

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI PILIHAN MASYARAKAT
TERHADAP LOKASI PEMUKIMAN DI KECAMATAN
KARANGPILANG KOTAMADYA SURABAYA**

SKRIPSI



Diajukan sebagai salah satu syarat guna memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi
Universitas Jember



Oleh :

Asal :	Hadiah	Klass
Terima :	Pembelian	306.3
No. Induk :	23 MAY 2005	RAH
Pengkatalog :	<i>RAH</i>	a

Mei Siska Dwi Rahmalia
010810101110

**ILMU EKONOMI STUDI PEMBANGUNAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS EKONOMI
2005**

JUDUL SKRIPSI

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PILIHAN MASYARAKAT
TERHADAP LOKASI PEMUKIMAN DI KECAMATAN KARANG PILANG
KOTAMADYA SURABAYA

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

N a m a : MEI SISKA DWI RAHMALIA

N. I. M. : 010810101110

J u r u s a n : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan

telah dipertahankan di depan Panitia Penguji pada tanggal :

31 MARET 2005

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

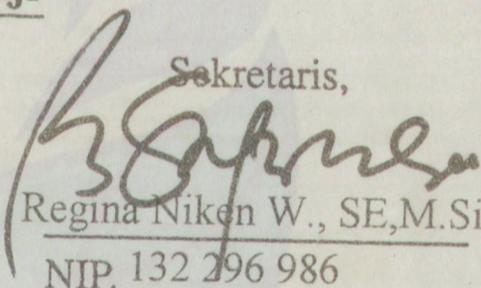
Ketua,



Drs. J. Sugiarto, SU

NIP. 130 610 494

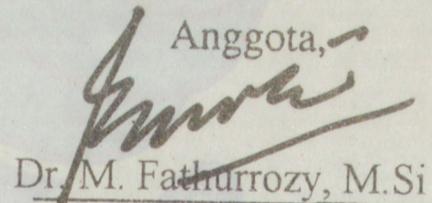
Sekretaris,



Regina Niken W., SE, M.Si

NIP. 132 296 986

Anggota,



Dr. M. Fathurrozy, M.Si

NIP. 131 877 451



Mengetahui/Menyetujui
Universitas Jember
Fakultas Ekonomi
Dekan,



Dr. H. Sarwedi, MM

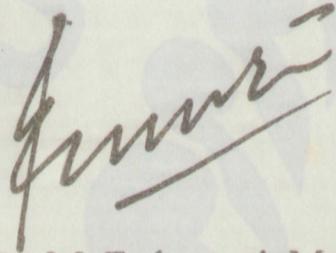
NIP. 131 276 658

TANDA PERSETUJUAN

Judul Skripsi: **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PILIHAN MASYARAKAT TERHADAP LOKASI
PEMUKIMAN DI KECAMATAN KARANGPILANG
KOTAMADYA SURABAYA**

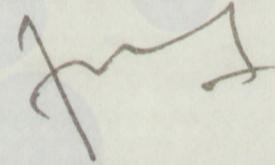
Nama : MEI SISKA DWI RAHMALIA
NIM : 010810101110
Jurusan : Ilmu Ekonomi Study Pembangunan
Konsentrasi : Ekonomi Pembangunan Regional

Pembimbing I



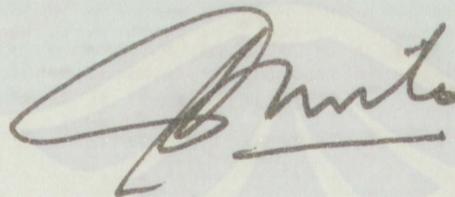
Dr. M. Fathorrozi, Msi
NIP: 131 877 451

Pembimbing II



Teguh Hadi. P, SE, Msi
NIP: 132 092 300

Ketua Jurusan
Ilmu Ekonomi Study Pembangunan



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

Tanggal Persetujuan: Maret 2005

MOTTO

Jangan tergesa-gesa, dan jangan lamban ketika kesempatan memberikan isyarat. Sehingga kamu akan menghindari kesalahan-kesalahan penting.

(Memey)

Jangan pernah menyalahkan waktu atas kegagalan yang kamu alami tapi salahkan dirimu tidak pernah memanfaatkannya dengan baik.

(Memey)

Sukses dalam kehidupan bukanlah datang dari memiliki tangan yang terampil, melainkan tangan yang biasa-biasa saja dengan terampil.

(Dennis Waitley dan Rem. L. Witt)

Perbuatlah sebisamu dengan apa yang kamu miliki, dimanapun kamu berada.

(Theodore Roselvet)

Akal adalah cahaya api kebenaran dan sumber kehidupan. Tuhan telah memberikan pengetahuan kepadamu, sehingga dengan cahaya kamu tidak hanya bias menyembah-Nya, tetapi juga mampu memahami kelebihan dan kekuatanmu. Bila akal berbicara kepadamu, dengarkanlah apa yang dia katakan dan kamu akan selamat.

(Khalil Gibran)

PERSEMBAHAN

Dengan segala syukur kepada Tuhan, kupersembahkan karya ini untuk:

- ✧ *Bundaku, yang dalam kesendiriannya tetap tegar mengiringiku untuk terus berjuang menghadapi dunia.*
- ✧ *Bapak Soerjadi yang telah menjadikanku lebih baik dari kemarin dengan petuah bijaknya.*
- ✧ *Kedua saudaraku Mbak Wilis dan Adek Pipit yang telah mengisi hari-hariku dengan senyuman hingga ku merasa tak sendirian sebagai seorang anak.*
- ✧ *Keluarga keduaku Papi Kustono, Mami Susi Rahayu, Mas Ega yang telah memberikan kasih sayangnya untukku.*
- ✧ *Seseorang yang terindah dalam hidupku, yang telah memberikan warna-warni duniaku.*
- ✧ *Almamaterku.*

ABSTRAKSI

Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pilihan Masyarakat Terhadap Lokasi Pemukiman Di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya .

Oleh: Mei Siska Dwi R

Rumah sebagai kebutuhan dasar dianggap masih sebagai kebutuhan pokok disamping sandang, pangan, pendidikan, dan kesehatan, maka pemilihan rumah tinggal merupakan faktor yang memegang peranan penting dalam suatu kehidupan manusia. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut pada dasarnya dipengaruhi oleh tingkat pendapatan. Dengan demikian, baik rumah tangga yang berpenghasilan rendah, sedang, tinggi mempunyai minat yang sama terhadap pemilihan lokasi pemukiman. Selain tingkat pendapatan masih ada faktor lain yang mempengaruhi pilihan lokasi pemukiman yaitu tingkat pendidikan, dan aksesabilitas, semakin tinggi pendidikan formal masyarakat dan semakin dekat jarak yang ditempuh dari tempat tinggal ke tempat kerja maka masyarakat akan lebih selektif memilih lokasi pemukiman.

Berdasarkan pengertian diatas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, aksesabilitas dan untuk mengetahui faktor dominan yang mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya. Hipotesis yang dapat disusun adalah diduga bahwa tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap lokasi pemukiman, dan tingkat pendapatan mempunyai pengaruh yang paling kuat diantara tingkat pendidikan, dan aksesabilitas terhadap pilihan lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang tinggal di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya sebanyak 11.240 orang dan jumlah sampel yang diambil sebanyak 150 orang yang terdiri dari 85 orang tinggal di non perumahan dan 65 orang tinggal di perumahan, sedangkan tehnik pengambilan sampel yang digunakan dengan cara *area sampling*. Penelitian ini merupakan penelitian eksplanatory yang menggunakan metode survei dan data yang diperoleh melalui pengisian kuesioner yang ditanyakan langsung kepada responden. Metode analisa data yang digunakan adalah metode logit.

Secara umum tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya yaitu sebesar 92,8 % sedangkan 7,2 % lainnya merupakan faktor diluar model yang dianalisis. Diantara tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas yang merupakan faktor dominan (berpengaruh) terhadap pilihan lokasi pemukiman adalah tingkat pendapatan.

Kata Kunci: Pilihan Lokasi Pemukiman, Tingkat Pendapatan, Tingkat Pendidikan, Aksesabilitas.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan Rahmat, Hidayah, Rahman dan Rahim-Nya, dan Sholawat serta salam selalu terlimpahkan kepada kekasihku, thoyibku Nabi Muhammad SAW sehingga terselesainya karya tulis ilmiah (skripsi) ini.

Penulisan karya tulis ini berjudul **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pilihan Masyarakat Terhadap Lokasi Pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya”** dengan penelitian di Kotamadya Surabaya. Maksud penelitian ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam menyelesaikan pendidikan program Sarjana Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan pada Fakultas ekonomi Universitas Jember.

Berhasilnya penulisan laporan ini tentu tidak terlepas dari dorongan dan bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Sarwedi, MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
2. Bapak Drs. J. Sugiarto, SU, selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan.
3. Bapak Drs. Badjuri, ME, selaku dosen Wali yang telah memberikan jalan untukku hingga terselesaikannya skripsi ini.
4. Bapak Dr. M. Fathorrozi, Msi, selaku Pembimbing I. Dengan kesabaran dan ketelitiannya telah mendukung, memberikan saran-saran, bimbingan, masukan dan motivasi bagi penulis untuk terus belajar hingga terselesaikannya skripsi ini.
5. Bapak Teguh Hadi P, SE, Msi selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan untuk penulis.
6. Bapak dan Ibu Dosen Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Jember yang telah memberikan ilmunya untukku.

7. Bapakku, Ibuku, dan Kedua saudaraku yang selalu mengiringiku dengan doanya dan telah mencurahkan kasih sayang untukku, serta mendorongku ketika aku mulai lelah untuk berpikir. Tanpa kalian aku adalah orang yang kerdil di kehidupan ini.
8. Sahabat, kekasihku Afri Y.Y, terima kasih telah menemaniku dan mendukungku. Kehadiranmu telah merubah pola pikirku dan memberikan arti diriku di masa yang akan datang, “kaulah yang terbaik dan anugrah terindah yang kumiliki”.
9. Sahabat, teman, saudaraku Yeni Ragil, Hastian .M, Dyah Yuni. A, Novita .K, Nungki Kusuma .P dan keluarga, Ida Ardiyana, Farid Nur. Kebersamaan kita takkan pernah kulupakan dan jadilah sahabatku untuk selamanya.
10. Teman-teman seperjuangan angkatan 2001 di jurusan Studi Pembangunan.
11. Keluarga besar Nias II/1, Esti Ichtianingrum, Ifna Ifana, Kartika Cahyo .R terima kasih atas kebersamaan, bantuan dan dukungan yang telah diberikan padaku.
12. Keluarga Susi Rahayu yang telah memberikan bantuan baik moril dan materiil terima kasih.
13. Keluarga besar Sukandar yang telah memberikan semangat untukku.
14. Teman-temanku yang lain tanpa kecuali, serta pihak-pihak yang lain. Aku takkan pernah melupakan bantuan kalian.

Menyadari sepenuhnya akan kekurangan karya tulis ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi penulisan maupun terbatasnya ruang lingkup pembahasan maka sangat diharapkan saran dan kritik guna penyempurnaan dalam penelitian selanjutnya.

Akhir kata, semoga karya tulis ilmiah ini dapat bermanfaat bagi kita semua, Amin.

Jember, Februari 2005

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.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Penelitian Sebelumnya.....	6
2.2 Landasan Teori.....	7
III. METODE PENELITIAN	
3.1 Rancangan Penelitian.....	23
3.2 Populasi dan Sampel.....	24
3.3 Metode Pengambilan Sampel.....	24
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	25
3.5 Metode Analisa Data.....	25
3.6 Kerangka Kerja Penelitian.....	31
3.7 Definisi Operasional.....	32

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

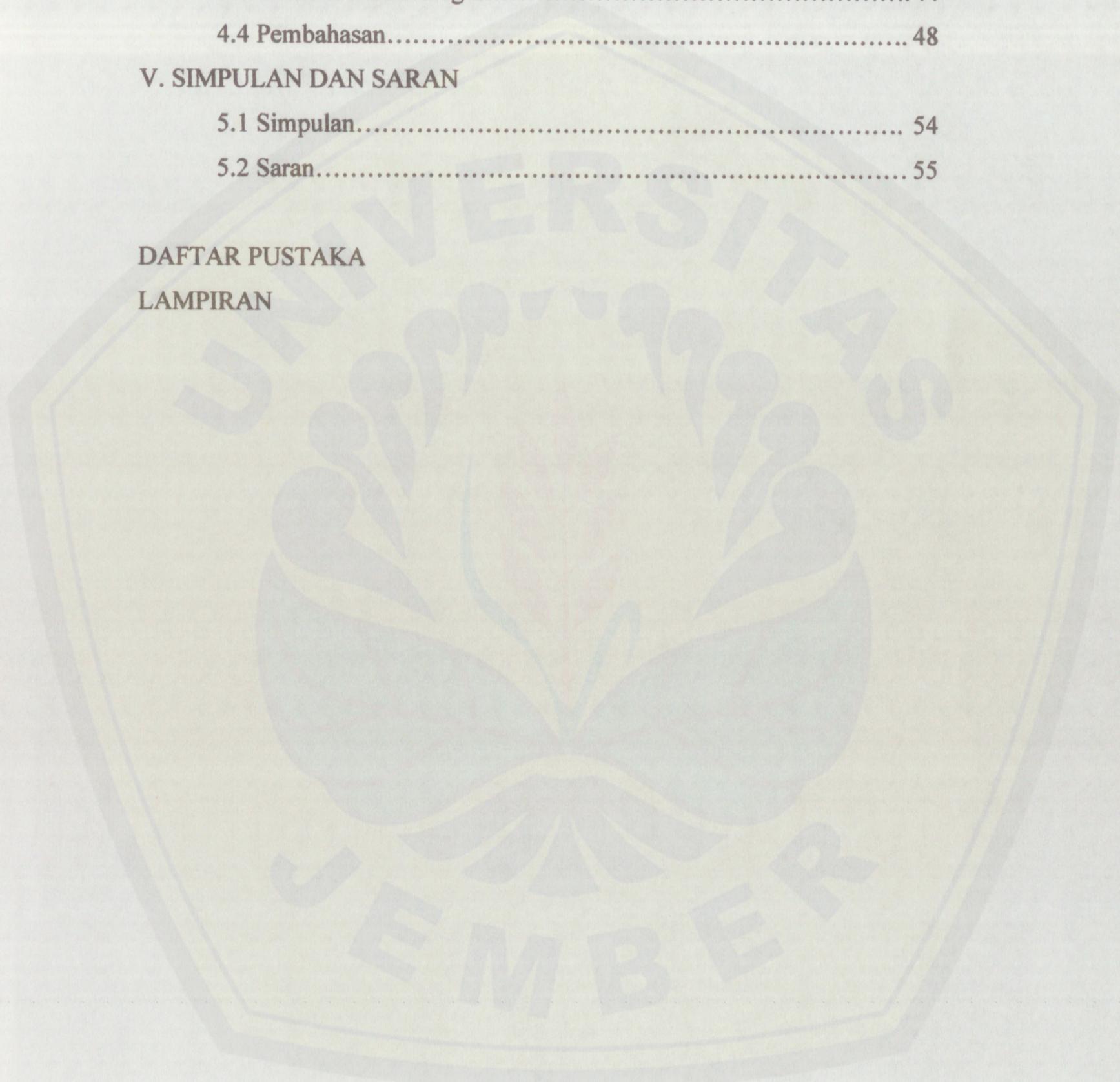
4.1 Gambaran Umum Daerah Penelitian.....	34
4.2 Deskripsi Data.....	39
4.3 Analisis Model Logit.....	44
4.4 Pembahasan.....	48

V. SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan.....	54
5.2 Saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
1.	Luas Wilayah, Ketinggian dan Jarak Masing-Masing Kelurahan ke Kecamatan	35
2.	Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk (%) Kotamadya Surabaya dan Kecamatan Karangpilang, Hasil Sensus Penduduk Tahun 1998, 1999, 2000	36
3.	Penduduk Kotamadya Surabaya dan Kecamatan Karangpilang Menurut Umur Hasil Sensus Penduduk Tahun 2000	37
4.	Penduduk Kecamatan Karangpilang Menurut Kelurahan Tahun 2004	38
5.	Tingkat Pendapatan Responden di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya Tahun 2005	39
6.	Laporan Kependudukan Berdasarkan Tingkat Pendidikan Kecamatan Karangpilang	41
7.	Tingkat Pendidikan Responden di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya Tahun 2005	42
8.	Jarak Tempat Tinggal Responden ke Tempat Kerja di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya Tahun 2005	43
9.	Luas Lahan Non Pertanian di Kecamatan Karangpilang Tahun 2000	43
10.	Hosmer and Lemeshow test	44
11.	Hasil Analisis Logit	45

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul
1.	Peta Kecamatan Karangpilang
2.	Surat Ijin Penelitian
3.	Daftar Kuesioner
4.	Tabel Mikro Jawaban Responden (Data Yang Analisis)
5.	Tabel Master Jawaban Responden
6.	Hasil Print Out Analisis Dengan Menggunakan Model Logit

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Judul	Halaman
2.1	Nilai Sewa Tanah Menurut Lokasi (Knox dalam Koestoer 1997: 22)	6
2.2	Pola Penggunaan Tanah di Kota Menurut Burgess	7
2.3	Pola Penggunaan Tanah di Kota Menurut Hummer Hyot	9
2.4	Model Pusat Kegiatan Banyak Menurut Harris-Ulman	11
2.5	Perembetan Konsentris	14
2.6	Perembetan Linear	15
2.7	Perembetan Meloncat	16





I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Era globalisasi saat ini menyebabkan perubahan laju pembangunan di seluruh dunia semakin terus meningkat. Bangsa Indonesia termasuk salah satu negara yang mengikuti arus globalisasi telah memasuki tahap tinggal landas sehingga berbagai upaya ditempuh untuk mendorong kegiatan-kegiatan pemerataan pembangunan. Pembangunan nasional pada hakekatnya ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur merata di segala bidang. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan, perkembangan penduduk juga mengalami peningkatan yang relatif pesat.

