

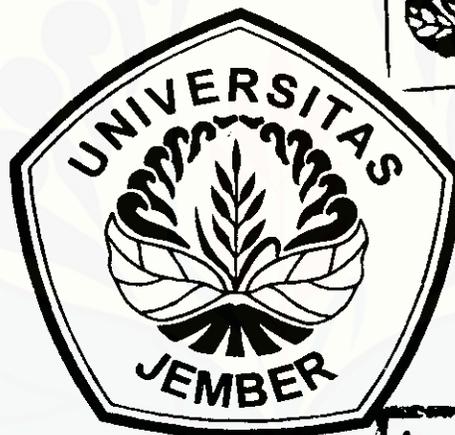
**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PILIHAN PENDUDUK TERHADAP RUMAH TINGGAL
DI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi
Universitas Jember



Milik UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER



Oleh :

Apong Mujiono

NIM. 990810101343

Asal	Hadiah	Klass
	Pembelian	330.9
Terima	Tgl.	MUJ
No. Induk	10 JUL 2003	a c.1
	Syft.	

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS JEMBER**

2003

JUDUL SKRIPSI

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PILIHAN PENDUDUK TERHADAP RUMAH TINGGAL
DI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

N a m a : Apong Mujiono

N. I. M. : 990810101343

Jurusan : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan

telah dipertahankan di depan Panitia Penguji pada tanggal :

28 Juni 2003

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar S a r j a n a dalam Ilmu Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

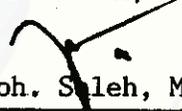
Susunan Panitia Penguji

Ketua,



Drs. J. Sugiarto, SU
NIP. 130 610 494

Sekretaris,



Dr. Moh. Saleh, M.Sc
NIP. 131 417 212

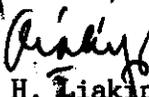
Anggota,



Dr. H. Sarwedi, MM
NIP. 131 276 658



Mengetahui/Menyetujui
Universitas Jember
Fakultas Ekonomi
Dekan,



Dr. H. Liakip, SU
NIP. 130 531 976

TANDA PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi
Pilihan Penduduk Terhadap Rumah Tinggal Di
Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember

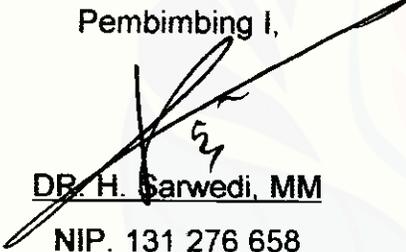
Nama Mahasiswa : Apong Mujiono

NIM : 990810101343

Jurusan : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan

Konsentrasi : Ekonomi Perencanaan dan Industri

Pembimbing I,


Dr. H. Sarwedi, MM

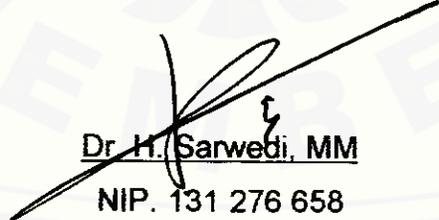
NIP. 131 276 658

Pembimbing II,


Teguh Hadi P. SE, MSi

NIP. 132 092 300

Ketua Jurusan,


Dr. H. Sarwedi, MM

NIP. 131 276 658

Tanggal Persetujuan : Juni 2003

MOTTO

*Dengan menyebut nama Allah
Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang*

Q.S. Al-Fatihah ayat 1-7

*Segala puji bagi Allah, Tuhan semesta alam & Maha Pemurah lagi Maha
Penyayang & Yang menguasai hari pembalasan & Hanya kepada Engkaulah
kami menyembah dan hanya kepada Engkaulah kami mohon pertolongan &
Tunjukilah kami jalan yang lurus &
(yaitu) jalan orang-orang yang telah Engkau anugerahkan nikmat kepada
mereka, bukan (jalan) mereka yang dimurkai dan bukan (pula jalan) mereka yang
sesat &*

*Dengan menyebut nama Allah
Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang*

Q.S. Al-Asr ayat 1-3

*Demi masa &
Sesungguhnya manusia itu benar-benar berada dalam kerugian &
Kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh dan nasehat-
menasehati supaya menepati kesabaran &*

*Dengan menyebut nama Allah
Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang*

Q.S. Alam Nasyrat ayat 1-8

*Bukankah Kami telah melapangkan untukmu dadamu? & dan
Kami telah menghilangkan darimu bebanmu & Yang memberatkan punggungmu
& Dan Kami tinggikan bagimu sebutan (nama) mu & Karena sesungguhnya
sesudah kesulitan itu ada kemudahan & Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada
kemudahan & Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan),
kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain & dan hanya kepada
Tuhanmulah hendaknya kamu berharap &*

PERSEMBAHAN

*Dengan segala syukur
kepada TuhanKu, kupersembahkan
karya ini bagi :*

- ☞ Kedua orang tuaku yang telah menjadi perantara untuk kehidupanku...
- ☞ Adik-adikku yang membuatku tidak sendirian sebagai seorang anak ...
- ☞ Mbah Badrun, Mbak Irma, Mas Riza beserta keluarga yang telah memberiku kesempatan untuk tahu lebih banyak ...
- ☞ Mang Badrus, Mang Suyat, Mang Amin, Mang Suman dan keluarga yang membuatku lebih realistis tentang dunia ini...
- ☞ Seseorang yang dalam ketiadaannyapun tetap membuatku untuk terus kaffah di jalan-Nya...
- ☞ Alamamaterku...

ABSTRAKSI

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PILIHAN PENDUDUK TERHADAP RUMAH TINGGAL DI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER

Oleh : Apong Mujiono

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember, serta variabel-variabel yang mempengaruhi pilihan rumah tinggal.

Penelitian ini menggunakan metode survei, dimana data diperoleh dengan jalan pengisian kuesioner yang ditanyakan langsung kepada responden, sedangkan metode pengambilan sampel dengan cara *purposive sampling*.

Pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan formal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember di pengaruhi terutama oleh variabel harga rumah dari ketiga variabel yang diduga mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal (PRT) di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember yakni harga rumah (HAR), aksesabilitas (AK), dan tingkat pendapatan (PEND). Secara keseluruhan dari hasil penelitian ini ketiga faktor tersebut kemungkinan berpengaruh terhadap pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan menengah yakni sebesar 85% sedangkan 15% lainnya rata-rata memilih rumah tinggal di perumahan bukan menengah (rumah sederhana/RS dan rumah sangat sederhana/RSS).

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah bahwa kemungkinan pilihan penduduk terhadap rumah tinggal diperumahan menengah atau bukan menengah di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember dipengaruhi oleh variabel harga rumah, aksesabilitas dan tingkat pendapatan. Dimana terutama ditujukan dalam rangka meningkatkan mutu dan kualitas rumah tinggal yang pada gilirannya akan meningkatkan taraf hidup, kualitas dan mutu kehidupan masyarakat dalam pembangunan.

Kata kunci : Pilihan Rumah Tinggal, Harga Rumah, Aksesabiilitas dan Tingkat pendapatan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah, Rahman dan Rahim-Nya dan Sholawat serta salam selalu terlimpahkan kepada kekasihku, thoyyibku pemberi syafa'at umat Nabiyulloh Muhammad SAW sehingga terselesaikannya Karya Ilmiah Tertulis (Skripsi) ini.

Karya Ilmiah Tertulis ini berjudul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PILIHAN PENDUDUK TERHADAP RUMAH TINGGAL DI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER”** dengan penelitian di Kabupaten Jember. Maksud penelitian ini adalah guna menyelesaikan pendidikan program Sarjana Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Drs. H. Liakip, SU, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
2. Bapak DR. H. Sarwedi, MM, selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Jember sekaligus Pembimbing I.
3. Bapak Herman Cahyo D, SE, selaku Dosen Wali.
4. Bapak Teguh Hadi P, SE, Msi selaku Pembimbing II.
5. Bapak dan Ibu Dosen Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
6. Bapakku, Ibuku dan Adik-adikku.
7. Sahabatku mas Bambang 'beng-beng' Riyanto, mas Tusran, dan mbak Dewi 'wie' Heriastuti, *“kalian adalah orang-orang terbaik”*.
8. Teman-temanku angkatan 1999 di Jurusan Studi Pembangunan.
9. Saudaraku satu kawah Candradimuka, Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Cabang Jember Komisariat Ekonomi Universitas Jember,

- wabilkhusus* Erfan PW, Didiet WH, AH Amrullah, Khodim dan Ifanto, *“semangat itu telah menorehkan sejarah yang lain”*.
10. Keluarga Besar Bangka II/19 Djibrul, Unyil, Saiful, Didik, Munce, Jurik, Khecenk, Bolot, Usmet, Yon-Q, Bibox, Rembes, Taufiq, Oki, Nyo, Mungky, Edy, Thepen, Khucink, totok, mas fajar, mas bagus dan adik-adik kost2an terima kasih untuk kebersamaan, bantuan, support serta “X” yang membuatku bisa tersenyum.
 11. Adik-adikku Faris “malumalu”, Ulis “ryhot”, Dwi “saras008”, Tutut “janganketawa”, Irma “ii-ngambekan”, dan Savira “banyakmakan” dll tanpa kecuali *“jadilah orang-orang yang mengetahui”*.
 12. Temanku Nopi, Hadi, Sigit, Dayat, Nenny, Irham, Momon, Bajul, Kate, Bron, Danang, Antok, terima kasih untuk sebuah drama kehidupan.

Menyadari sepenuhnya akan kekurangan Karya Ilmiah Tertulis ini, baik dari segi penulisan maupun terbatasnya ruang lingkup pembahasan maka sangat diharapkan saran dan kritik guna penyempurnaan dalam penelitian selanjutnya.

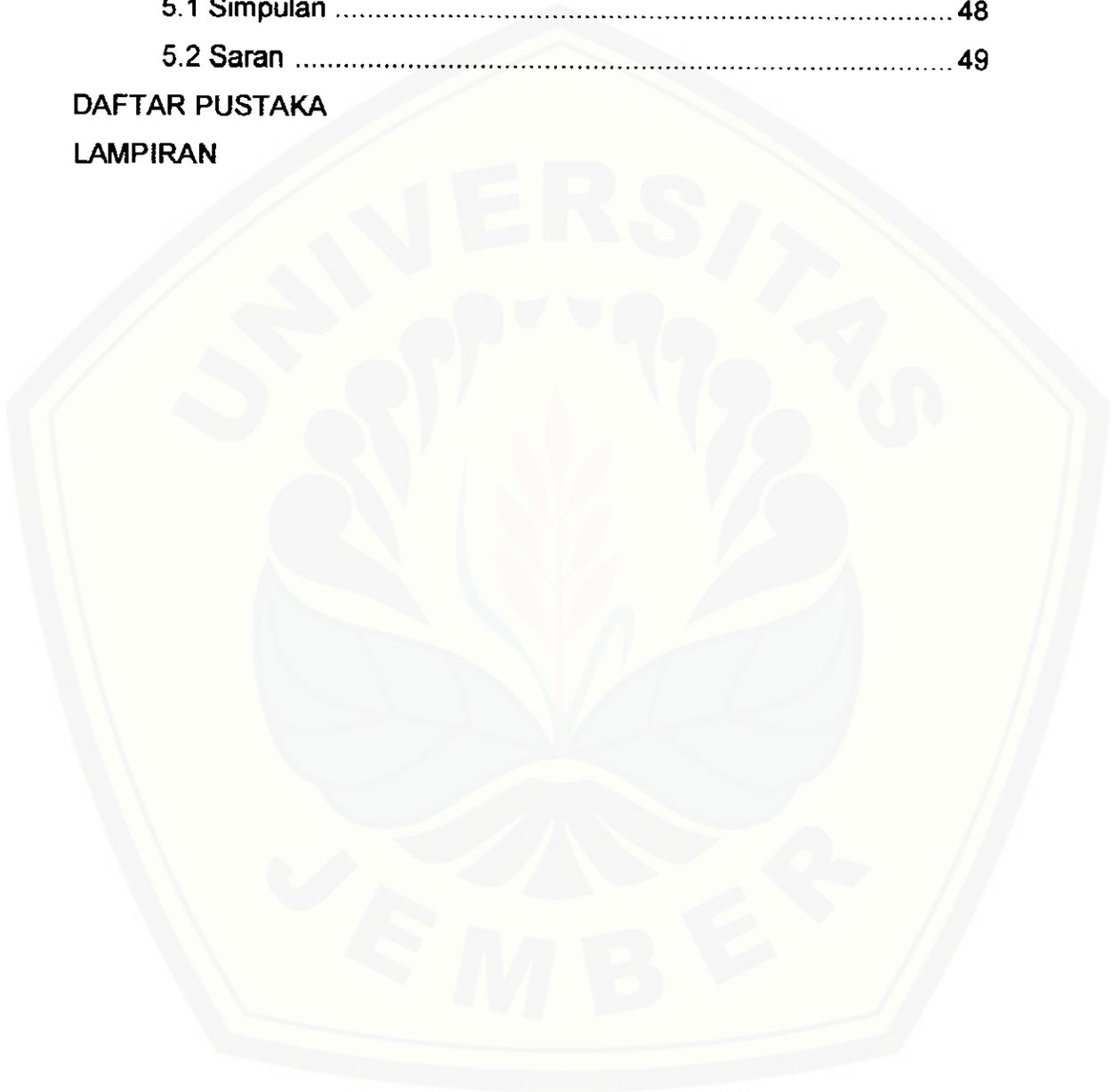
Jember, Juni 2003

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAKSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Hasil Penelitian Sebelumnya	7
2.2 Landasan Teori	8
III. METODE PENELITIAN	
3.1 Rancangan Penelitian	22
3.2 Populasi dan Sampel	23
3.3 Metode Pengambilan sampel	23
3.4 Metode Pengumpulan Data	23
3.5 Metode Analisis Data	24
3.6 Kerangka Pemecahan Masalah	26
3.7 Definisi Operasional	27
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1 Gambaran Umum Daerah Penelitian	28

4.2 Analisis Model Logit	38
4.3 Pembahasan	43
V. SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan	48
5.2 Saran	49
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
1.	Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk (%) Kabupaten Jember dan Kecamatan Kaliwates Hasil Sensus Penduduk Tahun 1980, 1990 dan 2000	29
2.	Penduduk Kabupaten Jember dan Kecamatan Kaliwates Menurut Umur Hasil Sensus Penduduk tahun 2000.....	30
3.	Penduduk Kecamatan Kaliwates Menurut Kelurahan Tahun 2003	32
4.	Penggunaan Tanah dan Prosentase Penggunaan Tanah di Kecamatan Kaliwates tahun 2000	33
5.	Jumlah Perumahan Formal/Real Estate di Kecamatan Kaliwates Menurut Kelurahan Tahun 2003	35
6.	Jenis Rumah berdasarkan spesifikasinya menurut Real Estat Indonesia (REI)	37
7.	Hosmer and Lemeshow Test	38
8.	Hasil Analisis Model Logit	39
9.	Hosmer and Lemeshow Test	40
10.	Hasil Analisis Model Logit dengan PRT (dependent Variabel) dan HAR (independent variabel)	41

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR	JUDUL	HALAMAN
2.1	Hubungan antara Sewa dan Jarak menurut Von Thunen.....	9
2.2	Pola Penggunaan Tanah di Kota Menurut Teori Jalur terpusat.....	10
2.3	Pola Penggunaan Tanah di Kota Menurut Teori Sektor	12
2.4	Pola Penggunaan Tanah di Kota Menurut Teori Pusat Lipat Ganda.....	13
2.5	Proses Pemekaran Kota Menurut <i>Concentric Development</i>	15
2.6	Proses Pemekaran Kota Menurut <i>Ribbon Development</i>	16
2.7	Proses Pemekaran Kota Menurut <i>Lead Frog Development</i>	16

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN	JUDUL
1.	Peta Kecamatan Kaliwates dan Lokasi Penelitian
2.	Daftar Pertanyaan (Kuesioner)
3.	Surat Pengantar Penelitian
4.	Surat Keterangan Selesai Penelitian
5.	Master Tabel Jawaban Responden
6.	Tabel Mikro Jawaban Responden (Data yang di Analisis)
7.	Hasil Print Out Analisis dengan Menggunakan Model Logit (Proses <i>Logistic Regression</i> Ke-1)
8.	Hasil Print Out Analisis dengan Menggunakan Model Logit (Proses <i>Logistic Regression</i> Ke-2)



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menyebutkan bahwa Pembangunan Nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (Undang-undang No.4 Tahun 1992 dalam koestoer, 1997: 159).

Berpijak pada landasan diatas, maka perumahan dan pemukiman merupakan faktor yang memegang peran penting dalam kehidupan berbangsa. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia disamping sandang dan pangan, perumahan dan pemukiman adalah unsur pokok kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur yang di cita-citakan (Blaang, 1986: 6).

Selanjutnya peningkatan dan pembangunan perumahan dan pemukiman dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik kehidupan, ekonomi dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara (Undang-undang No.4 Tahun 1992 dalam koestoer, 1997: 160).

Dengan dasar tersebut, perumahan dan pemukiman merupakan masalah yang kompleks yang berkaitan dengan segi-segi politik, ekonomi, sosial, budaya dan pertahanan serta keamanan nasional. Kompleksnya permasalahan ini sangat wajar mengingat hakekat dan fungsi perumahan yang begitu luas dalam kehidupan manusia (Blaang, 1986: vii).

