FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PREFERENSI PEMUKIMAN DALAM MENENTUKAN LOKASI PERUMAHAN DI PERUMAHAN BUKIT SUKOREJO DAN PERUMAHAN TRANGKIL SEJAHTERA KECAMATAN GUNUNGPATI

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Sains (S.Si)

Oleh:

Sudono Salim Raharjo

3211410012

JURUSAN GEOGRAFI

FAKULTAS ILMU SOSIAL

PERSETUJUAN BIMBINGAN

Skripsi ini telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Ilmu Sosial Unnes Pada:

Hari : Jum'at.

Tanggal : 30 - 12 - 2016

Dosen Pembimbing

Drs. Sriyono M. Si.
NIP. 196312171988031002

Mengetahui,
Ketua Jurusan Geografi

Dr. Tjaturahono B.S. M. Si.
NIP. 196210191988031002

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 08 Maret 2017

Dosen Penguji 1

Drs. Saptono Putro, M.Si.
NIP. 196209281990031002

Dosen Penguji 2

Drs. Hariyanto, M.Si.
NIP. 196203151989011001

Dosen Pembimbing

Drs. Sriyono M. Si.
NIP. 196312171988031002

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial

Drs. Moh. Solehatul Mustofa, M.A.
NIP. 196308021988031001

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat di dalam skripsi ini di kutip atau di rujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang,

Sudono Salim Raharjo
NIM. 3211410012

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- *Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan (QS. Alam Nasyrah: 6)*
- *Dan barang siapa berupaya, maka sesungguhnya ia berupaya untuk dirinya (QS AL_Ankabut : 6).*
- *Percayalah mimpi bukan untuk dicapai namun untuk kita lampaui, karena keberuntungan datang pada jiwa yang mengusahakannya (Penulis).*

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT atas segala karunia-Nya skripsi ini kupersembahkan untuk:

- *Bapak Suratmin, Ibu Wakiyem, Kakak Tugiyanto, Kakak Wirya Sefriyeni, Kakak Muhamad Astani Madyono Projo dan Kakak Fauzi Azahra yang selalu memberi doa, nasehat, dukungan dan memberi inspirasi serta semangat.*
- *Serta Almamaterku.*

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PRAKATA

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul "Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Pemukiman Dalam Menentukan Lokasi Perumahan Di Perumahan Bukit Sukorejo Dan Perumahan Terangkil Sejahtera Kecamatan Gunungpati". Skripsi ini disusun sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Sains pada Jurusan Geografi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang. Do'a, motivasi, dan bantuan dari berbagai pihak telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karenanya penulis mengucapkan terimakasih kepada sebagai berikut:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M. Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang yang telah memberi izin kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Negeri Semarang.
2. Drs. Moh. Solehatul Mustofa, M.A., Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang yang telah memberi izin kepada penulis untuk menempuh studi di Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Tjaturahono Budi Sanjoto, M.Si., Ketua Jurusan Geografi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang yang telah memberi pelayanan sehingga penulis bisa melakukan penelitian ini.
4. Drs. Sriyono, M. Si., Dosen pembimbing yang penuh kesabaran meluangkan waktunya memberi pengarahan dan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.
5. Pemerintah Daerah Kelurahan Sukorejo, atas bantuan dan dukungan kepada penulis selama kegiatan penelitian berlangsung.
6. Dwi Cahyawati, S.Si., kekasihku yang telah memberikan kesabaran, do'a, dukungan, dan kasih sayangnya selama ini.

7. Teman-teman Program Studi Geografi angkatan 2010 “Blue Army”, terimakasih atas kebersamaan dalam bentuk kekeluargaan selama ini.
8. Sahabatku Dihca Mahardicha, terimakasih atas do’a dan semangat yang terus mengalir walaupun jarak tengah memisahkan kebersamaan kita.
9. Teman-teman Kos Citra Pancen Oye dan sekutu terimakasih atas segalanya, kalian satu dari kenangan indah dalam hidupku.
10. Pihak yang telah membantu penulis selama penelitian yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

SARI

Sudono Salim Raharjo. 2016. *Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Pemukiman Dalam Menentukan Lokasi Perumahan di Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera Kecamatan Gunumgpati*. Skripsi, Jurusan Geografi, FIS UNNES. Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang.

Kata kunci: Permukiman, Pemukiman, dan Preferensi Pemukiman

Arti pemukiman menekankan pada cara-cara memukimi suatu tempat tertentu oleh seseorang atau sekelompok orang, atau proses memukimkan penduduk dari dari daerah pemukiman tertentu ke suatu daerah pemukiman yang baru. Preferensi pemukiman adalah suatu tempat tertentu yang lebih disukai oleh sesorang atau sekelompok orang, atau proses memukimkan penduduk dari daerah permukiman tertentu ke suatu daerah permukiman baru yang lebih disukai. Dalam memilih lokasi perumahan yang dijadikan tempat tinggal, masyarakat Kota Semarang mempunyai kecenderungan yang berbeda-beda dalam memilih lokasi perumahan yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal. Tujuan penelitian untuk mengetahui faktor yang menjadikan konsumen untuk memilih tinggal di Perumahan Bukit Sekorejo dan Perumahan Terangkil Sejahtera.

