

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pertumbuhan dan Perkembangan Kota

##### 2.1.1 Pertumbuhan Kota

Kota adalah leburan dari bangunan dan penduduk, sedangkan bentuk kota pada awalnya adalah netral tetapi kemudian berubah sampai hal ini dipengaruhi dengan budaya yang tertentu. Bentuk kota ada dua macam yaitu geometri dan organik. Terdapat dikotomi bentuk perkotaan yang didasarkan pada bentuk geometri kota yaitu *planned* dan *unplanned*.

- Bentuk *planned* (terencana) dapat dijumpai pada kota-kota eropa abad pertengahan dengan pengaturan kota yang selalu regular dan rancangan bentuk geometrik.
- Bentuk *unplanned* (tidak terencana) banyak terjadi pada kota-kota metropolitan, dimana satu segmen kota berkembang secara spontan dengan bermacam-macam kepentingan yang saling mengisi, sehingga akhirnya kota akan memiliki bentuk semauanya yang kemudian disebut dengan *organik pattern*, bentuk kota organik tersebut secara spontan, tidak terencana dan memiliki pola yang tidak teratur dan non geometrik.

Istilah pertumbuhankota dapat diartikan sebagai suatu perubahan menyeluruh, yaitu yang menyangkut segala perubahan di dalam masyarakat kota secara menyeluruh, baik perubahan sosial ekonomi, sosial budaya, maupun perubahan fisik. Secara umum kota akan mengalami pertumbuhan dan perkembangan melalui keterlibatan aktivitas sumber daya manusia berupa peningkatan jumlah penduduk dan sumber daya alam dalam kota yang bersangkutan. Pada umumnya terdapat tiga faktor utama yang mempengaruhi pertumbuhan kota, yaitu:

- a. Faktor penduduk, yaitu adanya penambahan penduduk baik disebabkan karena penambahan alami maupun karena migrasi.
- b. Faktor sosial ekonomi, yaitu pertumbuhan kegiatan usaha masyarakat.
- c. Faktor sosial budaya, yaitu adanya perubahan pola kehidupan dan tata cara masyarakat akibat pengaruh luar, komunikasi dan sistem informasi.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan wilayah antara lain dipengaruhi oleh aspek-aspek keputusan lokasional, terbentuknya sistem perkotaan, dan mekanisme aglomerasi. Istilah pertumbuhan wilayah dan perkembangan wilayah sesungguhnya tidak bermakna sama. Pertumbuhan dan perkembangan wilayah merupakan suatu proses

kontiniu hasil dari berbagai pengambilan keputusan di dalam ataupun yang mempengaruhi suatu wilayah.

### 2.1.2 Perkembangan Kota

Berdasarkan perkembangan kota menurut arah pertumbuhannya kota di bedakan menjadi perkembangan kota secara horizontal dan perkembangan kota secara vertical.

#### A. Perkembangan Kota Secara *Horizontal*

Kota tumbuh dan berkembang secara *horizontal* dan meluas ke segala arah yang memungkinkan, dimana lahan masih tersedia dengan biaya yang terjangkau.

##### 1. Keuntungan Pembangunan kota secara *horizontal*

- Menghemat biaya pembangunan
- Kemungkinan secara maksimum penggunaan pencahayaan alami
- Kepadatan penduduk dapat dibatasi
- Bangunan dapat menggunakan konstruksi sederhana (ekonomis)
- Lahan – lahan marjinal dimanfaatkan sebagai ruang terbuka

##### 2. Kerugian pembangunan kota secara *horizontal*

- Membutuhkan lahan luas, dan
- Menjadi tidak ekonomis bila nilai lahan terlalu tinggi (mahal)

#### B. Perkembangan Kota Secara Vertikal

Bangunan-bangunan kota dirancang dan dikembangkan secara bertingkat (*multi-storey*), dimana pembangunan ini dimungkinkan pada kawasan yang mempunyai nilai lahan tinggi (mahal).

##### 1. Keuntungan pembangunan kota secara *vertical*

- Banyak orang tinggal dan menggunakan pelayanan umum pada bangunan yang sama sehingga menimbulkan rasa kebersamaan kelompok
- Pada lantai di atas ketinggian tertentu, pemandangan dapat dinikmati dengan lebih baik
- Memungkinkan penggunaan lahan secara maksimum teknik-teknik konstruksi modern
- Penghematan lahan secara ekonomis sehingga nilai lahan yang tinggi dapat dimanfaatkan secara optimal
- Secara ekonomis, biaya konstruksi pada bangunan dapat dirancang dengan tipe struktur yang sama pada tiap-tiap lantai yang berbeda