Tentu saja hakekat rumah dan perumahan hanya dapat tertangkap dengan baik, apabila ia dikaitkan dengan manusia yang menempatnya. Dengan demikian maka rumah merupakan pengejawantahan pribadi manusia. Sebagaimana manusia berada dan hidup diantara sesamanya dan dalam lingkungan yang mendukung keberadaannya, rumah tidak dapat dilihat sebagai sarana instrumental belaka, melainkan juga dalam hubungan struktural di atas suatu kawasan. Oleh karena itu makna dan fungsi rumah akan mempunyai arti yang lebih luas yaitu sebagai “perumahan” yakni rumah sehat dalam suatu lingkungan yang tertata dengan baik (Blaang, 1986: vii).

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dalam pola urutan kebutuhan menempati urutan ketiga setelah pangan dan sandang, sektor perumahan sering dijadikan indikator keberhasilan pembangunan suatu bangsa terutama dalam hal pemenuhan kebutuhan penduduknya. Selain itu, rumah adalah titik awal sekaligus titik akhir dari semua kegiatan sehari-hari dimulai dan disana pula diakhiri. Relevansi pemukiman terletak disini dan barangkali karena itulah maka perkataan “pulang” mengandung suatu pesona kejiwaan tertentu. Disana terbayang kedamaian, ketenteraman dan kelepasan dari hiruk pikuk hidup (Sumardi-Evers, 1985: 219).

Kebutuhan rumah tidak hanya dilihat dari struktur fisik saja tetapi harus dikaitkan dengan pemukiman secara keseluruhan karena rumah berfungsi sebagai pusat kehidupan individu dan keluarga. Dengan demikian alasan pemilihan lingkungan pemukiman terkait dengan aspirasi individu atau keluarga dan ditujukan dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang bersifat ekonomi, sosial maupun budaya (Blaang, 1986: 4).

Hal ini sejalan dengan arahan kebijaksanaan pemerintah dalam sektor perumahan dimana dalam jangka panjang diarahkan agar setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak dipandang dari segi ekonomi, hakekat dan fungsi rumah bagi manusia. Dalam makna lebih luas, rumah harus mampu membuka jalan dan memberikan saluran bagi kecenderungan, kebutuhan, aspirasi dan keinginan manusia dengan sepenuhnya menuju pada perbaikan taraf hidup dan tingkat perekonomiannya (Blaang, 1986: 4).

Pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman secara umum dapat ditinjau dari dua sisi yang saling melengkapi, yaitu dari sisi penawaran dan dari sisi permintaan. Sisi penawaran adalah sisi yang pada umumnya berpedoman pada azas serta pertimbangan yang bersifat pengadaan perumahan dan pemukiman. Sedangkan sisi permintaan bersifat kearah pemenuhan kebutuhan kehidupan yang akan meningkatkan taraf hidup dan perekonomian (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 67).

Pada saat ini, umumnya pengadaan perumahan dan pemukiman lebih menitikberatkan pada pertimbangan keberhasilan sisi penawaran saja dan seringkali mengabaikan perencanaan yang mempertimbangkan kebutuhan masyarakat sebagai pemakai perumahan dan pemukiman tersebut. Akibatnya produk perencanaan lingkungan perumahan dan pemukiman menjadi timpang dan lebih sering hanya merupakan penerapan standar-standar yang sering tidak sesuai dengan aspirasi dan keinginan masyarakat. Walaupun dikatakan standar ini ditujukan untuk membangun lingkungan fisik dan sosial yang baik seperti terlihat pada kriteria penentuannya tetapi kenyataan menunjukkan bahwa dalam penerapannya sering menimbulkan pola lingkungan pemukiman yang tidak diinginkan atau tidak memuaskan masyarakat (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 68).

Dalam kondisi tersebut, permintaan akan rumah tinggal oleh masyarakat akan dihadapkan pada pilihan yang disebabkan paling tidak tiga hal, yakni :

1. *Harga rumah*, dimana di pengaruhi dan di tentukan oleh :
 - a. adanya kecenderungan terus meningkatnya harga tanah di daerah perkotaan (Blaang, 1986: 86).
 - b. Segala yang membentuk dan segala biaya yang dikeluarkan untuk membangun sarana dan prasarana serta fasilitas (Swastha dalam Sutrisno, 1994: 14).
2. *Aksesabilitas*, pemenuhan kebutuhan rumah tinggal oleh masyarakat akan mempertimbangkan waktu dan jarak yang harus di tempuh terhadap fasilitas berada (Rondinelli dalam Koestoer, 1997: 69).
3. *Tingkat Pendapatan*, artinya lapisan masyarakat yang berpendapatan tinggi akan leluasa memilih lokasi rumah tinggal yang diminati dan sebaliknya bagi masyarakat yang penghasilannya relatif rendah hanya mampu memilih lokasi yang kurang strategis dan di pinggiran kota (Reksohadiprojo-Karseno, 1993: 68).

Akhirnya hal ini hanya akan menjadi beban masyarakat dan merupakan penghalang bagi pemupukan peningkatan kemampuan ekonomi serta pemenuhan kebutuhan suatu keluarga. Dan ketimpangan dalam hal pemenuhan kebutuhan ini dapat dikatakan sebagai salah satu kendala bagi keberhasilan program-program perumahan dan pemukiman.

Usaha-usaha untuk mengatasi hal ini muncul sejalan dengan perkembangan pemikiran kearah perencanaan perumahan dan pemukiman yang dapat memenuhi kebutuhan penghuninya. Dengan kata lain timbul suatu kesadaran akan pentingnya pengenalan kebutuhan penduduk sebagai langkah pertama dalam perencanaan dan perencanaan yang berpusat pada masyarakat atau adanya pertimbangan akan aspirasi masyarakat.

Penelusuran kebutuhan tentang rumah sebagai tempat bermukim, akhirnya akan bertumpu pada satu pertanyaan yang sifatnya mendasar

yaitu apakah yang dimaksud dengan rumah dan apa kaitan antara nilai-nilai rumah tersebut terhadap penghuninya. Menurut Turner (Turner, 1992: 19) ada tiga fungsi spesifik dari suatu rumah sebagai tempat bermukim. *Pertama*, fungsi rumah sebagai penunjang identitas keluarga, fungsi ini diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. *Kedua*, fungsi rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi rumah tersebut didirikan. *Ketiga*, fungsi rumah untuk memberikan rasa aman keluarga, fungsi ini berkaitan dengan bentuk kepemilikan rumah dan tanah, dimana semakin kuat ikatan antara penghuni dengan hak kepemilikan akan rumah dan tanah maka semakin merasa aman keluarga tersebut.

Dalam hal ini lokasi merupakan faktor yang unik dan kompleks karena sebagai faktor penunjang kesempatan (*opportunity*) maka lokasi disamping merupakan bagian dari struktur internal fungsi-fungsi perkotaan yang memberikan kesempatan untuk dapat menambah kemajuan ekonomi keluarga dan memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, juga harus dikaitkan dengan pola atau karakteristik suatu keluarga. Artinya penelitian aspirasi masyarakat tentang pilihan penduduk terhadap rumah tinggal ini mempunyai dua sisi nilai; *pertama*, untuk kepentingan perencanaan tata ruang kota secara umum (karena adanya masukan-masukan tentang keinginan penghuni kota); dan *kedua*, bagi kepentingan keluarga (masyarakat) dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang bersifat ekonomi (Koestoer, 1997: 98).

1.2 Perumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut, maka permasalahan yang timbul adalah bagaimana pengaruh harga rumah, aksesabilitas dan tingkat pendapatan terhadap pilihan penduduk akan rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

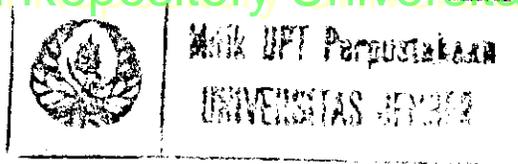
1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mengetahui pengaruh harga rumah, aksesabilitas dan tingkat pendapatan terhadap pilihan penduduk akan rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat :

1. memberikan informasi dan masukan bagi para pengambil kebijakan khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Jember berkenaan dengan pemenuhan kebutuhan penduduk akan perumahan dan pemukiman.
2. memberikan informasi dan masukan bagi para pengembang (*developer*) dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
3. memberikan informasi bagi semua pihak yang membutuhkan hal-hal yang berkaitan dengan masalah ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Hasil Penelitian Sebelumnya

Gede Budiawan (2000), penelitian dengan judul "Fungsi Tata Ruang Kota dalam Perencanaan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Pemukiman di Kota Bondowoso Kabupaten Bondowoso". Jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perencanaan tata ruang kota perlu untuk dioptimalkan, hal ini dapat dilihat dengan masih terdapatnya kawasan perumahan yang bercampur dengan kawasan-kawasan lain seperti kawasan industri. Penyediaan sarana dan prasarana masih juga perlu untuk lebih ditingkatkan mengingat tidak seluruh penduduk dapat menikmatinya, terutama bila melihat kawasan perumahan nonformal yang banyak berkembang di wilayah perencanaan. Dengan hasil penelitian tersebut Pemerintah Daerah disarankan meningkatkan pembangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS), disamping menyediakan sarana dan prasarana pendukung perumahan dan pemukiman yang mencukupi.

Zulkifli (1994), penelitian dengan judul "Identifikasi Aspek-Aspek Keterhubungan dan Keterkaitan dan Pengaruh Tingkat Pendapatan terhadap Preferensi Lokasi Rumah Tinggal". Penelitian dengan menggunakan metode *Cross Tabulation* dan uji statistik *Chi-Square* dan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel menggunakan koefisien kontingensi. Hasil penelitian diketahui bahwa tingkat pendapatan keluarga berhubungan dengan sebagian faktor lokasi, artinya tingkat pendapatan keluarga mempengaruhi jenis-jenis faktor lokasi yang dibutuhkan suatu keluarga pada lingkungan tempat bermukim. Meski demikian tingkat keterhubungan itu relatif rendah yang berarti bahwa tingkat pendapatan

keluarga bukanlah satu-satunya faktor yang dominan dalam menentukan preferensi lokasi rumah tinggal. Dalam penelitian ini juga diketahui faktor-faktor lokasi bagi masing-masing tingkat pendapatan. Dalam hal ini terdapat perbedaan dan persamaan antara masing-masing golongan tingkat pendapatan serta tingkat kepuasan keluarga terhadap faktor-faktor lokasi yang telah ada saat ini. Pada tingkat kepuasan ini terlihat memprihatinkan karena sebagian besar keluarga dari keseluruhan golongan tingkat pendapatan menyatakan ketidakpuasannya terhadap faktor-faktor lokasi tersebut.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Teori Lokasi

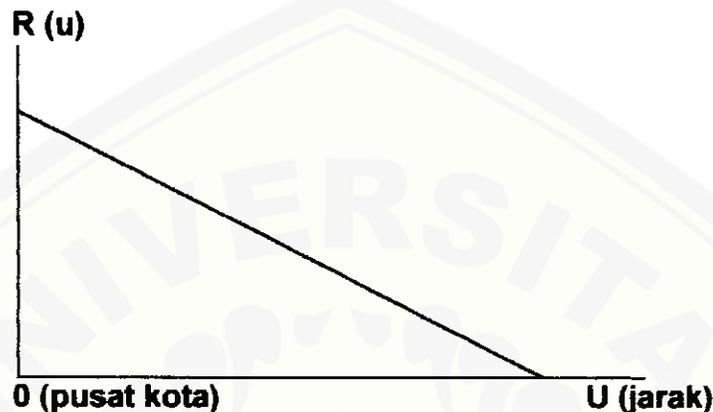
1. Teori klasik

Teori Sewa dan Alokasi Tanah, pada dasarnya merupakan bagian dari teori mikro tentang alokasi dan penentuan harga-harga faktor produksi. Seperti halnya upah yang merupakan "harga" bagi jasa tenaga kerja, maka sewa tanah adalah harga atas jasa sewa tanah (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 21).

David Richardo, berpendapat bahwa penduduk akan tumbuh sedemikian rupa sehingga tanah-tanah yang tidak subur akan digunakan dalam proses produksi, produksi mana sudah tidak bermanfaat lagi bagi pemenuhan kebutuhan manusia yang berada pada batas minimum kehidupan. Sehingga, "sewa tanah akan sama dengan penerimaan dikurangi harga faktor produksi bukan tanah (*non-land*) di dalam persaingan sempurna" dan akan proporsional dengan selisih kesuburan tanah tersebut atas tanah yang paling rendah tingkat kesuburannya. Berkenaan dengan kota, biasanya tingginya nilai tanah bukanlah tingkat kesuburan tanah itu, tetapi lebih sering dikaitkan dengan jarak atau letak tanah (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 24).

Von Thunen, tanah yang letaknya paling jauh dari kota memiliki sewa sebesar 0 dan sewa tanah itu meningkat secara linear kearah pusat

kota, dimana proporsional dengan biaya angkutan per ton/km. Semua tanah yang memiliki jarak yang sama terhadap kota memiliki harga sewa yang sama (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 25).



Gambar 2.1 Hubungan antara sewa dan jarak

Fungsi sewa tanah tersebut seperti digambarkan pada gambar 2.1 terlihat bahwa U adalah jarak terhadap kota, dan $R(u)$ adalah sewa tanah per meter persegi U km dari kota (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 25).

2. Teori Tempat Sentral

Christaller dengan Model Tempat Sentral (*Central Place model*) mengemukakan bahwa tanah yang produktif adalah tanah yang mendukung pusat kota. Pusat kota tersebut ada karena untuk berbagai jasa penting harus disediakan tanah/lingkungan sekitar. Secara ideal maka kota merupakan pusat daerah yang produktif. Dengan demikian apa yang disebut tempat sentral adalah pusat kota (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 34).

Berdasarkan prinsip aglomerasi (*scale economies* atau ekonomi skala menuju efisiensi atau kedekatan menuju sesuatu), ekonomi kota besar menjadi pusat daerahnya sendiri dan pusat kegiatan kota yang lebih kecil. Artinya, kota kecil bergantung pada tersedianya dan adanya kegiatan yang ada pada kota besar. Oleh karena itu, apabila orang yang berada diluar kota besar ingin membeli sesuatu, dia dapat membeli di toko

di sekitar tempat tinggalnya (*convenience buying*). Tetapi bila dia ingin membeli bermacam-macam barang, maka dia akan pergi ke kota atau *multipurpose trip* (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 35).

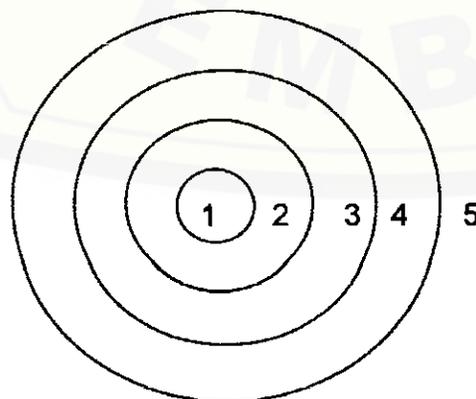
Dalam hubungan antara kota dengan rumah tangga, Christaller mengatakan bahwa rumah tangga memaksimalkan kegunaan atau kepuasan dalam rangka pemilihan tempat tinggal atau permukiman. Jadi orang yang “dikinim” ke kota dan bukan barang (*Commuting*). Merupakan perluasan teori perilaku konsumen, dimana konsumen memaksimalkan konsumsi rumah, barang-barang dan jasa-jasa lain terbatas oleh kendala anggaran yang terdiri dari penghasilan uang dan penghasilan yang hilang karena aktivitas “*commuting*” tadi yang berupa tarif angkutan dan biaya operasional kendaraan yaitu bensin, pemeliharaan dan perbaikan (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 40).

Jadi bila rumah itu dekat kota harga rumah tinggi, tetapi ongkos ke kota murah, bila rumah jauh dari kota, harga rumah murah akan tetapi ongkos ke kota mahal (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 41).

2.2.2 Teori Pengembangan Wilayah

1. Pola Penggunaan Tanah di Kota

Teori Jalur Terpusat atau Teori konsentrik (*The Concentric Zone Theory*) yang diciptakan oleh Burgess ini digambarkan dalam bentuk skema sebagai berikut (Spillane dan Wan, 1993: 15) :



Gambar 2.2 Pola Penggunaan Tanah di Kota menurut Teori Jalur Terpusat

Ernest W. Burgess menyatakan bahwa perkembangan suatu kota akan mengikuti pola lingkaran konsentrik, sebagai berikut (Spillane dan Wan, 1993: 15) :

(1) Daerah Pusat Bisnis (*the central business district*), merupakan daerah yang paling dekat dengan pusat kota, dimana terdapat toko-toko, hotel-hotel, restoran, gedung, bioskop dan sebagainya.

(2) Daerah transisi (*the zone of transition*) adalah daerah yang mengitari pusat bisnis, banyak dihuni oleh lapisan bawah atau mereka yang berpenghasilan rendah, tempat para migran dari desa, kriminal dan pelacuran, tetapi juga terdapat sejumlah rumah yang bagus dan mewah.

(3) Daerah tempat tinggal para pekerja (*the zone of workingmen's homes*). Sedikit lebih baik dibanding daerah transisi, pekerja disini berpenghasilan lumayan sehingga memungkinkan untuk hidup lebih baik.

(4) Daerah tempat tinggal golongan kelas menengah (*the zone of middle class dwellers*), terdiri dari orang-orang yang profesional, pemilik usaha/bisnis kecil-kecilan, kelompok manajer, pegawai tingkat atas dan sebagainya. Di daerah ini juga terdapat hotel dan apartemen

(5) Daerah tempat tinggal para penglaju (*the commuter's zone*), merupakan daerah terluar dari suatu kota. Daerah ini pada siang hari boleh dikatakan kosong, karena kebanyakan orang-orangnya bekerja.

