

PREFERENSI BERMUKIM MASYARAKAT KECAMATAN MEDAN JOHOR KOTA MEDAN

Emir Haris, ST, MT*),
Dr. Ir. Dwira Nirfalini Aulia, M.Sc, dan Dr. Wahyu Utami, ST, MT

*)Dosen D3 Desain Interior, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Sains dan Teknologi TD Pardede Medan - Indonesia

Email: haris_emir@yahoo.co.id

ABSTRAK

Preferensi bermukim adalah keinginan untuk memilih suatu lokasi yang dipengaruhi oleh berbagai faktor. Keamanan, aksesibilitas, dan status sosial menjadi dasar pertimbangan dalam memilih lokasi bermukim. Banyaknya jumlah kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor, menandakan tingginya minat masyarakat Kota Medan untuk lebih memilih tinggal di daerah ini dibandingkan tempat lain. Penelitian ini berfokus pada preferensi bermukim warga yang tinggal di kompleks perumahan swasta. Menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan analisa chi kuadrat. Tujuan dari dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor yang membentuk preferensi bermukim masyarakat dan mengetahui hubungan status sosial masyarakat penghuni kompleks perumahan swasta di terhadap sarana dan prasarana di lingkungan tempat tinggal mereka.

Hasil menunjukkan bahwa aksesibilitas, fasilitas, dan lingkungan merupakan faktor yang mempengaruhi masyarakat penghuni kompleks perumahan swasta untuk bermukim di Kecamatan Medan Johor, selain itu terdapat hubungan antara tingkat ekonomi dan kebutuhan mereka akan sarana dan prasarana.

Kata kunci: *preferensi bermukim, kompleks perumahan swasta*

I. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Dasar pemilihan lokasi bermukim manusia tidak hanya didasari kualitas tempat tinggal, namun juga dipengaruhi lingkungan sekitar bahkan latar belakang budaya si pemukim itu sendiri. Pemilihan lokasi hunian melibatkan pemahaman terhadap karakteristik pemilih dan kesesuaiannya dengan lingkungan yang dijadikan pilihan (Rapoport dalam Furlan & Faggion, 2016).

Preferensi memiliki makna selera seseorang dalam menentukan pilihan diantara alternatif-alternatif yang tersedia (Rapoport dalam Usta, 2010). Preferensi juga berlaku dalam menentukan lokasi tempat tinggal dan diartikan sebagai preferensi bermukim. Preferensi bermukim adalah keinginan untuk bermukim di suatu tempat yang dipengaruhi oleh berbagai faktor. Secara umum, kualitas lokasi seperti keamanan, aksesibilitas, dan kondisi sosial menjadi bahan pertimbangan untuk memilih tempat bermukim (Rapoport dalam Usta, 2010). Faktor *prestise*, privasi, dan status sosial juga turut berpengaruh dan menjadi dasar pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal (Kuswanto, 2005).

Kompleks perumahan terdiri dari beberapa komponen penyusun antara lain tersedianya lahan untuk perumahan itu sendiri, adanya sarana

prasarana seperti jalan raya, drainase, dan sebagainya, serta berbagai fasilitas umum dan sosial (Kuswanto, 2005). Untuk kasus kompleks perumahan swasta, biasanya para pengembang perumahan cenderung menganalisa dan melakukan survey pasar. Apabila dibangun suatu kompleks perumahan swasta di suatu daerah, apakah masyarakat berminat untuk membeli unit perumahan tersebut. Media massa iklan biasanya menekankan aspek lingkungan seperti vegetasi, atmosfer, iklim, fasilitas, juga dapat mempengaruhi preferensi calon konsumen perumahan (Rapoport dalam Usta, 2010).

Di Kota Medan terdapat satu kecamatan yang cenderung memiliki kompleks perumahan swasta dengan jumlah sangat banyak yang tumbuh selama 20 tahun terakhir. Jumlah perumahan di kecamatan ini melebihi jumlah perumahan swasta di kecamatan lain yang memiliki kondisi serupa yaitu berlokasi di pinggiran Kota Medan. Kecamatan yang dimaksud adalah Kecamatan Medan Johor. Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi akan mendesak kota berkembang semakin luas dalam 150 tahun ke depan (Doxiads dalam Bromley). Pada kasus preferensi bermukim penduduk suatu kota untuk memilih tempat tinggal, mengakibatkan tumbuhnya kawasan pinggiran kota yang tidak terkendali (Winarso dalam Hudalah & Winarso,

2010). Pertumbuhan permukiman dapat berhubungan dengan kualitas spasial kota itu sendiri, dan hubungan ini bisa berdampak positif maupun negatif secara individu, kelembagaan, dan pasar perumahan (Turner dalam Krivo & Kaufman, 2004), sehingga perlu adanya pemahaman terhadap kasus yang terjadi di kawasan kajian.

Banyaknya jumlah kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor, menandakan tingginya minat masyarakat Kota Medan untuk lebih memilih tinggal di daerah ini, dan diantisipasi oleh pengembang dengan membangun kompleks-kompleks perumahan swasta. Kecamatan Medan Johor memiliki jumlah kompleks perumahan swasta terbanyak yaitu sebanyak 92 buah. Penelitian ini dilakukan untuk menemukan alasan masyarakat untuk memilih tinggal di daerah tersebut. Selain itu, faktor-faktor apa yang mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat di daerah ini.

1.2. Batasan Masalah Penelitian

Tujuan dari pembatasan masalah adalah agar proses meneliti memiliki fokus, sehingga masalah penelitian juga menjadi jelas (Sugiyono, 2014). Atas pertimbangan tersebut, maka ditetapkan batasan-batasan sebagai berikut; responden yang dimintai pendapatnya merupakan penghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor, dan data seputar status sosial, hanya diwakili oleh tingkat ekonomi responden.

1.3. Perumusan Masalah

Permukiman baru dan kompleks perumahan swasta baru tumbuh akibat tingginya permintaan pasar akan hunian tempat tinggal (Winarso dalam Hudalah & Winarso, 2010). Banyaknya mobilitas warga untuk bermukim di pinggiran kota, khususnya di daerah Kecamatan Medan Johor, menghasilkan munculnya kompleks-kompleks perumahan swasta di daerah ini.

Timbul pertanyaan penelitian antara lain; apa saja faktor-faktor yang membentuk preferensi masyarakat yang tinggal di kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor, sehingga lebih memilih daerah ini dibanding daerah lain untuk bermukim? Bagaimana hubungan antara status sosial masyarakat penghuni kompleks perumahan swasta dengan kebutuhan mereka akan sarana dan prasarana di Kecamatan Medan Johor?

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini antara lain; mengetahui faktor-faktor yang membentuk preferensi bermukim masyarakat penghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor, dan mengetahui hubungan status sosial masyarakat penghuni perumahan

swasta di Kecamatan Medan Johor terhadap sarana dan prasarana di lingkungan tempat tinggal mereka.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat secara teoritis, bagi dunia pendidikan. Diharapkan hasil penelitian dapat menjadi rujukan dan referensi bagi mahasiswa serta pengembangan ilmu pengetahuan di bidang manajemen pembangunan kota yang mengkaji preferensi bermukim. Memperkaya kasus preferensi bermukim dan pilihan tempat tinggal. Secara kawasan dapat menemukan alasan dan bahan pertimbangan masyarakat khususnya warga Kota Medan dalam memilih lokasi bermukim.

Secara praktis, diharapkan hasil penelitian dapat bermanfaat sebagai bahan pertimbangan bagi dinas-dinas terkait dan pemegang kekuasaan. Dengan memperhatikan kelebihan Kecamatan Medan Johor dimata para penghuni perumahan, dapat diaplikasikan ke daerah lain, sehingga setiap daerah khususnya pinggiran kota memiliki daya tarik untuk dijadikan tempat bermukim. Memberi pemahaman kepada pengembang tentang karakteristik para pemukim serta keinginan mereka akan lingkungan tempat tinggal yang akan mereka beli. Kawasan bermukim tidak hanya terkonsentrasi atau terfokus di satu kawasan namun bisa lebih merata di berbagai kawasan di Kota Medan. Daerah pinggiran kota lainnya juga dapat berkembang dan mengalami peningkatan nilai lahan seperti yang dialami Kecamatan Medan Johor.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Definisi Perumahan

Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana serta kelengkapan fisik lingkungan seperti air bersih, pengolahan limbah, tempat pembuangan sampah, jaringan listrik dan telepon, serta jalan untuk menunjang kehidupan masyarakat yang tinggal di dalamnya. Perumahan adalah suatu kompleksitas yang ditunjukkan dengan keterkaitan antara perumahan dengan tanah, jalan, transportasi, air bersih, sanitasi, energi, pengelolaan sampah, dan berbagai fasilitas kehidupan yang lain seperti bangunan sekolah, pasar dan lain sebagainya (Kuswantojo, 2005). Perumahan di Indonesia meliputi perumahan formal dan perumahan swadaya. Penggolongan formal dan swadaya dilihat berdasarkan pelaku pembangunan dan kelengkapan lingkungan. Perumahan formal dibangun oleh pemerintah maupun mengikuti aturan yang jelas dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sebaliknya perumahan swadaya dibangun seutuhnya oleh masyarakat (Winandari, 2015). Kompleks perumahan swasta merupakan perumahan yang segala unit rumah dan

sarana prasarana di dalamnya dibangun oleh pihak swasta, sedangkan pemerintah hanya berperan sebagai pemberi ijin dan fasilitator (Kuswartojo, 2005).

2.2. Definisi Permukiman

Permukiman berasal dari terjemahan kata *settlements* yang mengandung pengertian proses bermukim. Permukiman mengandung unsur dimensi waktu dalam prosesnya (Sastra & Marlina, 2005). Permukiman biasanya tumbuh dari sekelompok orang yang menetap bersama-sama di suatu tempat, mereka menetap bersama-sama karena pada dasarnya manusia membutuhkan manusia lain, dan area menetap itu kemudian tumbuh berkembang dari generasi ke generasi selanjutnya. Permukiman adalah paduan antara unsur alam, manusia dengan masyarakatnya, dan unsur buatan berupa *networking* (Doxiadis dalam Bromley, 2002). Permukiman di dunia memiliki karakter yang berbeda-beda, bisa dikarenakan kondisi geografis, kontur tanah, iklim, budaya, bahkan rentang waktu (Sastra & Marlina, 2005). Lingkungan permukiman merupakan tempat dimana manusia sebagai individu maupun kelompok masyarakat melangsungkan kegiatan atau melaksanakan kehidupannya. Di dalamnya terdapat sarana dan prasarana, baik yang bersifat alami maupun buatan yang menunjang berfungsinya lingkungan permukiman tersebut seperti jalan, air bersih, listrik dan sebagainya (Doxiadis dalam Papioannou, 1999), dan secara fisik merupakan sesuatu yang kompleks dari tatanan hidup manusia sebagai makhluk hidup (Doxiadis dalam Bromley, 2002).

