FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MASYARAKAT BERTEMPAT TINGGAL DI PERUMAHAN CLUSTER.

FACTORS THAT AFFECT COMMUNITY RESIDES IN A CLUSTER HOUSING.

Disusun Oleh : Dimas Ari Febriyanto

NIM : 0824013

Pembimbing I : Ir. Agustina Nurul Hidayati, M.T.

Pembimbing II : Ir. Titik Poerwati, M.T.

Email : [febry.dim2@gmail.com](mailto:febry.dim2@gmail.com)

**ABSTRACT**

Cluster housing an enclosed housing concept which uses a single access to come and go, the application of this access allows all the mobility that occur within the cluster can be monitored by security officers. This study aims to determine the factors that affect the people residing in cluster housing.

The method used in this research is qualitative descriptive, frequency distribution and weighting. Observations made at Amany housing, Ken Arok housing and The Palm housing. Thus will be obtained factors that affect the people residing in housing cluster.

Based on analysis of cluster housing code that does not fit is the pitchman banned from entering inside the housing. Meanwhile, based on the analysis of the public election of the cluster housing the most influential factor is the availability of utilities with a value of 236. This value is the highest value based on an assessment of respondents were calculated based on weighting method.

**Keywords: People, Cluster Housing, Residing.**

**ABSTRAK**

Perumahan *cluster* merupakan konsep perumahan tertutup yang menggunakan satu akses untuk keluar dan masuk, penerapan satu akses ini memungkinkan semua mobilitas yang terjadi didalam *cluster* tersebut dapat dipantau oleh petugas keamanan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi masyarakat bertempat tinggal di perumahan *cluster*.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, distribusi frekuensi dan pembobotan. Pengamatan dilakukan di Perumahan Amany, Perumahan Ken Arok dan Perumahan The Palm. Dengan demikian akan didapatkan faktor – faktor yang mempengaruhi masyarakat bertempat tinggal di perumahan *cluster*.

Berdasarkan hasil analisa karakter perumahan *cluster* yang tidak sesuai adalah pedagang keliling dilarang masuk di dalam perumahan. Sementara itu, berdasarkan hasil analisa pemilihan masyarakat terhadap perumahan *cluster* faktor yang paling berpengaruh adalah ketersediaan utilitas dengan nilai 236. Nilai tersebut merupakan nilai tertinggi berdasarkan penilaian responden yang dihitung berdasarkan metode pembobotan.

**Kata kunci : Masyarakat, Perumahan *Cluster*, Tempat Tinggal.**

**PENDAHULUAN**

## Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di perkotaan idealnya harus diimbangi dengan daya tampung pemukiman. Jenis perumahan yang ditawarkan hendaknya perumahan yang harganya terjangkau oleh masyarakat miskin. Kebijakan perumahan dengan harga terjangkau masyarakat miskin selayaknya harus diutamakan, di samping penyediaan real estate yang diperuntukkan bagi masyarakat mampu, mengingat pertimbangan banyaknya jumlah kaum urban yang dilatarbelakangi oleh kemampuan ekonomi yang sangat rendah. Kebutuhan perumahan sebagai akibat urbanisasi yang tak terkendali lebih banyak menimbulkan peningkatan permintaan potensial akan perumahan tetapi bukan permintaan efektif. Sifat permintaan potensial adalah bahwa secara real orang membutuhkan rumah sebagai tempat bernaung, tetapi mereka tidak mempunyai daya beli yang memadai. Sedangkan permintaan efektif adalah kebutuhan akan rumah yang disertai dengan daya beli yang seimbang.

Seiring dengan perkembangan penduduk kota yang begitu pesat serta tidak diimbangi dengan pemenuhan akan kebutuhan lahan sebagai tempat tinggal maka sering terjadinya pengalihgungsian lahan sebagai tempat hunian. Fenomena ini sering dijumpai di daerah perkotaan yang semakin berkembang.

Pemenuhan kebutuhan rumah bagi setiap keluarga (*shelter for all*) dan pengembangan perumahan yang berkelanjutan (*sustainable housing development*) sudah menjadi agenda global yang harus diwujudkan oleh setiap negara. Persoalan lain yang sangat mendasar adalah pemenuhan kebutuhan rumah yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). [[1]](#footnote-2)

Perumahan di Kota Malang semakin berkembang seiring dengan makin padatnya Kota Malang. Salah satu faktor pendukung perkembangan perumahan adalah makin berkembangnya jumlah penduduk serta adanya pendatang dari luar kota. Peluang perkembangan properti khususnya perumahan di Malang Raya masih terbuka lebar. Pertumbuhan properti perumahan di Kota Malang berdasarkan data Real Estate Indonesia (REI) Komisariat Malang mengalami kenaikan 30% dibandingkan tahun 2010 lalu.

Berkembang pesatnya bisnis properti perumahan nasional ternyata menimbulkan beberapa dampak negatif. Dalam proses penyelenggaraan pembangunan perumahan, seringkali terjadi pelanggaran-pelanggaran terhadap peraturan penyelenggaraan perumahan yang diatur oleh pemerintah)[[2]](#footnote-3). Sesuai aturan, seharusnya setiap komplek perumahan harus menyediakan fasilitas umum seluas 20 persen, serta menyediakan rumah sangat sederhana, meskipun jenis perumahan elit. Saat ini diperkirakan, ada belasan kompleks perumahan di Kota Malang tidak dilengkapi fasilitas umum dan tipe rumah sangat sederhana bagi masyarakat ekonomi lemah. Perkembangan perumahan yang terjadi saat ini adalah pengembang hanya menjual sistem kavling, bukan komplek atau *cluster*, sehingga sulit untuk menjalankan aturan tersebut.

Kota Malang merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertambahan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. Pertambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal. Hal ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan perumahan di Kota Malang baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga perumahan mewah.

