengontrak saja karena sesuai dengan tingkat penghasilannya.

Dimensi siklus kehidupan membahas tahap-tahap seseorang mulai menapak dalam kehidupan mandirinya, dalam artian bahwa semua kebutuhan hidupnya seratus persen ditopang oleh penghasilannya sendiri. Secara umum, makin lanjut tahap siklus kehidupannya makin tinggi “*income*” sehingga kaitannya dengan dua dimensi terdahulu menjadi lebih jelas.

Dimensi penghasilan menekankan pembahasannya pada besar kecilnya penghasilan yang diperoleh persatuan waktu. Dengan asumsi bahwa makin lama seseorang menetap di suatu kota, makin mantap posisi kepegawaiannya dalam pekerjaannya, makin tinggi pula tingkat penghasilan yang diperolehnya persatuan waktu tertentu.

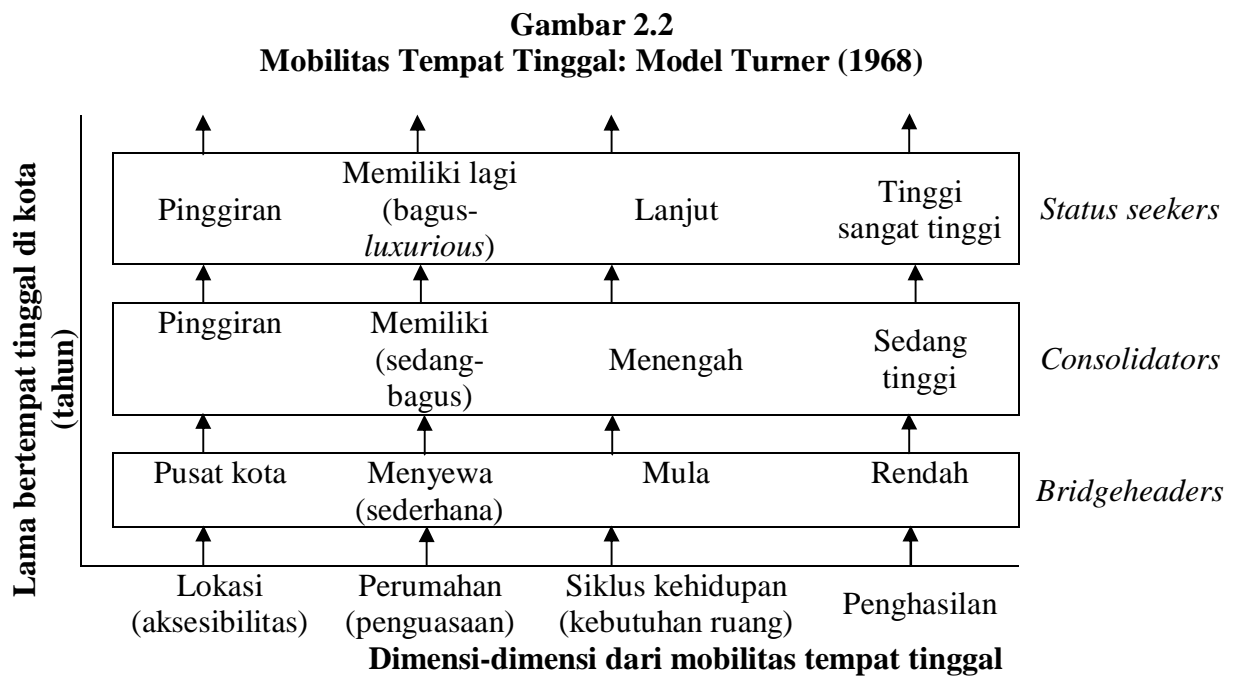
Menurut Turner (1968) dalam Hadi Sabari Yunus (2004) perilaku penduduk dalam menentukan tempat tinggalnya juga dipengaruhi oleh strata sosial, seperti yang telah lebih dulu dijelaskan pada bagian latar belakang. Strata sosial tersebut antara lain:

1. *Bridgeheaders*: golongan yang baru datang di kota dengan kemampuan ekonomi yang masih rendah dan lebih senang bertempat tinggal di lokasi yang dekat dengan tempat kerjanya (pusat kota atau CBD) dengan maksud supaya pengeluaran untuk transportasi bisa dihemat.
2. *Consolidators*: golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan dengan kemampuan ekonomi yang semakin meningkat. Pada golongan ini, mereka cenderung memilih tempat tinggal yang berada 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 jauh lebih murah, sedikit peraturan-peraturan yang membatasi kegiatannya sehari-hari, kepadatan penduduk yang relatif rendah, kepadatan lalu lintas rendah sehingga terbebas dari kemacetan, pemandangan

alam relatif belum banyak terusik dan udara yang segar sangat berperan sebagai faktor-faktor golongan ini.

3. *Status seekers*: 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.

Berikut adalah bagan teori mobilitas tempat tinggal yang diungkapkan oleh Turner (1968) dalam Hadi Sabari Yunus (2004):





### 2.1.8 Teori Lokasi Perumahan

Pemilihan dan penentuan lokasi untuk properti perumahan bagi setiap orang berbeda-beda sesuai dengan pertimbangan masing-masing individunya. Beberapa ahli membuat kesimpulan mengenai pemilihan lokasi properti perumahan sebagai berikut (Richardson, 1978 dalam Intan Sari Zaitun Rahma, 2010) :

a. *Filter Down Theory*

Teori ini muncul pada tahun 1920 oleh EW Burgess untuk menerangkan pola pemukiman di Chicago. Menurut EW. Burgerss, perkembangan CBD yang pesat membuat pusat kota menjadi tidak menarik (tanah mahal, macet, polusi).

b. Hipotesis Tiebout (1956)

Tiebout mengemukakan bahwa seseorang memilih lokasi perumahan kota atau kabupaten yang pajaknya rendah atau pelayanan publiknya bagus.

c. *Trade off* Model oleh Alonso (1964) dan Solow (1972,1973)

Secara sederhana diartikan sebagai adanya *trade off* aksesibilitas terhadap ruang yang dipilih rumah tangga sebagai lokasi untuk properti perumahan. Model ini juga mengasumsikan bahwa kota melingkar dengan sebuah pusat tenaga kerja dan transportasi yang tersedia dimana-mana, semua lokasi dipertimbangkan secara homogen kecuali jarak ke pusat kota. Rumah tangga

akan bersedia membayar lebih untuk properti dengan lokasi yang lebih dekat dengan CBD karena biaya *commuting* lebih rendah.

d. Ellis (1967)

Ellis menekankan pentingnya preferensi lingkungan dan karakteristik sekitar dalam memilih lokasi perumahan.

e. Senior dan Wilson (1974)

Senior dan Wilson menyatakan bahwa untuk beberapa rumah tangga, kemudahan pencapaian ke tempat kerja tidak berarti sama sekali.

f. Little (1974) dan Kirwan & Ball (1974)

Mereka meneliti mengenai implikasi dari keinginan sebagian besar keluarga-keluarga untuk hidup dengan tetangga yang homogen.

g. *Social Agglomeration Theory* (1985)

Dikemukakan bahwa orang memilih rumah dengan pertimbangan utama bahwa dia akan nyaman bersama dengan kelompok sosial tertentu dimana kelompok ini bisa terbentuk berdasarkan ras, pendapatan, usia, dan lain sebagainya, yang kemudian timbul segregasi.

Pilihan lokasi untuk rumah tinggal menggambarkan suatu usaha individu untuk menyeimbangkan dua pilihan yang bertentangan, yaitu kemudahan ke pusat kota dan luas tanah yang bisa diperoleh. Menurut Catanese dan Synder (1989) terdapat beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi tempat tinggal (perumahan):

- a. Hukum dan lingkungan, akankah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan.
- b. Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm), jaringan drainase.
- c. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan.
- d. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.
- e. Estetika, yang dipertimbangkan adalah pemandangan yang menarik.
- f. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan *real estate* tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan.
- g. Fasilitas pelayanan, yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.