Jumlah penduduk yang semakin meningkat menyebabkan arus urbanisasi yang tinggi, yang ditandai dengan banyaknya pengangguran dan kemiskinan. Dengan adanya kondisi ini maka pemerintah menghadapi permasalahan baru yaitu penyediaan sarana tempat tinggal yang layak. Usaha yang dilakukan pemerintah dalam menanggulangi masalah ini sudah cukup banyak, diantaranya yaitu membangun perumahan real estate; perumnas dan pembangunan rumah susun.

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu dari sepuluh kebutuhan pokok manusia. Dengan demikian perumahan dan pemukiman merupakan salah satu faktor penting dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat dan kesejahteraan masyarakat. Perumahan dan pemukiman merupakan rangkaian penting dalam kehidupan manusia karena pemukiman merupakan perpaduan antara unsur manusia dengan masyarakatnya, alam, dan unsur buatan.

Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1992 disebutkan tentang pengertian dasar istilah perumahan dan pemukiman. Perumahan dimaksudkan sebagai suatu kelompok rumah yang memiliki fungsi lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Sedangkan pemukiman merupakan bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik dalam lingkup ruang perkotaan maupun pedesaan, dan juga memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat hunian serta tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. (Koestoer, 1997: 9)

Berpijak pada pengertian diatas, maka pemilihan rumah tinggal merupakan faktor yang memegang peranan penting dalam suatu kehidupan manusia. Rumah selain sebagai kebutuhan primer yang penting selain sandang, pangan, pendidikan, kesehatan terlebih lagi bagi mereka yang sudah berumah tangga. Sektor perumahan juga dapat dijadikan indikator keberhasilan pembangunan suatu bangsa terutama dalam hal pemenuhan kebutuhan penduduknya.

Pada masa sekarang kebutuhan pemukiman yang layak dan lingkungan yang sehat menunjukkan adanya perubahan kehidupan masyarakat baik meningkatnya pendapatan yang cenderung meningkatkan status/keadaan sosial sehingga meningkat karena lingkungan pemukiman yang sehat dan bersih. 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 budaya. Pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman secara umum dapat ditinjau dari dua sisi yaitu sisi permintaan dan sisi penawaran. Sisi permintaan bersifat ke arah perumahan kebutuhan kehidupan yang meningkatkan taraf hidup. Sedangkan dari sisi penawaran adalah sisi-sisi yang umumnya berpedoman pada azas serta pertimbangan yang bersifat pengadaan perumahan dan pemukiman. (Reksohadiprojo, 1993: 67)

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. Akibat 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 demikian 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 masyarakat. (Reksohadiprojo, 1993:68)

Sejalan dengan peningkatan dan pembangunan perumahan dan pemukiman dengan berbagai aspek 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.

Atas 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 perumahan dan pemukiman hanya dapat tertangkap dengan baik, apabila dikaitkan dengan manusia yang menempatinnya. Dengan demikian perumahan dan pemukiman merupakan pengejawantahan pribadi manusia. Sebagaimana manusia berada dan hidup diantara sesamanya dalam lingkungan yang mendukung keberadaannya. Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana instrumental belaka, melainkan juga dalam hubungan struktural diatas suatu kawasan. Oleh karena itu, makna dan fungsi perumahan dan pemukiman mempunyai arti yang lebih luas yaitu sebagai perumahan dan pemukiman yang sehat dalam suatu lingkungan yang tertata dengan baik.

Lokasi pemukiman merupakan salah satu faktor yang unik dan kompleks karena sebagai faktor penunjang, maka lokasi pemukiman merupakan bagian dari struktur internal fungsi-fungsi perkotaan yang merupakan kesempatan untuk dapat menambah kemajuan ekonomi keluarga dan memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, juga harus dikaitkan dengan pola atau karakteristik keluarga. Artinya penelitian aspirasi masyarakat tentang pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman mempunyai nilai-nilai : 1) untuk kepentingan perencanaan tata ruang kota secara umum; 2) bagi kepentingan keluarga (masyarakat) dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang bersifat ekonomi. Selain itu juga masyarakat perlu

mempertimbangkan beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi pemukiman untuk tempat tinggal.

Ada beberapa faktor yang harus dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi pemukiman oleh masyarakat diantaranya yaitu:

1. Tingkat pendapatan masyarakat, artinya seberapa besar pendapatan yang diperoleh masyarakat sehingga dapat memilih lokasi pemukiman. Lapisan masyarakat yang berpendapatan tinggi akan lebih leluasa memilih lokasi pemukiman yang diminati dan sebaliknya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah hanya mampu memilih lokasi pemukiman yang kurang strategis.
2. Tingkat pendidikan masyarakat, artinya semakin tinggi tingkat pendidikan suatu masyarakat maka dapat diketahui sejauh mana mereka dapat memilih lokasi pemukiman. Kecenderungan masyarakat yang berpendidikan akan lebih mempertimbangkan lingkungan sosial yang mereka huni.
3. Aksesabilitas, artinya kemudahan masyarakat dalam menempuh perjalanan antara tempat tinggal dengan fungsi-fungsi fasilitas berada. Dalam hal ini masyarakat akan mempertimbangkan waktu dan jarak yang akan ditempuh (Rodinelli dalam Koestoer, 1997: 69).

Kota Surabaya sebagai kota metropolis dengan jumlah penduduk lebih dari 2 juta jiwa mengalami proses pertumbuhan, kawasan pusat yang semula berfungsi sebagai kawasan pemukiman berubah menjadi kawasan pusat jasa dan perdagangan. Perkembangan ini berakibat pada penyediaan kebutuhan tempat tinggal baru bagi masyarakat yang semula tinggal di kawasan pusat kota tergeser ke kawasan pinggiran bahkan ada yang memilih tinggal lebih jauh dari pusat kota.

Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya merupakan salah satu lokasi pemukiman yang terletak di pinggir kota Surabaya, dengan tingkat hunian yang tergolong padat baik di perumahan ataupun di non perumahan (perkampungan atau pemukiman tradisional).

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang ingin diangkat yaitu :

1. Apakah tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan aksesibilitas mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya?
2. Diantara tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesibilitas yang manakah yang paling dominan mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

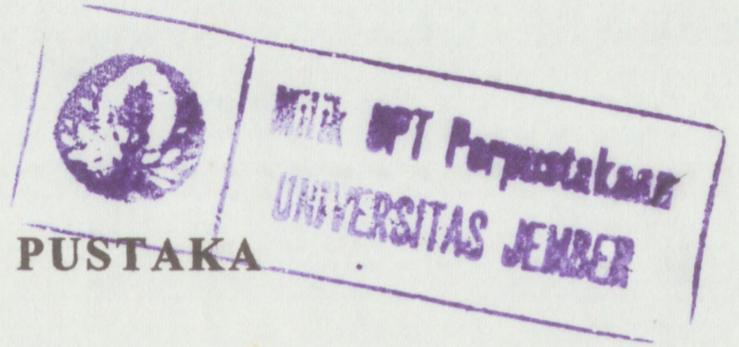
Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan aksesibilitas mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.
2. Untuk mengetahui diantara tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan aksesibilitas yang manakah yang paling dominan mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Memberikan masukan dan informasi bagi para pengambil kebijakan khususnya pemerintahan Kotamadya Surabaya berkenaan dengan kebutuhan penduduk akan perumahan dan pemukiman.
2. Memberikan masukan dan informasi bagi pengembang dalam melaksanakan pembangunan pemukiman dan perumahan.
3. Memberikan masukan pada masyarakat terhadap pemilihan pemukiman yang nyaman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.
4. Memberikan masukan bagi semua pihak yang membutuhkan hal-hal yang berkaitan dengan masalah ini.



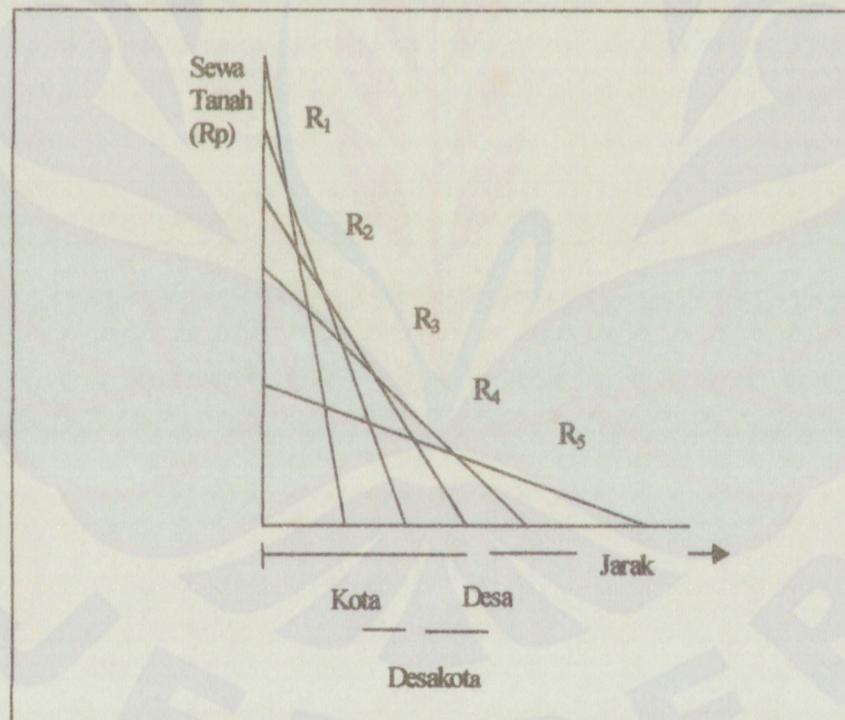
II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.2.1 Teori Lokasi

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 (Reksohadiprojo-Karseno, 1993: 21).

David Ricardo memperkenalkan teori sewa tanah klasik dengan beberapa asumsi tertentu dimana yang pertama yaitu tanah yang tersedia dalam berbagai kualitas. Kedua, tanah yang terbaik akan dipakai pertamanya untuk pertanian. Ketiga, penduduk bertambah karena penambahan buruh terus menerus yang bekerja pada kualitas tanah yang kurang subur.



Gambar 2. 1 Nilai sewa tanah menurut lokasi
Sumber: (Knox dalam Koestoeer 1997: 22)

Gambar 2.1 menunjukkan tahap-tahap dalam interaksi dari berbagai lereng (R) perebutan penggunaan tanah. Ada paling sedikit tiga wilayah yang dapat dibedakan yaitu: kota, desa, desakota. Yang pertama ditunjukkan oleh kecuraman

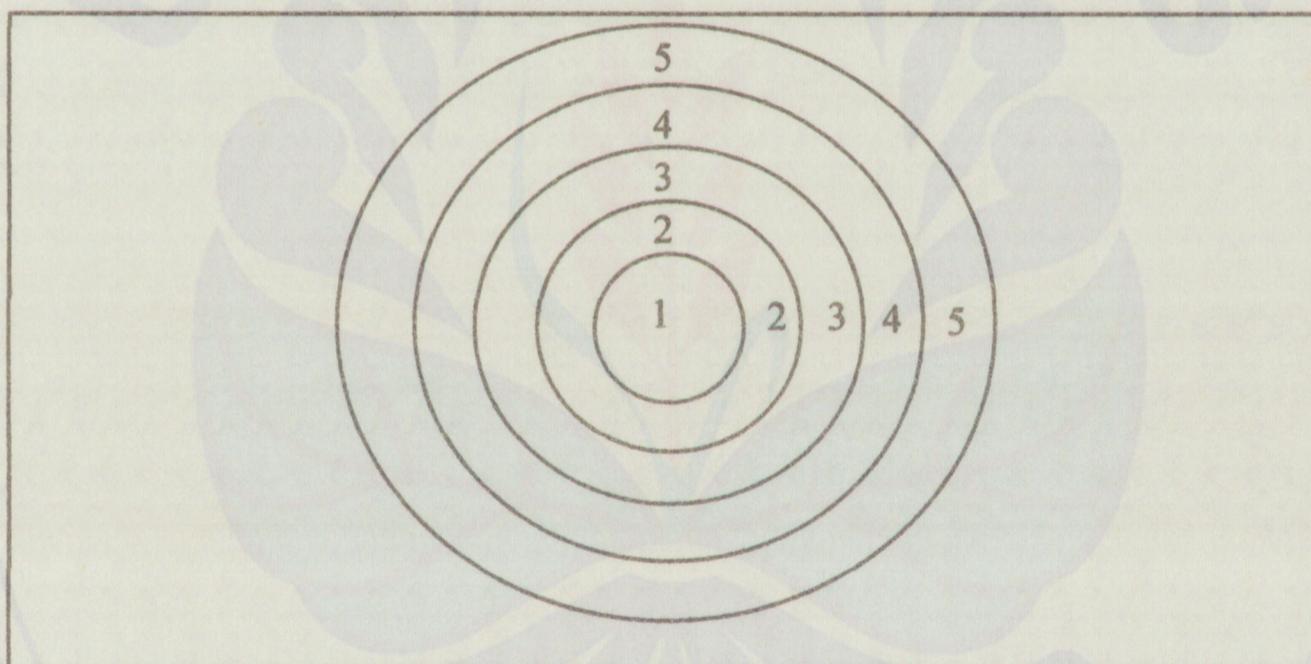
lereng yang mewakili penggunaan eceran, perdagangan dan pemukiman. Kedua, digambarkan oleh lereng yang landai yang terdiri dari kegiatan-kegiatan pertanian dasar. Ketiga, adalah karakteristik dari tipe antara desa dan kota. Hubungan ini menunjukkan berbagai tahapan dari sewa ekonomi tanah di mana terjadi transformasi ke dalam pola-pola penggunaan tanah secara spasial.