Lokasi penelitian dilakukan di Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera. Variabel yang digunakan adalah variable dorongan internal (tingkat pendidikan, tingkat ekonomi keluarga, hasrat/keinginan pemilihan rumah hunian, estetika lokasi, prestise lokasi) dan variable dorongan eksternal (aksesibilitas terhadap tempat bekerja dan fasilitas pelayanan, nilai kondisi lingkungan). Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data meliputi observasi, wawancara, dokumentasi dan pembuatan peta dengan Sistem Informasi Geografi (SIG). Data yang dikumpulkan dalam penelitian berupa hasil pengukuran lapangan dan data sekunder lainnya, kuesioner dijawab oleh masyarakat mengenai pemilihan lokasi rumah. Data penelitian dianalisis dengan analisis table silang *(cross tab)*. Sehingga nantinya akan diperoleh gambaran tentang faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi tempat tinggal.

Penghuni perumahan/pemukim yang mempunyai tingkat pendidikan perguruan tinggi umumnya telah melalui perencanaan dan pertimbangan yang mantap dalam preferensi permukiman, terutama dalam hal mengenai lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Bagi penghuni perumahan/pemukim yang memiliki tingkat pendapatan > Rp. 1.500.000,- memilih lokasi untuk tempat tinggal mereka dengan mempertimbangkan estetika dan prestise lokasi, lingkungan fisik dan lingkungan sosial.

Perlu adanya pertimbangan yang matang mengenai jumlah / perluasan lokasi permukiman di pinggiran kota, khususnya di kawasan berketinggian (perbukitan). Meskipun peluang pengembangan permukiman kearah kawasan tersebut ada, namun hanya sebagian masyarakat yang umumnya lulusan perguruan tinggi dan berpendapatan relatif tinggi yang berminat.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i
PERSETUJUAN BIMBINGAN ii
PENGESAHAN KELULUSAN iii
PERNYATAAN iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN v
PRAKATA vi
SARI viii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR TABEL xii
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1
1.2. Rumusan Masalah 3
1.3. Tujuan Penelitian 3
1.4. Manfaat Penelitian 3
1.5. Penegasan Istilah 4

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Pustaka 6
2.2. Rumah 6
2.3. Permukiman 8
2.4. Pemukiman 11
2.5. Preferensi Pemukiman 13
2.6. Kerangka Berfikir 14

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian 17
3.2. Populasi 17
3.3. Variabel Penelitian 18
3.4. Data Penelitian 19
3.5. Teknik Pengumpulan Data 20
3.6. Teknik Penentuan Sampel Penelitian 21
3.7. Teknik Analisis Data 22
3.8. Tahapan Penelitian 22

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil dan Pembahasan 25
4.1.1. Deskripsi Demografi dan Sosial Ekonomi Responden .. 25
4.1.2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Permukiman 28
1. Ukuran Rumah 28
2. Riwayat Rumah 29
3. Estetika Lokasi Rumah 29
4. Prestise Lokasi Rumah 30
5. Ikatan Keluarga 31
6. Lingkungan Fisik 31
7. Lingkungan Sosial 32
8. Jarak Rumah dengan Tempat Kerja 33
9. Fasilitas Pelayanan 33
10. Tingkat Pendidikan ……. 34
a. Tingkat Pendidikan dan Tipe/Ukuran Rumah ……... 35
b. Tingkat Pendidikan dan Riwayat Rumah ……... 36
c. Tingkat Pendidikan dan Estetika Lokasi …….. 37
d. Tingkat Pendidikan dan Prestise Lokasi……... 38
e. Tingkat Pendidikan dan Ikatan Keluarga dengan Lingkungan Sekitar …….. 39
f. Tingkat Pendidikan dan Pertimbangan Terhadap Lingkungan Fisik ……. 40
g. Tingkat Pendidikan dan Pertimbangan terhadap Lingkungan Sosial ……... 42
h. Tingkat Pendidikan dan Jarak Rumah dengan Tempat Bekerja ……. 43
i. Tingkat Pendidikan dan Aksesibilitas terhadap Fasilitas Pelayanan ……... 44
11. Tingkat Pendapatan ……. 46
a. Tingkat Pendapatan dan Ukuran Rumah …….. 45
b. Tingkat Pendapatan dan Jarak Rumah dengan Tempat Bekerja ……. 47
c. Tingkat Pendapatan dan Aksesibilitas terhadap Fasilitas Pelayanan ……... 48
d. Tingkat Pendapatan dan Pertimbangan terhadap Lingkungan Fisik ……. 49

e.Tingkat Pendapatan dan Pertimbangan terhadap Lingkungan Sosial Sekitar ……... 50
f.Tingkat Pendapatan dan Estetika Lokasi …….. 51
g.Tingkat Pendapatan dan Prestise Lokasi …….. 52
4.1.3. Pembahasan 54
BAB V PENUTUP
A. Kesimpulan 56
B. Saran 57
DAFTAR PUSTAKA 58
LAMPIRAN..... 59

