

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI KOTA BANDA ACEH

Abstract

The objective of this study is to analyse factors that determine people's decision on selection of housing location in or outside a complex. The study carried out in Banda Aceh used a logistic regression model. The results of the study showed that the independent variables, comfortability and buying price, were statistically significant factors on community's decision on housing selection. This might happen as people expect that the price of housing will increase in the future. Meanwhile, income and transportation cost were statistically not significant factors in housing selection. Based on the results, Banda Aceh Municipality should participate in developing more comfortable complex by providing security posts with personnels and by facilitating people to get easy access to home loan mortgage.

Harlini Putri

Pemerhati Ekonomi di Banda Aceh

Email: harliniputri23@gmail.com

Abd. Jamal

Dosen Fakultas Ekonomi

Universitas Syiah Kuala Banda Aceh

Email: abdjamal@doctor.com

Keywords:

housing decision, compound, location.

PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, yang juga mempunyai peran sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, serta penemuan jati diri. Menurut Doxiadis dalam Kuswartojo, T., dan Salim, S. (1997), pemukiman atau perumahan merupakan sebuah sistem yang terdiri dari lima unsur, yaitu: alam, masyarakat, manusia, perlindungan dan jaringan. Bagian perumahan yang disebut wadah tersebut merupakan panduan tiga unsur alam (tanah, air, udara), perlindungan dan jaringan, sedangkan isinya adalah manusia dan masyarakat. Alam merupakan unsur dasar dan di alam itulah diciptakan lindungan (rumah, gedung dan lainnya) sebagai tempat manusia tinggal serta menjalankan fungsi lain. Jaringan, seperti misalnya jalan dan jaringan utilitas merupakan unsur yang memfasilitasi hubungan antar unsur yang satu dengan yang lain. Luhst (1997) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu lingkungan dan aksesibilitas. Lingkungan oleh Luhst didefinisikan sebagai suatu wilayah yang secara geografis dibatasi dengan batas nyata, dan biasanya dihuni oleh kelompok penduduk. Aksesibilitas merupakan daya tarik suatu lokasi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. Penilaian dari aksesibilitas bisa berupa jarak dari *central business distrik* atau CBD, kemudahan mendapat pelayanan dari transportasi umum yang menuju lokasi bersangkutan atau bisa juga dilihat dari lebar jalan yaitu semakin sempit lebar jalan suatu lahan, maka berarti aksesibilitas dari tempat yang bersangkutan kurang baik. Pertimbangan lain yang sangat penting dalam menentukan lokasi pemukiman adalah nilai tanah, seperti dijumpai dalam teori Bid-rent yang menyatakan bahwa nilai lahan sangat tergantung pada kemauan dan kemampuan untuk membayar karena faktor ekonomi dan keinginan tinggal di lokasi dan kedekatan (Haikal, 1996).

Kota Banda Aceh yang meliputi 9 Kecamatan (Kecamatan Meuraxa, Kecamatan Jaya Baru, Kecamatan Banda Raya, Kecamatan Baiturrahman, Kecamatan Lueng Bata, Kecamatan Kuta Alam, Kecamatan Kuta Raja, Kecamatan Syiah Kuala, Kecamatan Ulee Kareng), 35 Kelurahan dan 113 Desa, Kota Banda Aceh merupakan ibu kota dari Provinsi Aceh. Sebagian besar luas daerah Kota Banda Aceh merupakan tanah pemukiman penduduk, pertokoan, kantor-kantor pemerintah, dan kantor perusahaan swasta. Dari 9 kecamatan yang ada, yang merupakan pusat pemukiman terpadat berada di 3 kecamatan yaitu Kecamatan Kuta Alam dengan jumlah kepala keluarga sebesar 7.353 kepala keluarga, kemudian Kecamatan Baiturrahman dengan jumlah 7.066 kepala keluarga dan Kecamatan Syiah Kuala dengan jumlah 5.435 kepala keluarga.