## 2. Kerugian pembangunan kota secara *vertical*

- Dalam kasus bencana akan menyulitkan penghuni untuk meloloskan diri secara aman khususnya penghuni lantai atas
- Kepadatan penduduk akan meningkat
- Rancangan bangunan cenderung sama dan tidak ada batasan pribadi menyangkut suka atau tidak suka
- Kegagalan dalam mengoperasikan lift, pompa air, dan lain-lain dapat menimbulkan ketidaknyamanan bagi penghuni
- Secara psikologis, penghuni di lantai atas dengan kehidupan alam (tanah)

Selain itu pola kota juga dapat dilihat beberapa sudut pandang yang berbeda sehingga dapat menghasilkan amatan yang berbeda pula. Kota dapat dilihat dari beberapa pola antara lain:

### 1. Pola Sentralisasi

Pola sentralisasi adalah pola persebaran kegiatan kota yang cenderung berkumpul atau berkelompok satu daerah atau wilayah utama. Area utama tersebut merupakan daerah yang ramai di kunjungi serta dilewati oleh banyak orang pada pagi, siang, dan sore hari namun sunyi pada malam hari

### 2. Pola Desentralisasi

Pola Desentralisasi adalah pola persebaran kegiatan kota yang cenderung menjauhi titik pusat kota atau inti kota sehingga dapat membentuk suatu inti/nucleus kota yang baru

### 3. Pola Nukleasi

Pola Nukleasi adalah pola persebaran kegiatan kota yang mirip dengan pola penyebaran sentralisasi namun dengan skala ukuran yang lebih kecil dimana inti kegiatan perkotaan berada di daerah utama

### 4. Pola Segresi

Pola Segresi adalah pola persebaran yang saling terpisah satusama lain menurut pembagian sosial, budaya, ekonomi dan lain sebagainya.

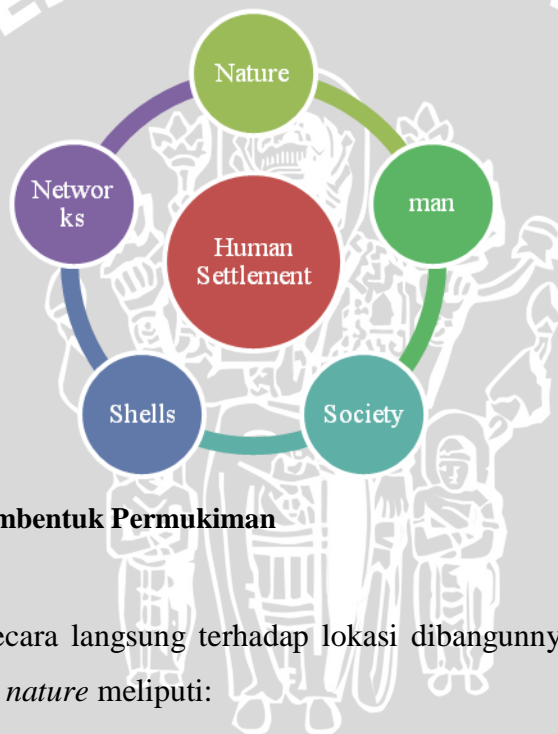
Kota Batu merupakan kota pemekaran baru dari Kabupaten Malang yang terus tumbuh dan berkembang. Pertumbuhan Kota Batu sudah masuk dalam perencanaan (*planned*) dalam dokumen RTRW Kota Batu Tahun 2010-2030. Sehingga pertumbuhan Kota Batu termasuk didalam dikotomi pertumbuhan kota terencana (*planned*).

Kota Batu merupakan kota yang sedang berkembang dalam hal pembangunan kota. Perkembangan Kota Batu dilakukan secara *horizontal* dikarenakan masih banyaknya lahan yang ada di Kota Batu dan juga harga lahan yang relatif masih terjangkau. Sehingga perkembangan kota yang dilakukan masih secara *horizontal*.

Untuk pola yang digunakan di Kota Batu masih sentralisasi dikarenakan pembangunan masih terpusat di pusat kota atau inti dari kota. Kegiatan yang ada di dalam kota lebih banyak terkonsentrasi ke pusat kota.

## 2.2 Elemen Dasar Permukiman

Menurut Doxiadis (1968) dalam Arthur (2009) permukiman yang baik terdiri dari 5 (lima) elemen dasar antara lain *nature* (alam), *man* (manusia), *society* (masyarakat), *shells* (perlindungan), dan *networks* (jejaring).



**Gambar 2.1 Elemen Pembentuk Permukiman**

### 1. *Nature* (alam)

Alam berkaitan secara langsung terhadap lokasi dibangunnya suatu permukiman.

Kebutuhan terkait elemen *nature* meliputi:

#### a. Geologi

Geologi merupakan kondisi batuan dimana permukiman tersebut berada. Perbedaan sifat dan karakteristik geologi dipengaruhi oleh kondisi dan letak geografis yang berbeda.

#### b. Topografi

Topografi merupakan kemiringan suatu wilayah yang ditentukan oleh letak dan kondisi geografis

c. Tanah

Tanah adalah media untuk meletakkan bangunan rumah dan menopang kehidupan (pangan). Dalam melakukan pembangunan perumahan, perlu dipertimbangkan keseimbangan lingkungan, salah satunya factor tanah.

d. Sumber air

Air adalah sumber kehidupan pokok dan vital bagi keberlangsungan hidup manusia. Dalam perencanaan pembangunan permukiman, perlu dipertimbangkan penataan dan persentase peruntukkan lahan untuk menjaga keseimbangan air tanah.

e. Iklim

Iklim merupakan kondisi alami pada suatu wilayah permukiman yang bergantung pada kondisi geografis.

2. *Man* (manusia)

Manusia adalah pelaku utama dalam penyediaan permukiman. Manusia memiliki rasa ketidakpuasan dengan permukimannya dan membutuhkan perubahan yang dapat memenuhi kebutuhan dasar yang bersifat manusiawi. Kebutuhan-kebutuhan terkait elemen manusia meliputi:

- a. Kebutuhan biologis (ruang, udara, temperatur, dan lainnya);
- b. Persepsi dan perasaan;
- c. Kebutuhan emosional (hubungan antar manusia, keamanan, dan keindahan);
- d. Kebutuhan akan nilai-nilai moral.

3. *Society* (masyarakat)

Masyarakat adalah kesatuan kelompok manusia dalam kegiatan bermukim yang membentuk suatu komunitas tertentu. Hal-hal yang berkaitan dengan elemen masyarakat meliputi:

- a. Komposisi dan kepadatan penduduk
- b. Kelompok sosial
- c. Adat dan kebudayaan
- d. Pengembangan ekonomi
- e. Pendidikan
- f. Kesehatan
- g. Hukum dan administrasi

#### 4. *Shells* (perlindungan)

Perlindungan dapat berupa bangunan rumah atau sarana lain yang menjadi wadah dalam kegiatan bermukim. Kebutuhan terkait elemen *shells* meliputi:

- a. Rumah
- b. Sarana pelayanan seperti sekolah, rumah sakit, dan lainnya)
- c. Pasar dan pusat perbelanjaan
- d. Fasilitas rekreasi
- e. Pusat Bisnis
- f. Industri
- g. Pusat transportasi

#### 5. *Networks* (jaringan)

*Networks* merupakan sistem buatan maupun alam yang menyediakan fasilitas untuk operasional suatu wilayah permukiman. *Networks* diartikan sebagai fasilitas yang melayani manusia di lingkungan permukiman. Kebutuhan terkait elemen *networks* meliputi:

- a. Sistem penyediaan air bersih
- b. Sistem penyediaan energi listrik
- c. Sistem transportasi
- d. Sistem komunikasi
- e. Sistem drainase
- f. Sistem persampahan

Tetapi dalam penelitian ini, yang digunakan hanyalah komponen *Shell* (Perlindungan) dan juga *Networks* (Jaringan). Hal ini dikarenakan komponen yang berada di kedua elemen dasar permukiman ini saja yang digunakan untuk penelitian ini. Sehingga ketiga elemen lain tidak dipergunakan dalam penelitian ini.

### 2.3 Lokasi Permukiman Baru

Permukiman baru adalah daerah kediaman atau hunian yang baru dibangun dalam skala besar sebagai perluasan dari permukiman kota yang telah ada atau pembangunan baru pada lahan milik pribadi atau perusahaan dengan dilengkapi berbagai ragam tipe rumah beserta kelengkapannya dan sistem prasarana lokal sebagai bagian dari sistem perkotaan yang ada.

### 2.3.1 Lokasi Pengembangan Perumahan Permukiman

Berdasarkan tata cara pemilihan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman di perkotaan Badan Litbang PU Departemen Pekerjaan Umum (Pd-T-03-2005-C), dasar pertimbangan dalam rangka pemilihan prioritas lokasi pengembangan perumahan dan permukiman meliputi:

#### A. Arah dan perkembangan kota/kabupaten

Arah dan perkembangan kota/kabupaten ini adalah rumusan dari kondisi eksisting dan arah pengembangan kawasan baik di dalam lingkup administratif Kota/Kabupaten dan juga perkembangan wilayah sekitarnya yang akan mempengaruhi kondisi internal Kota/Kabupaten. Aspek-aspek yang diperhatikan meliputi :

- **Arahan dan kondisi kawasan budidaya dan lingkungan**

Merupakan deliniasi kawasan berdasarkan fungsi budidaya dan lingkungan. Perhatian terhadap aspek ini dimaksudkan untuk mengetahui ketersediaan kawasan budidaya untuk pengembangan perumahan dan permukiman serta ekspansi perumahan dan permukiman pada kawasan lingkungan dalam skala dan risiko yang ditimbulkannya.