Menurut Departemen Permukiman dan Tata Ruang (Kimtaru : 2004) bahwa kebutuhan akan perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu :

1. Kebutuhan rumah berdasarkan tren (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah.
2. Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni.

Dari dasar poin pertama diatas sesuai dengan kebutuhan rumah berdasarkan tren banyak pengembang properti perumahan yang menawarkan perumahan dengan tipe *cluster*. Seiring dengan gaya hidup atau lifestyle masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga (*club house*), keamanan, rekreasi di dalam satu kawasan dengan sistem satu pintu akses keluar masuk atau disebut juga *cluster*.

## Rumusan Masalah

Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat di dalam memilih perumahan sebagai tempat tinggal. Keinginan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya membangun rumah. Tingkat penghasilan, gaya hidup dan kesibukan masyarakat mengakibatkan orang memilih perumahan *cluster* sebagai tempat tinggal di Kota Malang.

Konsumen perumahan terdiri dari dua kelompok yaitu masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Dengan tingkat pendapatan yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, kepentingan bagi masyarakat ini adalah cenderung kepada kondisi perumahan yang memiliki fasilitas yang lengkap dan kemudahan akses menuju pusat kegiatannya, sehingga jenis perumahan yang dipilih pada umumnya adalah perumahan menengah dan perumahan mewah yang telah dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang memadai.

Oleh karena adanya permasalahan tersebut maka perlu diadakan suatu penelitian untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang berpengaruh dalam pemilihan perumahan khususnya perumahan tipe *cluster*.

Berdasarkan uraian di atas, untuk menganalisisnya diperlukan beberapa pertanyaan penelitian (research question) yang akan dijawab dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana pengaruh kelengkapan sarana dan prasarana terhadap pemilihan perumahan *cluster* sebagai tempat hunian?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih perumahan *cluster* sebagai tempat hunian?

### Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan rumusan permasalahan yang telah dipaparkan di *sub bab 1.2* tentang rumusan masalah, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penyusunan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi masyarakat bertempat tinggal di perumahan *cluster* di Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang.

Dalam mencapai tujuan, perlu adanya sasaran sebagai tahapan dalam mewujudkan tujuan tersebut. Sasaran dalam penyusunan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui karakterteristik perumahan *cluster* di Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang.
2. Mengindentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan perumahan *cluster* di Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang

### Lingkup Materi

1. Sasaran I :

Mengetahui karakterteristik perumahan *cluster* di Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang. Melihat apakah perumahan *cluster* yang diteliti memenuhi karakter Perumahan *Cluster*.

Karakter perumahan *cluster* terdiri dari :

* 1. Lingkungan rumah eksklusif
  2. *One gate system*
  3. Rumah–rumah tidak dibatasi pagar dan tembok yang tinggi
  4. Terdapat taman lingkungan sebagai open space.
  5. Penghuni dilarang menanam tanaman tinggi, dialihkan ketanaman bunga.
  6. Kendaraan umum dilarang masuk.
  7. Pedagang keliling dilarang masuk.
  8. *Underground infrastructure*

1. Sasaran II :

Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan perumahan *cluster*. Faktor-faktor tersebut terdiri dari :

1. Aksesbilitas ke pusat kota
2. Karakteristik fisik dan lingkungan permukiman
3. Pelayanan
4. Lingkungan Sosial
5. Karakteristik Site Rumah

### Lingkup Lokasi

### Kelurahan Buring merupakan salah satu dari 12 kelurahan di Kecamatan Kedungkandang yang terbagi menjadi 9 Rukun Warga / RW dan 38 Rukun Tetangga /RT.

Batas Kelurahan Buring adalah:

* Sebelah Utara : Kelurahan Kedungkandang
* Sebelah Selatan : Kelurahan Wonokoyo
* Sebelah Barat : Kelurahan Mergosono dan

Kelurahan Kotalama

* Sebelah Timur : Kelurahan Ngingit dan

Kelurahan Kidal

Lokasi penelitian terletak di Kelurahan Buring. Alasan pemilihan lokasi ini karena jumlah perumahan di Kelurahan Buring lebih banyak dibandingkan dengan kelurahan lainnya di Kecamatan Kedungkandang. Perumahan yang menjadi lokasi penelitian adalah Perumahan Amany, Perumahan Ken Arok dan Perumahan The Palm.

**TINJAUAN PUSTAKA**

**Pengertian Perumahan.**

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.[[3]](#footnote-4) Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut The Dictioonary of Real Estate Appraisal dalam Rahma (2010) pengertian property perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti single family houses, apartemen, rumah susun.

Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman :

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan unian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

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

1. 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;
2. 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;
3. Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
4. 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;
5. Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/ pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
6. Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan
7. Kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/ lokal setempat.
8. Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.[[4]](#footnote-5)

## Perumahan *Cluster*

Perumahan *cluster* merupakan konsep perumahan tertutup (*cluster*) yang menggunakan satu akses (*gate*) untuk keluar dan masuk, penerapan satu akses ini memungkinkan semua mobilitas yang terjadi didalam *cluster* tersebut dapat dipantau oleh petugas keamanan[[5]](#footnote-6). Perumahan *cluster* merupakan unit hunian yang dikelompokkan secara bersama-sama dan tertutup dengan memberikan area terbuka sebagai area umum. Area terbuka pada umumnya dialokasikan ke pejalan kaki dan digunakan sebagai fasilitas rekreasi bersama, sehingga tercipta suatu lingkungan yang nyaman dan menarik.[[6]](#footnote-7)

Perumahan *cluster* digambarkan sebagai suatu kelompok rumah yang sama, yang ditempatkan di suatu blok dengan pembagian lahan yang sama dan saling berbagi infrastruktur umum (Karunaratne, 2005). Perumahan *cluster* dikembangkan dengan memusatkan kelompok rumah di dalam area tunggal dengan meninggalkan area terbuka untuk dipakai bersama oleh penghuninyaa, sehingga komunitas penghuni dapat saling berhubungan. Selain itu dalam satu pengembangan perumahan terdapat kombinasi beberapa tipe rumah, sehingga kesenjangan sosial dapat lebih diperkecil (Fredenburg, 2006).