Untuk kasus kompleks perumahan swasta, merupakan kawasan perumahan yang terdiri dari kumpulan unit rumah dengan segala sarana, prasarana dan fitur-fitur yang ditawarkan untuk dihuni oleh masyarakat. Namun semua bagian fisiknya bukan diadakan atau dibangun oleh pemerintah, melainkan sepenuhnya oleh swasta. Pemerintah hanya sebagai fasilitator, pemberi ijin, penyedia sarana air dan listrik, serta pihak yang mengatur regulasi dalam pembangunan kompleks perumahan swasta tersebut (Kuswartojo, 2005). Sehingga kompleks perumahan swasta cenderung bersifat kapitalis, berusaha menarik minat calon pembeli dengan cara beriklan di media massa dan mengejar keuntungan secara ekonomi (Winarso & Firman dalam Hudalah & Winarso, 2010).

2.3. Preferensi Bermukim

Bermukim berarti bertempat tinggal atau berdiam, sedangkan preferensi memiliki makna selera seseorang dalam menentukan pilihan khususnya pilihan terhadap barang dan jasa. Sehingga preferensi bermukim kurang lebih

bermakna adanya keinginan atau minat pemukim untuk memilih lokasi tempat tinggal di suatu tempat dibandingkan di tempat lain karena adanya berbagai variabel yang dijadikan pertimbangan dalam memilih (Sinulingga, 2005).

Manusia akan mempertimbangkan banyak faktor seperti keadaan lingkungan, sumber daya, ketersediaan bahan-bahan yang menunjang kehidupan, memperhitungkan kendala, serta kemampuan mereka dalam memilih lokasi bermukim (Rapoport, 2002). Pada akhirnya, manusia berperan membentuk sebuah lingkungan hunian, dan bentuk spasial tempat tinggal di dalam suatu ruang kota. Adalah keinginan manusia sendiri untuk memiliki kehidupan yang ideal (Kuswartojo, 2005). Aksesibilitas memiliki pengaruh utama sebagai pertimbangan memilih lokasi tempat tinggal yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak (Koestoer, 2001), dikarenakan kemajuan teknologi di bidang transportasi turut mempengaruhi mobilitas manusia untuk tinggal di pinggiran kota (Yunus, 2000).

Pengaruh utama dari lingkungan tempat tinggal terhadap orang-orang adalah pilihan habitat lingkungan sekitar. Mereka memilih lingkungan tertentu dan menolak yang lain. Pilihan dan kemampuan untuk memilih, juga memodifikasi lingkungan tersebut adalah efek khusus dari pengaruh lingkungan terhadap manusia (Rapoport, 2002). Sehingga manusia akan memilih situasi dan kondisi yang mereka nilai sendiri sebagai kualitas lingkungan yang positif untuk mereka (Rapoport, 2002). Terdapat tiga macam konsep hubungan yang dapat terbentuk antara manusia dan lingkungannya yaitu; determinasi lingkungan, bahwa lingkungan fisik akan menentukan perilaku, sehingga manusia dituntut untuk mempunyai kemampuan yang besar dalam beradaptasi. Possibilitas atau sesuatu yang memungkinkan, bahwa lingkungan dipengaruhi oleh keinginan manusia sendiri sehingga memungkinkan perilaku yang dihasilkan sangat bervariasi. Probabilitas atau suatu kemungkinan, bahwa lingkungan fisik memberikan kemungkinan untuk menghasilkan perilaku tertentu dengan adanya pilihan namun tidak menentukan pilihan yang baik atau buruk (Rapoport dalam Usta, 2010).

Pada kasus kompleks perumahan swasta, pengembang perlu menarik minat calon pembeli. Untuk menarik minat masyarakat dalam lokasi tertentu, media massa dan periklanan seringkali menggunakan aspek lingkungan seperti vegetasi, lokasi, karakter perumahan atau tempat, atmosfer lingkungan, fasilitas rekreasi, atau status orang yang hidup di sana. Media massa dan iklan dapat menghasilkan perbedaan preferensi bermukim dari suatu lingkungan yang perlu dinilai oleh calon pembeli (Rapoport dalam Usta 2010). Secara umum, penilaian masyarakat terhadap elemen-elemen kecil

dan konstan di suatu lokasi lebih dominan daripada elemen yang besar (Rapoport, 2002).

2.4. Proposisi Teori

Proposisi teori yang dihasilkan antara lain; kondisi lingkungan dan fasilitas berpengaruh terhadap calon penghuni perumahan, dan status sosial berpengaruh terhadap penghuni perumahan dalam memilih lokasi bermukim.

2.5. Penelitian Yang Sudah Dilakukan

Penelitian faktor yang mempengaruhi pertimbangan suatu masyarakat dalam memilih lokasi bermukim telah dilakukan sebelumnya. Diantaranya penelitian yang membandingkan dua kawasan pinggiran kota di Medan yang memiliki kondisi kontras satu sama lain. Kawasan yang dibandingkan adalah Kecamatan Medan Johor dan Kecamatan Medan Marelan. Kedua kecamatan ini merupakan kawasan hunian dan keduanya berlokasi di pinggiran kota. Hasil penelitian ini menemukan bahwa masyarakat yang berpenghasilan tinggi memilih Kecamatan Medan Johor karena dianggap lebih nyaman dan memiliki keunggulan dalam hal sarana prasarana, serta kondisi lingkungan yang lebih baik. Sedangkan Kecamatan Medan Marelan cenderung dipilih masyarakat berpenghasilan rendah dikarenakan harga lebih terjangkau (Ramadhan, 2006).

Penelitian yang menganalisis hubungan antara karakteristik konsumen dengan atribut produk. Dimensi karakteristik konsumen antara lain; usia, pendidikan, pekerjaan, dan pendapatan konsumen. Sementara, dimensi atribut produk adalah; harga, desain, fasilitas, dan lokasi. Penelitian ini dilakukan di industri properti. Penelitian ini menggunakan chi-kuadrat sebagai alat analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada hubungan antara karakteristik konsumen dan atribut produk. Tingkat pendidikan memiliki dampak tertinggi untuk atribut produk (Murwati, 2009).

Penelitian yang mengangkat fenomena kepemilikan rumah belakangan ini tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal saja, namun juga telah menjadi suatu alternatif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh aksesibilitas, atribut fisik, fasilitas publik, dan nilai properti terhadap preferensi bermukim di sekitar kampus Universitas Negeri Semarang baik secara parsial maupun bersama-sama. Hasil analisis menunjukkan baik secara kebersamaan maupun parsial (aksesibilitas, atribut fisik, fasilitas dan nilai properti) berpengaruh signifikan terhadap preferensi bermukim di sekitar Kampus Universitas Negeri Semarang (Khakim, 2009).

Penelitian yang bertujuan menganalisis faktor-faktor yang berhubungan dengan persepsi masyarakat terhadap kualitas lingkungan sekitar

kawasan industri di Kelurahan Utama. Mengkaji kesiapan masyarakat Kelurahan Utama untuk membayar agar lingkungan di sekitar tempat tinggal tersebut menjadi lebih baik, menyusun alternatif kebijakan agar terjadi peningkatan kualitas lingkungan sekitar Kawasan Industri Kelurahan Utama. Hasil penelitian antara lain; faktor-faktor yang berhubungan dengan persepsi responden terhadap lingkungan sekitar kawasan industri adalah jarak tempat tinggal ke lokasi industri, kondisi keramaian, kondisi kebisingan, dan kualitas udara, faktor-faktor yang berhubungan dengan preferensi responden terhadap tempat tinggal adalah pengeluaran, status tempat tinggal, jarak tempat tinggal ke lokasi industri, fasilitas air, kondisi air, kondisi keramaian, kondisi kebisingan, kebersihan tempat tinggal, jarak tempat tinggal ke pasar, jarak tempat tinggal ke sarana angkutan umum, dan tingkat kriminalitas. Faktor-faktor yang berhubungan dengan kesiapan membayar responden adalah pendapatan, jarak tempat tinggal ke lokasi industri, fasilitas air, kondisi air, kondisi kebisingan, kualitas udara, kondisi keramaian, tingkat kriminalitas, preferensi responden terhadap tempat tinggal, dan persepsi responden terhadap lingkungan sekitar kawasan industri. Alternatif kebijakan untuk mengatasi masalah polusi udara adalah regulasi, kuota, pajak dan tarif dalam polusi serta *property right*. Sedangkan untuk mengatasi kebisingan dengan cara penanaman pagar tanaman atau memperluas tembok pembatas antara pemukiman dengan lokasi industri. Selain itu, masalah kebisingan dan rusaknya jalur umum, dapat diatasi dengan adanya jalan khusus untuk industri (Nursusandhari, 2009).

Penelitian yang bertujuan menganalisis pengaruh persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta. Mayoritas penduduk tersebut adalah para konsolidator yang menurut teori mobilitas, merupakan golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan. Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi logistik binari. Interpretasi hasil perhitungan statistik juga didukung oleh hasil wawancara yang dilakukan kepada beberapa responden yang menjadi informan kunci dalam penelitian ini. Berdasarkan hasil perhitungan tabel klasifikasi, secara umum variabel persepsi harga, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan memiliki pengaruh 79%. Variabel bebas yang paling berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal bagi para migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta adalah fasilitas umum (Purbosari, 2012).

Penelitian yang dilakukan di Kota Manado, meneliti tentang banyaknya faktor yang menjadi

pertimbangan oleh para pembeli rumah dalam memilih lokasi bermukim. Setiap penghuni memiliki preferensinya masing-masing. Penelitian ini mengutamakan penyusunan dan peringkat dasar pemikiran serta alasan konsumen dalam menentukan lokasi bermukim. Pada akhirnya terlihat faktor apa yang paling dominan oleh masyarakat di Kota Manado dalam menentukan lokasi bermukim (Kalesaran & Waney, 2013).

Penelitian di Kota Manado bertujuan mengidentifikasi karakteristik masyarakat peri urban dan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi hunian khususnya di Kecamatan Mapanget Perumahan Griya Paniki Indah. Analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk mengetahui preferensi masyarakat dalam menentukan lokasi hunian dan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi hunian di kawasan Peri Urban Kota Manado. Dari hasil analisis disimpulkan bahwa karakteristik masyarakat mempengaruhi preferensi memilih lokasi dimana penghasilan/pendapatan menjadi faktor penting. Masyarakat tingkat menengah ke atas dan mata pencaharian sebagai pegawai swasta lebih mampu memenuhi kebutuhan atau keinginan untuk memilih lokasi hunian di daerah pinggiran khususnya di Perumahan Griya Paniki Indah Kecamatan Mapanget (Ani, Rondonuwu & Takumansari, 2014).

Penelitian yang bertujuan mengetahui alasan utama masyarakat memilih lokasi bermukim mereka sekarang. Dalam penelitian ini adalah area sempadan sungai yang rawan banjir pada Kelurahan Pakowa Kota Manado. Mengetahui persepsi dan preferensi tinggal masyarakat yang berada pada area sempadan sungai sehingga mereka tetap memilih tinggal di lokasi tersebut. Kesimpulan penelitian ialah persepsi tinggal masyarakat tetap pada area sempadan sungai dikarenakan tidak adanya informasi yang baik yang membentuk pemahaman masyarakat terhadap area sempadan sungai sehingga beranggapan daerah sempadan sungai boleh untuk mendirikan bangunan meskipun mengetahui akan adanya bahaya bencana jika tinggal di lokasi tersebut. Selanjutnya terkait bagaimana preferensi masyarakat atau apa alasan utama masyarakat tetap memilih tinggal di area sempadan sungai diperoleh kesimpulan bahwa masyarakat tetap memilih tinggal di lokasi tersebut dikarenakan rumah yang mereka tinggali saat ini mayoritas berstatus milik pribadi dan karena jarak rumah ke tempat kerja mereka yang dekat (Yan, Warouw & Rengkung, 2014).

Terakhir penelitian yang bertujuan meneliti tingkat preferensi dan permintaan konsumen terhadap perumahan sederhana, mengetahui atribut yang dianggap paling penting dan paling tidak

penting oleh konsumen dalam membeli rumah, serta untuk menentukan kombinasi dan prioritas atribut-atribut yang disukai konsumen dalam membeli rumah. Metode penelitian menggunakan desain penelitian metode survei dengan data primer sebagai data penelitian dan sampel penelitian berjumlah 60. Hasil menunjukkan bahwa harga perumahan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap preferensi konsumen dalam pemilihan rumah, sedangkan fasilitas perumahan, aksesibilitas perumahan, dan keamanan perumahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap preferensi konsumen dalam pemilihan rumah (Kusuma, 2014).

2.6. Hipotesis

Setelah mengkaji teori yang berkaitan dengan preferensi bermukim dan membuat kerangka berpikir, dirumuskan jawaban sementara atau hipotesis terhadap rumusan masalah penelitian yang bersifat pernyataan (Sugiyono, 2014). Hipotesis nol (Null hypotheses) atau H_0 adalah hipotesis yang perlu diuji secara statistik, dan hipotesis alternatif (Alternate hypotheses) atau H_a bergantung dari hasil pengujian H_0 (Sinulingga, 2012). Hipotesis penelitian ini antara lain:

1. H_0 : Aksesibilitas, fasilitas, dan kualitas lingkungan merupakan faktor yang menjadi pertimbangan warga masyarakat yang menghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor dalam memilih tempat tinggal.
 H_a : Masyarakat yang menghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor, memiliki pertimbangan di luar aksesibilitas, fasilitas, dan kualitas lingkungan dalam memilih tempat tinggal.
2. H_0 : Ada hubungan antara status sosial responden yang menghuni kompleks perumahan swasta dengan kebutuhan mereka akan sarana dan prasarana.
 H_a : Status sosial responden penghuni kompleks perumahan swasta tidak berhubungan dengan kebutuhan responden akan sarana dan prasarana.

III. METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian merupakan deskriptif kuantitatif, karena penelitian memperoleh data primer berupa angka-angka dan dianalisa secara statistik (Sugiyono, 2014). Metode kuantitatif dapat membantu mengelompokkan, mengorganisasikan, dan mengolah secara statistik data yang didapat dari hasil kuesioner. Penelitian kuantitatif merupakan metode-metode untuk menguji teori-teori tertentu dengan cara meneliti hubungan antarvariabel (Creswell, 2009).

Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti sekelompok manusia, ataupun suatu peristiwa pada masa sekarang (Nazir, 2011). Tujuan penelitian deskriptif adalah membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki (Nazir, 2011).

3.2. Variabel Penelitian

Variabel adalah atribut seseorang atau obyek yang mempunyai variasi antara satu dengan yang lain (Hatch & Farhady dalam Sugiyono, 2014), dan merupakan suatu konsep yang memiliki bermacam-macam nilai (Nazir, 2011).

Variabel tentang kondisi lingkungan dan kondisi sarana prasarana di kawasan kajian, dilakukan dengan menyebar kuesioner terhadap penghuni perumahan tentang pendapat mereka terhadap kondisi lingkungan, fasilitas, dan aksesibilitas. Kondisi fasilitas yang ditanyakan kepada responden seputar; fasilitas peribadatan, pendidikan, ruang terbuka, perekonomian, dan fasilitas olahraga. Kondisi aksesibilitas yang ditanyakan meliputi; kualitas jalan, lebar jalan, jumlah ruas jalan, dan transportasi umum. Kondisi lingkungan meliputi; kualitas udara, vegetasi, kebersihan, sanitasi, dan keamanan.

3.3. Populasi dan Sampel

Prinsip dasar dalam melakukan *sampling* adalah populasi dan sampel (Nazir, 2011). Dari seluruh populasi kompleks perumahan swasta yang terdapat di Kecamatan Medan Johor, akan diambil sampel yang masuk kriteria. Penentuan rentang waktu dan jumlah terduni kompleks perumahan yang akan dijadikan sampel menggunakan pertimbangan evaluasi pasca huni atau *post occupancy evaluation* atau POE. POE adalah metoda standar akademis yang digunakan untuk mengetahui sejauh mana hasil karyaarsitekturandilingkunganbinaan mempunyai dampakpada penghuninya. Dampakyang dimaksud adalah dampak yang dirasakanoleh penghuni sebuah kawasan dalam periode waktu tertentu (Watson dalam Nawawi & Khalil, 2008).

Yang menjadi kriteria untuk dijadikan sampel adalah kawasan yang sudah mampu dinilai kualitasnya oleh penghuninya sendiri yaitu sudah ditempati dalam kurun waktu 10-20 tahun terakhir, dan telah dihuni sebanyak 80% dari keseluruhan kawasan (Preiser dalam Gou & Lau, 2010). Memiliki unit minimal 50 unit rumah. Jumlah tersebut digunakan dengan asumsi setiap rumah memiliki 5 orang anggota keluarga, maka setiap 250 jiwa penduduk harus memiliki standar pelayanan sarana minimum sesuai Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 534/KPTS/M/2001 seperti; rumah ibadah, air

bersih, taman, pengolahan air limbah, dan pengolahan sampah. Sampel yang dipilih harus memiliki sarana dan prasarana minimum untuk melayani 250 jiwa penduduk. Dari perumusan kompleks perumahan yang memenuhi kriteria sampel, didapat kompleks perumahan yang memenuhi kriteria antara lain; Perumahan Citra Wisata, Taman Johor Indah Permai I dan II, Johor Katelia Indah, Villa Prima Indah, Graha Johor, dan Bukit Johor Mas.

Pengumpulan data dilakukan dengan *proportionate stratified random sampling*. *Proportionate stratified random sampling* digunakan ketika anggota unsur populasi tidak homogen dan berstrata secara proporsional (Nazir, 2011). Penarikan sampel acak proporsional dilakukan dengan membagi anggota populasi dalam beberapa sub kelompok (Sugiyono, 2014), dalam kasus ini populasi terdadi atas beberapa kompleks perumahan swasta, lalu *sampling* dilakukan di masing-masing kompleks perumahan. Pengambilan sampel dilakukan secara proporsional dari tiap perumahan yang masuk kriteria sampel. Proporsi di dalam penelitian merupakan jumlah unit rumah di setiap kompleks perumahan swasta yang masuk kriteria, kemudian dilakukan *sampling* secara acak.

Jumlah populasi dalam penelitian adalah jumlah unit keseluruhan rumah dari kompleks perumahan yang menjadi kriteria. Jumlah unit perumahan Citra Wisata, Taman Johor Indah Permai I, Taman Johor Indah Permai II, Johor Katelia Indah, Villa Prima Indah, Graha Johor, dan Bukit Johor Mas adalah 1.858 unit rumah. Untuk menentukan jumlah sampel digunakan rumus sebagai berikut:

$$n = \frac{N \cdot p(1-p)}{(N-1) \cdot D + p(1-p)} \quad \text{dan} \quad D = \frac{B^2}{4}$$

Dimana:

N = jumlah populasi

n = jumlah sampel

B = derajat kecermatan atau *bound of error*

p = umumnya didapat dari survey sebelumnya, jika tidak ada dianggap 0,5 (Nazir, 2011).

Penelitian ini mengambil derajat kecermatan sebesar 10% yang berarti tingkat ketepatan yang diharapkan oleh peneliti mencapai 90% ketepatan. Derajat kecermatan 10% digunakan pada penelitian ini dengan mempertimbangkan masalah teknikal berupa jumlah populasi, homogenitas atau kesesragaman populasi yang tinggi pada kawasan kajian, dan keakuratan atau *precision* dalam melakukan *sampling*. Dalam melakukan *sampling* juga mempertimbangkan masalah non teknikal berupa, biaya, waktu, dan tenaga (Sugiyono, 2014).

Berdasarkan rumus, jumlah sampel yang diambil adalah:

$$D = \frac{B^2}{4} \quad n = \frac{N \cdot p(1-p)}{(N-1) \cdot D + p(1-p)}$$

$$D = \frac{(0.1)^2}{4} \quad n = \frac{(1858 \cdot 0.5)(1-0.5)}{(1858-1)(0.0025) + (0.5)(0.5)}$$

$$D = \frac{0.01}{4} \quad n = \frac{(929)(0.5)}{(1857)(0.0025) + 0.25}$$

$$D = 0.0025 \quad n = \frac{464,5}{4,6425 + 0,25}$$

$$n = \frac{464,5}{4,8925}$$

$$n = 94,9412$$

Besarnya sampel adalah 94,9412 unit dan kemudian dibulatkan menjadi 95 unit rumah untuk memenuhi jumlah minimum sampel. *Sampling* dilakukan secara proporsional sesuai jumlah unit rumah di dalam kompleks perumahan yang masuk kriteria. *Sampling* dilakukan secara acak di setiap kompleks perumahan dikarenakan seluruh penghuni perumahan yang masih berada di dalam kompleks yang sama, menerima fasilitas yang sama pula. Pengambilan sampel secara acak dilakukan karena setiap pemilik unit rumah di dalam satu kompleks perumahan swasta merasakan sarana dan prasarana yang sama.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Data primer diperoleh secara langsung dari kawasan kajian. Sementara data sekunder dari sumber yang sudah ada. Data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber dan akan dicantumkan sumbernya misalnya dari Biro Pusat Statistik, buku, jurnal ilmiah, dan sebagainya. Sumber data utama dalam penelitian kata-kata dan jawaban responden yang diamati. Dalam melakukan pengumpulan data primer dilakukan dengan instrumen kuesioner. Kuesioner merupakan perlakuan peneliti untuk mendapatkan data dari tempat tertentu yang bersifat alamiah (Sugiyono, 2014).

Kuesioner dilakukan untuk menemukan jawaban berupa data latar belakang konsumen dan alasan memilih lokasi tersebut untuk dijadikan tempat tinggal sesuai dengan variabel yang didapat berlandaskan teori yang ada. Data tentang latar belakang konsumen antara lain; pengeluaran perbulan, latar belakang pendidikan, penilaian penghuni terhadap sarana dan prasarana, dan alasan memilih tempat tinggal di Kecamatan Medan Johor.

Pengumpulan data primer dilakukan dengan mendatangi langsung konsumen perumahan. Dasar pemilihan waktu dan pengamatan lapangan dalam proses penelitian ini dipertimbangkan saat kondisi pemilik rumah diharapkan sedang berada di rumah, sehingga waktu yang paling tepat untuk melakukan survey adalah sore hari antara pukul 15.00-19.00 waktu Indonesia bagian barat.

3.5. Metode Analisa

Data hasil penelitian di lapangan disederhanakan dengan cara mengelompokkan data yang memiliki kesamaan atau kemiripan satu sama lain. Setelah data primer berhasil dikumpulkan, kemudian dilakukan analisis data dengan prosedur dan teknis pengolahan berupa pemilahan dan penyusunan klasifikasi data, penyuntingan data dan pemberian kode data untuk membangun kinerja analisis data. Melakukan konfirmasi data yang memerlukan pendalaman data, serta melakukan analisa data sesuai dengan pembahasan hasil penelitian (Moleong, 2004). Mengkode data mentah berupa kalimat penting dilakukan untuk pengolahan data menggunakan bantuan komputer (Nazir, 2011). Data hasil kuesioner dikelompokkan dan diurutkan tingkatannya dengan skala *likert*. Jawaban responden digradasikan dari sangat positif sampai sangat negatif (Sugiyono, 2014). Dengan skala *likert*, data primer dari hasil kuesioner dapat dinilai sikap para responden terhadap tempat tinggal mereka dengan menggunakan skala yang sangat baik, baik, sedang, buruk dan sangat buruk (Nazir, 2011).

Tahapan terakhir adalah menarik kesimpulan sementara. Kesimpulan masih bisa berubah bila ditemukan bukti-bukti baru yang mendukung kesimpulan baru selama pengumpulan data di lapangan. Apabila kesimpulan awal tidak berubah, dan bukti-bukti baru mendukung kesimpulan awal, maka kesimpulan tersebut dapat dianggap kesimpulan yang kredibel (Sugiyono, 2014).

Uji validitas dan reliabilitas dilakukan dengan uji statistik yang dilakukan dengan menggunakan program SPSS 23. Uji validitas bertujuan untuk menguji apakah kita benar-benar mengukur apa yang kita pikirkan sedang kita ukur, dalam kasus ini jawaban-jawaban para responden (Nazir, 2011). Penelitian ini menggunakan metode uji validitas korelasi yang menggunakan rumus *Product Moment Pearson Correlation*. Rumus ini mempunyai prinsip menghubungkan masing-masing skor *item* dengan skor total yang diperoleh dalam penelitian (Sinulingga, 2012). Hasil uji yang valid berarti instrumen yang digunakan, yaitu kuisisioner dapat digunakan untuk mengukur apa yang seharusnya diukur atau dengan kata lain, yang

hendak diukur adalah data yang memang seharusnya diukur (Sugiyono, 2014).

Uji reliabilitas dilakukan untuk menguji ketepatan alat ukur atau tingkat kepercayaan alat ukur. Pada penelitian ini uji reliabilitas dilakukan dengan uji *Alpha Cronbach*. Koefisien *Alpha Cronbach* memberikan indikasi seberapa baik item-item dalam set saling berkorelasi secara positif (Sinulingga, 2012). Reliabilitas alat ukur yaitu kuisioner, menunjukkan sifat suatu alat ukur dalam pengertian apakah alat ukur tersebut cukup akurat, stabil, konsisten dalam mengukur apa yang ingin diukur (Nazir, 2011).

IV. KAWASAN PENELITIAN

4.1. Kawasan Kota Medan

Kota Medan adalah ibukota Provinsi Sumatera Utara, merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Kota Medan adalah kota terbesar di luar Pulau Jawa, berlokasi di pulau Sumatera (Gambar 1) dan merupakan ibukota Provinsi Sumatera Utara.



Sumber: Wikipedia

Gambar 1. Lokasi Kota Medan

Medan memiliki luas wilayah yang relatif kecil dengan jumlah penduduk yang relatif besar. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik tahun 2015, penduduk Medan berjumlah 2.210.624 jiwa. Medan merupakan kota dengan jumlah penduduk terbesar di Sumatera dan keempat di Indonesia. (Statistik Daerah Kota Medan, 2016).

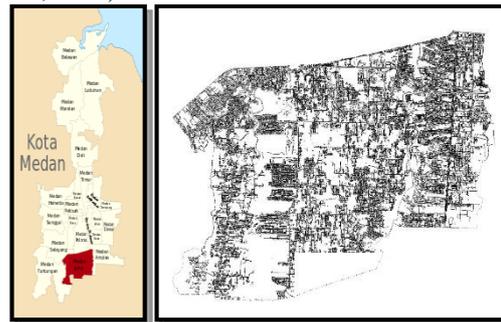
Jumlah penduduk Kota Medan paling banyak berada di Kecamatan Medan Deli (171.951 jiwa), disusul Medan Helvetia (146.391 jiwa) dan Medan Tembung (134.643 jiwa). Jumlah penduduk yang paling sedikit, terdapat di Kecamatan Medan Baru (39.817 jiwa), Medan Maimun (39.903 jiwa), dan Medan Polonia (53.873 jiwa) (Statistik Daerah Kota Medan, 2016).

Kota Medan sebagai ibukota provinsi Sumatera Utara merupakan salah satu kota yang memiliki pertumbuhan penduduk yang cukup pesat. Pertumbuhan penduduk yang pesat menuntut adanya lahan hunian tempat tinggal, permukiman ataupun kompleks perumahan yang tertata baik dikelola oleh negara maupun swasta. Berdasarkan data BPS tahun 2015 penduduk

Medan mencapai 2.210.624 jiwa. Jumlah penduduk tersebut diketahui merupakan penduduk tetap bukan komuter, sehingga membutuhkan tempat untuk bermukim di Kota Medan. Meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya di Kota Medan menuntut berkembangnya permukiman ke arah pinggiran Kota Medan.

4.2. Kecamatan Medan Johor

Kawasan yang akan diteliti adalah daerah Kecamatan Medan Johor. Medan Johor adalah salah satu dari 21 kecamatan di Kota Medan, Sumatera Utara, Indonesia. Kecamatan ini terletak di sisi selatan Kota Medan (Gambar 2), tergolong daerah pinggiran kota dengan luas 16,96 Km² dan jumlah penduduk 132.012 jiwa pada 2015, dan memiliki kepadatan penduduk 9.668,31 jiwa/km². Kecamatan Medan Johor berbatasan dengan Medan Tuntungan di sebelah barat, Medan Amplas di timur, Kabupaten Deli Serdang di selatan, dan Medan Polonia di utara. Kecamatan ini mempunyai 6 kelurahan, antara lain; Gedung Johor, Pangkalan Masyur, Kwala Bekala, Titi Kuning, Sukamaju dan, Kedai Durian (Statistik Daerah Kecamatan Medan Johor, 2016).



Sumber: Wikipedia

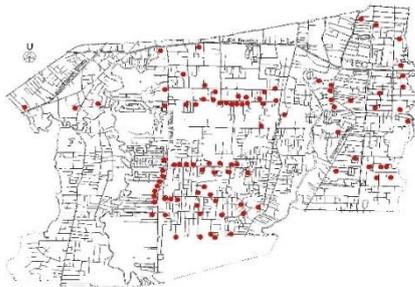
Gambar 2. Lokasi Kecamatan Medan Johor

Kecamatan Medan Johor ini adalah kecamatan di Kota Medan yang memiliki kompleks perumahan swasta terbanyak. Menurut situs pemko Medan, Kecamatan Medan Johor merupakan daerah pemukiman di Kota Medan di sebelah Selatan, dan merupakan daerah resapan air bagi Kota Medan, dengan penduduknya berjumlah 132.012 jiwa pada 2015. Kecamatan Medan Johor dianggap sangat potensial bagi para investor yang bergerak dibidang *Real Estate*.