Terdapat beberapa ahli lain yang menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi individu atau sebuah keluarga memilih lokasi tempat tinggal, yaitu:

**Tabel 2.1**  
**Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal**  
**Menurut Beberapa Ahli**

No	Ahli	Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi tempat tinggal
1.	Drabkin (1980)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Aksesibilitas yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota.</li> <li>b. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman.</li> <li>c. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.</li> <li>d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain.</li> </ul>
2.	Bourne (1975)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.</li> <li>b. Karakteristik fisik dan lingkungan permukiman: kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.</li> <li>c. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran.</li> <li>d. Lingkungan sosial: permukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.</li> <li>e. Karakteristik <i>site</i> rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.</li> </ul>

Sumber: Malla Paruntung, 2004

### 2.1.9 Penelitian Terdahulu

- a. Agus Agus Warsono pada tahun 2006 melakukan penelitian dengan judul *Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman*. Tujuan dari penelitian ini yakni, untuk mengkaji hubungan berpengaruh perkembangan permukiman pinggiran kota, dengan tipologi perkembangan kelompok-kelompok permukiman, yang akan dicapai melalui sasaran penelitian meliputi: mengkaji tipologi perkembangan kelompok permukiman dan mengkaji faktor berpengaruh aspek perkembangan permukiman pinggiran kota, serta menganalisa hubungan terganggu tipologi perkembangan kelompok permukiman dengan faktor perkembangan permukiman pinggiran kota pada koridor Jalan Kaliurang, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. Metode penelitian digunakan metode survei untuk mengetahui sikap masyarakat pada perkembangan permukiman pinggiran kota, yang memperlihatkan tipologi perkembangan kelompok permukiman yang teratur, sebagai bentuk daya dukung ruang lingkungan perumahan yang meningkat, maupun tipologi perkembangan kelompok permukiman yang tidak teratur, sebagai bentuk lingkungan perumahan dengan daya dukung ruang yang menurun. Variabel penelitian sebagai variabel dependen kategori tipologi perkembangan kelompok-kelompok permukiman yakni meliputi: 1) tipologi perkembangan kelompok

permukiman yang teratur dan, 2) tipologi perkembangan kelompok permukiman yang tidak teratur. Sedangkan faktor-faktor berpengaruh perkembangan permukiman pinggiran kota sebagai variabel independen adalah: a) pertumbuhan penduduk, b) persaingan memperoleh lahan, c) hak-hak pemilikan lahan, d) kegiatan developer, e) perencanaan, f) perkembangan teknologi, g) lingkungan fisik. Analisis dilakukan untuk memperoleh gambaran fenomena empiris atas perkembangan permukiman pinggiran kota dibandingkan dengan teori. Berdasarkan hasil analisis diketahui faktor dominan perkembangan permukiman pinggiran kota yang mempengaruhi tipologi perkembangan kelompok-kelompok permukiman pada koridor Jalan Kaliurang, Kabupaten Sleman. Setelah dilakukan kajian, hasil analisis menunjukkan bahwa pada perkembangan permukiman pinggiran kota terjadi penurunan daya dukung ruang lingkungan perumahan sebesar 25,89%, yang diperlihatkan oleh tipologi perkembangan kelompok permukiman yang tidak teratur. Adapun faktor-faktor perkembangan permukiman pinggiran kota yang cenderung mempengaruhi tipologi perkembangan kelompok permukiman yang teratur adalah: a) faktor pertumbuhan penduduk, b) faktor hak-hak pemilikan lahan. Sedangkan faktor yang cenderung mempengaruhi tipologi perkembangan kelompok permukiman yang tidak teratur, yaitu: c) faktor persaingan memperoleh lahan. Hubungan berpengaruh faktor persaingan

memperoleh lahan dengan menurunnya daya dukung ruang lingkungan perumahan, yakni tercermin pada sikap penduduk yang lebih mempertahankan lahan pekarangan di perkampungan. Ketika terjadi persaingan untuk memperoleh lahan mereka mengalihkan aktivitas kegiatan usaha pertaniannya pada lahan pekarangan yang sekaligus juga sebagai tempat hunian (*mix use*). Hal itu berpotensi pada kurang optimalnya kemampuan ruang lingkungan perumahan untuk menampung kegiatan bermukim, oleh karenanya perlu ada upaya penanganan untuk meningkatkan dayadukung ruang lingkungan perumahan.

- b. Intan Sari Zaitun Rahma pada tahun 2010 melakukan penelitian yang berjudul *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari di Kota Semarang)*. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor - faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan khususnya tipe cluster pada perumahan Tamansari Majapahit Semarang. Alat analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda. Responden penelitian ini adalah penghuni perumahan Tamansari Majapahit Semarang. Hasil analisis menunjukkan bahwa harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah. Dari pengujian koefisien determinasi diketahui bahwa 68,6 % dari variasi yang terjadi di dalam variabel keputusan pembelian secara bersama-sama di pengaruhi

oleh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan dan harga substitusi. Sedangkan sisanya sebesar 31,4 % dipengaruhi oleh faktor-faktor lain. Dari hasil penelitian ini didapat bahwa faktor fasilitas sangat berpengaruh dalam pembelian rumah. Dilihat dari besarnya koefisien yang mempengaruhi keputusan pembelian fasilitas sebesar 0,486; pendapatan sebesar 0,443; lokasi sebesar 0,340; lingkungan sebesar 0,296; harga substitusi sebesar 0,283; dan harga sebesar 0,268.

- c. Malla Paruntung pada tahun 2004 melakukan penelitian tentang *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura*. Tujuan studi ini adalah meneliti dan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni perumahan sehingga memilih Perumnas IV sebagai tempat tinggal/bermukim, serta pertimbangan Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah sehingga memilih kawasan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV. Sasaran penelitian adalah: identifikasi faktor persepsi/pertimbangan penghuni perumahan, Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV. Sehingga didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan, Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV. Sehingga didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi



perumahan, berdasarkan persepsi/pertimbangan stakeholder pada saat awal perencanaan dan pemilihan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV dan tempat tinggal. Dalam studi ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan survei, dengan metode analisis kuantitatif dan deskriptif kualitatif. Analisis faktor digunakan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni perumahan, kemudian dilakukan analisis *cross tabulation* antar faktor pemilihan lokasi perumahan dengan karakter penghuni perumahan. Analisis tabel distribusi frekuensi dan uji keselarasan Kendall digunakan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi pertimbangan Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV. Penilaian dilakukan terhadap variabel yang merupakan hasil identifikasi awal kajian teori yaitu 19 variabel persepsi penghuni perumahan, 22 variabel faktor pertimbangan Perusahaan Umum Perumnas dan 18 variabel faktor pertimbangan Pemerintah Daerah. Dari hasil penelitian ditemukan beberapa aspek faktor yang mempengaruhi yaitu: aksesibilitas, biaya, tanah/lahan, sarana dan prasarana, kenyamanan, hukum dan peraturan serta kebijakan atau kepentingan. Dalam memilih lokasi perumahan terjadi perbedaan-perbedaan antara stakeholder, sesuai dengan persepsi/ pertimbangan dan kepentingan masing-masing. Prioritas pertama penghuni perumahan aspek aksesibilitas yaitu faktor kemudahan angkutan

umum. Prioritas pertama Perusahaan Umum Perumnas aspek tanah/lahan yaitu faktor bukan merupakan daerah konservasi. Prioritas pertama Pemerintah Daerah aspek biaya yaitu faktor harga tanah yang murah. Pemerintah Daerah mengabaikan faktor daerah bekas resapan air/rawa sebagai faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV.

- d. Rumata Christella Hutapea, 2008 melakukan penelitian tentang *Preferensi Bermukim Penduduk di wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus: Perumnas Helvetia; Kec. Medan Helvetia)*. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi: preferensi bermukim pada wilayah studi, kondisi lingkungan kawasan wilayah studi, kelayakan dari prasarana dan sarana yang ada pada Perumnas Helvetia dan mengetahui karakteristik penduduk. Perolehan data dengan cara penyebaran kuesioner kepada responden yang bermukim di perumahan tersebut. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan Analisis Statistik Deskriptif. Hasil analisis deskriptif yang digunakan untuk menganalisis data dari penelitian ini adalah variabel kondisi permukiman, transportasi dan jarak antara tempat tinggal dengan tempat beraktifitas. Dari uji distribusi chi kuadrat dapat diketahui hubungan antar variabel dengan preferensi bermukim penduduk di Perumnas Helvetia, dimana hubungan antara kondisi permukiman dengan preferensi

bermukim sangat erat, hubungan antara transportasi dengan preferensi bermukim erat, sedangkan hubungan antara jarak tempat tinggal ke tempat beraktifitas dengan preferensi bermukim tidak erat.