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3.1 Populasi Sampel Penelitian 18
Tabel 4.1 Data Sekunder Kelurahan Sukorejo 26
Tabel 4.2 Tipe / Ukuran Rumah 28
Tabel 4.3 Riwayat Rumah 29
Tabel 4.4 Estetika Lokasi Rumah 30
Tabel 4.5 Prestise Lokasi 30
Tabel 4.6 Ikatan keluarga dengan Lingkungan Sekitar 31
Tabel 4.7 Pertimbangan Lingkungan Fisik 32
Tabel 4.8 Pertimbangan Lingkungan Sosial 32
Tabel 4.9 Jarak Rumah dengan Tempat Bekerja 33
Tabel 4.10 Aksesibilitas Fasilitas Pelayanan 34
Tabel 4.11 Tingkat Pendidikan 35
Tabel 4.12 Tingkat Pendidikan dan Tipe/Ukuran Rumah 36
Tabel 4.13 Tingkat Pendidikan dan Riwayat Rumah..... 37
Tabel 4.14 Tingkat Pendidikan dan Estetika Lokasi Rumah 38
Tabel 4.15 Tingkat Pendidikan dan Prestise Lokasi 39
Tabel 4.16 Tingkat Pendidikan dan Ikatan Keluarga dengan Lingkungan Sekitar..... 40
Tabel 4.17 Tingkat Pendidikan dan Pertimbangan Terhadap Lingkungan Fisik..... 41
Tabel 4.18 Tingkat Pendidikan dan Pertimbangan Terhadap Lingkungan Sosial 42
Tabel 4.19 Tingkat Pendidikan dan Jarak Rumah dengan Tempat Bekerja 44
Tabel 4.20 Tingkat Pendidikan dan Aksesibilitas Terhadap Fasilitas Pelayanan 45
Tabel 4.21 Tingkat Pendapatan 46

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Tabel 4.22 Tingkat Pendapatan dan Ukuran Rumah 47
Tabel 4.23 Tingkat Pendapatan dan Jarak Rumah dengan Tempat Bekerja 48
Tabel 4.24 Tingkat Pendapatan dan Aksesibilitas terhadap Fasilitas Pelayanan 49
Tabel 4.25 Tingkat Pendapatan dan Pertimbangan terhadap Lingkungan Fisik 50
Tabel 4.26 Tingkat Pendapatan dan Pertimbangan terhadap Lingkungan Sekitar 51
Tabel 4.27 Tingkat Pendapatan dan Estetika Lokasi ……. 52
Tabel 4.28 Tingkat Pendapatan dan Prestise Lokasi ……. 53

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir..... 16
Gambar 3.1 Tahapan Penelitian…... 24
Gambar 4.1 Peta Lokasi Perumahan Bukit Sukorejodan Perumahan Trangkil Sejahtera 27

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1. Instrumen Penelitian dan Kuesioner Responden 58
Lampiran 2. Data Responden Penelitian Tahun 2016..... 65

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Kecamatan Gunungpati merupakan salah satu Kecamatan yang ada di Kota Semarang. Lebih tepatnya Kecamatan Gunungpati ini adalah daerah pengembangan Kota Semarang, yang terbagi menjadi 16 Kelurahan. Daerah Kecamatan Gunungpati mempunyai relief perbukitan yang mempunyai ketinggian ±300 meter di atas permukaan laut. Secara geografis, sebelah barat Kecamatan Gunungpati berbatasan dengan Kecamatan Mijen dan Kabupaten Kendal, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Ngaliyan dan Gajah Mungkur, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Banyumanik dan Kabupaten Semarang dan sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang.

Kecamatan Gunungpati bisa disebut juga sebagai daerah kawasan hijau karena di sana masih banyak lahan yang tertutup oleh vegetasi hijau yang berupa hutan-hutan kecil yang berada di ruang lingkup Kecamatan Gunungpati. Selain itu dalam rangka SPA (Semarang Pesona Asia) daerah Kecamatan Gunungpati dijadikan sebagai lahan hijau Kota Semarang.

Dalam perkembangan jaman sekarang, jumlah penduduk dan kebutuhan lahan dipriorotaskan menjadi kebutuhan utama. Karena jumlah penduduk yang terus bertambah maka kebutuhan tempat tinggal juga bertambah. Pada Kecamatan Gunungpati masih terdapat lahan kosong yang masih bisa digunakan untuk

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

mencukupkan kebutuhan tersebut. Perencanaan pembangunan di Kecamatan Gunungpati juga sudah mulai dikerjakan sejak tahun 2000. Permukiman tersebar di daerah Kecamatan Gunungpati yang terbagi pada 16 Kelurahan. Selain itu, perumahan juga ikut berperan aktif dalam perkembangan pembangunan di daerah Kecamatan Gunungpati. Perumahan yang dibangun disesuaikan dengan kondisi lingkungan sekitar. Salah satunya adalah Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera, kedua perumahan ini termasuk perumahan lama yang sudah berdiri di wilayah Kecamatan Gunungpati.

Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera sudah ada sejak sebelum 2001 dan masih terus melakukan pembangunan sampai saat ini untuk penyediaan tempat tinggal. Terbukti dengan adanya pembangunan yang masih dilakukan di dalam kawasan perumahan-perumahan tersebut. Lokasi kedua perumahan tersebut saling berhadapan yang hanya dipisahkan oleh batas jalur lalu lintas jalan Sekaran. Kedua lokasi perumahan tersebut bisa dikatakan cukup stategis, karena kedua perumahan tersebut langsung berhadapan dengan jalan Sekaran yang menghubungkan antara Kecamatan Guungpati dengan Kota Semarang, Kecamatan Gunungpati dengan Kabupaten Ungaran.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Jika kita lihat dari lokasi Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera, kedua perumahan tersebut merupakan perumahan yang menjadi pilihan untuk dijadikan sebagai lokasi tempat tinggal. Terbukti dengan banyaknya penghuni yang berada dikedua lokasi perumahan tersebut. Pemilihan

lokasi perumahan dari tiap-tiap penghuni perumahan juga berbeda-beda tergantung dari kesibukan dan prioritas yang diutamakan.

I.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dirumuskan masalahnya adalah apa faktor yang menjadi ketertarikan masyarakat untuk lebih memilih tempat tinggal di Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Terangkil Sejahtera?

I.3. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah yang ada maka perlu dilakukan pula formulasi tujuan penelitian, yang dimaksudkan agar penelitian dapat terarah. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui faktor yang menjadikan masyarakat untuk memilih tinggal di Perumahan Bukit Sekorejo dan Perumahan Terangkil Sejahtera.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan di atas, diharapkan penelitian ini dapat memberikan beberapa manfaat, diantaranya adalah:

a. Manfaat Teoritis

Manfaat dari penelitian ini dapat memberikan sarana pengembangan ilmu dan pengetahuan baik berupa keragaman dalam studi permukiman maupun dalam hal preferensi pemilihan lokasi untuk tempat tinggal.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukkan atau informasi berkaitan dengan beberapa pertimbangan masyarakat dalam memilih

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

perumahan. Hal ini diharapkan, pembangunan perumahan tidak hanya berdasarkan atas ketersediaan lahan kosong saja, namun perlu mempersiapkan sarana dan prasarana pendukung lainnya dan memperhatikan daya dukung wilayahnya.

1.5 PENEGASAN ISTILAH

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi dan gambaran dari penelitian ini, maka perlu adanya penegasan istilah atau batasan yang terdapat dalam penelitian.

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (UU Nomor 4 tahun 1992). Bagunan rumah di lokasi penelitian terdapat pilihan tipe/ukuran rumah dengan ukuran 36 m² dan 45 m² yang menjadi pilihan untuk penghuni perumahan yang ingin tinggal di Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera.
2. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU Nomor 4 tahun 1992). Permukiman dalam penelitian berupa Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera yang dijadikan sebagai pemilihan untuk tempat tinggal oleh masyarakat dan juga sebagai lokasi penelitian ini.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

3. Pemukiman menekankan pada cara-cara memukimi suatu tempat tertentu oleh seseorang atau sekelompok orang, atau proses memukimkan penduduk dari daerah permukiman tertentu ke suatu daerah permukiman yang baru (daerah asal ke daerah tujuan) (Kasida 1994 : 33). Pemukiman dalam penelitian ini dapat ditegaskan dengan faktor-faktor yang menjadi dasar dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, baik berupa faktor psikologis, faktor sosial-ekonomi, dan faktor kultural-historis.
4. Preferensi berasal dari kata *preference*, yang memiliki arti mengenai suatu keadaan yang lebih disukai (Kasida 1994 : 33). Preferensi yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah kelebih sukaan dalam pemilihan lokasi tempat tinggal terutama tempat tinggal di perumahan. Pemilihan lokasi perumahan untuk tempat tinggal dalam hal kesukaan mempunyai banyak perbedaan pendapat antara satu orang dengan orang lain. Dalam penelitian ini preferensi dikhususkan dalam hal pemilihan lokasi pemilihan tempat tinggal di Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Pustaka

Kajian teori ini akan menguraikan beberapa teori yang terkait dengan preferensi pemukiman dalam menentukan lokasi di Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera di Kecamatan Gunungpati.

2.2. Rumah

Menurut UU Nomor 4 Tahun 1992 rumah dapat diartikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat Tahun 1992 Properti perumahan dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu :

a. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m2 sampai 200 m2 dan biaya pembangunan per m2 tidak melebihi dari harga satuan per m2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintan kelas C yang berlaku.

b. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m2 sampai 600 m2 dan/atau biaya pembangunan per m2 antara harga satuan per m2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerinah kelas C sampai A yang berlaku.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

c. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m2 sampai dengan 2000 m2 dan/ atau biaya pembangunan per m2 di atas harga satuan per m2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.