Konsep perumahan seperti ini dinilai pengembang dan konsumen lebih aman. Terbukti pada saat kerusuhan 1998 terjadi, perumahan dengan sistem *cluster* nyaris tak tersentuh para perusuh dan penjarah. Inilah yang kemudian membuat sistem *cluster* banyak diminati konsumen menengah, karena dinilai lebih memberi rasa aman.

Akan tetapi belakangan ini konsep *cluster* menjadi bias. Pasalnya, banyak pengembang mengklaim mengembangkan perumahan *cluster*, tetapi tanpa mengindahkan konsep dasar dan syarat-syarat sebuah *cluster*. Nama *cluster* pun akhirnya hanya dijadikan merk dagang yang dipercaya mampu mendongkrak penjualan sebuah proyek perumahan.[[7]](#footnote-8)

Menurut Panangian Simanungkalit (2003), karakter fisik perumahan *cluster* yang terdapat di Indonesia, antara lain:

1. Lingkungan rumah eksklusif dengan gaya arsitektur sama dan jumlah rumah terbatas.
2. *One gate system*, hanya penghuni yang memiliki akses masuk, tamu dilarang masuk tanpa ijin penghuni dan dijaga petugas keamanan 24 jam.
3. Rumah–rumah tidak dibatasi pagar dan tembok yang tinggi yang mendukung sosialisasi antar penghuni.
4. Terdapat taman lingkungan sebagai *open space*.
5. Penghuni dilarang menanam tanaman tinggi, dialihkan ketanaman bunga.
6. Kendaraan umum dilarang masuk sehingga kondisi jalan terkontrol.
7. Pedagang keliling dilarang masuk.
8. *Underground infrastructure system* untuk listrik, telepon, PDAM, serta selokan-selokan ditutup.

## Pemilihan Masyarakat Terhadap Perumahan

Persepsi perumahan lebih banyak dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi perumahan menurut masyarakat. Menurut teori struktur internal perkotaan dari Burgess, dijelaskan bahwa faktor lokasi sangat penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan. Karena semakin dekat dengan pusat aktivitas maka semakin tinggi tingkat aksesbilitas lokasi, guna lahan yang berkembang diatasnya juga akan intensif, yang akibatnya sangat mempengaruhi peruntukan lahan bagi perumahan.

Perumahan mempunyai fungsi dan peranan yang penting. Roes dalam Yeates dan Garner (1980:291) berpendapat bahwa terdapat empat element yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal, yaitu:

1. Posisi keluarga dalam lingkp sosisal, mencakup status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan)
2. Lingkup perumahan, mencakup: nilai, kualitas dan tipe rumah.
3. Lingkup komunitas
4. Lingkup fisik atau lokasi rumah.

Hubungan antara perilaku manusia di dalam area perkotaan dengan sosial di perkotaan telah banyak diteliti, sampai saat ini para ahli geografi telah mengindentifikasikan bahwa gaya hidup, status sosial dan tingkat kehidupan sangat berpengaruh didalam hubungan antar tingkah laku individu dengan lingkungan spasial (Golledge & Stimson, 1990:267)

Perpindahan manusia dari satu lokasi ke lokasi lain di perkotaan memegang peranan penting dalam membentuk area sosial perkotaan. Penilaian lokasi perumahan antara individu pasti berbeda, hal ini disebabkan latar belakang tingkat kebutuhan dan kepentingan yang berbeda-beda (Knox, 1989:171-173)

Pengetahuan tentang lokasi perumahan diperoleh dari interaksi antar individu, setelah berproses, informasi yang diperoleh tersebut akan mempengaruhi pandangan tentang populasi dan pendapat / persepsi tempat tinggalnya. Individu tersebut akan membentuk kelompok yang membentuk variasi *cluster*. *Cluster* dari individu-individu yang mempunyai persamaan di dalam ekonomi, sosial dan politik akan mempunyai referensi yang sama tentang lokasi tempat tinggal. Kerangka dari referensi ini merupakan hasil dari beberapa faktor termasuk usia, latar belakang sosial, kepercayaan (agama) dan latar belakang etnis.

Faktor lingkungan yang juga menjadi pertimbangan di dalam memilih lokasi perumahan menurut (Bourne,1975:205) adalah:

1. Aksesbilitas ke pusat kota yaitu akses menuju ke jalan utama, akses menuju ke sekolah dan akses menuju ke tempat rekreasi.
2. Karakteristik fisik dan lingkungan permukiaman yaitu kondisi jalan, kondisi pedestrian, pola jalan dan ketenangan.
3. Pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, pelayanan kantor polisi dan pelayanan pemadam kebakaran.
4. Lingkungan sosial: pemukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.
5. Karakteristik site rumah yaitu luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharan.

**METODE PENELITIAN**



## Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data terdiri dari tahapan persiapan dan teknik survey, tahapan persiapan merupakan tahapan awal dalam mempersiapkan segala kebutuhan berupa data - data awal sebagai bahan persiapan survey, sedangkan teknik survey merupakan tahapan pengumpulan data dan informasi yang terkait dengan tema penelitian dimana terdiri dari survey primer dan survey sekuder.

## Tahapan Persiapan

Pada tahapan ini dilakukan perisiapan-persiapan berupa studi literatur dan perumusan variabel. Adapun hal-hal yang perlu dipersiapkan adalah:

1. Studi Literatur

Memadukan literatur-literatur atau kajian kepustakaan untuk menggali dan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber yang terkait dengan masalah yang dirumuskan, seperti media massa, buku, makalah seminar, buku maupun laporan-laporan lainnya yang memliliki keterkaitan hubungan dengan masalah yang akan di teliti.

