

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Definisi Kota dan Wilayah Sekitarnya

Kota dalam pengertian umum adalah suatu daerah terbangun yang didominasi jenis penggunaan tanah nonpertanian dengan jumlah penduduk dan intensitas penggunaan ruang yang cukup tinggi. Intensitas penggunaan tanah yang tinggi ditunjukkan oleh ukuran setiap unit penggunaan tanah yang umumnya lebih kecil dibandingkan dengan unit penggunaan tanah perdesaan.

Kota dalam pengertian administrasi pemerintah diartikan secara khusus yaitu suatu bentuk pemerintah daerah yang mayoritas wilayahnya merupakan daerah perkotaan. Wilayah kota secara administratif tidak selalu semuanya berupa daerah terbangun perkotaan, tetapi umumnya juga masih mempunyai bagian wilayah yang berciri pedesaan (Sadyohutomo, 2008). Kota dari segi demografi dapat diartikan suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi, strata sosial ekonomi yang heterogen, dan lebih bersifat materialistis jika dibanding dengan daerah belakangnya (Bintarto dalam Ramadana, 2011).

Dalam arti fisik keruangan, wilayah dan daerah mempunyai pengertian yang sama sebagai terjemahan dari *region*, suatu hamparan yang luas sebagai kumpulan dari lokasi-lokasi, baik mencakup ciri perkotaan maupun pedesaan (Sadyohutomo, 2008). Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional (Kamus Tata Ruang 1998 dalam Suharso *et.all*, 2008:79).

Hubungan antara kota dengan wilayah sekitarnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, antara lain (Tarigan, 2006:127-128):

1. Kota generatif yaitu kota yang menjalankan bermacam-macam fungsi, baik untuk wilayahnya sendiri maupun untuk wilayah sekitarnya sehingga bersifat saling menguntungkan.
2. Kota parasitif yaitu kota yang tidak banyak berfungsi untuk menolong daerah sekitarnya dan bisa mematikan berbagai jenis usaha yang mulai tumbuh di wilayah sekitarnya.

3. Kota *enclave* (tertutup) yaitu seakan-akan terpisah sama sekali dari wilayah sekitarnya. Kota tersebut berkembang tetapi tidak mengharapkan input dari daerah atau wilayah sekitarnya melainkan dari daerah lain.

## 2.2 Teori Perkembangan Kota

Perkembangan kota merupakan fenomena perubahan yang dialami oleh daerah perkotaan pada semua aspek kehidupan dari tidak ada menjadi ada, dari ketersediaan lahan luas menjadi terbatas, dan dari penggunaan lahan yang sedikit menjadi teraglomerasi secara luas. Kota mengalami perkembangan seiring dengan berjalannya waktu sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi dan budaya serta interaksi dengan daerah-daerah lain di sekitar (Raharjo dalam Widyaningsih, 2001:37). Pertumbuhan penduduk dikategorikan menjadi dua macam, yaitu:

1. Secara alamiah, disebabkan oleh kematian dan kelahiran.
2. Secara sosial, disebabkan oleh migrasi.

Komunitas masyarakat sebagai sebuah sistem terdiri atas berbagai subsistem yang cenderung bersifat homogen ke dalam maupun ke luar. Sistem ini (*natural area*) terdapat dua jenis, antara lain (Tjahjadi dan Pauline, 2000:7):

1. Berdasarkan tujuan penggunaan lahan (daerah permukiman, perdagangan, rekreasi, dan perkantoran).
2. Berdasarkan tipe penduduk penghuni (daerah kaum pribumi, daerah penduduk ekonomi lemah, dan kuat).

Menurut RPJM Nasional Tahun 2010-2014, saat ini pertumbuhan kota-kota di Indonesia terus berkembang. Hal ini ditunjukkan dengan meluasnya wilayah perkotaan ke arah *fringe area* karena pesatnya perkembangan; meluasnya perkembangan fisik perkotaan di kawasan *sub-urban* yang telah mengintegrasikan daerah sekitar pusat kota; terjadinya perubahan daerah *rural* menjadi daerah *urban*, terutama di Pulau Jawa; kecenderungan tingkat pertumbuhan penduduk pusat kota menurun, sedangkan di daerah sekitarnya meningkat.

Kota mengalami perkembangan akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi serta interaksinya dengan dengan daerah sekitar. Menurut Daldjoeni (1998:206), pertumbuhan fisik kota ke luar membentuk suatu wilayah pinggiran kota

yang disebut *suburbia*. Kebijakan yang diarahkan untuk mempengaruhi pola distribusi penduduk, antara lain (UN dalam Pontoh dan Kustiawan, 2009:11):

1. Pengendalian lokasi industri,
2. Insentif pinjaman dan perpajakan bagi investasi di kawasan perdesaan,
3. Subsidi kesempatan kerja,
4. Pengembangan pusat-pusat pertumbuhan baru.

Terdapat faktor yang mempengaruhi perkembangan suatu kota (Golani dalam Yuniarti, 2010):

1. Faktor fisik, meliputi: kondisi topografi, iklim, dan kondisi geologi.
2. Faktor sosial ekonomi, meliputi: sebaran penduduk, tingkat kesempatan kerja, dan kondisi guna lahan.
3. Faktor yang berkaitan dengan aksesibilitas, kedekatan dengan pusat-pusat perkotaan dan ketersediaan jaringan transportasi.
4. Faktor ketersediaan sarana (fasilitas) dan prasarana.

Fenomena perkembangan fisik kota dipengaruhi oleh faktor fisik (topografi, geologi, geomorfologi, perairan dan tanah), faktor non fisik (kegiatan ekonomi, politik, sosial, budaya dan teknologi), urbanisasi, peningkatan kebutuhan akan ruang, peraturan/kebijakan pemerintah. Selain itu juga peran aksesibilitas, sarana dan prasarana transportasi, pendirian industri dan perumahan mempunyai peranan yang besar dalam membentuk variasi keruangan kenampakan kota (Yunus, 2004:130).

### 2.3 Definisi Wilayah Pinggiran

Daerah pinggiran merupakan daerah yang langsung berbatasan dengan wilayah kota dan wilayah pinggiran tersebut akan mengalami perubahan akibat perkembangan kota dengan kata lain wilayah pinggiran merupakan wilayah dalam lingkup administrasi langsung berbatasan dengan wilayah lain (Masykur dalam Ahmadi, 2005). Menurut Kurtz dan Eitcher dalam Ahmadi (2005), definisi *rural urban fringe*, antara lain:

1. Kawasan yang mempertemukan guna lahan kota dan desa dan mendesak di *periferi* kota.
2. Suatu kawasan yang letaknya di luar perbatasan kota yang resmi.
3. Suatu kawasan pedesaan yang terbuka dan dihuni oleh orang-orang yang bekerja di kota.

Pinggiran perkotaan memiliki manifestasi yang berbeda pada literatur dalam hal yang definisi, karakteristik dan batas. Pengembangan pinggiran kota tidak hanya merupakan proses transisi dari penggunaan lahan pedesaan untuk perkotaan, lebih tepatnya, itu adalah proses kompleks seperti perubahan kepemilikan tanah, proses transfer tanah, jenis pembangunan, regulasi dan penegakan hukum (Masum, 2009).

Menurut Beesly dalam Subroto (1997), karakter suatu daerah dapat disebut sebagai daerah pinggiran (*urban fringe*), antara lain:

1. Awalnya merupakan daerah pedesaan yang didominasi untuk lahan pertanian dan komunitas masyarakat pedesaan;
2. Merupakan daerah yang menjadi sasaran perkembangan kota dan menjadi ajang spekulasi tanah bagi pihak pengembang;
3. Merupakan daerah yang diinvasi oleh penduduk perkotaan dengan karakter sosial perkotaan; dan
4. Merupakan daerah yang memunculkan berbagai konflik yaitu antara penduduk pendatang dan lokal, antara penduduk kota dan desa serta antara petani dan pengembang (*developer*).

Intensitas penggunaan tanah di daerah pusat kota yang tinggi dan mengakibatkan naiknya nilai harga tanah, sementara jumlah penduduk kota terus bertambah dan memerlukan tempat hunian sehingga memaksa penduduk kota memilih alternatif mendirikan perumahan ke arah pinggiran kota. Perkembangan permukiman berlangsung secara bertahap ke arah luar dan polanya mengikuti prasarana transportasi (jaringan jalan) yang ada (Sobirin dalam Koestoer, 2001: 46).

Beberapa alasan yang mendorong perpindahan penduduk ke daerah pinggiran kota (Spencer dalam Insaf, 2004), antara lain:

1. Lahan yang tersedia untuk permukiman semakin berkurang karena penggunaan lahan untuk permukiman di kota harus bersaing dengan lahan komersial sehingga terjadi peningkatan harga tanah yang hampir tak terjangkau oleh masyarakat umum.
2. Penduduk kota semakin meningkat jumlahnya.

Perkembangan pinggiran kota pada dasarnya berawal dari migrasi penduduk ke pusat kota hingga kemudian mencapai titik jenuh tertentu. Ketersediaan sarana prasarana transportasi di wilayah pinggiran menjadi salah satu pendukung karena meningkatkan aksesibilitas sehingga memungkinkan terjadinya interaksi ke pusat kota.

3. Sarana transportasi menuju pinggiran kota menjadi lebih baik dan fleksibel, sehingga memungkinkan penduduk dan perusahaan-perusahaan pindah dari pusat-pusat kota, dan menyebar ke pinggiran kota mengikuti jalur transportasi
4. Orang-orang kota menginginkan tempat tinggal yang lebih luas, jauh lebih alami, jauh dari polusi, nyaman dengan fasilitas dan utilitas terjamin.
5. Pemerintah telah membantu penduduk untuk mengusahakan pemilikan rumah yang menarik dengan syarat-syarat pembayaran yang ringan di daerah pinggiran kota.

#### **2.4 Teori Perkembangan Fisik di Wilayah Pinggiran Kota**

Peningkatan jumlah penduduk di perkotaan yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan penduduk akan ruang semakin meningkat. Sedangkan ketersediaan ruang di perkotaan semakin terbatas. Hal tersebut berpotensi untuk mendorong pusat-pusat pertumbuhan baru di kawasan pinggiran baik pada lokasi yang berbatasan langsung dengan kota maupun pada lokasi yang jaraknya jauh dari pusat kota. Seiring dengan perkembangan suatu kota, maka pola pertumbuhan perumahan dan permukiman berubah dari waktu ke waktu. Permukiman yang tumbuh mengisi lahan di wilayah pinggiran kota tidak teratur (*urban sprawl*) (Dardak 2006, dalam Yuniarti 2010).

Proses perubahan struktur tata guna lahan di kota disebabkan adanya daya sentrifugal dan daya sentripetal pada kota. Beberapa hal yang mendorong adanya daya sentrifugal, antara lain (Daldjoeni 1998 dalam Ahmadi 2005):

1. Kemacetan lalu lintas, polusi udara dan suara menyebabkan penduduk kota tidak nyaman tinggal dan bekerja di kota.
2. Industri modern di kota memerlukan lahan kosong di wilayah pinggiran dengan pertimbangan permukiman dengan kepadatan rendah, kelancaran lalu lintas kendaraan, dan kemudahan parkir kendaraan.
3. Sewa tanah di wilayah pinggiran lebih murah jika dibanding dengan di kota.
4. Perumahan di kota pada umumnya sempit dan tidak sehat jika di bandingkan dengan perumahan yang dibangun di luar kota yang diusahakan luas dan sehat.
5. Sebagian penduduk kota berfikir bahwa bertempat tinggal di luar kota suasananya masih alami.

Perkembangan kota yang tidak terkendali menyebabkan fenomena-fenomena, sebagai berikut (Sumadibyo 1994 dalam Ahmadi, 2005):

1. Munculnya pusat-pusat kegiatan baru di luar pusat kota yang telah direncanakan sebelumnya.
2. Perkembangan kawasan kumuh belum sepenuhnya dapat teratasi.
3. Perkembangan yang bersifat melompat (*leap frog*).
4. Perkembangan mengarah ke wilayah pinggiran kota yang dengan adanya pembangunan perumahan skala menengah dan besar.

Menurut Whyne and Hammond dalam Ahmadi (2005), pertumbuhan daerah pinggiran kota disebabkan oleh:

1. Peningkatan pelayanan transportasi dan kepemilikan kendaraan pribadi, sehingga mempermudah seseorang untuk bertempat tinggal di daerah yang jauh dari tempat kerja.
2. Perpindahan penduduk dari pusat kota ke wilayah pinggiran kota serta masuknya penduduk baru yang berasal dari daerah pedesaan.
3. Taraf hidup masyarakat semakin meningkat memungkinkan seseorang untuk mendapatkan perumahan/tempat tinggal yang lebih baik.
4. Adanya bantuan kredit dari pemerintah (pembayaran melalui bank) bagi masyarakat yang akan mendirikan rumah.

Perluasan fisik dapat terjadi ke arah pinggiran kota (di sepanjang jalur regional) dan membentuk wilayah-wilayah baru di wilayah pinggiran (Rahmawati 2001 dalam Ahmadi, 2005).

Tingginya permintaan lahan dataran rendah juga sedang diisi untuk tujuan pengembangan tanpa mempertimbangkan dampak lingkungan. Penekanannya adalah hanya mengakomodasi meningkatkan populasi, bukan untuk menjamin standar hidup yang lebih baik. Oleh karena itu, yang baru dikembangkan daerah pinggiran jarang tersedia fasilitas yang memadai. Ada pemahaman umum bahwa pinggiran kota di negara maju adalah pinggiran kota untuk kelompok yang memiliki pendapatan lebih tinggi, sedangkan di negara berkembang dihuni oleh masyarakat miskin dan warga baru tiba dari daerah pedesaan (Adesina, 2007).

## 2.5 Pengertian Urban Sprawl

Menurut definisi dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata *urban* didefinisikan sebagai sebuah kota, sedangkan kata *sprawl* diartikan sebagai pergi, datang, atau tersebar secara *irregular* (acak). Menurut Staley (1998) bahwa *urban sprawl* adalah

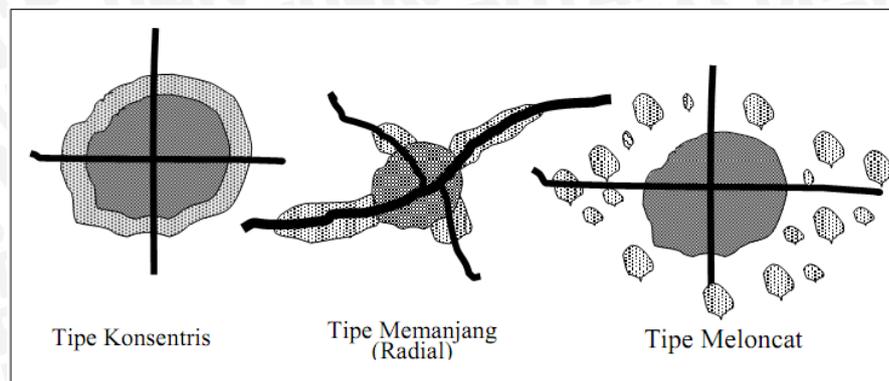
proses perembetan kenampakan fisik perkotaan ke arah luar kota dalam hal ini adalah pinggiran kota (*urban fringe area*). Domouchel dalam Yunus (2000), menyatakan bahwa *urban sprawl* adalah sebagai suatu pertumbuhan dari wilayah perkotaan yang menuju suatu proses tipe pembangunan penggunaan lahan yang beragam di daerah pinggiran kota.

*Urban sprawl* dikenal sebagai peristiwa maupun fenomena terjadinya pemekaran kota yang secara acak, tidak terstruktur, tanpa diawali suatu rencana. Peristiwa pertumbuhan keluar area kota inipun semakin luas, hingga mencapai area perdesaan, yaitu area yang awalnya memiliki jumlah populasi yang lebih rendah dibanding kota. Fenomena *urban sprawl* terjadi disaat suatu kota sedang mengalami pertumbuhan, seiring dengan bertambahnya jumlah populasi penduduk dan jumlah area lahan secara acak. Fenomena *urban sprawl* ini memiliki dampak yang positif, yaitu menjadikan rumah berkualitas dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat kelas menengah ke bawah. Para *stakeholders* umumnya akan berasumsi bahwa nilai guna ekonomis suatu lahan akan semakin meningkat jika lahan tersebut dijadikan sebagai perumahan, bahkan area komersil yang tentunya akan menguntungkan bagi mereka (Isnaeni, 2009). Dikatakan oleh Domouchel, 1976 dalam Yunus (2004:125-129) bahwa: “*Urban sprawl can be defined of the growth of metropolitan area through the process of development of miscellaneous types of land use in the urban fringe areas*”.

Menurut Wallace dalam Yunus (2004), menjelaskan bahwa perembetan kenampakan fisik kota yang kemudian membentuk pola permukiman terdapat tiga macam proses perluasan areal permukiman kota (*urban sprawl*), yaitu:

1. Tipe *concentric development*, yaitu merupakan jenis perembetan areal kekotaan secara merata di semua bagian sisi luar dan mengikuti pusat kota;
2. Tipe memanjang (*ribbon development/linear development*), yaitu perembetan kota yang tidak merata di semua bagian sisi luar pada daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat disepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (*radial*) dari pusat kota. Daerah ini ditandai dengan membungunya harga lahan disepanjang jalan, banyak terjadi konversi lahan ke non pertanian, kepadatan bangunan tinggi, penduduk padat;
3. Tipe perembetan yang meloncat (*leap frog development/chekerboard development*), yaitu pada perkembangan ini terjadi perpercaraan secara seporadis

dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian, banyak kegiatan spekulasi lahan pada lahan yang belum terbangun,



**Gambar 2.1** Pola Perembetan Kenampakan Fisik Kota Kearah Luar (Urban Sprawl)  
Sumber: Wallace dalam Yunus (2004)

Berdasarkan penggunaan lahan serta fungsi kegiatan ekonominya, kawasan pinggiran ini dapat dikelompokkan dalam tiga kategori atau tipologi, antara lain (Hidayat, 2005):

- Predominantly Urban* yaitu kawasan yang didominasi kondisi dan kegiatan berciri perkotaan.
- Semi Urban* yaitu kawasan yang merupakan wilayah transisi dari pedesaan ke perkotaan.
- Potential Urban* merupakan kawasan yang pada saat ini ciri utamanya masih *rural* yaitu berkarakteristik desa tetapi mempunyai peluang besar untuk lambat laun menjadi *urban*.

## 2.6 Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, pengertian rumah yaitu sebuah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian. Perumahan yaitu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang dilengkapi dengan sarana, prasarana dan utilitas umum sebagai hasil dari upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Watson *et.all* (2004), mengatakan bahwa perumahan merupakan tempat hunian penduduk pada suatu kawasan dimana setiap rumah tersebut memiliki fungsi yang berbeda-beda. Permukiman yaitu bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan. Sarana lingkungan yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk

penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat. Prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan yang mendukung lingkungan permukiman sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Menurut Budiharjo (1997:57), arti penting rumah bagi kebutuhan manusia berdasarkan hierarki kebutuhan pada Diagram Maslow dimulai dari yang terbawah, sebagai berikut:

1. Rumah sebagai tempat istirahat, tempat perlindungan dari gangguan alam dan binatang.
2. Rumah harus menciptakan rasa aman bagi penghuni, tempat menjalankan aktivitas, tempat menyimpan harta benda, dan menjamin hak pribadi.
3. Rumah memberikan peluang untuk interaksi dengan lingkungan sekitar (teman, tetangga, dan keluarga).
4. Rumah berpeluang untuk tumbuhnya harga diri (*status conferring function*) yaitu kesuksesan orang tercermin dari rumah dan tempat huniannya.

Penilaian terhadap kualitas tempat tinggal dipengaruhi oleh beberapa variabel sebagai berikut (Needham, 1977):

1. Kondisi fisik

Merupakan kondisi fisik tempat tinggal yang dinilai dari masuknya sinar matahari, sirkulasi udara, keindahan tempat tinggal, dan jumlah ruangan tempat tinggal.

2. Prasarana

Terdiri dari prasarana listrik, air bersih dan telekomunikasi. Prasarana pelengkap yang harus ada yaitu drainase, saluran limbah, persampahan, dan jaringan jalan. Kualitas tempat tinggal didasarkan pada kemudahan dan kualitas prasarana dalam pemenuhan kebutuhan.

3. Sarana

Terdiri dari sarana perdagangan dan jasa berupa warung makan, toko, dan pasar. Sedangkan sarana penunjang berupa sarana kesehatan, pendidikan, peribadatan, pemerintahan dan pelayanan umum serta ruang terbuka.

4. Aksesibilitas

Merupakan jarak yang memisahkan tempat tinggal dengan sarana kebutuhan hidup dan moda transportasi yang digunakan.

Berdasarkan SNI No.09 Tahun 2004 tentang Gedung dan Permukiman, standart sarana lingkungan perumahan dijelaskan pada **Tabel 2.1**.

**Tabel 2.1** Standart Jenis Sarana di Lingkungan Perumahan

Jenis Sarana	Jumlah Penduduk yang dilayani (Jiwa)	Radius Pelayanan (m)
<b>1. Kesehatan</b>		
a. Posyandu	1000	100
b. Balai pengobatan	1000	400
c. BKIA dan Rumah Sakit Bersalin	10000	100
d. Puskesmas	30000	2000
e. Praktek dokter	5000	1000
f. Apotik	10000	1000
<b>2. Pendidikan</b>		
a. TK	1250	500
b. SD	1600	1000
c. SLTP	4800	1000
d. SMU	4800	3000
e. Taman bacaan	2500	1000
<b>3. Perdagangan</b>		
a. Warung	250	500
b. Pertokoan	2500	1000
c. Pusat perbelanjaan	30000	-
<b>4. Pemerintahan dan Pelayanan Umum</b>		
a. Kantor RT	200	-
b. Kantor RW	2000	-
c. Pos hansip	200	-
d. Wartel	30000	-
e. Telepon umum	200	-
<b>5. Peribadatan</b>		
a. Mushola	250	100
b. Mesjid warga	2500	1000
c. Mesjid (Desa)	25000	-
<b>6. RTH dan Olahraga</b>		
a. Taman bermain	200	1000
b. Taman bermain (skala besar)	2000	2000
c. Lapangan olahraga	30000	-
d. Makam	-	Luas min. 2% dari keseluruhan luas lingkungan permukiman

Sumber: SNI No.09 Tahun 2004 tentang Gedung dan Permukiman

Sedangkan standart prasarana lingkungan permukiman sebagai berikut:

- |                |                         |
|----------------|-------------------------|
| 1. Air bersih, | 4. Jaringan jalan,      |
| 2. Listrik,    | 5. Persampahan,         |
| 3. Drainase,   | 6. Jaringan air limbah. |

### 2.6.1 Tipe dan Jenis Perumahan

Berdasarkan Perda No.7 Tahun 2001 tentang bangunan, standar perbandingan jumlah rumah besar, sedang, dan kecil yaitu:

- Kavling besar ( $120\text{m}^2$ - $600\text{m}^2 \rightarrow$  tipe 70)
- Kavling sedang ( $70\text{m}^2$ - $100\text{m}^2 \rightarrow$  tipe 45-54)
- Kavling kecil ( $21\text{m}^2$ - $54\text{m}^2 \rightarrow$  tipe 21-36).

Jenis perumahan yang ditawarkan *developer*, antara lain (Sastra, 2006):

1. Perumahan sederhana

Jenis perumahan yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan mempunyai keterbatasan daya beli. Perumahan ini biasanya memiliki sarana prasarana yang minim yang disebabkan karena pada jenis perumahan ini (rumah sehat) dan RSS (rumah sangat sederhana), pengembang tidak dapat menaikkan harga jual bangunan dan fasilitas pendukung seperti halnya pada perumahan menengah dan mewah.

2. Perumahan menengah

Jenis perumahan ini biasanya dilengkapi sarana dan prasarana penunjang, perkerasan jalan, taman, *street furniture*, lampu taman, lampu jalan dan fasilitas olahraga. Biasanya terletak tidak jauh dari pusat kota disesuaikan dengan tuntutan konsumen yang menginginkan aksesibilitas tinggi dan kelengkapan sarana prasaarana penunjang.

