

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

Annisa Purbosari, R. Mulyo Hendarto<sup>1</sup>

Jurusan IESP Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedharto SH Tembalang, Semarang 50239, Phone, +6224746486851

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the influence of price perception, accessibility, public utility, surroundings, and personal income toward residential decision for migrant with low income who lived in Bekasi City and worked in Jakarta City. Most of the migrant who lived in Bekasi City and worked in Jakarta City called as consolidators, according to the mobility residential, the consolidators are people who have lived longer in urban area. They will be opting residential in suburban area than urban area caused by achievable house price. This study using binary logistic regression analysis. Primary data which used in this study came from questionnaire that distributed for a hundred respondents who agree with sample criteria. Interpretation of accounting statistic also supported by interview result to some respondents who become key person in this study. Dependent variable in this study organized as nominal scale. Whole of independent variables in this study used ordinal scale that changed to be interval scale through Successive Interval Method (SIM), except personal income variable. Based on the result of classification table accounting, data can predicted correctly amounts 79%. Trough Wald Test, independent variables which had an influence on its dependent variables are price perception variable, public utility, surroundings and personal income. The most independent variable which had an influence on its dependent variable is public utility.*

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

### PENDAHULUAN

Setiap individu atau keluarga memiliki pilihan masing-masing terhadap kebutuhan akan tempat tinggalnya. Preferensi bermukim adalah keinginan atau kecenderungan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim disuatu tempat. Preferensi bertempat tinggal bagi seseorang atau keluarga dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain faktor pendapatan, lingkungan, fasilitas kota, transportasi, dan akses menuju tempat kerja. Namun, faktor-faktor tersebut tidak sama nilainya bagi semua rumah tangga.

Dalam perkembangannya, ternyata penduduk terus mengalami dinamika dalam bertempat tinggal yang didorong oleh berbagai faktor, seperti pendapatan individu atau keluarga yang berubah, keinginan mendapatkan lingkungan dan fasilitas tempat tinggal yang lebih baik, kemudahan transportasi serta kelancaran menuju tempat kerja. Perubahan-perubahan tersebut akan mendorong individu atau keluarga melakukan perpindahan atau mobilitas tempat tinggal. Fenomena ini akan nampak jelas terjadi di daerah-daerah yang relatif cepat berkembang seperti daerah perkotaan (Sriyono, 2012).

Kota Bekasi merupakan salah satu contoh nyata dari fenomena mobilitas tempat tinggal tersebut. Semenjak tahun 1985 penduduk yang melakukan migrasi keluar dari Kota Jakarta menuju kota-kota pinggirannya seperti Kota Bekasi terus mengalami peningkatan. Mayoritas dari mereka yang melakukan migrasi keluar dari Kota Jakarta menuju kota pinggirannya adalah penduduk migran (bukan penduduk asli Kota Jakarta). Alasan utama perpindahan penduduk dari Propinsi DKI Jakarta ke

---

<sup>1</sup>Penulis penanggung jawab

kota pinggiran disekitarnya seperti Kota Bekasi adalah karena masalah perumahan dan kenyamanan lingkungan (Haning Romdiati, dan Mita Noveria, 2006). Selain itu, hal tersebut didukung pula oleh berkembangnya sarana dan prasarana permukiman, transportasi serta memadainya jaringan jalan yang menghubungkan antara Kota Jakarta dengan Kota Bekasi.

Pengalihan pilihan tempat tinggal ke Kota Bekasi yang dilakukan oleh sebagian penduduk migran yang bekerja di Kota Jakarta menyebabkan pertumbuhan penduduk di Kota Bekasi terus mengalami pertumbuhan. Pertambahan penduduk Kota Bekasi mencapai 4% setiap tahunnya, dan pertambahan tersebut lebih banyak dikarenakan oleh pertambahan penduduk yang datang ke Kota Bekasi. Pesatnya pertumbuhan penduduk di Kota Bekasi menyebabkan pembangunan dan pengadaan perumahan di Kota Bekasi ikut berkembang secara pesat pula. Hal tersebut tercermin dari total tanah di Kota Bekasi yang sudah terbangun adalah seluas 10.773 hektar dengan 90% lahan berupa permukiman ([www.ciptakarya.pu.go.id](http://www.ciptakarya.pu.go.id)).

Pada penelitian ini yang akan dijadikan sebagai obyek penelitian adalah penduduk migran berpenghasilan rendah yang tinggal di Kota Bekasi namun bekerja di Kota Jakarta. Kriteria migran yang dimaksud dalam penelitian ini adalah penduduk migran permanen (yang bukan penduduk asli Kota Bekasi dan Kota Jakarta) yang telah bertempat tinggal di Kota Bekasi dan bekerja di Kota Jakarta selama minimal satu tahun serta memiliki penghasilan pada kisaran 1 – 5 juta setiap bulannya. Studi ini berencana untuk meneliti sejumlah faktor yang mempengaruhi keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi dalam penelitian ini adalah faktor aksesibilitas (Lusht, 1997), faktor lingkungan fisik dan sosial (Drabkin, 1980 dalam Malla Paruntung, 2004), faktor penghasilan (Turner, 1968 dalam Hadi Sabari Yunus, 2004), faktor fasilitas dan pelayanan umum serta faktor harga rumah (Catenese dan Synder, 1989).