Menurut Siddik dalam Rahma (2010), karakteristik perumahan yang bersifat unik terutama menyangkut hal- hal sebagai berikut :

1. Lokasinya yang tetap dan hampir tidak mungkin dipindah
2. Pemanfaatannya dalam jangka panjang.
3. Bersifat heterogen secara multidimensional, terutama dalam lokasi, sumber daya alam dan preferensinya.
4. Secara fisik dapat dimodifikasi.

Secara Spasial lokasinya tetap berarti bahwa lokasi perumahan memiliki atribut yang khusus tidak saja menyangkut aspek fisik, tetapi juga aspek kenyamanan, strata sosial, akses pada fasilitas umum, pusat perbelanjaan dan kebutuhan sehari-hari lainnya. Jarak dengan tempat kerja, gaya hidup dan kebutuhan sehari-hari lainnya. Jarak dengan tempat kerja, gaya hidup dan kenyamanan lingkungan sekelilingnya dan tujuan lainnya.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Pemanfaatan rumah tinggal dalam jangka panjang adalah ciri umum dari bangunan perumahan. Pada umumnya penghuni rumah melakukan modifikasi bentuk, interior, eksterior, dan ruangan bangunan perumahan dari bentuk aslinya. Dari sisi pasar perumahan, di lokasi yang lain. Di lain pihak, modifikasi hunian

yang banyak dilakukan oleh individu-individu di suatu lingkungan perumahan tertentu akan mempengaruhi kondisi pasar perumahan di lingkungan tersebut.

2.3. Permukiman

Menurut Bintarto (1977 : 1), Geografi permukiman didefinisikan sebagai studi yang mengkaji tentang pola persebaran bangunan, kepadatan bangunan, pengaturan tata bangunan dan tata kediaman penduduk di muka bumi. Geografi permukiman di dalam studinya memasukkan lokasi, site (tapak), situasi, dispersi (persebaran), bentuk dan fungsi permukiman. Istilah permukiman *(settlements)* menurut Barlow & Newton (1971) dalam Su Ritohardoyo (2000 : 4) adalah semua tipe tempat tinggal manusia baik satu gubug atau pondok tunggal beratap dedaunan, atau rumah-rumah di perladangan hingga kota yang sangat besar dengan ribuan bangunan atau ribuan rumah tempat tinggal. Menurut UU Nomor 4 tahun 1992, permukiman diartikan sebagai area tanah yang digunakan sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat tinggal yang mendukung perikehidupan dan penghidupan, dan merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan (Anonim 1997 : 95).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Permukiman akan selalu berkaitan dengan perumahan. Menurut UU Nomor 4 tahun 1992, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan saram lingkungan.

Permukiman manusia (*human settlements*) adalah semua bentukan secara buatan maupun secara alami dengan segala perlengkapannya yang dipergunakan oleh manusia baik secara individu maupun kelompok untuk tempat tinggal sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya.

Terdapat 3 (tiga) tinjauan dalam permukiman, yaitu :

a) Tinjauan makro menjelaskan bangunan-bangunan rumah tempat tinggal dalam skala wilayah regional.
b) Tinjauan meso menjelaskan kelompok-kelompok bangunan rumah tempat tinggal dlam skala wilayah lokal.
c) Tinjauan mikro menjelaskan bangunan-bangunan rumah tempat tinggal individu.

Dalam penentuan lokasi suatu permukiman, perlu adanya suatu kriteria atau persyaratan untuk menjadikan suatu lokasi sebagai lokasi permukiman. Kriteria tersebut antara lain :

a) Tersedianya lahan yang cukup bagi pembangunan lingkungan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
b) Bebas dari pencemaran air, pencemaran udara dan kebisingan, baik yang berasal dari sumber daya buatan atau dari sumber daya alam (gas beracun, sumber air beracun, dsb).
c) Terjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

d) Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15 %, sehingga dapat dibuat sistem saluran air hujan (drainase) yang baik serta memiliki daya dukung yang memungkinkan untuk dibangun perumahan.

e) Adanya kepastian hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan diatasnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- Lokasinya harus strategis dan tidak terganggu oleh kegiatan lainnya.
- Mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan, seperti pelayanan kesehatan, perdagangan, dan pendidikan.
- Mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air.
- Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap untuk disalurkan ke masing-masing rumah.
- Dilengkapi dengan fasilitas pembuangan air kotor, yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu tanki septik dan lapangan rembesan, ataupun tanki septik komunal.
- Permukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan permukiman tetap nyaman.
- Dilengkapi dengan fasilitas umum, seperti taman bermain untuk anak, lapangan atau taman, tempat beribadah, pendidikan dan kesehatan sesuai dengan skala besarnya permukiman tersebut.
- Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.4. Pemukiman

Arti pemukiman menekankan pada cara-cara memukimi suatu tempat tertentu oleh seseorang atau sekelompok orang, atau proses memukimkan penduduk dari daerah permukiman tertentu ke suatu daerah permukiman yang baru (daerah asal ke daerah tujuan). Preferensi berasal dari kata *preference*, yang memiliki arti mengenai suatu keadaan yang lebih disukai (Kasida 1994 : 33).