2.2.2 Teori Pengembangan Wilayah

a. Pola Penggunaan Tanah di Kota

1) TEORI KONSENTRIK

Teori konsentrik yang di kemukakan oleh Burgess, menurut pengamatannya sesuatu kota akan terdiri dari zona-zona yang konsentris dan masing-masing zone tersebut mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda (Yunus, 2000:5).



Gambar 2. 2 Pola penggunaan tanah di kota menurut Burgess

Sumber: (Yunus 2000: 15)

Keterangan :

1. Daerah pusat kegiatan (*Central Business Distric/CBD*)
2. Zona peralihan (*transition zone*)
3. Zona perumahan pekerja (*Zone of working men's homes*)
4. Zona pemukiman yang lebih baik (*Zone of better residences*)

5. Zona para penglaju (*Zone of commuters*)

Dari keterangan diatas maka karakteristik masing-masing zone tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

a) Zona CBD

Zona ini merupakan pusat dari segala kegiatan kota antara lain politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi. Dimana zone ini terdiri dari 2 bagian yaitu: bagian paling inti disebut RBD dengan kegiatan ekonomi *departement store; banks; hotels theatres and headquartes of economic; smartshop; social; civic and political life.*

Bagian terluar disebut WBD (*Wholesale Business Distric*) yang ditempati oleh bangunan yang diperuntukkan kegiatan ekonomi dalam jumlah besar antara lain pasar, pergudangan, gedung penyimpanan barang supaya tahan lebih lama (Yunus, 2000:9).

b) Zona Peralihan

Daerah yang mengalami penurunan kualitas lingkungan pemukiman yang disebabkan karena adanya intrusi fungsi yang berasal dari zona pertama sehingga perbauran pemukiman menyebabkan desortasi lingkungan pemukiman. Akibatnya terbentuk "*slums areas*" (pemukiman kumuh).

c) Zona Perumahan Para Pekerja yang Bebas (ZPPPB)

Zona ini ditempati oleh perumahan pekerja-pekerja baik pekerja pabrik, industri dan lain sebagainya. Diantaranya adalah pendatang-pendatang dari zona peralihan, dimana kondisi pemukimannya lebih baik meskipun sebagian besar penduduk masuk dalam kategori "*low medium status*".

d) Zona pemukiman yang lebih baik (ZPB)

Zona ini dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah tinggi dimana kondisi ekonomi umumnya stabil sehingga lingkungan pemukimannya menunjukkan derajat keteraturan yang tinggi. Fasilitas pemukiman terencana dengan baik sehingga kenyamanan tempat tinggal dapat dirasakan pada zona ini.

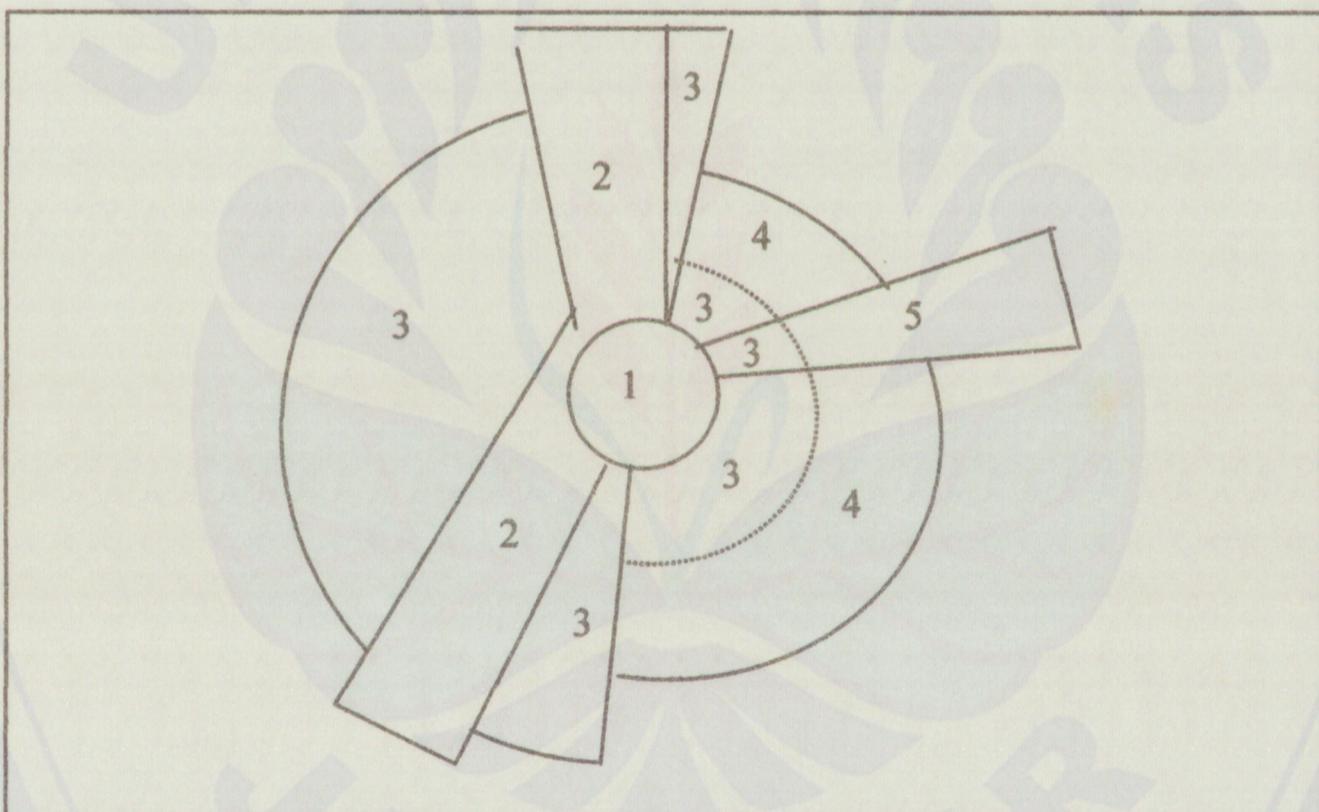
e) Zona penglaju

Di daerah pinggiran kota mulai bermunculan daerah pemukiman baru yang berkualitas tinggi sampai *Luxurious* (Turner, 1970). Kecenderungan penduduk

seperti ini memang didorong oleh kondisi lingkungan daerah asal yang dianggap tidak nyaman dan tertarik oleh kondisi lingkungan zona 5 ini yang menjanjikan kenyamanan hidup. Oleh karena zona-zona yang tercipta ini sebagai akibat interaksi-interaksi dan interrelasi elemen-elemen sistem kehidupan perkotaan dan kehidupan manusia maka sifatnyapun sangat dinamis dan tidak statis.

2) TEORI SEKTOR

Teori ini dikemukakan oleh Humer Hyot (1939), menurutnya kecenderungan penduduk untuk bertempat tinggal adalah pada daerah-daerah yang dianggap nyaman dalam arti luas. Nyaman dapat diartikan dengan kemudahan-kemudahan terhadap fasilitas, kondisi lingkungan baik alami maupun non alami yang bersih dari polusi baik fiskal maupun non fiskal, prestise yang tinggi, dan lain sebagainya.



Gambar 2. 3 Pola penggunaan tanah di kota menurut Humer Hyot

Sumber: (Yunus, 2000:26)

Keterangan:

1. Daerah pusat kegiatan (CBD)
2. *Zone of wholesale light manufacturing*
3. Zona pemukiman kelas rendah
4. Zona pemukiman kelas menengah
5. Zona pemukiman kelas tinggi

Berdasar keterangan di atas karakteristik dari masing-masing zona dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Zona CBD

Zona ini sama dengan zona model konsentris, dimana merupakan pusat kota yang relatif terletak di tengah kota yang berbentuk bundar.

b) *Zone wholesale light manufacturing*

Pada zona ini terlihat adanya peranan jalur transportasi dan komunikasi yang menghubungkan CBD dengan daerah luarnya mengontrol persebaran zona ini. Hal ini sangat wajar karena kelangsungan kegiatan pada *wholesaling* ditentukan oleh derajat aksesibilitas zona yang bersangkutan.

c) Zona pemukiman kelas rendah

Zona ini dihuni oleh penduduk yang mempunyai kemampuan ekonomi lemah, dimana membentuk persebaran yang memanjang "*radial centrifugal*" yang dipengaruhi oleh adanya rute transportasi dan komunikasi. Artinya menunjukkan adanya derajat aksesibilitas yang tinggi, hal ini identik dengan daerah yang bernilai ekonomi tinggi.

Pada zona ini sewa rumah sangat murah karena berbatasan dengan daerah industri, sehingga menjanjikan banyaknya lapangan pekerjaan.

d) Zona pemukiman kelas menengah

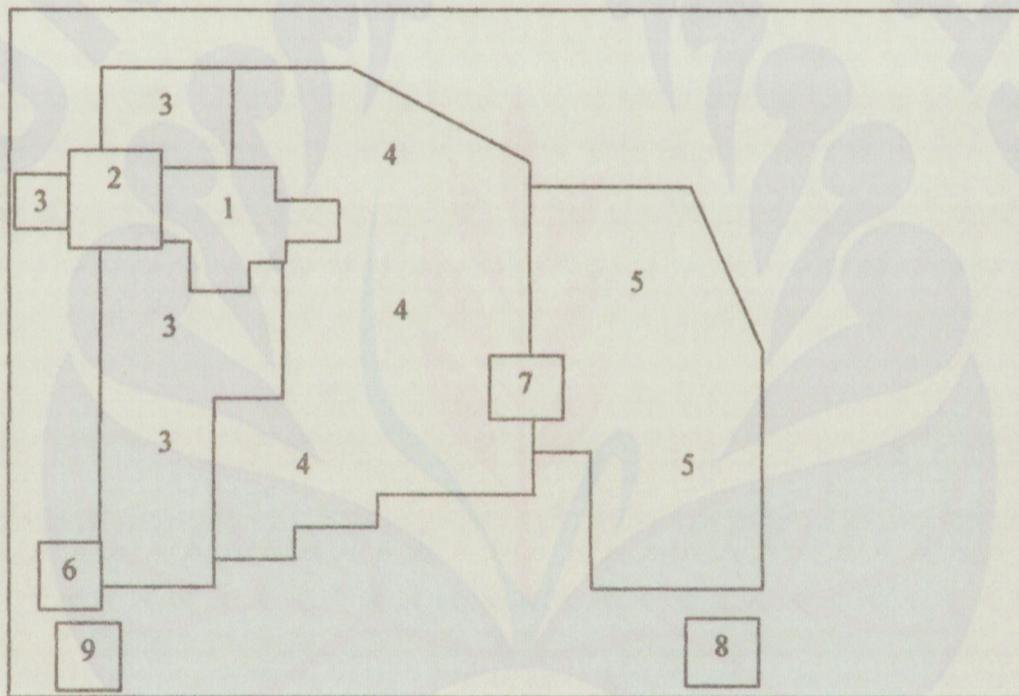
Zona ini agak menyimpang, dimana kemampuan ekonomi penghuni yang berasal dari zona 3 memungkinkan tidak perlu bertempat tinggal dekat dengan tempat kerja. Daerah ini rumahnya relatif besar dengan kondisi lingkungan yang baik. Golongan ini dalam taraf kondisi kemampuan ekonomi yang menanjak dan mapan.

e) Zona pemukiman kelas tinggi

Zona ini merupakan tahap terakhir daripada “*residential mobility*” penduduk kota. Daerah ini menjanjikan kepuasan, kenyamanan bertempat tinggal. Penduduk dengan tingkat penghasilan yang tinggi mampu membangun tempat hunian yang sangat mahal sampai “*luxurious*” (Yunus, 2000:31).

3) TEORI PUSAT KEGIATAN BANYAK

Teori ini dikemukakan oleh Harris dan Ullmann, menurutnya kebanyakan kota tidak tumbuh dalam ekspresi keruangan yang sederhana, yang hanya ditandai satu pusat kegiatan saja namun terbentuk sebagai suatu produk perkembangan dan integrasi yang berlanjut terus-menerus dari sejumlah pusat-pusat kegiatan yang terpisah satu sama lain dalam suatu sistem perkotaan (Yunus, 2000: 45).



Gambar 2. 4 Model pusat kegiatan banyak menurut Harris-Ullman

Sumber: (Yunus, 2000: 47)

Keterangan:

1. CBD
2. *Wholesale light manufacturing*
3. *Low class residential*
4. *Medium class residential*
5. *High class residential*

6. *Heavy manufacturing*
7. *Outlying Business Distric (OBD)*
8. *Residential sub-urb*
9. *Industrial sub urb*

Karakteristik dari masing-masing zona dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) *Zona CBD*

Zona ini menampung sebagian besar kegiatan kota, yang berupa pusat fasilitas transportasi dan didalamnya terdapat distrik spesialisasi pelayanan.

b) *Zona wholesale light manufacturing*

Oleh karena keberadaan fungsi sangat membutuhkan jasa angkutan besar maka fungsi ini banyak mengelompok sepanjang jalan kereta api dan dekat dengan CBD. Zona ini membutuhkan persyaratan transportasi yang baik, ruang yang memadai, dekat dengan pasar dan tenaga kerja.

c) *Zona low class residential*

Zona ini mencerminkan daerah yang kurang baik untuk pemukiman sehingga penghuninya dari golongan rendah dan pemukimannya relatif lebih jelek. Selain itu juga, zona ini dekat dengan pabrik-pabrik, jalan kereta api dan *drainese*-nya jelek.

d) *Zona medium class residential*

Zona ini tergolong lebih baik dari segi fisik maupun penyediaan fasilitas kehidupannya. Penduduknya mempunyai penghasilan yang lebih tinggi.

e) *Zona high class residential*

Zona ini mempunyai kondisi paling baik untuk pemukiman dalam artian fisik maupun penyediaan fasilitas. Lokasinya relatif jauh dari CBD, industri berat dan ringan, namun untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari di dekatnya di bangun *Business Distric* baru yang fungsinya tidak kalah dengan CBD. Lingkungan alamnyapun menjanjikan kehidupan yang tentram, aman, sehat dan menyenangkan.

f) *Zona Heavy manufacturing*

Zona ini merupakan konsentrasi pabrik-pabrik besar, dimana permasalahan lingkungan sangat komplit sehingga tidak layak untuk tempat

tinggal. Tetapi, pada zona ini banyak lapangan pekerjaan sehingga banyak penduduk berpenghasilan rendah yang bertempat tinggal dekat zona ini.

Business Distric lainnya

Zona ini muncul untuk memenuhi kebutuhan penduduk zona 4 dan 5 sekaligus menarik fungsi-fungsi lain untuk berada di dekatnya. Akibatnya, akan menciptakan pola tata ruang yang berbeda sehingga tidak mungkin tercipta pola kionsentris, tetapi membentuk persebaran "*cellular*" lagi sesuai dengan karakteristiknya masing-masing (Yunus, 2000:51).

g) Zona tempat tinggal daerah pinggiran

Zona ini membentuk komunitas tersendiri dalam artian lokasinya. Penduduknya sebagian besar bekerja di pusat-pusat kota dan zone ini semata-mata digunakan untuk tempat tinggal. Walaupun demikian makin lama akan berkembang dan menarik fungsi-fungsi lain juga.

h) Zona industri daerah pinggiran

Meskipun terletak di daerah pinggiran zona ini dijangkau jalur transportasi yang memadai. Sebagai salah satu pusat pada perkembangan selanjutnya dapat menciptakan pola-pola persebaran keruangan sendiri dengan proses serupa (Yunus, 2000:52).