**Tabel 2.2**  
**Rangkuman Penelitian Terdahulu**

<b>Judul dan Nama Penulis</b>	<b>Tujuan</b>	<b>Variabel</b>	<b>Metode Analisis</b>	<b>Hasil</b>
<i>Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman</i> (Agus Agus Warsono, 2006)	a. Mengkaji tipologi perkembangan kelompok permukiman. b. Mengkaji faktor berpengaruh aspek perkembangan permukiman pinggiran kota. c. Menganalisa hubungan terganggu tipologi perkembangan kelompok permukiman dengan faktor perkembangan permukiman pinggiran kota pada koridor Jalan Kaliurang, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman.	a. Dependen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• tipologi perkembangan kelompok permukiman yang teratur</li> <li>• tipologi perkembangan kelompok permukiman yang tidak teratur</li> </ul> b. Independen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pertumbuhan penduduk</li> <li>• persaingan memperoleh lahan</li> <li>• hak-hak pemilikan lahan</li> <li>• kegiatan developer</li> <li>• perencanaan</li> <li>• perkembangan teknologi</li> <li>• lingkungan fisik</li> </ul>	a. Analisis Kuantitatif dan Kualitatif b. Analisis Diskriminan: $Y_1 = X_1 + X_2 + X_3 + \dots X_n$	a. Faktor yang cenderung berpengaruh pada tipologi perkembangan kelompok permukiman teratur: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pertumbuhan penduduk;</li> <li>• hak-hak pemilikan lahan.</li> </ul> b. Faktor yang cenderung berpengaruh pada tipologi perkembangan kelompok permukiman yang tidak teratur adalah persaingan memperoleh lahan.
<i>Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan</i>	Menganalisis faktor - faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan khususnya tipe	a. Dependen: keputusan pembelian rumah b. Independen;	Analisis Regresi Berganda: $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5$	a.harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan, dan harga substitusi berpengaruh terhadap

<p><i>Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari di Kota Semarang)</i> oleh Intan Sari Zaitun Rahma, 2010.</p>	<p>cluster pada perumahan Tamansari Majapahit Semarang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• harga</li> <li>• fasilitas</li> <li>• lokasi</li> <li>• lingkungan</li> <li>• pendapatan</li> <li>• harga substitusi</li> </ul>	$+b_6X_6 + e$	<p>keputusan pembelian rumah.</p> <p>b. Dari uji koefisien determinasi diketahui bahwa 68,6% variasi yang terdapat dalam variabel secara bersama-sama dipengaruhi oleh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan, dan harga substitusi.</p> <p>c. Faktor fasilitas sangat berpengaruh dalam pembelian rumah.</p>
<p><i>Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura</i> (Malla Paruntung, 2004)</p>	<p>Meneliti dan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni perumahan sehingga memilih Perumnas IV sebagai tempat tinggal/bermukim, serta pertimbangan Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah sehingga memilih kawasan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan</p>	<p>a. Dependen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Persepsi penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.</li> <li>• Pertimbangan Perum Perumnas dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.</li> <li>• Pertimbangan Pemda</li> </ul>	<p>Analisis kuantitatif, dan deskriptif kualitatif.</p> <p>a. Analisis faktor digunakan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni perumahan, lalu dilakukan analisis <i>cross tabulation</i> antar faktor pemilihan lokasi perumahan dengan karakter penghuni perumahan.</p>	<p>a. Ada beberapa aspek faktor yang mempengaruhi: aksesibilitas, biaya, tanah/lahan, sarana dan prasarana, kenyamanan, hukum dan peraturan serta kebijakan atau kepentingan.</p> <p>b. Prioritas pertama bagi penghuni perumahan adalah aspek aksesibilitas yaitu kemudahan angkutan</p>

	Perumnas IV.	<p>memilih lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.</p> <p>b. Independen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sembilan belas variabel persepsi bagi penghuni perumahan.</li> <li>• Dua puluh dua variabel faktor pertimbangan bagi Perum Perumnas.</li> <li>• Delapan belas variabel faktor pertimbangan bagi Pemerintah Daerah.</li> </ul>	<p>b. Analisis tabel distribusi ferkuensi dan uji keselarasan Kendall digunakan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi pertimbangan Perum Perumnas dan Pemda dalam memilih lokasi Perumahan Perumnas IV.</p>	<p>umum.</p> <p>c. Prioritas pertama bagi Perum Perumnas adalah aspek tanah/lahan yaitu yang bukan merupakan daerah konservasi.</p> <p>d. Prioritas pertama Pemda adalah aspek biaya yaitu faktor harga tanah yang murah.</p>
<p><i>Preferensi Bermukim Penduduk di Wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus: Perumnas Helvetia; Kecamatan Medan Helvetia) oleh Rumata Christella Hutapea, 2008</i></p>	<p>Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi: preferensi bermukim pada wilayah studi, kondisi lingkungan kawasan wilayah studi, kelayakan dari prasarana dan sarana yang ada pada Perumnas Helvetia dan mengetahui karakteristik penduduk.</p>	<p>a. Dependen: preferensi bermukim di Perumnas Helvetia.</p> <p>b. Independen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi permukiman</li> <li>• Transportasi</li> <li>• Jarak antara tempat tinggal dengan tempat beraktivitas.</li> </ul>	<p>Analisis statistik deskriptif.</p>	<p>a. Hubungan antara kondisi permukiman dengan preferensi bermukim sangat erat.</p> <p>b. Hubungan antara transportasi dengan preferensi bermukim erat.</p> <p>c. Hubungan antara jarak tempat tinggal ke tempat beraktivitas dengan preferensi bermukim tidak erat.</p>

### 2.1.10 Variabel yang Akan Diteliti

Berdasarkan landasan teori dan penelitian yang ada, terdapat banyak faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi tempat tinggal. Dari sekian banyak faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan tempat tinggal, pada penelitian ini faktor yang akan dijadikan sebagai variabel penelitian akan dibagi menjadi dua jenis variabel yaitu variabel terikat (*dependent*) serta variabel bebas (*independent*). Pengukuran variabel didapatkan melalui perhitungan skor dalam setiap indikator dari masing-masing variabel. Berikut adalah variabel yang terpilih dalam penelitian ini:

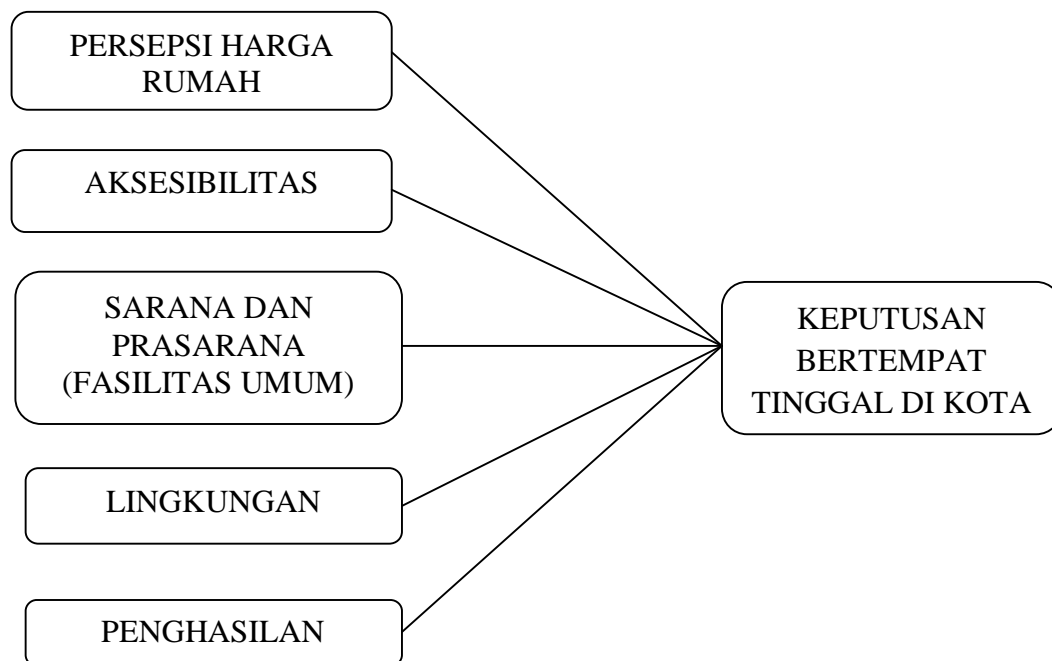
- a. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta. Menurut Howard dan Shay (Antonius, 2005 dalam Intan Sari Zaitun Rahma, 2010) ukuran yang menentukan konsumen dalam membeli satu produk antara lain adalah: keyakinan, ketertarikan, dan kepercayaan.
- b. Variabel bebas yang terpilih dalam penelitian ini adalah aksesibilitas (Lhust, 1997), lingkungan (Drabkin, 1980 dalam Malla Paruntung, 2004), penghasilan (Turner, 1968, dalam Hadi Sabari Yunus, 2004), fasilitas umum dan persepsi harga rumah (Catanese dan Synder, 1989).