Tabel 1 Jumlah Kepala Keluarga Menurut Kecamatan di Kota Banda Aceh Tahun 2010

No	Kecamatan	Jumlah Kepala Keluarga
1	Meuraksa	900
2	Jaya Baru	2.752
3	Banda Raya	4.251
4	Baiturrahman	7.066
5	Leung Bata	3.585
6	Kuta Alam	7.353
7	Kuta Raja	976
8	Syiah Kuala	5.435
9	Ulee Kareng	4.172
Jumlah/Total		36.490

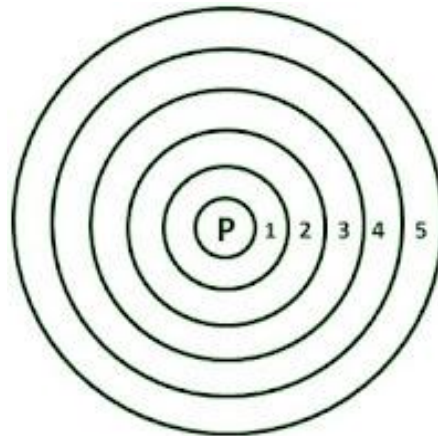
Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS), 2010.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian bertujuan untuk menganalisis apakah harga, pendapatan, aksesibilitas, kenyamanan, dan biaya transportasi berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan di Banda Aceh.

TINJAUAN PUSTAKA

Teori Konsentrik (*concentriczone concept*) yang dikemukakan Burgess (Yunus, 2004:4-6) menjelaskan bahwa penggunaan lahan kota membentuk suatu zona konsentris yang dibagi dalam 5 zona yaitu:

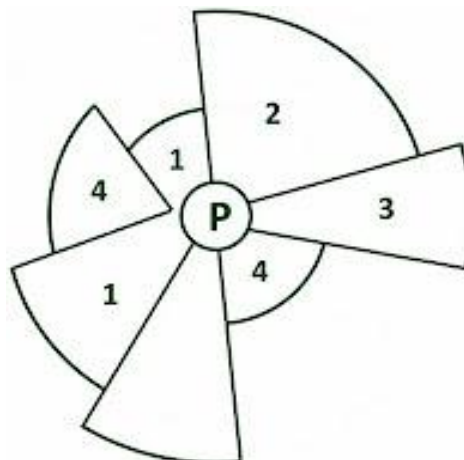
1. Lingkungan dalam terletak pusat kota (*central business distrik* atau CBD) yang terdiri atas bangunan-bangunan kantor, hotel, bioskop, pasar dan pusat perbelanjaan.
2. Lingkaran kedua terdapat jalur peralihan yang terdiri dari: rumah-rumah sewaan, kawasan industri, dan perumahan buruh.
3. Lingkaran ketiga terdapat jalur wisma buruh, yaitu kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik.
4. Lingkaran keempat terdapat kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja kelas menengah.
5. Lingkaran kelima merupakan zona pengelaju yang merupakan tempat kelas menengah dan kaum berpenghasilan tinggi.



Gambar 1
Model Zona Konsentris (Burgess)

Teori sektor (*sector concept*) yang dikemukakan oleh Hoyt (dalam Yunus, 2004:20) mengemukakan beberapa faktor tambahan tentang penggunaan lahan kota yang digunakan sebagai lahan perumahan yang difokuskan pada pusat kota dan sepanjang jalan transportasi. Dalam teori ini, Hoyt membagi wilayah kota dalam beberapa zona, yaitu:

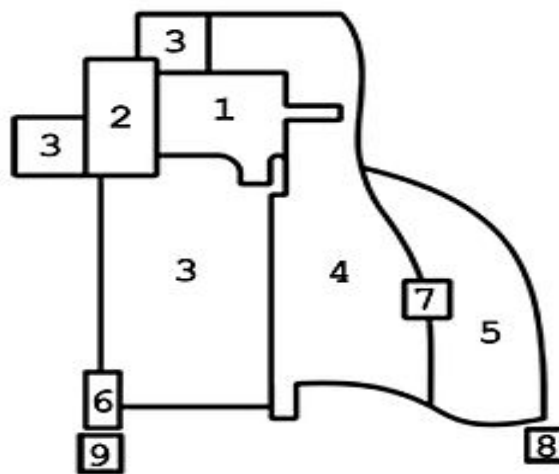
1. Lingkaran pusat, terdapat pusat kota atau CBD
2. Sektor kedua terdapat kawasan perdagangan dan industri
3. Sektor ketiga terdapat kawasan tempat tinggal kelas rendah
4. Sektor keempat terdapat kawasan tempat tinggal kelas menengah
5. Sektor kelima terdapat kawasan tempat tinggal kelas atas.