## **KERANGKA PEMIKIRAN TEORITIS DAN PERUMUSAN HIPOTESIS**

Menurut John Turner dalam teori mobilitas tempat tinggal terdapat beberapa dimensi yang bergerak paralel dengan mobilitas tempat tinggal ini, antara lain: dimensi lokasi, dimensi perumahan, dimensi siklus kehidupan, dimensi penghasilan. Dimensi lokasi mengacu pada tempat-tempat tertentu pada suatu kota yang oleh seseorang atau sekelompok orang dianggap paling cocok untuk tempat tinggal dalam kondisi dirinya. Dimensi perumahan oleh John Turner dibatasi pada aspek “penguasaan (*tenure*)”. Pandangan seseorang terhadap aspek penguasaan tempat tinggal selalu dikaitkan dengan tingkat penghasilan dan siklus kehidupannya. Mereka yang berpenghasilan rendah misalnya, akan memilih menyewa atau mengontrak saja karena sesuai dengan tingkat penghasilannya. Dimensi siklus kehidupan membahas tahap-tahap seseorang mulai menapak dalam kehidupan mandiri, dalam artian bahwa semua kebutuhan hidupnya seratus persen ditopang oleh penghasilannya sendiri. Dimensi penghasilan menekankan pembahasannya pada besar kecilnya penghasilan yang diperoleh persatuan waktu.

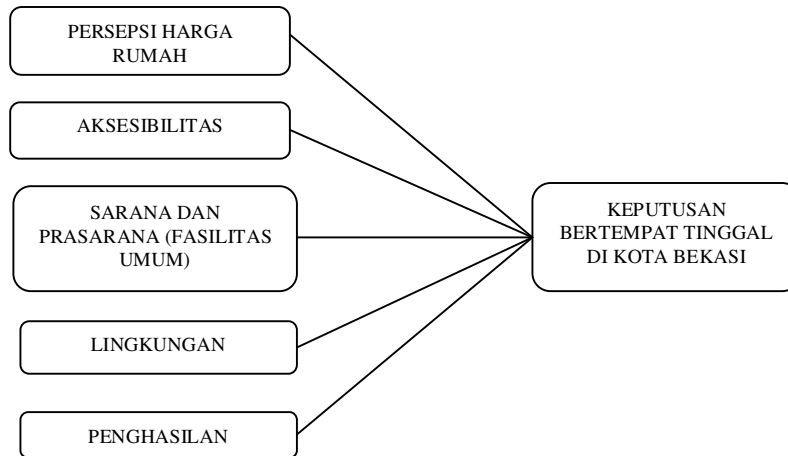
### **Kerangka Pemikiran Teoritis**

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

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

Penelitian ini terdiri dari satu model kerangka pemikiran yang menjelaskan pengaruh antara variabel bebas yang terdiri dari persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan serta penghasilan terhadap variabel tak bebas yaitu keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta. Berikut ini adalah model dari kerangka pemikiran dalam penelitian ini:

**Gambar 1**  
**Kerangka Pemikiran**



### **Persepsi Harga Rumah terhadap Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi**

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

*H<sub>1</sub> : Persepsi harga rumah berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.*

### **Aksesibilitas terhadap Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi**

Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak (Koestoer, 1997 dalam Malla Paruntung, 2004). Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan sekitar. Dalam bukunya yang berjudul *Real Estate Valuation Principles and Applications*, Lusht (1997) terdapat dua faktor utama yang menentukan lokasi tempat tinggal yaitu aksesibilitas dan lingkungan sekitar (komunitas). Aksesibilitas mempengaruhi nilai lahan, semakin dekat dengan pusat kota (CBD) maka nilai tanah akan semakin tinggi atau semakin bernilai. Lingkungan yang mendukung kenyamanan tinggal akan mendorong pemilihan tempat tinggal di lokasi tersebut. Berdasarkan penjelasan di atas, maka hipotesis yang dapat diajukan sebagai berikut :

*H<sub>2</sub> : Aksesibilitas berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.*

### **Fasilitas Umum terhadap Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi**

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

*H<sub>3</sub> : Fasilitas umum berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.*

### **Lingkungan terhadap Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi**

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

- Variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.
- Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang.
- Variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan.
- Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.

Kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Salah satu daya tarik dari suatu lokasi permukiman adalah lingkungan. Berdasarkan penjelasan di atas, maka hipotesis yang dapat diajukan sebagai berikut :

*H<sub>4</sub> : Lingkungan berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.*

### **Penghasilan terhadap Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi**

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

*H<sub>5</sub> : Penghasilan berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta.*

## **METODE PENELITIAN**

### **Variabel penelitian**

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi variabel bebas dan variabel terikat. Skala yang digunakan untuk mengukur variabel terikat dalam penelitian ini adalah berjenis skala nominal. Pemberian skor pada skala nominal hanya berfungsi sebagai penanda atau pembeda jawaban setiap responden (tidak memiliki nilai berarti). Sedangkan skala yang digunakan untuk mengukur variabel bebas dalam penelitian ini adalah berjenis skala ordinal dengan menggunakan Skala Likert kecuali untuk variabel pendapatan. Skala ini mengukur variabel atau konstruk berdasarkan pada subyek (responden penelitian) untuk menyatakan persetujuannya terhadap suatu konsep psikologis (persepsi) yang disusun dalam sebuah penelitian (Imam Ghozali, 2008). Karena sebagian besar variabel dalam penelitian ini menggunakan skala yang sama yaitu skala likert, maka setiap variabel atau konstruk dalam penelitian ini diukur berdasarkan persepsi atau konsep psikologis yang disusun untuk dapat mewakili nilai dari setiap variabel.