## 2.2 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan landasan teori dan kajian terhadap penelitian terdahulu, maka disusun suatu kerangka pemikiran teori mengenai penelitian yang akan dilakukan.

Kerangka pemikiran teori tersebut adalah sebagai berikut :

**Gambar 2.3**  
**Kerangka Pemikiran**



Landasan dari penyusunan kerangka pemikiran dalam penelitiann ini adalah sebagai berikut:

1. Pengaruh persepsi harga rumah terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi.



Sesuai dengan hukum permintaan bahwa harga suatu barang atau produk berpengaruh negatif terhadap jumlah permintaan yang diminta. Sehingga apabila harga suatu barang mengalami kenaikan maka jumlah permintaan akan menurun, sedangkan apabila harga barang tersebut mengalami penurunan maka jumlah permintaan akan mengalami kenaikan (Case dan Fair, 2007). Hal tersebut juga terjadi pada harga rumah yang akan dibeli penduduk. Harga lahan atau rumah di pinggiran Kota Jakarta seperti Kota Bekasi relatif lebih murah dibandingkan di Kota Jakarta. Karena harga sewa tanah sangat dipengaruhi oleh jarak tanah tersebut dengan pusat kota. Semakin dekat jarak tanah dengan pusat kota, maka harga tanah itu akan semakin mahal. Begitu juga sebaliknya, tanah yang berjarak paling jauh dengan pusat kota tentunya memiliki nilai yang paling rendah dibandingkan dengan tanah yang lain (O'Sullivan, 2007).

## 2. Pengaruh aksesibilitas terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi.

Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak (Koestoer, 1997 dalam Malla Paruntung, 2004). Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan sekitar. Dalam bukunya yang berjudul *Real Estate Valuation Principles and Applications*, Lusht (1997) terdapat dua faktor utama yang menentukan lokasi tempat tinggal yaitu aksesibilitas dan lingkungan sekitar (komunitas). Aksesibilitas mempengaruhi

nilai lahan, semakin dekat dengan pusat kota (CBD) maka nilai tanah akan semakin tinggi atau semakin bernilai. Lingkungan yang mendukung kenyamanan tinggal akan mendorong pemilihan tempat tinggal di lokasi tersebut.

3. Pengaruh fasilitas umum terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi.

Menurut Drabkin (1980) dalam Malla Paruntung (2004) dan Catanese dan Synder (1989), sarana dan fasilitas pelayanan umum menjadi salah satu faktor penting yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal bagi penduduk atau suatu keluarga. Dimana hal-hal yang dipertimbangkan antara lain adalah ketersediaan air bersih, gas, listrik, telepon, drainase, alarm, kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran.

4. Pengaruh lingkungan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi.

Menurut Malla Paruntung (2004) persyaratan permukiman adalah meliputi faktor lingkungan dan aksesibilitas tinggi. Faktor lingkungan fisik dan non fisik sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu permukiman. Keadaan lingkungan perumahan yang baik akan diikuti oleh meningkatnya tingkat kehidupan para penghuninya. Kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada didalamnya. Menurut Amos Rapport (1987) dalam Malla Paruntung (2004) komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi:

- a. variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.
- b. variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang.
- c. variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan.

- d. variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.

Kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Salah satu daya tarik dari suatu lokasi permukiman adalah lingkungan.

5. Pengaruh penghasilan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi.

Menurut Smith (Budiharjo, 1998 dalam Malla Paruntung, 2004) masyarakat yang berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi rumah dekat dengan lapangan pekerjaan sebagai preferensi utama, kemudian menyusul kejelasan status kepemilikan dan terakhir adalah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan. Begitu juga yang diungkapkan oleh Turner (1968) dalam Hadi Sabari Yunus (2004) bahwa pada golongan masyarakat yang telah mengalami peningkatan kesejahteraan mulai memikirkan untuk memiliki rumah sendiri di tempat lain dengan kondisi yang lebih baik, prioritas untuk dekat dengan tempat kerja. Pada golongan ini pilihan tempat tinggal diarahkan ke pinggiran yang menurut mereka menjanjikan kenyamanan dalam bertempat tinggal yang disebut dengan *consolidator*.

### **2.3 Hipotesis**

Hipotesis pada dasarnya merupakan suatu proporsi atau anggapan yang mungkin benar dan sering digunakan sebagai dasar pembuatan keputusan atau pemecahan persoalan ataupun untuk dasar penelitian lebih lanjut. Anggapan atau

asumsi dari suatu hipotesis juga merupakan data, namun karena adanya kemungkinan kesalahan, maka apabila akan digunakan sebagai dasar pembuatan keputusan harus diuji terlebih dahulu dengan menggunakan data hasil observasi (J. Supranto, 2009).

Adapun hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Persepsi terhadap harga rumah diduga berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.
2. Aksesibilitas diduga berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.
3. Sarana dan prasarana atau fasilitas umum diduga berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.
4. Lingkungan diduga berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.
5. Penghasilan diduga berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional**

Dalam praktik, istilah variabel dipakai oleh para ilmuwan dan peneliti sebagai sinonim untuk konstruk atau hal yang sedang diteliti. Dalam konteks ini, suatu variabel merupakan “simbol yang diberi angka atau nilai” (Cooper dan Emory, 1996). Skala yang digunakan untuk mengukur variabel terikat dalam penelitian ini adalah berjenis skala nominal. Pemberian skor pada skala nominal hanya berfungsi sebagai penanda atau pembeda jawaban setiap responden (tidak memiliki nilai berarti). Sedangkan skala yang digunakan untuk mengukur variabel bebas dalam penelitian ini adalah berjenis skala ordinal dengan menggunakan Skala Likert kecuali untuk variabel penghasilan. Skala ini mengukur variabel atau konstruk berdasarkan pada subyek (responden penelitian) untuk menyatakan persetujuannya terhadap suatu konsep psikologis (persepsi) yang disusun dalam sebuah penelitian (Imam Ghazali, 2008). Karena sebagian besar variabel dalam penelitian ini menggunakan skala yang sama yaitu skala likert, maka setiap variabel atau konstruk dalam penelitian ini diukur berdasarkan persepsi atau konsep psikologis yang disusun untuk dapat mewakili nilai dari setiap variabel.

##### **3.1.1 Variabel Tak Bebas (*Dependent Variable*)**

Variabel tak bebas adalah variabel yang nilainya dipengaruhi oleh variabel lain. Variabel tak bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah keputusan

bertempat tinggal di Kota Bekasi (Y). Variabel terikat dalam penelitian ini diukur dengan skala nominal yaitu: skor 1 untuk responden yang bertempat tinggal di daerah perumahan sedangkan bagi responden yang bertempat tinggal di daerah bukan perumahan diberi skor 0. Dalam penelitian ini, mereka yang bekerja di Kota Jakarta dan telah memiliki rumah atau tempat tinggal dengan status milik sendiri atau lainnya dianggap telah melakukan keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi.