4) PROSES PEMEKARAN KOTA

Suatu kota mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Perkembangan ini menyangkut aspek politik, sosial, budaya, teknologi, ekonomi dan fisik. Khususnya 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) .

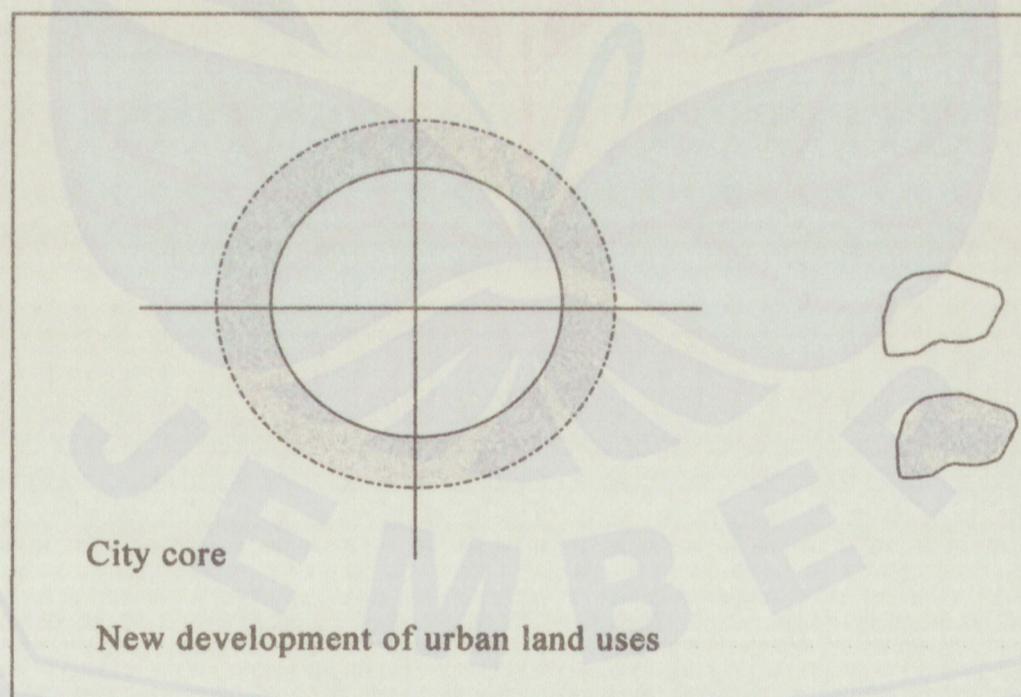
Menurut Herbert (Herbert dalam Yunus, 2000: 197) Matra morfologi pemukiman menyoroti eksistensi keruangan kekotaan dan hal ini dapat diamati dari kenampakan kota secara fiskal yang antara lain tercermin pada sistem jalan-jalan yang ada, blok-blok bangunan baik daerah hunian ataupun bukan (perdagangan dan industri) dan juga bangunan individual .

Sementara itu Smailes (Smailes dalam Yunus, 2000: 108) memperkenalkan 3 unsur morfologi kota yaitu: unsur-unsur penggunaan lahan (*land use*), pola-pola jalan (*street plan/lay out*) dan tipe-tipe bangunan (*architectural style of building and their design*).

Dengan meningkatnya jumlah penduduk perkotaan maupun kegiatan penduduk perkotaan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan 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 di daerah pinggiran kota. Proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar disebut "*urban sprawl*". Adapun macam "*urban sprawl*" sebagai berikut: (Yunus, 2000:124)

a) Tipe Perembetan Konsentris

Tipe ini dikemukakan oleh Harvey Clark dan Wallace, menurutnya jenis perembetan areal kekotaan yang paling lambat. Karena sifat perembetannya yang merata di semua bagian luar kenampakan kota yang sudah ada, maka tahap berikutnya akan membentuk suatu kenampakan morfologi kota yang relatif kompak. Dimana peran transportasi terhadap perembetan tidak begitu besar.

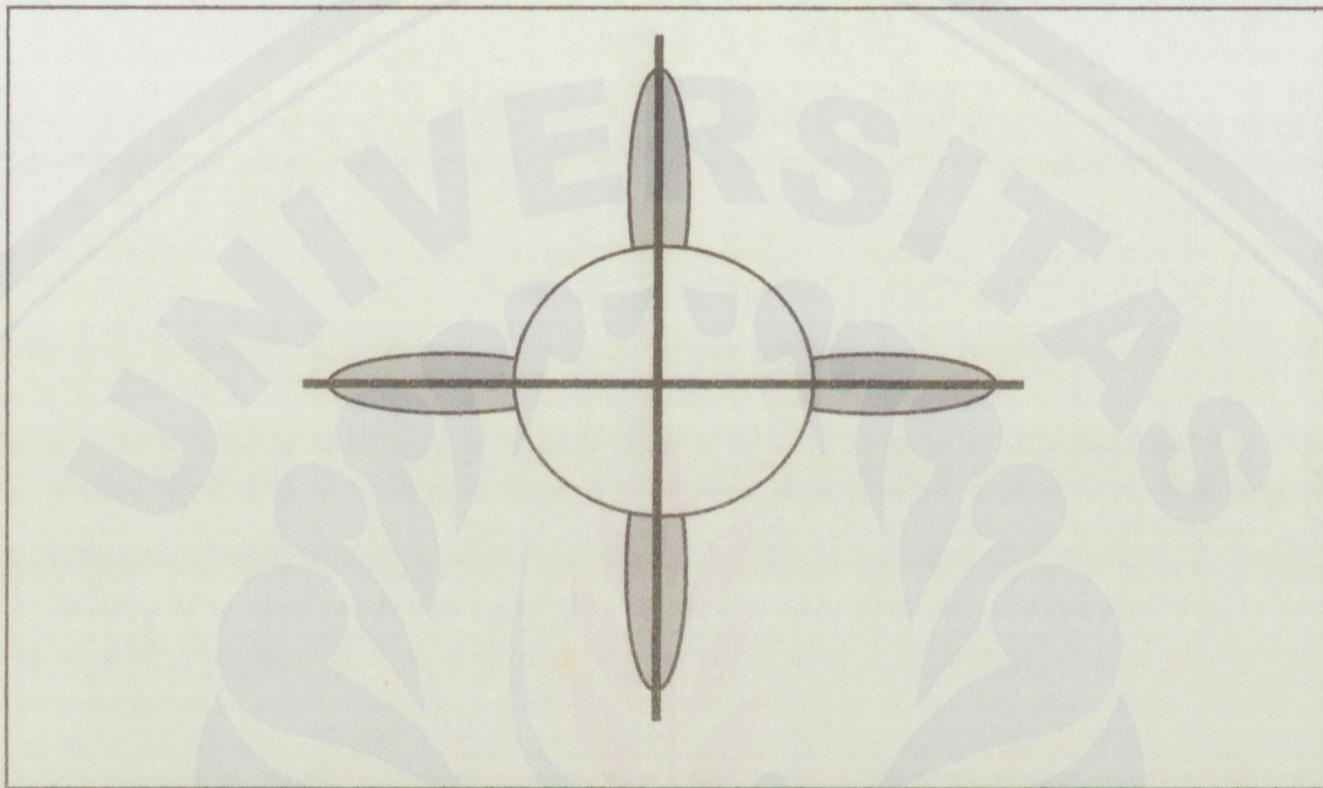


Gambar 2.5 Perembetan konsentris

Sumber: (Yunus, 2000:126)

b) Tipe Perembetan Memanjang

Tipe ini menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal kota 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 merupakan tekanan paling berat dari perkembangan (Yunus, 2000: 127).

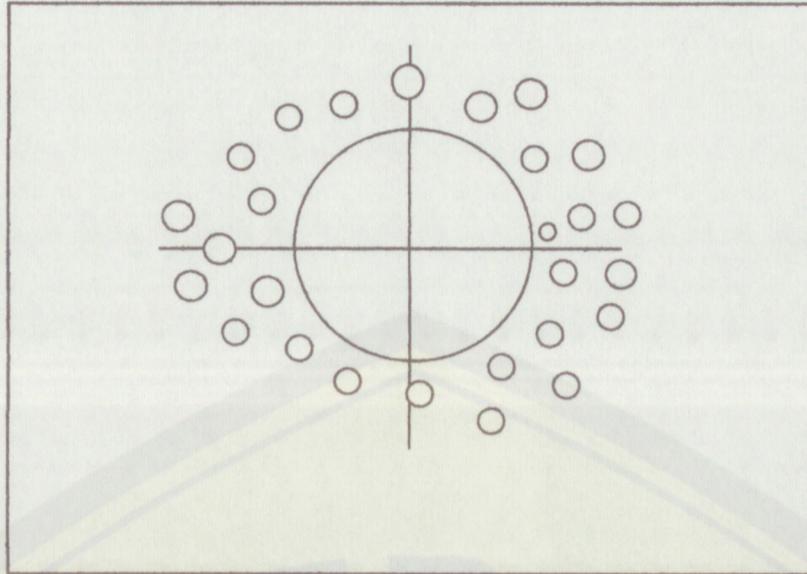


Gambar 2. 6 Perembetan Linear (Yunus, 2000: 128)

c) Tipe Perembetan Meloncat

Tipe perkembangan ini oleh kebanyakan pakar lingkungan dianggap paling merugikan, tidak efisien dalam arti ekonomi, tidak mempunyai nilai estetika dan tidak menarik. Keadaan ini sangat menyulitkan pemerintah kota untuk membangun prasarana-prasarana fasilitas kebutuhan hidup sehari-hari.

Tipe ini menimbulkan dampak negatif terhadap kegiatan pertanian, selain itu juga kegiatan spekulasi lahan pada daerah-daerah yang belum terbangun sangat mencolok.



Gambar 2. 7 Perembetan Meloncat

Sumber: (Yunus, 2000: 129)

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 dan pemukiman baru, perbaikan rumah yang sudah tua ataupun rumah yang telah rusak.

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

Menurut Djnen dkk (1995 :18) perkembangan perumahan dan pemukiman di Indonesia dipengaruhi oleh adanya fasilitas umum terutama oleh sarana perkembangan atau transportasi seperti jalan dan sungai. Secara makro sebaran lokasi satuan pemukiman di Indonesia mengikuti dua pola jaringan yaitu pola jaringan jalan dan pola jaringan sungai.

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

Pola jaringan sungai adalah 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 sarana perhubungan seperti di daerah Kalimantan.

Ciri yang menonjol pada pusat dari suatu satuan pemukiman demikian adalah berjajarnya bangunan rumah sepanjang tepi ruas sungai dan sepanjang jalan yang bersangkutan dengan pola memanjang/garis/linear.

2.2.4 Teori Tempat Sentral

Christaller dengan model tempat sentral (*central place model*) mengemukakan bahwa tanah yang positif 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 (Reksohadiprojo-Karseno, 1993:24).

Berdasarkan prinsip aglomerasi (*scale economics* 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 di luar kota besar ingin membeli sesuatu dapat membeli di toko sekitar tempat tinggalnya (*convenience buying*). Tetapi, bila dia ingin membeli bermacam barang maka, dia akan pergi ke kota-kota/*multipurpose trip* (Reksohadiprojo-Karseno, 1993:35).

Dalam hubungan antara kota dengan rumah tinggal, Christaller mengatakan bahwa rumah tangga memaksimalkan kegunaan atau kepuasan dalam rangka pemilihan tempat tinggal atau pemukiman. Jadi orang yang dikirim 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* yang berupa tarif angkutan dan biaya operasional kendaraan yaitu bensin, pemeliharaan dan perbaikan (Reksohadiprojo-Karseno, 1993:40).

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

2.2.5 Faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman

Memilih suatu lokasi pemukiman bukan suatu hal yang mudah karena ada beberapa faktor yang dipertimbangkan. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi diantaranya sebagai berikut:

1. Tingkat Pendapatan

Di 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 (Reksohadiprojo-Karseno, 1993: 67).

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

Adanya perubahan pendapatan keluarga akan berpengaruh pada pola konsumsi dan demikian juga berpengaruh terhadap kebutuhan pokok. Menurut Engel sewaktu pendapatan keluarga meningkat, maka:

- 1) Prosentase pendapatan yang digunakan untuk membeli bahan pangan meningkat.
- 2) Prosentase pendapatan yang digunakan untuk perumahan dan biaya rumah kurang lebih konstan (kecuali untuk bahan bakar, penerangan dan pendinginan yang berkurang).
- 3) Prosentase pendapatan pertama kali dialokasikan untuk konsumsi, selanjutnya dari pendapatan yang tidak di konsumsi untuk beberapa tujuan yaitu disimpan tanpa digunakan; di tabung di lembaga keuangan; dipinjamkan pada masyarakat lain dan digunakan untuk kegiatan investasi (Winardi, 1985:316).

Pendapatan adalah jumlah penghasilan riil dari salah satu anggota rumah tangga yang disumbangkan untuk memenuhi kebutuhan bersama maupun perseorangan dalam rumah tangga (Maslina-Anidal dalam Sumardi & Evers, 1985:322).

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

2. Aksesabilitas

Blunden dan Black (1984) mendefinisikan aksesabilitas sebagai berikut:

“Accessability at point 1 at particular type of activity at area 2 ... is directly proportional to the size of the activity at area 2 ... and inversely proportional to some function of distance separating point 1 and area 2.”

Rodinelli (1985) mengembangkan teori ini dan mencatat bahwa aksesabilitas dihitung berdasarkan jumlah waktu dan jarak yang dibutuhkan oleh seseorang dalam menempuh perjalanan antara dimana tempat ia tinggal dan dimana fungsi-fungsi fasilitas berada (Koestoer, 1997:69).

Salah satu unsur ruang adalah jarak. Jarak menciptakan “gangguan” ketika manusia berhubungan atau berpergian dari 1 tempat ke tempat lainnya. Hal tersebut terjadi karena dibutuhkan waktu dan tenaga untuk mencapai lokasi yang satu ke lokasi yang lainnya. Selain itu, jarak juga menciptakan gangguan informasi sehingga semakin jauh dari suatu lokasi makin kurang diketahui potensial atau karakter yang terdapat pada lokasi tersebut. Semakin jauh jarak yang ditempuh, makin menurunkan minat orang untuk berpergian dengan asumsi faktor lain semuanya sama. Salah satu hal yang banyak dibahas dalam teori lokasi adalah pengaruh jarak terhadap intensitas orang berpergian dari satu lokasi ke lokasi lainnya (Tarigan, 2004: 116).

Ada beberapa tahapan tentang aksesabilitas terhadap kota yaitu pertama, telah terjadi penggunaan ruang terutama bagi pemukiman di daerah inti kota menuju ke tepi kota. Kedua, jika kondisi kota berkaitan dengan aspek sumber daya alam artinya daerah ini menjadi daerah pemukiman dan fasilitas umum bagi kepentingan penduduk kota. Dari hal tersebut dapat dilihat bahwa akses yang tinggi terjadi di tengah kota, sedangkan akses yang rendah menyebar di tepi kota.

3. Tingkat pendidikan

Telah dipahami bahwa pendidikan merupakan unsur mutlak bagi pembangunan bangsa (*character and nation building*). Pendidikan sangat mempengaruhi pola, tingkah laku, dan perilaku seseorang/masyarakat. Pendidikan adalah usaha yang dilakukan dengan sadar membina kepribadian dan pengembangan manusia Indonesia jasmani dan rohani yang berlangsung seumur hidup, baik di dalam maupun di luar sekolah berdasarkan pancasila (Mashuri, 1987: 62).

Selain mengkategorikan masyarakat ke dalam tingkat pendidikan yang ada seperti pendidikan formal dan pendidikan non formal, maka diperlukan batasan mengenai naik turunnya tingkat pendidikan formal tersebut, seperti konsep yang dikeluarkan oleh Manase Malo dkk (1986: 162):

“Pengelompokan indikator pendidikan, item-itemnya dapat ditentukan oleh pengalaman dan tidak sekolah, SD atau sederajat, SLTP atau sederajat, SLTA atau sederajat, perguruan tinggi atau sederajat.”