1. Perumusan Variable Penelitian

Penyusunan variabel yang diperoleh dari beberapa sumber kepustakaan baik dari teori-teori, sumber-sumber yang lain, serta gambaran umum studi.

### Tahapan Survey

Tahapan survey merupakan tahapan pengumpulan data yang terdiri dari survey primer berdasarkan kebutuhan data dalam penyusunan studi ini. Survey primer merupakan kegiatan memperoleh data lapangan secara langsung dengan mengamati kondisi lokasi studi. Data primer dapat berupa opini orang baik individu maupun kelompok, serta hasil observasi terhadap fokus amatan yang diperoleh dengan cara wawancara maupun observasi. Tahapan survey itu meliputi:

1. Metode Observasi
2. Dokumentasi dan Pemetaan
3. Kuesioner

Untuk penentuan sampel perumahan di Kelurahan Buring digunakan Rumus Probability Sampling. Jumlah perumahan di Kelurahan Buring adalah 20.

Sedangkan untuk penentuan sampel responden digunakan rumus Slovin. Populasi yang digunakan adalah jumlah rumah dari 3 perumahan yaitu Perumahan Amany, Peumahan Ken Arok dan The Palm sebanyak 174.

***n = N/(1 + Ne^²)***

***n=174(1+174x0,1²)=63***

Keterangan:

n : Jumlah Sampel  
N : Jumlah Populasi  
e : Batas Toleransi Kesalahan (error tolerance)

## Metode Analisa

Metode analisis data merupakan tahap pengolahan data yang telah dikumpulkan di lapangan dengan cara mentabulasi dan menghubungkan variabel-variabel penelitian. Analisa merupakan cara yang digunakan untuk menganalisis data di lapangan dan diharapkan dapat memperoleh hasil yang diinginkan.

Metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisa deskriptif kualitatif, analisa distribusi frekuensi dan pembobotan

**Analisa Deskriptif**

Analisa deskriptif merupakan analisis yang paling mendasar untuk menggambarkan keadaan data secara umum. Penelitian kualitatif atau naturalistic inquiry adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deksriptif berupa kata-kata tertulis lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati, demikianlah pendapat Bogdan dan Guba, sementara itu Kirk dam Miller mendefinisikan penelitian kualitatif sebagai tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung pada pengamatan pada manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang-orang tersebut dalam bahasanya dan peristilahannya. Fraenkel dan Wallen menyatakan bahwa penelitian yang mengkaji kualitas hubungan, kegiatan, situasi, atau material disebut penelitian kualitatif, dengan penekanan kuat pada deskripsi menyeluruh dalam menggambarkan rincian segala sesuatu yang terjadi pada suatu kegiatan atau situasi tertentu.

### Analisa Distribusi Frekuensi.

Distribusi Frekuensi adalah pengelompokkan data dalam beberapa kelas sehingga ciri-ciri penting data tersebut dapat terlihat. Data yang disajikan dalam bentuk distribusi frekuensi adalah data yang telah dikelompokkan.

Tabel Distribusi Frekuensi adalah alat penyajian data yang berbentuk lajur dan kolom yang menggambarkan pencaran frekuensi variabel yang sedang menjadi obyek penelitian. Dalam penelitian ini, tabel distribusi frekuensi yang dipakai adalah tabel distribusi frekuensi relatif atau tabel persentase, dikatakan frekunesi relatif sebab frekuensi yang disajikan disini bukanlah frekuensi yang sebenarnya, melainkan frekuensi yang ditungkan dalam bentuk angka persenan (%).

### Analisa Pembobotan (*Weighting*)

Pembobotan merupakan teknik pengambilan keputusan pada suatu proses yang melibatkan berbagai faktor secara bersama-sama dengan cara memberi bobot pada masing-masing faktor tersebut. Pembobotan dapat dilakukan secara objektif dengan perhitungan statistik atau secara subyektif dengan menetapkannya berdasarkan pertimbagan tertentu. Penentuan bobot secara subyektif harus dilandasi pemahaman tentang proses tersebut[[8]](#footnote-9). Misalnya pada penentuan aksesibilitas, karakter fisik, pelayanan, lingkungan sosial dan karakter site. Masing-masing faktor tersebut mempunyai peran yang berbeda diindikasikan dengan perbedaan bobot antar faktor tersebut.

**GAMBARAN UMUM**

**Gambaran Umum Persebaran Perumahan di Kecamatan Kedungkandang**

Menurut data dari Badan Pelayanan dan Perijinan Terpadu (BP2T) Kota Malang, Kecamatan Kedungkandang memiliki 79 perumahan yang tersebar di 10 kelurahan. Berikut ini adalah nama – nama perumahan berdasarkan kelurahan yang ada di Kecamatan Kedungkandang.