### **3.1.2 Variabel Bebas (*Independent Variable*)**

Variabel bebas adalah variabel yang nilainya berpengaruh terhadap variabel lain. Variabel independen dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **a. Persepsi harga (X1)**

Karena penelitian ini mencakup penduduk yang bertempat tinggal di daerah perumahan dan non perumahan, maka definisi operasional harga dalam penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu bagi penduduk yang membangun rumahnya sendiri (bukan dari pihak lain atau pengembang perumahan) maka yang dimaksud dengan harga dalam penelitian ini adalah persepsi harga dari lahan yang dibeli. Sedangkan bagi penduduk migran yang telah membeli rumah yang siap pakai maka harga yang dimaksud adalah persepsi responden terhadap harga rumah tersebut. Penekanan terhadap harga sangat terkait dengan fungsi atau kegunaan yang dirasakan penduduk. Harga yang mahal bukan berarti dijauhi

penduduk, tetapi dikatakan mahal jika penduduk tidak dapat memaksimalkan fungsi atau kegunaan produk tersebut. Mahal tidak lagi diukur dari nilai mata uang yang dikeluarkan penduduk, dengan kata lain sifat harga sangat paradoksial atau tidak tetap. Harga adalah suatu yang dipersepsikan oleh penduduk, semakin baik persepsi penduduk terhadap harga produk menunjukkan adanya maksimalisasi fungsi atau kegunaan produk tersebut (Hermawan, 2002 dalam Intan Sari Zaitun Rahma, 2010). Persepsi harga dapat dipandang dari kesesuaian antara pengorbanan yang dilakukan penduduk dengan nilai yang akan diterimanya setelah melakukan pembelian. Dari hal itulah penduduk akan mempersepsikan harga produk tersebut (Hermawan, 2002, dalam Intan Sari Zaitun Rahma, 2010). Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan untuk menjelaskan variabel persepsi harga adalah :

1. Kesesuaian/keterjangkauan harga oleh segmentasi yang dituju.
2. Kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima .
3. Kesesuaian harga dengan kualitas rumah atau luas lahan yang diharapkan.

b. Aksesibilitas (X2)

Aksesibilitas adalah keadaan atau ketersediaan hubungan dari satu tempat ke tempat lain. Pengertian lainnya adalah kemudahan seseorang atau kendaraan untuk bergerak dari satu tempat ke tempat lain dengan aman, nyaman dan dengan kecepatan yang wajar. Atau pengertian lainnya adalah jumlah panjang jalan di suatu wilayah dalam satuan kilometer dibagi dengan luas wilayah tersebut dalam

satuan kilometer persegi (Maman Djumantri, et.al., 2009). Aksesibilitas dalam penelitian ini mencakup (Malla Paruntung, 2004):

1. Kemudahan dalam mengakses kendaraan umum.
2. Kondisi jalan lokal yang baik dan memadai.
3. Kemudahan dalam mencapai lokasi tempat tinggal.
4. Kelancaran lalu lintas menuju lokasi tempat tinggal.
5. Kedekatan dengan pusat kota.
6. Kemudahan dalam mencapai tempat kerja/aktivitas.

c. Fasilitas Umum (X3)

Fasilitas berarti prasarana atau wahana untuk mempermudah melakukan sesuatu, yang biasa dihubungkan dengan pemenuhan prasarana umum, atau pengertian lainnya adalah semua atau bagian dari kelengkapan prasarana dan sarana. Sedangkan fasilitas pelayanan umum berarti sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, diselenggarakan oleh pemerintah dan pembangun swasta pada lingkungan permukiman (Maman Djumantri, et.al., 2009). Dalam penelitian ini yang menjadi indikator untuk fasilitas antara lain adalah (Malla Paruntung, 2004):

1. Kondisi jalan lingkungan permukiman.
2. Ketersediaan air bersih.
3. Ketersediaan jaringan listrik.
4. Ketersediaan tempat pembuangan sampah.



5. Kondisi saluran pembuangan air kotor.
6. Ketersediaan jaringan telepon.
7. Kemudahan mengakses pelayanan pendidikan (sekolah).
8. Kemudahan mendapat pelayanan kesehatan (klinik, puskesmas, rumah sakit).
9. Dekat dengan pasar atau toko untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.
10. Dekat dengan sarana hiburan dan rekreasi.

d. Lingkungan (X4)

Lingkungan memiliki dua aspek dimensi yaitu lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Yang termasuk dalam lingkungan sosial adalah semua interaksi sosial antara dan di antara masyarakat (J Paul Peter & Jerry C Olson, 1996:5). Penduduk dapat berinteraksi dengan orang lain baik secara langsung maupun secara mengamati. Sedangkan yang termasuk lingkungan fisik (*physical environment*) adalah semua aspek non manusia dalam lingkungan dimana perilaku penduduk terjadi (J. Paul Peter & Jerry C Olson, 1996:8). Setiap aspek lingkungan fisik dapat dibagi menjadi elemen ruang (*spatial*) dan non ruang (*non spatial*). Indikator yang digunakan untuk menjelaskan variabel lingkungan dalam penelitian ini adalah (Intan Sari Zaitun Rahma, 2010) :

1. Kondisi udara di lingkungan perumahan.
2. Lingkungan yang kondusif bagi tumbuh kembang anak-anak.
3. Lingkungan bebas banjir.

4. Keamanan lingkungan perumahan.
5. Kemampuan menjaga privasi penghuni.
6. Lingkungan masyarakat yang baik.

e. Penghasilan (X5)

Yang dimaksud dengan penghasilan dalam penelitian ini adalah diukur dengan penghasilan per bulan responden. Variabel penghasilan ini tetap diukur dengan skala ordinal karena desain kuesioner tertutup yang telah menyediakan alternatif jawaban bagi responden dengan jumlah antara penghasilan tiap bulannya. Skor 1 adalah untuk responden yang menjawab penghasilan per bulannya < Rp 1 juta, skor 2 untuk jawaban penghasilan per bulan Rp. 1 – 3 juta. Skor 3 diberikan untuk jawaban Rp 3,1 – 5 juta tiap bulan, dan skor 4 untuk responden yang menjawab penghasilan per bulannya > Rp 5 juta.

### 3.2 Populasi dan Sampel

Populasi (*universe*) adalah totalitas dari semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap yang akan diteliti (bahan penelitian). Objek atau nilai disebut unit analisis atau elemen populasi. Unit analisis dapat berupa orang, perusahaan, hasil produksi, rumah tangga, dan tanah pertanian. Sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang diambil melalui cara-cara tertentu yang juga memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap yang dianggap bisa mewakili populasi. Objek atau nilai yang akan diteliti dalam sampel disebut unit

sampel. Unit sampel mungkin sama dengan unit analisis tetapi mungkin juga tidak (M. Iqbal Hasan, 2005).

Populasi dalam penelitian ini hanya terbatas pada seluruh penduduk migran yang tinggal di Kota/Kabupaten Bekasi namun bekerja atau bermatapencarian di Kota Jakarta. Kriteria migran dalam penelitian ini adalah penduduk migran permanen yang telah bertempat tinggal di Kota Bekasi dan bekerja di Kota Jakarta selama minimal satu tahun.

Untuk mempermudah penelitian dalam mendapatkan data primer karena jumlah populasi yang sangat besar maka diperlukan penarikan jumlah sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang ada. Dari berbagai rumus yang ada, terdapat sebuah rumus yang dapat digunakan untuk menentukan besaran sampel yaitu rumus Slovin (Consuelo, 1993 dalam Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, 2005) :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} \quad (5.1)$$

dimana:

n = jumlah sampel

N = jumlah populasi

e = toleransi kesalahan dalam menetapkan sampel maksimal 10% (0.1)

Penentuan populasi dalam penelitian didasarkan pada keterangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Bekasi melalui sebuah artikel profil Kota Bekasi tahun 2011 yang menyebutkan bahwa penduduk Kota Bekasi yang bekerja di Kota

Jakarta adalah separuh atau 50% dari total penduduk yang ada (<http://www.hrcjogja.org>). Diasumsikan dari total penduduk Kota Bekasi yang bekerja di Kota Jakarta, 90% nya adalah penduduk migran mengingat proporsi penduduk migran di Kota Bekasi mencapai 82% dari total penduduk yang ada. Berdasarkan hasil Susenas 2010 dari BPS Kota Bekasi jumlah penduduk Kota Bekasi pada tahun 2010 adalah sebesar 2.334.871. Maka jumlah sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 N &= 2.334.871 : 2 \\
 &= 1.167.435,5 \times 90\% \\
 &= 1.050.691,95 = \mathbf{1.050.692} \qquad (5.2)
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 n &= \frac{1.050.692}{1 + 1.050.692 (0,1)^2} \\
 n &= \frac{1.050.692}{10.507,92} \\
 n &= 99,99 \qquad (5.3)
 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas sampel yang dihasilkan adalah 99,99 dan dibulatkan menjadi 100 sampel.