Pendidikan memberikan dua pengaruh yaitu : 1) mendidik atau memberi pengetahuan khusus dan ketrampilan berpikir umum, 2) pendidikan mengakibatkan terjadinya perubahan dalam kepercayaan dan penilaian serta sikap terhadap kerja dan tanggung jawab sosial seseorang. Pendidikan dapat mengubah seseorang dengan mempertinggi kemampuannya dalam pengambilan keputusan dan kemampuan kerja alamiahnya (Ardnant-Sicat, 1991:522).

Teori *human capital*, teori ini menerangkan bahwa pendidikan memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan produktivitas tenaga kerja. Teori ini merasa yakin bahwa pertumbuhan suatu masyarakat harus dimulai dari produktivitas individu. Jika setiap individu memiliki hasil yang lebih tinggi, maka pertumbuhan ekonomi masyarakat dapat ditunjang karenanya. Pendidikan formal hanya memberikan kontribusi kecil terhadap status pekerjaan dan penghasilan dibandingkan dengan latar belakang keluarga dan faktor-faktor luar sekolah lainnya (Ananta, 1993:50).

Berdasarkan pengertian pendidikan diatas maka masyarakat dengan tingkat pendidikan formal tinggi secara otomatis pengetahuan, pengalaman, dan

cara berpikirnya akan lebih maju, sehingga dapat memilih lokasi pemukiman yang layak di bandingkan dengan masyarakat yang pendidikan formalnya lebih rendah. Dengan demikian, masyarakat yang mempunyai tingkat pendidikan yang tinggi akan lebih selektif dalam memilih lokasi pemukiman.

2.2 Tinjauan Penelitian Sebelumnya

Penelitian yang dilakukan oleh Widodo (2001) dengan judul “ Kajian tingkat kebutuhan dan pengadaan perumahan bagi masyarakat kota Surabaya dan sekitarnya”. Penelitian ini menggunakan tehnik analisa deskriptif yaitu mendeskripsikan jumlah kebutuhan rumah dan membandingkan dengan tingkat pengadaan yang sudah dilakukan kemudian melakukan alternatif rekomendasi pemecahannya. Penghitungan kebutuhan rumah dengan 2 formula yaitu 1) berdasarkan pendekatan jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga; 2) model The Chenery-Taylor Approach. Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat diketahui bahwa model perhitungan kebutuhan perumahan untuk kota Surabaya dapat diterapkan dengan cara model 1 dan perbandingan jumlah penduduk dan rasio jumlah penghuni rumah tangga. Selain itu juga dalam penelitian ini dicantumkan analisa pendapatan yang mempengaruhi masyarakat untuk memilih rumah tinggal.

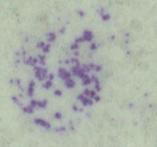
Penelitian yang dilakukan oleh Zulkifli (1994) dengan judul “idenifikasi aspek-aspek keterhubungan dan keterkaitan dan pengaruh tingkat pendapatan terhadap preferensi lokasi rumah tinggal ”. Penelitian dengan menggunakan metode cross tabulation dan uji statistik *chi-square* dan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel menggunakan koefisien kontinengsi. 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 bukan satu-satunya faktor yang dominan dalam menentukan preferensi lokasi rumah tinggal. Dalam penelitian ini juga diketahui bahwa faktor-faktor lokasi bagi masing-masing tingkat pendapatan.

Artinya 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.

2.3 Hipotesis

Berdasarkan latar belakang masalah ,tujuan penelitian, dan kerangka pemikiran dapat disusun hipotesis sebagai berikut:

1. Diduga bahwa tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap pilihan lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.
2. Diduga bahwa tingkat pendapatan mempunyai pengaruh yang paling kuat diantara tingkat pendidikan dan aksesabilitas terhadap pilihan lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya



III. METODE PENELITIAN

3.1 Rancangan penelitian

3.1.1 Jenis penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan adalah eksplanatory yaitu jenis penelitian yang digunakan untuk menjelaskan hubungan kausal antara dua variabel melalui pengujian hipotesis (Effendi-Singarimbun, 1995: 15).

Fokus penelitian ini berusaha untuk meneliti dan menguji hubungan yang mempengaruhi dari data yang tersedia tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya dengan pertimbangan merupakan lokasi pemukiman yang terletak di pinggiran kota metropolis dengan tingkat hunian yang tergolong padat, dengan lokasi pemukiman yang terdiri dari perumahan dan non perumahan (perkampungan/pemukiman tradisional).

Berkenaan dengan pentingnya penataan ruang dan wilayah khususnya perancangan perumahan dan pemukiman dengan adanya paradigma-paradigma baru di era otonomi saat ini, masing-masing daerah dituntut untuk mandiri serta mampu mengadopsi seluruh kepentingan, keinginan, peran serta dan aspirasi masyarakat.

3.1.2 Unit Analisis

Unit analisis dalam penelitian ini adalah masyarakat yang tinggal di kawasan pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya yang berhubungan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman.



UNITK UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

3.2 Populasi dan Sampel

Populasi dan sampel dari penelitian ini adalah penghuni yang tinggal di kawasan perumahan dan non perumahan di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.

3.3 Metode Pengambilan Sampel

Pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *area sampling*. Teknik *area sampling* adalah teknik pengambilan sampel dengan cara membagi daerah-daerah populasi ke dalam subpopulasi daerah dan dari sub-sub daerah dibagi-bagi lagi ke dalam area yang lebih kecil. Penentuannya dapat dilakukan dengan teknik random sampling dan bahkan akhirnya prinsip proportional sampling dapat dipakai (Asyari, 1981: 79).

Menurut Soeratno (Soeratno-Linconlin, 1998: 117) teknik *area sampling* ini mempunyai kelebihan diantaranya yaitu: 1) sampling sesuai dengan penelitian yang melibatkan populasi yang besar yang tersebar di daerah yang luas; 2) pelaksanaannya lebih mudah daripada metode sampling lainnya; 3) biaya transportasi lebih murah dibanding sampel yang tersebar tempat tinggalnya; 4) generalisasi yang diperoleh berdasarkan penelitian daerah-daerah tertentu dapat berlaku bagi daerah-daerah di luar sampel, sehingga dapat dikatakan bahwa *area sampling* merupakan bentuk lain dari *cluster sampling* dengan fokus kedaerahan/kewilayahan. Rumus yang digunakan yaitu (Nassir, 2003: 314):

$$f_1 = \frac{n}{M} \rightarrow f_2 = \frac{n_i}{N_i}$$

- Dimana: f_1 = sampel fraction tingkat 1
 f_2 = sampel fraction tingkat 2
 M = jumlah psu (*primary sampling unit*)
 n = besarnya sampel
 n_i = besarnya unit elementer yang dipilih dari psu ke-I
 N_i = besarnya unit elementer dari psu ke-i

Penarikan sampel adalah random dan berimbang (*random and proportionate*). Total anggota unit elementer dalam sampling merupakan unit elementer yang akan memberikan informasi.

Sampel yang diambil dalam penelitian sebanyak 150 sampel dari jumlah populasi sebesar 11.240 sampel, yang dipilih berdasar lokasi pemukiman yaitu di perumahan sebesar 65 responden dan non perumahan (perkampungan/pemukiman tradisional) sebesar 85 responden.

Populasi dalam penelitian ini yaitu seluruh masyarakat yang tinggal di kawasan pemukiman di Kecamatan Karangpilang. Sampel merupakan sebagian dari masyarakat yang tinggal di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode survei, dimana data yang diperoleh dengan cara pengisian berupa kuesioner yang ditujukan langsung pada responden yang dipilih sebagai sampel .

Adapun data yang digunakan yaitu data primer yang di dukung dengan data sekunder yang diperoleh dengan menggali informasi dari instansi terkait seperti BAPPEDA, BPS, Kecamatan Karangpilang dan studi pustaka.

Data yang digunakan dalam menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya merupakan data *cross section* yaitu data yang dikumpulkan pada suatu waktu tertentu untuk menggambarkan keadaan pada waktu tersebut.

3.5 Metode Analisis Data

3.3.1 Metode Logit

Metode ini untuk mengetahui pengaruh dan peluang variabel yang berhubungan dengan pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman yang meliputi: pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas. Variabel-variabel yang terkandung di dalamnya akan dianalisis dengan menggunakan alat uji regresi dengan dependen variabel yang bersifat kuantitatif yaitu logit model.

Model logit dinyatakan dalam suatu model probabilitas yaitu model dimana variabel dependen adalah logaritma dari probabilitas suatu situasi/atribut akan berlaku dengan syarat/kondisi adanya variabel-variabel bebas tertentu. Probabilitas ini merupakan suatu *conditional probability*, yang 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):

$$Li = Ln (P_i/1-P_i) = \beta_0 + \beta_1 x_i + \mu_i$$

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

Aplikasi model logit (Ghaia dalam Arief, 1993 :680 yang telah digunakan yaitu:

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

dimana:

L_i = variabel-variabel khusus lokasi.

T_i = variabel-variabel teknologi.

D_i = variabel-variabel demografis rumah tangga petani yang diteliti.

E_i = variabel-variabel pendidikan rumah tangga yang diteliti.

Secara ringkas model diatas dapat diaplikasikan dalam penelitian ini dimana model pilihan masyarakat (PLP) sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} + e$$

dimana:

Y : Pilihan masyarakat untuk tinggal di perumahan atau non perumahan.

B_0 : Besarnya pilihan lokasi pemukiman pada saat tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, aksesabilitas sama dengan nol atau tidak berpengaruh terhadap pilihan lokasi pemukiman.

β_1 : Besarnya pengaruh tingkat pendapatan terhadap pilihan lokasi pemukiman.

- β_2 : Besarnya pengaruh tingkat pendidikan terhadap pilihan lokasi pemukiman.
 β_3 : Besarnya pengaruh aksesabilitas terhadap pilihan lokasi pemukiman.
 X_{1i} : Variabel tingkat pendapatan responden yang diteliti.
 X_{2i} : Variabel tingkat pendidikan yang diteliti.
 X_{3i} : Variabel aksesabilitas yang diteliti.
 e : *Error terms* (kesalahan pengganggu) ke-i.

Adapun variabel yang dipilih dalam penelitian ini dibagi menjadi dua macam yaitu variabel dependen dan variabel independent. Variabel dependen adalah pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman, bernilai 1 jika penduduk memilih lokasi pemukiman di perumahan dan bernilai 0 jika penduduk memilih lokasi pemukiman di non perumahan. Sedangkan variabel independent dalam penelitian ini adalah tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, aksesabilitas.

Model pemilihan lokasi pemukiman ini disusun untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya.

Pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya sebagai variabel dependen dipengaruhi oleh beberapa variabel independent yang mempengaruhi pilihan masyarakat yaitu tingkat pendapatan (PEND), tingkat pendidikan (PDK), aksesabilitas (AKS). Secara ringkas model pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman disusun dalam bentuk fungsi berikut:

$$PLP = f(PEND, PDK, AKS)$$

Pengukuran masing-masing variabel baik untuk variabel dependen ataupun variabel independent sebagai berikut:

1. PLP diukur dengan dummy variable (variabel boneka) yang bernilai 1 (satu) dan 0 (nol). PLP diberi nilai 1, jika responden menjawab tinggal di perumahan dan diberi nilai 0 jika tinggal di non perumahan.
2. Pendapatan adalah variabel yang diukur dalam rupiah per bulan.

3. Pendidikan diukur dengan teknik skoring dalam bentuk tingkat pendidikan akhir masyarakat yang bermukim di lokasi pemukiman.

Kriteria yang digunakan untuk pengukuran tingkat pendidikan sebagai berikut:

- a. Tamat SD 1
 - b. Tamat SLTP 2
 - c. Tamat SLTA 3
 - d. Tamat Perguruan Tinggi 4
 - e. Lainnya 5
4. Aksesibilitas diukur dengan kemudahan masyarakat dalam mencapai tempat kerja dengan pendekatan yaitu jarak yang ditempuh oleh masyarakat dalam satuan kilometer (km).

3.3.2 Kriteria Pengambilan Keputusan

Untuk mengetahui apakah masing-masing variabel independent yaitu tingkat pendapatan, tingkat pendidikan aksesabilitas berpengaruh secara individu terhadap variabel dependent yaitu pilihan lokasi pemukiman digunakan:

1. Uji Z

Dalam model logit sebagai pengganti menggunakan kriteria uji-t untuk mengevaluasi signifikansi koefisien secara statistik digunakan uji Z (uji normal), karena semakin besar sampel maka n menuju tak terhingga nilai t mendekati Z , sehingga kesimpulan dapat ditarik berdasarkan tabel normal (Supranto, 2004: 327). Rumus yang digunakan dalam pengujian ini sebagai berikut:

$$z = \frac{b - B}{\delta_b}$$

dimana: b = himpunan mean dari sample yang didistribusikan normal.

B = rata-rata

δ_b = standar deviasi

2. Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien ini digunakan untuk mengetahui besarnya sumbangan variabel independent tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas terhadap

variabel terikat yaitu naik turunnya pilihan lokasi pemukiman digunakan koefisien determinasi berganda dengan batas nilai R^2 adalah $0 < R^2 < 1$. Dalam model logit ini digunakan ukuran ketepatan fungsional yang berbeda dengan regresi karena variabel terikatnya *dummy* atau *binary*. Ukuran yang mirip dengan R^2 yang disebut “*psudeo*” R^2 (Supranto, 2004: 327).

$$R^2 = \frac{1}{\frac{LLF_{ur}}{LLF_r}}$$

Dimana LLF_{ur} adalah fungsi *loglikelihood* tidak terbatas dimana semua regresi dimasukkan dalam model dan LLF_r adalah fungsi *loglikelihood* terbatas dimana hanya beberapa yang dimasukkan dalam model. Konsepnya, LLF_{ur} adalah sederajat dengan RSS dan LLF_r adalah sejenis dengan TSS pada model regresi linear (Gujarati, 2003: 606).

Kriteria Pengujian:

- 1) Apabila nilai R^2 hampir mendekati 1, maka kontribusi pengaruh variabel tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, aksesabilitas terhadap pilihan lokasi pemukiman besar.
 - 2) Apabila nilai R^2 hampir mendekati 0, maka kontribusi pengaruh variabel tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, aksesabilitas terhadap pilihan lokasi pemukiman kecil.
3. *Likelihood Ratio (LR) Test*

Untuk menguji hipotesis bahwa semua koefisien arah secara simultan atau bersama-sama, terbesar 0 (= nol) sejenis uji F dalam model logit adalah *Likelihood Ratio (LR) statistic*. Dalam hipotesis seperti ini, *LR statistic* mengikuti distribusi Khikuadrat (*chi-square* = kai skewer) dengan $df = \text{“degrees of freedom”}$ sebanyak variabel bebas (Supranto, 2004: 328).