Gambar 2
Model Teori Sektor (Hoyt)

Teori banyak pusat (*multiple-nuclei concept*) yang dikemukakan oleh McKenzie didasarkan pada pengamatan lingkungan sekitar yang sering terdapat suatu kesamaan pusat dalam bentuk pola guna lahan kota daripada satu titik pusat yang dikemukakan pada teori sebelumnya. Dalam teori ini pula McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi pusat kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian dan pusat lainnya. Teori banyak pusat ini selanjutnya dikembangkan oleh Chancy Harris dan Edward Ulman yang kemudian membagi kawasan kota menjadi beberapa penggunaan lahan, yaitu:

1. Pusat kota atau CBD
2. Kawasan perdagangan dan industri
3. Kawasan tempat tinggal kelas rendah
4. Kawasan tempat tinggal kelas menengah
5. Kawasan tempat tinggal kelas atas
6. Pusat industri berat
7. Pusat niaga/perbelanjaan lain di pinggiran
8. Kawasan tempat tinggal sub-urban
9. Kawasan industri sub-urban.



Gambar 3
Model Pusat Kegiatan Banyak

Harga

Berry dan Harton dalam Nasucha (1995) menjelaskan hubungan antara harga tanah dengan pencapaian atau aksesibilitas yang diukur dengan jarak dari pusat kota. Pencapaian atau akses akan semakin menurun secara bertahap kesemua arah dari pusat kota, sehingga harga tanah akan semakin berkurang seiring dengan makin jauhnya lokasi tersebut terhadap pusat kota. Tanah yang berada di sepanjang jalan utama harga sewanya akan lebih tinggi dibandingkan dengan harga sewa tanah yang tidak berada di jalan utama.

Pendapatan

Masyarakat yang memiliki penghasilan rendah akan memilih lokasi perumahan yang dekat dengan lokasi kerja sebagai pilihan utama, baru memikirkan status kepemilikan tanah dan yang terakhir memikirkan penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan. Menurut Turner (1968) yang dijelaskan bahwa masyarakat yang telah mengalami peningkatan kesejahteraan mulai memikirkan memiliki rumah sendiri di tempat lain dengan kondisi yang lebih baik, prioritas untuk dekat dengan lokasi kerja (yunus, 2004:10-11). Golongan ini mengarahkan pemilihan lokasi perumahan diarahkan ke pinggiran yang akan menjanjikan kenyamanan dalam bertempat tinggal yang disebut dengan *consolidator*.

Aksesibilitas

Aksesibilitas wilayah merupakan kemudahan untuk mengakses sarana dan prasarana baik fisik maupun sosial dan antara wilayah satu dengan wilayah yang lainnya. Salah satu variabel yang dapat

dinyatakan apakah tingkat aksesibilitas itu tinggi atau rendah dapat dilihat dari banyaknya sistem jaringan yang tersedia pada daerah tersebut. Semakin banyak sistem jaringan yang tersedia pada daerah tersebut maka semakin mudah aksesibilitas yang didapat begitu pula sebaliknya semakin rendah tingkat aksesibilitas yang didapat maka semakin sulit daerah itu dijangkau dari daerah lainnya (Bintarto, 1982:91).

Kenyamanan

Faktor kenyamanan adalah faktor yang berhubungan dengan tingkat kenyamanan seseorang dalam memilih lingkungan perumahan, faktor ini juga berhubungan dengan tingkat ketenangan masyarakat terhadap kemungkinan sewaktu-waktu terjadi bencana, tingginya tingkat pemilihan disebabkan rumah bukan saja menjadi tempat untuk berteduh tetapi harus memberikan rasa aman bagi penghuninya.

Masyarakat yang akan memilih lokasi perumahan biasanya juga akan melihat faktor kebersihan lingkungan. Karena lingkungan yang bersih menjamin kenyamanan bagi penghuninya. Ditambah lagi kondisi jalan yang nyaman dan bebas dari lubang dapat membuat perasaan nyaman bagi penghuni perumahan yang menggunakan fasilitas kendaraan bermotor, kondisi yang demikian juga akan memperlancar aktivitas dari dan menuju lokasi tersebut. Tingkat kebisingan juga merupakan salah satu alasan seorang individu memilih lokasi perumahan karena biasanya mereka akan memilih tinggal di lokasi yang tingkat kebisingannya rendah

Biaya Transportasi

Biaya transportasi adalah sebagai dasar penentuan tarif jasa transportasi. Tingkat tarif ditentukan berdasarkan biaya langsung, biaya tidak langsung, dan keuntungan. Faktor ini dapat berpengaruh terhadap penentuan suatu lokasi perumahan karena seorang individu juga akan memikirkan tentang biaya yang harus dikeluarkan bila memilih lokasi yang akan dibeli, juga melihat sarana transportasi umum yang dapat digunakan untuk menjangkau segala lokasi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kota Banda Aceh. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui beberapa cara, yaitu kuesioner, wawancara, observasi, serta *opinion pooling*. Data sekunder diambil dari data yang telah ada sebelumnya sebagai tambahan data maupun referensi dengan melalui ulasan kepustakaan dan studi lapangan.

Model Analisis

Model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah model regresi non linear yang memperlihatkan hubungan dan pengaruh antara variabel bebas dan variabel terikat. Permintaan terhadap lokasi pemukiman merupakan variabel terikat sedangkan harga, pendapatan, aksesibilitas, kenyamanan, dan biaya transportasi dinyatakan sebagai variabel bebasnya. Berdasarkan teori tersebut, persamaan Binary Logistic Regression (Regresi Logistik Biner) dalam (Gujarati dan Dawn, 2009) sebagai berikut :

$$\text{Ln} \frac{P}{1-P} = Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \mu$$

dimana, $\text{Ln} \frac{P}{1-P}$ adalah keputusan bertempat tinggal di Kota Banda Aceh, 1 untuk responden di kompleks perumahan dan 0 yang bukan bertempat tinggal di kompleks perumahan, Y adalah permintaan lokasi perumahan, X_1 adalah harga, X_2 adalah pendapatan, X_3 adalah aksesibilitas (sekolah, pasar, tempat kerja, dan rumah sakit), X_4 adalah kenyamanan (*aminties*), X_5 adalah biaya transportasi, β_0 adalah konstanta, $\beta_1 \beta_2 \beta_3 \beta_4 \beta_5$ adalah koefisien regresi, μ_i adalah *Error Term*.

Uji statistik yang dapat digunakan untuk menilai kelayakan suatu model dalam *binary logistic regression* yang digunakan dalam penelitian ini adalah uji *likelihood L ratio* (rasio kemungkinan) yang digunakan untuk melihat pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan (bersama). Statistik yang digunakan berdasarkan pada fungsi likelihood. Untuk menguji hipotesis nol dan alternatif, L ditransformasikan menjadi $-2\text{Log}L$. Statistik $-2\text{Log}L$ dapat juga digunakan untuk menentukan jika

variabel bebas ditambahkan kedalam model, apakah secara signifikan memperbaiki model fit (Iman, 2007).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penggunaan regresi logistik didasarkan pada alasan bahwa variabel dependen atau variabel terikat dalam penelitian ini membentuk kategori yaitu keputusan responden untuk tinggal didalam komplek diberikan nilai 1 dan diluar komplek diberikan nilai 0. Dengan menggunakan regresi logistik tidak hanya dapat diketahui signifikansi pengaruh masing-masing variabel independen dan variabel dependen, akan tetapi juga dapat diketahui bentuk hubungan variabel tersebut, apakah hubungan variabel tersebut positif atau negatif.