Dengan mempertimbangkan keterbatasan pada kejelasan data, maka metode pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode *snowball sampling* yaitu teknik penarikan sampel yang dimulai dengan kelompok kecil yang dijadikan sebagai informan kunci yang kemudian diminta untuk menunjuk kawan masing-masing. Kemudian kawan-kawan ini diminta pula menunjukkan

kawan masing-masing pula, dan begitu seterusnya sehingga kelompok itu senantiasa bertambah besarnya, bagaikan bola salju yang kian bertambah besar bila meluncur dari puncak bukit ke bawah (S. Nasution, 2009). Dalam penelitian ini, pengumpulan data primer dilakukan dengan memilih 10 orang responden kunci yang kemudian diminta untuk menyebarkan kuesioner kepada responden lain hingga terkumpul 100 data primer terpilih, dari responden yang memenuhi kriteria sampel dalam penelitian ini.

### **3.3 Jenis dan Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu data sekunder dan data primer. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari laporan-laporan dan buku-buku yang mempunyai hubungan dengan penelitian yaitu dengan cara pencatatan dari sumber yang diperoleh dari berbagai edisi, laporan-laporan yang diterbitkan Badan Pusat Statistik (BPS) dan data yang diterbitkan dari sumber-sumber penunjang lainnya seperti jurnal, artikel, dan literatur lainnya. Sedangkan data primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah jawaban kuesioner yang disebarkan ke sejumlah penduduk migran di Kota Bekasi yang bekerja di Kota Jakarta yang memenuhi kriteria sampel serta hasil wawancara yang dilakukan kepada beberapa responden yang menjadi responden kunci.

### **3.4 Metode Pengumpulan Data**

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder dalam penelitian ini adalah dengan metode dokumentasi, yaitu dengan cara melakukan pencatatan data sekunder yang didapatkan dari beberapa sumber yang terkait dengan penelitian ini. Sedangkan metode yang digunakan untuk mengumpulkan data primer dalam penelitian ini adalah dengan melakukan penyebaran kuesioner dengan skala Likert kepada sejumlah responden yang memenuhi kriteria sampel dan diisi secara mandiri oleh responden yang bersangkutan. Pertanyaan-pertanyaan yang terdapat dalam kuesioner merupakan daftar pertanyaan yang bersifat tertutup karena telah disediakan alternatif jawaban sehingga responden merasa mudah dalam mengisi kuesioner. Selain itu dilakukan juga wawancara kepada sebagian responden untuk menggali informasi lebih jauh terkait studi ini yang bertujuan untuk memperkuat interpretasi hasil terhadap data yang akan diolah nantinya.

### **3.5 Metode Analisis**

#### **3.5.1 Uji Reliabilitas dan Validitas Suatu Konstruksi atau Konsep**

##### **3.5.1.1 Skala Pengukuran Variabel**

Variabel dependen (terikat) dalam penelitian ini menggunakan skala nominal (kategorikal) yaitu 0 untuk jawaban responden yang bertempat tinggal di daerah perumahan dan 1 untuk jawaban responden yang bertempat tinggal di daerah bukan perumahan. Untuk beberapa variabel bebas yaitu:

persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum dan lingkungan digunakan skala Likert untuk mendapatkan nilai variabelnya. Sedangkan untuk variabel penghasilan skala yang digunakan masih tetap berjenis ordinal tanpa diubah menjadi data interval dengan rincian sebagai berikut:

- 1 = penghasilan per bulan < Rp 1 juta
- 2 = penghasilan per bulan Rp 1 – 3 juta
- 3 = penghasilan per bulan Rp 3,1 – 5 juta
- 4 = penghasilan per bulan > Rp 5 juta.

Pada penelitian di bidang ilmu sosial seperti manajemen, psikologi, sosiologi umumnya variabel-variabel penelitiannya dirumuskan sebagai sebuah variabel *latent* atau *un-observed* (sering juga disebut konstruk) yaitu variabel yang tidak dapat diukur secara langsung, tetapi dibentuk melalui dimensi-dimensi yang diamati atau indikator-indikator yang diamati. Biasanya indikator-indikator ini diamati dengan menggunakan kuesioner atau angket yang bertujuan untuk mengetahui pendapat responden tentang suatu hal. Skala yang sering dipakai dalam penyusunan kuesioner adalah skala ordinal atau sering disebut skala Likert, yaitu skala yang berisi lima tingkat preferensi jawaban dengan pilihan sebagai berikut:

- 1 = Sangat Tidak Setuju (STS)
- 2 = Tidak Setuju (TS)
- 3 = Ragu-ragu atau Netral (R)

4 = Setuju (S)

5 = Sangat Setuju (SS)

Skala Likert dikatakan ordinal karena pernyataan Sangat Setuju mempunyai tingkat atau preferensi yang lebih tinggi dari Setuju, dan Setuju lebih tinggi dari Ragu-ragu. Variabel yang diukur dengan skala nominal dan ordinal umumnya disebut variabel non-parametrik atau variabel non-metrik. Sedangkan variabel yang diukur dengan skala interval dan rasio disebut variabel metrik (Imam Ghozali, 2007).

Namun dalam buku lainnya yang berjudul *Model Persamaan Struktural Konsep Aplikasi Dengan Program AMOS 16.0*, Imam Ghozali (2008) menyimpulkan bahwa skala Likert dapat dianggap kontinyu atau interval. Di bidang psikologi perdebatan ini telah selesai sekitar tahun 1950-an. Sebelum adanya skala Likert, peneliti di bidang psikologi umumnya menggunakan kuesioner yang disusun dengan menggunakan skala Gutman dan Thurstone. Kedua skala ini adalah skala interval, hanya untuk mengolah data kita harus meminta bantuan *judge* (seorang ahli) untuk mengurutkan kuesioner dan memberikan skor. Likert muncul dengan menawarkan cara mengukur variabel atau konstruk berdasarkan pada subyek untuk menyatakan persetujuannya terhadap suatu konsep psikologis misal kepuasan kerja. Metode ini dikenal dengan *summated scale* (skala yang dijumlahkan).



Cara kerja skala Likert, misal variabel *latent* kepuasan kerja diukur oleh tiga indikator. Berdasarkan tiga indikator ini responden diminta persetujuannya terhadap konsep laten Kepuasan Kerja:

1 Setujukah saudara bahwa pekerjaan saudara menantang.

STS TS N S SS

2. Setujukah saudara bahwa pekerjaan saudara menyenangkan.

STS TS N S SS

3. Setujukah saudara bahwa pekerjaan saudara menjanjikan.

STS TS N S SS

Skor yang dihasilkan oleh skala Likert ini ternyata berkorelasi sebesar 92% jika dibandingkan dengan seandainya pertanyaan ini diukur dengan skala Thurstone (Edward dan Kenney, 1946 dalam Imam Ghozali, 2008). Jadi dapat disimpulkan bahwa skala Likert dapat dianggap kontinyu atau interval (Imam Ghozali, 2008).

Skala Likert mempunyai banyak keuntungan sehingga skala ini cukup populer. Skala tersebut dengan mudah dan cepat bisa dibuat. Setiap butir yang dimasukkan telah memenuhi uji empiris mengenai kemampuan membedakannya. Karena responden akan menjawab setiap butir, maka mungkin skala ini lebih andal dibandingkan dengan skala Thurstone, dan memberikan data yang lebih banyak ketimbang skala perbedaan Thurstone. Skala ini mudah dipakai baik untuk penelitian yang berfokus pada responden

dan yang berfokus pada objek. Jadi, kita dapat mempelajari bagaimana respon berbeda dari satu orang ke orang lain dan bagaimana respon berbeda antara berbagai objek. Skala ini diperlakukan sebagai suatu skala interval (Cooper dan Emory, 1996).

Banyak juga peneliti yang merubah dahulu skala Likert yang ordinal ini menjadi skala interval dengan metode *successive interval* (MSI). Skor hasil perhitungan interval ternyata mempunyai urutan yang sama dengan skor Likert. Oleh karena tidak ada perbedaan urutan, maka skala Likert dapat dianggap berskala interval. Walaupun data sudah menjadi interval tetapi kita tetap tidak dapat menginterpretasikan karena data asalnya adalah data kualitatif (Imam Ghozali, 2008). Maka dari itu pada penelitian ini, data yang akan dihasilkan melalui skala Likert yang pada awalnya berbentuk skala ordinal akan diubah dahulu menjadi data dengan skala interval melalui metode *successive interval* (MSI).