- **Arahan dan kapasitas daya dukung fisik dan lingkungan**

Merupakan deliniasi kawasan berdasarkan daya dukung fisik dan lingkungan. Perhatian terhadap aspek ini dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan fisik dan lingkungan perkotaan untuk menampung dan mendukung pengembangan yang ada pada saat ini dan yang akan terjadi pada masa yang akan datang. Termasuk diantaranya untuk mengidentifikasi lahan-lahan potensial untuk menampung pengembangan kegiatan yang ada atau pengembangan kegiatan baru. Hal ini meliputi:

1. Kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem prasarana dan sarana perkotaan
2. Kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem pusat kegiatan ekonomi
3. Kondisi eksisting dan arahan perkembangan sosial kependudukan
4. Kondisi eksisting dan prospek pertumbuhan ekonomi
5. Kondisi eksisting dan prospek keterkaitan dengan kabupaten/kota lainnya

### 2.3.2 Persyaratan Umum Pembangunan Perumahan

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, lokasi lingkungan perumahan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan

lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (*catchment area*), olahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi
  - b. Kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara di atas ambang batas, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam
  - c. Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia)
  - d. Kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/setu/sungai/kali dan sebagainya
  - e. Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana
  - f. Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan
  - g. Kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.
2. Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis
  3. Keterpaduan antara tatanan kegiatan dan alam di sekelilingnya, dengan mempertimbangkan jenis, masa tumbuh dan usia yang dicapai, serta pengaruhnya terhadap lingkungan, bagi tumbuhan yang ada dan mungkin tumbuh di kawasan yang dimaksud.

Lingkungan perumahan yang diteliti adalah kesesuaian dengan peruntukan dalam dokumen tata ruang Kota Batu dengan kriteria keamanan, kesehatan, kenyamanan dan



keindahan. Sehingga ditemukan kesesuaian atau ketidaksesuaian lokasi perumahan baru dengan rencana yang sudah ada dalam dokumen RTRW Kota Batu Tahun 2010-2030.

### **2.3.3 Jenis Lokasi Perumahan Dan Permukiman**

Berdasarkan tata cara pemilihan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman di perkotaan (Pd-T-03-2005-C), jenis lokasi perumahandan permukiman ini dibagi kedalam 2(dua) bagian, antara lain:

#### **A. Penataan lokasi perumahan dan permukiman yang sudah ada**

Penataan lokasi perumahan dan permukiman yang sudah ada ini adalah pembangunandan pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan yang sudah berfungsi sebagai aktivitas hunian. Penataan lokasi perumahan dan permukiman yang sudah adaterutama diprioritas pada penataan lokasi kawasan kumuh/ tidak layak huni dan atauperumahan dan permukiman yang harus ditingkatkan kualitas lingkungannya ataukapasitas daya tampungnya.

#### **B. Pembangunan perumahan dan permukiman pada lokasi baru**

Lokasi pembangunan perumahan dan permukiman baru ini dimaksudkan untuk menentukan lokasi perumahan dan permukiman pada lahan permukiman kosong danatau lahan yang mempunyai fungsi asal non perumahan. Pembangunan baru ini dapat berupa perumahan horizontal maupun perumahan vertikal (rumah susun).

Di Kota Batu pembangunan perumahan baru di Kota Batu sebagian besar dibangun di lokasi baru. Dikarenakan di Kota Batu masih terdapat banyak lahan yang bisa dimanfaatkan sebagai perumahan baru. Dan untuk perumahan yang dibangun sebagian besar merupakan perumahan horizontal.

### **2.3.4 Ketentuan Teknis Pemilihan Lokasi Untuk Pembangunan Baru Kawasan Perumahan**

Berdasarkan tata cara pemilihan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman di perkotaan (Pd-T-03-2005-C), kawasan perumahan baru ini dibedakan menjadi :

#### **a. Kawasan perumahan tidak bersusun**

1. Perumahan tidak bersusun oleh pengembang
2. Perumahan tidak bersusun oleh kelompok/paguyuban

#### **b. Kawasan perumahan bersusun**

Dalam kawasan perumahan terdapat beberapa aspek yang digunakan untuk melihat kondisi eksisting perumahan meliputi :

- a. Peruntukan kawasan
- b. Status kepemilikan lahan
  1. Milik pemerintah
  2. Milik perorangan
  3. Milik swasta
- c. Harga lahan
- d. Ketersediaan sarana dan prasarana
- e. Karakteristik bangunan
  1. Kepadatan bangunan
  2. Tata letak bangunan
  3. Jenis bangunan
- f. Status kepemilikan rumah
  1. Hak milik
  2. Sewa
- g. Kepadatan penduduk
- h. Program penataan kawasan yang sudah ada
- i. Karakteristik penduduk
  1. Pendidikan
  2. Pekerjaan
  3. Tingkat Pendapatan
  4. Umur
  5. Status kependudukan
    - (a) Penduduk setempat
    - (b) Penduduk pendatang

Kawasan perumahan baru dibagi menjadi dua yaitu bersusun dan tidak bersusun. Dalam penelitian yang akan dilakukan mengambil perumahan baru tidak bersusun. Perumahan baru tidak bersusun yang akan diteliti adalah perumahan tidak bersusun yang dibangun oleh pengembang. Di Kota Batu memang sedang berkembang pembangunan perumahan baru yang dilakukan oleh pengembang perumahan.

Untuk aspek yang terdapat dalam tata cara pemilihan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman di perkotaan (Pd-T-03-2005-C) digunakan sebagai variabel yang akan diteliti seperti karakteristik sosial dan sarana dan prasarana.

## 2.4 Jenis Perumahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2007, jenis perumahan dibagi menjadi:

- a. Perumahan swadaya adalah rumah dan atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan.
- b. Perumahan formal adalah rumah atau perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu institusi/lembaga yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
- c. Perumahan khusus adalah kelompok rumah yang berfungsi untuk keperluan tertentu/khusus yang karena sifatnya perlu mendapat perhatian khusus dari pemerintah, yaitu antara lain rumah dampak bencana, cagar budaya, dan sosial.

Pada penelitian yang akan dilakukan dipilih jenis perumahan formal dikarenakan perkembangan perumahan formal lebih dapat diidentifikasi pembangunannya. Perumahan formal juga sedang berkembang di Kota Batu dikarenakan Kota Batu merupakan kota yang sedang berkembang dalam pembangunan kota.

### 2.4.1 Bentuk-Bentuk Perumahan Formal

Menurut Sastra (2006), peletakkan unit-unit hunian pada suatu kawasan perumahan formal dapat direncanakan dengan bentuk-bentuk sebagai berikut:

- a. Rumah tunggal

Rumah tunggal merupakan tempat kediaman dimana bangunan induk tidak berhimpitan dengan bangunan lain tau bangunan tetangga

- b. Rumah gandeng dua (kopel)

Rumah kopel adalah suatu tempat kediaman di mana salah satu sisi bangunannya berhimpitan dengan bangunan tetangga pada bagian rumah induk. Desain rumah kopel sringkali didapatkan dengan mencerminkan denah sehingga dua buah rumah akan berhimpitan dengan denah yan salaing berkebalikan.

- c. Rumah gandeng banyak

Rumah gandeng banyak adalah sekelompok tempat kediaman di mana satu atau lebih bangunan induk saling berhimpitan satu sama lain dalam jumlah  $> 2$  bangunan.

Menurut Sastra (2006), jenis perumahan yang bisa ditawarkan *developer* kepada masyarakat dapat digolongkan menjadi:

a. Perumahan sederhana (RSS)

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan mempunyai keterbatasan daya beli. Perumahan sederhana biasanya memilikisarana dan prasarana yang minim karena deveoper tidak dapat menaikkan harga jual dan fasilitas pendukung operasional seperti halnya pada perumahan menengah dan mewah.

b. Perumahan menengah

Perumahan menengah sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang operasional perumahan, seperti pengerasan jalan, *open space*, *street furniture*, fasilitas olahraga, dll. Perumahan menengah biasanya terletak tidak jauh dari pusat kota untuk menjangkau aksesibilitas konsumen, misalnya pusat perbelanjaan, pusat pendidikan, pusat kegiatan pelayanan, dan sebagainya.

c. Perumahan mewah

Perumahan mewah merupakan jenis perumahan yang dikhususkan bagi masyarakat berpenghasilan tinggi maupun para investor yang berbisnis di bidang *property residential*. Jenis perumahan mewah dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang sangat lengkap serta berlokasi di pusat kota karena tuntutan akses dan pelayanan yang instan dan lengkap.

Untuk jenis perumahan formal yang akan diteliti meliputi ketiga jenis perumahan formal tersebut. Dikarenakan di lokasi studi mencakup keseluruhan jenis perumahan formal yang ditawarkan.

## 2.5 Sarana dan Prasana Perumahan

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 09 Tahun 2009, yang dimaksudkan sebagai sarana dan prasana perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

a. Prasarana perumahan dan permukiman

1. Jaringan jalan
2. Jaringan saluran pembuangan air limbah
3. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase)
4. Tempat pembuangan sampah.

b. Sarana perumahan dan permukiman

1. Sarana perniagaan atau perbelanjaan
2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan

3. Sarana pendidikan
  4. Sarana kesehatan
  5. Sarana peribadatan
  6. Sarana rekreasi dan olah raga
  7. Sarana pemakaman
  8. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
  9. Sarana parkir
- c. Utilitas perumahan dan permukiman
1. Jaringan air bersih
  2. Jaringan listrik
  3. Jaringan telepon
  4. Jaringan gas
  5. Jaringan transportasi
  6. Pemadam kebakaran
  7. Sarana penerangan jasa umum

Sarana dan prasarana perumahan yang akan diteliti meliputi sebagian besar diambil dari standar yang ada dalam Permendagri Nomor 09 Tahun 2009. Untuk prasarana umum permukiman yang akan diteliti meliputi jalan dan drainase. Untuk sarana permukiman yang akan diteliti meliputi sarana perdagangan, pendidikan, kesehatan, rekreasi dan olahraga, RTH dan parkir. Untuk utilitas perumahan dan permukiman meliputi air bersih dan transportasi.

## **2.6 Kedudukan Kawasan Perumahan dalam Sistem Kota**

Kedudukan kawasan perumahan dalam sistem kota dimaksudkan untuk melihat fungsi kawasan perumahan dan permukiman dalam sistem kota yang meliputi aspek lokasi, dukungan terhadap fungsi kota dan aktivitas non perumahan/permukiman yang ada di kota serta dukungan terhadap fungsi kota dalam lingkup regional. Kedudukan kawasan perumahan dan permukiman dalam sistem kota ini dapat dibedakan menjadi :

- a. Berdasarkan lokasi perumahan dan permukiman dalam sistem kota:
  1. Pusat kota
  2. Kawasan pinggiran
- b. Berdasarkan dukungan/keterkaitan terhadap fungsi internal kota:
  1. Dukungan terhadap aktivitas jasa dan perdagangan
  2. Dukungan terhadap aktivitas industri

### 3. Dukungan terhadap aktivitas pendidikan

c. Berdasarkan dukungan/Keterkaitan Terhadap Fungsi Kota dalam lingkup regional yang meliputi:

1. Dukungan terhadap aktivitas jasa
2. Dukungan terhadap aktivitas industri
3. Dukungan terhadap aktivitas pendidikan

## 2.7 Metode Analisis

### 2.7.1 Analisis Faktor

Pertama kali diperkenalkan oleh Francis Galton dan Charles Spearman (1927 - 1930) dalam buku Analisis Multivariat arti dan interpretasi (Supranto, 2010). Merupakan teknik reduksi data yang dapat digunakan untuk mengubah (menyederhanakan) sejumlah variabel. Pengandaan informasi dapat dihilangkan tanpa membuang informasi lama, sehingga memudahkan dalam menginterpretasikannya.

Prinsip dasar analisis faktor adalah:

- Berusaha mengidentifikasi struktur tersembunyi yang terdapat dalam sejumlah variabel yang diamati.
- Solusi analisis faktor yang baik adalah bila hasilnya sederhana dan dapat diinterpretasikan.

Analisa faktor ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor internal apa saja yang mempengaruhi pertumbuhan di masing-masing kelurahan yang terdapat di kecamatan Lakarsantri. Analisis faktor ini dilakukan dengan menggunakan SPSS setelah sebelumnya telah ditentukan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pertumbuhan Kecamatan Lakarsantri dan kemudian setelah analisis diketahui dari sejumlah faktor tersebut, faktor mana yang paling berpengaruh.

#### A. Konsep Dasar

Analisis faktor adalah teknik yang digunakan untuk mengkombinasikan data-data yang telah diperoleh sehingga dapat diketahui faktor yang memiliki pengaruh paling tinggi. Tujuannya adalah untuk memahami gagasan/konsep pokok dari variabel-variabel, atau obyek-obyek dan menyatukannya ke dalam suatu variabel yang paling berpengaruh. Analisis ini juga menggambarkan tentang struktur data dari suatu penelitian, artinya ingin diketahui susunan dan hubungan yang terjadi pada hubungan antar variabel (Zaini, 1995 dalam Rayes, 2006: 24).

## B. Tahapan Analisis Faktor

Beberapa tahapan yang dilakukan dalam analisis faktor mencakup:

### a) Perumusan masalah

Perlu merumuskan masalah terlebih dahulu, yaitu menjelaskan tujuan dari dilakukannya studi dengan mempergunakan analisis faktor dan mengidentifikasi struktur data dan mereduksi dimensi data. Perumusan masalah dalam penelitian Faktor Pertumbuhan di Daerah Pinggiran dan Tingkat Keterkaitannya dengan Pusat Kota Surabaya telah disusun sebelumnya. Analisis faktor ini untuk menjawab rumusan masalah mengenai faktor internal yang mempengaruhi pertumbuhan di daerah pinggiran.

### b) Uji independensi dalam matrik korelasi

Dilakukan dengan menghitung nilai *KaiserMeiyerOlkin* (KMO). Apabila nilai  $KMO < 0,50$  maka teknik analisa faktor tidak tepat, sedangkan apabila nilai KMO semakin besar maka akan semakin baik penggunaan model analisis faktor pada studi.

### c) Ekstraksi faktor awal dan rotasi faktor

Analisis faktor akan menghasilkan ekstraksi faktor sejumlah variabel yang dapat digunakan dalam analisis faktor. Setiap faktor yang terbentuk akan memiliki tingkat kemampuan untuk menjelaskan keragaman total yang berbeda. Kemampuan ini ditunjukkan oleh nilai eigen sedangkan dalam bentuk presentase dapat dibaca dari presentase keragaman.

Apabila jumlah variabel yang ada berjumlah > dari 20 dan nilai eigen > 1 dapat dijadikan pertimbangan untuk menentukan jumlah faktor yang akan diekstrak. Sedangkan jika < dari 20 sejumlah faktor pertama yang akan digunakan jika presentase keragaman kumulatif telah mencapai sekurang-kurangnya 60%.

Selanjutnya akan diteruskan dengan interpretasi terhadap variabel-variabel yang memiliki sebuah faktor berdasarkan nilai loading yang ada. Apabila matrik faktor sulit untuk diinterpretasikan, maka akan dilakukan rotasi faktor loading dalam setiap faktor sehingga lebih mudah untuk diinterpretasikan.

### d) Perhitungan skor faktor

Perhitungan skor faktor dimaksudkan untuk menghitung nilai yang mewakili sejumlah variabel dalam satu faktor. Skor faktor ini dapat digunakan untuk analisis selanjutnya.

## 2.8 Studi Terdahulu

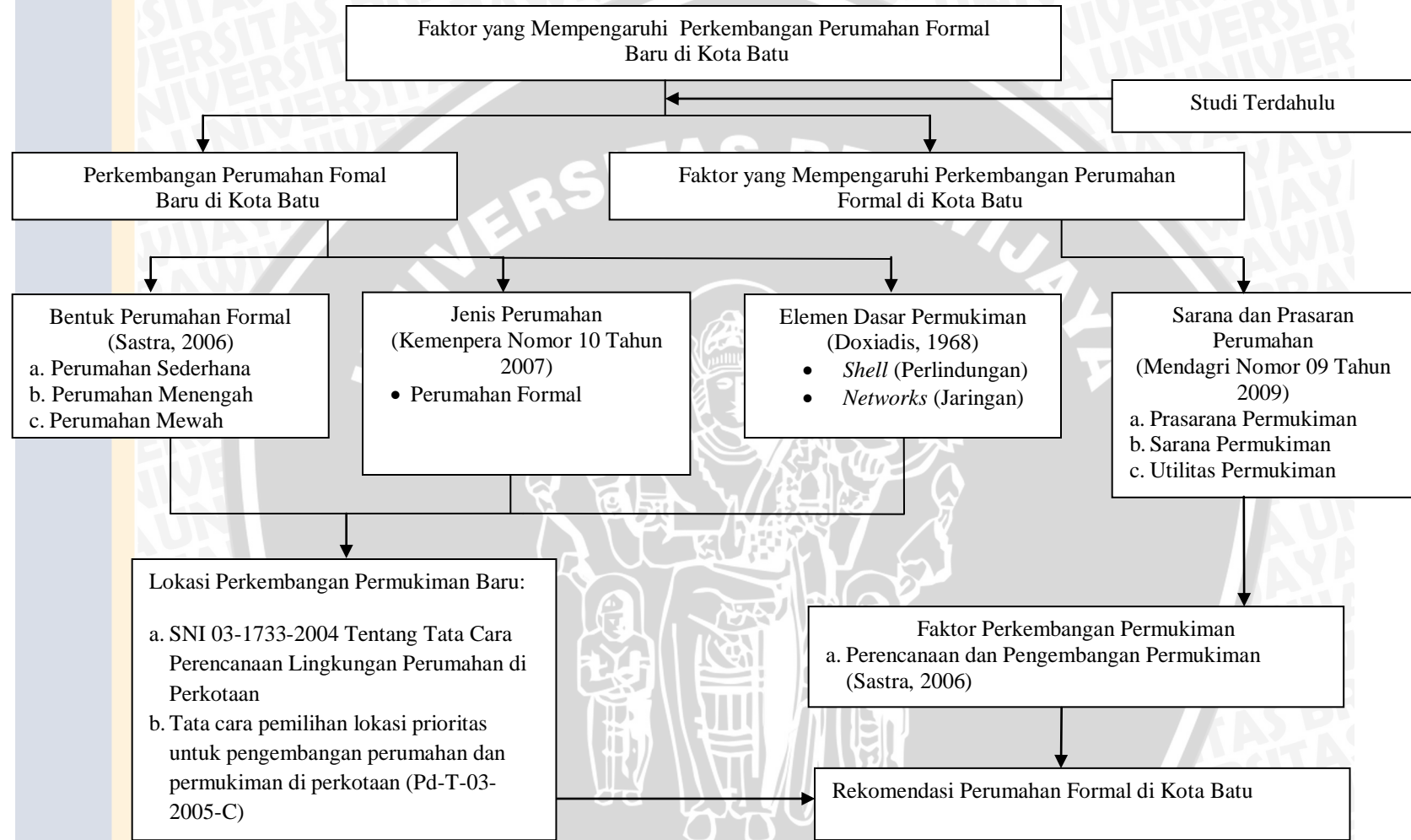
Tabel 2.1 Studi Terdahulu

No	Nama, Tahun, Publikasi	Judul	Tujuan	Variabel	Metode yang Digunakan	Hasil
1.	Miguel Lacabana dan Cecilia Cariola (2011)	<i>Globalization and Metropolitan Expansion : Residential Strategies and Livelihoods in Caracas and its periphery</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikasi dampak dari perkembangan kota terhadap daya beli perumahan masyarakat daerah pinggiran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi sosial</li> <li>• Daya beli masyarakat yaitu <i>middle and low income</i></li> <li>• Harga perumahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis Kondisi Sosial</li> <li>• Analisis Ekonomi</li> <li>• Analisis Comparative antara pusat kota dengan pinggiran kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kelompok Menengah lebih banyak membeli rumah di daerah pinggiran kota Caracas dikarenakan daya beli yang masih menjangkau</li> <li>• Kelompok Menengah ke bawah kesulitan untuk menjangkau harga rumah di pinggiran sehingga menimbulkan konflik sosial di Caracas</li> </ul>
2.	Arthur R. Parera, Purwanita Setijanti, Heru Purwadio (2009)	Dampak Permukiman Baru pada Perkembangan Wilayah sekitar Desa Soya Kecamatan Sirimau Kota Ambon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arahan Pengembangan Relokasi Permukiman pasca kerusuhan di Kota Ambon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lahan Terbangun</li> <li>• Ruang Terbuka Hijau</li> <li>• Fasilitas Umum dan Sosial</li> <li>• Listrik</li> <li>• Drainase</li> <li>• Air Bersih</li> <li>• Persampahan</li> <li>• Telekomunikasi</li> <li>• Transportasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis Faktor</li> <li>• Matriks Interkasi <i>Leopold</i></li> <li>• Analisis SWOT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daya Dukung Lahan yang cocok untuk permukiman</li> <li>• Variabel yang sangat berpengaruh yaitu ruang terbuka hijau, drainase dan transportasi</li> </ul>
3.	Ir. Dadet Pramadihano M. Eng PhD, Ir. Wahjoe Tjatur Sesulihatien MT,	Permodelan Perkembangan Kawasan Permukiman di Kota Surabaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikasi Model Perkembangan Kawasan Permukiman di Kota Surabaya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pertambahan jumlah penduduk,</li> <li>• Perkembangan pusat kota,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuzzy Logic</li> <li>• Cellular Automata</li> <li>• Analisis Korelasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beberapa faktor yang memengaruhi perkembangan suatu kota, yaitu: Pertambahan jumlah</li> </ul>



No	Nama, Tahun, Publikasi	Judul	Tujuan	Variabel	Metode yang Digunakan	Hasil
	Ira Prasetyaningrum S.Si, M.T, Adi Firmansyah (2011)	Berbasis SIG		<ul style="list-style-type: none"> <li>• kemajuan di bidang transportasi,</li> <li>• perkembangan sosial ekonomi,</li> <li>• pertumbuhan industri.</li> </ul>		<p>penduduk, Pertambahan fasilitas kesehatan, Perkembangan sosial ekonomi seperti pasar swalayan dan sekolah, Pertumbuhan industri.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terjadi perkembangan yang memusat pada pusat kota Surabaya mengingat adanya indikasi dimana pergerakan penduduk mengalir dari pusat kota ke daerah-daerah pinggiran kota.</li> </ul>

## 2.9 Kerangka Teori



Gambar 2.2 KerangkaTeori

**Contents**

2.1	Pertumbuhan dan Perkembangan Kota.....	9
2.1.1	Pertumbuhan Kota.....	9
2.1.2	Perkembangan Kota.....	10
2.2	Elemen Dasar Permukiman.....	12
2.3	Lokasi Permukiman Baru.....	14
2.3.1	Lokasi Pengembangan Perumahan Permukiman.....	15
2.3.2	Persyaratan Umum Pembangunan Perumahan.....	15
2.3.3	Jenis Lokasi Perumahan Dan Permukiman.....	17
2.3.4	Ketentuan Teknis Pemilihan Lokasi Untuk Pembangunan Baru Kawasan Perumahan.....	17
2.4	Jenis Perumahan.....	19
2.4.1	Bentuk-Bentuk Perumahan Formal.....	19
2.5	Sarana dan Prasana Perumahan.....	20
2.6	Kedudukan Kawasan Perumahan dalam Sistem Kota.....	21
2.7	Metode Analisis.....	22
2.7.1	Analisis Faktor.....	22
2.8	Studi Terdahulu.....	24
2.9	Kerangka Teori.....	26
Tabel 2.1 Studi Terdahulu.....		24
Gambar 2.1 Elemen Pembentuk Permukiman.....		12
Gambar 2.2 KerangkaTeori.....		26