Ciri khas utama teori ini adalah adanya kecenderungan, dalam perkembangannya tiap daerah dalam cenderung memperluas dan masuk daerah berikutnya (sebelah luarnya). Prosesnya mengikuti sebuah urutan-urutan yang dikenal sebagai rangkaian invasi (*invasion succesion*). Cepatnya proses ini tergantung pada laju pertumbuhan ekonomi kota dan perkembangan penduduk. Sedangkan interpretasi ekonomi dari teori konsentrik menekankan bahwa semakin dekat dengan pusat kota semakin mahal harga tanah.

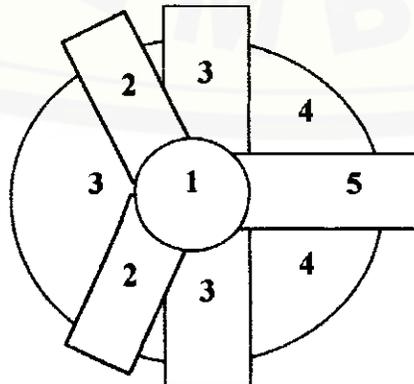
Hummer Hyot dengan Teori Sektor atau *The Sector Theory*, mengatakan bahwa perkembangan kota terjadi mengarah melalui jalur-jalur sektor tertentu. Sebagian besar daerah kota terletak beberapa jalur-

jalur sektor dengan taraf sewa tinggi, sebagian lainnya jalur-jalur dengan tarif sewa rendah yang terletak dari dekat pusat ke arah pinggiran kota. Dalam perkembangannya daerah-daerah dengan taraf sewa tinggi bergerak keluar sepanjang sektor atau dua sektor tertentu (Spillane dan Wan, 1993: 19).

Teori ini berpusat pada pola daerah dan perpindahan lokasi pemukiman. Bahwa penggunaan tanah pemukiman serupa dan dekat dengan pusat kota biasanya akan berpindah ke sektor yang sama dan menjauh dari pusat. Daerah bermutu tinggi dianggap sebagai daya pendorong yang utama di dalam proses ini, dan mempunyai pengaruh yang kuat dalam menentukan arah perluasan daerah pemukiman yaitu :

- a. perluasan itu cenderung terjadi sepanjang jaringan pengangkutan tercepat.
- b. perluasan itu menuju kesuatu pusat bangunan atau perdagangan yang lain dari yang sudah ada atau menuju ke bagian kota yang memiliki tanah kosong diluar batas kota.
- c. lokasi kantor, bank-bank dan toko-toko baru di dalam kota besar cenderung menarik daerah pemukiman yang bermutu tinggi ke arah yang sama dalam jangka panjang.
- d. arah perluasan dapat dibelokkan oleh perilaku pengusaha yang juga pemilik tanah (*property developers*).

Suatu struktur spasial yang menjelaskan tentang konsep sektor, digambarkan pada gambar 2.3.

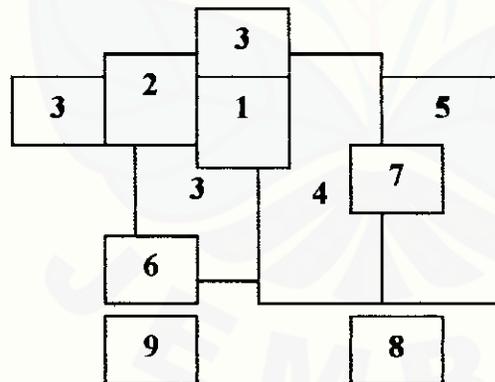


Gambar 2.3 Pola Penggunaan Tanah di Kota menurut Teori Sektor

Keterangan :

- (1) Daerah Pusat. merupakan pusat kota dan daerah pusat bisnis.
- (2) Pabrik ringan dan penjualan grosir terletak diujung kota yang saling berlawanan dan jauh dari daerah pemukiman yang bermutu tinggi.
- (3) Daerah pemukiman golongan rendah, terutama ditemukan pada ujung kota atau dekat dengan pabrik.
- (4) Daerah pemukiman golongan menengah yang ditemukan dekat dengan daerah pemukiman golongan tinggi (daerah 5).
- (5) diperluas kearah batas kota tetapi agak sempit atau kecil dan terjadi kecenderungan perkembangan kota.

Harris dan Ullman dengan **Teori Pusat Lipat ganda** atau ***The Multiple Nuclei Theory***, bertolak dari pemikiran adanya beberapa tempat pusat kegiatan dalam suatu kota metropolitan. Tiap pusat kegiatan itu cenderung berkembang kearah spesialisasi tertentu tergantung kegiatan-kegiatan yang telah ada sebelumnya. Suatu struktur kota menurut Harris dan Ullman, terdapat pada gambar 2.4 (Spillane dan Wan, 1993: 21) :



Gambar 2.4 Pola Penggunaan Tanah di Kota menurut Teori Pusat Lipat Ganda

Daerah 1 sampai dengan daerah 5 adalah sama dengan daerah menurut teori sektor. Daerah 6 merupakan daerah pabrik yang memproduksi barang berat dan daerah 9 yang berada di dekatnya adalah pinggiran kota yang merupakan daerah industri. Pada ujung yang lain dari kota yang dekat ke daerah pemukiman golongan tinggi ditemukan perusahaan dan daerah perdagangan yang terpencil (daerah 7) yang

letaknya cocok bagi perumahan para eksekutif dan sebuah daerah pemukiman yang terletak di pinggiran kota (daerah 8). Bentuk dari daerah-daerah ini dan fungsi dari inti dapat sangat berbeda diantara kota (Spillane dan Wan, 1993: 21).

2. Proses Pemekaran Kota

Kota selalu mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Perkembangan dalam hal ini menyangkut aspek-aspek politik, sosial, budaya, teknologi, ekonomi dan fisik. Khusus mengenai aspek yang berkaitan langsung dengan penggunaan lahan perkotaan maupun penggunaan lahan pedesaan adalah perkembangan fisik, khususnya perubahan arealnya yang disebut Pendekatan Morfologi Kota atau "*Urban Morphological Approach*" (Yunus, 2000: 107).

Menurut Herbert (Herbert dalam Yunus, 2000: 107) Pendekatan morfologi kota ditekankan pada bentuk - bentuk fisik dari lingkungan perkotaan dan dalam hal ini dapat diamati dari kenampakan kota secara fisik yang antara lain tercermin pada sistem jalan-jalan yang ada, blok-blok bangunan baik daerah hunian ataupun bukan daerah hunian (perdagangan dan industri) dan juga bangunan-bangunan individual.

Lebih lanjut, Smailes (Smailes dalam Yunus, 2000: 108) memperkenalkan 3 unsur morfologi kota, yaitu : unsur-unsur penggunaan lahan (*land use*); pola-pola jalan (*street plan/layout*); dan tipe-tipe bangunan (*architectural style of buildings and their design*).

Dari waktu ke waktu, sejalan dengan selalu meningkatnya penambahan penduduk perkotaan serta meningkatnya kebutuhan kehidupan telah mengakibatkan meningkatnya kegiatan penduduk perkotaan yang pada gilirannya akan mendorong meningkatnya kebutuhan akan ruang kekotaan yang besar. Oleh karena ketersediaan ruang di dalam kota tetap dan terbatas, maka meningkatnya kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi selalu akan mengambil ruang didaerah pinggiran kota. Gejala pengambil alihan lahan

urban di daerah pinggiran kota disebut sebagai "invasion". Proses perembetan kenampakan fisik kekotaan kearah luar disebut "urban sprawl" (Yunus, 2000: 124-125).

Secara garis besar ada 3 macam proses perluasan areal kekotaan (*urban sprawl*), yaitu :

Tipe 1 : Perembetan Konsentris (*Concentric Development/ Low Density Continous Development*)

Merupakan jenis perembetan areal perkotaan yang paling lambat. Perembetan berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota. Karena sifat perembetannya yang merata (sempurna) di semua bagian luar kenampakan kota yang sudah ada, maka tahap berikutnya akan membentuk suatu kenampakan morfologi kota yang relatif kompak. Nampaknya peran transportasi terhadap perembetannya tidak begitu besar (Yunus, 2000: 127).

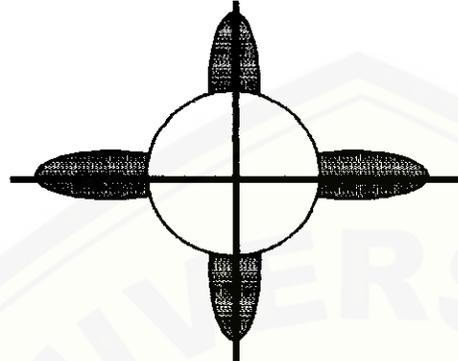


Gambar 2.5 Proses Pemekaran Kota menurut Concentric Development

Tipe 2 : Perembetan Memanjang (*Ribbon Development/ Linear Development/ axial development*)

Tipe ini menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal kekotaan di semua bagian sisi-sisi luar daripada daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (radial) dari pusat kota. Daerah di sepanjang rute

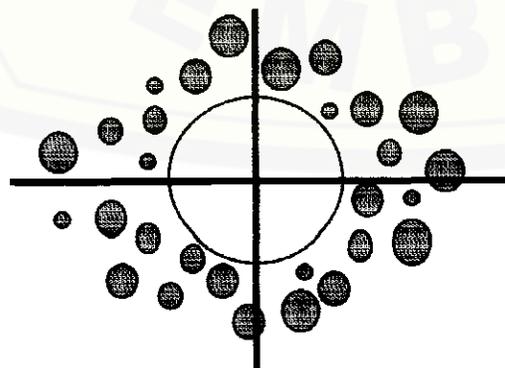
transportasi utama merupakan tekanan paling berat dari perkembangan (Yunus, 2000: 127).



Gambar 2.6 Proses Pemekaran Kota menurut Ribbon Development

Tipe 3: Perembetan yang Meloncat (*Leap Frog Development/ checkerboard development*)

Tipe perkembangan ini dianggap paling merugikan, tidak efisien dalam arti ekonomi, tidak mempunyai nilai estetika dan tidak menarik. Perkembangan lahan kekotaannya terjadi berpencaran secara sparadis dan tumbuh ditengah-tengah lahan pertanian. Keadaan ini sangat menyulitkan pemerintah kota untuk membangun prasarana-prasarana fasilitas kebutuhan hidup sehari-hari. Pembiayaan untuk pembangunan jaringan-jaringan sangat tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang diberi fasilitas. Khususnya bila dibandingkan dengan penduduk yang tinggal di areal kekotaan yang kompak (Yunnus, 2000: 128).



Gambar 2.7 Proses Pemekaran Kota menurut Leap Frog Development

2.2.3 Penduduk, Perumahan dan Pemukiman di Indonesia

Perkembangan jumlah penduduk akan diikuti dengan peningkatan kebutuhan akan rumah tinggal. Kebutuhan tersebut dapat berupa pembangunan perumahan baru, perbaikan rumah yang sudah tua atau pun rumah yang telah rusak.

Di Indonesia umumnya, proses pemekaran perumahan dan pemukiman berkembang searah dengan adanya prasarana perhubungan/transportasi di suatu wilayah, seperti jalan dan sungai.

Menurut Djene (1995:18) perkembangan perumahan dan pemukiman di Indonesia di pengaruhi oleh adanya fasilitas umum terutama oleh sarana perhubungan/transportasi seperti jalan dan sungai. Secara makro sebaran lokasi satuan pemukiman di Indonesia mengikuti dua pola jaringan, yakni : *pertama*, pola jaringan jalan; dan *kedua*, pola jaringan sungai.

Pola Jaringan Jalan adalah satuan pemukiman yang berada pada atau sepanjang ruas jalan yang berperan sebagai prasarana perhubungan. Pola jaringan pemukiman tersebut dapat dilihat terutama di pulau Jawa.

Pola Jaringan Sungai yakni satuan pemukiman yang berada pada sepanjang ruas sungai yang berperan sebagai prasarana perhubungan. Pola jaringan pemukiman seperti ini dapat dilihat di daerah yang lebih banyak menggunakan sungai sebagai sarana perhubungan misalnya di daerah Kalimantan.

Ciri yang menonjol pada pusat dari suatu satuan pemukiman demikian ialah berjajarnya bangunan rumah sepanjang tepi ruas sungai dan sepanjang jalan yang bersangkutan dengan pola memanjang atau garis/linier (Djene, 1995:18).

2.2.4 Model Logit

Untuk mengetahui pengaruh dan peluang variabel yang berhubungan dengan pilihan penduduk terhadap rumah tinggal yang

meliputi : harga rumah, aksesabilitas dan tingkat pendapatan. Variabel tersebut dianalisis dengan menggunakan alat uji regresi dengan *dependent* variabel yang bersifat kualitatif yakni *logit Model*.

Model logit dinyatakan dalam suatu model probabilistik adalah model dimana *dependent variabel* ialah logaritma dari probabilitas suatu situasi atau atribut akan berlaku dengan syarat atau kondisi adanya variabel bebas tertentu. Probabilitas disini merupakan suatu *conditional probability*, perkataan *logit* didasarkan atas adanya asumsi mengenai fungsi variabel random yang diteliti yang berbentuk *logistic distribution function*.

Model logit secara umum dinyatakan sebagai berikut (Arief,1993: 65) :

$$Li = \ln\left(\frac{Pi}{1 - Pi}\right) = \beta_0 + \beta_1 X_i + u_i$$

Model ini menyatakan bahwa logaritma probabilitas suatu situasi atau atribut akan berlaku tergantung atas adanya variabel-variabel bebas tertentu (X_i).

Aplikasi Model Logit (Gaiha dalam Arief,1993: 68) yang telah digunakan adalah sebagai berikut :

$$\text{Log}\left(\frac{P_i}{1 - P_i}\right) = a + b_1 L_i + b_2 T_i + b_3 D_i + b_4 E_i$$

di mana :

- L_i : Variabel-variabel khusus lokasi.
- T_i : Variabel-variabel teknologi.
- D_i : Variabel-variabel demografik rumah tangga petani yang diteliti.
- E_i : Variabel-variabel pendidikan rumah tangga yang diteliti.

Secara ringkas model diatas diaplikasikan dalam penelitian ini dimana model pilihan rumah tinggal (PRT) sebagai berikut :

$$PRT = \beta_0 + \beta_1HAR_i + \beta_2AK_i + \beta_3PEND_i$$

di mana :

PRT : Minat penduduk (responden) untuk memilih rumah tinggal di perumahan menengah atau bukan menengah.

HAR_i : Variabel-variabel harga rumah yang diteliti.

AK_i : Variabel-variabel aksesabilitas yang diteliti.

PEND_i: Variabel-variabel pendapatan responden yang diteliti.

2.2.5 Teori Tentang Variabel

1. Teori Harga

Harga rumah merupakan unsur yang penting dalam mempengaruhi keputusan konsumen (penduduk) dimana dalam hal ini berhubungan dengan kemampuan untuk memilih rumah tinggal. Berbicara mengenai harga, menurut Basu Swastha, harga adalah sejumlah uang (ditambah beberapa barang kalau mungkin) yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari barang beserta pelayanannya (Swastha, 1987: 147).

Lebih lanjut, menurut Swastha (Swastha dalam Sutrisno, 1994: 14), harga rumah dalam lingkungan perumahan sangat berbeda sekali dengan harga dari barang-barang lain. hal ini disebabkan harga rumah di perumahan dihitung berdasarkan apa yang membentuk dan segala biaya yang dikeluarkan untuk membangun sarana dan prasarana serta fasilitas yang disediakan.

Pada hakekatnya pengeluaran untuk rumah adalah harga dikalikan dengan banyaknya (unit) rumah yang dibeli masyarakat. Akan tetapi untuk mengukur pengeluaran ini menghadapi kesulitan-kesulitan. Karena pengeluaran ini tergantung pada berbagai faktor selain kuantitas dan harga, misalnya saja kualitas, ukuran, letak ruangan, kondisi bahan,

model dan dekorasi , meskipun semuanya mungkin sudah secara implisit diperhitungkan dalam harga (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 66).

Harga rumah juga dipengaruhi oleh adanya kecenderungan terus meningkatnya harga tanah di daerah perkotaan yang disebabkan semakin menyempitnya/langkanya tanah diperkotaan, luas tanah tetap sementara jumlah penduduk semakin meningkat (Blaang, 1986: 86).

2. Aksesabilitas

Menurut Rondinelli (Rondinelli dalam Koestoer, 1997: 69), *aksesabilitas* merupakan jumlah waktu dan jarak yang dibutuhkan oleh seseorang dalam menempuh perjalanan antara tempat tinggal dan dimana fungsi-fungsi fasilitas berada seperti pasar, pusat kota, tempat kerja, perdagangan dan industri. Dalam hal ini, pemenuhan kebutuhan rumah tinggal oleh masyarakat akan mempertimbangkan waktu dan jarak yang harus di tempuh terhadap fasilitas berada.

Secara umum aksesabilitas atau kemudahan jangkauan dapat berupa : (1) Kualitas dan Kuantitas dari alat transportasi/angkutan; (2) kualitas dan kuantitas sarana dan prasarana seperti jalan. Dengan demikian, peningkatan sarana dan prasarana dimana semua wilayah dapat dijangkau dengan kendaraan umum menunjukkan pola akses yang tinggi atau lebih baik (Koestoer, 1997: 74).

3. Tingkat Pendapatan

Di negara-negara maju dengan tingkat penghasilan yang tinggi, elastisitas permintaan akan rumah relatif rendah. Sebaliknya di negara yang terbelakang atau mereka yang tingkat penghasilannya rendah, elastisitas permintaan akan rumah relatif tinggi (Reksohadiprodo-Karseno, 1993: 67).

Pendapatan keluarga dapat sangat berperan penting bahkan dalam menentukan keadaan ekonomi keluarga yang bersangkutan, karena pada hakekatnya kesejahteraan keluarga sangat bergantung dari besar kecilnya

pendapatan keluarga. Adanya perubahan pendapatan keluarga akan berpengaruh terhadap besarnya pola konsumsi dan dengan demikian juga berpengaruh terhadap kebutuhan pokok (Hali Ismail dalam Sumardi-Evers, 1985: 91).

Menurut Engel (Engel dalam Sumardi-Evers, 1985: 91), ada suatu hubungan antara konsumsi rumah tangga untuk suatu barang atau golongan barang dengan penghasilan rumah tangga. Dia mengemukakan bahwa proporsi penghasilan yang dikeluarkan untuk membeli makanan berkurang dengan naiknya penghasilan. Pendapatan masyarakat dialokasikan pertama-tama kali untuk konsumsi. Selanjutnya dari pendapatan yang tidak dikonsumsi untuk beberapa tujuan, yaitu disimpan saja tanpa digunakan, ditabung di badan-badan keuangan, dipinjamkan kepada masyarakat lain dan digunakan untuk kegiatan investasi.

Pendapatan rumah tangga adalah jumlah penghasilan riil dari seluruh anggota rumah tangga yang disumbangkan untuk memenuhi kebutuhan bersama maupun perseorangan dalam rumah tangga (Maslina - Anidal dalam sumardi dan evers, 1985: 322).

Sehingga, pendapatan keluarga adalah pendapatan suami dari kegiatan usaha pokok dan sampingan ditambah pendapatan istri dari kegiatan pokok maupun kegiatan tambahannya.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah eksplanatif yaitu jenis penelitian yang dipergunakan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan dan sifat antara dua variabel atau lebih (Nasir, 1991: 69). Fokus penelitian ini berusaha meneliti dan menguji hubungan yang mempengaruhi dari data yang tersedia tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember.

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kaliwates dengan pertimbangan bahwa Kecamatan Kaliwates merupakan pusat kota dimana berkembang perumahan dan pemukiman baik perumahan menengah, sederhana maupun rumah sangat sederhana. Berkenaan dengan pentingnya penataan ruang wilayah khususnya perencanaan perumahan dan pemukiman dengan adanya paradigma-paradigma baru di era otonomi sekarang ini, dimana daerah dituntut untuk mandiri serta mampu mengadopsi seluruh kepentingan, keinginan, peran serta dan aspirasi dari segenap masyarakat.

3.1.2 Unit Analisis

Unit analisis dari penelitian ini adalah perilaku penduduk perumahan formal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember yang berhubungan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal.

3.2 Populasi dan Sampel

Populasi dan sampel dari penelitian ini adalah penghuni sekaligus pemilik rumah tinggal yang bermukim di kawasan pemukiman formal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember.

3.3 Metode Pengambilan Sampel

Untuk mempermudah penelitian yang akan dilakukan maka dalam mengambil sampel menggunakan cara *Purposive Sampling*, yaitu pengambilan sampel dengan cara sengaja berdasar tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini (Singarimbun dan Effendi, 1989: 168).

Dalam hal ini sampel dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu dengan alasan :

1. sulitnya mengetahui jumlah populasi yang sebenarnya.
2. sulitnya membedakan antara rumah tinggal sewa/kontrak dan hak milik.
3. keterbatasan biaya, waktu dan tenaga.

Sampel yang diambil dalam penelitian ini sebanyak 100 sampel, yang dipilih berdasar Jenis Perumahan yakni perumahan menengah dan bukan menengah (Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana).

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni sekaligus pemilik rumah yang tinggal di perumahan formal di Kecamatan Kaliwates. Sampel merupakan sebagian dari penghuni sekaligus pemilik perumahan formal tersebut diatas yang berdomisili di Kecamatan Kaliwates Kabupaten jember.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode survei dimana data diperoleh dengan jalan pengisian kuesioner yang ditanyakan langsung kepada responden yang dipilih sebagai sampel.

Data yang mendukung data primer dipergunakan data sekunder yang diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari instansi terkait seperti Badan Perencanaan daerah (BAPPEDA), Dinas Pekerjaan Umum Daerah, Badan Pusat statistik (BPS), Kecamatan Kaliwates dan studi pustaka.

Data yang akan dipergunakan dalam menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember ini merupakan data *cross section* yaitu data yang dikumpulkan pada suatu waktu tertentu untuk menggambarkan keadaan pada waktu tersebut.

3.5 Metode Analisis Data

3.5.1 Metode Logit

Dalam penelitian ini variabel yang diteliti dibagi menjadi dua macam yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel dependen pada penelitian ini adalah pilihan penduduk terhadap rumah tinggal, bernilai 1 jika penduduk memilih rumah tinggal diperumahan menengah dan bernilai 0 jika rumah tinggal penduduk berada pada perumahan bukan menengah (Rumah Sederhana/RS dan Rumah Sangat Sederhana/RSS). Sedangkan Variabel Independen pada penelitian ini adalah harga rumah (rupiah), aksesabilitas, dan tingkat pendapatan (rupiah).

Model pilihan rumah tinggal penduduk ini disusun untuk menangkap faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates. Pilihan penduduk terhadap rumah tinggal (PRT) sebagai variabel dependen dipengaruhi oleh beberapa variabel independen. Adapun variabel-variabel independen yang mempengaruhi pilihan penduduk yaitu harga rumah (HAR), aksesabilitas (AK), dan tingkat pendapatan (PEND). Secara ringkas, model pilihan penduduk terhadap rumah tinggal tersebut dapat disusun dalam bentuk fungsi berikut ini :

$$PRT = f(HAR, AK, PEND)$$

Pengukuran masing-masing variabel, baik untuk variabel dependen maupun variabel-variabel independen yaitu dengan cara sebagai berikut :

1. PRT diukur dengan *dummy variabel* (variabel boneka) yang bernilai 1 (satu) dan 0 (nol). PRT diberi nilai 1, jika responden menjawab bermukim di perumahan menengah dan nilai 0 jika responden bermukim di perumahan bukan menengah/RS dan RSS.
2. HAR adalah merupakan harga rumah, diukur dalam bentuk rupiah per unit rumah.
3. AK merupakan aksesabilitas, diukur dengan *dummy variabel* dalam bentuk jumlah moda angkutan umum yang melalui lokasi rumah tinggal penduduk.
 - a. Becak 1
 - b. Sepeda Motor/ Ojek 1
 - c. minibus/Line 1
 - d. Bus Sedang 1
 - e. Bus besar 1
4. PEND (tingkat pendapatan) saat ini adalah adalah variabel yang diukur dalam rupiah per bulan.

Sedangkan asumsi yang dipergunakan sebagai dasar dalam pengukuran variabel adalah bahwa nilai riil harga rumah dan nilai riil tingkat pendapatan pada saat pemilihan/pembelian rumah tinggal sama dengan nilai riil harga rumah dan nilai riil tingkat pendapatan riil pada saat ini/sekarang, *ceteris paribus*.

Jadi, model pilihan penduduk terhadap rumah tinggal ini secara keseluruhan terdiri dari empat variabel yang terdiri dari satu variabel dependen dan tiga variabel independen. Model pilihan penduduk terhadap rumah tinggal ini dapat ditulis dalam bentuk :

$$PRT = f(HAR, AK, PEND)$$

Dari persamaan tersebut diatas dapat disusun model logit pilihan penduduk terhadap rumah tinggal sebagai berikut :

$$PRT = b_0 + b_1HAR_i + b_2AK_i + b_3PEND_i + e$$

Dimana : b_k adalah parameter regresi ke k

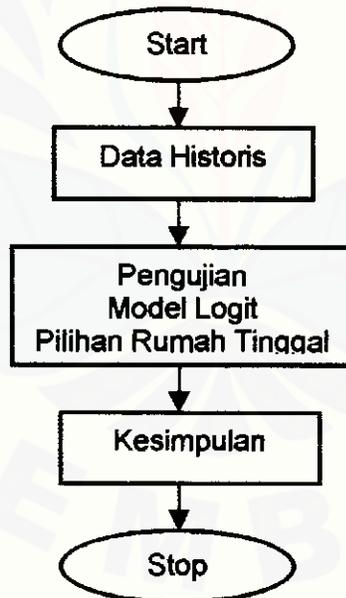
e adalah *error terms* (kesalahan pengganggu) ke-i

k adalah menunjukkan parameter regresi yaitu 0,1,2,3,

i adalah menunjukkan observasi penduduk.

3.6 Kerangka Pemecahan Masalah

Adapun untuk memperjelas pemecahan masalah, maka langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam menganalisa adalah sebagaimana yang nampak dalam gambar 3.1, dengan urutan sebagai berikut :



Gambar 3.1 Kerangka Pemecahan Masalah

Keterangan :

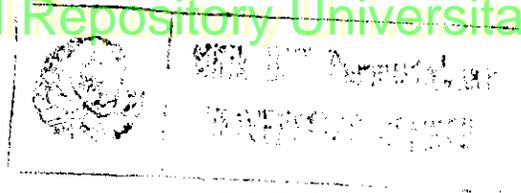
Kerangka Pemecahan Masalah:

- 1) Start yaitu tahapan awal dalam menghadapi permasalahan penelitian.

- 2) Pengumpulan Data Penelitian berupa faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember (kuesioner).
- 3) Untuk melihat pengaruhnya terhadap pilihan rumah tinggal penduduk Kecamatan Kaliwates dengan menggunakan Analisis Model Logit.
- 4) Tahap Akhir adalah membuat kesimpulan dari hasil perhitungan yang telah dilakukan.
- 5) Stop.

3.7 Definisi Operasional

1. Penduduk
Adalah orang yang bertempat tinggal di suatu wilayah pada waktu tertentu dan merupakan hasil proses demografi yaitu fertilitas, mortalitas dan migrasi (Rusli, 1982: 35).
2. Rumah (UU No.4 tahun 1992)
Adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
3. Perumahan
Adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
4. Pemukiman
Merupakan bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
5. Lokasi Pemukiman
merupakan tempat/lokasi dimana manusia bertempat tinggal, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidup.
6. Perumahan Formal
adalah perumahan yang dihasilkan oleh sektor pemerintah dan swasta, ditujukan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat (Ahmad, 2002: 68).



BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

4.1.1 Kondisi Geografi

Kabupaten Jember memiliki luas 3.293,34 km² yang terletak pada posisi 6° 27' 9" s/d 7° 14' 33" Bujur Timur dan 7° 59' 6" s/d 8° 33' 56" Lintang Selatan. Dengan wilayah yang berbentuk dataran ngarai yang subur pada bagian tengah dan selatan, wilayah Kabupaten Jember dikelilingi pegunungan yang memanjang sepanjang batas utara dan timur serta Samudera Indonesia. Sebelah selatan terdapat pulau Nusa Barong yang merupakan batas paling selatan dan merupakan satu-satunya pulau yang ada di wilayah Kabupaten Jember. Batas administrasi Kabupaten Jember di sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Bondowoso dan sebagian kecil Kabupaten Probolinggo, sebelah timur berbatasan langsung dengan Kabupaten Banyuwangi, di sebelah selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia dan di sebelah barat di batasi oleh Kabupaten Lumajang.

Wilayah Kecamatan Kaliwates merupakan salah satu kecamatan dari 31 kecamatan yang termasuk dalam wilayah Kabupaten Jember. Kecamatan Kaliwates memiliki luas wilayah 2.493,66 km². Secara astronomis Kecamatan Kaliwates terletak antara 113° 38' 30" sampai 113° 45' 53" Bujur Timur dan 8° 6' 5" s/d 8° 13' 8" Lintang Selatan.

Secara Geografis, wilayah Kecamatan Kaliwates mempunyai batas-batas :

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Patrang
- b. Sebelah Timur : Kecamatan Sumpalsari
- c. Sebelah Selatan : Kecamatan Jenggawah
- d. Sebelah Barat : Kecamatan Sukorambi

Secara administratif, Menurut Bagian Pemerintahan desa Kecamatan Kaliwates, wilayah Kecamatan Kaliwates terdiri dari 7 Kelurahan/Desa, 32 Dusun, 144 RW dan 397 RT. Termasuk dalam wilayah Kecamatan Kaliwates menurut tata pemerintahan yang meliputi tujuh kelurahan adalah : (1) Kelurahan Kepatihan; (2) Kelurahan Jember Kidul (3) Kelurahan Kaliwates; (4) Kelurahan Sempusari; (5) Kelurahan Mangli; (6) Kelurahan Kebon Agung; dan (7) Kelurahan Tegal Besar.

4.1.2 Penduduk

Berdasarkan hasil Sensus Penduduk tahun 2000 diketahui bahwa jumlah penduduk Kabupaten Jember berjumlah 2.187.657 jiwa dan untuk Kecamatan Kaliwates sejumlah 95.177 jiwa. Sementara untuk laju pertumbuhan penduduk dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. *Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk (%) Kabupaten Jember dan Kecamatan Kaliwates Hasil Sensus Penduduk Tahun 1980, 1990 dan 2000*

Tahun	P e n d u d u k			
	Kabupaten Jember	Laju Pertumbuhan (%)	Kecamatan Kaliwates	Laju Pertumbuhan (%)
1980	1.878.422	-	83.286	-
1990	2.062.289	0,94	90.941	0,88
2000	2.187.657	0,61	95.177	0,47

Sumber data : BPS Kabupaten Jember Tahun 1980, 1990 dan 2000.

Dari tabel 1, diketahui prosentase laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Jember pada tahun 1980 - 1990 sebesar 0,94% dimana merupakan prosentase tertinggi dan pada tahun 1990 – 2000 sebesar 0,61%, sementara untuk Kecamatan Kaliwates untuk tahun yang sama laju pertumbuhan penduduk berturut-turut sebesar 0,88% dan 0,47%. Dengan prosentase laju pertumbuhan penduduk tersebut diatas, maka Kabupaten Jember dan Kecamatan Kaliwates termasuk dalam kategori laju pertumbuhan penduduk yang rendah.

Lebih lanjut, untuk mengetahui pola piramida dan komposisi penduduk di Kabupaten Jember dan Kecamatan Kaliwates guna

mengetahui besarnya kebutuhan rumah tinggal oleh penduduk di wilayah tersebut, berikut data mengenai penduduk Kabupaten Jember dan Kecamatan Kaliwates menurut Kelompok umur hasil Sensus Penduduk tahun 2000.

Tabel 2. Penduduk Kabupaten Jember dan Kecamatan Kaliwates Menurut Umur Hasil Sensus Penduduk Tahun 2000

No.	Kelompok Umur	Kabupaten Jember	(%)	Kecamatan Kaliwates	(%)
1	0 – 4	185.739	8,49	7.933	8,33
2	5 – 9	191.064	8,73	7.399	7,77
3	10 – 14	190.091	8,69	8.043	8,45
4	15 – 19	203.522	9,30	10.534	10,07
5	20 – 24	179.649	8,21	8.647	9,09
6	25 – 29	201.715	9,22	9.161	9,63
7	30 – 34	186.120	8,51	8.447	8,88
8	35 – 39	186.021	8,50	7.754	8,15
9	40 – 44	157.252	7,19	6.750	7,09
10	45 – 49	128.816	5,89	5.488	5,77
11	50 – 54	107.378	4,91	4.458	4,68
12	55 – 59	77.186	3,53	3.198	3,36
13	60 – 64	77.399	3,54	2.912	3,06
14	65 ⁺	115.705	5,29	4.453	4,68
Jumlah		2.187.657	100,00	95.177	100,00

Sumber data : BPS Kabupaten Jember Tahun 2000.

Berdasar tabel 2 diatas, secara umum jumlah penduduk menurut kelompok umur dibagi dalam 3 golongan yaitu kelompok umur 0-14 tahun, 15-64 tahun dan diatas 65 tahun. Untuk wilayah Kabupaten Jember komposisi penduduk adalah untuk kelompok umur 0-14 tahun sebesar 566.894 jiwa (25,91%), umur 15-64 tahun sebesar 1.505.058 jiwa (69%) dan untuk umur diatas 65 tahun sebesar 115.705 jiwa (5,29%).

Sedangkan untuk wilayah Kecamatan Kaliwates komposisinya adalah untuk kelompok umur 0-14 tahun sebesar 23.375 jiwa (24,55%), umur 15-64 tahun sebesar 67.349 jiwa (69,78%) dan untuk umur diatas 65 tahun sebesar 4.453 jiwa (4,68%).

Dari data diatas, pola piramida kependudukan di Kabupaten Jember dan Kecamatan Kaliwates menunjukkan bahwa jumlah usia 15-64 tahun merupakan paling dominan dari total penduduk yang ada yaitu sebesar 69% (Kabupaten Jember) dan 69,78% (Kecamatan Kaliwates).

Menurut Widodo (Widodo, 2001: 8), dengan pola piramida penduduk seperti diatas akan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan rumah terutama untuk konsumsi masyarakat dalam hal ini rumah tinggal menjadi sangat besar, baik untuk Kabupaten Jember secara keseluruhan maupun bagi Kecamatan Kaliwates. Hal ini berarti bahwa kebutuhan rumah tersebut harus segera dapat terpenuhi.

Lebih lanjut menurut Wiliam J. Stanton (Wiliam J. Stanton dalam Sutrisno, 1994: 13) mengatakan bahwa mengetahui usia merupakan ancangan yang baik dalam memasarkan produk. Diketuinya kelompok usia konsumen merupakan hal yang sangat bermanfaat bagi pemasaran produk. Dengan demikian maka usia seseorang juga mempunyai pengaruh terhadap pola konsumsi seseorang. Melihat pola piramida penduduk (tabel 2) maka pada umur 15-64 tahun diperkirakan merupakan usia dimana seseorang telah berkeluarga, sehingga secara tidak langsung berpengaruh terhadap kebutuhan termasuk kebutuhan rumah tinggal.

Data terbaru tentang jumlah penduduk sampai dengan bulan Maret 2003 di Kecamatan Kaliwates yang meliputi 7 kelurahan berdasar jenis kelamin laki-laki sejumlah 47.211 jiwa dan perempuan sebesar 51.504 jiwa. Sehingga total keseluruhan penduduk Kecamatan Kaliwates pada tahun yang sama berjumlah 98.715 jiwa (Kependudukan Kecamatan Kaliwates, 2003). Lebih jelas gambaran mengenai jumlah penduduk di Kecamatan Kaliwates menurut kelurahan dan jenis kelamin sampai dengan bulan Maret 2003 dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 3. *Penduduk Kecamatan Kaliwates Menurut Kelurahan Tahun 2003*

No.	Kelurahan	Laki – laki	Perempuan	Total	Total (%)
1	Kepatihan	9.140	10.672	19.812	20,07
2	Jember Kidul	9.668	11.809	21.477	21,76
3	Kaliwates	5.721	6.164	11.915	12,07
4	Sempusari	3.308	3.448	6.756	6,84
5	Mangli	6.488	6.480	12.968	13,14
6	Tegal Besar	9.934	10.081	20.015	20,28
7	Kebon Agung	2.752	2.850	5.602	5,67
Jumlah		47.211	51.504	98.715	100,00

Sumber data : Kependudukan Kecamatan Kaliwates Tahun 2003.

Dari tabel 3 diatas, konsentrasi penduduk terbesar Kecamatan Kaliwates terdapat di Kelurahan Jember Kidul yakni sebesar 21.447 jiwa (21,76%), dimana meskipun tidak terdapat perumahan formal namun merupakan wilayah yang paling dekat dengan pusat-pusat pelayanan. Disusul kemudian Kelurahan Tegal Besar yakni sebesar 20.015 jiwa (20,28%) merupakan kelurahan dengan perumahan formal paling banyak yakni tujuh perumahan. Sementara jumlah penduduk paling kecil terdapat di Kelurahan Kebon Agung yakni sebesar 5.602 jiwa atau hanya 5,67 % dari total penduduk di Kecamatan Kaliwates.

4.1.3 Kondisi Fisik Daerah Penelitian

Dalam Proses pemekaran dan pengembangan wilayah perlu mengetahui kondisi fisik suatu wilayah, karena kondisi fisik suatu daerah dapat memberikan gambaran tentang potensi wilayah tersebut.

Secara topografi wilayah, Kecamatan Kaliwates termasuk dalam wilayah yang mempunyai topografi datar, karena seluas 22,76 km² atau 91,26% dari seluruh wilayah Kecamatan Kaliwates termasuk dalam kemiringan lereng 0-2% dan selebihnya memiliki kemiringan lereng yang

tidak terlalu tinggi yakni seluas 2,18 km² atau 8,74% berupa kemiringan 2%-15%.

Sedangkan dalam penggunaan tanah di Kecamatan Kaliwates secara umum dapat dilihat pada tabel penggunaan tanah dan prosentase penggunaan tanah di Kecamatan Kaliwates tahun 2000 berikut ini :

Tabel 4. Penggunaan Tanah dan Prosentase Penggunaan Tanah di Kecamatan Kaliwates tahun 2000

No.	Penggunaan Tanah	Kecamatan Kaliwates	Prosentase
1	Perkampungan	8,7547	35,108
2	Perumahan	0,4590	1,841
3	Emplacement	-	-
4	Lapangan Olah Raga	0,1299	0,521
5	Kuburan	0,2299	0,922
6	Industri dan Pertambangan	0,0069	0,028
7	Sawah irigasi	8,6198	34,567
8	Sawah non irigasi	0,3199	1,283
9	Tadah hujan	-	-
10	Tegalan	0,7566	3,034
11	Lain-lain	5,6566	22,692
Jumlah		24,9366	100,000
Luas Lahan (km²)		24,9366	100,000

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Tahun 2000.

Bentuk penggunaan tanah di Kecamatan Kaliwates sebagian besar merupakan pemukiman yaitu sebesar 8,7547 km² (35,108%) dan 0,4590 km² (1,841%) berturut-turut merupakan daerah perkampungan dan perumahan, yang pada hakekatnya perkembangan suatu pemukiman dipengaruhi oleh beberapa hal, antara lain : berkembangnya jumlah penduduk, pendapatan perkapita penduduk dan Fasilitas yang tersedia (jalan, listrik dan lain-lain).

Penggunaan lahan terbesar kedua di Kecamatan Kaliwates sebagaimana Kabupaten Jember merupakan tanah pertanian yaitu persawahan (34,567% sawah irigasi dan 1,283% sawah non irigasi) dan seluas 0,7566 km² atau 3,034% merupakan tegalan.

Wilayah Kecamatan Kaiwates terbagi dalam 3 karakteristik wilayah, yakni (Pemerintah Kabupaten Jember, 1991) :

- a. Wilayah pertama, dominasi penggunaan tanah non pertanian, dimana secara geografis terletak di tengah kota dan disebut juga sebagai pusat kota (*central bussines district/CBD*). Kegiatan yang berkembang di kawasan ini adalah perkantoran, perdagangan, perumahan dan berbagai fasilitas kota;
- b. Wilayah kedua, dengan intensitas penggunaan tanah gabungan antara pertanian dan non pertanian, dimana secara geografis terletak diantara pusat kota dengan daerah pinggiran (wilayah transisi);
- c. Wilayah ketiga, penggunaan tanah lebih banyak berupa tanah pertanian. Wilayah ini terletak di pinggiran kota terutama di bagian utara kota, sebagian wilayah timur kota dan selatan kota.

4.1.4 Gambaran Umum Perumahan di Kabupaten Jember

Kondisi perumahan di Kabupaten Jember secara garis besar dibagi menjadi tiga Tingkatan, yaitu Rumah Permanen, Rumah Semi Permanen dan rumah Non Permanen. Kondisi dan jumlah perumahan di Kabupaten Jember menunjukkan bahwa perumahan rakyat adalah rumah permanen sekitar 44%, rumah semi permanen sebanyak 17% dan sisanya merupakan rumah non permanen.

Berdasar ratio perumahan dan kepala keluarga (KK) menunjukkan bahwa 1 rumah di huni oleh lebih dari 1 kepala keluarga. Dengan demikian Kabupaten Jember pada sektor perumahan rakyat menghadapi dua (2) masalah pokok yakni kuantitas rumah dan kualitas rumah baik dari segi fisiknya maupun sarana pelayanannya. Peningkatan kualitas rumah berpengaruh pada kesehatan penghuninya dengan memperhatikan

fasilitas-fasilitas yang harus ada pada suatu rumah. Hal yang perlu diperhatikan antara lain : penyediaan air, ventilasi udara, kebersihan lantai, saluran air, MCK dan lain sebagainya. Sedangkan kuantitas lebih banyak pada usaha penyediaan rumah bagi yang membutuhkan terutama di daerah perkotaan. Hal ini sudah terlihat dalam perkembangan terakhir ini dengan banyak dibangunnya areal perumahan terutama di wilayah kotatiff jember, dimana salah satunya adalah Kecamatan Kaliwates.

Sampai dengan tahun 2003 di Kecamatan Kaliwates telah dibangun 14 perumahan formal/*real estate* yang tersebar di beberapa kelurahan/desa dalam Kecamatan Kaliwates. Dari jumlah tersebut, telah dibangun sekitar 6090 unit rumah, termasuk di dalamnya Rumah Menengah, Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Berikut jumlah rumah tinggal di masing-masing kelurahan di kecamatan kaliwates hingga tahun 2003 (tabel 5) :

Tabel 5. *Jumlah Perumahan Formal/Real Estate di Kecamatan Kaliwates menurut Kelurahan tahun 2003*

No.	Kelurahan	Nama Perumahan	Jumlah (Unit)
1	Kepatihan	-	-
2	Jember Kidul	-	-
3	Kaliwates	Perumahan Kyai Mojo Perumahan Bumi Kaliwates/GOR	150 1000
4	Sempusari	Perumahan Mojopahit	300
5	Mangli	Griya Mangli permai Surya Jaya Milenia Bumi Mangli Permai	1500 200 400
6	Tegal Besar	Tegal Besar Permai I TB Permai II/Griya Permata Vila Tegal Besar Perumahan Pondok Gede Permai Perumahan Taman Gading Bumi 'Este' Muktisari Perumahan Indah Pemali	500 210 300 50 450 750 70
7	Kebon Agung	Kebon Agung Permai	210
Jumlah		14	6090

Sumber data : RT/RW setempat, Pengembang Tahun 2003.

4.1.5 Klasifikasi Rumah

Menurut Real Estate Indonesia (REI), perumahan di bedakan dalam beberapa jenis berdasarkan spesifikasi masing-masing rumah, yakni : Rumah Mewah, Rumah Menengah, Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Namun sejak tahun 2001, istilah rumah mewah di Kabupaten Jember di masukan dalam golongan Rumah Menengah (REI dalam Gunung Batu Utama, 2001).

Klasifikasi/Penggolongan rumah berdasarkan spesifikasi tersebut penting guna membedakan secara jelas perbedaan antara masing-masing jenis rumah sehingga tidak ada kerancuan dalam penelitian ini. Perbedaan itu terutama ditujukan sesuai dengan pilihan rumah tinggal oleh penduduk yakni rumah menengah atau bukan menengah (RS dan RSS).

Penggolongan tersebut didasarkan pada spesifikasi masing-masing rumah yang secara umum dapat dilihat pada pondasi dan struktur pondasi, dinding, lantai rumah, kusen, rangka atap dan atap, plafon, pintu dan daun pintu, daun jendela, kamar mandi dan WC, dapur, sarana air bersih dan listrik.

Berdasarkan tabel 6, maka klasifikasi rumah berdasarkan spesifikasinya menunjukkan perumahan di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember secara umum terbagi tiga dan pada kondisi tersebut, masyarakat akan mempunyai pilihan terhadap rumah tinggal, yakni rumah menengah, rumah sederhana atau rumah sangat sederhana. Lebih jelas, penggolongan jenis rumah berdasarkan spesifikasinya dapat dilihat pada tabel 6 di bawah ini.

Tabel 6. *Jenis Rumah berdasarkan spesifikasinya menurut REI*

No	URAIAN	Rumah Menengah	Rumah Sederhana	Rumah Sangat Sederhana
1	Pondasi	Batu kali/ gumuk	Batu kali/ gumuk	Batu kali/ gumuk
2	Struktur	Rangka beton bertulang	Rangka beton bertulang	Rangka beton bertulang
3	Dinding	Batu Merah di cat tembok, kecuali pagar tembok	Batu merah, tampak depan di cat tembok	Bata merah di plester, tampak depan dicat
4	Lantai Rumah	Keramik 30/30 motif standar untuk semua tipe	Keramik 30/30 polos (putih)	Patlah dan diplester
5	Kusen	Semua tipe menggunakan kayu kamper ukuran 6/15 di cat	Kayu meranti/sejenis ukuran : 6/12	Kayu meranti 6/12 dicat
6	Rangka atap	Kayu kruing atau sejenis di residu	Kayu meranti diresidu	Kayu meranti lokal
7	Atap	Genteng pres beton dicat	Genteng pres tanpa di cat	Genteng lokal (flam)
8	Plafon	Menggunakan triplek di cat dengan Rk kayu meranti/ sejenis	Rk. Meranti/ sejenis dgn penutup etemit – dilabur	Semua ruangan tanpa plafond
9	Daun Pintu	Pintu panil jati di plitur	Rk. Meranti/ sejenis dilapis teakwood dan di teak oil	Rk. Meranti lapis triplek di cat, memakai kunci
10	D. Jendela	T70 kebawah Rk kamper di cat, kaca rayban 5 mm T101 keatas Rk jati di mowilex, kaca rayban 5 mm	Rk. Meranti di cat dgn kaca 3 mm, kaca air 3 mm	Kaca mati dan nako
11	KM/WC	Dinding keramik 10/20 - 20/20 std, bak mandi keramik 20/20 std, kloset duduk tangki plastik	Bak mandi teraso, closet jongkok porselin dan lantai menggunakan tegel wafel ukuran 20/20	Dinding di trasram 150 cm bak mandi & kloset jongkok teraso
12	Dapur	Meja dapur : khusus T70 keatas dilapis keramik, T101-T502 ditambah wash bak 1 lb	Tanpa meja dapur	Tanpa meja dapur
13	Air Bersih	Sumur bor 6 mm T36-T70 dragon, T101 keatas PDAM (bila ada)/sumur bor 12m dgn pompa DAP	Sumur bor 6m dan pompa dragon	Sumur pompa dragon
14	Listrik	T36-T70 = 450 watt, T101 s/d 303 = 900 watt dan T401 s/d T502 = 1300watt	T21 s/d T70 = 450 watt	450 watt

Sumber data : Real Estate Indonesia (REI) dalam Gunung Batu Utama.

4.2 ANALISIS MODEL LOGIT

Hasil estimasi model logit yang dilakukan terhadap tiga variabel bebas yang diduga berhubungan dengan pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember. Pilihan rumah tinggal (PRT) diduga dipengaruhi oleh tiga variabel yakni : (1) harga rumah (HAR); (2) Aksesabilitas (AK); dan (3) tingkat pendapatan (PEND).

Dari analisis tersebut (lampiran 7) menunjukkan bahwa ketiga variabel bebas diatas tidak seluruhnya memenuhi uji t statistik. Dengan toleransi tingkat kesalahan sebesar 5%, hanya satu variabel bebas yang memenuhi kriteria uji t. Adapun variabel tersebut adalah harga rumah.

Perhitungan antara variabel terikat (pilihan rumah tinggal) dengan variabel bebas yang terdiri dari harga rumah, aksesabilitas dan tingkat pendapatan dengan menggunakan model logit disajikan di bawah ini.

4.2.1 Analisis Model Logit ke-1

1. Menilai Kelayakan Model Logit

Kelayakan suatu model logit ditentukan dengan menggunakan Hosmer and Lemeshow Test. Hasil dari Hosmer and Lemeshow test disajikan pada tabel 7 sebagai berikut :

Tabel 7. *Hosmer and Lemeshow Test*

Chi – Square	Df	Signifikansi
7,143	8	0,521

Sumber data : Lampiran 7

Suatu model logit dikatakan layak apabila nilai probabilitas pada Hosmer and Lemeshow Test lebih besar dari 0,05 ($> 0,05$), sebaliknya jika nilai probabilitas lebih kecil dari 0,05 ($< 0,05$) maka model logit dinyatakan tidak layak (Singgih, 2002: 176-177). Dari tabel 1 diperoleh nilai probabilitas (signifikansi) sebesar 0,521 lebih besar dari 0,05 maka model logit layak untuk dipakai analisis selanjutnya.

2. Menilai Keseluruhan Model

Menilai keseluruhan model bertujuan untuk menunjukkan model logit yang lebih baik atau sebaliknya antara model logit pada Block number = 0 dan Block number = 1. Hal ini didasarkan pada nilai -2 Log Likelihood. Dari lampiran 7, diperoleh nilai -2 Log Likelihood pada Block number = 0 sebesar 137,628 sedangkan pada Block number = 1 nilai -2 Log Likelihood turun menjadi 36,724. Penurunan ini menunjukkan model logit yang lebih baik, artinya model logit pada Block number = 1 lebih baik dari Block number = 0.

3. Menguji Koefisien Regresi

Hasil analisis model logit disajikan pada Tabel 8 berikut ini :

Tabel 8. Hasil Analisis Model Logit

No	Variabel	Koefisien	Standard Error	Df	Signifikansi
1.	Harga Rumah (HAR)	0,072	0,019	1	0,000
2.	Aksesabilitas (AK)	0,125	0,511	1	0,806
3.	Tingkat Pendapatan (PEND)	0,000	0,000	1	0,645
	Konstanta	-6,203	1,557	1	0,000

Sumber data : Lampiran 7

Berdasar pada tabel diatas, diperoleh koefisien harga rumah (HAR) sebesar 0,072 dengan nilai probabilitas sebesar 0,000. Koefisien variabel aksesabilitas (AK) sebesar 0,125 dengan probabilitas sebesar 0,806 dan koefisien variabel tingkat pendapatan (PEND) sebesar 0,000 dengan probabilitas sebesar 0,645 dan koefisien model logit pilihan rumah tinggal (PRT) sebesar $-6,203$ dengan probabilitas sebesar 0,000. Dengan demikian maka hanya variabel harga rumah yang signifikan secara statistik karena nilai probabilitasnya lebih kecil dari 0,05.

Berdasarkan hasil analisis model logit ke-1 (tabel 8), diperoleh persamaan sebagai berikut :

$$PRT = -6,203 + 0,072HAR + 0,125AK + 0,000PEND \dots\dots\dots (1)$$

Persamaan (1) merupakan model logit yang tidak layak karena model tersebut mengandung variabel yang tidak berpengaruh secara signifikan terhadap pilihan rumah tinggal (PRT) yaitu variabel aksesabilitas dan tingkat pendapatan. Hal ini berarti setiap kenaikan atau penurunan variabel aksesabilitas dan tingkat pendapatan kemungkinan tidak mempengaruhi penduduk untuk memilih rumah tinggal di perumahan menengah atau bukan menengah di Kecamatan Kaliwates.

Karena ada variabel yang tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat (PRT), maka model logit diproses ulang dengan hanya memasukkan variabel harga rumah (HAR) sebagai variabel independen (bebas). Dengan demikian variabel yang tidak berpengaruh tersebut (variabel aksesabilitas dan tingkat pendapatan) dikeluarkan dari model untuk memperoleh model yang layak.

4.2.2 Analisis Model Logit ke-2

Hasil analisis model logit kedua yaitu analisa model logit dengan pilihan rumah tinggal (PRT) sebagai variabel independent dan harga rumah (HAR) sebagai variabel bebas disajikan di bawah ini.

1. Menilai Kelayakan Model Logit

Hasil dari *Hosmer and Lemeshow test* disajikan pada tabel berikut :

Tabel 9. *Hosmer and Lemeshow Test*

Chi – Square	df	Signifikansi
11,093	8	0,197

Sumber data : Lampiran 8

Berdasar tabel 9 diatas, diperoleh nilai probabilitas sebesar 0,197 (lihat kolom signifikansi) yang lebih besar dari 0,05 maka model logit layak untuk digunakan untuk analisis selanjutnya, karena tidak ada perbedaan yang nyata antara PRT sebagai klasifikasi yang diprediksi dengan HAR (klasifikasi yang diamati).

2. Menilai Keseluruhan Model

Dari lampiran 8 diperoleh nilai $-2 \text{ Log Likelihood}$ pada Block number = 0 sebesar 137,628 sedangkan pada Block number = 1 nilai $-2 \text{ Log Likelihood}$ turun menjadi 37,085. Penurunan ini menunjukkan model logit yang lebih baik, artinya model logit pada Block number = 1 lebih baik dari Block number = 0.

3. Menguji Koefisien Regresi

Hasil analisis model logit dengan dependent variabel pilihan rumah tinggal (PRT) dan variabel bebas harga rumah (HAR) sebagai berikut :

Tabel 10. Hasil Analisis Model Logit dengan PRT (dependent variabel) dan HAR (variabel independent)

No	Variabel	Koefisien	Standard Error	Df	Signifikansi
1.	Harga Rumah (HAR)	0,076	0,019	1	0,000
	Konstanta	-5,802	1,287	1	0,000

Sumber data : Lampiran 8

Dalam menguji koefisien regresi digunakan uji t yang bertujuan menguji signifikansi konstanta dan setiap variabel bebas, dengan hipotesis :

H_0 = koefisien regresi tidak signifikan

H_1 = koefisien regresi signifikan

Dari tabel 10 dengan uji t terlihat bahwa konstanta dan variabel harga rumah signifikan secara statistik (lihat kolom signifikansi). Pada konstanta sebesar 0,000 dan variabel HAR probabilitasnya sebesar 0,000, dimana keduanya lebih kecil dari 0,05 maka berarti koefisien regresi signifikan. Demikian model logit dapat dinyatakan sebagai berikut :

$$\text{PRT} = -5,802 + 0,076\text{HAR} \dots\dots\dots (2)$$

Model logit pada persamaan 2 diatas merupakan model yang layak digunakan untuk memprediksi variabel pilihan rumah tinggal (PRT). Hal ini disebabkan karena konstanta dan harga rumah berpengaruh secara signifikan terhadap PRT oleh penduduk di Kecamatan Kaliwates.

Konstanta sebesar -5,802 menyatakan jika harga rumah tetap, maka kemungkinan penduduk untuk memilih rumah tinggal (PRT) di perumahan menengah di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember berkurang, namun bukan berarti tidak ada sama sekali penduduk di Kecamatan Kaliwates yang memilih rumah tinggal di perumahan menengah atau bukan menengah. Hal ini ditunjukkan dengan nilai konstanta yang bertanda negatif dan lebih besar dari 0.

Koefisien sebesar 0,076 pada variabel harga rumah menyatakan bahwa setiap perubahan Rp. 1.000.000,- (satuan harga rumah dalam jutaan rupiah) harga rumah, maka kemungkinan penduduk untuk memilih rumah tinggal di perumahan formal di Kecamatan Kaliwates bertambah/meningkat (koefisien bertanda positif), yakni sebesar 7,6%.

Jadi, semakin tinggi (mahal) harga rumah akan menyebabkan meningkatnya pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan menengah di Kecamatan Kaliwates semakin bertambah, sebaliknya semakin rendah (murah) harga rumah akan menyebabkan berkurang/menurunnya pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan menengah (penduduk memilih rumah bukan menengah).

Hasil perhitungan regresi dengan metode logit sebagaimana terdapat dalam lampiran 7 juga menunjukkan proporsi variabel-variabel bebas terhadap variabel terikatnya, pilihan penduduk terhadap rumah tinggal, yaitu dengan menghitung koefisien determinasi (R^2). Adapun nilai R^2 untuk ketiga variabel bebas adalah 0,850 artinya bahwa prosentase pengaruh variabel harga rumah, aksesabilitas dan tingkat pendapatan terhadap kemungkinan pilihan rumah tinggal di perumahan menengah oleh penduduk di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember sebesar 85%, 15% sisanya rata-rata memilih tinggal diperumahan bukan menengah.

Nilai *multiple R* sebagaimana ditunjukkan pada lampiran 7 sebesar 0,635, yang artinya terdapat hubungan yang erat antara tiga variabel bebas terhadap variabel terikatnya. hal ini ditunjukkan dengan angka *multiple R* yang mendekati 1.

4.3 PEMBAHASAN

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan bagian dari upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberi arahan pada pertumbuhan rakyat, memperluas lapangan kerja, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Repelita VI Kabupaten Jember Tahun 1997).

Sehubungan dengan itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus di tingkatkan sehingga dapat menyediakan perumahan yang jumlahnya semakin meningkat dan terjangkau oleh semua golongan masyarakat. Kondisi perumahan tetap mempertahankan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang aman, layak, dan sehat. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman ada tiga sasaran utama yaitu:

- a. Pembangunan perumahan rakyat diutamakan pada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, bertujuan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat;
- b. Penyediaan air bersih, didasarkan atas kebutuhan dan kemampuan pendanaan serta pengelolaannya;
- c. Penyehatan lingkungan berupa penanggulangan banjir, limbah rumah tangga dan limbah industri.

Lebih lanjut, tujuan pembangunan perumahan adalah menciptakan lingkungan yang memenuhi syarat hunian dan syarat perkotaan bagi semua lapisan masyarakat sesuai kemampuan dan aspirasinya. Adapun sasaran yang hendak dicapai ialah :

1. Terpenuhinya kebutuhan rumah untuk setiap rumah tangga yang sesuai dengan tingkat kemampuan dan aspirasi tiap-tiap golongan masyarakat.
2. Terbentuknya lingkungan perumahan yang nyaman bagi hunian, yang memiliki pula tingkat kemudahan yang memadai sebagai subsistem kota secara keseluruhan.

3. Terwujudnya pembangunan Sektor Perumahan sebagai :
 - a. faktor utama mewujudkan pola penyebaran dan kepadatan penduduk sesuai dengan arah perkembangan kota;
 - b. faktor penunjang bagi kepadatan lainnya dalam kaitannya dengan penyebaran tempat kerja dan fasilitas umum.

Dengan demikian, pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman dengan segala fasilitas pendukungnya penting untuk terus diusahakan dalam rangka peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan manusia. Namun dalam kenyataannya, pemenuhan kebutuhan rumah tersebut dipengaruhi oleh banyak hal, yang antara lain harga rumah itu sendiri, aksesabilitas dan tingkat pendapatan.

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa variabel Harga Rumah (HAR) berpengaruh secara signifikan terhadap pilihan penduduk terhadap rumah tinggal. Namun pengaruh tersebut terlihat "aneh" yakni semakin tinggi harga rumah justru mendorong meningkatnya pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan menengah di Kecamatan Kaliwates kabupaten Jember.

Hal ini bisa dipahami bahwa dengan tetap atau menurunnya harga rumah diartikan sebagai tetap atau bahkan turunnya kualitas rumah dan lingkungan pemukiman serta lokasi pemukiman yang kurang strategis. Sedangkan pilihan penduduk didasarkan pada keinginan untuk meningkatkan kualitas dan mutu kehidupan dimana salah satunya adalah meningkatnya kualitas dan mutu rumah tinggal.

Seperti telah disampaikan sebelumnya oleh Swastha, bahwa harga rumah dalam lingkungan perumahan sangat berbeda sekali dengan harga dari barang-barang lain. hal ini disebabkan harga rumah di perumahan dihitung berdasarkan apa yang membentuk dan segala biaya yang dikeluarkan untuk membangun sarana dan prasarana serta fasilitas yang disediakan.

Berdasar apa yang membentuk rumah berkaitan dengan harga rumah lebih diperjelas oleh Reksohadiprodjo-Karseno, dimana pada

hakekatnya pengeluaran untuk rumah adalah harga dikalikan dengan banyaknya (unit) rumah yang dibeli masyarakat. Sehingga harga rumah di pengaruhi dan diperhitungkan berdasar faktor kualitas, ukuran letak ruangan, kondisi bahan, model dan dekorasi dan lain-lain.

Kondisi diatas juga di dukung dengan Teori Von Thunen dan Teori Konsentrik yang menekankan bahwa semakin dekat dengan pusat kota semakin mahal harga tanah. Seperti diketahui Kecamatan Kaliwates merupakan pusat kota Kabupaten Jember. Selain itu, tingginya harga tanah juga disebabkan menyempitnya/langkanya tanah diperkotaan. Dengan demikian, mahalnya harga tanah juga ikut mendorong tingginya harga rumah di Kecamatan Kaliwates.

Dengan demikian, mahal dan naiknya harga rumah di perumahan berkaitan erat dengan meningkatnya kualitas dan mutu rumah, sehingga pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan formal di Kecamatan Kaliwates juga dalam rangka tujuan tersebut, yakni rumah yang aman, layak dan sehat yang pada akhirnya akan meningkatkan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan rakyat.

Sebaliknya, variabel Aksesabilitas (AK) yang pada penelitian ini didekati dengan menggunakan jumlah moda angkutan yang melewati lokasi rumah tinggal penduduk tidak menunjukkan pengaruh yang nyata. Artinya pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan formal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember tidak signifikan dipengaruhi variabel ini. Sehingga banyak atau sedikitnya jumlah moda angkutan yang melewati rumah tinggal penduduk bukan merupakan pertimbangan utama bagi penduduk untuk melakukan pilihan terhadap rumah tinggal.

Kondisi diatas sedikit berbeda sebagaimana diungkapkan oleh Rondinelli bahwa pemenuhan kebutuhan rumah tinggal oleh masyarakat akan memperhitungkan waktu dan jarak yang harus ditempuh terhadap fasilitas berada. Selanjutnya menurut Koestoer, peningkatan sarana dan prasarana dimana semua wilayah dapat dijangkau dengan menggunakan kendaraan umum menunjukkan pola akses yang tinggi atau lebih baik.

Namun bila dilihat lebih jauh, hal ini disebabkan kebanyakan penghuni perumahan formal di Kecamatan Kaliwates memiliki kendaraan pribadi, baik sepeda motor maupun mobil. Sehingga meskipun angkutan umum yang melewati lokasi rumah tinggal penduduk terbatas, tidak menjadikan sebagai hambatan utama bagi akses terhadap fasilitas berada.

Ini merupakan alasan mendasar pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates, sebagai pusat kota dimana fungsi-fungsi fasilitas berada seperti pasar, tempat kerja (perkantoran), perdagangan dan industri, dan sebagainya disamping pertimbangan kesesuaian dengan tata ruang dan arah perkembangan kota.

Seperti halnya aksesabilitas, Variabel Tingkat Pendapatan (PEND) yang menggambarkan kemampuan dan kesejahteraan masyarakat secara ekonomi juga tidak berpengaruh signifikan terhadap pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember. Artinya berapapun pendapatan rumah tangga tidak menghalangi keinginan masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup dengan menempati rumah tinggal yang lebih layak untuk mengembangkan dirinya.

Berdasar teori Engel serta diperjelas oleh Sumardi dan Evers bahwa besarnya pola konsumsi dan kebutuhan pokok dipengaruhi oleh tingkat pendapatan. Maka sebagai kebutuhan dasar, rumah masih dianggap sebagai kebutuhan pokok disamping sandang dan pangan. Dengan demikian maka baik mereka yang berpendapatan tinggi, sedang ataupun rendah mereka tetap mempunyai minat yang sama terhadap pilihan rumah tinggal dimana disesuaikan dengan kemampuan rumah tangga.

Pendekatan yang dapat dilakukan berkenaan dengan tingkat pendapatan dalam kebijaksanaan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pokok (rumah) menurut Batubara dalam Blaang ialah peningkatan kemampuan masyarakat. Peningkatan masyarakat secara ekonomis dalam arti peningkatan pendapatan maupun peningkatan kemampuan masyarakat dengan pengadaan sarana dan prasana

(sebagian biaya tidak diperhitungkan), insentif, pajak, serta kebijaksanaan perkreditan dengan syarat-syarat yang ringan (terjangkau secara ekonomi) dan mudah guna menunjang program pemenuhan kebutuhan rumah baik dengan membeli secara kontan maupun kredit.

Walupun demikian, secara umum pilihan rumah tinggal sebagai variabel terikat kemungkinan dipengaruhi oleh ketiga variabel bebas tersebut, dimana terdapat hubungan yang erat antara variabel bebas terhadap variabel terikatnya. menurut Reksohadiprodo-Karseno, dalam pengambilan keputusan mengenai pemukiman orang akan selalu melakukan perbandingan biaya pemukiman tersebut dan pada pokoknya keinginan memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya pembangunan perumahan. Dilengkapi oleh Koestoer, bahwa pemenuhan kebutuhan oleh masyarakat akan mempertimbangkan aksesabilitas, dimana waktu dan jarak yang harus di tempuh terhadap fasilitas berada.

Secara keseluruhan ketiga variabel diatas yakni harga rumah (HAR), aksesabilitas (AK) dan tingkat pendapatan (PEND) kemungkinan mempengaruhi pilihan penduduk Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember terhadap rumah tinggal di perumahan menengah yakni sebesar 85%, sedangkan 15% lainnya rata-rata memilih rumah tinggal diperumahan bukan menengah (RS dan RSS).



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Setelah dilakukan analisa dan pembahasan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember, maka diperoleh simpulan sebagai berikut :

1. Variabel Harga Rumah (HAR) berpengaruh secara signifikan terhadap pilihan penduduk terhadap rumah tinggal, namun pengaruh tersebut terlihat "aneh" yakni semakin tinggi harga rumah justru mendorong meningkatnya pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan menengah dan bukan menengah di Kecamatan Kaliwates kabupaten Jember. Hal ini bisa dipahami bahwa dengan tetap atau menurunnya harga rumah diartikan sebagai tetap/turunnya kualitas rumah tinggal, sedangkan pilihan penduduk didasarkan pada keinginan untuk meningkatkan kualitas dan mutu kehidupan dimana salah satunya adalah meningkatnya kualitas dan mutu rumah tinggal.
2. Variabel Aksesabilitas (AK) yang pada penelitian ini didekati dengan menggunakan jumlah moda angkutan yang melewati rumah tinggal penduduk tidak menunjukkan pengaruh yang nyata artinya adalah pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di perumahan menengah dan bukan menengah di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember tidak signifikan dipengaruhi variabel ini. Sehingga banyak atau sedikitnya jumlah moda angkutan yang melewati rumah tinggal penduduk bukan merupakan pertimbangan utama bagi penduduk untuk melakukan pilihan terhadap rumah tinggal. Hal ini disebabkan kebanyakan penghuni perumahan formal di Kecamatan Kaliwates memiliki kendaraan pribadi, baik sepeda motor maupun mobil.

3. Variabel Tingkat Pendapatan (PEND) yang menggambarkan kemampuan dan kesejahteraan masyarakat secara ekonomi juga tidak berpengaruh signifikan terhadap pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember. Artinya berapapun pendapatan rumah tangga tidak menghalangi keinginan masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup dengan menempati rumah tinggal yang lebih layak untuk mengembangkan dirinya. Sebagai kebutuhan dasar yang harus dipenuhi, maka rumah tinggal harus pula diusahakan pemenuhannya sesuai dengan kemampuan rumah tangga, baik dengan membeli secara kontan maupun kredit.
4. Walaupun demikian, secara umum ketiga variabel diatas yakni harga rumah, aksesabilitas dan tingkat pendapatan mempengaruhi pilihan penduduk terhadap rumah tinggal di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember yaitu sebesar 85%, sedangkan 15% lainnya merupakan faktor diluar model yang dianalisis.

5.2 Saran

Berdasar pada simpulan tersebut diatas, maka dapat dikemukakan saran yang sekiranya dapat membantu terutama pihak terkait dalam usaha pemenuhan kebutuhan rumah tinggal khususnya bagi penduduk di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember sebagai berikut :

1. Salah satu cara untuk mengurangi beban kenaikan harga tanah tersebut ialah dengan cara mengadakan pembebasan dan penyediaan tanah dengan areal yang luas. Penekanan harga rumah dapat pula dilakukan dengan kebijaksanaan subsidi modal, misalnya sebagian biaya pengadaan prasarana tidak diperhitungkan dalam harga rumah dan menjadi beban pemerintah. Namun dengan melihat kenyataan yang ada, maka kebijakan yang mungkin dilakukan berkenaan dengan harga rumah yang tinggi hal ini tidak menjadi persoalan mendasar jika diimbangi dengan kualitas dan mutu rumah

yang lebih baik, sehat dan layak bagi peningkatan kualitas dan mutu kehidupan masyarakat khususnya penduduk Kecamatan Kaliwates.

2. Aksesabilitas yang dilakukan dengan pendekatan jumlah angkutan yang melewati lokasi rumah tinggal penduduk walaupun bukan pertimbangan utama namun masih dibutuhkan. Meskipun kebanyakan dari penghuni perumahan di Kecamatan Kaliwates telah memiliki kendaraan pribadi, namun tidak dapat dipungkiri bahwa keberadaan fasilitas berupa angkutan umum masih sangat dibutuhkan dalam rangka kelancaran akses penghuni perumahan secara keseluruhan.
3. Pendekatan Tingkat Pendapatan dalam kebijaksanaan perumahan ialah peningkatan kemampuan masyarakat. Peningkatan masyarakat secara ekonomis dalam arti peningkatan pendapatan maupun peningkatan kemampuan masyarakat dengan pengadaan sarana dan prasana (sebagian biaya tidak diperhitungkan), insentif, pajak, serta kebijaksanaan perkreditan dengan syarat-syarat yang ringan (terjangkau secara ekonomi) dan mudah guna menunjang program pemenuhan kebutuhan rumah baik dengan membeli secara kontan maupun kredit.

DAFTAR PUSTAKA

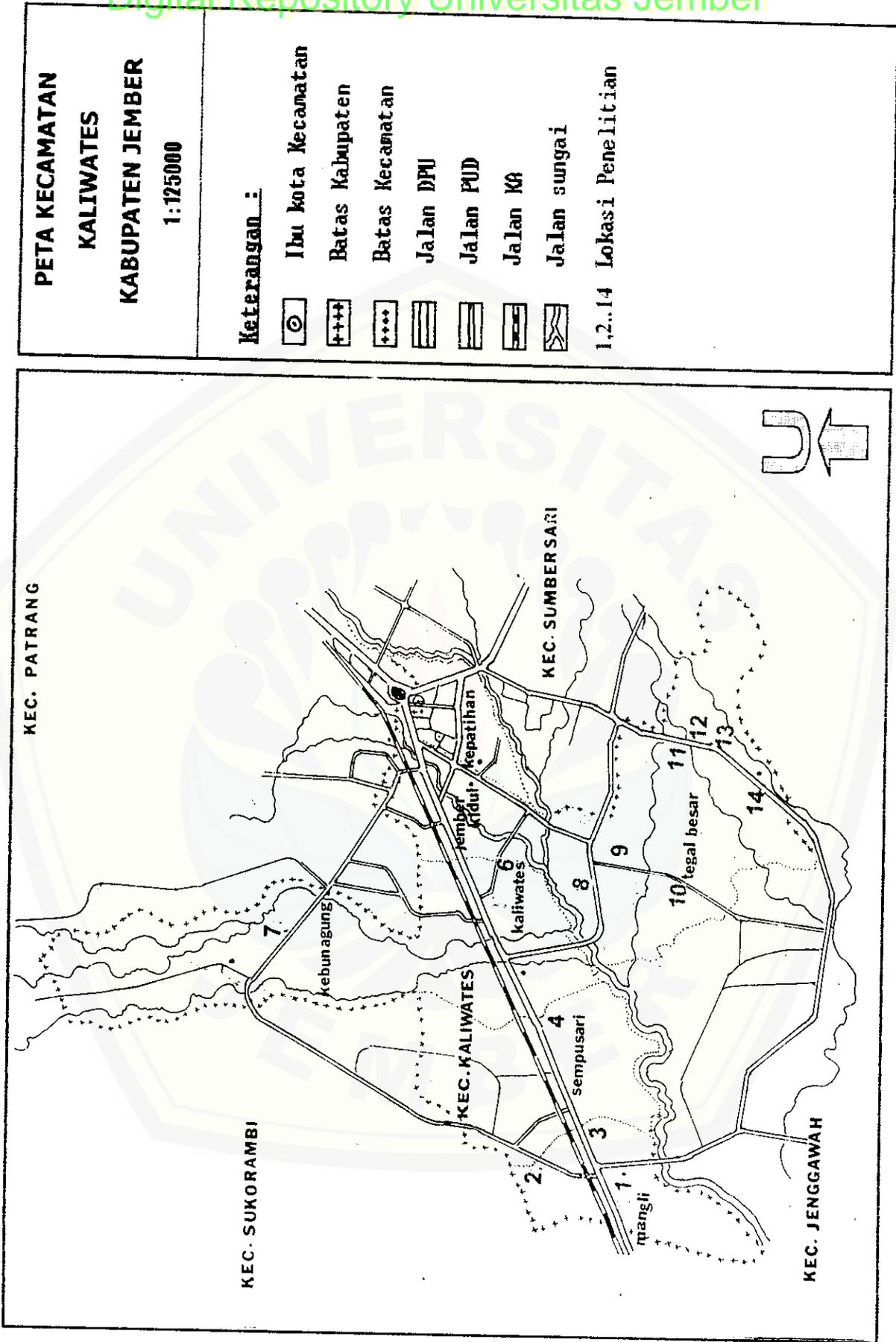
- Akil, Sarifudin. 2001. **Penataan Ruang Propinsi Banten dalam rangka Otonomi daerah**. Makalah. Jakarta: Depkimpraswil.
- Anief, Sritua. 1993. **Metode Penelitian Ekonomi**. Jakarta : UI Press.
- Bale, Djnen dkk. 1995. **Analisis Pola Pemukiman di Lingkungan Perairan di Indonesia**. Jakarta : Departemen P dan K.
- Budiawan, Gede. 2000. **Fungsi Tata Ruang Kota dalam Perencanaan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Pemukiman (Studi di Wilayah Perencanaan Kota Bondowoso Kab. Dati II Bondowoso)**. Skripsi (tidak dipublikasikan). Malang: FIA – Universitas Brawijaya.
- Koestoer, R. Hendro.1997. **Perspektif Lingkungan Desa-Kota : Teori dan Kasus**. Jakarta: UI - Press.
- Nazir, M. 1989. **Metode Penelitian**. Jakarta: Ghalia indonesia.
- Reksohadiprodjo, Sukanto dan A.R. Karseno.1985. **Ekonomi Perkotaan**. Yogyakarta: BPFY Yogyakarta.
- Rusli, Said. 1982. **Pengantar Ilmu kependudukan**. Jakarta : LP3ES.
- Siahaan, Edy Ihut. 2002. **Filosofi Hakikat Ilmu untuk Pemberdayaan dan Peningkatan Peran Serta Masyarakat**. Bogor: S3 IPB.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. 1989. **Metode Penelitian Survei**. Jakarta: LP3ES.
- Santoso, Singgih. 2002. **Buku Latihan SPSS Statistik Parametrik**. Jakarta : PT. Garamedia.
- Spillane, James J. dan Wan Usman. 1993. **Materi Pokok Ekonomi Regional**. Jakarta : Karunika.
- Sutrisno. 1994. **Faktor-faktor yang Mempengaruhi Minat Beli masyarakat terhadap KPR-BTN (telaah studi di Kabupaten Jember**. Jember : Lembaga Penelitian Universitas Jember.

- Swastha, Basu. 1987. **Materi Pokok Manajemen Pemasaran I**. Jakarta : Karunika.
- Turner, R.K. 1992. **Environmental Economics and Management Principle and Practice**. UK: Pinter.
- Widodo, Jojok. 2001. **Kajian Tingkat kebutuhan dan Pengadaan Perumahan Bagi Masyarakat Kota Surabaya dan Sekitarnya**. Jember: Lembaga Penelitian Universitas Jember.
- Yunus, Hadi S. 2000. **Struktur Tata Ruang Kota**. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Zulkifli. 1994. **Identifikasi Aspek-Aspek Keterhubungan dan Pengaruh Tingkat Pendapatan Terhadap Preferensi Lokasi Rumah Tinggal (Studi Kasus Perumahan Terencana di Kotamadya Malang)**. Skripsi (tidak dipublikasikan). Malang: FE – Universitas Brawijaya.



LAMPIRAN - LAMPIRAN

Lampiran 1 : Peta Kecamatan Kaliwates dan Lokasi Penelitian



Lampiran 2 : Daftar Pertanyaan (Kuesioner)

No. Responden

Daftar Pertanyaan ini disusun untuk keperluan penelitian dan semata-mata digunakan untuk tujuan ilmiah dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Jember dengan judul :

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PILIHAN PENDUDUK
TERHADAP RUMAH TINGGAL DI KECAMATAN KALIWATES
KABUPATEN JEMBER**

KUESIONER

PETUNJUK PENGISIAN

- A. Berilah tanda [v] pada jawaban yang anda anggap paling sesuai pada kotak yang telah disediakan.
- B. Isilah jawaban pada tempat yang telah disediakan.
- C. Jawaban yang dipilih boleh lebih dari satu.

Data Identitas Responden

Nama :

Umur : Tahun

Pekerjaan :

Alamat :

Jam mulai : WIB

Data Pokok

1 Apa jenis / tipe rumah anda :

- Mewah Menengah Sederhana Sangat Sederhana
 21 36 45 Lainnya :

Berapakah harga rumah anda : Rp.

2 Angkutan apa saja yang melewati tempat tinggal anda :

- Becak Bus Sedang
 sepeda motor (ojek) Bus Besar
 Line (Mini bus) Lainnya :

3 Berapa tingkat pendapatan rumah tangga per bulan :

- Pendapatan Pokok Suami Rp.
 Pendapatan Sampingan Suami Rp.
 Pendapatan Istri Rp.



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER

KECAMATAN KALIWATES

JALAN HAYAMWURUK NO. 167 TELP. 487741

JEMBER 68136

Jember, 7 April 2003

Nomor : 672 / 416.535/2003
Sifat : Segara
Lampiran :
Perihal : Surat Pengantar Penelitian

Kepada
Yth. Sdr. Lurah/Se. Wilayah
Kec. Kaliwates

Di
Jember

Berdasarkan surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa Kabupaten Jember, tanggal 01 April 2003, Nomor : 072 / 067 / 436. 46 / 2003, perihal pada pokok surat, bersama ini dengan hormat diminta Saudara untuk membantu memberikan Data/Keterangan yang diperlukan oleh :

Nama : APONG MUJONO/ 99-1343
Alamat : JL. BANGLA VI/63 JEMBER
Pekerjaan : MIS. FAK. EKONOMI/ESF UNIV. JEMBER
Keperluan : PENELITIAN / SURVEY
Judul : ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENCARAI
LOKASI RUMAH TINGGAL PENDUDUK DI
KECAMATAN KALIWATES KAB. JEMBER
Waktu : 07/04/2003 s.d. 04/05/2003

Demikian untuk menjadikan perhatian



DRS. ILLUM SIMANTRI MS

Perubias

NIP. 010 089 513

TEMBUSAN : Kepada Yth
1. Sdr. Kepala BAKESBANG
DAN LINDA Kab. Jember

Lampiran 4 : Surat Keterangan Selesai Penelitian



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
KECAMATAN KALIWATES
JALAN HAYAMWURUK NO. 167 TELP. 487741
JEMBER 68136

Jember, 29 Mei 2003

Nomor : 072/378/436.535/2003
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Surat Selesai Penelitian

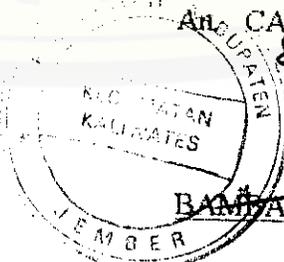
Kepada
Yth. Sdr. Dekan Fak. Ekonomi
Universitas Jember
Di -

JEMBER

Berdasarkan surat pengantar penelitian dari kami, tanggal 7 April 2003, Nomor : 072 / 036 / 436.535 / 2003, perihal pada pokok surat, bersama ini dengan hormat diberitahukan bahwa :

Nama : Arianto Saputro / 99-1343
Tempat : Jl. Bangka VII / 03 Jember
Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Ekonomi UESP, Universitas Jember
Judul : Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan Penduduk terhadap rumah tinggal di kecamatan Kaliwates Kab. Jember
Waktu : Selama 3 bulan (Tgl. 4 April 2003 s/d 4 Juli 2003)
"Telah selesai melakukan penelitian di wilayah kec. Kaliwates."

Demikian untuk menjadikan perhatian.

An. CAMAT KALIWATES,
SH. CAM

BAMBANG SAPUTRO SH.
Penata
NIP. 010 249 158

TEMBUSAN : Kepada Yth
1. Sdr. Kepala BAKESBANG
DAN LIMAS Kab. Jember

MASTER TABEL JAWABAN RESPONDEN

Data R/doc

No	Nomor Responden	Alamat	Umur	Tipe Rumah	Jenis Rumah	Harga	Jumlah Angkutan	Tingkat Pendapatan	Rumah RS/RSS	Rumah Menengah
1	001	Griya Mangli permai Blok B/8	49	45	Sederhana	80.000.000	4	3.450.000	1	
2	002	Griya Mangli permai Blok AG/14	41	36	Sederhana	30.000.000	4	1.800.000	1	
3	003	Griya Mangli permai Blok J/9	63	36	Sederhana	30.000.000	4	1.470.000	1	
4	004	Griya Mangli permai Blok DF/2	42	36	RSS	20.000.000	4	1.000.000	1	
5	005	Bumi Mangli Permai Blok BA/4	33	36	RSS	18.500.000	3	1.100.000	1	
6	006	Bumi Mangli Permai Blok BB/12	30	45	Sederhana	40.000.000	3	1.400.000	1	
7	007	Bumi Mangli Permai Blok EB/76	35	36	RSS	18.500.000	3	500.000	1	
8	008	Bumi Mangli Permai Blok E/12	30	45	Sederhana	70.000.000	3	5.000.000	1	
9	009	Milenia Jaya Blok C5/7	34	78	Menengah	185.000.000	3	3.150.000	1	
10	010	Milenia Jaya Blok A5/23	38	64,5	Menengah	155.000.000	3	3.000.000	1	
11	011	Milenia Jaya Blok B2/24	45	120	Menengah	280.000.000	3	4.800.000	1	
12	012	Mojopahit Blok X/1-15	47	135	Menengah	350.000.000	3	1.500.000	1	
13	013	Mojopahit Blok A/6	53	540	Menengah	600.000.000	3	3.000.000	1	
14	014	Mojopahit Blok G/3	48	600	Menengah	600.000.000	3	3.500.000	1	
15	015	Mojopahit Blok P/9	38	800	Menengah	700.000.000	3	3.000.000	1	
16	016	Mojopahit Blok P/16	38	660	Menengah	600.000.000	3	3.500.000	1	
17	017	Mojopahit Blok T/1	74	750	Menengah	600.000.000	3	2.500.000	1	
18	018	Mojopahit Blok U/4	41	600	Menengah	600.000.000	3	5.000.000	1	
19	019	Kebon Agung Indah Blok XI/6	50	36	Sederhana	20.000.000	2	1.200.000	1	
20	020	Kebon Agung Indah Blok VII/3	40	45	Sederhana	19.000.000	2	1.100.000	1	
21	021	Kebon Agung Indah Blok XI/8	33	36	Sederhana	19.864.000	2	500.000	1	
22	022	Kebon Agung Indah Blok XI/9	42	36	Sederhana	20.000.000	2	1.500.000	1	
23	023	Kebon Agung Indah Blok XI/20	38	36	Sederhana	20.000.000	2	1.250.000	1	
24	024	Kebon Agung Indah Blok XI/22	47	36	Sederhana	17.000.000	2	300.000	1	
25	025	Kebon Agung Indah Blok IX/20	51	45	Menengah	50.000.000	2	500.000	1	
26	026	Nusantara Blok C/3F	58	303	Menengah	600.000.000	3	5.000.000	1	
27	027	Nusantara Blok H/21	31	202	Menengah	500.000.000	3	5.000.000	1	
28	028	Nusantara V Blok D/1	36	101	Menengah	325.000.000	3	4.500.000	1	
29	029	Nusantara II Blok B/1B	33	101	Menengah	350.000.000	3	2.500.000	1	
30	030	Nusantara Blok D/1E	62	202	Menengah	540.000.000	3	3.200.000	1	
31	031	Nusantara Blok H/22	58	303	Menengah	600.000.000	3	4.000.000	1	
32	032	Nusantara Blok B/1	60	303	Menengah	700.000.000	3	10.000.000	1	

33	033	Nusantara V Blok H/17	60	101	Menengah	300.000.000	3	2.500.000
34	034	Nusantara Blok H/15	43	101	Menengah	280.000.000	3	3.000.000
35	035	Kyai Mojo No.4	43	70	Menengah	175.000.000	3	5.500.000
36	036	Kyai Mojo No.35	36	135	Menengah	250.000.000	3	3.500.000
37	037	Muktisari Blok J/20	43	21	Sederhana	25.000.000	2	1.400.100
38	038	Muktisari Blok G/21	43	21	Sederhana	20.000.000	2	600.000
39	039	Muktisari Blok A/19	40	54	Sederhana	80.000.000	2	2.250.000
40	040	Muktisari Blok A/6	73	54	Menengah	100.000.000	2	950.000
41	041	Muktisari Blok D/1	35	21	Sederhana	25.000.000	2	3.000.000
42	042	Muktisari Blok C/2	37	21	Sederhana	40.000.000	2	4.900.000
43	043	Muktisari Blok K/9	39	21	Sederhana	30.000.000	2	1.750.000
44	044	Muktisari Blok KK/4	35	21	Sederhana	30.000.000	2	750.000
45	045	Muktisari Blok JJ/11	35	45	Sederhana	50.000.000	2	1.500.000
46	046	Muktisari Blok RK/4	42	45	Sederhana	200.000.000	2	1.200.000
47	047	Taman Gading Blok K/2	49	70	Menengah	100.000.000	2	2.947.800
48	048	Taman Gading Blok M/2	52	58	Menengah	100.000.000	2	2.500.000
49	049	Taman Gading Blok W/10	35	36	Sederhana	30.000.000	2	1.500.000
50	050	Taman Gading Blok X/07	62	36	Sederhana	20.000.000	2	1.100.000
51	051	Taman Gading Blok UU/22	42	36	Menengah	80.000.000	2	5.000.000
52	052	Taman Gading Blok T/2	30	36	Sederhana	40.000.000	2	1.500.000
53	053	Taman Gading Blok S/2	30	36	Sederhana	45.000.000	2	2.500.000
54	054	Taman Gading Blok J/13	45	36	Sederhana	40.000.000	2	2.200.000
55	055	Taman Gading Blok K/19	35	45	Sederhana	58.000.000	2	2.000.000
56	056	Taman Gading Blok W/3	36	36	Menengah	75.000.000	2	1.500.000
57	057	Pondok Gede Permai Blok CB/3	45	45	Menengah	49.000.000	2	2.600.000
58	058	Pondok Gede Permai Blok DA/17	36	36	Sederhana	30.000.000	2	1.500.000
59	059	Pondok Gede Permai Blok D/28	47	36	Sederhana	25.000.000	2	450.000
60	060	Pondok Gede Permai Blok CZM/19	43	36	Sederhana	20.000.000	2	1.500.000
61	061	Pondok Gede Permai Blok AA/1	50	200	Menengah	200.000.000	2	5.000.000
62	062	Pondok Gede Permai Blok CZN/9	47	36	RSS	16.000.000	2	1.089.000
63	063	Pondok Gede Permai Blok D/41	39	36	RSS	20.000.000	2	900.000
64	064	Pondok Gede Permai Blok B/4	31	36	RSS	20.000.000	2	750.000
65	065	Pondok Gede Permai Blok D/46	30	36	Sederhana	35.000.000	2	2.000.000
66	066	TB Permai Blok O/14	50	200	Menengah	300.000.000	1	2.000.000
67	067	TB Permai Blok G/8	29	36	Sederhana	35.000.000	1	500.000
68	068	TB Permai Blok O/6	30	36	Sederhana	30.000.000	1	1.800.000
69	069	TB Permai Blok N/18	33	36	Sederhana	40.000.000	1	2.000.000
70	070	TB Permai Blok N/9	40	45	Sederhana	50.000.000	1	1.000.000

1
1
1
1

1

1
1
1

1

1
1

1

1

1
1
1
1

71	071	TB Permai I Blok L/23	38	36	Sederhana	40.000.000	1	3.000.000
72	072	TB Permai I Blok M/4	58	36	Sederhana	55.000.000	1	1.000.000
73	073	TB Permai I Blok K/9	43	36	Sederhana	40.000.000	1	1.200.000
74	074	TB Permai I Blok EZ/11	33	36	Sederhana	75.000.000	1	2.500.000
75	075	TB Permai II Blok C/21	38	36	Sederhana	30.000.000	1	1.000.000
76	076	TB Permai II Blok B/6	34	36	Sederhana	30.000.000	1	2.000.000
77	077	TB Permai II Blok C/14	35	70	Menengah	150.000.000	1	10.000.000
78	078	TB Permai II Blok B/10	37	70	Sederhana	75.000.000	1	2.000.000
79	079	TB Permai II Blok G/2	30	36	Sederhana	30.000.000	1	1.000.000
80	080	TB Permai II Blok K/2	27	70	Menengah	150.000.000	1	1.250.000
81	081	TB permai II Blok D/6	30	36	Sederhana	30.000.000	1	1.500.000
82	082	Vila TB Blok B/15-16	47	64	Sederhana	60.000.000	1	2.500.000
83	083	Vila TB Blok B/19	41	36	RSS	15.000.000	1	500.000
84	084	Vila TB Blok B/21	33	36	Sederhana	24.000.000	1	400.000
85	085	Vila TB blok D/4	40	36	Sederhana	50.000.000	1	2.000.000
86	086	Vila TB Blok B/25	49	70	Sederhana	60.000.000	1	1.000.000
87	087	Vila TB Blok D/56	36	100	Menengah	80.000.000	1	1.500.000
88	088	Vila TB Blok CC/14	43	84	Menengah	100.000.000	1	3.000.000
89	089	Indah Permali Blok A/1	47	70	Menengah	150.000.000	3	3.850.000
90	090	Indah Permali Blok L/8	61	70	Menengah	120.000.000	3	750.000
91	091	Indah Permali Blok L/15	60	70	Menengah	120.000.000	3	1.500.000
92	092	Indah Permali Blok H/6	65	70	Sederhana	65.000.000	3	1.650.000
93	093	Indah Permali Blok F/10	49	70	Menengah	150.000.000	3	1.500.000
94	094	Indah Permali Blok F/22	52	70	Menengah	150.000.000	3	2.500.000
95	095	Indah Permali Blok G/8	59	70	Menengah	140.000.000	3	1.200.000
96	096	Indah Permali Blok	50	70	Menengah	150.000.000	3	2.750.000
97	097	Indah Permali Blok B/5	43	70	Menengah	150.000.000	3	3.000.000
98	098	Indah Permali Blok F/14	45	70	Menengah	80.000.000	3	5.000.000
99	099	Indah permali Blok A/5	30	70	Menengah	150.000.000	3	2.000.000
100	100	Indah Permali Blok I/4	52	70	Sederhana	65.000.000	3	600.000

JUMLAH

Lampiran 6 : Tabel Mikro Jawaban Responden (Data yang di Analisis)

TABEL MIKRO JAWABAN RESPONDEN

Data R/Doc

Nomor Responden	Pilihan Rumah Tinggal (PRT)	Harga Rumah (HAR)	Aksesabilitas (AK)	Tingkat Pendapatan (PEND)	Rumah Menengah	Rumah RS/RSS
	Y	X1	X2	X3		
001	0	80.000.000	4	3.450.000		1
002	0	30.000.000	4	1.800.000		1
003	0	30.000.000	4	1.470.000		1
004	0	20.000.000	4	1.000.000		1
005	0	18.500.000	3	1.100.000		1
006	0	40.000.000	3	1.400.000		1
007	0	18.500.000	3	500.000		1
008	0	70.000.000	3	5.000.000		1
009	1	185.000.000	3	3.150.000	1	1
010	1	155.000.000	3	3.000.000	1	
011	1	280.000.000	3	4.800.000	1	
012	1	350.000.000	3	1.500.000	1	
013	1	600.000.000	3	3.000.000	1	
014	1	600.000.000	3	3.500.000	1	
015	1	700.000.000	3	3.000.000	1	
016	1	600.000.000	3	3.500.000	1	
017	1	600.000.000	3	2.500.000	1	
018	1	600.000.000	3	5.000.000	1	
019	0	20.000.000	2	1.200.000	1	
020	0	19.000.000	2	1.100.000		1
021	0	19.864.000	2	500.000		1
022	0	20.000.000	2	1.500.000		1
023	0	20.000.000	2	1.250.000		1
024	0	17.000.000	2	300.000		1
025	1	50.000.000	2	500.000		1
026	1	600.000.000	3	5.000.000	1	
027	1	500.000.000	3	5.000.000	1	
028	1	325.000.000	3	4.500.000	1	
029	1	350.000.000	3	2.500.000	1	
030	1	540.000.000	3	3.200.000	1	
031	1	600.000.000	3	4.000.000	1	
032	1	700.000.000	3	10.000.000	1	
033	1	300.000.000	3	2.500.000	1	
034	1	280.000.000	3	3.000.000	1	
035	1	175.000.000	3	5.500.000	1	
036	1	250.000.000	3	3.500.000	1	
037	0	25.000.000	2	1.400.100		1
038	0	20.000.000	2	600.000		1
039	0	80.000.000	2	2.250.000		1
040	1	100.000.000	2	950.000	1	
041	0	25.000.000	2	3.000.000		1
042	0	40.000.000	2	4.900.000		1
043	0	30.000.000	2	1.750.000		1
044	0	30.000.000	2	750.000		1
045	0	50.000.000	2	1.500.000		1
046	1	200.000.000	2	1.200.000		1
047	1	100.000.000	2	2.947.800	1	
048	1	100.000.000	2	2.500.000	1	
049	0	30.000.000	2	1.500.000	1	
050	0	20.000.000	2	1.100.000		1
051	1	80.000.000	2	5.000.000	1	
052	0	40.000.000	2	1.500.000		1
053	0	45.000.000	2	2.500.000		1
054	0	40.000.000	2	2.200.000		1
055	0	58.000.000	2	2.000.000		1

056	1	75.000.000	2	1.500.000
057	1	49.000.000	2	2.600.000
058	0	30.000.000	2	1.500.000
059	0	25.000.000	2	450.000
060	0	20.000.000	2	1.500.000
061	1	200.000.000	2	5.000.000
062	0	18.000.000	2	1.089.000
063	0	20.000.000	2	900.000
064	0	20.000.000	2	750.000
065	0	35.000.000	2	2.000.000
066	1	300.000.000	1	2.000.000
067	0	35.000.000	1	500.000
068	0	30.000.000	1	1.800.000
069	0	40.000.000	1	2.000.000
070	0	50.000.000	1	1.000.000
071	0	40.000.000	1	3.000.000
072	0	55.000.000	1	1.000.000
073	0	40.000.000	1	1.200.000
074	0	75.000.000	1	2.500.000
075	0	30.000.000	1	1.000.000
076	0	30.000.000	1	2.000.000
077	1	150.000.000	1	10.000.000
078	0	75.000.000	1	2.000.000
079	0	30.000.000	1	1.000.000
080	1	150.000.000	1	1.250.000
081	0	30.000.000	1	1.500.000
082	0	60.000.000	1	2.500.000
083	0	15.000.000	1	500.000
084	0	24.000.000	1	400.000
085	0	50.000.000	1	2.000.000
086	0	60.000.000	1	1.000.000
087	1	80.000.000	1	1.500.000
088	1	100.000.000	1	3.000.000
089	1	150.000.000	3	3.850.000
090	1	120.000.000	3	750.000
091	1	120.000.000	3	1.500.000
092	0	65.000.000	3	1.650.000
093	1	150.000.000	3	1.500.000
094	1	150.000.000	3	2.500.000
095	1	140.000.000	3	1.200.000
096	1	150.000.000	3	2.750.000
097	1	150.000.000	3	3.000.000
098	1	80.000.000	3	5.000.000
099	1	150.000.000	3	2.000.000
100	0	65.000.000	3	600.000

45

55

Jumlah

100

**Lampiran 7 : Hasil Print Out dengan Menggunakan Model Logit
(Proses Logistic Regression ke-1)**

Logistic Regression

Case Processing Summary

Unweighted Cases ^a		N	Percent
Selected Cases	Included in Analysis	100	100.0
	Missing Cases	0	.0
	Total	100	100.0
Unselected Cases		0	.0
Total		100	100.0

a. If weight is in effect, see classification table for the total number of cases.

Dependent Variable Encoding

Original Value	Internal Value
.00	0
1.00	1

Block 0: Beginning Block

Iteration History ^{a,b,c}

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients
		Constant
Step 1	137.628	-.200
0	137.628	-.201

- a. Constant is included in the model.
- b. Initial -2 Log Likelihood: 137.628
- c. Estimation terminated at iteration number 2 because parameter estimates changed by less than .001.

Classification Table ^{a,b}

Observed	Predicted			Percentage Correct
	Y			
	.00	1.00		
Step 0 Y	.00	1.00		100.0
				.0
Overall Percentage				55.0

- a. Constant is included in the model.
- b. The cut value is .500

Variables in the Equation

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 0 Constant	-.201	.201	.997	1	.318	.818

Variables not in the Equation

Step	Variables	Score	df	Sig.
0	HARGA_R	41.463	1	.000
	AKSES	14.718	1	.000
	TK_PEND	23.633	1	.000
Overall Statistics		45.818	3	.000

Block 1: Method = Enter

Iteration History ^{a,b,c,d}

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients			
		Constant	HARGA R	AKSES	TK PEND
Step 1	84.527	-2.178	.005	.312	.000
2	66.395	-2.927	.012	.297	.000
3	49.983	-3.666	.025	.235	.000
4	40.284	-4.562	.044	.136	.000
5	37.234	-5.472	.060	.100	.000
6	36.743	-6.050	.070	.116	.000
7	36.724	-6.196	.072	.125	.000
8	36.724	-6.203	.072	.125	.000

- Method: Enter
- Constant is included in the model.
- Initial -2 Log Likelihood: 137.628
- Estimation terminated at iteration number 8 because log-likelihood decreased by less than .010 percent.

Omnibus Tests of Model Coefficients

Step	Chi-square	df	Sig.
Step 1	100.904	3	.000
Block	100.904	3	.000
Model	100.904	3	.000

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	36.724	.635	.850

Hosmer and Lemeshow Test

Step	Chi-square	df	Sig.
1	7.143	8	.521

Contingency Table for Hosmer and Lemeshow Test

		Y = .00		Y = 1.00		Total
		Observed	Expected	Observed	Expected	
Step 1	1	10	9.888	0	.112	10
	2	9	9.848	1	.152	10
	3	10	9.740	0	.260	10
	4	10	9.507	0	.493	10
	5	8	8.805	2	1.195	10
	6	7	5.747	3	4.253	10
	7	1	1.433	9	8.567	10
	8	0	.031	10	9.969	10
	9	0	.000	10	10.000	10
	10	0	.000	10	10.000	10

Classification Table^a

Observed	Y	Predicted		Percentage Correct
		Y		
		.00	1.00	
Step 1	Y	.00	1.00	
		52	3	94.5
	Overall Percentage	5	40	88.9
				92.0

a. The cut value is .500

Variables in the Equation

Step		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
1	HARGA_R	.072	.019	14.859	1	.000	1.075
	AKSES	.125	.511	.060	1	.806	1.134
	TK_PEND	.000	.000	.212	1	.645	1.000
	Constant	-6.203	1.557	15.865	1	.000	.002

a. Variable(s) entered on step 1: HARGA_R, AKSES, TK_PEND.

**Lampiran 8 : Hasil Print Out dengan Menggunakan Model Logit
(Proses Logistic Regression ke-2)**

Logistic Regression

Case Processing Summary

Unweighted Cases ^a		N	Percent
Selected Cases	Included in Analysis	100	100.0
	Missing Cases	0	.0
	Total	100	100.0
Unselected Cases		0	.0
Total		100	100.0

a. If weight is in effect, see classification table for the total number of cases.

Dependent Variable Encoding

Original Value	Internal Value
.00	0
1.00	1

Block 0: Beginning Block

Iteration History^{a,b,c}

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients
		Constant
Step 1	137.628	-.200
0 2	137.628	-.201

- a. Constant is included in the model.
- b. Initial -2 Log Likelihood: 137.628
- c. Estimation terminated at iteration number 2 because parameter estimates changed by less than .001.

Classification Table^{a,b}

Observed	Y	Predicted		Percentage Correct
		.00	1.00	
		Step 0 Y	.00	
	1.00		.0	
Overall Percentage			55.0	

- a. Constant is included in the model.
- b. The cut value is .500

Variables in the Equation

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 0 Constant	-.201	.201	.997	1	.318	.818

Variables not in the Equation

Step	Variables	Score	df	Sig.
0	HARGA_R	41.463	1	.000
	Overall Statistics	41.463	1	.000

Block 1: Method = Enter

Iteration History a,b,c,d

Iteration		-2 Log likelihood	Coefficients	
			Constant	HARGA R
Step 1	1	89.321	-1.206	.007
1	2	68.996	-1.841	.015
	3	50.310	-2.855	.029
	4	40.711	-4.012	.047
	5	37.616	-5.018	.063
	6	37.104	-5.641	.073
	7	37.085	-5.795	.075
	8	37.085	-5.802	.076

- Method: Enter
- Constant is included in the model.
- Initial -2 Log Likelihood: 137.628
- Estimation terminated at iteration number 8 because log-likelihood decreased by less than .010 percent.

Omnibus Tests of Model Coefficients

Step		Chi-square	df	Sig.
1	Step	100.543	1	.000
	Block	100.543	1	.000
	Model	100.543	1	.000

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	37.085	.634	.848

Hosmer and Lemeshow Test

Step	Chi-square	df	Sig.
1	11.093	8	.197



Contingency Table for Hosmer and Lemeshow Test

	Y = .00		Y = 1.00		Total
	Observed	Expected	Observed	Expected	
Step 1	7	7.908	1	.092	8
2	10	9.860	0	.140	10
3	14	13.630	0	.370	14
4	10	9.426	0	.574	10
5	9	9.046	2	1.954	11
6	5	4.423	4	4.577	9
7	0	.672	7	6.328	7
8	0	.035	10	9.965	10
9	0	.000	10	10.000	10
10	0	.000	11	11.000	11

Classification Table^a

Observed	Y	Predicted		Percentage Correct
		Y		
		.00	1.00	
Step 1	Y	.00	1.00	
		53	2	96.4
	Overall Percentage	4	41	91.1
				94.0

a. The cut value is .500

Variables in the Equation

Step		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
1	HARGA_R	.076	.019	16.666	1	.000	1.078
	Constant	-5.802	1.287	20.313	1	.000	.003

a. Variable(s) entered on step 1: HARGA_R.