Di Kecamatan Medan Johor ini terdapat 92 kompleks perumahan swasta. Kompleks perumahan tersebut terdiri dari perumahan mewah, *real estate*, perumahan menengah dan perumahan sederhana. Jumlah tersebut merupakan jumlah terbanyak diantara kecamatan lain yang juga berlokasi di pinggiran Kota Medan.

Kompleks perumahan di Kecamatan Medan Johor tersebar di berbagai sudut Kecamatan

baik di jalur utama seperti Jl. Karya Jaya dan Jl. Karya Wisata, maupun jalur-jalur sekunder. Kompleks perumahan swasta tersebar di berbagai sudut Kecamatan Medan Johor, namun konsentrasi perumahan swasta terlihat di Jl. Karya Wisata, Jl Eka Warni, Jl Eka Rasmi, Jl Brigjen Katamso, dan Jl. Karya Kasih. Berkumpulnya perumahan dengan lokasi yang berdekatan, menghasilkan tingginya mobilitas dan aktivitas warga yang tinggal di kawasan-kawasan tersebut (Gambar 3).

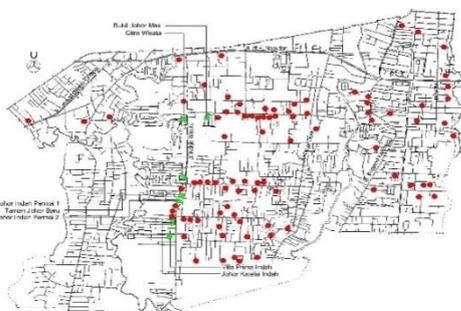


Gambar 3. Penyebaran Kompleks Perumahan Swasta di Kecamatan Medan Johor

Terdapat kompleks perumahan swasta di jalan-jalan arteri primer, jalan arteri sekunder maupun jalan kolektor di seluruh kawasan Kecamatan Medan Johor. Jumlah kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor sebanyak 92 buah, yang terdiri dari perumahan mewah dan sederhana, baik kompleks perumahan yang sudah lama berdiri, maupun yang tengah di bangun.

4.3. Kompleks Perumahan yang Menjadi Sampel

Kompleks perumahan swasta yang menjadi kriteria untuk dijadikan sampel adalah perumahan yang sudah selesai dibangun antara 10-20 tahun terakhir, telah dihuni sebanyak 80%, dan memiliki unit minimal 50 unit. Kompleks perumahan swasta yang memenuhi kriteria antara lain; Perumahan Citra Wisata, Taman Johor Indah Permai I dan II, Johor Katelia Indah, Villa Prima Indah, Graha Johor, dan Bukit Johor Mas (Gambar 4).



Gambar 4. Kompleks Perumahan Swasta yang Menjadi Kriteria Sampel

Kompleks Citra Wisata memiliki 500 unit rumah, dan diambil sampel sebanyak 25 unit. Pengambilan sampel di kompleks perumahan ini dilakukan secara acak (Gambar 5).



Gambar 5. Pengambilan Sampel Citra Wisata

Kompleks Taman Johor Indah Permai I memiliki 611 unit rumah, dan diambil sampel sebanyak 31 unit. Pengambilan sampel di kompleks perumahan ini dilakukan secara acak (Gambar 6).



Gambar 6. Pengambilan Sampel Johor Indah Permai I

Taman Johor Indah Permai II memiliki 150 unit rumah, dan diambil sampel sebanyak 8 unit. Pengambilan sampel di kompleks perumahan ini dilakukan secara acak (Gambar 7).



Gambar 7. Pengambilan Johor Indah Permai II

Kompleks Johor Katelia Indah memiliki 256 unit rumah, dan diambil sampel sebanyak 13 unit. Pengambilan sampel di kompleks perumahan ini dilakukan secara acak (Gambar 8).



Gambar 8. Pengambilan Sampel Johor Katelia Indah

Kompleks Villa Prima Indah memiliki 227 unit rumah, dan diambil sampel sebanyak 12 unit. Pengambilan sampel di kompleks perumahan ini dilakukan secara acak (Gambar 9).



Gambar 9. Pengambilan Sampel Villa Prima Indah

Kompleks Taman Johor Baru memiliki 54 unit rumah, dan diambil sampel sebanyak 3 unit. Pengambilan sampel di kompleks perumahan ini dilakukan secara acak (Gambar 10).



Gambar 10. Pengambilan Sampel Taman Johor Baru

Kompleks Bukit Johor Mas memiliki 60 unit rumah, dan diambil sampel sebanyak 3 unit. Pengambilan sampel di kompleks perumahan ini dilakukan secara acak (Gambar 11).



Gambar 11. Pengambilan Sampel

Bukit Johor Mas

V. HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1. Uji Validitas

Uji validitas dilakukan untuk mengetahui kevalidan atau kesesuaian pertanyaan yang digunakan dengan data jawaban dari responden (Nazir, 2011 dan Sugiyono 2014). Uji validitas menggunakan *Product Moment Pearson Correlation* yang dibantu program SPSS 23. Uji statistik ini mempunyai prinsip menghubungkan masing-masing skor *item* dengan skor total yang diperoleh dalam penelitian (Sinulingga, 2012). Uji statistik memperlihatkan keseluruhan r hitung item-item pertanyaan berada di atas r tabel, sehingga keseluruhan jawaban responden yang berjumlah 95 orang, dianggap valid.

5.2. Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas menggunakan *Alpha Cronbach* yang memberikan indikasi seberapa baik item-item dalam set saling berkorelasi secara positif dan dibantu program SPSS 23 (Sinulingga, 2012). Hasil dari uji reliabilitas *Alpha Cronbach* dari 16 pertanyaan yang diajukan saat kuesioner disebar menunjukkan angka r hitung sebesar 0,507 yang lebih besar dari r tabel 0,202, sehingga kesemua pertanyaan dianggap reliabel sebagai alat untuk mengumpulkan data. Hal ini mengindikasikan bahwa secara umum kesemua pertanyaan dianggap reliabel, akurat, stabil, konsisten dalam mengukur, atau dapat dipercaya sebagai alat ukur (Nazir, 2011).

5.3. Preferensi Bermukim Responden Kecamatan Medan Johor

Tingkatan kebutuhan manusia terhadap hunian dapat dikategorikan; *Survival needs*, tingkat kebutuhan yang paling dasar ini merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi pertama kali, *Safety and Security Needs*, pada tingkatan ini hunian merupakan kebutuhan sebagai sarana perlindungan untuk keselamatan diri dan hak milik, *Affiliation Needs*, hunian merupakan sarana agar dapat diakui sebagai anggota dalam golongan tertentu, *Esteem Needs*, kebutuhan berikut ini terkait dengan aspek psikologis (Maslow dalam Gou & Lau, 2010). Manusia membutuhkan berbagai macam pilihan lingkungan yang berbeda. Sebahagian akan lebih nyaman tinggal di lingkungan bersifat lokal dan intensif, yang lainnya lebih memilih lingkungan yang lebih luas, sebahagian memilih lingkungan bersifat homogen, dan lainnya cenderung heterogen. Hal tersebut dapat menghasilkan kepuasan yang berbeda dalam kepemilikan dan lokasi tempat tinggal (Rapoport, 2002).

Untuk menguji hipotesis H_0 pertama yang menyebutkan aksesibilitas, fasilitas, dan kualitas

lingkungan merupakan faktor yang menjadi pertimbangan warga masyarakat yang menghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor dalam memilih tempat tinggal, dilakukan uji frekuensi terhadap jawaban-jawaban responden di kawasan kajian. Dalam hal preferensi, responden pada kawasan kajian beranggapan jumlah dan kelengkapan fasilitas serta kondisi lingkungan yang paling berpengaruh dalam mengambil keputusan untuk bertempat tinggal di Kecamatan Medan Johor. Sebagian responden memutuskan bertempat tinggal di Medan Johor dikarenakan faktor lingkungan, sebagian lain dikarenakan faktor aksesibilitas, dan sebagian lain karena faktor lainnya (Tabel 1).

Tabel 1. Preferensi Responden Kecamatan Medan Johor

No	Preferensi	Frekuensi
1	Aksesibilitas	21
2	Fasilitas	33
3	Harga	6
4	Keamanan	5
5	Lingkungan	22
6	Prestise	1
7	Rukun	2
8	Tenang/privat	5

Dari data hasil kuesioner yang disebar kepada responden di kawasan kajian, maka disimpulkan bahwasanya Hipotesis nol (Ho) pertama yang menyebutkan aksesibilitas, fasilitas, dan kualitas lingkungan merupakan faktor yang menjadi pertimbangan warga masyarakat yang menghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor dalam memilih tempat tinggal, dapat diterima. Berdasarkan frekuensi jawaban dari 95 orang responden, 33 diantaranya beranggapan bahwa fasilitas yang menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi bermukim. Faktor lain seperti lingkungan diutarakan oleh 22 orang responden, sedangkan aksesibilitas dijadikan pertimbangan oleh 21 orang responden. Dalam memilih lokasi bermukim, manusia memiliki tanggapan tentang lintas budaya yang berbeda dalam menanggapi fungsi dan kebutuhan mereka (Rapoport dalam Furlan & Faggion, 2016). Kebutuhan untuk bermukim termasuk kebutuhan akan fasilitas pendukung menjadi pertimbangan responden karena preferensi bermukim kurang lebih bermakna adanya keinginan atau minat pemukim untuk memilih lokasi tempat tinggal di suatu tempat dibandingkan di tempat lain karena adanya berbagai faktor dan variabel yang dijadikan pertimbangan dalam memilih (Sinulingga, 2005).

5.4. Aksesibilitas

Aksesibilitas menjadi faktor dikarenakan terdapat jalur *ringroad* pada kawasan kajian. Jalur *ringroad* dianggap mempermudah mobilisasi responden menuju daerah-daerah lain di Kota Medan dengan kendaraan pribadi. Jalur *ringroad* dapat menjadi sarana penghubung atau *networking* kawasan kajian dengan daerah-daerah lain diluar Kecamatan Medan Johor. Di suatu permukiman terdapat sarana dan prasarana yang bersifat alami maupun buatan yang menunjang berfungsinya lingkungan permukiman, salah satu elemen permukiman adalah fasilitas pendukung seperti jalan raya (Doxiadis dalam Papiouannou, 1999). Aksesibilitas adalah salah satu pengaruh utama dalam memilih lokasi tempat tinggal yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak (Koestoer, 2001).

Transportasi umum dianggap cukup baik. Banyak becak di berbagai sudut kecamatan. Belakangan ada ojek online yang digunakan warga dan kemajuan teknologi di bidang transportasi turut mempengaruhi mobilitas manusia untuk tinggal semakin ke arah pinggiran kota. (Yunus, 2000). Untuk angkutan kota hanya melalui Jl. A.H Nasution dan Jl. Karya Jaya dengan jumlah yang lumayan banyak namun dengan rute yang sedikit. Kondisi lalu lintas dianggap sudah parah. Macet setiap hari khususnya di Jl. Karya Jaya, Jl. Karya Wisata, dan Jl. A.H Nasution. Kondisi macet paling parah di pagi dan sore hari, serta akhir pekan. Macet sedikit berkurang pada hari-hari libur panjang. Menurut responden macet diperparah dengan banyaknya warga menggunakan kendaraan pribadi dan sedikit yang tertib berlalu lintas (Tabel 2). Aksesibilitas menjadi hal penting karena salah satu elemen utama permukiman manusia adalah jaringan transportasi (Doxiadis dalam Papiouannou, 1999).

Tabel 2. Penilaian Responden Terhadap Aksesibilitas

No	Aksesibilitas	Mean
1	Kualitas jalan	2.52
2	Ruas jalan	3.45
3	Lebar jalan	2.19
4	Transportasi umum	3.13

Jalur-jalur utama di Kecamatan Medan Johor sering mengalami kemacetan tidak hanya oleh angkutan umum dan kendaraan pribadi warga. Masih banyak warga yang belum taat berlalu lintas. Jalur yang sempit dan hanya terdiri dari dua lajur, ditambah kualitas jalan yang rendah, banyak jalan berlubang, dan bergelombang menjadi faktor yang memicu kemacetan. Hal ini mengakibatkan banyaknya responden yang mengeluhkan kondisi kualitas jalan dan lebar jalan yang buruk. Ruas jalan dianggap cukup banyak dikarenakan beberapa

responden mengetahui jalur-jalur alternatif untuk menghindari kemacetan dengan kendaraan pribadi.

5.5. Fasilitas

Fasilitas dijadikan dasar pertimbangan oleh responden dalam memilih lokasi bermukim, dikarenakan fasilitas dianggap dapat menjadi penyedia berbagai sumber daya penunjang kehidupan dan berbagai kebutuhan akan kegiatan ekonomi, pendidikan, dan keagamaan. Pada kawasan kajian, fasilitas yang dianggap baik diantaranya fasilitas peribadatan, pendidikan, dan perekonomian. Fasilitas peribadatan dinilai cukup baik dikarenakan memiliki jumlah yang banyak dan merata di berbagai sudut kecamatan, mudah diakses, dan sebahagian besar dianggap bersih. Fasilitas pendidikan untuk TK, SD, dan SMP, dinilai baik dengan jumlah yang banyak. Namun untuk SMA dan Universitas dianggap masih sedikit. Sekolah yang banyak menampung warga kompleks perumahan di Medan Johor adalah sekolah Al-Azhar yang berlokasi di Jl. Pintu Air IV. Terdapat TPU untuk warga, namun dianggap sudah terlalu penuh. Adanya fasilitas yang dianggap baik ataupun buruk dikarenakan responden menilai fasilitas karena adanya keinginan memiliki kehidupan yang ideal (Kuswartojo, 2005).

Fasilitas hiburan dianggap kurang banyak dan kurang lengkap, beberapa responden menyebutkan hanya cafe dan pasar malam. Terdapat ruang terbuka berupa Taman Cadika dan danau buatan di kompleks Citra Wisata. Hadirnya ruang terbuka dianggap dapat menambah kesan asri kawasan, dan mengurangi potensi banjir, namun kondisinya dinilai sedikit kurang terawat, kotor, dan gelap di malam hari. Terdapat berbagai fasilitas olahraga seperti sepakbola, futsal, bulutangkis, renang, tenis, dan bola basket. Lapangan sepakbola yaitu lapangan sejati di Jl. Karya Jaya dianggap kotor dan kurang terawat. Fasilitas olahraga lainnya dianggap bagus. namun semuanya bersifat komersil, dan tidak banyak warga yang rutin menggunakannya (Tabel 3).

Tabel 3. Penilaian Responden Terhadap Fasilitas

No	Fasilitas	Mean
1	Peribadatan	4.06
2	Pendidikan	3.78
3	TPU	3.38
4	Perekonomian	4.31
5	Hiburan	3.01
6	RTH	3.22
7	Olahraga	3.18

Responden memiliki penilaian khusus terhadap fasilitas perekonomian. Fasilitas perekonomian menjadi perhatian utama pada kasawan kajian dikarenakan perlunya berbagai sumber daya untuk menjalani kehidupan. Manusia membutuhkan kebutuhan pokok khususnya sandang, pangan dan papan. Segala kebutuhan sehari-hari dapat ditemukan di berbagai pasar tradisional, grosir, supermarket, dan swalayan yang tersebar di berbagai lokasi di Kecamatan Medan Johor. Banyaknya jumlah fasilitas perekonomian pada kawasan kajian, menghasilkan responden puas dengan fasilitas perekonomian pada kawasan kajian.

Selain fasilitas perekonomian, fasilitas peribadatan khususnya fasilitas peribadatan untuk warga beragama Islam juga dianggap cukup baik. Jumlah rumah ibadah khususnya masjid-mesjid yang jumlahnya banyak dan kondisinya bersih, serta adanya kegiatan BKM dipuji oleh kebanyakan responden yang didominasi warga beragama Islam pada kawasan kajian Kecamatan Medan Johor. Kegiatan keagamaan seperti pengajian, qurban, tausiah juga menjadi sarana pemenuhan ideologi dan rohani responden pada kawasan kajian.

Fasilitas pendidikan dianggap cukup baik oleh responden dikarenakan jumlahnya yang banyak dan tersebar di berbagai sudut Kecamatan Medan Johor. Namun hanya sekolah Al-Azhar yang cukup banyak digunakan oleh responden untuk sekolah anak-anak mereka. Berbagai sarana pendidikan seperti sekolah dan universitas dianggap banyak jumlahnya, namun tidak banyak digunakan oleh para responden.

5.6. Lingkungan

Lingkungan menjadi dasar pertimbangan oleh sebahagian responden dikarenakan meningkatnya status sosial responden, meningkat pula kebutuhan mereka akan kualitas lingkungan tempat tinggal yang baik; seperti kualitas udara, vegetasi, dan ruang terbuka yang lebih baik dari tempat tinggal sebelumnya. Permukiman merupakan suatu sistem yang terdiri dari unsur alami, yang mencakup sumber daya alam seperti geologi, topografi hidrologi, tanah, iklim maupun unsur hayati vegetasi dan fauna (Doxiadis dalam Bromley, 2002). Keputusan terhadap lokasi seringkali terkait dengan terbuka hijau, topografi, pemandangan, serta kombinasi karakter lingkungan dan hubungan sosial yang berkaitan erat dengan tingkatan dan status sosial manusia (Rapoport dalam Furlan & Faggion, 2016). Untuk menarik minat masyarakat dalam lokasi tertentu, media massa dan periklanan seringkali menggunakan aspek lingkungan seperti vegetasi, lokasi, karakter perumahan, atmosfer lingkungan, fasilitas rekreasi, atau status orang yang hidup di sana. Media massa dan iklan dapat menghasilkan perbedaan preferensi bermukim dari

suatu lingkungan yang perlu dinilai oleh calon pembeli (Rapoport dalam Usta 2010). Sebagai konsumen, masyarakat akan memilih situasi dan kondisi yang mereka nilai sendiri sebagai kualitas lingkungan yang positif untuk mereka (Rapoport, 2002).

Kebersihan lingkungan di dalam kompleks perumahan swasta dianggap bersih, namun di luar kompleks perumahan banyak kawasan dianggap kotor. Keamanan di dalam kompleks perumahan dianggap aman dengan adanya satuan pengamanan, namun di luar kompleks perumahan dianggap kurang aman. Rumah sebagai tempat tinggal harus bisa menciptakan rasa aman sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga dan menjamin hak pribadi (Budihardjo, 2009). Beberapa responden menilai lingkungan di Kecamatan Medan Johor tenang dan tidak berisik. Masih banyak ruas-ruas jalan dan sudut perumahan yang tergenang air jika terjadi hujan (Tabel 4).

Tabel 4. Penilaian Responden Terhadap Lingkungan

No	Lingkungan	Mean
1	Udara	3.23
2	Vegetasi	3.21
3	Kebersihan	3.03
4	Sanitasi	2.58
5	Keamanan	3.11

Responden menilai kualitas udara dan vegetasi cukup baik dikarenakan cukup banyak pepohonan di berbagai jalur primer dan sekunder serta terdapatnya ruang terbuka berupa; Taman Cadika dan Danau Citra Wisata pada kawasan kajian. Kedua aspek lingkungan ini memberi kesan sejuk dan asri Kecamatan Medan Johor yang dinilai cukup baik oleh responden. Kebersihan dan keamanan dianggap baik khususnya di dalam kompleks perumahan swasta. Hal ini dikarenakan pihak perumahan menyediakan satuan pengamanan dan *cleaning service* untuk menjaga keamanan dan kebersihan tempat tinggal mereka. Aspek lingkungan yang dianggap kurang baik adalah sanitasi. Hal ini disebabkan masih seringnya terdapat genangan air jika terjadi hujan di beberapa titik pada kawasan kajian yang sering dialami responden.

5.7. Demografi Responden Kecamatan Medan Johor

Keputusan terhadap lokasi seringkali terkait dengan homogenitas sosial dan kombinasi karakter lingkungan yang berkaitan erat dengan tingkatan dan status sosial manusia. Kepuasan sosial dapat dipengaruhi oleh kemampuan, kesejahteraan, dan budaya (Turner dalam Alvarado, Donath, &

Bohme, 2009). Responden yang diberi dan mengisi kuesioner memiliki profesi yang beragam. Namun meskipun data menunjukkan keberagaman profesi, tetap profesi wiraswasta, pegawai pemerintahan, dan pegawai swasta tergolong memiliki jumlah yang banyak (Tabel 5). Responden didominasi warga dengan tingkat pendidikan sarjana lulusan S1 (Tabel 6).