### Variabel Bebas

Variabel bebas pertama dalam penelitian ini adalah persepsi harga. Persepsi harga dapat dipandang dari kesesuaian antara pengorbanan yang dilakukan penduduk dengan nilai yang akan diterimanya setelah melakukan pembelian. Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan untuk menjelaskan variabel persepsi harga adalah :

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

Variabel bebas kedua dalam penelitian ini adalah aksesibilitas. Aksesibilitas adalah keadaan atau ketersediaan hubungan dari satu tempat ke tempat lain. Pengertian lainnya adalah kemudahan seseorang atau kendaraan untuk bergerak dari satu tempat ke tempat lain dengan aman, nyaman dan dengan kecepatan yang wajar. Aksesibilitas dalam penelitian ini mencakup:

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

Variabel bebas ketiga dalam penelitian ini adalah fasilitas umum. Fasilitas pelayanan umum berarti sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, diselenggarakan oleh pemerintah dan pembangun swasta pada lingkungan permukiman. Dalam penelitian ini yang menjadi indikator untuk fasilitas antara lain adalah:

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

Variabel bebas keempat dalam penelitian ini adalah lingkungan. Lingkungan memiliki dua aspek dimensi yaitu lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Yang termasuk dalam lingkungan sosial adalah semua interaksi sosial antara dan di antara masyarakat. Sedangkan yang termasuk lingkungan fisik (*physical environment*) adalah semua aspek non manusia dalam lingkungan dimana perilaku penduduk terjadi. Indikator yang digunakan untuk menjelaskan variabel lingkungan dalam penelitian ini adalah:

1. Kondisi udara di lingkungan perumahan.
2. Lingkungan yang kondusif bagi tumbuh kembang anak-anak.
3. Lingkungan bebas banjir.
4. Keamanan lingkungan perumahan.
5. Kemampuan menjaga privasi penghuni.
6. Lingkungan masyarakat yang baik.

Variabel bebas kelima dalam penelitian ini adalah penghasilan. Yang dimaksud dengan penghasilan dalam penelitian ini adalah diukur dengan penghasilan per bulan responden. Variabel penghasilan ini tetap diukur dengan skala ordinal. Skor 1 adalah untuk responden yang penghasilan per bulannya < Rp 1 juta, skor 2 untuk responden yang penghasilan per bulan Rp. 1 – 3 juta. Skor 3 diberikan untuk responden yang penghasilannya Rp 3,1 – 5 juta tiap bulan, dan skor 4 untuk responden yang penghasilan per bulannya > Rp 5 juta.

### Variabel Terikat

Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi (Y). Variabel terikat dalam penelitian ini diukur dengan skala nominal yaitu: skor 1 untuk responden yang bertempat tinggal di daerah perumahan sedangkan bagi responden yang

bertempat tinggal di daerah bukan perumahan diberi skor 0. Dalam penelitian ini, mereka yang bekerja di Kota Jakarta dan telah memiliki rumah atau tempat tinggal dengan status milik sendiri atau lainnya dianggap telah melakukan keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi.

### Populasi Dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini hanya terbatas pada seluruh penduduk migran yang tinggal di Kota/Kabupaten Bekasi namun bekerja atau beratapencarian di Kota Jakarta. Kriteria migran dalam penelitian ini adalah penduduk migran permanen yang telah bertempat tinggal di Kota Bekasi dan bekerja di Kota Jakarta selama minimal satu tahun. Penentuan populasi dalam penelitian didasarkan pada keterangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Bekasi melalui sebuah artikel profil Kota Bekasi tahun 2011 yang menyebutkan bahwa penduduk Kota Bekasi yang bekerja di Kota Jakarta adalah separuh atau 50% dari total penduduk yang ada (<http://www.hrcjogja.org>). Diperkirakan dari total penduduk Kota Bekasi yang bekerja di Kota Jakarta, 90% nya adalah penduduk migran mengingat proporsi penduduk migran di Kota Bekasi mencapai 82% dari total penduduk yang ada. Berdasarkan hasil Susenas 2010 dari BPS Kota Bekasi jumlah penduduk Kota Bekasi pada tahun 2010 adalah sebesar 2.334.871. Dari berbagai rumus yang ada, terdapat sebuah rumus yang dapat digunakan untuk menentukan besaran sampel yaitu rumus Slovin (Consuelo, 1993 dalam Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, 2005) :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

dimana:

n = jumlah sampel

N = jumlah populasi

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

Dengan mengacu pada penjelasan diatas, maka jumlah sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

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

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

Berdasarkan hasil perhitungan diatas sampel yang dihasilkan adalah 99,99 dan dibulatkan menjadi 100 sampel. Metode pengambilan sampel pada penelitian ini adalah dengan metode *snowball sampling*. Dalam penelitian ini, pengumpulan data primer dilakukan dengan memilih 10 orang responden kunci yang kemudian diminta untuk menyebarkan kuesioner kepada responden lain hingga terkumpul 100 data primer terpilih, dari responden yang memenuhi kriteria sampel dalam penelitian ini.

### Metode Analisis

Metode yang digunakan untuk menguji hipotesis dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode analisis regresi binari logistik (*Binary Logistic Regression*). Berikut ini adalah persamaan ekonometrika dalam penelitian ini:

$$\text{Ln} \frac{p}{1-p} = Y = \beta_0 + \beta_1 \text{PERSEPSI HARGA} + \beta_2 \text{AKSESIBILITAS} + \beta_3 \text{FASILITAS UMUM} + \beta_4 \text{LINGKUNGAN} + \beta_5 \text{PENDAPATAN} + e$$

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

$\beta_0$	=	konstanta
$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_5$	=	koefisien regresi
e	=	error terms atau kesalahan pengganggu

### Skala Pengukuran Variabel

Variabel dependen (terikat) dalam penelitian ini menggunakan skala nominal (kategorikal) yaitu 0 untuk jawaban responden yang bertempat tinggal di daerah perumahan dan 1 untuk jawaban responden yang bertempat tinggal di daerah bukan perumahan. Untuk beberapa variabel bebas yaitu: persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum dan lingkungan digunakan skala Likert (skala ordinal) untuk mendapatkan nilai variabelnya yang kemudian diubah menjadi skala interval melalui metode suksesif interval. Sedangkan untuk variabel pendapatan skala yang digunakan masih tetap berjenis ordinal tanpa diubah menjadi skala interval.