Hal ini sangat berkaitan dengan dengan pertimbangan-pertimbangan seseorang dari segala aspek baik pengalaman di masa lalu, kondisi diri saat ini dan perkiraan di waktu akan datang terhadap sesuatu yang akan dimiliki, dibeli atau dipakai.

Ada 3 (tiga) dasar utama kajian pemukiman, yaitu :

a) Mengenai manusia dengan subyek yang akan pindah / dipindahkan dengan latar belakang sosial, ekonomi, budaya dan latar belakang fisikal daerah permukiman asalnya.

b) Mempelajari proses pindah / pemindahan yang dirasakan paling cocok untuk diterapkan termasuk di dalamnya mengenai organisasi institusional, prosedur, bekal, sesuatu yang diperoleh dari pindah / pemindahan, dan upaya penerangan mengenai daerah – daerah permukiman harapan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

c) Mempelajari manusia dan permukiman tujuan beserta latar belakangnya baik fisik, sosial, ekonomi dan budaya.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Hal lain yang penting berkaitan dengan pemukiman ini adalah mobilitas tempat tinggal (residential mobility). Dalam perkembangannya, ternyata penduduk selalu mengalami dinamika di dalam hal bertempat tinggal. Pada kondisi tertentu, penduduk akan melakukan suatu mobilitas, termasuk mobilitas tempat tinggal. Teori-teori yang bertalian dengan ini dikemukakan oleh Tuner (1968), yang mengemukakan bahwa ada beberapa dimensi yang bergerak secara paralel dengan mobilitas tempat tingga ini. Ada 4 (empat) macam dimensi yaitu : dimensi lokasi, dimensi perumahan, dimensi siklus kehidupan, dimensi penghasilan.

Menurut Turner (Yunus, 2000 : 191 – 196), ada 3 (tiga) strata sosial yang berkaitan dengan hal pemukiman ini, yaitu :

a) *Bridgeheaders* (golongan yang baru datang / bertempat tinggal di kota), adalah golongan dengan segala keterbatasannya belum mampu mengangkat dirinya ke suatu jenjang sosial ekonomi yang lebih tinggi. Mereka ini adalah golongan yang masih berpenghasilan rendah, karena belum lama terlihat dalam kegiatan perkotaan.

b) *Consolidator* (golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan), golongan ini merupakan perkembangan dari bridgeheaders. Mereka telah memikirkan kepemilikan rumah, karena telah memiliki sejumlah uang dalam bentuk tabungan.

c) *Status seekers* (golongan yang sudah tinggal di daerah perkotaan), setelah beberapa lama mereka tinggal di daerah pinggiran dan karier dalam

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

pekerjaannya meningkat dan bertambah mantap, maka penghasilannya meningkat (tinggi).

Berkaitan dengan proses seseorang menempati suatu lokasi untuk rumah tempat tinggal juga tidak terlepas dari hal-hal yang berkaitan dengan pertimbangan dan perhitungan dari keadaan atau kondisi yang melatarbelakanginya, untuk mendapatkan yang paling diinginkan. Penghasilan yang diperoleh penduduk berbeda-beda besar dan jenisnya, sehingga secara sosio-ekonomi dapat terjadi strata sosial (penggolongan kelas sosisal). Hal ini dapat menentukan dan berpengaruh terhadap preferensi pemukiman penduduk suatu wilayah. Sebagai contoh, seperti yang telah diungkapkan oleh Drakakis-Smith (1978) bahwa masyarakat berpenghasilan rendah pada umumnya menempatkan pemilihan lokasi dekat dengan tempat kerja sebagai preferensi utama, kemudian kejelasan status pemilikan / penguasaan rumah tempat tinggal dan terakhir adalah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan.

2.5. Preferensi Pemukiman

Preferensi berasal dari kata *preference*, yang memiliki arti mengenai suatu keadaan yang lebih disukai (Kasida 1994 : 33).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Arti pemukiman menekankan pada cara-cara memukimi suatu tempat tertentu oleh seseorang atau sekelompok orang, atau proses memukimkan penduduk dari daerah permukiman tertentu ke suatu daerah permukiman yang baru (daerah asal ke daerah tujuan). Kemudian arti preferensi pemukiman adalah suatu tempat tertentu yang lebih disukai oleh sesorang atau sekelompok orang,

atau proses memukimkan penduduk dari daerah permukiman tertentu ke suatu daerah permukiman baru yang lebih disukai (Sriyono, 2004 : 1).