Tabel 5. Profesi Responden

No	Profesi	Frekuensi
1	Pegawai pemerintahan	24
2	Pegawai swasta	25
3	Dosen	2
4	Dokter	8
5	Wiraswasta	30
6	Pensiunan	3
7	Advokat	1
8	Notaris	1
9	Dokter gigi	1

Tabel 6. Tingkat Pendidikan Responden

No	Tingkat Pendidikan	Frekuensi
1	SMA/Sederajat	17
2	D3	3
3	S1	68
4	S2	7

Perilaku manusia dalam menentukan tempat tinggalnya juga dipengaruhi oleh strata sosial antara lain; golongan yang baru datang di kota dengan kemampuan ekonomi yang masih rendah, golongan yang sudah lumayan lama tinggal di daerah perkotaan dengan kemampuan ekonomi yang semakin meningkat, dan golongan yang sudah lama tinggal di daerah perkotaan dengan kemampuan ekonomi yang sudah sangat mapan (Turner dalam Alvarado, Donath, & Bohme, 2009). Mereka yang berpendapatan tinggi, telah mempertimbangkan lingkungan sekitar sebagai salah satu atribut penentu pilihan, sedangkan mereka yang berpendapatan rendah masih berusaha mencari jalan guna mendapatkan tempat bermukim (Turner dalam Milstead, 2012). Penelitian mengenai tradisi bermukim berdasar tingkat pendapatan diungkapkan dengan adanya kecenderungan kelas menengah atas untuk memisahkan diri (Johnson dalam Winandari, 2015). Responden pada kawasan kajian didominasi warga dengan tingkat ekonomi menengah dengan pengeluaran bulanan 2.000.000 rupiah hingga 5.000.000 rupiah yang ekonominya semakin mapan (Tabel 7).

Tabel 7. Tingkat Ekonomi Responden

No	Pengeluaran	Frekuensi
1	Rp 1.000.000	5
2	Rp 2.000.000	13

3	Rp 3.000.000	21
4	Rp 4.000.000	31
5	Rp 5.000.000	13
6	Rp 6.000.000	5
7	Rp 7.000.000	5
8	Rp 8.000.000	2

Pada kawasan kajian terdapat berbagai etnis di kawasan kajian, tetapi didominasi oleh etnis Jawa dan Batak (Tabel 8). Responden didominasi warga yang beragama Islam, dengan sedikit warga yang beragama Kristen Protestan (Tabel 9). Pemukiman dibayangkan sebagai panduan antara wadah dengan isinya, yaitu manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalam perumahan tersebut (Kuswanto, 2005). Tempat tinggal adalah suatu bentuk fenomena budaya dan pengaturannya sangat dipengaruhi oleh budaya (Budihardjo, 2009) serta sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial dan budaya. Beberapa elemen pembentuk permukiman diantaranya; manusia, masyarakat, dan struktur di dalam kelompok manusia (Winarso & Firman dalam Hudalah & Winarso, 2010).

Tabel 8. Suku/etnis Responden

No	Suku/etnis	Frekuensi
1	Jawa	29
2	Melayu	8
3	Sunda	3
4	Minang	13
5	Tionghoa	1
6	Aceh	4
7	Karo	3
8	Mandailing	9
9	Pakpak	1
10	Manado	1
11	Batak	23

Tabel 9. Agama Responden

No	Agama	Frekuensi
1	Islam	92
2	Kristen Protestan	3

Secara umum, profil para responden di kawasan kajian yang menghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor, didominasi warga yang beragama Islam. Didominasi warga dengan etnis Jawa dan Batak, Tingkat pendidikan didominasi oleh warga yang memiliki tingkat pendidikan lulusan S1, dan banyak yang berprofesi sebagai wiraswasta, karyawan swasta dan pegawai pemerintahan. Hal ini mengakibatkan terdapatnya homogenitas sosial yang tinggi di

Kecamatan Medan Johor, dengan banyaknya warga yang memiliki agama, tingkat ekonomi, dan tingkat pendidikan yang cenderung seragam.

5.8. Hubungan Status Sosial dengan Sarana dan Prasarana

Orang yang berlatar belakang ekonomi menengah keatas, cenderung akan memilih lokasi yang memiliki keunggulan dibanding dengan lokasi lain, misalnya keunggulan sarana, prasarana, dan sebagainya (Turner dalam Milstead, 2012). Berbeda dengan orang yang berlatar belakang ekonomi menengah kebawah, yang hanya akan berusaha mendapatkan tempat tinggal tanpa banyak memperhitungkan berbagai keunggulan di tempat tinggal mereka.

Pada kawasan kajian, responden yang didominasi masyarakat menengah dengan pengeluaran dua hingga lima juta rupiah per bulan. Menurut *World Bank*, kalangan kelas menengah terbagi dalam empat kelompok. Kelompok pertama merupakan kelompok menengah yang memiliki pendapatan US\$ 2-US\$ 4 (Rp 2,6-5,2) juta per bulan. Kelompok kedua, merupakan kelompok golongan dengan pendapatan US\$ 4-US\$ 6 (Rp 5,2-7,8) juta per bulan. Kelompok ketiga merupakan kelompok golongan dengan pendapatan US\$ 6-US\$ 10 (Rp 7,8-13) juta per bulan. Terakhir kelompok keempat, yaitu kelompok golongan yang memiliki pendapatan US\$ 10-US\$ 20 (Rp 13-26) juta per bulan (Nizar, 2015).

Tingkat ekonomi mempengaruhi penilaian responden terhadap ruang terbuka. Responden dengan tingkat ekonomi rendah, banyak yang mengeluhkan kondisi ruang terbuka yang kurang terawat. Sedangkan responden yang memiliki tingkat ekonomi yang semakin tinggi, semakin memuji hadirnya ruang terbuka di tengah-tengah permukiman mereka. Hasil uji *chi square test* pengeluaran dan ruang terbuka menunjukkan adanya hubungan diantara kedua variabel.

Tidak hanya tentang ruang terbuka pada kawasan kajian, kualitas udara Kecamatan Medan Johor juga dinilai berbeda oleh responden yang berbeda pula. Kelompok responden dengan tingkat ekonomi lebih rendah menilai kualitas udara Kecamatan Medan Johor tergolong baik. Mereka beranggapan Kecamatan Medan Johor masih lebih baik udaranya dibandingkan kecamatan-kecamatan lain. Kelompok responden dengan tingkat ekonomi lebih tinggi menilai kualitas udara tempat tinggal mereka masih buruk dengan banyaknya truk yang melalui jalur-jalur utama seperti Jl. Karya Jaya dan Jl. A.H Nasution. Mereka mengidamkan lokasi mereka tidak lagi dilalui oleh truk seperti kawasan di pusat kota. Uji *chi square test* memperlihatkan adanya hubungan antara tingkat ekonomi reponden dengan kualitas udara.

Dari data hasil analisa *chi square*, mengindikasikan bahwasanya Hipotesis nol (Ho) kedua yang menyebutkan adanya hubungan antara tingkat ekonomi responden dengan kebutuhan mereka akan sarana dan prasarana, dapat diterima. Kualitas udara terlihat paling berpengaruh terhadap tingkat ekonomi responden dengan nilai X^2 hitung sebesar 27,40, disusul ruang terbuka dengan nilai X^2 hitung sebesar 22,21, dan terakhir kebersihan dengan nilai 17,59 (Tabel 10). Hal ini terjadi dikarenakan masyarakat yang berlatar belakang ekonomi menengah keatas, akan memilih lokasi yang memiliki keunggulan dibanding dengan lokasi lain dalam hal sarana, prasarana, dan sebagainya (Turner dalam Milstead, 2012).

Tabel 10. Hubungan Sarana Prasarana dan Tingkat Ekonomi Responden

No	Sarana Prasarana	X^2 Hitung
1	Kualitas udara	27,40
2	Ruang terbuka	22,21
3	Kebersihan	17,59

VI. PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Dari hasil analisa yang sudah dilakukan sebelumnya, dapat diketahui faktor-faktor apa saja yang membentuk preferensi bermukim responden penghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor. Dapat diketahui juga bagaimana hubungan antara status sosial mereka dengan kondisi sarana dan prasaran pada kawasan kajian.

Faktor-faktor pembentuk preferensi bermukim

Hipotesis nol (Ho) pertama yang menyebutkan aksesibilitas, fasilitas, dan kualitas lingkungan merupakan faktor yang menjadi pertimbangan warga masyarakat yang menghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor dalam memilih tempat tinggal, dapat diterima. Aksesibilitas, fasilitas, dan kualitas lingkungan terbukti merupakan faktor-faktor yang menjadi pertimbangan warga masyarakat yang menghuni kompleks perumahan swasta di Kecamatan Medan Johor dalam memilih tempat tinggal.

Dari segi aksesibilitas, jalur *ringroad* atau Jl. A.H. Nasution menjadi pertimbangan beberapa responden untuk memilih lokasi bermukim di Kecamatan Medan Johor, meskipun kualitas jalan dianggap kurang baik, masih banyak jalan berlubang, bergelombang, dan tergenang air bila hujan. Jalur alternatif dianggap cukup banyak untuk menghindari kemacetan. Lebar jalan terlalu sempit, banyak jalan yang hanya bisa dilalui dua mobil secara berdampingan. Transportasi umum dianggap

cukup baik. Banyak becak di setiap sudut kecamatan. Angkutan kota hanya melalui jalur-jalur utama dengan jumlah yang lumayan banyak namun rute yang sedikit. Kondisi lalu lintas dianggap parah. Kondisi macet paling parah di pagi dan sore hari, serta akhir pekan. Menurut responden macet diperparah dengan banyaknya warga menggunakan kendaraan pribadi dan sedikit yang tertib berlalu lintas. Lokasi kerja juga dijadikan pertimbangan dikarenakan lokasi kerja dan kegiatan sehari-hari responden tidak jauh dari lokasi bermukim mereka. Kelompok ini memilih tinggal di Kecamatan Medan Johor, dikarenakan tempat bekerja mereka yang juga berada di Medan Johor.