1. Kelurahan Kotalama : Perumahan Maharaja *Gallery,* Perumahan Graha Kota Asri
2. Kelurahan Madyopuro : Perumahan Bulan Terang, Perumahan Pesona Gribig, Perum *Velodrome* *Residence*
3. Kelurahan Cemorokandang : Perumahan Oma *View,* Perumahan Cemorokandang Permai, Perumahan Puri Cemara Indah, Perumahan Villa Gunung Buring, Perumahan *De Cassablanca Residence*.
4. Kelurahan Buring : Perumahan *Green Garden Land,* Perumahan Amany *Regency,* Perumahan Griya Buring Permai, Perumahan Mutiara *Garden* *Cluster,* Perumahan Puncak Buring Indah, Perumahan Buring Indah *Regency* 1, Perumahan Buring Indah *Regency* 2, Perumahan Buring Indah *Regency* 3, Perumahan Buring Indah *Regency* 4, Perumahan Buring *Park,* Perumahan Harmoni, Perumahan Puskopad, Perumahan Ken Arok Residence, Perumahan Alam Buring Inside I, Perumahan The Palm Buring Residence, Perumahan Permata Garden, Perumahan Permata Gading Cluster, Perumahan Permata Gading *Cluster* 2, Perumahan Permata Gading *Cluster*,, Perumahan Permata Gading *Cluster*.
5. Kelurahan Wonokoyo : Perumahan Ragil *Regency,* Perumahan Alam Buring *Inside,* Perumahan Wonowaru *Residence,* Perumahan Pesona Buring Indah I, Perumahan Pesona Buring Indah II, Perumahan Pesona Buring Indah III, Perumahan *Villa* Ken Arok, Perumahan Citra Pesona Buring Permai, Perumahan Griya Telaga Permai.
6. Kelurahan Lesanpuro: Perumahan PNS Lesanpuro, Lesanpuro Permai, Perumahan TNI AU, Perumahan Villa Bukit, Perumahan Dirgantara Permai.
7. Kelurahan Tlogowaru : Perumahan Graha Tlogowaru, Perumahan Wonowaru *Residence,* Perumahan Kelapa *Garden Regency,* Perumahan Hannan *Residence,* Perumahan Asabri Tlogowaru Indah, Perumahan *Cluster* Bumiayu.
8. Kelurahan Arjowinangun : Perumahan *New* Puri Kartika Asri, Perumahan Puri Cempaka Putih, Perumahan Puri Kartika Asri, Perumahan Harisland, Perumahan Griya Tirta Aji, Perumahan Pondok Permata, Perumahan Babatan Indah, Perumahan Puri Diva, Perumahan Arjowinangun Asri.
9. Kelurahan Kedungkandang : Perumahan *City View,* Perumahan *City View* 2, Perumahan Indah *Regency Inside,* Perumahan Buring *Park,* Perumahan Ragil *Regency.*
10. Kelurahan Bumiayu : Manissa *Royal Residence* 2, *Grand* Hanan, Bumiayu Santana, Rajasa *Residence,* Graha Bahagia Abadi *Cluster* 1, Graha Bahagia Abadi *Cluster* 2, Bumiayu, Griya Manisa Satelit, Puri Nirwana Bumiayu, *Grand* Amelia, Puri Cempaka Putih 1, Puri Cempaka Putih 2, Griya 8 Permai

**Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Buring.**

Kelurahan Buring merupakan salah satu dari 12 kelurahan di Kecamatan Kedungkandang , memiliki luas 553 Ha yang terbagi menjadi 9 Rukun Warga / RW dan 38 Rukun Tetangga /RT. Jumlah penduduk di Kelurahan Buring pada Tahun 2014 adalah 11.810 jiwa.

Batas Kelurahan Buring adalah:

* Sebelah Utara : Kelurahan Kedungkandang
* Sebelah Selatan : Kelurahan Wonokoyo
* Sebelah Barat : Kelurahan Mergosono dan Kelurahan

Kotalama

* Sebelah Timur : Kelurahan Ngingit dan Kelurahan Kidal

**Karakteristik Perumahan di Kelurahan Buring.**

Karakteristik perumahan *cluster* meliputi kajian deskriptif terkait karakteristik perumahan *cluster* di Kelurahan Buring. Secara teoritis karakteristik perumahan *cluster* tersebut meliputi : Lingkungan rumah eksklusif, *one gate system*, rumah–rumah tidak dibatasi pagar dan tembok yang tinggi, terdapat taman lingkungan sebagai open space, penghuni dilarang menanam tanaman tinggi (dialihkan ketanaman bunga), kendaraan umum dilarang masuk, pedagang keliling dilarang masuk dan Underground infrastructure.

Pada sub bab ini akan membahas mengenai Karakteristik Perumahan *Cluster* yang ada di Kelurahan Buring. Untuk menentukan jumlah sampel perumahan yang akan diteliti menggunakan rumus Probability Sampling, yaitu :

Perumahan yang dipilih adalah Perumahan Amany *Regency*, Perumahan *The Palm* Buring *Residence* dan Perumahan Ken Arok *Residence.*

**Perumahan Amany *Regency***

1. Lingkungan Rumah Eksklusif.

Perumahan Amany *Regency* terletak di Jalan Mayjen Sungkono Gang VI Kelurahan Buring, memiliki sarana yang berbeda dari perumahan yang lainnya yaitu Tirta Amany atau ruang berupa taman, kolam dan tempat pemancingan yang digunakan untuk sarana rekreasi bagi para penghuni Perumahan Aman *Regency*. Terdapat 2 tipe rumah di Perumahan Amany *Regency* yaitu Tipe 45 dan 35 yang berjumlah 72 unit. Harga rumah di Perumahan Amany *Regency* berkisar antara 200 juta – 400 juta tergantung tipe, letak dan model rumah.

1. *One Gate System*.

Perumahan Amany Regency menggunakan *One Gate System* atau sistem satu pintu yang selalu dijaga 24 jam. Terdapat 2 gerbang utama namun yang digunakan hanya gerbang yang memiliki pos keamanan. Petugas keamanan berjumlah 4 orang dan tiap 2 petugas kemanan bertugas secara bergantian selama 12 jam. Pintu utama dibuka dari pukul 06.00 WIB – 24.00 WIB.

1. Rumah–Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok.

Semua rumah di Perumahan Amany Residence tidak memakai pagar tinggi dan rumah hanya dibatasi tembok pemisah dengan rumah yang lainnya.

1. Terdapat Taman Lingkungan Sebagai *Open Space.*

Adanya taman di Perumahan Amany *Regency* membuat halaman di perumahan semakin indah dan memberi dampak positif yaitu sebagai penyuplai udara segar ke dalam rumah. Taman ini di desain simpel dan memiliki berbagai macam tanaman hias seperti bonsai, bunga-bunga, palem dan pohon.

