

PREFERENSI PEMILIHAN TIPE RUMAH DAN LOKASI PERUMAHAN PADA MASYARAKAT MENENGAH KE ATAS DI DAERAH PINGGIRAN KOTA YOGYAKARTA

Kristina Sryla Dhiu Leo

Universitas Gadjah Mada, Indonesia

Informasi Artikel:

Diterima: 30 November 2019

Naskah perbaikan: 17 Maret 2020

Disetujui: 27 Maret 2020

Tersedia Online: 23 April 2020

Kata Kunci:

preferensi tempat tinggal, masyarakat menengah ke atas, pinggiran kota

Korespondensi:

Kristina Sryla Dhiu Leo
Universitas Gadjah Mada,
Indonesia

Email:

Kristina.leo20@gmail.com

Abstrak: Pemenuhan akan tempat tinggal di area pusat Kota Yogyakarta semakin hari semakin terbatas sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk kota dan keterbatasan lahan untuk membangun tempat tinggal membuat warga kota memilih untuk mencari tempat tinggal di daerah pinggiran kota. Hal ini berdampak pada tumbuhnya perumahan-perumahan formal di pinggiran kota yang menjadi daya tarik masyarakat khususnya masyarakat menengah ke atas dalam memilih hunian sesuai dengan preferensi dan kriteria yang diinginkan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui preferensi pemilihan lokasi perumahan dan tipe hunian pada masyarakat menengah ke atas dan mengetahui hubungan antara karakteristik sosial ekonomi individu/rumah tangga dengan pemilihan tipe rumah. Metode yang digunakan adalah menggunakan pendekatan deduktif dengan analisis deskriptif guna mengetahui preferensi pemilihan lokasi perumahan dan analisis tabulasi silang untuk mengetahui hubungan antara status sosial masyarakat dengan tipe rumah di wilayah penelitian. Teknik Pengumpulan data menggunakan kuesioner dan observasi lapangan. Hasil akhir penelitian ini menyatakan bahwa faktor keamanan dan kenyamanan merupakan faktor yang paling berpengaruh dalam memilih lokasi perumahan bagi masyarakat menengah keatas, faktor selanjutnya adalah kondisi fisik perumahan dan investasi. Karakteristik kondisi sosial ekonomi yang memiliki korelasi dengan pemilihan tipe rumah pada masyarakat menengah ke atas adalah tingkat pendapatan.

Copyright © 2020 Institut Teknologi Nasional Yogyakarta

This open access article is distributed under a

Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

1. PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan Kota Yogyakarta dengan tingkat kepadatan rumah tangga per km² mencapai angka 4.512 dan laju pertumbuhan penduduk Kota Yogyakarta tahun 2010-2017 mencapai 1,17% menyebabkan masyarakat kota mengalami kesulitan dalam mengakses tempat tinggal dalam lingkungan pusat kota. Hal ini mengakibatkan masyarakat kota beramai-ramai menuju ke pinggiran kota dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggalnya karena faktor harga tanah yang masih relatif rendah, lingkungan yang menjanjikan kenyamanan dan nilai investasi.

Dalam Ahmadi (2005) menyimpulkan bahwa terdapat korelasi antara alokasi perumahan dengan perkembangan fisik area pinggiran kota, dimana kecenderungan peletakan lokasi perumahan baik dibangun oleh pengembang, swasta maupun oleh masyarakat sendiri di daerah pinggiran berpengaruh terhadap perkembangan area pinggiran. Keberadaan perumahan dipinggiran kota tersebut didominasi kepemilikannya oleh masyarakat menengah ke atas selain digunakan sebagai tempat tinggal juga sekaligus sebagai barang investasi jangka panjang. Hal ini sejalan dengan yang diungkapkan oleh Yunus (2008:19) dan Hooimeijer dan Oskamp (1996:318) bahwa masyarakat



yang berstatus ekonomi tinggi atau masyarakat yang mengalami peningkatan pendapatan memiliki kecenderungan untuk bertempat tinggal di daerah pinggiran kota/ *peripheral locations* atau bagian dari wilayah peri-urban yang fasilitasnya kurang namun, memberikan tawaran kepuasan dalam hal kenyamanan bertempat tinggal. Fenomena perkembangan kota ini, dimanfaatkan oleh para *developer* dalam membuka kawasan perumahan baru dengan memperhatikan aspek lokasi, tipe rumah, fasilitas, desain hingga harga rumah (Sari dan Saam, 2016). Menurut Budiharjo (2009:72) rumah menjadi suatu tempat di mana seseorang individu akan diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat, untuk itu rumah menjadi suatu kebutuhan mendasar dalam kehidupan manusia untuk itu pemilihan tempat tinggal menjadi suatu hal utama yang perlu diprioritaskan dan direncanakan secara baik. Setiap orang memiliki prioritas tersendiri dalam memilih hunian yang diinginkan sehingga banyak aspek yang menjadi bahan pertimbangan dalam kegiatan tersebut (Rahmadaniyati, et al.,2012:2). Menurut Beamish, et al (2001:2) menyatakan bahwa orang-orang di kelas yang berbeda cenderung memiliki perbedaan dalam preferensi dan pilihan tempat tinggal.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Listyorini (2012) dan Gunawan (2018) menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara kondisi status sosial ekonomi rumah tangga dengan kemampuan dalam memilih tempat tinggal. Kondisi status sosial ekonomi berpengaruh terhadap pemilihan perumahan terletak pada cara pandang yang disesuaikan dengan standar yang telah ditetapkan pada kelas kelompoknya (status sosial) atau individu seiring dengan adanya perubahan dalam kondisi kehidupan rumah tangga baik dalam aspek social ekonomi maupun lingkungan yang ada di sekitarnya. Menurut Carswell (2012:615) preferensi pemilihan tempat tinggal perumahan mencerminkan jenis situasi perumahan yang diinginkan dan mencakup banyak dimensi perumahan, termasuk tipe struktural, kepemilikan, lokasi, jumlah anggota keluarga, dan kebijakan pemerintah. Preferensi tempat tinggal digambarkan sebagai serangkaian tahapan, yang dilaksanakan secara berurutan berdasarkan siklus kehidupan keluarga yang dimulai dengan tahap pembentukan keluarga inti (hidup bersama/pernikahan), memiliki anak, anak-anak berpindah, dan pembubaran (perceraian atau kematian pasangan) yang memiliki pengaruh perubahan dalam ukuran dan komposisi rumah tangga serta kondisi tempat tinggal (Wong, 2002:1).

Berdasarkan gambaran diatas, maka perlu dilakukan penelitian ini guna untuk mengetahui preferensi tipe rumah dan lokasi perumahan pada masyarakat menengah ke atas mengingat fenomena ini sangat menarik untuk dibahas sebab preferensi masyarakat menengah ke atas mengenai hunian/tempat tinggal memiliki perbedaan yang cukup besar dengan preferensi bermukim masyarakat pada umumnya. Hal ini dikaitkan dengan cara pandang atau standar yang ditetapkan oleh kelompok masyarakat kelas menengah dalam memilih suatu tempat tinggal. Faktor lainnya adalah masih banyak anggapan atau asumsi yang menyatakan bahwa keberadaan pola perpindahan tempat tinggal masyarakat menengah ke atas tidak berpengaruh sama sekali terhadap perkembangan kota yang memicu munculnya masalah *urban sprawl* di daerah perkotaan pada umumnya. Namun, jika dilihat pada realitasnya di lapangan masyarakat menengah ke atas memiliki pengaruh yang cukup besar dalam perkembangan kota salah satunya melalui aktifitas jual beli aset rumah atau perumahan yang lokasinya di sebagian besar pada kawasan pinggiran kota yang berdampak pada fenomena perkembangan kota. Tulisan ini menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal masyarakat menengah ke atas di lokasi pinggiran Kota Yogyakarta sehingga dapat memberikan beberapa solusi alternatif berupa gambaran pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang ideal bagi semua lapisan masyarakat khususnya masyarakat menengah ke atas sesuai dengan preferensi rumah tangga yang lebih fleksibel serta menjadi salah satu solusi dalam penataan pola perumahan pinggiran kota yang lebih *sustainable* dan terarah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif dengan metode analisis kuantitatif deskriptif. Lokasi penelitian dilakukan di Kota Yogyakarta dengan fokus amatan yang meliputi keseluruhan wilayah perumahan di daerah pinggiran Kota Yogyakarta. Daerah pinggiran Kota Yogyakarta yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah desa-desa di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul

yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta. Lokasi penelitian ini mencakup 14 desa yang secara administratif masuk di dalam 5 kecamatan yakni Kecamatan Depok, Kecamatan Mlati, Kecamatan Gamping, Kecamatan Sewon, Kecamatan Banguntapan, dan Kecamatan Kasihan. Penelitian ini dilakukan dengan metode survei, yakni pengambilan sampel dari suatu populasi dengan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpul data. Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan perumahan yang ada di wilayah pinggiran Kota Yogyakarta, berdasarkan data dari dinas terkait dan hasil observasi ± 250 perumahan yang dalam wilayah penelitian.

Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *stratified Random sampling* atau pengambilan sampling berstrata. Tahap-tahap pengambilan sampel perumahan dan sampel responden, yaitu:

a. Tahap Pertama

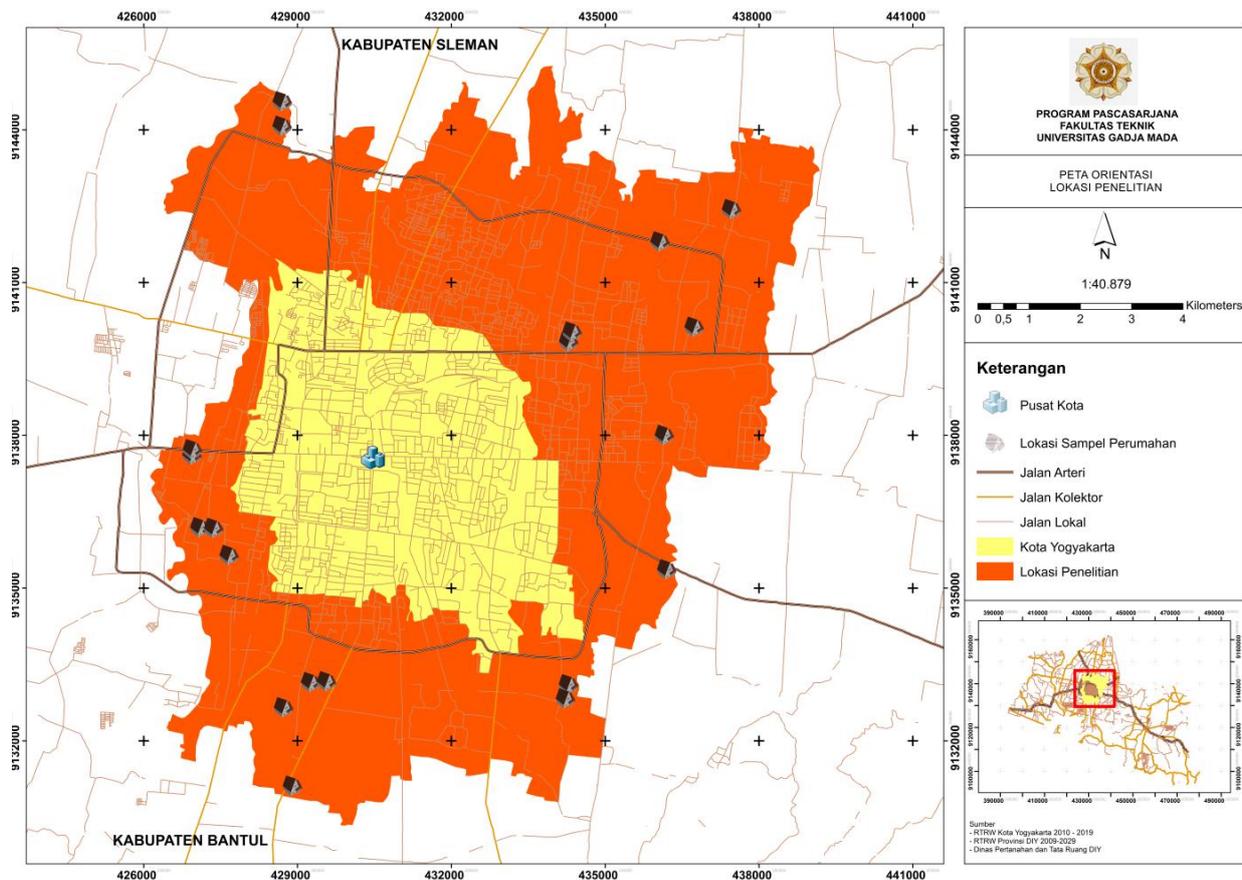
Data perumahan yang tersebar di wilayah penelitian dikelompokkan ke dalam beberapa kelompok populasi berdasarkan kelas status sosial yang dilihat dari harga perumahan yang ditempati dengan karakteristik kelompok sebagai berikut: kelompok masyarakat kelas menengah (*harga Rp350.000.000-Rp 750.000.000*) dan kelompok masyarakat kelas atas (*>Rp 750.000.000*). Dari perumahan tersebut maka di pilih kembali kelompok perumahan sebanyak 20 perumahan dengan total 1.102 unit rumah secara *purposive* yang dianggap mewakili masing-masing kelompok populasi yang ada. Pembagian jumlah kelompok masyarakat berdasarkan harga perumahan yang ditempati di daerah pinggiran Kota Yogyakarta yakni:

- **Kelompok 1** (*upper class*): perumahan dengan harga >Rp 750.000.000 berjumlah 10 perumahan dengan total unit rumah berjumlah 742 unit.
- **Kelompok 2** (*middle class*): perumahan dengan harga Rp 350.000.000 - Rp 750.000.000 berjumlah 10 perumahan dengan total unit rumah berjumlah 360 unit.

Tabel 1. Karakteristik Sebaran Populasi Perumahan di Pinggiran Kota Yogyakarta

Kelas Masyarakat	Nama Perumahan	Lokasi	Jumlah Sampel
Kelas Atas (<i>Upper Class</i>)	Perumahan Kinara Puri	Maguwoharjo	3
	Perum Casa Grande	Maguwoharjo	7
	Perum Bale Mulia	Trihanggo	11
	Jogja Town	Depok	1
	Perumahan Griya Kuantan	Depok	11
	Laguna Spring Jogja	Baturetno	6
	Perumahan Alam Persada	Caturtunggal	7
	Graha Nirmala	Tirtonirmolo	5
	Perum Griya Alvita	Ngestiharjo	9
	Janti Buana Asri	Ngestiharjo	3
Kelas Menengah (<i>Middle Class</i>)	Perumahan Graha Nirmala	Tirtonirmolo	5
	Perumahan Griya Tirtanirmala Asri	Tirtonirmolo	1
	Perum Pesona Nirmala	Tirtonirmolo	1
	Perum Puri Wirokerten Asri	Wirokerten	1
	Perum Puri Seturan Indah	Maguwoharjo	1
	Perum Pelem Sewu Baru	Panggunharjo	3
	Pelem Sewu Resort	Panggunharjo	2
	Perum Alam Citra	Panggunharjo	6
	Perum Bumi Mandiri Wirokerten	Wirokerten	7
	Puri Sewon Asri	Bangunharjo	3

(sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY, 2015)



Gambar 1. Peta Sebaran Sampel Perumahan

b. Tahap kedua

Tahap penentuan sampel masing-masing kelas kelompok yaitu dari 20 perumahan yang dipilih kemudian diambil sampel rumah tangga/keluarga sebagai unit amatan. Dalam penelitian ini penentuan sampel rumah berdasarkan rumus Slovin adalah sebanyak 92 responden. Pada tahap terakhir perhitungan jumlah sampel berdasarkan strata atau *stratified random sampling* secara proposional yakni;

- **Kelompok I** : Masyarakat kaya $= 742/1.102 \times 92 = 62$ Responden
- **Kelompok II** : Masyarakat menengah $= 360/1.102 \times 92 = 30$ Responden

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui kegiatan observasi lapangan yang dilakukan di beberapa titik perumahan menengah-mewah untuk melihat dan merekam suasana karakteristik aktivitas sosial ekonomi di lokasi tersebut. Selain itu dilakukan pembagian kuesioner dan beberapa wawancara kepada para responden untuk diisi dan dikembalikan atau dapat dijawab langsung di bawah pengawasan peneliti. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian yakni menggunakan statistik deskriptif dan tabulasi silang untuk menginterpretasikan keterkaitan antara status sosial masyarakat dengan faktor pemilihan lokasi perumahan dan tipe rumah di wilayah penelitian. Karakteristik sebaran sampel perumahan di Pinggiran Kota Yogyakarta dapat dilihat pada Tabel 1 dan Gambar 1.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Karakteristik Responden

Data karakteristik responden masyarakat menengah ke atas digunakan untuk mengetahui rentang *usia*, tingkat pendidikan, tingkat penghasilan dan jenis pekerjaan dari masing-masing responden pada masing-masing kelompok kelas.

1) Usia

Responden kategori kelas keatas didominasi oleh responden dengan rentang usia 41-50 tahun sebanyak 32,26% dan pada kelompok responden kelas menengah didominasi oleh responden yang berusia 31-40 tahun yang berjumlah 10 orang (33,33%). Hal ini menunjukkan secara umum masyarakat kelas menengah keatas masuk dalam kategori usia produktif dengan kondisi perekonomian yang stabil dan mantap, sehingga mampu untuk memiliki rumah sendiri dan mampu menjangkau perumahan dengan harga yang relatif mahal.

2) Tingkat Pendidikan

Masyarakat menengah ke atas sebagian besar merupakan lulusan Strata-1 (S1) sebanyak 56,57% untuk responden kelas menengah dan responden kelas atas sebanyak 58,06%. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat menengah ke atas memiliki tingkat pendidikan yang baik.

3) Jenis Pekerjaan

Wiraswasta merupakan jenis pekerjaan sebagian masyarakat menengah ke atas di daerah pinggiran Kota Yogyakarta. Pada masyarakat kelas menengah responden yang bekerja sebagai wiraswasta sebanyak 33% dan pada kelompok masyarakat kelas atas sebanyak 43,55%.

4) Tingkat Penghasilan

Sebagian besar kepala keluarga pada kelas atas di daerah pinggiran Kota Yogyakarta memiliki penghasilan/bulan hingga mencapai \geq Rp 13.000.000 yang berjumlah 21 orang 36,84% dan pada kelompok masyarakat menengah didominasi oleh masyarakat yang berpenghasilan antara Rp6.700.000-Rp8.700.000 dengan jumlah 13 orang (48,15%), dengan penghasilan kelompok tersebut mampu membeli atau mengakses perumahan menengah hingga mewah pinggiran Kota Yogyakarta.

3.2. Karakteristik Hunian

1) Status Tinggal

Dominasi pada masyarakat kelas menengah ke atas memiliki status tinggal bersama suami istri dimana masing-masing berjumlah 61 orang (98,%) dan 28 orang (93,3 %) sedangkan untuk status tinggal yang masih bersama orang tua masing-masing berjumlah 1 orang (1,61%) dan 2 orang (6,67%).

2) Status Kepemilikan Rumah

Secara umum status kepemilikan tempat tinggal pada kelompok responden menengah ke atas merupakan milik sendiri masing-masing berjumlah 62 orang (100%) dan 27 orang (80%). Hal tersebut menunjukkan bagaimana keseriusan masyarakat kelas menengah ke atas dalam mendapatkan tempat tinggal yang diinginkan, kelompok ini sudah memikirkan beberapa hal penting untuk kenyamanan tempat tinggal mereka.

3) Tipe Bangunan Rumah

Tipe bangunan tempat tinggal yang ditempati oleh setiap responden kategori kelas atas didominasi tipe rumah dengan ukuran 169 m² - 216 m² sebanyak 24,19% dan responden kategori kelas menengah didominasi oleh responden dengan tipe bangunan rumah yang ditempati berukuran 73 m² - 120 m² berjumlah 43,33%. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat kelas atas cenderung memilih tempat tinggal dengan ukuran bangunan yang lebih luas dan mewah, dimana menjadi salah satu aspek dalam menunjukkan adanya peningkatan kualitas kehidupan dan kesejahteraan seorang individu dalam lingkungannya sedangkan pada responden kelas menengah cenderung untuk memilih tempat tinggal yang disesuaikan dengan kebutuhan yang mendasar seperti jumlah anggota keluarga, fasilitas perumahan dan kemampuan finansial yang dimiliki.

4) Cara Memiliki Rumah

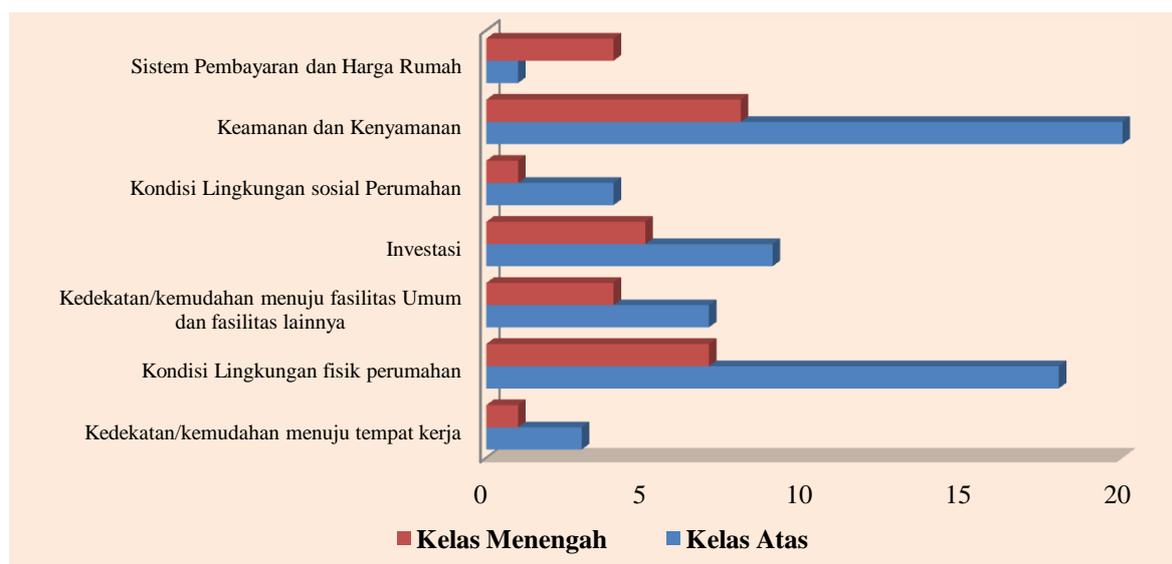
Sebagian besar responden membeli secara langsung dari developer dengan jumlah 38 orang (61,29 %) untuk kelas atas dan 13 orang (54,17%) dari kelas menengah. Pada kelas menengah masyarakat yang mendapatkan tempat tinggal melalui proses mengganti atau membeli dari pemilik sebelumnya berjumlah 4 orang (16,67%) dan untuk kelas atas berjumlah 19 orang (30,65%)

selanjutnya yang berasal dari warisan orang tua berjumlah 7 orang (29,17%) untuk kelas menengah dan untuk kelas atas berjumlah 5 orang (8,06%).

3.3. Analisis Preferensi Pemilihan Lokasi Perumahan dan Tipe rumah Pada Masyarakat Menengah ke Atas

Preferensi perumahan dapat juga diartikan sebagai keinginan untuk memilih dan memiliki suatu kondisi atribut perumahan dengan penghuni sebagai subyek pengambil keputusan (*decision making*) sehingga didalamnya terkandung makna suatu proses penghuni mewujudkan kondisi rumah yang diinginkannya (Triyuly, 2010 : 2).

Karakteristik preferensi masyarakat menengah ke atas dalam memilih lokasi hunian bertujuan untuk memberikan gambaran terkait dengan faktor-faktor yang berpengaruh dalam preferensi pemilihan perumahan di pinggiran Kota Yogyakarta. Terdapat beberapa perbedaan faktor pertimbangan antara kelompok masyarakat kelas menengah dan kelompok masyarakat kelas atas dalam memilih lokasi perumahan. Grafik alasan pemilihan lokasi hunian pada masing-masing kelas kelompok dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Pemilihan Tempat Tinggal Masyarakat Menengah Ke Atas Di Pinggiran Kota Yogyakarta
(sumber: Olah Data Penulis 2019)

Berdasarkan grafik (Gambar 2) secara umum alasan pemilihan lokasi tempat tinggal dan tipe rumah bagi masyarakat kelas menengah ke atas terdiri dari beberapa faktor yakni: faktor keamanan dan kenyamanan, kondisi fisik perumahan dan investasi. Namun, terdapat beberapa faktor tambahan yang membedakan antara masyarakat kelas menengah dan kelas atas dalam memilih lokasi tempat tinggal. Perbedaan kedua kelas terletak pada pengaruh faktor sistem pembayaran dan harga rumah dalam memilih hunian serta kedekatan dengan fasilitas umum.

Berdasarkan data usia, pada masyarakat kelas menengah di pinggiran Kota Yogyakarta didominasi oleh responden yang berusia 31-40 tahun dengan status telah menikah sehingga masuk dalam kategori keluarga muda dimana keluarga tersebut memasuki tahapan melahirkan hingga membesarkan anak, hal ini berimplikasi pada pemilihan lokasi tempat tinggal selain memperhatikan harga perumahannya, juga memperhatikan aspek kedekatan dengan fasilitas umum seperti fasilitas pendidikan dan kesehatan. Sedangkan pada kelompok masyarakat kelas atas didominasi oleh kategori usia 41-50 tahun dimana berdasarkan data usia tersebut, kelompok rumah tangga kelas atas masuk dalam tahapan dimana anak-anak mulai meninggalkan orang tua untuk melanjutkan pendidikan atau mulai bekerja dan secara ekonomi keluarga ini sudah mantap, sehingga mampu membeli perumahan yang relatif mahal meskipun jauh dari fasilitas-fasilitas umum dan fasilitas lainnya dan pada masa ini mereka mulai melakukan investasi untuk persiapan di hari tuanya nanti.

Hal ini menunjukkan bahwa pada umumnya bagi kalangan masyarakat kelas atas aspek harga tidak menjadi permasalahan, namun bagi masyarakat kelas menengah faktor harga menjadi salah satu pertimbangan meskipun bukan sebagai faktor dominan dalam mendapatkan tempat tinggal yang diharapkan. Berdasarkan faktor-faktor tersebut dapat disimpulkan bahwa faktor keamanan dan kenyamanan sebagai salah satu prioritas utama yang patut untuk dipertimbangkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, bagi kelompok ini aspek non fisik dari sebuah perumahan seperti *prestise*, bagi mereka rumah bukan lagi hanya sekedar pemenuhan kebutuhan pokok tetapi merupakan pemenuhan kebutuhan akan ekspresi diri. Faktor lainnya seperti kondisi fisik perumahan menjadi prioritas selanjutnya dalam memilih hunian, fisik perumahan yang dimaksud meliputi tata letak bangunan, tipe dan masa bangunan. Rumah dapat menjadi suatu tolak ukur bagi seseorang dalam menunjukan status sosial ekonominya dalam kehidupan masyarakat. Menurut Sunarto (2004:120) menyatakan bahwa status seseorang tercermin pula dari tipe dan letak tempat.

Berdasarkan data tipe rumah pada masyarakat menengah ke atas di pinggiran Kota Yogyakarta, menunjukkan bahwa masyarakat kelas atas cenderung memilih tempat tinggal dengan ukuran bangunan yang lebih luas dan mewah, dimana tempat tinggal tersebut dapat menjadi salah satu aspek dalam menunjukan adanya peningkatan kualitas kehidupan dan kesejahteraan seorang individu dalam lingkungannya sedangkan pada responden kelas menengah cenderung untuk memilih tempat tinggal yang disesuaikan dengan kebutuhan yang mendasar seperti jumlah anggota keluarga, fasilitas perumahan dan kemampuan finansial yang dimiliki. Investasi menjadi salah satu faktor selanjutnya yang dipertimbangkan oleh masyarakat menengah ke atas mengingat saat ini investasi properti menjadi pilihan masyarakat yang mampu memberikan keuntungan di masa yang akan datang.

Hal ini sejalan dengan yang diungkapkan oleh (Nurhadi 2004) dan (Hapsari dan Dewi 2012) dalam hasil penelitiannya mengungkapkan bahwa masyarakat berpenghasilan menengah ke atas sudah tidak lagi menganggap rumah sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, tapi ke arah kebutuhan yang sifatnya sebagai pemuas keinginan mereka disamping digunakan sebagai investasi jangka panjang.

3.4. Analisis Hubungan Antara Karakteristik Pemilihan Tipe Rumah dengan Kondisi Sosial Ekonomi Individu/Rumah Tangga

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui hubungan antara karakteristik pemilihan tipe rumah dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat menengah ke atas yang terdiri dari jumlah anggota keluarga, tingkat pendidikan, status pekerjaan dan tingkat penghasilan. Analisis ini menggunakan analisis tabulasi silang. Berikut hasil analisis yang didapat;

1. Jumlah Anggota Keluarga

Berdasarkan hasil uji *chi-square*, diperoleh hasil yang tidak signifikan dimana nilai signifikansi sebesar 0,789 (Tabel 2) yang berarti nilai tersebut lebih besar dari α (0,05). Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan antara jumlah anggota keluarga dengan pemilihan tipe rumah.

Tabel 2. Chi-square Test antara Jumlah anggota Keluarga dengan Pemilihan Tipe Rumah

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	7,953 ^a	12	,789
Likelihood Ratio	9,164	12	,689
N of Valid Cases	92		

(sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019)

Pada nilai *contingency coefficient* apabila nilai mendekati 1 maka hubungan antara jumlah anggota keluarga dengan pemilihan tipe rumah yang dihuni memiliki kaitan yang erat. Berdasarkan hasil analisis pada Tabel 3 diketahui nilai *contingency coefficient* adalah sebesar 0,282, nilai ini menunjukkan bahwa korelasi antara kedua variabel tersebut lemah atau tidak memiliki kaitan karena nilainya menjauhi 1. Hal ini menunjukkan bahwa bagi masyarakat menengah ke atas, jumlah anggota keluarga tidak menjadi pertimbangan bagi individu/rumah tangga dalam melakukan pemilihan tipe rumah.

Tabel 3. Symmetric Measures Jumlah Anggota Keluarga Terhadap Pemilihan Tipe Rumah

		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,294	,789
	Cramer's V	,170	,789
	Contingency Coefficient	,282	,789
N of Valid Cases		92	

(sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019)

2. Tingkat Pendidikan

Dari perhitungan dengan uji *chi-square*, diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,057 (Tabel 4). Nilai ini lebih besar dari nilai α (0,05), sehingga H_0 diterima. Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan antara tingkat pendidikan dengan pemilihan tipe hunian bagi masyarakat menengah ke atas.

Tabel 4. *Chi-square Test* antara Pemilihan Tipe Rumah Dengan Tingkat Pendidikan

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	25,824 ^a	16	,057
Likelihood Ratio	25,873	16	,056
N of Valid Cases	92		

(sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019)

Berdasarkan nilai *contingency coefficient* pada Tabel 5 yakni sebesar 0,468 menunjukkan bahwa hubungan atau korelasi antara tingkat pendidikan dan pemilihan tipe perumahan adalah lemah karena menjauhi 1 atau dapat dikatakan tidak ada korelasi antara kedua variabel tersebut.

Tabel 5. Symmetric Measures Tingkat Pendidikan Terhadap Pemilihan Tipe Rumah

		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,530	,057
	Cramer's V	,265	,057
	Contingency Coefficient	,468	,057
N of Valid Cases		92	

(sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019)

3. Status Pekerjaan

Dari perhitungan dengan uji *chi-square*, diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,850 (Tabel 6). Nilai ini lebih besar dari nilai α (0,05), sehingga H_0 diterima. Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan antara tingkat pendidikan dengan pemilihan tipe hunian bagi masyarakat menengah ke atas.

Tabel 6. *Chi-square Test* antara Pemilihan Tipe Rumah Dengan Status Pekerjaan

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	7,113 ^a	12	,850
Likelihood Ratio	7,679	12	,810
Linear-by-Linear Association	,158	1	,691
N of Valid Cases	92		

(sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019)

Adanya korelasi yang kuat, dapat dilihat dari nilai *contingency coefficient* pada Tabel 7. Apabila nilai mendekati 1 maka hubungan antara status pekerjaan dengan pemilih tipe rumah memiliki korelasi yang kuat. Berdasarkan hasil analisis didapat nilai *contingency coefficient* sebesar 0,268 yang berarti hubungan antara kedua variabel tersebut lemah atau tidak berhubungan.

Tabel 7. *Symmetric Measures* Status Pekerjaan Terhadap Pemilihan Tipe Rumah

		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,278	,850
	Cramer's V	,161	,850
	Contingency Coefficient	,268	,850
N of Valid Cases		92	

(sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019)

4. Tingkat Penghasilan

Berdasarkan nilai *pearson chi-square* yakni 0,008 (Tabel 8) yang berarti $<$ dari nilai α (0,05) maka dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan antara besaran tingkat penghasilan individu/rumah tangga pada masyarakat menengah ke atas dengan pemilihan tipe rumah.

Tabel 8. *Chi-square Test* antara Pemilihan Tipe Rumah Dengan Tingkat penghasilan

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	13,872 ^a	4	,008
Likelihood Ratio	14,503	4	,006
Linear-by-Linear Association	12,538	1	,000
N of Valid Cases	92		

(sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019)

Berdasarkan nilai *contingency coefficient* pada Tabel 9 yakni sebesar 0,362 yang berarti hubungan antara kedua variabel tersebut memiliki kaitan yang erat. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat penghasilan yang diperoleh maka semakin tinggi pula standar pemilihan tipe rumah yang diinginkan. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Budiharjo (2009:72), menyatakan bahwa rumah tidak sekedar dilihat sebagai benda mati, produk atau komoditi yang

“mandek” melainkan sebagai jasad hidup proses yang dinamis dan berkembang terus sesuai dengan siklus kehidupan manusia, pertumbuhan keluarga dan peningkatan kondisi sosial ekonomi.

Tabel 9. *Symmetric Measures* Tingkat Penghasilan Terhadap Pemilihan Tipe Rumah

		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,388	,008
	Cramer's V	,388	,008
	Contingency Coefficient	,362	,008
N of Valid Cases		92	

(sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019)

Berdasarkan hasil analisis tabulasi silang secara keseluruhan terkait hubungan antara karakteristik pemilihan tipe rumah dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat menengah ke atas di daerah pinggiran Kota Yogyakarta, menunjukkan bahwa hanya tingkat pendapatan yang berpengaruh atau menjadi faktor penting yang dipertimbangkan oleh masyarakat menengah ke atas dalam memilih tipe hunian, sedangkan tingkat pendidikan, jenis pekerjaan dan jumlah anggota keluarga bagi masyarakat menengah ke atas di pinggiran Kota Yogyakarta tidak berpengaruh terhadap preferensi pemilihan tipe rumah yang ingin ditempati.

4. KESIMPULAN

Bagi masyarakat kelas menengah ke atas di daerah pinggiran Kota Yogyakarta faktor keamanan dan kenyamanan sebagai salah satu prioritas utama yang patut untuk dipertimbangkan, bagi kelompok ini aspek non fisik dari sebuah perumahan merupakan pemenuhan kebutuhan dasar akan ekspresi diri. Kondisi fisik perumahan menjadi faktor kedua yang mempengaruhi penghuni dalam memilih hunian fisik perumahan yang dimaksud menunjukkan bagi masyarakat menengah ke atas meliputi tata letak bangunan, tipe dan masa bangunan, serta ketersediaan fasilitas sarana prasarana pendukung lainnya pada perumahan tersebut. Faktor ketiga bagi masyarakat kelas menengah ke atas dalam memilih tempat tinggal adalah faktor investasi. Faktor keempat untuk masyarakat kategori kelas atas adalah faktor kedekatan/kemudahan menuju fasilitas umum dan fasilitas lainnya.

Sedangkan untuk masyarakat kelas menengah ditambah dengan faktor sistem pembayaran dan harga rumah. Bagi kalangan masyarakat kelas atas aspek harga tidak menjadi faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan perumahan, namun bagi masyarakat kelas menengah faktor harga dan kedekatan dengan fasilitas umum dan fasilitas lainnya menjadi salah satu pertimbangan meskipun bukan faktor dominan dalam mendapatkan tempat tinggal yang diharapkan. karakteristik kondisi sosial ekonomi masyarakat menengah yang berhubungan dengan pemilihan tipe rumah pada masyarakat menengah ke atas adalah tingkat pendapatan, sedangkan aspek tingkat pendidikan, jenis pekerjaan dan jumlah anggota keluarga tidak berpengaruh terhadap preferensi pemilihan tipe rumah yang ingin ditempati.

5. REFERENSI

- Ahmadi, A., 2005. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Fisik Area Pinggiran Kota Berdasarkan Aspek Persepsi Bermukim Pada Kota Sengkang Propinsi Sulawesi Selatan. Universitas Diponegoro, Semarang.
- Beamish, Julia O., Rosemary Carucci Goss, dan JoAnn Emmel. 2001. “Lifestyle Influences on Housing Preferences.” *Housing and Society* 28(1-2): 1-28.
- Budiharjo, Eko. 2009. *Arsitektur Perumahan dan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Carswell, Andrew T. 2012. *The Encyclopedia of Housing, Second Edition*. Sage Publications, Inc.

- Gunawan, Kristian. 2018. " Analisis Keinginan Pembelian Properti Tempat Tinggal Tipe Menengah di Kota Surabaya". 4: 89-100
- Hapsari, Intan, dan Santy Paulla Dewi. 2012. "Efektivitas Pembangunan Perumahan di Wilayah Pinggiran Kota Semarang Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah." 8: 12–21.
- Hooimeijer, Pieter, dan Anton Oskamp. 1996. "A Simulation Model of Residential Mobility and Housing Choice." *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 11(3): 313–36.
- Listyorini, Sari. 2012. " Analisis Faktor-Faktor Gaya Hidup Dan Pengaruhnya Terhadap Pembelian Rumah Sehat Sederhana". 12-24
- Nurhadi, Imam. 2004. "Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan Di Kota Tangerang." Universitas Diponegoro.
- Rahmadaniyati, Desy, Muhammad Faqih, dan Arina Hayati. 2012. "Housing Preference for Low-Income People in Indonesia." : 12.
- Sari, Gina Purnama, Zulfan Saam. 2016. "Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap preferensi penghuni memilih perumahan di Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru." : 12.
- Sunarto, Kamanto. 1993. *Pengantar Sosiologi*. Jakarta: Lembaga Penerbit FEUI.
- Triyuly, Wienty. 2010. "Identifikasi Preferensi Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Palembang Berdasarkan Metode Hierarchical Cluster Dan Discriminat Analysis." : 10.
- Wong, Grace K.M. 2002. "A Conceptual Model of the Household's Housing Decision-Making Process: The Economic Perspective." *Review of Urban and Regional Development Studies* 14(3): 217–34.
- Yunus, Hadi Sabari. 2008. *Dinamika Wilayah Peri Urban: Determinan Masa Depan Kota*. Pustaka Pelajar.