LR test adalah salah satu ukuran test sample yang umum berdasarkan metode ML (*Maximum Likelihood*). Dimana θ adalah ukuran parameter dalam model dan $L(\theta)$ adalah fungsi *likelihood*. Contohnya θ terdiri dari parameter α , β , dan δ . Hipotesisnya yaitu $\beta = 0$ atau $\beta = 1$, $\delta = 0$ yang akan menimbulkan batasan dalam parameter. *LR test* menyatakan bahwa untuk pertama kalinya akan

mencapai nilai maksimal dari $L(\theta)$ tanpa adanya batasan dan dengan batasan akan menimbulkan hipotesis untuk diuji. Rasio yang akan ditimbang sebagai berikut (Maddala, 1989: 84):

$$\lambda = \frac{\max L(\theta) \text{ dibawah batasan}}{\max L(\theta) \text{ tan pabatasan}}$$

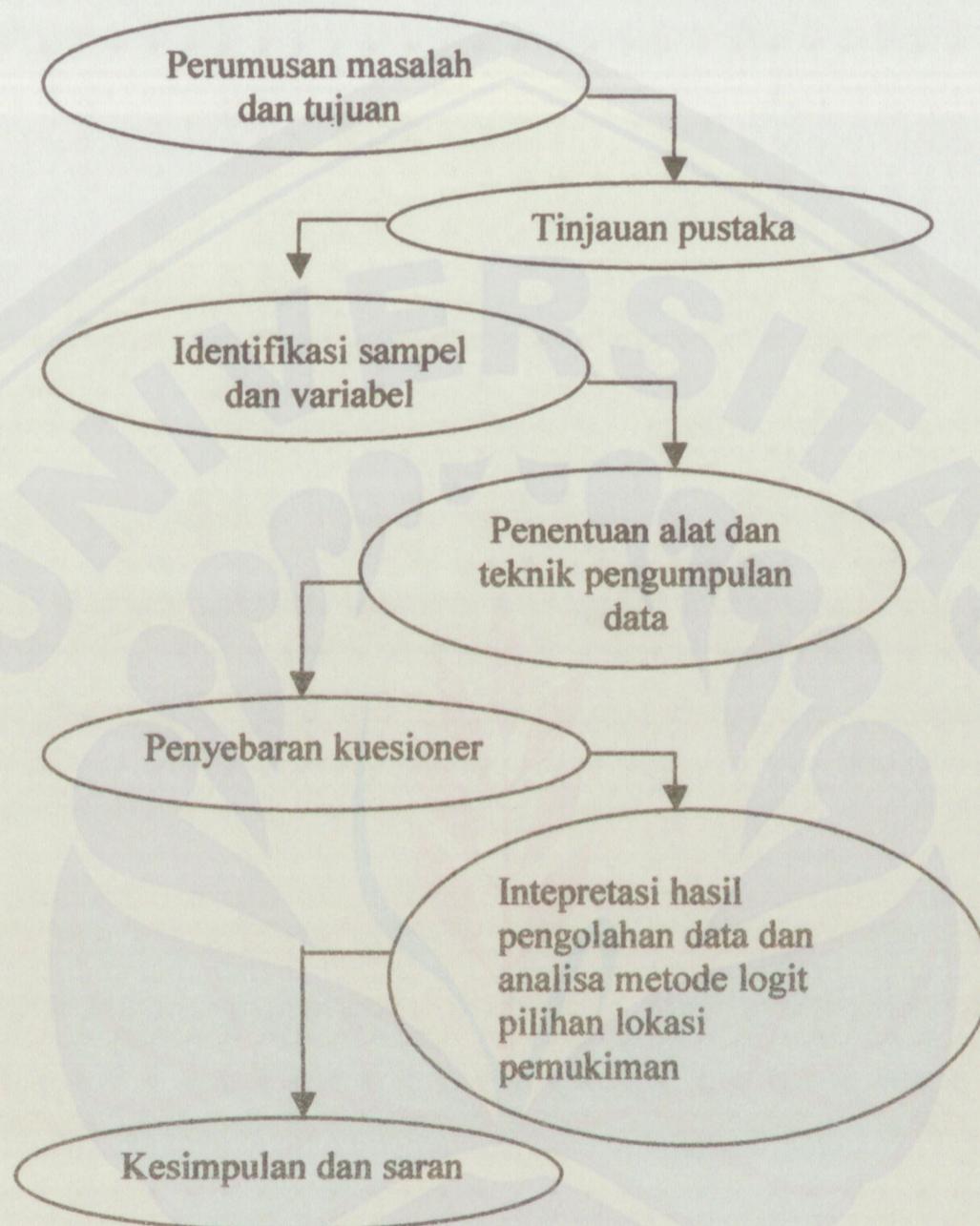
λ akan bernilai lebih kecil dari 1 sejak batasan maksimal akan lebih kecil dari 1 maksimal yang terbayas. Jika batasan valid, λ akan signifikan jika lebih kecil dari 1. Jika tidak valid, λ akan lebih besar dari 1.

LR test konsisiten menggunakan $-2 \log_e \lambda$ sama dengan χ^2 dengan d.f.k, dimana k adalah nilai batasan. Dengan catatan \log merupakan dasar dari e (logaritma alami).

Dalam model *least square* lainnya diduga kita akan menguji hipotesis $\beta = 0$ maka akan berlaku $URSS = \text{Unrestricted Residual Sum of Square}$ dan $RRSS = \text{Restricted Residual Sum of Square}$. Selama didahului dengan tahap penurunan memiliki fungsi log likelihood maksimal tak terbatas = $C(URSS)^{-n/2}$ dan maksimal yang terbatas = $C(RRSS)^{-n/2}$. Yang mana, maka dari itu $-2 \log_e \lambda = n(\log_e RRSS - \log_e URSS)$ dan akan sama dengan χ^2 dengan 1 d.f. dalam model regresi sederhana, test ini merupakan penduga yang sulit. Tetapi nilainya akan diperoleh jika kita menguji hipotesis $\beta = 0$, dengan catatan yang diambil $RRSS = S_{yy}$, $URSS = S_{yy} (1-r^2)$. Maka dari itu $-2 \log_e \lambda = -n \log_e (1-r^2) = \log_e \{1/(1-r^2)\}$. Ini digunakan jika χ^2 dengan 1 d.f. tentunya pada model regresi sederhana tidak digunakan test ini, tetapi LR test adalah penerapan dari situasi yang lebih luas dan digunakan pada model non linear dengan sample test yang lebih kecil dapat dipergunakan (Maddala, 1989: 85).

3.6 Kerangka kerja penelitian

Untuk mempermudah proses kerja penelitian, maka langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam menganalisa adalah sebagaimana yang nampak dalam gambar 3.1, sebagai berikut:



Gambar 3.1

3.7 Definisi Operasional

Definisi operasional yang dimaksudkan untuk menjelaskan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian berdasarkan teori/pengalaman empiris, sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Masyarakat

Adalah sekelompok manusia yang bertempat tinggal di suatu wilayah pada waktu tertentu dan merupakan hasil proses demografi yaitu fertilitas, mortalitas dan migrasi.

2. Rumah

Adalah bangunan yang diperuntukkan untuk tempat tinggal manusia, termasuk disini bangunan yang diperuntukkan bukan untuk tempat tinggal seperti toko, gudang, pabrik yang pada saat pencacahan digunakan sebagai tempat tinggal. Selain itu juga termasuk rumah/tempat tinggal adalah bangunan rumah yang dalam proses penyelesaian pembangunan.

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 tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

5. Lokasi pemukiman

Adalah suatu tempat/lokasi dimana manusia bertempat tinggal, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidup.

6. Tingkat Pendapatan

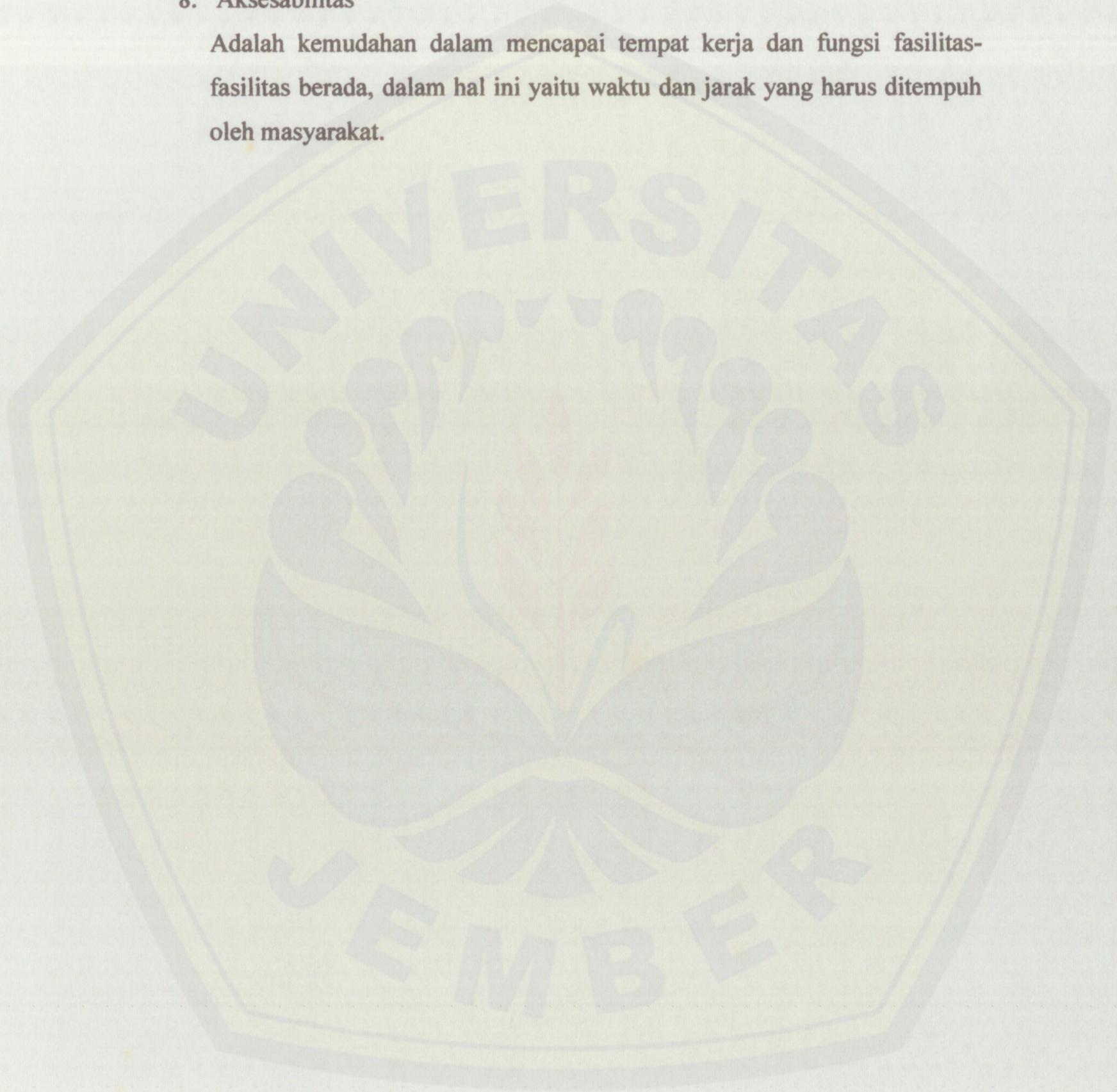
Adalah pendapatan yang diperoleh dari seluruh total pendapatan termasuk pendapatan suami, pendapatan istri, dan pendapatan anggota keluarga lain yang diukur dalam satu rumah tangga.

7. Tingkat pendidikan

Adalah tingkat intelektual seseorang yang diukur dari jenjang pendidikan formal yang ditempuh yaitu SD, SLTP, SLTA, Perguruan Tinggi, dan lainnya.

8. Aksesabilitas

Adalah kemudahan dalam mencapai tempat kerja dan fungsi fasilitas-fasilitas berada, dalam hal ini yaitu waktu dan jarak yang harus ditempuh oleh masyarakat.





UNIVERSITAS JEMBER
Jember, 15 Desember 2014

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Daerah Penelitian

4.1.1 Kondisi Geografi

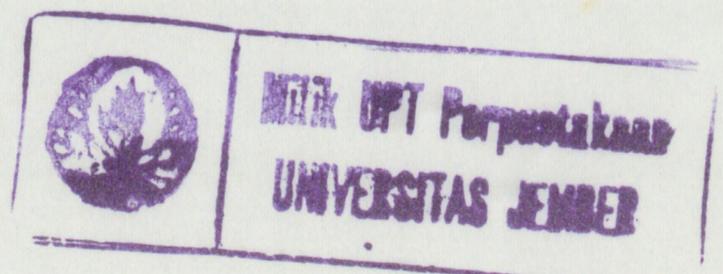
Kotamadya Surabaya sebagai ibukota Propinsi Jawa Timur secara geografis terletak pada posisi 112°36' sampai dengan bujur timur dan 7° 21' Lintang Selatan memiliki luas wilayah sebesar 32.636,98 Ha. Adapun luas wilayah terbagi dalam 5 wilayah pembantu walikota, 28 wilayah kecamatan, 163 kelurahan, 1.396 rukun warga dan 8.898 rukun tetangga. Kota Surabaya dibatasi oleh Selat Madura di sebelah utara, Kabupaten Sidoarjo di sebelah selatan, Selat Madura di sebelah timur, dan Kabupaten Gresik di sebelah barat.

Selain itu juga ketinggian tanah Kotamadya Surabaya berkisar antara 0-50 m diatas permukaan air laut. Di daerah pantai ketinggian 1-3 m dengan beberapa bagian berada di bawah permukaan laut, tergenang dan dipengaruhi oleh pasang surut. Sebagian besar wilayah Kotamadya Surabaya memiliki ketinggian antara 1-10 m dengan luas 25.919,04 Ha yang terletak di kawasan bagian timur dan utara. Bagian barat dan selatan terletak di ketinggian antara 10-20 m.

Dalam konteks regional Jawa Timur dan Indonesia bagian Timur, maka kedudukan geografis wilayah Kotamadya Surabaya mempunyai peran yang sangat strategis dalam rangka menunjang laju pertumbuhan dan perkembangan daerah sekitarnya khususnya GERBANG KERTASUSILA. Oleh karena itu dalam penyusunan pembangunan daerah Jawa Timur, kota Surabaya sebagai pintu gerbang Indonesia Timur lebih dipusatkan sebagai pusat pengembangan pelayanan jasa industri, pariwisata, dan pendidikan.

Wilayah Kecamatan Karangpilang merupakan salah satu Kecamatan dari 28 wilayah kecamatan yang ada di Kotamadya Surabaya. Kecamatan Karangpilang memiliki luas wilayah $\pm 7,72 \text{ Km}^2$. Secara geografis Kecamatan Karangpilang ini terletak pada ketinggian ± 4 sampai 12 m di atas permukaan air laut dengan batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Kecamatan Wiyung
- Sebelah timur : Kecamatan Dukuh Pakis



Sebelah selatan : Kecamatan Wonocolo

Sebelah barat : Kecamatan Lakasantri

Secara administratif, menurut bagian pemerintahan Kecamatan Karangpilang, wilayah Kecamatan Karangpilang terdiri dari 4 kelurahan, 28 rukun warga, 193 rukun tetangga. Termasuk dalam wilayah kecamatan Karangpilang menurut tata pemerintahan yang meliputi 4 kelurahan yaitu: 1) Kelurahan Warugunung; 2) Kelurahan Karangpilang; 3) Kelurahan Kebraon dan 4) Kelurahan Kedurus. Sementara untuk masing-masing kelurahan memiliki luas wilayah, ketinggian, dan jarak ke kecamatan dapat dilihat pada Tabel 4.1

Tabel 4.1 Luas wilayah, ketinggian, dan jarak masing-masing kelurahan ke kecamatan

Kelurahan	Luas Wilayah	Ketinggian Wilayah	Jarak ke kecamatan
	(km ²)	(m)	(km ²)
1. Warugunung	3,48	12	4
2. Karangpilang	1,06	4	2
3. Kebraon	1,70	4	0
4. Kedurus	1,48	4	2
Jumlah	7,72		

Sumber data: Kantor Kecamatan Karangpilang

Dari Tabel 4.1 diketahui bahwa masing-masing kelurahan di Kecamatan Karangpilang memiliki luas wilayah, ketinggian, dan jarak ke kecamatan berbeda-beda. Untuk kelurahan Warugunung sendiri memiliki luas wilayah yang lebih besar (3,48 km²) selain itu juga kelurahan Warugunung mempunyai ketinggian wilayah dan jarak ke kecamatan yang relatif jauh dibanding dengan kelurahan yang lain.