1. Penghuni Dilarang Menanam Tanaman Tinggi.

Pemilik rumah di Perumahan Amany *Regency* diberi kebebasan untuk menanam segala macam tanaman, namun karena keterbatasan halaman pemilik rumah hanya menanam jenis tanaman bunga dan tanaman hias yang tinggi maksimalnya hanya 1 meter.

1. Kendaraan Umum Dilarang Masuk

Kendaraan umum seperti angkutan kota, *pick-up* dan truk dilarang masuk di dalam kompleks Perumahan Amany *Regency* dengan alasan kenyamanan. Tapi seringkali ada angkutan yang masuk karena tidak adanya tanda larangan di depan pintu masuk perumahan.

1. Pedagang Keliling Dilarang Masuk

Pedagang keliling seperti pedagang makanan dan mainan diperbolehkan masuk kedalam kompleks perumahan. Hanya pemulung dan pengamen yang tidak diperbolehkan masuk.

1. *Underground infrastructure.*

Infrastruktur di Perumahan Amany *Regency* teridiri dari sistem drainase, listrik, Air, sampah dan telepon. sistem drainase menggunakan drainase tertutup dan semuanya terhubung secara baik sehingga tidak pernah terjadi banjir di kompleks perumahan ini. Pembuangannya menuju sungai disebelah timur perumahan dan drainase di depan perumahan. Disetiap rumah ada tempat sampah yang setiap harinya dibersihkan oleh petugas sampah di perumahan.

**Perumahan *The Palm* Buring *Residence.***

1. Lingkungan Rumah Eksklusif

Perumahan The Palm *Residence* terletak di Jalan Mayjen Sungkono, Kelurahan Buring. Perumahan ini memiliki memiliki rumah berjumlah 92 unit yang terdiri dari 5 macam tipe. Tipe 90/120 berjumlah 18 unit, Tipe 60/120 berjumlah 14 unit, Tipe 50/105 berjumlah 17 unit, Tipe 40/81 berjumlah 26 dan Tipe 36/75 berjumlah 17 unit. Harga rumah berkisar dari 390 juta – 700 juta rupiah. Di kompleks perumahan ini akan dibangun ruko yang terletak di depan perumahan. Harga ruko berkisar 997 juta rupiah. Ada sebuah Mushola yang terletak ditengah perumahan yang masih dalam tahap pembangunan.

1. *One Gate System*

Perumahan The Palm *Residence* juga menggunakan *One Gate System* seperti perumahan *cluster* pada umumnya. Ada 2 penjaga keamanan yang selalu berjaga secara bergantian selama 24 jam. Demi mengatasi tindakan kriminal, gerbang masuk juga di lengkapi *CCTV* dan ada beberapa titik tertentu di dalam perumahan juga di pasang *CCTV* dan dipantau secara langsung oleh penjaga keamanan.

1. Rumah–Rumah Tidak Dibatasi Pagar Dan Tembok Semua rumah di Perumahan *The Palm* *Residence* tidak memakai pagar tinggi dan rumah hanya dibatasi tembok pemisah dengan rumah yang lainnya. Namun ada beberapa rumah yang membuat pagar dengan alasan keamanan.
2. Terdapat Taman Lingkungan Sebagai Open Space.

Ada beberapa taman lingkungan yang berada di area Perumahan The Palm *Residence*. Taman tersebut terletak di tengah dan di depan area perumahan.

1. Penghuni dilarang menanam tanaman tinggi.

Tidak ada aturan di perumahan ini untuk menanam tanaman tinggi, namun penghuni menyadari bahwa halaman rumah yang tidak luas sehingga penghuni hanya menanam tanaman bunga dan palem hias.

1. Kendaraan umum dilarang masuk

Kendaraan umum seperti angkutan kota, pick-up dan truk dilarang masuk di dalam kompleks The Palm *Residence* dengan alasan kenyamanan.

1. Pedagang keliling dilarang masuk

Pedagang keliling seperti pedagang makanan dan mainan diperbolehkan masuk kedalam kompleks perumahan. Hanya pemulung dan pengamen yang tidak diperbolehkan masuk.

1. Underground infrastructure.

Infrastruktur di Perumahan *The Palm* terdiri dari Sistem Drainase, Listrik, Air, Sampah dan Telepon.

**Perumahan Ken Arok *Residence.***

1. Lingkungan Rumah Eksklusif

Perumahan Ken Arok *Residence* terletak di jalan Mayjen Sungkono Keluran Buring, menawarkan hunian minimalis dengan konsep *Smart Living* yaitu mengutamakan kepraktisan dan kreativitas dengan cara menciptakan kondisi interior yang lebih efisien, lebih aman, lebih nyaman, lebih sehat, namun tetap memenuhi unsur estetika. Ada 38 unit rumah dengan tipe 45 dan 2 unit rumah tipe 60. Spesifikasi rumah bertipe 45 adalah taman depan lebar memanjang, garasi, 2 kamar tidur ukuran 3x3 meter, 1 kamar tidur ukuran 4x6 meter, 2 kamar mandi, ruang tamu, ruang tengah/keluarga dan dapur. Harga tiap unit rumah berkisar antara 340 juta – 600 juta

1. *One Gate System*

Perumahan Ken Arok *Residence* juga menerapkan *One Gate System* dan akan memfilter setiap tamu yang akan keluar masuk area perumahan. Kenyaman dan ketenangan penghuni akan terjamin karena ada 2 petugas keamanan yang bekerja bergiliran selama 24 jam.

1. Rumah–rumah tidak dibatasi pagar dan tembok.

Semua rumah di Perumahan Ken Arok *Residence* tidak memakai pagar tinggi dan rumah hanya dibatasi tembok pemisah dengan rumah yang lainnya. Namun ada beberapa rumah yang membuat pagar dengan alasan keamanan.

1. Terdapat taman lingkungan sebagai *open space*.

Didepan area perumahan terdapat taman lingkungan yang cukup luas dan terdiri dari dua sisi yang terbagi dengan jalan utama. Ada satu lagi taman di tengah perumahan. Taman tersebut ditanami bunga-bungaan dan beberapa jenis pohon.

1. Penghuni dilarang menanam tanaman tinggi.

Rumah di Perumahan Ken Arok *Residence* diberi kebebasan untuk menanam segala macam tanaman, namun karena keterbatasan halaman pemilik rumah hanya menanam jenis tanaman bunga dan tanaman hias.

1. Kendaraan umum dilarang masuk.

Kendaraan umum seperti angkutan kota, pick-up dan truk dilarang masuk di dalam kompleks The Palm *Residence* dengan alasan kenyamanan.

1. Pedagang Keliling Dilarang Masuk

Pedagang keliling seperti pedagang makanan dan mainan diperbolehkan masuk kedalam kompleks perumahan. Hanya pemulung dan pengamen yang tidak diperbolehkan masuk.

1. *Underground Infrastructure*.

Infrastruktur di Perumahan Ken Arok terdiri dari sistem drainase, listrik, air, sampah dan telepon

**Persepsi Masyarakat Penghuni Perumahan *Cluster*.**

Pada sub bab ini akan membahas tentang hasil rekapan kuesioner. Penentuan jumlah responden yang ada di 3 perumahan ini menggunakan rumus *Slovin*, yaitu:

**C:\Users\Trijaya\Desktop\metode slovin'.PNG**

Keterangan :

n : Jumlah Sampel  
N : Jumlah Populasi  
e : Batas Toleransi Kesalahan

Jumlah populasi yang dipakai adalah total jumlah rumah yang ada di 3 perumahan yaitu 174 rumah dan batas toleransi kesalahan yang dipakai adalah 10%. Sehingga hasil yang didapatkan adalah 63. Pembagian tiap perumahan adalah Perumahan Amany 35% yaitu 22, Perumahan *The Palm* 35% yaitu 22 dan Perumahan Ken Arok 30% yaitu 19.

**ANALISA**

**Analisa Karakter Fisik Perumahan *Cluster.***

Untuk merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat bertempat tinggal di perumahan *cluster* dilakukan analisa terhadap lingkungan eksklusif perumahan, one gate system / sistem satu gerbang, Taman Lingkungan, Penghuni dilarang menanam tanaman tinggi, kendaraan umum dilarang masuk, penjual keliling dilarang masuk, rumah–rumah tidak dibatasi pagar dan tembok yang tinggi dan infrastruktur.

**Lingkungan Eksklusif Perumahan.**

Pada *tabel 1*, diketahui alasan pemilihan lokasi perumahan berdasarkan karakter lingkungan eksklusif perumahan menyatakan lebih dari 71% penghuni adalah karena jenis arsitektur rumah yang ditawarkan pegembangan.

**Tabel 1. Persentase Pemilihan Lingkungan Eksklusif**

*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Sesuai dengan hasil pengamatan, jenis arsitektur rumah mengusung konsep modern minimalis dengan tipe rata-rata 36-60. Kondisi ini juga dipengaruhi oleh latar belakang penghuni yang sebagian besar merupakan keluarga kecil sehingga memilih rumah dengan desain arsitektur minimalis sebagai alasan untuk bertempat tinggal di kawasan perumahan ini.

***One Gate System.***

Pada *tabel 2*, diketahui alasan pemilihan lokasi perumahan berdasarkan One Gate System menyatakan lebih 96% penghuni adalah sistem keamanan yang dijaga oleh petugas keamanan selama 24 jam. Untik lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 2.*

**Tabel 2. Persentase Pemilihan *One Gate System.***



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Sesuai dengan hasil pengamatan, alasan penghuni memilih sistem kemanan 24 jam agar privasi penghuni lebih terjaga dan aman untuk anak-anak bermain di area perumahan. Ketiga perumahan ini menerapkan sistem keamanan 24 jam dan dijaga oleh petugas keamanan secara bergantian.

**Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok yang Tinggi.**

Salah satu karakter fisik perumahan *cluster* adalah rumah – rumah tidak dibatasi pagar dan tembok yang tinggi. Berdasarkan hasil kuesioner persentase total yaitu 71,43% memilih setuju dengan karakter rumah yang tidak dibatasi pagar dan tembok yang tinggi.

**Tabel 3. Persentase Pemilihan Rumah Tanpa Pagar**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Terdapat Taman Lingkungan Sebagai *Open Space.***

Perumahan *cluster* dirancang untuk kenyamanan warganya dan untuk itu diperlukan taman lingkungan. Taman untuk bersosialisasi, tempat bermain yang aman dan nyaman bagi anak-anak, serta tempat untuk berolahraga. Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 93,65% penghuni setuju dengan adanya taman lingkungan sebagai alasan pemilihan tempat tinggal

Berdaskan tabel diatas, penghuni dari tiga perumahan menyatakan setuju dengan adanya taman lingkungan yang terbagi menjadi Perumahan Amany sebesar 95%, Perumahan Ken Arok sebesar 89% dan Perumahan The Palm sebesar 95%.

**Tabel 4. Persentase Pemilihan Taman Lingkungan.**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Penghuni Dilarang Menanam Tanaman Tinggi, Dialihkan Ketanaman Bunga.**

Berdaskan *tabel 5*, penghuni dari tiga perumahan menyatakan setuju dengan adanya aturan penghuni dilarang menanam tanaman tinggi dan dialihkan ke tanaman bunga yang terbagi menjadi Perumahan Amany sebesar 59%, Perumahan Ken Arok sebesar 68% dan Perumahan The Palm sebesar 81%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel.5.*

**Tabel 5. Persentase Pemilihan Dilarang Menanam Tanaman Tinggi.**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Kendaraan Umum Dilarang Masuk.**

Berdaskan *tabel 6*, penghuni dari tiga perumahan menyatakan setuju dengan adanya aturan kendaraan umum dilarang masuk area perumahan yang terbagi menjadi Perumahan Amany sebesar 86%, Perumahan Ken Arok sebesar 89% dan Perumahan The Palm sebesar 95%.