Untuk mengubah skor variabel penelitian yang berskala ordinal menjadi berskala interval dengan metode *successive interval*, dilakukan langkah-langkah berikut (Imam Ghozali, 2008):

1. Masukkan skor setiap variabel penelitian ke dalam Excel.
2. Dari menu Excel, pilih *Analyze* lalu *Successive Interval* (yang sebelumnya telah diinstal kedalam Excel).

3. Dalam kotak *Data Range* isikan range data yang akan diubah menjadi interval.
4. Pada option isikan *minimum value* skor ordinal 1 dan skor maksimalnya 5.
5. Pada output isikan hasil perhitungan interval akan diletakan di *cell* mana.
6. Pilih Ok.

### 3.5.1.2 Uji Reliabilitas

Reliabilitas sebenarnya adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliable atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Pengukuran reliabilitas dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. *Repeated measure* atau pengukuran ulang: disini seseorang akan disodori pertanyaan yang sama pada waktu yang berbeda, dan kemudian dilihat apakah ia tetap konsisten dengan jawabannya.
2. *One shoot* atau pengukuran sekali saja: disini pengukurannya hanya sekali dan kemudian hasilnya dibandingkan dengan pertanyaan lain atau mengukur korelasi antar jawaban pertanyaan. SPSS memberikan fasilitas untuk mengukur reliabilitas dengan uji statistik Cronbach Alpha ( $\alpha$ ). Suatu konstruk atau variabel dikatakan reliabel jika memberikan nilai Cronbach Alpha  $> 0.60$  (Nunnally, 1967 dalam Imam Ghozali, 2007).

### 3.5.1.3 Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu untuk mengungkapkan sesuatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut. Jadi validitas ingin mengukur apakah pertanyaan dalam kuesioner yang sudah kita buat betul-betul dapat mengukur apa yang hendak kita ukur. Mengukur validitas dapat dilakukan dengan tiga cara:

1. Melakukan korelasi antar skor butir pertanyaan dengan total skor konstruk atau variabel.

Hipotesis yang diajukan:

Ho: skor butir pertanyaan tidak berkorelasi positif dengan total skor konstruk.

Ha: skor butir pertanyaan berkorelasi positif dengan total skor konstruk

Uji signifikansi dilakukan dengan membandingkan nilai  $r$  hitung dengan  $r$  tabel untuk derajat kebebasan (*degree of freedom/df*) =  $n - 2$ , dalam hal ini  $n$  adalah jumlah sampel. Jika  $r$  hitung  $>$   $r$  tabel dan bernilai positif maka butir atau pertanyaan atau indikator tersebut dinyatakan valid. Selain membandingkan  $r$  hitung dengan  $r$  tabel, uji signifikansi dapat juga dilakukan lewat uji  $t$ , dengan membandingkan antara nilai  $t$  hitung dengan  $t$  tabel. Jika nilai  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel, maka  $H_0$  tertolak atau  $r$

memang berkorelasi positif atau indikator tersebut adalah valid. Rumus  $t$  hitung:

$$t = \frac{r}{\sqrt{\frac{1-r^2}{N-2}}} \quad (5.4)$$

2. Melakukan korelasi *bivariate* antara masing-masing skor indikator dengan total skor konstruk

Jika korelasi antara masing- masing indikator terhadap total skor konstruk menunjukkan hasil signifikan, maka dapat disimpulkan bahwa masing- masing indikator adalah valid.

3. Uji dengan *Confirmatory Factor Analysis* (CFA)

Analisis faktor konfirmatori digunakan untuk menguji apakah suatu konstruk mempunyai unidimensionalitas atau apakah indikator-indikator yang digunakan dapat mengkonfirmasi sebuah konstruk atau variabel. Jika masing-masing indikator merupakan indikator pengukur konstruk variabel maka akan memiliki *loading factor* yang tinggi.

Dengan analisis faktor konfirmatori kita ingin menguji apakah indikator tersebut betul-betul merupakan indikator konstruk dari variabel tersebut. Analisis faktor konfirmatori akan mengelompokkan masing-masing indikator ke dalam beberapa faktor.

Asumsi yang mendasari dapat tidaknya digunakan analisis faktor adalah data matrik harus memiliki korelasi yang cukup (*sufficient correlation*). Uji *Bartlett of Sphericity* merupakan uji statistic untuk

menentukan ada tidaknya korelasi antar variabel. Alat uji lain yang digunakan untuk mengukur tingkat interkorelasi antar variabel dan dapat tidaknya dilakukan analisis faktor adalah *Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy* (KMO MSA). Nilai KMO bervariasi dari 0 sampai dengan 1. Nilai yang dikehendaki harus  $> 0.50$  untuk dapat dilakukan analisis faktor.

Alat penting untuk interpretasi faktor adalah *factor rotation*. Ada dua jenis rotasi yaitu *orthogonal rotation* dan *oblique rotation*. Rotasi ortogonal melakukan rotasi dengan 90 derajat. Sedangkan rotasi yang tidak 90 derajat disebut *oblique rotation* (Imam Ghozali, 2007).

### **3.5.2. Metode Analisis *Binary Logistic Regression***

Regresi logistik bertujuan untuk menguji apakah probabilitas terjadinya variabel terikat dapat diprediksi dengan variabel bebasnya. Variabel dependen pada regresi logistik berjenis kategorikal (0 dan 1) dan regresi logistik yang membagi variabel terikatnya pada dua buah kategori disebut sebagai regresi binari logistik (*binary logistic regression*). Variabel bebas pada model regresi logistik dapat berupa kombinasi variabel kontinyu (metrik) maupun variabel kategorik (non-metrik). Model regresi logistik menggunakan transformasi logit.

Persamaan *logistic regression* untuk k variabel bebas dapat dinyatakan sebagai berikut (Imam Ghozali, 2007):

$$\text{Ln}[\text{odds (S|X1, X2, \dots, Xk)}] = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots b_k X_k \quad (5.5)$$

$$\text{atau:} \quad \text{Ln} \frac{p}{1-p} = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots b_k X_k \quad (5.6)$$

$$\text{dimana:} \quad \text{Odds (S|X1, X2, \dots Xk)} = \frac{p}{1-p} \quad (5.7)$$

$p$  adalah probabilitas variabel terikat dengan variabel bebas  $X_1, X_2, \dots X_k$ . Probabilitas kadang-kadang dinyatakan dalam istilah odds. Model log dari odds merupakan fungsi linear dari variabel bebas dan ekuivalen dengan persamaan *multiple regression* dengan log dari odds sebagai variabel terikat. Oleh karena log dari odds sering disebut logit maka persamaan regresinya disebut *multiple logistic regression* atau *logistic regression*.

Untuk sederhananya dimisalkan terdapat satu variabel bebas  $X_1$ , maka persamaan regresi logistik dapat dinyatakan sebagai berikut (Imam Ghozali, 2007):

$$\text{Ln} \frac{p}{1-p} = b_0 + b_1 X_1 \quad (5.8)$$

$$p = \frac{1}{1 + e^{-(b_0 + b_1 X_1)}} \quad (5.9)$$

Hubungan antara probabilitas  $p$  dan variabel bebas  $X_1$  adalah non linear, sedangkan hubungan antara log dari odds dan variabel bebas  $X_1$  adalah linear. Dengan demikian interpretasi terhadap koefisien variabel bebas harus dilihat pengaruhnya terhadap log dari odds (persamaan 5.8) dan bukan terhadap probabilitas  $p$  (persamaan 5.9).

Model fungsi persamaan dasar dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = f (X_1, X_2, X_3, X_4, X_5) \quad (5.10)$$

dimana: Y = keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran yang bekerja di Kota Jakarta.

