

## **Faktor-Faktor yang Menentukan Persepsi Masyarakat Dalam Menentukan Tempat Tinggal di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang**

<sup>1</sup>Amri Arrasyid, <sup>2</sup>Ria Haryatiningsih, <sup>3</sup>Asnita Farida Sebayang  
<sup>1,2,3</sup>*Prodi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Islam Bandung,  
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

*email: <sup>1</sup>mrlusioner@gmail.com, <sup>2</sup>ria.haryatiningsih@gmail.com, <sup>3</sup>ridaasnita@gmail.com*

**Abstarct.** The attraction in Jatinangor Sub-district encourages Jatinangor Sub-district to become the center of growth. The attraction is among others, the educational center and part of Metropolitan Bandung. From these appeals, the population growth rate and land use for residential areas are increasing. This study aims to identify people's perceptions of factors that can encourage people's decision to live in Jatinangor sub-district. The research type is quantitative descriptive with field survey method. Respondents in this study were 100 heads of household with random sampling method. The results of the study found that accessibility variables are the most dominant factor of people in choosing a place to live (having the highest score).

**Keyword:** Housing Decision, Growth Pole, Perception

**Abstrak.** Daya tarik yang ada di Kecamatan Jatinangor mendorong Kecamatan Jatinangor menjadi pusat pertumbuhan. Daya tarik tersebut antar lain, pusat pendidikan dan bagian dari Metropolitan Bandung. Dari daya tarik tersebut membuat meningkatnya laju pertumbuhan penduduk serta penggunaan lahan untuk kawasan pemukiman. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi persepsi masyarakat terhadap faktor-faktor yang dapat mendorong keputusan masyarakat untuk bertempat tinggal di Kecamatan Jatinangor. Jenis penelitian adalah deskriptif kuantitatif dengan metode survey lapangan. Responden dalam penelitian ini sebanyak 100 kepala keluarga dengan metode random sampling. Hasil dari penelitian menemukan variabel aksesibilitas merupakan faktor yang paling dominan masyarakat dalam memilih tempat tinggal (memiliki skor tertinggi).

**Kata Kunci:** Persepsi, Keputusan Tempat Tinggal, Pusat Pertumbuhan, Aksesibilitas

### **A. Pendahuluan**

Sebuah kota terbentuk di tunjukan oleh komposisi jumlah penduduknya yang relatif tinggi. Sjafrizal (2012) mengungkapkan besarnya sebuah kota ditentukan oleh jumlah penduduk yang berdiam pada kota bersangkutan. Kota mempunyai besaran dan ukuran yang berbeda mulai dari kota kecil dengan penduduk di bawah 100.000 jiwa sampai ke kota metropolitan dengan penduduk di atas satu juta jiwa. Selain itu, sebuah wilayah yang terdapat pemusatan kegiatan atau pusat pertumbuhan, maka berubah status hukumnya menjadi kota administratif.

Adanya pusat pertumbuhan pada suatu daerah dapat menjadi daya tarik sebuah kota ataupun wilayah. Hal ini mendorong daerah tersebut berubah menjadi sebuah perkotaan. Daya tarik inilah yang mampu menyerap sejumlah penduduk untuk bertempat tinggal di perkotaan. Daya tarik akan mendorong penduduk untuk mendiami sejumlah lahan sehingga terjadinya penumpukan atau terkonsentrasinya penduduk di sekitar wilayah tersebut. Banyaknya penduduk ini berdampak pada upaya pembangunan sarana dan prasarana dan meningkatkan perekonomian dalam kota.

Perkembangan kota tidak bisa lepas dari adanya perkembangan dari sebuah kabupaten itu sendiri meski secara umum kabupaten dan kota memiliki wewenang yang sama tapi secara administratif pembagian wilayah kabupaten mencakup kota itu sendiri, Provinsi Jawa Barat memiliki 26 Kabupaten dan Kota, baik kota besar maupun kota kecil. Kabupaten yang memiliki pertumbuhan penduduk terbesar tahun 2013 adalah Kabupaten Bogor yaitu sebesar 4.25% sedangkan laju pertumbuhan yang

rendah adalah Kabupaten Majalengka yaitu sebesar 1,57%. Kabupaten Sumedang memiliki pertumbuhan penduduk yang moderate. Perkembangan suatu wilayah sangat didukung oleh perkembangan wilayah sekitarnya. Begitu juga perkembangan kota Bandung sebagai wilayah metropolitan Bandung sangat didukung oleh kemajuan wilayah sekitarnya.

Berdasarkan surat keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Jawa Barat nomor: 583/SK-PIK/1986 Sumedang sebagai salah satu wilayah yang termasuk dalam kawasan metropolitan Bandung. Di Sumedang itu sendiri terdapat wilayah Jatinangor sebagai wilayah yang paling dekat dengan kota Bandung. Oleh karena itu, Jatinangor ditetapkan sebagai sub pusat (*sub Center*) yang mempunyai fungsi sebagai pembangkit pertumbuhan lokal dan pusat pendidikan dalam penataan Kawasan Metropolitan Bandung.

Kawasan metropolitan menurut Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang adalah kawasan perkotaan yang terdiri atas sebuah kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa.

Jatinangor ditetapkan sebagai sub-pusat (*sub-centre*) yang mempunyai fungsi sebagai pembangkit pertumbuhan lokal dan pusat pendidikan dalam penataan Kawasan Metropolitan Bandung. Untuk mendukung fungsi tersebut, sehingga Jatinangor ditetapkan sebagai kawasan pendidikan tinggi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 583/SK-PIK/1989. Dengan kebijakan tersebut, dipindahkan empat perguruan tinggi dari Bandung ke Jatinangor yaitu : Institut Koperasi Indonesia (IKOPIN), Universitas Padjadjaran (UNPAD), Sekolah Tinggi Pemerintahan Dalam Negeri (STPDN) dan Universitas Winaya Mukti (UNWIM). Berdirinya pusat-pusat pendidikan telah mendorong penduduk masuk ke Kecamatan Jatinangor, Kondisi ini mendorong munculnya kebutuhan tempat tinggal alternatif. Ada banyak tempat tinggal di Kecamatan Jatinangor seperti rumah kost, rumah sewa maupun rumah milik pribadi.

Tingginya permintaan akan rumah mendorong para pengembang untuk menyediakan sarana dan prasarana perumahan. Tingginya persaingan menyebabkan para pengembang mengembangkan strategi bisnisnya untuk menarik konsumen, tingginya permintaan rumah oleh konsumen dipengaruhi oleh banyak faktor, salah satunya adalah tingginya preferensi konsumen terhadap wilayah Jatinangor sebagai kawasan tempat tinggal. Preferensi ini sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat terhadap fasilitas-fasilitas yang ada di Jatinangor itu sendiri. Persepsi adalah proses dengan mana Individu-individu mengorganisasikan dan menafsirkan kesan indera mereka agar memberi makna kepada lingkungan mereka (Robbins 2001:88). Indrawijaya (2000:45) persepsi merupakan suatu penerimaan yang baik atau pengambilan inisiatif dari proses komunikasi. Artinya persepsi masyarakat terhadap kebutuhan tempat tinggal tergantung pada banyaknya informasi yang diterima tentang fasilitas maupun sarana dan prasarana dari para pengembang. Semakin positif persepsi masyarakat terhadap kawasan tersebut, maka semakin tertarik masyarakat untuk bertempat tinggal di kawasan tersebut. Berdasarkan uraian tersebut, maka masalah yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah: "Faktor-faktor apa saja yang menentukan persepsi

masyarakat dalam menentukan tempat tinggal di kecamatan Jatinangor?" dan "Faktor apa yang paling dominan dalam menentukan persepsi masyarakat dalam menentukan tempat

tinggal di Kecamatan Jatinangor?”. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini adalah “Mengidentifikasi faktor dominan dan faktor-faktor apa saja yang menentukan persepsi masyarakat dalam menentukan tempat tinggal di Kecamatan Jatinangor.

## B. Landasan Teori

Definisi Pusat Pertumbuhan (*Growth Pole*), menurut Robinson Tarigan (2005:162) diartikan dalam dua cara, yaitu secara fungsional dan geografis. Pertama secara fungsional, pusat pertumbuhan adalah suatu lokasi konsentrasi kelompok usaha atau cabang industri yang karena sifat hubungannya memiliki unsur-unsur kedinamisan sehingga mampu menstimulasi kehidupan ekonomi baik ke dalam maupun ke luar (daerah belakangnya). Kedua secara geografis, pusat pertumbuhan adalah suatu lokasi yang banyak memiliki fasilitas dan segala kemudahan, sehingga menjadi pusat daya tarik (*pole of attraction*), yang menyebabkan berbagai macam usaha tertarik untuk berlokasi di situ. Adanya berbagai fasilitas di suatu lokasi maka akan membentuk persepsi yang positif dari masyarakat akan lokasi yang bersangkutan.

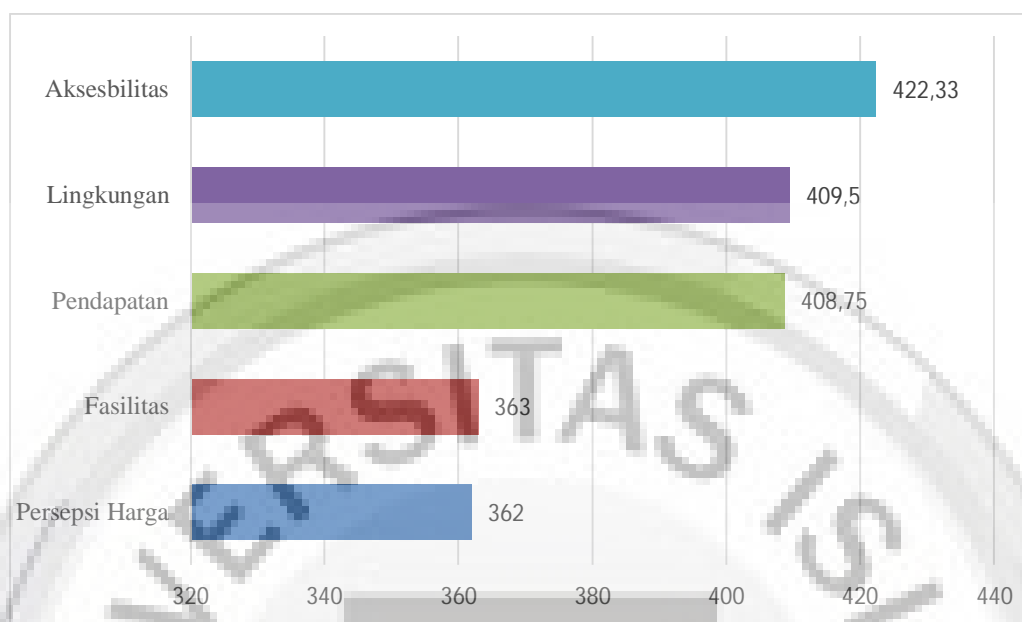
Persepsi adalah kemampuan seseorang untuk mengorganisir suatu pengamatan, kemampuan tersebut antara lain: kemampuan untuk membedakan, kemampuan untuk mengelompokkan, dan kemampuan untuk memfokuskan. Oleh karena itu seseorang bisa saja memiliki persepsi yang berbeda, walaupun objeknya sama. Hal tersebut dimungkinkan karena adanya perbedaan dalam hal sistem nilai dan ciri kepribadian individu yang bersangkutan. Sedangkan menurut Leavit (1978), yang diambil menurut Faradina Triska (2007:8) persepsi memiliki pengertian dalam arti sempit dan arti luas. Dalam arti sempit yaitu: penglihatan, bagaimana seseorang melihat sesuatu, dan dalam arti luas persepsi yaitu: pandangan atau pengertian, bagaimana seseorang memandang atau mengartikan sesuatu. Sondang P. Siagian (1989) mengartikan persepsi sebagai suatu proses yang dimana seorang mengorganisasikan dan menginterpretasikan kesan-kesan sensorisnya dalam usahanya memberikan suatu makna tertentu dalam lingkungannya. Indrajaya (1986) dalam Prasilika, Tiara (2007:10) berpendapat persepsi adalah proses dimana seseorang mengorganisasikan dalam pikirannya, memanfaatkan, mengalami, dan mengolah perbedaan atau segala sesuatu yang terjadi dalam lingkungannya.

Menurut Robins (1999:124), persepsi adalah suatu proses dimana individu mengorganisasikan dan menafsirkan kesan-kesan indera mereka untuk memberikan makna terhadap lingkungannya. Dalam Wikipedia Indonesia disebutkan bahwa persepsi adalah proses pemahaman ataupun pemberian makna atas suatu informasi terhadap stimulus. Stimulus sendiri didapat dari proses penginderaan terhadap objek, peristiwa, atau hubungan-hubungan antar gejala yang selanjutnya diproses oleh otak. Dari sebuah proses pengorganisasian itu maka tahap selanjutnya individu akan memilih mana yang lebih disukai atau sama-sama disukai atau bisa disebut dengan *Preference*. Preferensi berasal dari kata Bahasa Inggris yaitu *Preference* yang berarti sesuatu yang lebih diminati, suatu pilihan utama, merupakan kebutuhan prioritas. Preferensi merupakan suatu hal yang harus didahulukan, dan diutamakan dari pada yang lain, prioritas, pilihan, kecenderungan dan lebih disukai (Departemen Pendidikan Nasional, 2001).

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bagian ini akan dilakukan analisis pembahasan yang berkaitan dengan variabel yang diangkat dalam penelitian, yaitu faktor-faktor yang menentukan persepsi masyarakat dalam menentukan tempat tinggal di Kecamatan Jatinangor. dari hasil

pengolahan data, maka dapat dibuatkan ringkasan total skor dari semua variabel yang diangkat dalam penelitian sebagaimana yang dapat dilihat dari gambar berikut ini:



**Gambar 1.** Faktor-faktor yang Menentukan Persepsi Masyarakat dalam Menentukan Tempat Tinggal di Kecamatan Jatinangor

Gambar 1 menunjukkan bahwa dari sejumlah faktor penentu persepsi masyarakat dalam menentukan tempat tinggal di Kecamatan Jatinangor yaitu variabel Aksesibilitas yang merupakan faktor paling dominan. Hal ini terlihat dari total skor hasil persepsi responden variabel Aksesibilitas memiliki skor tertinggi, disusul dengan Lingkungan, Pendapatan, Fasilitas, dan Persepsi Harga. Artinya hal yang menjadi pertimbangan utama masyarakat dalam menentukan tempat tinggal di Kecamatan Jatinangor adalah aksesibilitas yang mudah terjangkau, lingkungan yang baik, pendapatan yang mencukupi, fasilitas yang memadai, dan persepsi harga yang terjangkau. Berikut gambaran lengkapnya terkait variabel-variabel tersebut.

#### **Persepsi masyarakat Kecamatan Jatinangor dalam Menentukan Tempat Tinggal Terkait Faktor Persepsi Harga**

Persepsi harga adalah kemampuan seseorang untuk mengorganisir atau mengelompokkan suatu nilai finansial untuk barang atau jasa. Persepsi harga di sini ialah untuk mengelompokkan suatu nilai hunian yang ada di Kecamatan Jatinangor. Harga hunian di Kecamatan Jatinangor berkisar 200 juta rupiah – 1 Milyar rupiah. Jika dibandingkan dengan Kota Bandung, harga hunian di Kecamatan Jatinangor lebih murah. Walaupun harga hunian di Kota Bandung ada yang lebih murah tetapi itu jauh dari pusat kota, sehingga masyarakat akan memilih hunian di Kecamatan Jatinangor. Harga yang ditawarkan selain lebih murah, masyarakat yang tinggal di Kecamatan Jatinangor juga akan mendapatkan pelayanan yang baik, kualitas yang bagus dan harga barang yang lebih murah dibandingkan dengan Kota Bandung.

#### **Persepsi masyarakat Kecamatan Jatinangor dalam Menentukan Tempat Tinggal Terkait Faktor Aksesibilitas**

Aksesibilitas adalah derajat kemudahan dicapai oleh orang, terhadap suatu

objek, pelayanan ataupun lingkungan. Aksesibilitas di sini adalah kemudahan masyarakat yang tinggal di perumahan menjangkau tempat kerja, fasilitas-fasilitas umum, rekreasi dan hiburan serta sarana kesehatan. Oleh karena itu, aksesibilitas ini sangat diperlukan oleh masyarakat yang tinggal di perumahan. Kecamatan Jatinangor berada di wilayah Bagian Timur Kabupaten Sumedang dengan begitu banyak fasilitas yang mendukung kemudahan aksesibilitas dalam keluar masuk wilayah Kecamatan Jatinangor. Sarana transportasi yang tersedia di Kecamatan Jatinangor beragam seperti bis, angkutan kota, ojek motor, mobil travel. Masyarakat yang tinggal di Kecamatan Jatinangor dapat dengan leluasa menggunakan moda transportasi tersebut, didukung jarak tempuh antar tempat tinggal ke tempat fasilitas umum seperti fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, dan fasilitas hiburan dan rekreasi yang tidak terlalu jauh. Dengan begitu, tidak ada hambatan dalam aksesibilitas di Kecamatan Jatinangor. Hal tersebut dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat yang tinggal di Kecamatan Jatinangor untuk mencapai tempat yang mereka inginkan.

#### **Persepsi masyarakat Kecamatan Jatinangor dalam Menentukan Tempat Tinggal Terkait Faktor Lingkungan.**

Lingkungan adalah segala sesuatu yang ada di sekitar manusia yang mempengaruhi perkembangan manusia baik itu secara langsung maupun tidak langsung. Lingkungan di perumahan bisa dilihat dari bagaimana keadaan hubungan sosialnya dalam hal ini yaitu hubungan antara satu rumah dengan rumah yang lainnya, atau yang bisa kita sebut dengan bertetangga, apakah hubungannya baik atau tidak, saling menghormati atau tidak, saling bertoleransi atau tidak serta faktor lainnya, keadaan lingkungan tersebut berpengaruh kepada keputusan warga dalam pemilihan tempat tinggal. Lingkungan yang bersih serta tingkat keamanan juga perlu diperhatikan, sehingga masyarakat yang tinggal di wilayah tersebut akan terjamin kesehatan di setiap warga nya dan terlindung dari ancaman yang tidak di inginkan. Sehingga terciptalah lingkungan perumahan yang layak untuk dihuni. Lingkungan perumahan di Kecamatan Jatinangor sangat baik, dimana setiap perumahan memiliki hubungan bertetangga yang baik antara satu tetangga dengan tetangga lainnya. Dengan begitu terciptalah hubungan yang sangat harmonis. Di lingkungan perumahan di Kecamatan Jatinangor terdapat juga petugas keamanan yang mengamankan setiap perumahan supaya warganya terlindungi dari hal-hal yang tidak diinginkan.

#### **Persepsi Masyarakat Kecamatan Jatinangor dalam Menentukan Tempat Tinggal Terkait Faktor Pendapatan.**

Pendapatan adalah suatu penghasilan yang diperoleh dari suatu pekerjaan. Dari hasil pendapatan itu bisa digunakan untuk memenuhi kebutuhan pokok baik itu sandang, maupun papan serta bisa menyisihkan sebagai pendapatan tersebut untuk kebutuhan *saving*. Masyarakat yang tinggal di Kecamatan Jatinangor memiliki pendapatan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan pokoknya. Profil responden berdasarkan pekerjaan, menunjukkan bahwa 50% masyarakat yang tinggal di Kecamatan Jatinangor berprofesi sebagai PNS. Hasil tersebut bisa diartikan bahwa pendapatan masyarakat yang tinggal di Kecamatan Jatinangor cukup untuk memenuhi setiap kebutuhan.

#### **Persepsi masyarakat Kecamatan Jatinangor dalam Menentukan Tempat Tinggal Terkait Faktor Fasilitas**

Fasilitas merupakan sarana untuk melancarkan pelaksanaan fungsi untuk mencapai suatu tujuan. Fasilitas yang dimaksud ialah fasilitas kesehatan, fasilitas

hiburan dan rekreasi, fasilitas pendidikan, fasilitas transportasi, fasilitas kebersihan dan fasilitas sanitasi. Fasilitas-fasilitas di Kecamatan Jatinangor cukup memadai di mana terdapat 2 puskesmas, 2 pustu (puskesmas pembantu), dan 18 balai pengobatan dan klinik. Fasilitas hiburan dan rekreasi yang di mana terdapat pusat perbelanjaan atau mall. Fasilitas pendidikan yaitu terdapat 17 TK, 28 SD, 9 SMP, 5 SMA, 7 SMK, 6 MI (Madrasah Ibtidaiyah), 4 MTS (Madrasah Tsanawiyah), 1 MA (Madrasah Aliyah), dan 4 Universitas. Kemudian fasilitas transportasi yang lengkap mulai dari tersedianya halte bus, terminal angkutan kota serta pangkalan ojek. Fasilitas peribadatan yang di mana terdapat 131 masjid, 2 gereja, 1 pura dan 1 vihara. Terdapat juga lembaga keuangan seperti bank, koperasi, pegadaian, dan ATM. Fasilitas keamanan yang di mana terdapat 416 pertamanan sipil dan 3 pos polisi.

#### **D. Kesimpulan**

Dari hasil pemaparan sebelumnya maka dapat diambil simpulan dalam upaya menjawab permasalahan penelitian yaitu:

1. Faktor-faktor yang menentukan persepsi masyarakat dalam menentukan tempat tinggal di kecamatan Jatinangor ialah faktor Aksesibilitas, faktor lingkungan, faktor pendapatan, faktor fasilitas, dan faktor persepsi harga.
2. Adapun faktor dominan yang menentukan persepsi masyarakat dalam memilih tempat tinggal di Kecamatan Jatinangor adalah faktor aksesibilitas

#### **Daftar Pustaka**

- Annisa, Purbosari R. dan Mulyo Hendarto. 2012. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta. Jurnal dipublikasikan. Semarang : *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Semarang: Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
- Malla, Paruntung. 2004. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura. *Tesis* Dipublikasikan. Semarang. Tesis Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota Universitas Diponegoro. Diakses Melalui <http://eprints.undip.ac.id/11446/1/2004MPPWK2831.pdf>.
- O'sullivan, Arthur. 2003. *Urban Economics Fifth Edition*. New York: McGraw Hill International Edition.
- Rahayu, Yulinda. 2016. Faktor-faktor yang Menentukan Preferensi Masyarakat dalam Menggunakan Akad Pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah Pada Lembaga Keuangan Syariah di Kota Bandung. Skripsi. Bandung: Universitas Islam Bandung.