3. Perumahan mewah

Jenis perumahan ini khusus untuk masyarakat berpenghasilan tinggi maupun para investor yang ingin bisnis *property* khususnya jual beli fasilitas hunian. Perumahan ini dilengkapi dengan sarana prasarana yang sangat lengkap. Biasanya terletak dipusat kota karena penghuninya menginginkan kemudahan akses dan pelayanan di sekitar rumah yang instan dan lengkap.

Faktor-faktor yang mempengaruhi daya beli masyarakat, antara lain (Sastra, 2006):

1. Pendapatan masyarakat per kapita rendah (dibawah UMR),
2. Tingkat pendidikan masyarakat rendah,
3. Pembangunan belum merata pada berbagai daerah menimbulkan kesenjangan sosial ekonomi,
4. Inflasi yang tinggi menyebabkan naiknya harga bahan bangunan dan berdampak pada meningkatnya harga rumah.

Dalam menentukan prioritas rumah, masyarakat menengah kebawah memiliki prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang memberikan kesempatan kerja, status kepemilikan rumah dan lahan merupakan prioritas kedua dan kualitas rumah merupakan prioritas terakhir. Sebaliknya, masyarakat menengah keatas memiliki prioritas utama lahan dan status kepemilikan rumah karena mereka

menginginkan kejelasan status kepemilikan lahan sehingga mereka tidak akan digusur. Kedekatan lokasi merupakan prioritas kedua karena kesempatan kerja bukan masalah yang mendesak. Selain itu, juga status dan kualitas rumah jadi prioritas utama.

### 2.6.2 Lokasi Perumahan

Berdasarkan Pd-T-03-2005-C tentang Tata Cara Pemilihan Lokasi Prioritas untuk Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Perkotaan, kedudukan kawasan perumahan dalam sistem kota dibedakan menjadi:

1. Berdasarkan lokasi perumahan dalam sistem kota, antara lain:
  - a. Pusat kota,
  - b. Kawasan pinggiran
2. Berdasarkan keterkaitan dengan fungsi internal kota, antara lain:
  - a. Terhadap aktivitas perdagangan dan jasa,
  - b. Terhadap aktivitas industri,
  - c. Terhadap aktivitas pendidikan.

Pada kawasan perumahan terdapat beberapa aspek untuk melihat kondisi eksisting yang diamati, antara lain:

1. Peruntukan kawasan,
2. Status kepemilikan lahan, yaitu:
  - a. Milik pemerintah,
  - b. Milik perorangan,
  - c. Milik swasta.
3. Harga lahan,
4. Ketersediaan sarana dan prasarana,
5. Karakteristik bangunan, yaitu:
  - a. Kepadatan bangunan,
  - b. Tata letak bangunan,
  - c. Jenis bangunan.
6. Status kepemilikan bangunan, yaitu:
  - a. Hak milik,
  - b. Hak sewa.
7. Kepadatan penduduk,
8. Program penataan kawasan yang sudah ada,
9. Karakteristik penduduk, yaitu:

- a. Berdasarkan pendidikan,
- b. Berdasarkan jenis pekerjaan,
- c. Berdasarkan tingkat pendapatan,
- d. Berdasarkan umur,
- e. Berdasarkan status bangunan (penduduk asli/pendatang).

## 2.7 Definisi Preferensi

Menurut Yuniarti (2010), preferensi merupakan pilihan-pilihan prioritas yang didasarkan pada faktor-faktor internal maupun eksternal yang melingkupinya. Preferensi bermukim merupakan keinginan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim di suatu tempat yang dipengaruhi oleh variabel-variabel, yaitu posisi seseorang dalam struktur sosial, tingkat pendidikan, penghasilan, status pekerjaan, etnis, gender, usia, status perkawinan, dan komponen lingkungan seperti fasilitas pendidikan, pekerjaan, transportasi, dan fasilitas yang lainnya (Jeffers and Dobos, 1985: 101-103).

Keputusan perpindahan individu dan keputusannya terhadap lokasi tempat tinggalnya diakibatkan oleh dorongan-dorongan yang disebabkan oleh faktor eksternal dan internal (Truman, 1980), antara lain:

1. Faktor internal yaitu faktor yang terdapat pada setiap individu dalam masyarakat yang melatarbelakangi keinginan terhadap suatu hal, kebutuhan-kebutuhan dan perkiraan-perkiraan terhadap lokasi permukiman yang baru.
2. Faktor eksternal yaitu faktor yang terdapat di lingkungan yang menyebabkan individu tertarik terhadap lingkungan tersebut, misalnya karakteristik fisik lingkungan, karakteristik tetangga, bentuk perumahan dan lokasi perumahan yang relatif dekat dengan perkotaan.

Keputusan individu berpindah tempat ke suatu lokasi disebabkan oleh faktor-faktor, sebagai berikut (Yuniarti, 2010):

1. Sosial, meliputi gaya hidup, gengsi, usia, mata pencaharian, tingkat pendidikan, dan jumlah anggota keluarga.
2. Ekonomi, meliputi tingkat pendapatan, tingkat pengeluaran, dan kepemilikan kendaraan.
3. Persepsi lingkungan, meliputi latar belakang budaya, dan pengalaman individu.
4. Motivasi untuk tinggal, meliputi keamanan dan kenyamanan.

5. Aksesibilitas, meliputi kedekatan lokasi dan kemudahan transportasi menuju lokasi, ketersediaan alat transportasi umum. Pada pergerakan berbasis rumah, terdapat lima kategori tujuan pergerakan (Tamin 2008), yaitu pergerakan ke tempat kerja, tempat pendidikan, tempat perdagangan serta pergerakan untuk kepentingan sosial dan rekreasi.

Pergerakan ke tempat bekerja dan tempat pendidikan disebut tujuan pergerakan utama yang merupakan keharusan yang dilakukan orang setiap hari, sedangkan tujuan pergerakan yang lain hanya bersifat pilihan dan tidak rutin dilakukan.

6. Ketersediaan sarana dan prasarana.

Faktor lain yang berpengaruh terhadap penentuan lokasi permukiman, yaitu (Bourne, 1982:113):

- a. Aksesibilitas ke pusat kota, jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah dan tempat tinggal, sekolah dan tempat rekreasi.
- b. Karakteristik fisik lingkungan permukiman seperti kondisi jalan dan pedestrian, pola jalan, taman, dan ketenangan.
- c. Fasilitas dan pelayanan, meliputi kualitas dari fasilitas, pemadam kebakaran, dan pos keamanan.
- d. Karakteristik lokasi dan rumah, meliputi luas tanah, luas bangunan, jumlah taman dan biaya pemeliharaan.
- e. Lingkungan sosial, etnis dan demografi.

Pada masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, aspek non fisik dari suatu permukiman seperti prestise, karakteristik sosial merupakan dasar preferensi bermukim. Apabila dikaitkan dengan *hierarchy of need Maslow*, rumah bukan hanya sekedar pemenuhan kebutuhan pokok tetapi juga merupakan pemenuhan kebutuhan ekspresi dan mengaktualisasi diri.

Menurut Supriyanta dalam Ramadona (2011:11), faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam menentukan lokasi perumahan ada tiga, antara lain:

1. Faktor yang sangat berpengaruh terdiri dari ketersediaan air bersih, keamanan lingkungan, tingkat ketenangan suara, prasarana jalan, kebersihan udara, dan sarana transportasi.
2. Faktor yang cukup berpengaruh terdiri dari harga rumah, utilitas, fasilitas lingkungan, nilai rumah, peraturan setempat, dan keberadaan tanaman.

3. Faktor yang kurang berpengaruh terdiri dari hubungan kekeluargaan, pemandangan alam, kondisi fisiografis, daya tarik kebudayaan, status sosial, dan keberadaan hewan.

Sedangkan menurut Sumunar dalam Ramadona (2011), variabel kondisi sosial ekonomi yang mempengaruhi penghuni untuk menentukan lokasi perumahan yaitu tingkat pendidikan, tingkat penghasilan, dan besarnya rumah tangga.

Motivasi utama penduduk untuk migrasi salah satunya karena tuntutan ekonomi untuk mendapat penghasilan yang lebih tinggi (Pontoh dan Kustiawan, 2009). Menurut Catanese (1992:296), faktor utama yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal, antara lain:

1. Hukum dan lingkungan, perijinan pendirian bangunan dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran gedung.
2. Sarana, serta suatu proyek membutuhkan adanya air bersih, gas, listrik, telepon, tanda bahaya, dan jaringan drainase.
3. Faktor teknis, terdiri dari kondisi tanah, topografi, dan drainase yang mempengaruhi desain tempat/bangunan.
4. Lokasi, dengan pertimbangan pemasaran, aksesibilitas, ketersediaan kendaraan umum, dan dilewati banyak pejalan kaki.
5. Estetika, dengan pertimbangan *view* yang menarik.
6. Masyarakat, dengan pertimbangan dampak pembangunan *real estate* tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan, dan kebisingan.
7. Fasilitas pelayanan, dengan pertimbangan yaitu pemadam kebakaran, aparat kepolisian, sekolah, dan pembuangan sampah.
8. Biaya, yaitu harga tanah yang murah.

## **2.8 Studi Terdahulu Berkaitan dengan Preferensi Bermukim dan Perkembangan Guna Lahan di Wilayah Pinggiran**

Berikut ini merupakan beberapa hasil studi terdahulu yang mendasari penelitian yang akan dilakukan.

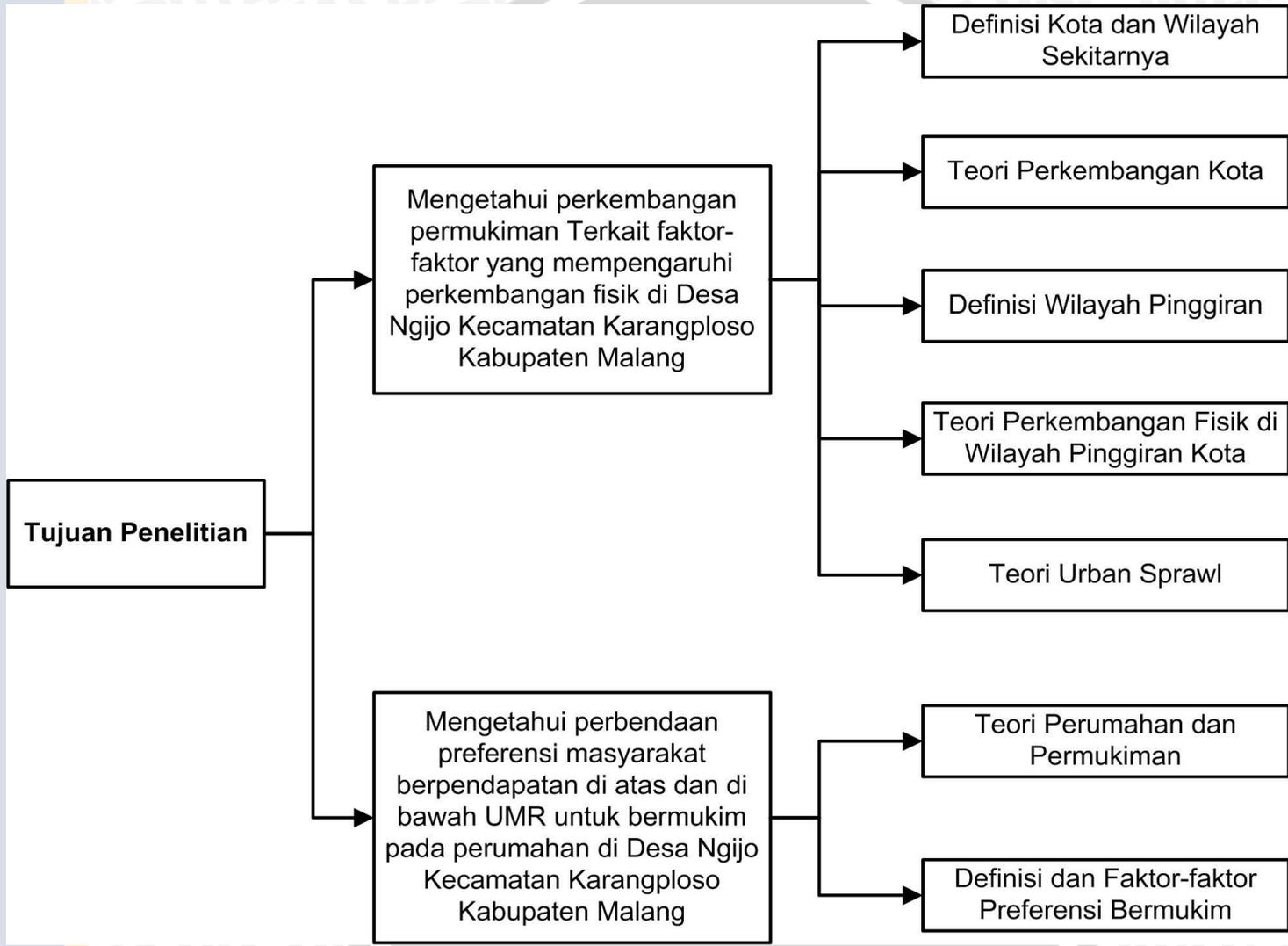
Tabel 2.2 Hasil Studi Terdahulu Terkait Penelitian

No.	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil	Perbandingan
1	Preferensi Penghuni Kawasan Perumahan Kota Wisata Cibubur Dan Limus Pratama Regency Terhadap Fasilitas Pendidikan	Peneliti : Anna Yuniarti  Organisasi: Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang  Tahun: 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengetahui preferensi penghuni kawasan Perumahan Kota Wisata dan Limus Pratama Regency dalam memilih dan menentukan fasilitas pendidikan.</li> <li>Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi fasilitas pendidikan.</li> </ul>	<p>Preferensi aspek kelengkapan dan kualitas fasilitas pendidikan meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mutu pendidikan</li> <li>Kualitas lingkungan pendidikan</li> <li>Ketersediaan</li> <li>Keterjangkauan</li> </ul> <p>Faktor yang mempengaruhi fasilitas pendidikan meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sosial</li> <li>Ekonomi</li> <li>Persepsi lingkungan</li> <li>Motivasi untuk tinggal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analisis tingkat harapan dan tingkat kepuasan penghuni terhadap fasilitas pendidikan dengan menggunakan Analisis Penyekealaan Linkert</li> <li>Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi kualitas SDM dan fasilitas pendidikan dengan metode <i>crossstabulation</i>.</li> </ul>	<p>Dari hasil analisis, disimpulkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Penghuni perumahan berpenghasilan tinggi cenderung memilih lokasi fasilitas pendidikan yang sesuai dengan keinginannya. Sebaliknya, penghuni perumahan berpenghasilan rendah cenderung memilih lokasi fasilitas pendidikan yang sesuai dengan tingkat penghasilan yang dimilikinya.</li> <li>Semakin tinggi tingkat penghasilan dan tingkat pendidikan maka orientasi kehidupannya mengarah ke arah keinginan.</li> </ul>	<p>Variabel-variabel yang digunakan pada penelitian ini , antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Perkembangan permukiman di wilayah pinggiran, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi fisik dasar (topografi, iklim) dan kondisi fisik binaan (lahan permukiman dan non permukiman)</li> <li>Kependudukan (jumlah dan pertumbuhan penduduk, dan migrasi penduduk)</li> <li>Aksesibilitas (sarana dan prasarana transportasi)</li> </ul> </li> </ol>
2	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Fisik Aera Pinggiran Kota Berdasarkan Aspek Persepsi Bermukim	Peneliti : Ahmadi  Organisasi: Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik area pinggiran kota berdasarkan aspek persepsi bermukim Kota Sengkang.</li> </ul>	<p>Faktor perkembangan fisik area pinggiran yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi wilayah</li> <li>Penduduk</li> <li>Kebijakan pengembangan</li> <li>Ketersediaan fasilitas penunjang</li> <li>Alokasi perumahan</li> <li>Aksesibilitas</li> <li>Relokasi sektor dan zone kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analisis spasial dengan metode deskriptif kualitatif</li> <li>Analisis skoring dan pembobotan (mengukur pendapat dan persepsi seseorang terhadap</li> </ul>	<p>Dari hasil analisis, disimpulkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik wilayah pinggiran Kota Sengkang, yaitu kepadudukan (pertambahan, kepadatan, migrasi),</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Sarana dan prasarana (jumlah dan kelengkapan)</li> <li>Kebijakan pemerintah</li> <li>Preferensi bermukim di wilayah pinggiran</li> <li>Status sosial (usia, tingkat pendidikan,</li> </ol>

No.	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil	Perbandingan
	Pada Kota Sengkang Propinsi Sulawesi Selatan	Diponegoro Semarang Tahun: 2005		Faktor persepsi bermukim yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• Harga rumah/lahan</li> <li>• Sarana dan prasarana</li> <li>• Kenyamanan lingkungan dan privasi</li> <li>• Kondisi topografi lokasi</li> <li>• Kondisi sosial ekonomi</li> </ul>	fenomena perkembangan fisik dan preferensi bermukim <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis kuantitatif (mengetahui faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik dan preferensi bermukim)</li> <li>• Analisis korelasi (mengukur besarnya pengaruh faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik dan preferensi bermukim) dengan metode korelasi <i>Pearson Product Moment</i>.</li> </ul>	ketersediaan fasilitas penunjang perumahan (fasilitas pendidikan), alokasi perumahan, aksesibilitas (kondisi jalan dan ketersediaan moda transportasi), dan relokasi sector dan zone kota. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Persepsi bermukim di wilayah pingiran yaitu aksesibilitas, harga rumah/lahan, ketersediaan sarana dan prasarana, kenyamanan lingkungan dan privasi, kondisi topografi.</li> </ul>	kedekatan dengan keluarga) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi ekonomi (jenis pekerjaan dan tingkat pendapatan)</li> <li>• Harga lahan/rumah</li> <li>• Aksesibilitas (jarak dan alat transportasi untuk menuju tempat kegiatan)</li> <li>• Sarana dan prasarana (kondisi dan kelengkapan)</li> <li>• Kenyamanan (kebersihan udara dan ketenangan suara)</li> <li>• Keamanan (frekuensi tindak kejahatan dan bencana).</li> </ul> Analisis yang digunakan yaitu
3	Preferensi Bermukim Penduduk di Wilayah Pingiran Barat Kota Medan (Studi	Peneliti: Rumata Christella Hutapea Organisasi: Teknik Sipil Fakultas Teknik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim penduduk kawasan perumahan tertata di wilayah pingiran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi permukiman: kondisi lingkungan, kondisi drainase, kondisi konstruksi rumah, harga rumah, fasilitas yang tersedia</li> <li>• Transportasi: ketersediaan angkutan umum, kondisi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis statistik deskriptif untuk mengetahui kecenderungan-kecenderungan yang terdapat pada responden dan</li> </ul>	Dari hasil analisis, disimpulkan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakteristik penduduk: tingkat pendidikan terbanyak, pekerjaan dominan, tingkat pendapatan, yaitu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis kuantitatif dengan metode <i>Crosstabulation</i> dan <i>Chi-square</i>.</li> <li>• Analisis evaluatif terdiri dari analisis</li> </ul>

No.	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil	Perbandingan
	Kasus: Perumnas Helvetia, Kec. Medan Helvetia	Universitas Sumatera Utara Tahun: 2008	<p>barat Kota Medan (Perumnas Helvetia)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengetahui kondisi lingkungan kawasan perumahan wilayah studi terkait dengan preferensi bermukim</li> <li>Mengetahui layak tidaknya sarana prasarana di wilayah studi</li> <li>Mengetahui karakteristik penduduk yang bermukim di Perumnas Helvetia.</li> </ul>	<p>jalan, pelayanan angkutan umum, kemudahan dalam transportasi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data terkait tempat tinggal: lama tinggal di perumahan, tempat tinggal sebelumnya, alasan bermukim di perumahan tersebut, status kepemilikan rumah.</li> </ul>	<p>memenuhi tujuan dari penelitian yang dilakukan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Crosstabulation</i> dan uji <i>chisquare</i></li> </ul>	<p>perguruan tinggi 45%; pegawai negeri, swasta dan wiraswasta; serta termasuk kategori kelas menengah kebawah.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi penduduk yaitu harga lahan, jarak dengan tempat kerja, transportasi angkutan umum.</li> <li>Penduduk merasa nyaman terhadap ketersediaan sarana prasarana yang ada di Perumnas Helvetia.</li> <li>Kondisi infrastruktur sudah memadai</li> </ul>	<p>kebijakan dan analisis kelengkapan sarana dan prasarana</p>
4	Kajian Preferensi Bermukim di Daerah Perbatasan Kota (Studi Kasus Kel. Gedung Johor Kec. Medan Johor Kota Medan dan Desa Delitua Kec. Namorambe Kab.	<p>Peneliti : Syafiatun Siregar, Abdul Majid Ismail dan Achmad Delianur Nasution</p> <p>Jurnal Arsitektur dan Perkotaan "KORIDOR" Vol.01 No.01</p> <p>Organisasi: Prodi Magister</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim.</li> <li>Mengetahui alasan responden memilih lokasi tersebut sebagai tempat tinggal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Variable lingkungan permukiman yaitu kondisi penghijauan, banjir, kondisi drainase, kualitas jalan, kualitas air bersih, pelayanan listrik, tingkat keamanan dan kebersihan lokasi permukiman.</li> <li>Ketersediaan sarana dan prasarana yaitu aksesibilitas, kedekatan dengan fasum, fasos dan permukiman.</li> <li>Kondisi sosial yaitu kedekatan dengan keluarga, komunitas tertentu, kondisi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim dengan metode <i>crosstabulation</i> dan uji <i>chi square</i>.</li> </ul>	<p>Dari hasil analisis, disimpulkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim yaitu kondisi permukiman, tersedianya sarana prasarana, dan kondisi sosial.</li> <li>Alasan responden memilih lokasi bermukim yaitu harga rumah relatif murah, dekat dengan fasilitas</li> </ul>	

No.	Judul Penelitian	Peneliti	Tujuan Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil	Perbandingan
	Deliserdang)	Teknik Arsitektur Bidang Kekhususan Manajemen Pembangunan Kota  Juli 2010		lingkungan tempat tinggal. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga rumah</li> </ul>		umum dan sosial, dekat dengan keluarga, dekat dengan lokasi kerja.	
5	Residential Environment Evaluation Model and Residential Preferences of the Changjiang Delta Region of China	Peneliti : Luo Xiaoyu, Ge Jian, Chen Fei and Kazunorii Hokao  Journal of Asian Architecture and Building Engineering  Organisasi: Department of Civil Engineering, Saga University Honjo 1, Saga, Japan.  November 2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengevaluasi model preferensi terhadap lingkungan permukiman</li> <li>• Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan dan preferensi bermukim di wilayah Hangzhou dan Shanghai, Cina.</li> </ul>	Kepuasan terhadap lingkungan permukiman, meliputi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waktu tempuh terhadap transportasi, kehidupan sehari-hari, dan menuju fasilitas sosial</li> <li>• Kenyamanan terhadap lingkungan alam, lingkungan sejarah, lingkungan rumah</li> <li>• Kesehatan terhadap kondisi air, sumber suara, kondisi udara, sampah dan polusi lainnya.</li> <li>• Keamanan terhadap bencana, transportasi, tindak kejahatan</li> <li>• Kelompok masyarakat yaitu fasilitas masyarakat dan organisasi dan kesadaran masyarakat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis tingkat kepuasan penghuni terhadap lingkungan permukiman dengan skala <i>Linkert</i></li> <li>• Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi kualitas SDM dan fasilitas pendidikan dengan metode analisis <i>Multiple Regression</i>.</li> </ul>	Dari hasil analisis, disimpulkan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor utama penentu kepuasan penghuni terhadap lingkungan permukiman cenderung sama antara Negara Jepang dan Cina</li> <li>• Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim yaitu lingkungan fisik permukiman, kondisi masyarakat, bangunan serta harga lahan.</li> </ul>	



Gambar 2.2 Kerangka Teori