Berdasarkan analisa yang sudah dilakukan, ditemukan faktor-faktor yang membentuk preferensi bermukim responden pada kawasan kajian antara lain:

1. Fasilitas:
 - a. Fasilitas perekonomian
 - b. Fasilitas peribadatan
 - c. Fasilitas pendidikan
 - d. Ruang terbuka
2. Kondisi lingkungan:
 - a. Kualitas udara
 - b. Vegetasi
3. Aksesibilitas:
 - a. Jalur *ringroad*
 - b. Lokasi kerja

Hubungan status sosial dengan sarana dan prasarana

Dari data hasil analisa *chi square*, mengindikasikan bahwasanya Hipotesis nol (Ho) kedua yang menyebutkan adanya hubungan antara tingkat ekonomi responden dengan kebutuhan mereka akan sarana dan prasarana, dapat diterima. Pada kawasan kajian, terlihat dengan adanya hubungan antara tingkat ekonomi responden dengan penilaian mereka terhadap sarana prasarana berupa; ruang terbuka, kualitas udara dan kebersihan.

Pada kawasan kajian, terlihat adanya hubungan antara status sosial responden dengan kebutuhan mereka akan sarana dan prasarana yang lebih baik. Sarana dan prasarana yang dimaksud berupa ruang terbuka, kualitas udara, dan kebersihan lingkungan. Hal ini terjadi dikarenakan orang yang berlatar belakang ekonomi menengah ke atas, cenderung akan memilih lokasi yang memiliki keunggulan dibanding dengan lokasi lain. Masyarakat menengah pada kawasan kajian memang melakukan mempertimbangan keunggulan sarana, prasarana. Kondisi lingkungan menjadi dasar pertimbangan oleh sebahagian responden dikarenakan meningkatnya status sosial responden, meningkat pula kebutuhan mereka akan kualitas lingkungan tempat tinggal yang baik; khususnya kualitas udara, vegetasi, ruang terbuka,

dan kebersihan yang lebih baik dari tempat tinggal sebelumnya.

6.2. Saran

Perlu dilakukan penelitian lanjutan untuk meneliti preferensi dan pilihan bertempat tinggal dengan membandingkan variabel-variabel lain diluar tingkat ekonomi responden dan penilaian mereka terhadap sarana prasarana. Perlu dilakukan penelitian serupa di lokasi lain yang memiliki responden dengan demografi dan tingkat ekonomi berbeda yang belum diketahui preferensi bermukimnya. Penelitian ini hanya berfokus pada Kecamatan Medan Johor, perlu adanya penelitian tentang preferensi bermukim masyarakat di kecamatan lain yang berlokasi di pinggiran Kota Medan sebagai pembandingan. Penelitian sejenis juga dapat dilakukan dengan metode dan teknik analisa yang berbeda untuk menghasilkan temuan-temuan baru.

Mengacu kepada apa yang menjadi pertimbangan konsumen perumahan dapat diaplikasikan ke daerah-daerah lain. Kelebihan yang terdapat di Kecamatan Medan Johor di mata para responden, tentang kelengkapan fasilitas dan kualitas lingkungan yang baik dapat dipertimbangkan dinas-dinas terkait. Kelebihan tersebut dapat dijadikan rujukan oleh daerah lain, sehingga setiap daerah di berbagai kawasan Kota Medan memiliki daya tarik. Karakteristik penghuni perumahan, keinginan, selera, beserta preferensi bermukim mereka dapat dijadikan referensi bagi para pengembang kompleks perumahan swasta untuk menghadirkan permukiman yang sesuai dengan keinginan konsumen. Kawasan bermukim tidak hanya terkonsentrasi di satu kawasan namun bisa lebih merata di berbagai kawasan di Kota Medan. Daerah pinggiran lainnya juga dapat berkembang dan mengalami peningkatan nilai lahan seperti yang dialami Kecamatan Medan Johor.

DAFTAR PUSTAKA

- Alvarado, R.G., Donath, D., &Brohme, L.F.G. (2009) *Growth Patterns In Incremental Self-Build Housing In Chile*. Open House International Vol. 34, No. 4, December 2009.
- Ani, G.F., Rondonuwu, D.M., &Takumansari, E.D. (2014) *Preferensi Masyarakat dalam Menentukan Lokasi Hunian di Peri Urban Kota Manado*. Universitas Sam Ratulangi.
- Asteriani, F. (2010) *Preferensi Penghuni Perumahan Di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan*, Jurnal

Ekonomi Pembangunan Volume 12, Nomor 1, Juni 2010, 77-91.

- BPS (2016) *Statistik Daerah Kota Medan*, Badan Pusat Statistik Kota Medan.
- BPS (2016) *Statistik Daerah Kecamatan Medan Johor*, Badan Pusat Statistik Kota Medan.
- Budihardjo, E. (2009) *Perumahan &Permukiman di Indonesia*, Bandung: PT. Alumni Bandung.
- Bromley, R. (2002) *Doxiadis and The Ideal Dynapolis: The Limitations of Planned Axial Urban Growth*, *Ekistics*; Jul-Dec 2002; 69, 415-417; ProQuest pg. 317.
- Creswell, J.W. (2009) *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, California: Sage Publications. Thousand Oaks.
- Furlan, R. & Faggion, L. (2016) *Italo-Australian Transnational Houses: Built Forms Enhancing Social Capital*. *International Journal of Architectural Research*.
- Gou, Z. & Lau, S.S.Y. (2010) *Post-occupancy Evaluation of The Thermal Environment In A Green Building*. *Emerald Facilities* Vol. 31 No. 7/8 PP 357-2772.
- Hudalah, D. & Winarso, H. (2010) *Planning by Opportunity: An Analysis of Periurban Environmental Conflicts in Indonesia*. *Environment and Planning A* 2010, volume 42, pages 2254-2269.
- Hutapea, R. C. (2008) *Preferensi Bermukim Penduduk di Wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus: Perumnas Helvetia; Kec. Medan Helvetia*, Universitas Sumatera Utara.
- Kalesaran, R.C.E. & Waney, R.J.M.M.E. (2013) *Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Memilih Lokasi Perumahan di Kota Manado*, *Jurnal Ilmiah Media Engineering* Vol. 3 No. 3, 170-184.
- Khakim, A.L. (2009) *Analisa Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Preferensi Bermukim Di Perumahan Sekitar Kampus Universitas Negeri Semarang*. Universitas Negeri Semarang.
- Krivo, L.J. & Kaufman, R.L. (2004) *Housing and Wealth Inequality: Racial-Ethnic Differences in Home Equity in The United States*. *Demography* (pre-2011); Aug 2004; 41, 3; ProQuest.

- Koestoer, R. H. (2001) *Dimensi Keruangan Kota-Teori dan Kasus*, Jakarta: UI-Press.
- Kusuma, H.B.H. (2014) *Analisis Preferensi Konsumen Terhadap Perumahan Sederhana dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Di Kota Semarang*. Universitas Diponegoro Semarang.
- Kuswartojo. (2005) *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*, Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Nawawi, A.H, & Khalil, N. (2008) *Post-occupancy Evaluation Correlated with Building Occupants' Satisfaction: An Approach to Performance Evaluation of Government and Public Buildings*. Palgrave Macmillan 1742-8262, Journal of Building Appraisal vol. 4 no. 2 PP 59-69.
- Milstead, T.M (2013) *Residents Speak: Variables Influencing Home-Related DIY Decisions in The Former USSR; The Case of Vilnius, Lithuania*. J Hous and the Built Environment 28:113-128 DOI 10.1007/s10901-012-9289-2.
- Moleong, L.J. (2004) *Metode Penelitian Kualitatif edisi revisi*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Murwanti, S. (2009) *Perilaku Konsumen dalam Memilih Perumahan Pada Perumahan Cipta Laras Bulusulur Wonogiri*, Benefit Jurnal Manajemen dan Bisnis, Volume 13, Nomor 1, 52-60.
- Nazir, M. (2011) *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Nizar, M.A. (2015) *Kelas Menengah (Middle Class) dan Implikasinya Bagi Perekonomian Indonesia*. Journal of Economic Growth vol. 6 (4) pp 2-4.
- Nursusandhari, E. (2009) *Persepsi, Preferensi, dan Willingness to Pay Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman Sekitar Kawasan Industri*. Institut Pertanian Bogor.
- Papaioannou, J.G. (1999) *Tomorrow's World: Doom or Brilliant Ascent?* Ekistics;Jan-Jun 1999; 66, 394-396; ProQuest.
- Pradana, A.B. & Mussadun (2014) *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Masyarakat Untuk Tetap Bertempat Tinggal Di Kawasan Bencana Rob Kel. Kemijen Kec. Semarang Timur Kota Semarang*, Jurnal Ruang Volume 2, Nomor 1, 1858-3881.
- Purbosari, A. (2012) *Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta*.Universitas Diponegoro Semarang.
- Ramadhan, M. (2006) *Karakteristik Penghuni Perumahan Tertata Di Sebelah Utara dan Selatan Kota Medan (Studi Kasus: Kecamatan Medan Marelan dan Medan Johor*, Universitas Sumatera Utara.
- Rapoport, A. (2002) *The Role of Neighborhoods in The Succes of Cities*. Ekistics; Jan-Jun 2002; 69, 412-414; ProQuest.
- Sastra, M.S., Marlina E. (2006) *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Sebuah Konsep, Pedoman dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Yogyakarta
- Sinulingga, B. (2005) *Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Sinulingga, S. (2012) *Metode Penelitian edisi 2*, Medan: USU Press.
- Sugiyono. (2014) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- Usta, A. & Usta, G.K. (2010) *The Quarter: A Complex of Neighbourhood Units In Turkey*.Open House International Vol. 35, No. 1, March 2010.
- Winandari, M.I.R (2015) *Pemanfaat Ruang Terbuka Publik di Perumahan Dengan Tingkat Pendapatan Yang Berbeda. Studi Kasus: Perumahan Menengah Atas dan Perumahan Menengah Bawah di Yogyakarta*,Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Yan, A., Warouw, F. & Rengkung, M. M. (2014) *Persepsi dan Preferensi Tinggal Masyarakat Pada Area Sempadan Sungai (Studi Kasus: Kelurahan Pakowa Kota Manado)*.
- Yunus, H.S. (2000) *Struktur Tata Ruang Kota*,Yogyakarta: Pustaka Pelajar.