### Uji Reabilitas dan Validitas Suatu Konstruk atau Konsep

Reliabilitas sebenarnya adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan *reliable* atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Kuesioner dikatakan reliabel jika nilai Cronbach Alpha > 0,60 (*one shoot measure*). Uji validitas dapat dilakukan dengan membandingkan nilai r hitung dengan r tabel untuk derajat kebebasan (*degree of freedom/df*) =  $n - 2$ , dalam hal ini n adalah jumlah sampel. Jika r hitung > r tabel dan bernilai positif maka butir atau pertanyaan atau indikator tersebut dinyatakan valid.

### Uji Hipotesis

Pengujian hipotesis dalam penelitian ini menggunakan metode analisis *Logistic Regression* (Regresi Logistik). Regresi Logistik tidak memerlukan uji normalitas, heteroskedastisitas, dan uji asumsi klasik pada variabel dependennya. Langkah pertama adalah menilai *overall fit model* terhadap data. Beberapa uji statistik diberikan untuk menilai hal ini. Hipotesis untuk menilai model fit adalah:

Ho : model yang dihipotesiskan tidak fit dengan data

Ha : model yang dihipotesiskan fit dengan data

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

#### 1. Uji Likelihood L Ratio

Uji *likelihood ratio* (rasio kemungkinan) digunakan untuk melihat pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan (bersama). Statistik yang digunakan berdasarkan pada fungsi *likelihood*. Untuk menguji hipotesis nol dan alternatif, L ditransformasikan menjadi  $-2\text{LogL}$ . Statistik  $-2\text{LogL}$  dapat juga digunakan untuk menentukan jika variabel bebas ditambahkan ke dalam model apakah secara signifikan memperbaiki model fit. Selisih  $-2\text{LogL}$  untuk model dengan konstanta saja dan  $-2\text{LogL}$  untuk model dengan konstanta dan variabel bebas didistribusikan sebagai  $\chi^2$  dengan df (selisih df kedua model).

#### 2. Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test

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

3. Tabel Klasifikasi  
 Tabel klasifikasi 2x2 menghitung nilai estimasi yang benar (*correct*) dan salah (*incorrect*). Pada kolom merupakan dua nilai prediksi dari variabel dependen, sedangkan pada baris menunjukkan nilai observasi sesungguhnya dari variabel dependen. Pada model yang sempurna, maka semua kasus akan berada pada diagonal dengan tingkat ketepatan peramalan 100%. Jika model logistik mempunyai homokedastisitas, maka persentase yang benar akan sama untuk kedua baris (Imam Ghozali, 2007).
4. *Omnibus Test of Model Coefficient*  
 Pengujian ini juga menggunakan pendekatan uji *chi square*. Bila nilai signifikansi  $< 0,05$  maka dapat disimpulkan bahwa variabel terikatnya dapat diprediksi dengan tepat oleh variabel bebas dalam penelitian ini.
5. *Cox and Snell's R<sup>2</sup>, Nagelkerke's R<sup>2</sup>*  
 Cox dan Snell's R Square merupakan ukuran yang mencoba untuk meniru ukuran R<sup>2</sup> pada *multiple regression* yang didasarkan pada teknik estimasi *likelihood* dengan nilai maksimum kurang dari 1 sehingga sulit diinterpretasikan. Nagelkerke's R Square merupakan modifikasi dari koefisien Cox dan Snell's R<sup>2</sup> untuk memastikan bahwa nilainya bervariasi dari 0 – 1. Hal ini dilakukan dengan cara membagi nilai Cox dan Snell's R<sup>2</sup> dengan nilai maksimumnya. Nilai Nagelkerke's R<sup>2</sup> dapat diinterpretasikan seperti nilai R<sup>2</sup> pada *multiple regression*.
6. Uji Wald  
 Uji Wald digunakan untuk menilai pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara parsial (*individual*). Jika pada hasil uji Wald nilai signifikansi  $< 0,05$  ( $\alpha$  dalam penelitian ini) maka dapat dikatakan bahwa variabel bebas dalam penelitian ini berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikatnya. Nilai signifikansi dapat dilihat dalam *Variables in the Equation*. Jika nilai B dalam tabel *Variables in the Equation* bertanda positif itu berarti variabel bebas tersebut memiliki pengaruh positif terhadap variabel terikatnya. Namun jika nilai B dalam tabel *Variables in the Equation* bertanda negatif, maka hal tersebut bermakna bahwa variabel bebas tersebut memiliki pengaruh negatif terhadap variabel terikatnya.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Deskripsi Obyek Penelitian

Jumlah responden dalam penelitian ini adalah 100 orang yang diambil dengan metode *snowball sampling*, yaitu dengan teknik penarikan sampel yang dimulai dengan kelompok kecil yang dijadikan sebagai informan kunci yang kemudian diminta untuk menunjuk kawan masing-masing. Berikut ini terdapat beberapa tabel yang dapat mendeskripsikan obyek penelitian, antara lain:

**Tabel 1**  
**Responden Menurut Jenis Kelamin dan Usia**

Usia (tahun)	Jumlah (orang)		Persentase (%)	
	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan
< 30	10	13	10	13
31 – 40	13	20	13	20
41 – 50	10	19	10	19
>50	6	9	6	9
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>61</b>	<b>39</b>	<b>61</b>
	<b>100</b>		<b>100</b>	

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

Dari hasil penyebaran kuesioner pada penelitian ini didapatkan hasil bahwa 61% responden berjenis kelamin perempuan dan 39% responden berjenis kelamin laki-laki. Hal ini mungkin disebabkan oleh pemilihan informan kunci yang 70% nya (7 dari 10 orang) adalah perempuan dan sisanya adalah laki-laki. Sehingga mayoritas informan kunci tersebut cenderung menyebarkan kuesioner penelitian kepada responden lain yang berjenis kelamin yang sama. Berdasarkan Tabel 1, 32% responden telah berusia 31 – 40 tahun. Lalu pada urutan selanjutnya adalah responden yang



usianya berkisar antara 41 – 50 tahun dengan jumlah responden sebanyak 29 orang (29%). Sedangkan responden yang berusia kurang dari 30 tahun berada pada urutan ketiga dengan jumlah responden sebanyak 23 orang, dan yang terakhir adalah pada kisaran usia diatas 50 tahun dengan jumlah reponden sebanyak 15 orang.

**Tabel 2**  
**Responden Menurut Penghasilan Per Bulan**

<b>Penghasilan Per Bulan</b>	<b>Jumlah (orang)</b>	<b>Persentase (%)</b>
< 1 juta	4	4
1 – 3 juta	44	44
3,1 – 5 juta	41	41
>5 juta	11	11
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

Seperti yang terlihat pada tabel penghasilan per bulan responden, bahwa 44% responden berpenghasilan Rp 1 – 3 juta setiap bulannya. Sedangkan untuk responden yang berpenghasilan Rp 3,1 – 5 juta setiap bulan jumlahnya tidak terlalu jauh, yaitu ada 41 orang responden. Sebelas orang responden lainnya memiliki penghasilan diatas Rp 5 juta setiap bulan dan 4 orang lainnya yang menjadi minoritas dalam penelitian ini adalah mereka yang penghasilan per bulannya kurang dari Rp 1 juta. Hal tersebut selaras dengan teori mobilitas tempat tinggal, dimana penghasilan menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi seseorang untuk tinggal di daerah pinggiran kota.

Data yang diperoleh menunjukkan bahwa 74% responden tinggal di daerah perumahan, sedangkan 26% nya bertempat tinggal di daerah bukan perumahan. Kondisi ini didukung dengan fakta lapangan, karena menurut Dinas Tata Ruang Kota Bekasi bahwa 70% permohonan pemanfaatan lahan selama Januari – Maret 2011 adalah untuk pembangunan perumahan, dan pertumbuhan properti di Kota Bekasi meningkat 3% setiap tahunnya.

**Tabel 3**  
**Responden Menurut Jenis Rumah**

<b>Jenis Rumah</b>	<b>Jumlah (orang)</b>	<b>Persentase (%)</b>
Perumahan	74	74
Bukan Perumahan	26	26
Lainnya	0	0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

### Uji Reabilitas dan Validitas Konstruk Penelitian

Sebelum dilakukan serangkaian uji statistik, seluruh nilai dari variabel bebas yang didapatkan dari kuesioner diubah terlebih dahulu kedalam bentuk interval melalui metode suksesif interval, kecuali pada variabel penghasilan. Berikut ini adalah tabel hasil uji reabilitas dan validitas dalam penelitian ini:

**Tabel 4**  
**Hasil Uji Reabilitas**

<b>Variabel</b>	<b>Cronbach Alpha</b>
Persepsi Harga	0,819
Aksesibilitas	0,768
Fasilitas Umum	0,871
Lingkungan	0,858

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

**Tabel 5**  
**Hasil Uji Validitas**

No	r hitung	r tabel	Keterangan	No	r hitung	r tabel	Keterangan
1/4	0,843	0,197	Valid	17.	0,777	0,197	Valid
2/5	0,894	0,197	Valid	18.	0,686	0,197	Valid
3/6	0,835	0,197	Valid	19.	0,725	0,197	Valid
7.	0,700	0,197	Valid	20.	0,737	0,197	Valid
8.	0,688	0,197	Valid	21.	0,707	0,197	Valid
9.	0,791	0,197	Valid	22.	0,502	0,197	Valid
10.	0,656	0,197	Valid	23.	0,785	0,197	Valid
11.	0,674	0,197	Valid	24.	0,768	0,197	Valid
12.	0,589	0,197	Valid	25.	0,676	0,197	Valid
13.	0,537	0,197	Valid	26.	0,798	0,197	Valid
14.	0,656	0,197	Valid	27.	0,786	0,197	Valid
15.	0,715	0,197	Valid	28.	0,782	0,197	Valid
16.	0,782	0,197	Valid	28.	0,782	0,197	Valid

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

Berdasarkan pada Tabel 4 dapat dikatakan kuesioner dalam penelitian ini *realible* karena nilai Cronbach Alpha > 0,60 dan berdasarkan Tabel 5 dapat dikatakan bahwa kuesioner dalam penelitian ini adalah valid karena nilai r hitung > r tabel.

### Uji Hipotesis

Pengujian hipotesis dalam penelitian ini menggunakan metode analisis *Logistic Regression* (Regresi Logistik). Berikut ini adalah pengujian model regresi logistik :

### Hasil Uji Likelihood L Ratio

Untuk menguji keseluruhan model dapat dilakukan dengan membandingkan nilai dari  $-2\text{LogLikelihood}$  pada awal (*block number*: 0) dengan  $-2\text{LogLikelihood}$  kedua (*block number*: 1) beserta  $\chi^2$  tabel dengan df tertentu (selisih df dengan konstanta saja dan df dengan 5 variabel independen). Berdasarkan tabel iterasi, nilai  $-2\text{LogLikelihood}$  pada awal blok bernilai 114,611 sedangkan pada blok 1 terjadi penurunan, sehingga  $-2\text{Log Likelihood}$ -nya menjadi 93,674. Jika dihitung, maka selisihnya adalah 20,937 dengan  $df1 = 100$  dan  $df2 = 100 - 5 = 95$  selisih  $df = df1 - df2 = 5$ . Berdasarkan  $df = 5$  maka didapatkan nilai  $\chi^2 = 11,070$  pada  $\alpha = 5\%$  (0,05), karena  $\chi^2$  hitung >  $\chi^2$  tabel (20,937 > 11,070) maka dapat dikatakan bahwa  $H_0$  tertolak atau dengan kata lain model fit dengan data.

**Tabel 6**  
**Perbandingan -2Log Likelihood**

Keterangan	-2Log likelihood
Block 0: Beginning Block	114.611
Block 1: Methode = Enter	93.674

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

### Hasil Uji Hosmer dan Lemeshow

Berdasarkan hasil pengujian, nilai  $\chi^2$  dan tingkat signifikansi yang dihasilkan melalui uji *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit* > 0,05, maka dapat dikatakan bahwa  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Hipotesis nol ditolak berarti model dapat diterima karena fit atau cocok dengan data observasinya. Berikut adalah tabelnya:

**Tabel 7**  
**Hasil Hosmer and Lemeshow Test**

Step	Chi-square	Df	Sig.
1	6.760	8	.563

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

### Hasil Uji Tabel Klasifikasi

Menurut prediksi dari tabel klasifikasi dibawah ini, keputusan bertempat tinggal di daerah bukan perumahan (kode 0) sejumlah 26 permintaan, namun ketepatannya hanya sebesar 7 permintaan atau sebesar 26,9%. Sedangkan pada keputusan bertempat tinggal di daerah perumahan (kode 1) terdapat 74 permintaan dan dapat diprediksi ketepatannya sebesar 97,3%. Secara keseluruhan ketepatan klasifikasi pada penelitian ini adalah sebesar 79%.

**Tabel 8**  
**Hasil Uji Tabel Klasifikasi**

Observed		Predicted		Predicted Percentage Correct
		Keputusan bertempat tinggal		
		0	1	
Step 1	Permintaan	0	7	19
	Tempat Tinggal	1	2	72
Oveall Percentage				79,0

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

### Hasil Omnibus Test of Model Coefficient

Karena nilai signifikansi yang dihasilkan dari uji Omnibus dibawah ini adalah  $< 0,05$  maka dengan kata lain variabel bebas (persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan) dengan tepat dapat memprediksi variabel terikatnya dalam penelitian ini (keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi).

**Tabel 9**  
**Hasil Omnibus Tests of Model Coefficients**

		Chi-square	df	Sig.
Step 1	Step	20.937	5	.001
	Block	20.937	5	.001
	Model	20.937	5	.001

Sumber: Data primer yang diolah, 2012

### Hasil Uji Cox and Snell's $R^2$ dan Nagelkerke's $R^2$

Berdasarkan hasil uji *Nagelkerke's  $R^2$*  didapatkan nilai sebesar 0,277 yang berarti variabilitas variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabilitas variabel independen adalah sebesar 27,7%. Berikut ini adalah hasil perhitungannya melalui SPSS versi 18.0:

**Tabel 10**  
**Hasil Uji Cox and Snell's  $R^2$  dan Nagelkerke's  $R^2$**

-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
93.674 <sup>a</sup>	.189	.277

a. Estimation terminated at iteration number 5 because parameter estimates changed by less than ,001.

Sumber: Data primer diolah, 2012

### Hasil Uji Wald

Berdasarkan uji Wald dapat diketahui bahwa tidak semua variabel bebas dalam penelitian ini berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikatnya. Variabel bebas yang berpengaruh signifikan adalah variabel yang memiliki tingkat signifikansi  $< 0,05$ . Variabel bebas yang memenuhi syarat tersebut adalah variabel persepsi harga (0,023), fasilitas umum (0,001) lingkungan (0,033) dan penghasilan (0,019), karena seluruhnya memiliki tingkat signifikansi  $< 0,05$ . Hanya pada variabel aksesibilitas (0,220) yang tidak berpengaruh signifikan pada keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi karena nilai signifikansinya  $> 0,05$ . Berikut ini adalah tabel hasil uji Wald:

**Tabel 11**  
**Hasil Uji Wald**

	B	S.E.	Wald	Df	Sig.	Exp (B)	95% C.I for EXP (B)	
							Lower	Upper
Step 1 <sup>a</sup> PERSEPSI HARGA	-1.042	.458	5.165	1	.023	.353	.144	.866
AKSESIBILITAS	-.794	.647	1.550	1	.220	.452	.127	1.607
FASILITAS UMUM	2.533	.765	10.970	1	.001	12.594	2.813	56.389
LINGKUNGAN	-1.037	.487	4.540	1	.033	.355	.137	.920
PENGHASILAN	1.029	.438	5.530	1	.019	2.799	1.187	6.602
PERBULAN								
Constant	-.217	1.845	.014	1	.906	.805		

a. Variable(s) entered on step 1: PENGHASILAN PERBULAN, AKSESIBILITAS, FASILITASUMUM, LINGKUNGAN, PERSEPSI HARGA.

Sumber: Data primer diolah, 2012

### KESIMPULAN DAN KETERBATASAN

Berdasarkan pada penjelasan sebelumnya yang disertai dengan data dan hasil analisis statistika, maka terdapat beberapa kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini, yaitu:

- Berdasarkan perhitungan  $-2\text{LogLikelihood}$  pada blok awal dan blok 1 mengalami penurunan sebesar 20,937 (114,611 – 93,674) dan bila dibandingkan dengan nilai  $\chi^2$  pada  $df=5$  yaitu  $11,070 < 20,937$  atau  $\chi^2$  hitung  $> \chi^2$  tabel. Hal tersebut menandakan bahwa hipotesis nol ditolak yang berarti model yang dihipotesiskan telah cocok dengan data observasi. Atau dengan kata lain variabel persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan dapat memprediksi variabel keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi dengan tepat.
- Berdasarkan hasil uji *Nagelkerke's R<sup>2</sup>* didapatkan nilai sebesar 0,277 yang berarti variabilitas variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabilitas variabel independen adalah sebesar 27,7%.
- Berdasarkan hasil uji *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit*, nilai  $\chi^2$  dan tingkat signifikansi yang dihasilkan melalui uji *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit*  $> 0,05$ , yaitu nilai  $\chi^2$  sebesar 6,760 dengan signifikansi 0,563. Maka dapat dikatakan bahwa  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Hipotesis nol ditolak berarti model dapat diterima karena fit atau cocok dengan data observasinya.
- Menurut prediksi dari hasil uji tabel klasifikasi, keputusan bertempat tinggal di daerah bukan perumahan (kode 0) sejumlah 26 responden, namun ketepatannya hanya sebesar 26,9%. Sedangkan pada keputusan bertempat tinggal di daerah perumahan (kode 1) terdapat 74 responden dan dapat diprediksi ketepatannya sebesar 97,3%. Secara keseluruhan ketepatan klasifikasi pada penelitian ini adalah sebesar 79%.
- Nilai signifikansi yang dihasilkan dari uji Omnibus yaitu  $0,001 < 0,050$  maka dengan kata lain variabel bebas (harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan) dengan tepat dapat memprediksi variabel terikatnya dalam penelitian ini (keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi).
- Berdasarkan hasil uji Wald, variabel bebas yang memiliki pengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat dalam penelitian ini adalah variabel persepsi harga (0,023), fasilitas umum (0,001), lingkungan (0,033) dan penghasilan (0,019) karena nilai signifikansinya  $< 0,05$  ( $\alpha=5\%$ ). Sedangkan pada variabel aksesibilitas (0,220) nilai signifikansinya  $> 0,05$  sehingga dikatakan tidak berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi.
- Berdasarkan uji Wald, variabel bebas yang paling besar pengaruhnya terhadap variabel terikat dalam penelitian ini adalah variabel fasilitas umum dengan nilai Wald sebesar 10,970.

Setelah dilakukan serangkaian uji analisis statistik, penelitian ini memiliki beberapa kekurangan dan keterbatasan dalam menjelaskan atau menginterpretasikan keadaan yang sebenarnya terjadi. Adapun beberapa keterbatasan tersebut yaitu:

- a. Sebagian besar variabel bebas dalam penelitian ini menggunakan skala Likert (variabel non-metrik) yang kemudian diubah menjadi skala interval (variabel metrik) dengan menggunakan *Successive Interval Methode* (SIM). Sehingga kemungkinan besar hasil perhitungan yang dihasilkan menjadi lebih kecil atau tidak akurat dibandingkan dengan variabel yang menggunakan skala interval atau rasio.
- b. Adanya kecenderungan pemilihan responden yang identik karena penggunaan metode *snowball sampling*.
- c. Beberapa informasi pada identitas responden yang sebenarnya bisa menjadi data pendukung berupa skala rasio, justru dibentuk dalam skala nominal atau ordinal karena menggunakan bentuk pertanyaan tertutup.
- d. Ada beberapa variabel bebas yang sebenarnya bisa diukur secara langsung dengan menggunakan skala rasio.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan berdasarkan seluruh data yang telah diperoleh serta dengan mempertimbangkan beberapa keterbatasan dalam penelitian ini, maka terdapat beberapa saran kepada pihak-pihak yang terkait yaitu:

1. Implikasi kebijakan
  - a. Harga unit rumah yang kompetitif sesuai dengan penghasilan penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta akan meningkatkan keputusan mereka untuk bertempat tinggal di Kota Bekasi dengan mempertimbangkan kualitas dan manfaat yang akan diterima bila dibandingkan dengan harga, manfaat dan kualitas rumah sejenis yang ditawarkan di Kota Jakarta.
  - b. Fasilitas umum menjadi faktor yang paling berpengaruh terhadap pemilihan tempat tinggal di Kota Bekasi khususnya di daerah perumahan bagi para migran yang bekerja di Kota Jakarta, berarti perlu adanya pemeliharaan kualitas dan kuantitas fasilitas umum khususnya di daerah perumahan di Kota Bekasi. Berdasarkan jawaban responden terhadap indikator dari fasilitas umum dapat dikatakan bahwa ketersediaan fasilitas umum di daerah tempat tinggal mereka rata-rata telah dalam kondisi yang memuaskan atau memadai.
2. Saran penelitian yang akan datang
  - a. Menyusun identitas responden dan indikator variabel dalam bentuk pertanyaan terbuka sehingga dapat digunakan sebagai data pendukung yang dapat dihitung dalam uji statistik menjadi skala rasio. Seperti pertanyaan tentang usia, penghasilan per bulan, lama tinggal di Kota Jakarta, dan lama tinggal di Kota Bekasi, harga dan aksesibilitas.
  - b. Sebaiknya pilih variabel penelitian yang berskala rasio atau interval (metrik) secara langsung tanpa harus merubahnya.
  - c. Perlu adanya perbaikan dalam metode pengumpulan data primer agar data yang diperoleh tidak cenderung identik.

## REFERENSI

- Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah.2005. *Metode Penelitian Kuantitatif Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada
- BPS Kota Bekasi. 2009. *Kota Bekasi Dalam Angka 2009*. Bekasi: Badan Pusat Statistik Kota Bekasi.
- BPS Kota Bekasi. 2010. *Kota Bekasi Dalam Angka 2010*. Bekasi: Badan Pusat Statistik Kota Bekasi.
- BPS Kota Bekasi. 2011. *Kota Bekasi Dalam Angka 2011*. Bekasi: Badan Pusat Statistik Kota Bekasi.
- Budi D.Sinulingga. 2005. *Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.



- Case, Karl E, dan Ray C. Fair. 2007. *Prinsip-prinsip Ekonomi Jilid 1*. Jakarta: Erlangga.
- Catanese, Anthony J. dan James C. Synder. 1989. *Perencanaan Kota Edisi Kedua*. Jakarta: Erlangga.
- Cooper, Donald R. dan C. William Emory. 1996. *Metode Penelitian Bisnis Jilid 1 Edisi Kelima*. Jakarta: Erlangga
- Ebert, Ronald J. dan Ricky W. Griffin. 2007. *Business Essentials Sixth Edition*. Pearson International Edition: New Jersey, USA.
- Gujarati, Damodar. 2008. *Ekonometrika Dasar*. Jakarta: Erlangga. Terjemahan Sumarno Zain.
- Hadi Sabari Yunus. 2004. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Haning Romdiati dan Mita Noveria. 2006. "Mobilitas Penduduk Antardaerah Dalam Rangka Tertib Pengendalian Migrasi Masuk ke DKI Jakarta". Jakarta: Pusat Penelitian Kependudukan-Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia (LIPI).
- Imam Ghozali. 2007. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Imam Ghozali. 2008. *Model Persamaan Struktural Konsep Aplikasi Dengan Program AMOS 16.0*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Intan Sari ZaitunRahma. 2010. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari di Kota Semarang)*. Skripsi Dipublikasikan. Semarang: Skripsi S1 Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro. Diakses melalui <http://eprints.undip.ac.id/23100/1/SKRIPSI.pdf>, pada tanggal 22 Oktober 2011.
- J. Supranto. 2009. *Statistik Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Erlangga.
- Lusht, Kenneth M. 1997. *Real Estate Valuation Principles and Applications*. Chicago: Irwin Book Team
- M. IqbalHasan. 2005. *Pokok-Pokok Materi Statistik 2 (Statistik Inferensif)*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Malla Paruntung. 2004. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura*. Tesis Dipublikasikan. Semarang: Tesis Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota Universitas Diponegoro. Diakses melalui <http://eprints.undip.ac.id/11446/1/2004MPPWK2831.pdf>, pada tanggal 22 Oktober 2011
- Maman Djumantri, et.al. 2009. *Kamus Penataan Ruang*. Jakarta: Direktorat Jendral Penataan Ruang Depatemen Pekerjaan Umum.
- Mckenzie, Dennis J, dan Richard M. Betts. 2006. *Essentials of Real Estate Economics Fifth Edition*. USA: Thomson South-Western.
- O'sullivan, Arthur. 2007. *Urban Economic*. New York: McGraw Hill International Edition.
- Rumata ChristellaHutapea. 2008. *Preferensi Bermukim Penduduk di wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus: Perumnas Helvetia; Kec. Medan Helvetia)*. Skripsi



Dipublikasikan. Medan: Tugas Akhir Untuk Menempuh *Colloquium Doctum* Sarjana Teknik Sipil Universitas SumateraUtara. Diakses melalui Google pada tanggal 22 Oktober 2011.

S.Nasution. 2009. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*. Jakarta: Bumi Aksara

Sriyono. 2012. "Geo Permukiman". Bahan presentasi yang dipublikasikan, diakses pada tanggal 10 April 2012 melalui Google.

Wahyuni Lasniah. 2010. "Peningkatan Kualitas Rumah dan Drainase di Kelurahan Nglorog Melalui Pemanfaatan Dana Stimulan". *Skripsi Tidak Dipublikasikan*. Semarang: Skripsi S1 Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

[www.ciptakarya.pu.go.id](http://www.ciptakarya.pu.go.id). 2005. *Profil Kota Bekasi*. Diakses pada tanggal 07 November 2011 melalui Google.

[www.gusmujab.blogspot.com](http://www.gusmujab.blogspot.com). 2011. "Jakarta Kian Sesak". Artikel diakses pada tanggal 28 Januari 2012 melalui Google.

[www.hrcjogja.org](http://www.hrcjogja.org). 2011. *Profil Kota Bekasi*. Diakses pada tanggal 28 Januari 2012 melalui Google.

[www.kabarbekasi.com](http://www.kabarbekasi.com). 2011. "Rayendra S: Kalau Bekasi Sampai Mundur, Jujur Saya Sakit Hati, Karena Saya Ikut Membangun". Artikel diakses pada tanggal 17 Januari 2012 melalui Google.

[www.theindonesianway.com](http://www.theindonesianway.com). 2012. "Lahan Tidur di Kota Bekasi Hanya Tinggal 20 Persen". Artikel ini diakses pada tanggal 11 Agustus 2012 melalui Google.