Terdapat banyak faktor yang ada di dalam preferensi pemukiman, namun faktor-faktor yang penting dapat diungkapkan sebagai berikut :

a) faktor psikologis, ini berkaitan dengan rasa suka / puas, estetika dan prestise terhadap tempat tinggal yang akan dimukimi.
b) faktor sosial-ekonomi, ini berkaitan dengan tingkat kemampuan pengetahuan atau sumberdaya manusia dan tingkat pendapatan pemukimnya.
c) faktor kultural-historis, ini berkaitan erat dengan nilai-nilai, adat-istiadat, pandangan hidup, religi yang dimiliki dan sejarah atau riwayat rumah yang dimukimi.

Faktor-faktor ini semestinya selalu dapat diperhatikan di dalam preferensi pemukiman, agar dapat diperoleh suatu keseimbangan kondisi yang mengarah kepada proses harmonisasi pemukiman.

2.6. Kerangka Berfikir

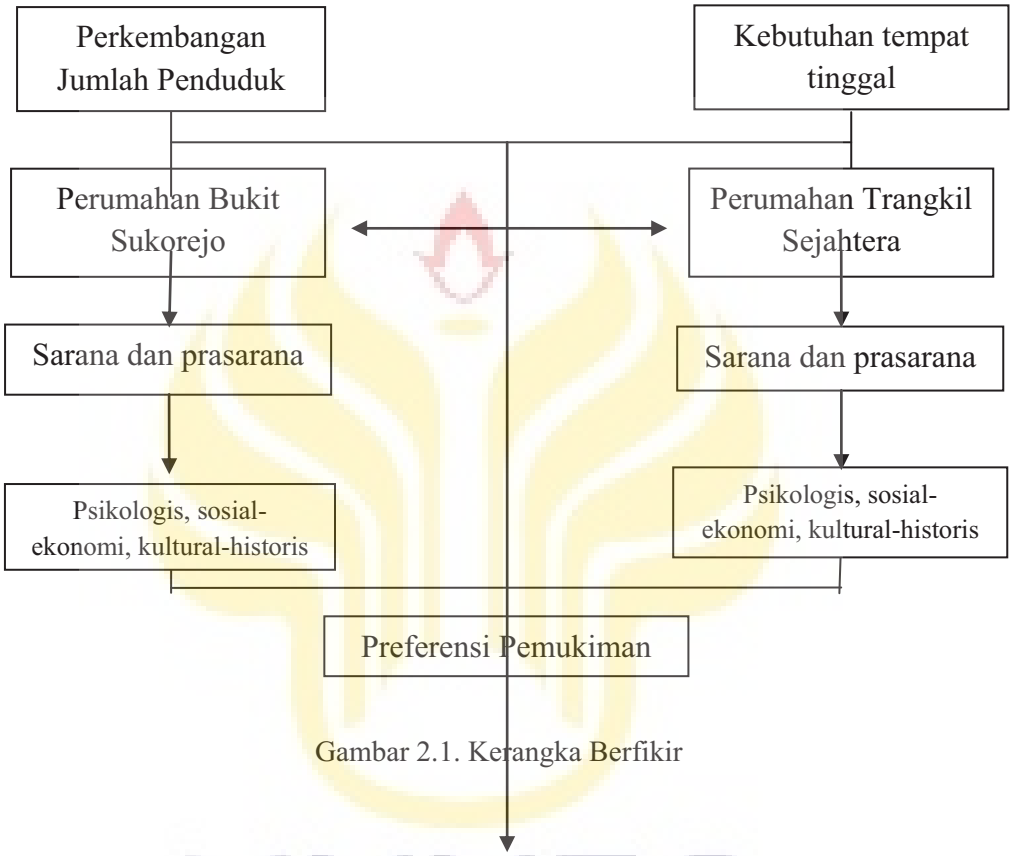
Kerangka pemikiran diawali dengan perkembangan jumlah penduduk di Kota Semarang dan ketersediaan perumahan sebagai tempat tinggal. Karena jumlah penduduk yang semakin bertambah maka kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin tinggi. Dalam memilih lokasi perumahan yang dijadikan tempat tinggal, masyarakan Kota Semarang mempunya kecenderungan yang berbeda-beda dalam memilih lokasi perumahan yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal. Berdasarkan kecenderungan masyarakat dalam memilih perumahan, maka

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

dapat dianalisis yang menjadi faktor preferensi masyarakat dalam menentukan lokasi perumahan.

Dalam pemilihan lokasi untuk tempat tinggal, di Kecamatan Gunungpati tersedia banyak pilihan perumahan, salah satunya adalah Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera. Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera mempunyai fasilitas dan pelayan yang cukup baik untuk memenuhi dalam kebutuhan penghuni perumahan. Dengan adanya sarana dan prasarana yang baik banyak masayarakat yang memilih untuk tinggal di Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera. Selain sarana dan prasarana yang baik, terdapat faktor-faktor pendukung lainnya dalam pemilihan lokasi perumahan utnuk di jadikan tempat tinggal. Karena itu penilitian ini dibuat untuk mengetahui preferensi perumahan di Perumahan Bukit Sukorejo dan Perumahan Trangkil Sejahtera.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG



Gambar 2.1. Kerangka Berfikir

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB V

Kesimpulan dan Saran

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas dapat dikemukakan suatu kesimpulan, sebagai berikut :

1. Dalam preferensi pemukiman bagi penghuni perumahan/pemukim yang memiliki tingkat pendidikan yang lebih tinggi memiliki karateristik yang berbeda dengan penghuni perumahan/pemukim yang memiliki tingkat pendidikan yang lebih rendah. Penghuni perumahan/pemukim yang mempunyai tingkat pendidikan yang lebih tinggi umumnya telah melalui perencanaan dan pertimbangan yang mantap dalam preferensi permukiman, terutama dalam hal mengenai lingkungan fisik dan lingkungan sosial.
2. Dalam preferensi pemukiman bagi penghuni perumahan/pemukim yang memiliki tingkat pendapatan > Rp. 1.500.000,- (80.0%) memilih lokasi untuk tempat tinggal mereka dengan mempertimbangkan estetika dan prestise lokasi, lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Bagi penghuni perumahan/pemukim yang memiliki tingkat pendapatan Rp. 750.000,- s/d Rp. 1.500.000,- (20.0%) memilih lokasi tempat tinggal mereka dengan tidak terlalu memperhatikan estetika dan prestise lokasi, lingkungan fisik dan lingkungan sosial.
3. Secara keseluruhan dapat diberikan gambaran bahwa dalam preferensi pemukiman bagi penghuni perumahan di daerah penelitian ini mempunyai

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

pola bahwa faktor internal dan faktor eksternal memberikan pengaruh yang cukup besar terutama tingkat pendapatan dan perekonomian keluarga.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil pembahasan di atas dapat dikemukakan suatu saran yang dapat diajukan, sebagai berikut :

1. Perlu adanya pertimbangan yang matang mengenai jumlah / perluasan lokasi permukiman di pinggiran kota, khususnya di kawasan berketinggian (perbukitan). Meskipun peluang pengembangan permukiman kearah kawasan tersebut ada, namun hanya sebagian masyarakat yang umumnya berpendidikan dan berpendapatan relatif tinggi yang cenderung berminat.
2. Bagi pemilik lokasi perumahan perlu adanya pengimbangan antara pengembangan kawasan perumahan dalam hal mendukung mengenai penyadaran dalam preferensi pemukiman dengan meningkatkan kualitas lokasi perumahan dari segala faktor agar masyarakat yang mempunyai tingkat pendidikan yang relatif rendah dan sedang dapat merasakan tempat tinggal yang aman dan nyaman dengan ikut serta dalam memberikan kehidupan yang sehat dan sejahtera bagi masyarakat yang kurang pengetahuannya dalam bertempat tinggal.
3. Dari aspek lingkungan perlu adanya penjagaan dan pemeliharaan lingkungan sekitar tempat tinggal dalam melakukan pengembangan rumah dan lokasi perumahan untuk meminimalisir adanya gangguan dari sektor lingkungan yang dapat merugikan pihak perumahan serta penghuni perumahan.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR PUSTAKA

Anonim. 1997. *Ringkasa Agenda 21 Indonesia* (Strategi Nasional untuk Pembangunan Berkelanjutan. Jakarta : Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup dan UNDP.

..... . 1997. *Kamus Data Perumahan dan Permukiman.* Jakarta : Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat dengan Biro Pusat Statistik.

Bintarto. 1977. *Pengantar Geografi Kota.* Yogyakarta : UP. Spring.

Dewayanto. 1998. *Preferensi Pemukiman di Wilayah Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Propinsi Daerah IstimewaYogyakarta (Skripsi).* Yogyakarta : Fakultas Geografi UGM.

Drakakis-Smith, David. 1978. *Urbanization, Housing and The Development Process.* New York : St. Martin's Press.

Kasida, Heru. 1994. *Kamus Bahasa Indonesia, 15.000 Kata Umum.* Yogyakarta : Kanisius.

Putro, Saptono. 2006. "Preferensi Pemukiman (Studi Kasus Pemukiman Kota Di Bukit Gombel Semarang Jawa Tengah)" Jurnal Geografi, Vol. 3 No. 1 Tahun 2006. Semarang : Jurusan Geografi Fakultas Ilmu Sosial – UNNES.

Sriyono, 2000. "Preferensi Pemukiman (Suatu Tinjauan Konsep Pemukiman SI Perkotaan)" Forum Ilmu Sosial, Vol. 24 No. 2 Tahun 2000. Semarang : Fakultas Ilmu Sosial – UNNES.

Sriyono, 2004. "Preferensi Pemukiman (Suatu Tinjauan Pemukiman Di Kota Semarang Bagian Atas)" Forum Ilmu Sosial, Vol. 30 No. 1 Tahun 2004. Semarang : Fakultas Ilmu Sosial – UNNES.

Turner, John. 1968. "Houseing Prioriteis, Settlement Patterns and Urban Development in Modernizing Countries" Journal of The American of Planners, Vol 34, No. 9, pp. 354-363.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG