

Pola Distribusi Dan Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemilihan Lokasi Hunian Tipe Klaster Di Purwokerto

Pawestri Dyah Tara Dewi
pawestri.dyah.t@mail.ugm.ac.id

Su Ritohardoyo
surito@ugm.ac.id

Abstract

This study examines the distribution patterns and factors affecting the site selection of cluster-type residences in Purwokerto using survey method with quantitative approach. Nearest neighbour analysis was applied to analyse the pattern of cluster-type residences in Purwokerto. Result indicates that the distribution of cluster residences showed some spatial orientation to random housing patterns, and were significantly close to certain facilities. The spatial patterns of each houses were observed by Moran's I statistic and Kernel Density Estimation. The outcome indicates that concentration upon cluster houses may form a clustered pattern in the region. The prediction of the factors influencing the residents' decision in choosing a cluster house was calculated by a mathematical model based on the binary logistic regression. The model correctly predicted 71.2% of the cases. Three predictor variables included in the model were: a) nature, b) shells, and c) human environment. The results of the binary logistic regression analysis showed that the full model, which considered all the three independent variables together, was statistically significant with the strongest predictor found was shells. It indicates that higher quality of buildings and the availability of housing facilities significantly improve the residents' chances of choosing the cluster residences.

Key words: cluster residences, distribution patterns, site selection

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pola distribusi dan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi hunian tipe klaster di Purwokerto dengan menggunakan metode survei dan pendekatan kuantitatif. Analisis tetangga terdekat digunakan untuk mengidentifikasi pola distribusi perumahan klaster di Purwokerto. Hasil analisis menunjukkan pola distribusi perumahan yang acak dan memiliki asosiasi terhadap fasilitas tertentu. Pola setiap bangunan rumah kemudian diteliti menggunakan statistik Moran's I dan Estimasi Kepadatan Kernel. Hasilnya menggambarkan bahwa konsentrasi rumah-rumah klaster membentuk sebuah pola mengelompok. Penelitian ini menggunakan model matematika analisis regresi logistik biner untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi hunian klaster. Secara umum model dengan tepat dapat memprediksi data sebesar 71,2%. Variabel prediktor termasuk dalam model antara lain: a) alam, b) lingkungan, dan c) lingkungan manusia. Hasil menunjukkan bahwa model regresi dengan tiga variabel tersebut memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pemilihan lokasi hunian klaster dengan variabel paling berpengaruh adalah pelindung. Hal ini menjelaskan bahwa semakin baik kualitas bangunan dan kelengkapan fasilitas perumahan meningkatkan kesempatan pemukim untuk memilih lokasi tempat tinggal di hunian klaster.

Kata Kunci: hunian klaster, pola distribusi, pemilihan lokasi.

PENDAHULUAN

Kebutuhan rumah pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok yaitu, (1) kebutuhan rumah berdasarkan tren (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah, dan (2) kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni (Rahma, 2010). Purwokerto dengan laju pertumbuhan penduduk cukup tinggi mencapai 1,15% (BPS Kabupaten Banyumas, 2017) sehingga terjadi lonjakan permintaan tempat tinggal sementara ketersediaan rumah masih terbatas. Faktor kebutuhan tersebut mendorong kecenderungan pembangunan perumahan di Purwokerto dengan menawarkan berbagai tipe perumahan. Perubahan kecenderungan pembangunan perumahan dapat dipengaruhi oleh beberapa hal, mulai dari selera pasar, kemampuan pengembang, harga tanah, dan faktor lainnya.

Berdasarkan hasil survei yang dirilis *Rumah.com Property Affordability Sentiment Index 2017*, sebanyak 97% masyarakat Indonesia cenderung memilih untuk tinggal di dalam perumahan klaster yang dikembangkan *developer* ketimbang rumah di non klaster (pemukiman warga). Hunian klaster sendiri telah banyak dikembangkan di Purwokerto. Terhitung hingga saat ini telah ditemukan sebanyak 21 kompleks perumahan klaster di Purwokerto. Hunian tipe klaster menurut Friedman, dkk. (1997) dalam *Dictionary of Real Estate Terms* merupakan unit hunian yang dibangun secara berkelompok dalam satu lingkungan perumahan tertutup dengan model desain rumah yang sama dan memberikan area terbuka sebagai area umum. Purwokerto menjadi alternatif kawasan pengembangan perumahan yang strategis karena merupakan ibukota sekaligus pusat pemerintahan Kabupaten Banyumas. Berbagai macam aktivitas sosial ekonomi semakin berkembang pesat termasuk di dalamnya perkembangan perumahan klaster karena letaknya yang strategis memberikan daya tarik pelaku investasi dan pengembang untuk menciptakan kawasan hunian dalam bentuk kompleks perumahan klaster.

Peningkatan kebutuhan perumahan pada kenyataannya tidak dibarengi dengan peningkatan *income* masyarakat maupun ketersediaan lahan yang mencukupi. Adanya

keinginan masyarakat untuk memiliki rumah pribadi namun hal tersebut masih dibatasi oleh tingkat penghasilan dan biaya membangun rumah yang terbatas, sehingga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan hunian klaster menjadi alternatif pilihan tempat tinggal bagi sebagian besar masyarakat dengan menimbang berbagai keuntungan yang ditawarkan. Desain hunian yang banyak diminati masyarakat menjadikan permintaan perumahan klaster di Purwokerto seiring waktu semakin bertambah.

Lokasi merupakan faktor yang berpengaruh terhadap pembentukan pola distribusi kompleks perumahan klaster di Purwokerto. Pola distribusi tersebut tidak terlepas dari pemilihan lokasi pengembangan terhadap faktor yang disebabkan oleh baik wilayah itu sendiri maupun preferensi penghuninya. Pemilik hunian tampaknya mempunyai kriteria-kriteria tertentu dalam memilih lokasi hunian. Faktor-faktor yang mempengaruhi pertimbangan masyarakat dibalik pemilihan lokasi hunian apabila mengacu pada Doxiadis (1977) antara lain faktor alam, lingkungan, pelindung, masyarakat dan jejaring. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pola dan faktor yang mempengaruhi distribusi kompleks-kompleks perumahan tipe klaster yang berkembang di Purwokerto, mengkaji karakteristik pemukim hunian tipe klaster di Purwokerto, dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemilik hunian dalam pemilihan lokasi tempat tinggal hunian klaster di Purwokerto.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode survei yang digunakan untuk meneliti sebagian anggota populasi.

Cara Pengumpulan Data

Data sekunder yang digunakan diperoleh dari instansi seperti BPS Kabupaten Banyumas, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, BPN Kabupaten Banyumas dll. Data sekunder yang didapatkan dari instansi antara lain Kabupaten Banyumas dalam Angka, Data Kependudukan Kabupaten Banyumas, Profil Perumahan dan Permukiman Kabupaten Banyumas. Data primer diperoleh dari observasi lapangan dengan cara melakukan survei terhadap kepala rumah tangga

menggunakan angket. Data primer diolah menggunakan software SPSS 23.

Cara Analisis Data

Teknik analisis menggunakan analisis deskriptif kuantitatif. Tujuan pertama menggunakan analisis tetangga terdekat, statistik uji Moran dan analisis peta untuk mengidentifikasi pola dan faktor yang mempengaruhi distribusi perumahan tipe kluster di Purwokerto. Tujuan kedua dianalisis menggunakan teknik analisis tabel deskriptif dengan melihat distribusi data statistik untuk mengidentifikasi karakteristik pemilihan lokasi hunian oleh pemukim. Tujuan ketiga menggunakan analisis statistik inferensial regresi logistik biner untuk memprediksi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi hunian tipe kluster oleh pemilik hunian. Pada tujuan ini menggunakan teknik sampling untuk meneliti anggota sampel yang dapat merepresentasikan populasi. Penentuan jumlah sampel dengan menggunakan rumus Slovin (1960) dan diambil dengan metode *purposive sampling* atau dengan menerapkan kriteria tertentu (Yunus, 2010). Kriteria yang digunakan adalah penduduk yang bertempat tinggal di Purwokerto dan memiliki status kepemilikan hunian milik pribadi dimulai tahun 2011. Pengambilan sampel menggunakan metode Slovin dengan rumus:

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

n = jumlah sampel

N = jumlah populasi

e = batas toleransi kesalahan (*error tolerance*)

Jumlah populasi dalam penelitian ini adalah penduduk yang bertempat tinggal di Purwokerto dan memiliki status kepemilikan hunian milik pribadi. Jumlah populasi terdiri dari 26.369 dan sebanyak 7.782 rumah tangga memilih bertempat tinggal di hunian kluster (Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Banyumas, 2017). Jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini sebesar:

a. Sampel penelitian hunian kluster

$$n = 7.782/23.369 \times 203$$

n = 60 sampel

b. Sampel penelitian hunian non kluster

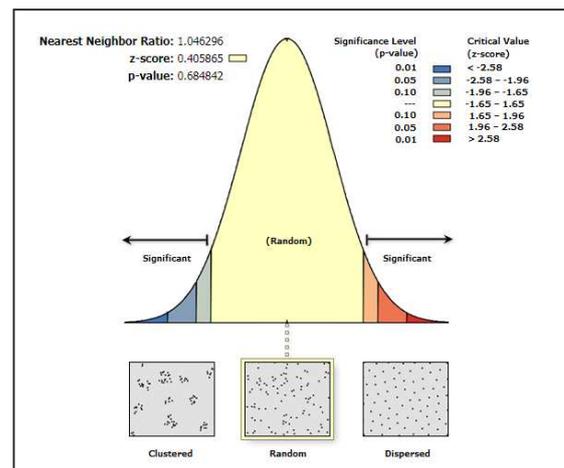
$$n = 18.587/23.369 \times 203$$

n = 143 sampel

HASIL DAN PEMBAHASAN

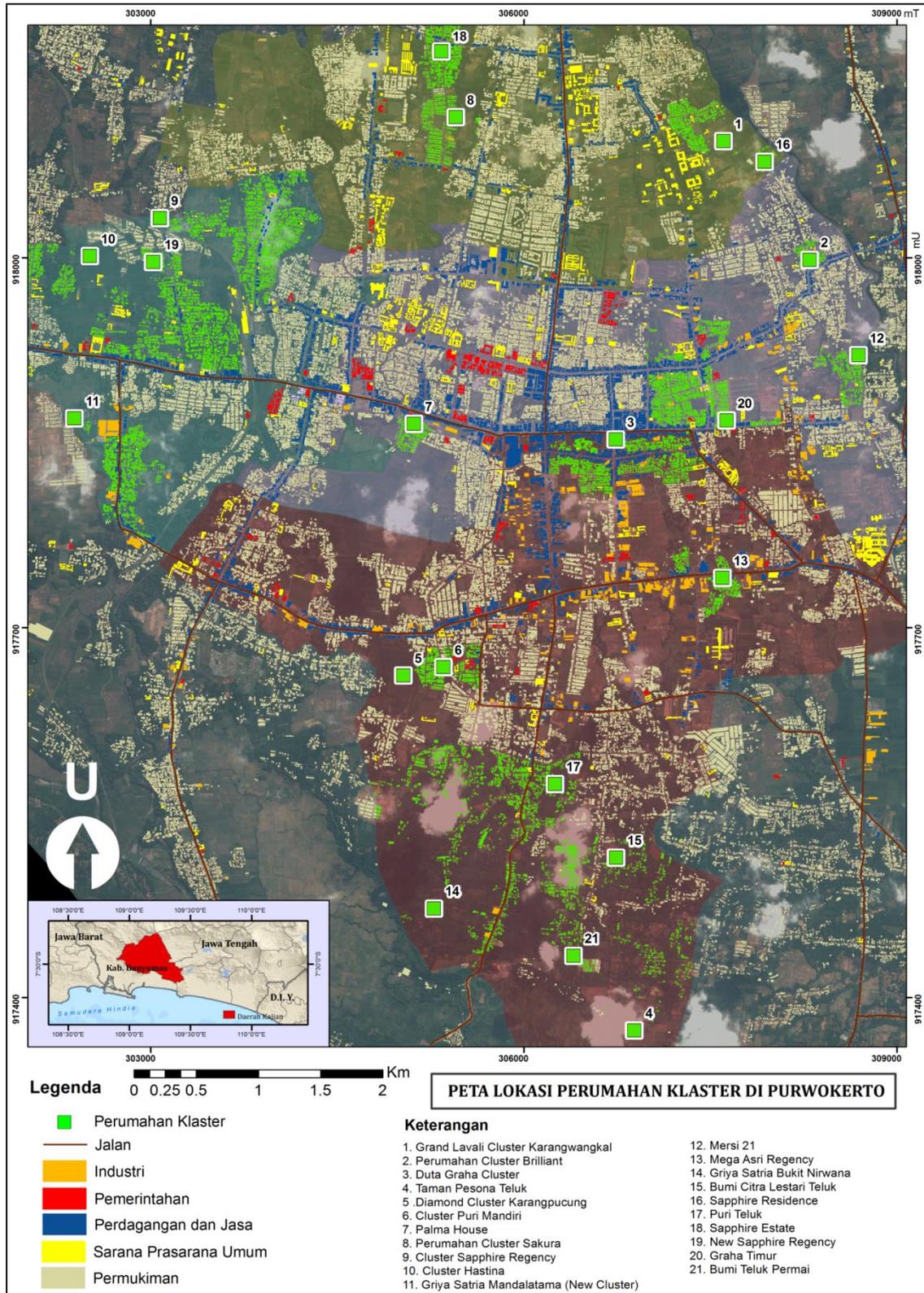
a. Pola Distribusi dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perumahan Tipe Kluster di Purwokerto

Pola distribusi perumahan kluster menggunakan analisis tetangga terdekat menunjukkan hasil perumahan-perumahan kluster di Purwokerto yang memiliki pola distribusi acak atau menyebar tidak merata. Nilai indeks dihasilkan sebesar 1,04, nilai z-score yang dihasilkan sebesar 0,41 dan nilai p-value sebesar 0,68.



Gambar 1. Pola Perumahan berdasarkan Analisis Tetangga Terdekat
Sumber: Olah Data Penulis (2018)

. Distribusi lokasi perumahan kluster dapat dilihat pada gambar peta berikut.

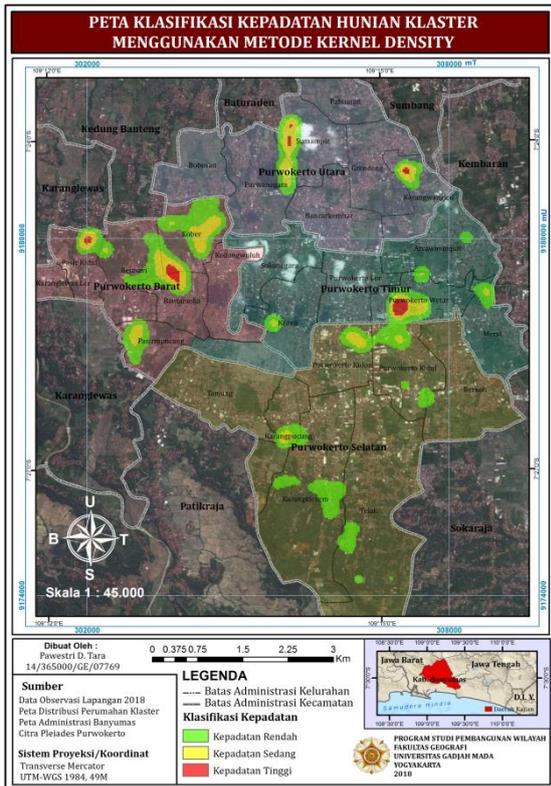


Gambar 2. Peta Lokasi Perumahan Klaster di Purwokerto

Berdasarkan peta tersebut, dapat dilihat keberadaan kawasan perdagangan jasa dan fasilitas perekonomian yang berpusat di kecamatan Purwokerto Utara dan Purwokerto

Selatan. Pesatnya pembangunan terjadi di pusat kota secara tidak langsung menyebabkan perubahan pola perilaku penduduk. Penduduk yang semula bermigrasi dari luar menuju pusat

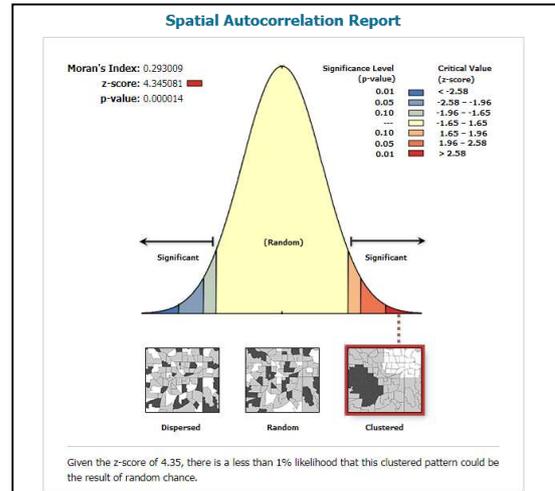
kota untuk kepentingan memperoleh kehidupan yang lebih baik, namun akibat pesatnya pertumbuhan kota menyebabkan kota yang semakin padat sehingga lahan tersedia semakin terbatas dan menjadi mahal. Oleh karena itu, penduduk dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya, cenderung bergerak ke lingkungan pinggiran kota dengan harapan memperoleh rumah dengan kualitas baik namun dengan harga yang relatif lebih murah. Salah satu dampak pergerakan tersebut yaitu berkembangnya perumahan klaster yang mulai menyebar secara acak di pinggiran kota. Apabila melihat pada peta maka jumlah perumahan klaster di lingkungan urban lebih sedikit yaitu berjumlah 4 perumahan dibanding dengan jumlah perumahan di pinggiran kota yang berjumlah 17 perumahan. Kepadatan hunian klaster divisualisasikan menggunakan peta dan indeks sebagai berikut.



Gambar 3. Peta Kepadatan Hunian Klaster

Persebaran lokasi perumahan klaster menyebar secara acak berasosiasi dengan pusat kegiatan maupun fasilitas tertentu. Berdasarkan peta, dapat dilihat bahwa persebaran perumahan klaster di Purwokerto cenderung mengarah ke selatan. Hal ini menunjukkan adanya demand yang tinggi terhadap perumahan klaster di daerah ini. Faktor-faktor yang mempengaruhi *demand* perumahan

tersebut dibatasi pada faktor kependudukan, faktor fisik lahan yaitu kemiringan lereng, faktor aksesibilitas.



Gambar 4. Pola Persebaran Hunian menggunakan Indeks Moran
Sumber: Olah Data Penulis (2018)

Menurut BPS Kecamatan Purwokerto Utara dan Purwokerto Selatan mempunyai merata pertumbuhan penduduk tertinggi yaitu mencapai 1,95 % per tahun, sedangkan Kecamatan Purwokerto Barat memiliki angka pertumbuhan penduduk terkecil dengan 1,27 % per tahunnya. Pertumbuhan penduduk yang tinggi membuka peluang *developer* untuk membangun perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang tinggi pula. Hal tersebut yang menyebabkan banyaknya perumahan yang dibangun terpusat pada kecamatan yang cenderung memiliki pertumbuhan penduduk yang tinggi.

Berdasarkan analisa peta yang dilakukan terhadap Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Banyumas, diketahui bahwa kemiringan lereng terendah dimiliki oleh Kecamatan Purwokerto Barat, Purwokerto Timur dan Purwokerto Selatan sebesar 0-2% atau memiliki topografi yang datar. Faktor lereng sangat mempengaruhi sebaran perumahan. Seperti yang terlihat pada kecamatan-kecamatan yang memiliki topografi datar hingga landai, lahan pada kecamatan-kecamatan tersebut dinilai paling cocok untuk dikembangkan perumahan sehingga banyak terdapat lokasi perumahan klaster. Pada daerah dengan topografi agak curam hanya ditemukan 4 lokasi perumahan klaster. Lereng yang datar lebih kecil kemungkinan terjadi resiko bencana alam seperti erosi dan tanah longsor.

Peta persebaran lokasi perumahan klaster menunjukkan bahwa sebagian besar lokasi-lokasi perumahan tersebut ternyata berdekatan dengan jalan utama. Jalan merupakan kebutuhan utama untuk mempermudah mobilitas demi memenuhi kebutuhan hidup penduduk. Semakin mudah dijangkau maka semakin tinggi pula demand hunian. Salah satu faktor yang mempengaruhi pola sebaran perumahan klaster pada masing-masing kecamatan adalah ketersediaan fasilitas ekonomi.

Berdasarkan data Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Banyumas tahun 2017, keberadaan pasar umum terbanyak dimiliki oleh Kecamatan Purwokerto Timur dan Purwokerto Barat yaitu sebanyak 4 unit pasar. Naiknya perekonomian mengakibatkan nilai lahan yang semakin meningkat. Akibatnya, pembangunan perumahan semakin bergeser menjauhi pusat kegiatan tersebut. Dengan demikian, Faktor-faktor yang mempengaruhi distribusi perumahan klaster di Purwokerto adalah adanya permintaan/*demand* perumahan dari penduduk, kemampuan lahan, kemudahan aksesibilitas, serta tersedianya fasilitas umum.

Pola kompleks perumahan yang banyak diterapkan pada perumahan klaster di Purwokerto mayoritas adalah pola Grid. Namun pada beberapa perumahan juga menerapkan pola linier dan beberapa pola lainnya. Pola grid merupakan pola yang paling mendominasi bentuk kompleks perumahan klaster di Purwokerto. Kecamatan terbanyak yang menggunakan pola grid adalah Kecamatan Purwokerto Selatan. Pola grid banyak digunakan oleh developer yang membangun perumahan di Purwokerto Selatan, disebabkan luas lahan yang ada masih relatif luas dan banyak. Penggunaan pola grid dinilai efisien dan menghemat ruang sehingga jalan lingkungan yang tersisa masih relatif lebar dapat dimanfaatkan secara maksimal.

Pola kompleks perumahan yang dominan kedua adalah pola linier. Pemilihan pola kompleks linier biasanya terkait dengan lahan asal perumahan. Pola kompleks perumahan linier membentuk hunian yang mengikuti jalan dan membentuk jalan satu arah dengan lebar jalan yang tidak terlalu luas.

b. Karakteristik Pemukim Perumahan Tipe Klaster di Purwokerto

Karakteristik pemukim perumahan klaster diketahui dengan melihat karakteristik demografi dan sosial ekonomi penduduknya. Hal ini berdasarkan asumsi bahwa penduduk dalam memilih tempat tinggal disesuaikan dengan kondisi sosial ekonominya.



Gambar 5. Distribusi Responden berdasarkan Usia

Sumber: Olah Data Penulis (2018)

Hasil analisis karakteristik demografis menunjukkan bahwa penduduk pada perumahan klaster di Purwokerto didominasi oleh kelompok usia 41-50 tahun sebesar 62%. Hal tersebut menunjukkan bahwa mayoritas penduduk termasuk dalam kelompok penduduk produktif. Rentang usia tersebut pada umumnya merupakan kelompok usia dengan tingkat ekonomi yang sudah mantap atau mengalami keamanan dalam memperoleh pendapatan dan sudah memiliki keluarga, sehingga memiliki rumah merupakan hal yang dasar.

Indikator jumlah anggota keluarga mencerminkan struktur rumah tangga dan berkaitan dengan jumlah ruang dan luas rumah yang dapat menampung seluruh anggota keluarga. Persentase responden berdasarkan jumlah anggota keluarga didominasi oleh keluarga inti atau berjumlah 3-5 orang sebesar 83%. Bagi keluarga inti tersebut dengan anggota keluarga 3-5 orang pada umumnya merupakan keluarga muda sehingga dalam memilih rumah mayoritas akan memilih rumah dengan 2 kamar tidur.



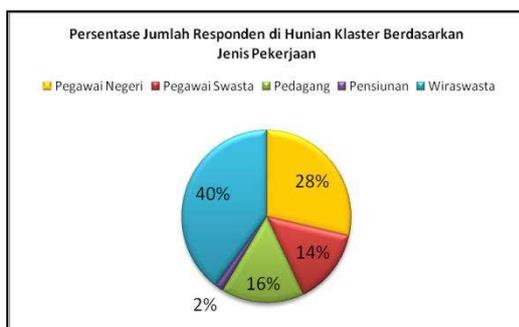
Gambar 6. Distribusi Responden berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga
Sumber: Olah Data Penulis (2018)

Tingkat pendidikan digunakan sebagai indikator kesejahteraan penduduk. Mayoritas penduduk yang memilih bertempat tinggal di hunian klaster memiliki tingkat pendidikan tamat SLTA sebesar 51%. Hal ini menunjukkan sebagian besar penduduk telah memenuhi wajib pendidikan 9 tahun, dan beberapa penduduk memiliki pendidikan yang cukup tinggi.



Gambar 7. Distribusi Responden berdasarkan Tingkat Pendidikan
Sumber: Olah Data Penulis (2018)

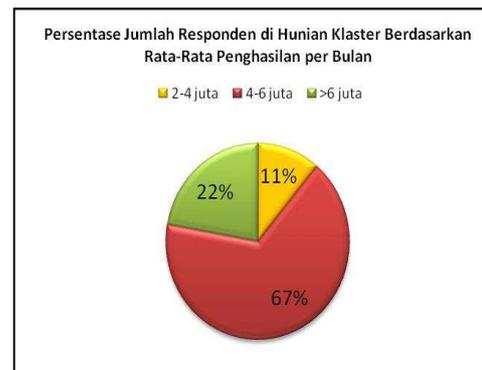
Ditinjau dari jenis pekerjaan penduduk, sebesar 40% penduduk bekerja sebagai wiraswasta.



Gambar 8. Distribusi Perumahan Klaster berdasarkan Jenis Pekerjaan
Sumber: Olah Data Penulis (2018)

Terdapat kecenderungan pemilihan lokasi oleh penduduk berdasarkan jenis pekerjaannya. Penduduk bekerja sebagai pegawai negeri sipil cenderung memilih bermukim pada hunian yang berlokasi di sekitar kawasan perkantoran atau dalam hal ini dekat dengan pusat kota (distribusi pada kecamatan Purwokerto Timur dan kecamatan Purwokerto Selatan). Sementara itu pada kecamatan Purwokerto Barat didominasi oleh pedagang dan wiraswasta yang memiliki kecenderungan pemilihan lokasi hunian yang berasosiasi dengan tempat kerjanya.

Besar kecilnya penghasilan dapat digunakan untuk mengukur status sosial masyarakat.



Gambar 9. Distribusi Responden berdasarkan Penghasilan per Bulan
Sumber: Olah Data Penulis (2018)

Hasil klasifikasi penghasilan penduduk yang didapat yakni mayoritas penduduk sebesar 67% memiliki penghasilan 4-6 juta rupiah. Hal tersebut menunjukkan bahwa mayoritas penduduk memiliki penghasilan menengah. Sementara itu sebesar 22% penduduk sudah tergolong memiliki penghasilan tinggi diatas 6 juta rupiah. Adapun 11% sisanya masih tergolong penduduk dengan kategori penghasilan rendah. Besarnya pengeluaran rata-rata juga dapat digunakan untuk mengukur status sosial penduduk Hasil klasifikasi pengeluaran penduduk yang didapat yakni mayoritas penduduk sebesar 59% memiliki rata-rata pengeluaran 3-5 juta rupiah per bulannya. Hal tersebut menunjukkan bahwa mayoritas penduduk memiliki tingkat konsumsi menengah. Semakin banyak kebutuhan

keluarga maka semakin tinggi pengeluaran keluarga tersebut. Pengeluaran penduduk juga dipengaruhi oleh tingkat penghasilan.

Data yang diperoleh di lapangan bahwa penduduk lebih banyak melakukan pembelian rumah dengan cara mengangsur atau kredit yaitu sebesar 81% penduduk. Penduduk lebih tertarik dengan perumahan yang menawarkan fasilitas kredit rumah, disebabkan pembayaran dengan sistem kredit dirasa lebih ringan karena uang muka yang diminta tidak terlalu besar dibanding harus membayar secara kontan, meskipun dengan sistem kredit juga terdapat suku bunga dan jangka waktu cicilan yang panjang (rata-rata 10-20 tahun).



Gambar 10. Distribusi Responden berdasarkan Alasan Pembelian Rumah
Sumber: Olah Data Penulis (2018)

Besar persentase alasan pemilihan penduduk memilih hunian klaster sebagai tempat tinggal yaitu sebesar 18% karena alasan kemudahan menjangkau fasilitas sosial ekonomi. Alasan lainnya yaitu dengan besar persentase 14% adalah kelengkapan fasilitas yang ditawarkan perumahan, dan sebesar 12% dari keseluruhan merupakan alasan keterjangkauan lokasi perumahan, kedekatan dengan tempat kerja dan kemudahan sistem pembayaran rumah.

c. Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Tipe Klaster

Metode regresi logistik biner digunakan untuk memodelkan hubungan antara variabel independen dengan dependen yang bersifat biner atau dikotomik. Pada penelitian ini variabel dependen adalah pemilihan lokasi hunian yang bernilai 0 untuk pilihan lokasi hunian di non perumahan klaster dan 1 untuk pilihan lokasi hunian di perumahan klaster, sementara variabel independen yang digunakan adalah variabel alam, lingkungan, masyarakat, manusia dan jejaring. Persamaan regresi logistik biner yang digunakan untuk memprediksi pemilihan lokasi hunian adalah sebagai berikut.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{ALAM} + \beta_2 \text{LINDUNGAN} + \beta_4 \text{LINGKUNGAN MANUSIA}$$

dimana

Y = preferensi pemilihan lokasi hunian, bernilai 1 untuk responden bermukim di bukan perumahan klaster dan 0 untuk responden bermukim di perumahan klaster.

β_0 = konstanta
 $\beta_1, \beta_2, \beta_4$ = koefisien regresi

Dengan demikian dihasilkan persamaan regresi sebagai berikut.

$$Y = -25.724 + 0.229 \beta_1 + 0.686 \beta_2 + 0.210 \beta_4$$

a. Kemampuan Model Regresi dalam Memprediksi Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Tipe Klaster

Tingkat kemampuan model regresi dalam memprediksi preferensi pemilihan lokasi ditentukan dengan tingkat ketepatan dan kebaikan model (*Goodness Fit of Model*). Hipotesis yang diajukan adalah:

H₀ : Model yang dihipotesiskan fit dengan data
H_a : Model yang dihipotesiskan tidak fit dengan data

Hipotesis tersebut diuji dengan pendekatan-pendekatan sebagai berikut:

Hosmer and Lemeshow Test

Tabel 1. Nilai Prediksi Model Regresi

Step	Chi-square	df	Sig.
1	5.368	8	.718

Sumber: Olah Data Statistik (2018)

Nilai signifikansi *Hosmer and Lemeshow Test* sebesar 0,718. Nilai signifikansi tersebut lebih besar dari alpha 0,1 ($0,718 > 0,1$). Dengan demikian, H_0 dapat diterima atau menunjukkan bahwa model tersebut dapat memprediksi preferensi pemilihan lokasi hunian karena cocok dengan data observasi sehingga layak dipakai untuk analisis selanjutnya.

Tabel Klasifikasi

Tabel 2. Proporsi Kategori Dugaan dengan Kategori Aktual

Observed	Non-klaster	Klaster	Percentage Correct
Non-klaster	117	7	94.4
Klaster	44	9	17.02
Overall Percentage			71.2

Sumber: Olah Data Statistik (2018)

Tabel klasifikasi merupakan tabel frekuensi dua arah antara kategori dugaan dengan kategori aktual/sebenarnya. Berdasarkan tabel tersebut dapat diperoleh proporsi dugaan benar yang menjadi salah satu kriteria kebaikan model. Model dengan dugaan benar yang semakin besar, mendekati 100%, mengindikasikan bahwa model memiliki tingkat akurasi dugaan yang tinggi. Hasil analisis menunjukkan proporsi dugaan yang benar sebesar 71,2%. Tingkat klasifikasi atau proporsi dugaan yang benar tersebut mendekati 100% ($0\% \leq 71,2 \leq 100\%$). Dengan demikian, model regresi memiliki tingkat dugaan benar yang besar cukup besar atau mengindikasikan bahwa model tersebut memiliki tingkat akurasi dugaan yang tinggi.

Likelihood L Ratio

Pendekatan ini dilakukan dengan melihat nilai -2 Log Likelihood (-2LL) akhir. Nilai -2Log Likelihood yang diperoleh adalah 195,014. Sedangkan nilai tabel χ^2 dengan α 10% dan dk 172 adalah 196,156. Dengan demikian nilai $-2LL < \chi^2$ tabel atau $195,014 <$

196,156 maka H_0 diterima, yang berarti model regresi tersebut fit dengan data.

Pseudo R²

Pendekatan ini sebagai pengukur ketepatan garis regresi logistik dalam menjelaskan variasi nilai variabel independen. Alat ukurnya menggunakan *Pseudo Cox & Snell R Square* dan *Pseudo Nagelkerke R Square* serta menggunakan nilai *Nagelkerke R Square* untuk menilai kebaikan dari model regresi.

Tabel 3. Nilai Kebaikan Model Regresi

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	195.014	.112	.159

Sumber: Olah Data Statistik (2018)

Nilai Nagelkerke R Square yang diperoleh adalah 15,9% yang menunjukkan bahwa variasi pemilihan lokasi hunian ditentukan oleh faktor alam, lingkungan, lingkungan dan jejaring, sementara sebesar 84,1% variasi sisanya ditentukan oleh faktor lain di luar persamaan model regresi.

b. Pengujian Hipotesis untuk Pengambilan Keputusan

Pengujian hipotesis untuk pengambilan keputusan dilakukan dengan pengujian secara simultan dengan menguji variabel independen di dalam model secara bersama-sama. Hipotesis yang diajukan adalah:

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_k = 0$$

H_A : minimal ada satu β yang tidak sama dengan 0

Pengujian hipotesis secara simultan dengan melihat nilai signifikansi pada *Omnibus Test of Model Coefficients*.

Tabel 4. Nilai *Omnibus Test Model Coefficients*

Step	Chi-square	df	Sig.
1	21.062	4	.001

Sumber: Olah Data Statistik (2018)

Nilai signifikansi yang diperoleh sebesar 0,001. Dengan demikian $\text{sig} < \alpha$ atau $0,001 < 0,1$ maka H_0 ditolak sehingga terdapat minimal satu variabel independen yang pengaruhnya signifikan terhadap preferensi pemilihan lokasi hunian.

c. Pengujian Signifikansi Pengaruh Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Tipe Klaster

Uji koefisien regresi dilakukan untuk mengetahui signifikansi pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Pengujian ini dilakukan dengan melihat nilai signifikansi Wald. Dari hasil analisis diketahui bahwa 3 dari 5 variabel independen berpengaruh signifikan terhadap pemilihan lokasi hunian yaitu variabel alam (x1), lingkungan (x2), dan lingkungan manusia (x4). Hal ini ditunjukkan dari nilai signifikansi Wald < 0,1 atau 10%.

Tabel 5. Nilai Koefisien Regresi

	B	Wald	Sig.	Exp(B)
Alam	.229	4.614	.032	1.257
Lingkungan	.686	5.081	.024	1.985
Lingkungan	.210	5.083	.024	1.234
Constant	-25.724	9.892	.002	.000

Nilai Exp (B) digunakan untuk mengetahui besarnya kontribusi yang diberikan masing-masing variabel independen. Berdasarkan hasil pengujian diperoleh hasil uji ekspektasi B atau nilai Exp (B) dari variabel yang signifikan seperti nampak pada tabel 5. Hasil menunjukkan bahwa variabel x2 (lingkungan) kemudian diikuti variabel lingkungan (x4) dan variabel alam (x1) memiliki pengaruh yang besar terhadap pemilihan lokasi hunian klaster. Berdasarkan hasil pengujian model regresi logistik biner pada tabel diperoleh persamaan regresi yang digunakan dalam penelitian sebagai berikut.

$$Y = -25.724 + 0.229 \beta_1 + 0.686 \beta_2 + 0.210 \beta_4$$

Penafsiran model regresi tersebut dengan menggunakan pendekatan probabilitas. Dengan demikian penafsiran dari persamaan regresi tersebut dapat dinyatakan sebagai berikut:

1. Nilai koefisien konstanta sebesar -25,724 dan bertanda negatif menyatakan bahwa tanpa adanya pengaruh dari variabel independen maka akan memberikan dampak negatif pada variabel dependen, yaitu masyarakat akan lebih memilih daerah non-perumahan klaster sebagai tempat tinggal.
2. Variabel alam memiliki nilai signifikansi sebesar 0,032 dan nilai koefisien sebesar

0,229 dan bertanda positif menyatakan bahwa apabila kondisi alam yang ditawarkan meliputi kondisi iklim, kesejukan dan ketersediaan air bersih yang lebih bagus sebesar 0,229 satuan maka kecenderungan preferensi masyarakat untuk memilih tempat tinggal di perumahan klaster lebih tinggi bila dibandingkan di non perumahan klaster.

3. Variabel lingkungan memiliki nilai signifikansi sebesar 0,024 maka dapat disimpulkan bahwa variabel lingkungan memberikan pengaruh yang nyata terhadap variabel dependen. Nilai koefisien sebesar 0,686 dan bertanda positif menyatakan bahwa apabila kondisi bangunan yang lebih baik dan ketersediaan fasilitas yang ditawarkan lebih lengkap maka kecenderungan preferensi masyarakat untuk memilih tempat tinggal di perumahan klaster lebih tinggi bila dibandingkan di non perumahan klaster.
4. Variabel lingkungan manusia memiliki nilai signifikansi sebesar 0,024 maka dapat disimpulkan bahwa variabel manusia memberikan pengaruh yang nyata terhadap variabel dependen. Nilai koefisien sebesar 0,210 dan bertanda positif menyatakan bahwa apabila lingkungan yang mempengaruhi kebutuhan biologis ataupun kondisi emosional manusia seperti ketenangan, keindahan dan kebersihan memiliki kondisi lebih baik maka kecenderungan preferensi masyarakat untuk memilih tempat tinggal di perumahan klaster lebih tinggi bila dibandingkan di non perumahan klaster.

Secara umum penduduk yang memilih untuk bertempat tinggal di hunian klaster memiliki tingkat ekonomi menengah (golongan *consolidators*) dengan kepemilikan rumah tipe menengah, sehingga dalam memilih hunian memiliki tingkat prioritas terhadap kualitas lingkungan alam, kedekatan dengan tempat kerja dan kemudahan mengakses transportasi umum. Pemenuhan terhadap kebutuhan dasar perumahan disertai dengan kebutuhan kenyamanan rumah, jenis dan macam fasilitas yang disediakan perumahan, harga rumah, dan kemudahan administrasi. Hal ini menunjukkan bahwa kemampuan ekonomi penduduk mempengaruhi prioritas faktor pemilihan lokasi perumahan. Semakin tinggi tingkat ekonomi, semakin tinggi pula tuntutan akan tingkat kenyamanan, keindahan dari lingkungan perumahan, kualitas bangunan serta kelengkapan fasilitas yang disediakan perumahan. Dari faktor-faktor yang

diperhitungkan dalam pemilihan lokasi tinggal di hunian klaster, faktor yang paling diperhitungkan adalah faktor lingkungan atau terkait bangunan dan fasilitas rumah terutama kemudahan untuk mengakses fasilitas pelayanan, kelengkapan fasilitas yang disediakan perumahan serta aksesibilitas yang tinggi menuju pusat kota.

KESIMPULAN

1. Perumahan klaster di Purwokerto memiliki pola distribusi menyebar secara acak dengan dominasi pola kompleks perumahan berupa pola grid. Hasil analisis peta menjelaskan bahwa distribusi perumahan klaster di Purwokerto memiliki pola menyebar dan cenderung berasosiasi atau memiliki faktor kedekatan terhadap pusat kegiatan dan fasilitas tertentu. Pola distribusi perumahan klaster dipengaruhi oleh faktor kepadudukan, kemiringan lereng, aksesibilitas serta ketersediaan fasilitas perekonomian.
2. Pemukim perumahan pada hunian klaster secara umum didominasi penduduk kelas ekonomi menengah. Penduduk tersebut lebih sensitif terhadap faktor pembiayaan perumahan dan kelengkapan fasilitas yang ditawarkan. Pemukim hunian klaster besar pertimbangannya terhadap faktor kelengkapan fasilitas perumahan dan keterjangkauan lokasi karena erat hubungannya dalam menghemat biaya transportasi.
3. Berdasarkan analisis regresi logistik biner, faktor yang paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi hunian tipe klaster adalah faktor lingkungan (x_2) dengan nilai signifikansi 0,024. Faktor lingkungan meliputi bangunan dan fasilitas perumahan yang berkaitan dengan kemudahan untuk mengakses fasilitas pelayanan, kelengkapan fasilitas yang disediakan perumahan serta aksesibilitas yang tinggi menuju pusat kota/kegiatan. Apabila bangunan memiliki kondisi yang lebih baik serta ketersediaan fasilitas yang ditawarkan lebih lengkap maka kecenderungan preferensi penduduk untuk memilih tempat tinggal di perumahan klaster lebih tinggi bila dibandingkan di bukan perumahan klaster.

SARAN

1. Perencana wilayah perlu mempertimbangkan faktor yang menjadi prioritas dalam pemilihan lokasi rumah, sehingga dalam pengembangan perumahan kedepannya dapat sesuai dengan sasaran yang diinginkan. Penyediaan hunian tipe klaster diharapkan dapat menciptakan hunian yang terjangkau bagi kalangan menengah kebawah melalui sistem yang relatif lebih mudah dalam pengambilan kredit perumahan. Perlu adanya pemeliharaan kualitas dan kuantitas fasilitas umum dan bangunan di perumahan klaster.
2. Peneliti menganjurkan kepada peneliti berikutnya untuk meneliti kembali hasil penelitian ini secara lebih mendalam sehingga dapat melengkapi hasil dari penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kab. Banyumas. (2017). Kabupaten Banyumas dalam Angka. Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyumas.
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Banyumas. (2017). Data Kepemilikan Rumah Tinggal Kabupaten Banyumas. *Publikasi*. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Banyumas.
- Doxiadis, Constantinos A. (1977). *Action for Human Settlements*. Greece: Athens Center of Ekistics.
- Friedman, Jack P., Jack C. Harris, J. Bruce Lindeman. (1997). *Dictionary of Real Estate Terms (4th ed)*. United States of America: Barron's Educational Series, Inc.
- Rahma, Intan. (2010). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan tipe klaster (studi kasus Taman Sari) di Kota Semarang. *Skripsi*. Semarang: Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro.
- Slovin, M. J. (1960). *Sampling*. New York: Simon and Schuster Inc.
- Yunus, Hadi Sabari. (2010). *Metode Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