Terdapat lima variabel bebas yang digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan responden untuk tinggal didalam komplek atau diluar komplek yaitu: harga, pendapatan, aksesibilitas, kenyamanan, dan biaya transportasi. Berdasarkan hasil analisis regresi logistik dari data hasil penelitian masing-masing variabel dengan menggunakan model logit maka diperoleh hasil estimasi seperti yang diperlihatkan pada Tabel 20.

Table 2
Hasil Estimasi Regresi Logistik

Variabel	Koefisien Estimasi	T-ratio	Odds Ratio
Harga Dulu	0.000002	3.1645	0.0002
Pendapatan	-0.00000014	-0.88672	-0.000014
Aksesibilitas	0.005	0.067572	0.5
Kenyamanan	0.00007	3.1009	0.007
Biaya Transportasi	-0.0000014	-0.92605	-0.00014
Konstanta	-1.0345	-1.0935	

D-W= 0.3187
N= 100

Sumber : Hasil Penelitian, 2013(diolah).

Keterangan : $t_{0.05/95} = 1.66105$

Table tersebut menunjukkan hasil bahwa secara teori variabel pendapatan dan variabel biaya transportasi memiliki nilai negatif, artinya variabel-variabel tersebut tidak berpengaruh terhadap keputusan responden, sedangkan untuk variabel harga dulu, variabel aksesibilitas dan variabel kenyamanan memiliki nilai yang positif, artinya variabel-variabel tersebut berpengaruh terhadap keputusan responden. Namun, secara statistik hanya dua variabel yang signifikan yaitu variabel harga dulu dan variabel kenyamanan.

Perolehan nilai Durbin-Watson (DW) sebesar 0.3187 sedangkan lazimnya $DW = 2$, dimana dalam hasil estimasi didapatkan nilai $\rho = 0.85476$. penggunaan DW masih valid karena semua asumsi validitas DW terpenuhi. Asumsi Durbin-Watson (DW) antara lain, model yang diestimasi mempunyai konstanta, variabel bebas tidak random, residual dihitung dengan autoregresi tingkat pertama, tidak ada lagi variabel terikat yang digunakan sebagai variabel bebas, dan tidak ada observasi yang hilang dalam data tersebut.

Variabel harga dulu memiliki nilai koefisien yang positif. Masyarakat membeli lahan di suatu lokasi juga melihat perkembangan pembangunan di lokasi tersebut yang akan menyebabkan harga lahan di lokasi tersebut akan lebih tinggi ke depannya. Pada Tabel 4.19 nilai odds ratio pada variabel harga dulu adalah 1.868×10^4 persen, hal ini berarti setiap ada kenaikan seratus ribu rupiah harga lahan kedepannya maka peluang responden untuk membeli lahan di lokasi tersebut adalah sebesar 18.68 persen, dan apabila kita lihat secara statistik variabel harga dulu ini signifikan karena nilai T-hitung $> T$ -tabel ($3.1645 > 1.66105$).

Semakin besar pendapatan seseorang maka pengeluaran orang tersebut juga semakin besar, dalam hal ini variabel pendapatan tersebut memiliki nilai koefisien negatif, hal ini memiliki pengertian jika terjadi kenaikan pendapatan satu juta rupiah, dengan rata-rata pendapatan terbanyak responden adalah 2.000.000-5.999.999 juta rupiah maka responden lebih memilih untuk mencukupi kebutuhan hidup keluarga

dibandingkan membeli lahan. Variabel pendapatan secara statistik tidak signifikan karena $T\text{-hitung} = 0.88672 < T\text{-tabel} = 1,66105$. Pada Tabel 4.19 nilai odds ratio adalah -1.3614×10^5 persen, hal ini berarti setiap terjadi kenaikan pendapatan responden sebesar satu juta rupiah maka keinginan untuk membeli lahan berkurang sebesar -13.614.