4.1.2 Penduduk

Berdasarkan hasil sensus penduduk tahun 2000 diketahui bahwa jumlah penduduk Kotamadya Surabaya berjumlah 2.599.796 jiwa dan untuk Kecamatan

Karangpilang sejumlah 71.476 jiwa. Sementara untuk laju pertumbuhan penduduk dapat dilihat pada Tabel 4.2.

Tabel 4.2 Penduduk dan laju pertumbuhan penduduk (%) Kotamadya Surabaya dan Kecamatan Karangpilang hasil sensus penduduk tahun 1980, 1990, 2000

Tahun	Penduduk			
	Kotamadya Surabaya	Laju Pertumbuhan (%)	Kecamatan Karangpilang	Laju Pertumbuhan (%)
1980	2.017.527	-	81.677	-
1990	2.473.272	2,06	140.046	5,54
2000	2.599.796	0,50	71.476	2,57

Sumber data: BPS Surabaya tahun 1980, 1990, 2000

Dari Tabel 4.2, diketahui prosentase laju pertumbuhan penduduk Kotamadya Surabaya pada tahun 1980-1990 sebesar 2,06% yang merupakan prosentase tertinggi dan pada tahun 1990-2000 sebesar 0,50%, sementara untuk Kecamatan Karangpilang untuk tahun yang sama laju pertumbuhan penduduk berturut-turut sebesar 5,54% dan 2,57%. Dengan prosentase laju pertumbuhan penduduk tersebut diatas, maka Kotamadya Surabaya dan Kecamatan Karangpilang dalam kategori laju pertumbuhan penduduk yang tinggi.

Lebih lanjut, untuk mengetahui pola piramida dan komposisi penduduk di Kotamadya Surabaya dan Kecamatan Karangpilang untuk mengetahui besarnya kebutuhan rumah tinggal penduduk di wilayah tersebut, berikut data mengenai penduduk Kotamadya Surabaya di Kecamatan Karangpilang menurut kelompok umur hasil sensus penduduk tahun 2000.

Tabel 4.3 Penduduk Kotamadya Surabaya dan Kecamatan Karangpilang Menurut Umur Hasil Sensus Penduduk Tahun 2000

No.	Kelompok Umur	Kotamadya Surabaya	(%)	Kecamatan Karangpilang	(%)
1	0-4	209.506	8,06	6.048	8,46
2	5-9	195.483	7,52	5.558	7,78
3	10-14	181.725	6,99	5.222	7,31
4	15-19	264.921	10,19	6.925	9,69
5	20-24	329.354	12,67	8.878	12,42
6	25-29	318.25	12,24	9.432	13,19
7	30-34	256.089	9,85	7.654	10,71
8	35-39	209.601	8,06	6.254	8,75
9	40-44	173.666	6,68	4.873	6,82
10	45-49	135.258	5,20	3.529	4,94
11	50-54	96.118	3,70	2.149	3,01
12	55-59	76.164	2,93	1.892	2,65
13	60-64	61.181	2,35	1.245	1,74
14	65-69	40.338	1,55	797	1,11
15	70-74	27.938	1,08	546	0,76
16	75-	24.167	0,93	476	0,66
Jumlah		2.599.796	100,00	71.478	100,00

Sumber data: BPS Surabaya Tahun 2000

Berdasar Tabel 4.3 diatas, secara umum jumlah penduduk menurut kelompok umur dibagi menjadi 3 golongan yaitu kelompok umur 0-14 tahun, 15-64 tahun dan diatas 75 tahun. Untuk wilayah Kotamadya Surabaya komposisi penduduk adalah kelompok umur 0-14 tahun sebesar 586.714 jiwa (22,57%), umur 15-64 tahun sebesar 1.920.602 jiwa (73,87%) dan untuk umur 65 tahun ke atas sebesar 92.443 jiwa (3,56%). Sedangkan untuk wilayah Kecamatan Karangpilang komposisinya adalah untuk kelompok umur 0-14 tahun sebesar 16.828 jiwa (23,55%), umur 15-64 tahun sebesar 52.831 jiwa (73,92%), dan umur 65 tahun ke atas sebesar 1.819 jiwa (2,53%).

Dari data diatas, pola piramida kependudukan di Kotamadya Surabaya dan Kecamatan Karangpilang menunjukkan bahwa usia 15-64 tahun merupakan usia

yang paling dominan dari total penduduk yang ada yaitu 73,87% (Kotamadya Surabaya) dan 73,92% (Kecamatan Karangpilang).

Dengan pola piramida penduduk seperti di atas akan mengakibatkan meningkatnya jumlah kebutuhan rumah terutama untuk konsumsi masyarakat yaitu kebutuhan akan rumah tinggal dalam suatu lokasi pemukiman, baik untuk Kotamadya Surabaya secara keseluruhan ataupun Kecamatan Karangpilang. Hal ini berarti bahwa kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal di suatu lokasi pemukiman harus segera terpenuhi.

Menurut William J. Stanton (William J. Stanton dalam Sutrisno, 1994: 13) mengatakan bahwa mengetahui usia merupakan ancangan yang baik dalam memasarkan produk. Diketuainya kelompok usia konsumen merupakan hal yang sangat bermanfaat bagi pemasaran suatu produk. Dengan demikian maka usia seseorang juga mempunyai pengaruh terhadap pola konsumsi seseorang. Melihat pola piramida penduduk (Tabel 4.3) maka pada usia 15-64 tahun diperkirakan merupakan usia seseorang telah berkeluarga, sehingga secara tidak langsung berpengaruh terhadap kebutuhan rumah termasuk rumah tinggal.

Data terbaru tentang jumlah penduduk sampai dengan bulan Desember 2004 di Kecamatan Karangpilang yang meliputi 4 kelurahan berdasar jenis kelamin laki-laki sejumlah 32.956 jiwa dan perempuan sebesar 32.051 jiwa sehingga total keseluruhan penduduk Kecamatan Karangpilang pada tahun yang sama sebesar 65.007 jiwa (Kependudukan Kecamatan Karangpilang, 2004). Lebih jelas gambaran mengenai jumlah penduduk di Kecamatan Karangpilang menurut kelurahan dan jenis kelamin sampai dengan bulan Desember 2004 dapat dilihat pada Tabel 4.4 di bawah ini.

Tabel 4.4 Penduduk Kecamatan Karangpilang menurut kelurahan tahun 2004

No	Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Total	Total (%)
1	Warugunung	3.732	3.630	7.362	11,32
2	Karangpilang	5.303	4.512	9.815	15,10
3	Kebraon	12.383	12.288	24.671	37,95
4	Kedurus	11.538	11.621	23.159	35,63
	Jumlah	32.956	32.051	65.007	100,00

Sumber data: Kependudukan Kecamatan Karangpilang Tahun 2004

Dari Tabel 4.4 di atas, konsentrasi penduduk terbesar Kecamatan Karangpilang terdapat di Kelurahan Kebraon yaitu sebesar 24.671 jiwa (37,95%), dimana pada kelurahan ini terdapat pemukiman dan perumahan yang tergolong padat. Disusul kemudian Kelurahan Kedurus yaitu sebesar 23.159 jiwa (35,63%) yang tak berbeda jauh dengan Kelurahan Kebraon, artinya wilayah ini memiliki karakteristik sama. Sementara jumlah penduduk yang paling kecil terdapat di Kelurahan Warugunung yaitu sebesar 7.362 jiwa (11,32%) dari total penduduk di Kecamatan Karangpilang, hal ini disebabkan letaknya yang paling jauh dibanding kelurahan lainnya.

4.2 Deskripsi Data

Berdasarkan analisis dari jawaban responden terhadap variabel-variabel yang diduga mempengaruhi responden untuk memilih lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya yaitu tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas, maka hasil analisis sebagai berikut:

4.2.1 Tingkat Pendapatan

Pendapatan responden di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya rata-rata mampu mencukupi kebutuhan. Pendapatan yang dimaksud adalah pendapatan perbulan yang diperoleh dari seluruh total pendapatan termasuk pendapatan suami, pendapatan istri, dan pendapatan anggota keluarga yang lain dalam satu rumah tangga. Untuk lebih terperinci mengenai pendapatan yang diterima oleh responden di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya dapat dilihat pada Tabel 4.5 dibawah ini.

Tabel 4.5 Tingkat Pendapatan Responden di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya Tahun 2005

No.	Pendapatan (Rp/Bln)	Jumlah (jiwa)	Prosentase (%)
1.	0 – 2.999.999	88	58,7
2.	3.000.000 – 5.999.999	55	36,7
3.	6.000.000 – 8.999.999	4	2,6
4.	9.000.000 – 11.999.999	3	2
Jumlah		150	

Sumber data: Lampiran 5, data primer diolah Januari 2005

Dari Tabel 4.5 diatas, dapat diketahui bahwa pendapatan terbanyak responden di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya mempunyai pendapatan sebesar 0 - 2.999.999 dalam tiap bulannya sebanyak 88 orang (58,7%), sebanyak 55 orang memperoleh pendapatan 3.000.000 - 5.999.999 atau sebesar 36,7%. Hal tersebut jauh berbeda dengan masyarakat yang memperoleh pendapatan sebesar 6.000.000-8.999.999 atau sebesar 2,6% sebanyak 4 orang dan masyarakat yang memperoleh tingkat pendapatan sebesar 9.000.000-11.999.999 sebanyak 3 orang atau sebesar (2%). Artinya rata-rata pendapatan responden berkisar antara 0-2.999.999 yang dapat digolongkan pada masyarakat dengan pendapatan menengah.

4.2.2 Tingkat Pendidikan

Pendidikan merupakan faktor yang penting dalam memajukan suatu masyarakat. Dengan meningkatnya pendidikan yang dimiliki oleh masyarakat, maka akan mempermudah bagi pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pembangunan di segala bidang. Semakin tinggi tingkat pendidikan masyarakat akan semakin mudah masyarakat tersebut menerima pengetahuan-pengetahuan baru dan program-program baru yang telah direncanakan oleh pemerintah dalam segala bidang tersebut.

Lebih lanjut, untuk mengetahui tingkat pendidikan penduduk di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya guna mengetahui berapa banyak jumlah penduduk yang dapat menikmati pendidikan di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya. Data terbaru tentang tingkat pendidikan sampai dengan bulan Januari 2005 berdasarkan kelurahan dapat dilihat pada Tabel 4.6 di bawah ini.

Tabel 4.6 Laporan Kependudukan Berdasarkan Tingkat Pendidikan Kecamatan Karangpilang

No	Tingkat pendidikan	Kelurahan				Total	%
		Krangpilang	Kebraon	Kedurus	Warugunung		
1	Tidak sekolah	2076	4726	4504	1508	12814	19.67
2	SD	2439	5280	5461	3030	16210	24.88
3	SLTP	1331	3059	3365	1177	8932	13.71
4	SLTA	3383	8027	6964	1465	19839	30.45
5	Akademik	117	703	508	31	1359	2.09
6	Universitas	452	2763	2335	163	5713	8.77
7	Pasca Sarjana	25	149	90	12	276	0.42
	Jumlah					65143	

Sumber Data: Laporan Kependudukan Kecamatan Karangpilang

Berdasarkan Tabel 4.6 diatas diketahui bahwa tingkat pendidikan penduduk Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya tergolong rendah yaitu paling banyak adalah tingkat SLTA sebesar 19.839 jiwa (30,45%). Disusul kemudian tingkat SD yaitu sebesar 16.210 jiwa (24,88%), tidak sekolah sebesar 12.814 jiwa (19,67%) dan tingkat SLTP sebesar 8.392 jiwa (13,71%). Kondisi tersebut berbeda dengan tingkat pendidikan penduduk yang menempuh jenjang pendidikan yang lebih tinggi, dapat dilihat pada data tersebut bahwa jumlah penduduk dengan tingkat pendidikan universitas sebesar 5.713 jiwa (8,77%) dibandingkan tingkat akademi yaitu sebesar 1.359 jiwa (2,09%) dan tingkat pendidikan pasca sarjana sebesar 276 jiwa (0,42%). Dengan demikian, dapat diketahui bahwa hanya sedikit penduduk Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya yang menempuh tingkat pendidikan yang lebih tinggi dibandingkan penduduk yang menempuh pendidikan hanya sampai SLTA.

Dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap 150 responden diketahui bahwa tingkat pendidikan formal yang ditempuh oleh sebagian masyarakat di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya dapat dilihat pada Tabel 4.7 di bawah ini.

Tabel 4.7 Tingkat Pendidikan Responden di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya Tahun 2005

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah (jiwa)	Prosentase (%)
1.	SD	0	0
2.	SLTP	27	18
3.	SLTA	68	45,3
4.	Akademi	48	32
5.	Lainnya	7	4,7
Jumlah		150	

Sumber data: Lampiran 5, data primer diolah Januari 2005

Sesuai dengan penjelasan diatas dapat dilihat bahwa masyarakat di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya menempuh tingkat pendidikan sampai tingkat SLTA lebih besar yaitu 68 orang (45,3%), sedangkan untuk tingkat universitas sebesar 48 orang (32%). Berbeda dengan tingkat SLTP yang hanya sebesar 27 orang (18%) dan yang lainnya dalam arti tingkat pendidikan di luar universitas sebanyak 7 orang (4,7%).

Hal itu menunjukkan bahwa hanya beberapa orang saja yang dapat menikmati tingkat pendidikan yang lebih tinggi karena biaya yang dikeluarkan untuk menempuh tingkat pendidikan tersebut jauh lebih mahal dibanding biaya yang harus dikeluarkan untuk menempuh tingkat pendidikan yang lebih rendah.

4.2.3 Aksesabilitas (Jarak dari Tempat Tinggal ke Tempat Kerja)

Jarak tempat tinggal responden ke tempat kerja atau tempat fasilitas lainnya berada yang harus ditempuh oleh masyarakat di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya tergantung dari rumah tinggal mereka. Kendaraan yang digunakan oleh masyarakat untuk berangkat kerja umumnya menggunakan kendaraan pribadi dan ada beberapa orang yang masih menggunakan angkutan umum. Untuk mengetahui jarak yang ditempuh dari tempat tinggal masyarakat ke tempat kerja dapat dilihat pada Tabel 4.8 dibawah ini.

Tabel 4.8 Jarak Tempat Tinggal Responden ke Tempat Kerja di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya Tahun 2005

No	Jarak ke Tempat Kerja (km)	Jumlah (jiwa)	Prosentase (%)
1.	0-5,5	26	17,3
2.	6-10,5	82	54,7
3.	11-15,5	36	24
4.	16-20,5	6	4
Jumlah		150	

Sumber data: Lampiran 5, data primer diolah Januari 2005

Dari Tabel 4.8 dapat diketahui bahwa jarak tempat tinggal masyarakat ke tempat kerja di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya paling banyak 6 - 10,5 km sebanyak 82 orang (54,7%) dan paling sedikit 16 - 20,5 km sebanyak 6 orang (4%).

4.2.4 Kondisi Fisik Daerah Penelitian

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

Seperti yang telah diuraikan diatas tentang wilayah Kecamatan Karangpilang termasuk wilayah Surabaya Selatan memiliki luas wilayah sebesar $\pm 7,72$ km dengan ketinggian $\pm 4 - 12$ m diatas permukaan air laut.

Sedangkan dalam penggunaan tanah di Kecamatan Karangpilang sepenuhnya tidak diusahakan untuk pertanian saja tetapi juga yang lainnya seperti non pertanian seperti Tabel 4.9 sebagai berikut.