X1 = persepsi harga rumah

X2 = aksesibilitas

X3 = fasilitas umum

X4 = lingkungan

X6 = penghasilan

Sedangkan dalam bentuk ekonometrika dengan metode analisis *binary logistic regression*, yaitu:

$$\text{Ln} \frac{p}{1-p} = Y = \beta_0 + \beta_1 \text{PERSEPSI HARGA} + \beta_2 \text{AKSESIBILITAS} + \beta_3 \text{FASILITAS UMUM} + \beta_4 \text{LINGKUNGAN} + \beta_5 \text{PENGHASILAN} + e \quad \dots\dots (5.11)$$

dimana:  $\text{Ln} \frac{p}{1-p}$  = keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi, 1 untuk responden yang bertempat tinggal di perumahan dan 0 yang bukan bertempat tinggal di perumahan.

$\beta_0$  = konstanta

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_5$  = koefisien regresi

e = error terms atau kesalahan pengganggu

Bentuk log (**Ln**) dari odds atau probabilitas keputusan bertempat tinggal di daerah perumahan terhadap keputusan bertempat tinggal di daerah bukan perumahan



$\left(\frac{p}{1-p}\right)$  adalah fungsi linear dari variabel bebas dalam penelitian ini sehingga hasil perhitungannya dapat diinterpretasikan seperti koefisien pada analisis regresi, karena interpretasi terhadap koefisien variabel bebas harus dilihat pengaruhnya terhadap log dari odds dan bukan terhadap probabilitas  $p$  nya saja (Imam Ghozali, 2007).

Dengan menggunakan regresi logistik binari maka penelitian ini akan mengukur tingkat probabilitas atau kemungkinan keputusan bertempat tinggal di daerah perumahan di Kota Bekasi bagi penduduk migran yang bekerja di Kota Jakarta yang dipengaruhi oleh variabel bebas berupa persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan.

Terdapat beberapa kelebihan dari metode analisis regresi logistik dibandingkan dengan metode statistika lainnya, yaitu (Imam Ghozali, 2007):

1. Analisis regresi logistik umumnya dipakai jika asumsi normalitas data tidak terpenuhi.
2. Variabel bebas dalam regresi logistik dapat berupa data campuran antara variabel metrik dan non metrik.
3. Regresi logistik tidak mensyaratkan jumlah sampel untuk kategori variabel terikat dalam jumlah yang sebanding.

Namun, karena pada awalnya sebagian besar variabel bebas yang akan dihasilkan dalam penelitian ini adalah data dengan skala ordinal (non-metrik) yang kemudian diubah menjadi data dengan skala interval (metrik), maka terdapat

beberapa hal penting yang akan berdampak pada hasil pengujian statistiknya. Berkaitan dengan hal tersebut dalam studinya, Monte Carlo, West, et.al (1995) dalam Imam Ghozali (2007) menemukan beberapa hal penting. Pertama, koefisien korelasi Pearson antar variabel kontinyu nilainya lebih besar dibandingkan jika korelasi itu antara varaibel kategori atau ordinal. Kedua, jika variabel kategorikal atau ordinal tersebut memiliki distribusi mendekati normal, maka:

- a. Jumlah kategori mempunyai pengaruh yang kecil terhadap  $\chi^2$  *likelihood ratio test model fit*.
- b. *Loading factor* dan *correlation factor* hanya sedikit *underestimate*.
- c. Estimasi error variance dibandingkan parameter lainnya lebih sensitif terhadap data kategorikal seperti yang dijelaskan pada poin b.
- d. Estimasi standard error untuk semua parameter cenderung rendah.

### 3.5.3 Menilai Model Fit

Langkah pertama adalah menilai *overall fit model* terhadap data. Beberapa uji statistik diberikan untuk menilai hal ini. Hipotesis untuk menilai model fit adalah:

Ho : model yang dihipotesiskan tidak fit dengan data

Ha : model yang dihipotesiskan fit dengan data

Dari hipotesis ini jelas bahwa kita harus menolak hipotesis nol agar model fit dengan data. Terdapat beberapa uji statistik yang dapat digunakan untuk menilai kelayakan suatu model dalam *binary logistic regression*, yaitu (Imam Ghozali, 2007):

### **3.5.3.1 Uji Likelihood L Ratio**

Uji *likelihood ratio* (rasio kemungkinan) digunakan untuk melihat pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan (bersama). Statistik yang digunakan berdasarkan pada fungsi *likelihood*. *Likelihood L* dari model adalah probabilitas bahwa model yang dihipotesiskan menggambarkan data input. Untuk menguji hipotesis nol dan alternatif, *L* ditransformasikan menjadi  $-2\text{Log}L$ . Statistik  $-2\text{Log}L$  kadang-kadang disebut *likelihood ratio  $\chi^2$  statistik*, dimana  $\chi^2$  distribusi dengan *degree of freedom*  $n - q$ ,  $q$  adalah jumlah parameter dalam model.

Statistik  $-2\text{Log}L$  dapat juga digunakan untuk menentukan jika variabel bebas ditambahkan ke dalam model apakah secara signifikan memperbaiki model fit. Selisih  $-2\text{Log}L$  untuk model dengan konstanta saja dan  $-2\text{Log}L$  untuk model dengan konstanta dan variabel bebas didistribusikan sebagai  $\chi^2$  dengan  $df$  (selisih  $df$  kedua model).

### **3.5.3.2 Cox and Snell's $R^2$ , Nagelkerke's $R^2$**

Cox dan Snell's R Square merupakan ukuran yang mencoba untuk meniru ukuran  $R^2$  pada *multiple regression* yang didasarkan pada teknik estimasi *likelihood* dengan nilai maksimum kurang dari 1 sehingga sulit diinterpretasikan. Nagelkerke's R Square merupakan modifikasi dari koefisien Cox dan Snell's  $R^2$  untuk memastikan bahwa nilainya bervariasi dari 0 – 1. Hal ini dilakukan dengan cara membagi nilai Cox dan Snell's  $R^2$  dengan nilai maksimumnya. Nilai Nagelkerke's  $R^2$  dapat diinterpretasikan seperti nilai  $R^2$  pada *multiple regression*.

### **3.5.3.3 Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test**

Tes ini berfungsi untuk menguji hipotesis alternatif bahwa data empiris cocok atau sesuai dengan model (tidak ada perbedaan antara model dengan data sehingga model dapat dikatakan fit). Jika nilai *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test Statistics*  $\leq 0,05$  ( $\alpha$  dalam penelitian ini), maka hipotesis nol diterima yang berarti terdapat perbedaan signifikan antara model dengan nilai observasinya sehingga *Goodness of Fit* tidak baik karena model tidak dapat memprediksi nilai observasinya. Jika nilai statistik *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit*  $> 0,05$  maka hipotesis nol dapat ditolak yang berarti model mampu memprediksi nilai observasinya atau dapat dikatakan model dapat diterima karena cocok dengan data observasinya.

#### 3.5.3.4 Tabel Klasifikasi

Tabel klasifikasi 2x2 menghitung nilai estimasi yang benar (*correct*) dan salah (*incorrect*). Pada kolom merupakan dua nilai prediksi dari variabel dependen, sedangkan pada baris menunjukkan nilai observasi sesungguhnya dari variabel dependen. Pada model yang sempurna, maka semua kasus akan berada pada diagonal dengan tingkat ketepatan peramalan 100%. Jika model logistik mempunyai homokedastisitas, maka persentase yang benar akan sama untuk kedua baris (Imam Ghozali, 2007).

#### 3.5.3.5 Omnibus Tests of Model Coefficients

Pengujian ini juga menggunakan pendekatan uji *chi square*. Bila nilai signifikansi  $< 0,05$  maka dapat disimpulkan bahwa variabel terikatnya dapat diprediksi dengan tepat oleh variabel bebas dalam penelitian ini.

#### 3.5.4 Uji Wald

Uji Wald digunakan untuk menilai pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara parsial (individual). Jika pada hasil uji Wald nilai signifikansi  $< 0,05$  ( $\alpha$  dalam penelitian ini) maka dapat dikatakan bahwa variabel bebas dalam penelitian ini berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikatnya. Nilai signifikansi dapat dilihat dalam *Variables in the Equation*. Jika nilai B dalam tabel *Variables in the Equation* bertanda positif itu berarti variabel

bebas tersebut memiliki pengaruh positif terhadap variabel terikatnya. Namun jika nilai B dalam tabel *Variables in the Equation* bertanda negatif, maka hal tersebut bermakna bahwa variabel bebas tersebut memiliki pengaruh negatif terhadap variabel terikatnya.