Variabel aksesibilitas memiliki nilai koefisien yang positif. Hal ini memberikan pengertian semakin dekat suatu lokasi terhadap ke empat akses tersebut (kantor, pasar, sekolah dan rumah sakit) maka masyarakat akan semakin ingin berlokasi di tempat tersebut. Nilai odds ratio untuk variabel aksesibilitas ini sebesar 0.5 dan secara statistik variabel aksesibilitas tidak signifikan karena nilai $T\text{-hitung} = 0.067572 < T\text{-tabel} = 1.66105$.

Variabel kenyamanan memiliki nilai koefisien yang positif. Memiliki pengertian bahwa semakin bersih dan nyaman suatu lingkungan maka masyarakat akan semakin ingin berlokasi di tempat tersebut. Nilai odds ratio untuk variabel kenyamanan adalah sebesar 6.829×10^3 jika terjadi kenaikan biaya kebersihan dan keamanan sebesar sepuluh ribu rupiah maka keinginan untuk bertempat tinggal naik sebesar 68,29 persen dan secara statistik variabel kenyamanan signifikan karena nilai $T\text{-hitung} = 3.1009 > T\text{-tabel} = 1.66105$.

Variabel biaya transportasi memiliki nilai koefisien yang negatif. Hal ini memiliki pengertian bila terjadi kenaikan biaya transportasi yang dikeluarkan setiap bulan maka responden tidak ingin tinggal di perumahan tersebut. Namun secara statistik variabel biaya transportasi tidak signifikan karena nilai $T\text{-hitung} < T\text{-tabel} = (-0.92605 < 1.66105)$. Nilai odds ratio untuk variabel biaya transportasi sebesar 1.3625×10^4 persen dimana bila terjadi kenaikan biaya transportasi sebesar seratus ribu rupiah maka keinginan untuk tidak tinggal di lokasi tersebut berkurang sebesar 13.625 persen.

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan, dari 5 variabel yang diamati hanya dua variabel yang signifikan secara teori dan statistik yaitu harga dulu (HD) dan kenyamanan, masyarakat membeli lahan di suatu lokasi juga melihat pengembangan pembangunan yang terjadi di sekitar lokasi tersebut yang nanti akan meningkatkan harga lahan di lokasi itu, semakin ada harapan harga lahan di lokasi tersebut akan meningkat kedepannya maka masyarakat semakin ingin membeli lahan di lokasi tersebut begitu juga dengan variabel kenyamanan semakin bersih dan aman suatu lokasi semakin masyarakat ingin tinggal di lokasi tersebut. Namun secara teori hanya ada satu variabel yang signifikan yaitu aksesibilitas terhadap variabel terikat yaitu lokasi perumahan, dua variabel yang lainnya yaitu pendapatan dan biaya transportasi tidak signifikan terhadap variabel terikat yaitu lokasi perumahan.

Berdasarkan hasil studi ini, Pemerintah Kota Banda Aceh diharapkan dapat menyediakan petugas keamanan seperti poskamling di setiap lokasi pemukiman penduduk sehingga penduduk lebih nyaman untuk tinggal di lokasi tersebut. Selain itu, Pemerintah Kota Banda Aceh diharapkan dapat menyediakan pemukiman yang terjangkau bagi kalangan menengah serta dimudahkan dalam pengambilan kredit perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Aceh, 2005, 'Penduduk Kota Banda Aceh', Banda Aceh.
- Gujarati, N. Damodar, 2006, 'Ekonometrika Dasar', Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Sriwinarti, Asih, 2005, 'Dampak Pembangunan Ekonomi dan Keterbukaan terhadap Pertumbuhan Kota di Indonesia Tahun 1970-2002', Jurnal Ekonomi Pembangunan, UPN, Yogyakarta.
- Syafrizal, 2008, 'Ekonomi Regional Teori dan Aplikasi', Baduouse Media, Padang.
- Todaro, Michael P, 1998, 'Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga', Edisi Keenam, Erlangga, Jakarta.