Tabel 4.9 Luas Lahan Non Pertanian Di Kecamatan Karangpilang Tahun 2000

No	Luas lahan	Kecamatan	%
1	Perumahan dan pemukiman	3922	69,53
2	Bangunan lainnya	759	13,45
3	Lainnya	732	12,98
4	Sementara tidak diusahakan	228	4,04
Jumlah		5641	

Sumber data: BPS Surabaya

Dari Tabel 4.9, dapat dilihat bahwa penggunaan lahan non pertanian yang digunakan untuk perumahan dan pemukiman sangat besar yaitu 3.922 km² (69,53%) mengingat perkembangan suatu pemukiman didorong oleh banyak hal diantaranya jumlah penduduk; pendapatan perkapita penduduk dan fasilitas yang tersedia (air, listrik, dll) selain itu juga faktor-faktor lainnya.

4.3 Analisis Model Logit

Hasil estimasi model logit yang dilakukan terhadap tiga variabel bebas yang diduga berhubungan dengan pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya. Pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman (PLP) diduga dipengaruhi oleh tiga variabel yaitu: (1) tingkat pendapatan (PEND); (2) tingkat pendidikan (DIDIK); (3) aksesabilitas (AKS).

Dari analisis tersebut (lampiran 6) menunjukkan bahwa ketiga variabel bebas seluruhnya memenuhi uji t statistik. Dengan tingkat kesalahan sebesar 5%, ketiga variabel bebas memenuhi uji kriteria Z. Adapun variabel tersebut adalah tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas.

Perhitungan antara variabel terikat (pilihan lokasi pemukiman) dengan variabel bebas yang terdiri dari tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, aksesabilitas dengan menggunakan model logit disajikan dibawah ini.

4.3.1 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 4.10 sebagai berikut:

Table 4.10 Hosmer and Lemeshow test

Chi-Square	Df	Signifikansi
1,001	8	0,998

Sumber Data: Lampiran 6

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 (Santoso, 2004: 176-177). Dari Tabel 4.10 diatas diperoleh nilai probabilitas (signifikansi) sebesar 0,998 lebih besar dari 0,05, artinya model logit layak dipakai untuk analisis selanjutnya karena tidak ada perbedaan yang nyata antara klasifikasi yang diprediksi dengan yang diamati.

2. Menilai Keseluruhan Model (Overall Model Fit)

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 6, diperoleh nilai -2 Log Likelihood pada Block number = 0 sebesar 207,917 sedangkan pada Block number = 1 sebesar 29,317. 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 antara variabel pilihan lokasi pemukiman (PLP) dengan ketiga variabel bebas yaitu tingkat pendapatan (PEND), tingkat pendidikan (PDK), dan aksesabilitas (AKSES) sebagai berikut:

Tabel 4.11 Hasil Analisis Model Logit

No	Variabel	Koefisien	Standard Error	Df	Signifikansi
1.	Pendapatan (X_1)	0,000	0,000	1	0,001
2.	Tingkat pendidikan (X_2)	3,704	1,171	1	0,002
33	Aksesabilitas (X_3)	0,786	0,359	1	0,029
	Konstanta	-25,826	6,645	1	0,000

Sumber Data: Lampiran 6

Dalam menguji signifikansi konstanta dan setiap variabel bebas suatu koefisien regresi digunakan uji Z, dengan hipotesis:

- H_0 = koefisien regresi tidak signifikan
- H_1 = koefisien regresi signifikan

Pengambilan keputusan (berdasarkan probabilitas):

- Jika probabilitas $> 0,05$ maka H_0 diterima.
- Jika probabilitas $< 0,05$ maka H_0 ditolak.

Berdasar Tabel 4.11 diatas, diperoleh koefisien pendapatan (X_1) sebesar 0,000 dengan nilai probabilitas sebesar 0,001. Koefisien variabel tingkat pendidikan (X_2) sebesar 3,704 dengan nilai probabilitas sebesar 0,002 dan koefisien variabel aksesabilitas (X_3) sebesar 0,786 dengan nilai probabilitas sebesar 0,029, selain itu juga koefisien model logit pilihan lokasi pemukiman (Y) sebesar -25,826 dengan nilai probabilitas sebesar 0,000. Dengan demikian seluruh variabel bebas diatas signifikan secara statistik karena nilai probabilitasnya lebih kecil dari 0,05.

Berdasarkan hasil analisis model logit ke-1 (Tabel 4.11), diperoleh persamaan sebagai berikut:

$$Y = -25,826 + 0,000 X_1 + 3,704 X_2 + 0,786 X_3$$

(0,000) (0,001) (0,002) (0,029)

Persamaan diatas merupakan model logit yang layak karena model tersebut mengandung variabel yang berpengaruh secara signifikan terhadap pilihan lokasi pemukiman (Y) yaitu variabel pendapatan (X_1), tingkat pendidikan (X_2) dan aksesabilitas (X_3). Artinya setiap kenaikan ataupun penurunan variabel-variabel tersebut kemungkinan memengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi pemukiman yang layak untuk tinggal baik di perumahan maupun non perumahan di Kecamatan Karangpilang.

Berdasarkan persamaan regresi diatas menunjukkan bahwa nilai konstanta - 25,826, sebagai variabel eksogeneous yang mempunyai nilai negatif, artinya besarnya pilihan lokasi pemukiman akan berubah secara autonomus jika terjadi perubahan tingkat pendapatan; tingkat pendidikan dan aksesabilitas.

Semakin tinggi tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan aksesabilitas akan mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di perumahan di Kecamatan Karangpilang, sebaliknya semakin rendah tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan aksesabilitas maka masyarakat lebih memilih lokasi pemukiman di non perumahan (pemukiman tradisional/perkampungan).

Hasil perhitungan regresi dengan metode logit seperti dalam lampiran 6 menunjukkan proporsi variabel-variabel bebas terhadap variabel terikatnya, pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman, yaitu dengan menghitung koefisien determinasi (R^2). Adapun nilai R^2 untuk ketiga variabel bebas adalah 0,928 artinya bahwa prosentase pengaruh variabel pendapatan, tingkat pendidikan dan aksesabilitas terhadap pilihan lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya sebesar 92,8%, sisanya yaitu sebesar 7,2% merupakan faktor diluar model yang dianalisis. (summary)

Nilai F sebagaimana ditunjukkan pada lampiran 6 yang dalam model logit disebut *LR statistic* sebesar 178,601 yang artinya secara simultan semua variabel bebas yaitu tingkat pendapatan, tingkat pendidikan dan aksesabilitas berpengaruh terhadap pilihan lokasi pemukiman, sedangkan nilai multiple R yang ditunjukkan dalam lampiran 6 dalam model logit sebesar 0,696 yang mendekati 1 artinya terdapat hubungan yang erat antara tiga variabel bebas terhadap variabel terikatnya. (Omnibus Test)

Untuk mengetahui variabel yang paling dominan (berpengaruh) diantara tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas dapat diketahui berdasarkan probabilitas tingkat signifikansi yang terkecil. Berdasarkan Tabel 4.11 diketahui bahwa variabel yang paling dominan (berpengaruh) adalah tingkat pendapatan (0,001). Artinya masyarakat dalam memilih lokasi pemukiman sangat dipengaruhi oleh tingkat pendapatan.

4.4 PEMBAHASAN

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Artinya perumahan dan pemukiman merupakan salah satu faktor penting dalam meningkatkan taraf hidup manusia, harkat dan martabat manusia, mutu kehidupan serta kesejahteraan manusia. Oleh karena itu kebutuhan perumahan dan pemukiman dari tahun ke tahun mengalami peningkatan karena adanya penambahan penduduk, resttlement ataupun akibat rumah rusak.

Sehubungan dengan hal itu pemerintah berusaha memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak dengan harga yang terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat. Kondisi perumahan dan pemukiman tetap mempertahankan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, aman, dan sehat. Dalam pelaksanaan perubahan perumahan dan pemukiman ada 3 sasaran utama, yaitu:

1. Pembangunan perumahan rakyat diutamakan pada kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah, bertujuan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat.
2. Penyediaan lingkungan berupa penanggulangan banjir, limbah rumah tangga dan limbah industri.
3. Penyediaan air bersih, didasarkan atas kebutuhan dan kemampuan pendanaan serta pengelolaannya.

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 yaitu:

1. Terbentuknya lingkungan perumahan yang nyaman bagi hunian, yang memiliki tingkat kemudahan yang memadai sebagai sub system kota secara keseluruhan.
2. Terpenuhinya kebutuhan perumahan untuk setiap rumah tangga yang sesuai dengan tingkat kemampuan dan aspirasi tiap-tiap golongan masyarakat.
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, antara lain pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas.

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa variabel tingkat pendapatan (PEND) yang menggambarkan tingkat kesejahteraan manusia secara ekonomi berpengaruh secara signifikan pada pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya. Artinya berapapun tingkat pendapatan masyarakat akan mempengaruhi masyarakat untuk memilih lokasi pemukiman di perumahan ataupun non perumahan.

Taraf kehidupan masyarakat sangat dipengaruhi tingkat kebutuhan fisik minimum serta tingkat pemenuhan kebutuhan tersebut. Untuk pemenuhan kebutuhan tersebut tergantung pada tingkat pendapatan masyarakat, sedangkan tingkat pendapatan masyarakat dapat dilihat dari distribusi pendapatan keluarga; UMR; dll.

Menurut Turner (Turner: 1997) yang menunjuk pada Teori Maslow, terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi sebuah keluarga dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan. Dalam menentukan prioritas kebutuhan perumahan, sebuah keluarga yang berpendapatan rendah cenderung mempunyai prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja yang dapat memberikan kesempatan kerja. Sebab dengan kesempatan kerja yang cukup dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari untuk dapat mempertahankan hidupnya.

Seiring dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahan akan bertambah pula. Dari masyarakat yang memilih lokasi non perumahan akan memilih lokasi pemukiman di perumahan. Status kepemilikan rumah dan lahan

Pendekatan yang dapat dilakukan berkenaan dengan tingkat pendapatan dalam kebijakan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pokok (rumah) menurut Batubara dalam Blaang adalah peningkatan kemampuan masyarakat. Peningkatan masyarakat secara ekonomis dalam arti peningkatan pendapatan maupun peningkatan kemampuan masyarakat dengan pengadaan sarana dan prasarana (sebagian biaya dapat diperhitungkan), insentif, pajak, serta kebijakan perkreditan dengan syarat-syarat yang ringan (terjangkau secara ekonomi) dan mudah guna menunjang program pemenuhan kebutuhan rumah baik dengan membeli secara kontan maupun kredit.

Variabel tingkat pendidikan (DIDIK) pada penelitian ini menggunakan teknik skoring seperti yang dijelaskan sebelumnya menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap pilihan lokasi pemukiman di perumahan di Kecamatan Karangpilang. Artinya tingginya tingkat pendidikan seseorang maka orang tersebut lebih selektif untuk mengambil suatu keputusan untuk tinggal di suatu lokasi pemukiman. Dalam hal ini yaitu mereka lebih memilih di perumahan.

Variabel aksesabilitas (AKSES) yang pada penelitian ini didekati dengan menggunakan jarak yang ditempuh masyarakat dari lokasi pemukiman ke tempat kerja dan tempat fasilitas lainnya berada menunjukkan pengaruh yang nyata. Artinya pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di perumahan di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya secara signifikan dipengaruhi variabel ini. Sehingga faktor utama yaitu jarak menjadi pertimbangan utama masyarakat untuk menentukan lokasi pemukiman di perumahan.

Kondisi diatas tidak jauh berbeda dengan yang diungkapkan oleh Rodinelli (Koestoer, 1997: 67) bahwa pemenuhan kebutuhan rumah tinggal oleh masyarakat akan memperhitungkan waktu dan jarak yang harus ditempuh terhadap fasilitas berada. Selanjutnya menurut Koestoer (Koestoer, 1997: 102), 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 masyarakat yang tinggal di Kecamatan Karangpilang memiliki kendaraan pribadi, baik sepeda motor ataupun kendaraan pribadi. Sehingga meskipun angkutan umum yang

melewati lokasi pemukiman penduduk terbatas, tidak menjadikan hambatan utama bagi akses terhadap fasilitas umum.

Hal ini merupakan alasan yang mendasari pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang, sebagai lokasi pemukiman yang terletak dipinggiran kota terdapat beberapa fungsi-fungsi fasilitas berada seperti pasar yang telah dikembangkan oleh kecamatan setempat meski tidak terlalu besar, perkantoran (tempat kerja), perdagangan dan industri, dan sebagainya disamping pertimbangan kesesuaian dengan tata ruang dan arah perkembangan kota. Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya sebagai salah satu lokasi pemukiman yang berada di pinggiran kota Surabaya memiliki kelebihan dibanding kecamatan lainnya yang ada di Surabaya, sehingga ada banyak alasan kenapa masyarakat memilih lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya diantaranya yaitu dekatnya lokasi pemukiman tersebut dengan transito terbesar di Surabaya yaitu Terminal Joyoboyo, sehingga mempermudah akses ke berbagai tempat; adanya jalur alternatif yang menghubungkan dengan pusat-pusat perbelanjaan yang tergolong *eksklusif*, dan lain sebagainya.

Hubungan yang sangat nyata antara tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dan aksesabilitas menunjukkan bahwa dengan tingkat pendapatan yang tinggi maka masyarakat dapat menempuh pendidikan yang lebih tinggi karena mereka mempunyai biaya untuk menempuh tingkat pendidikan yang tinggi, sehingga dapat membantu masyarakat untuk mengambil keputusan dalam memilih lokasi pemukiman. Hal tersebut dikarenakan mereka mempertimbangkan banyak faktor untuk memilih lokasi pemukiman, seperti yang telah dijelaskan oleh Ardnant-sicat bahwa pendidikan dapat mengubah seseorang untuk mempertinggi kemampuannya dalam pengambilan keputusan (Ardnant-Sicat, 1991: 522). Secara otomatis akan mempengaruhi masyarakat untuk mempertimbangkan aksesabilitas ke tempat kerja dan tempat fasilitas lainnya berada.

Dengan demikian secara umum pilihan lokasi pemukiman sebagai variabel terikat secara nyata dipengaruhi oleh ketiga variabel bebas tersebut, dimana terdapat hubungan yang erat antara variabel bebas terhadap variabel terikatnya.



Handwritten purple text, possibly a library stamp or signature, located in the bottom right corner of the page.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Setelah dilakukan analisa dan pembahasan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Tingkat pendapatan berpengaruh secara signifikan terhadap pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di perumahan. Artinya masyarakat masih mempertimbangkan pendapatannya untuk memilih lokasi pemukiman yang akan dipilih. Tingkat pendapatan masyarakat yang lebih tinggi akan mempengaruhi mereka untuk memilih lokasi pemukiman, sehingga mereka cenderung memilih lokasi pemukiman di perumahan dibandingkan di non perumahan (pemukiman tradisional/perkampungan). Hal ini dapat dipahami karena nilai jual yang ditawarkan oleh perumahan lebih baik dibandingkan nilai jual yang ditawarkan oleh non perumahan (pemukiman tradisional/perkampungan). Kondisi tersebut didukung oleh sarana dan prasarana yang ditawarkan oleh perumahan lebih baik dan lengkap dibandingkan non perumahan.
2. Tingkat pendidikan pada penelitian ini menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap pilihan masyarakat terhadap lokasi pemukiman di Kecamatan Karangpilang Kotamadya Surabaya. Artinya tingkat pendidikan masyarakat yang lebih tinggi, maka mereka cenderung lebih selektif dalam memilih lokasi pemukiman. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dapat dilihat bahwa masyarakat yang berpendidikan tinggi lebih memilih tinggal di perumahan daripada di non perumahan. Ada banyak faktor yang dipertimbangkan oleh masyarakat dengan tingkat pendidikan yang tinggi dalam memilih lokasi pemukiman. Sehingga pada akhirnya mereka lebih memilih lokasi pemukiman di perumahan.