**Tabel 6. Persentase Pemilihan Kendaraan Umum Dilarang Masuk**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Sesuai hasil pengamatan, kendaraan umum yang melewati ketiga perumahan ini adalah TST (Tlogowaru – Sarangan – Tasikmadu), MT (Madyopuro – Tlogowaru). Kendaraan umum tersebut melewati Jalan Mayjen Sungkono yang merupakan jalan utama yang berada di depan kompleks perumahan Ken Arok dan Perumahan The Palm.

**Pedagang Keliling Dilarang Masuk.**

Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 50,79 % menyatakan tidak setuju dengan aturan pedagang keliling dilarang masuk area perumahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel.7.*

**Tabel 7. Persentase Pemilihan Pedagang Keliling Dilarang Masuk**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Sesuai hasil pengamatan, penghuni perumahan ini tidak setuju dengan aturan pedagang keliling masuk dalam area perumahan karena kurangnya fasilitas perdagangan di dalam perumahan seperti toko, warung dan sebagainya.

**Infrastruktur.**

Infrastruktur mengacu pada sistem fisik yang menyediakan transportasi, air, bangunan, dan fasilitas publik lain yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia secara ekonomi dan sosial. Terdapat beberapa alasan berdasarkan infrastruktur yaitu listrik, telepon, air, drainase dan sampah. Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 68 % menyatakan bahwa air merupakan alasan pemilihan tempat tinggal berdasarkan infraastruktur. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 8.*

**Tabel 8 Persentase Pemilihan Infrastruktur.**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Berdasarkan analisa karakter fisik perumahan *cluster* dapat disimpulkan bahwa meskipun perumahan *cluster* yang menjadi lokasi penelitian ini belum sepenuhnya memenuhi kriteria sebagai perumahan *cluster* karena masih ada penjual keliling yang masuk berjualan di dalam kompleks perumahan karena kurang adanya fasilitas perdagangan dan jasa. Namun permasalahan ini tidak menjadikan alasan penghuni untuk tidak memilih bertempat tinggal di kawasan perumahan ini karena lebih dari 96% penghuni lebih mengutamakan sistem satu gerbang atau one gate system dan sistem keamanan 24 jam untuk bertempat tinggal di kawasan perumahan ini.

**Tabel 9. Persentase Pemilihan Karakter**

**Perumahan *Cluster***



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Analisa Pemilihan Masyarakat Terhadap Perumahan *Cluster.***

Untuk merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat bertempat tinggal di perumahan *cluster* dilakukan analisa terhadap aksesibilitas ke pusat kota, karakteristik fisik dan lingkungan permukiman, fasilitas dan pelayanan, lingkungan sosial, karakteristik site rumah.

**Aksesibilitas Ke Pusat Kota.**

Aksesibilitas adalah derajat kemudahan dicapai oleh [orang](https://id.wikipedia.org/wiki/Orang), terhadap suatu objek, pelayanan ataupun [lingkungan](https://id.wikipedia.org/wiki/Lingkungan). Kemudahan akses tersebut diimplementasikan pada bangunan gedung, lingkungan dan [fasilitas](https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Fasilitas&action=edit&redlink=1) umum lainnya. Terdapat beberapa alasan pemilihan berdasarkan aksesibilitas yaitu tersedia akses menuju jalan utama, sekolah dan tempat rekreasi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 10*.

**Tabel 10 Persentase Pemilihan Aksesibilitas**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Pada tabel diatas, diketahui alasan pemilihan lokasi perumahan berdasarkan Aksesibilitas ke pusat kota menyatakan lebih dari 82% penghuni adalah tersedia akses menuju jalan utama. Sesuai hasil pengamatan, ketiga perumahan ini terhubung dengan jalan utama yaitu Jalan Mayjen Sungkono yang merupakan jalan utama yang menghubungkan Kota Malang dan Kelurahan Buring serta kelurahan-kelurahan disekitarnya.

**Karakteristik Fisik dan Lingkungan Permukiman.**

Terdapat alasan pemilihan berdasarkan karakteristik fisik dan lingkungan permukiman yaitu kondisi jalan, kondisi pedestrian dan ketenangan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 11*.

**Tabel 11. Persentase Pemilihan Karakter Fisik.**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Berdasarkan tabel diatas alasan pemilihan berdasarkan karakteristik fisik dan lingkungan permukiman menyatakan lebih dari 56% memilih ketenangan. Sesuai hasil pengamatan, penghuni memilih alasan ketenangan karena kurangnya polusi suara di area perumahan

**Pelayanan.**

Terdapat alasan pemilihan berdasarkan pelayanan yaitu kualitas dari utilitas, kualitas pelayanan polisi dan kualitas pelayanan pemadam kebakaran. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 12.*

**Tabel 12. Persentase Pemilihan Pelayanan.**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Berdasarkan tabel diatas alasan pemilihan berdasarkan fasilitas dan pelayanan menyatakan lebih dari 93% memilih kualitas utilitas. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

**Lingkungan Sosial.**

Terdapat alasan pemilihan tempat tinggal berdasarkan lingkungan sosial yaitu kawasan permukiman bergengsi, penghuni perumahan memiliki latar belakang sosial tertentu/beragam dan dihuni oleh etnis tertentu. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 13.*

**Tabel 13. Persentase Pemilihan Tempat Tinggal Berdasarkan Lingkungan Sosial**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 84% menyatakan bahwa alasan pemilihan tempat tinggal berdasarkan lingkungan sosial adalah penghuni perumahan memiliki latar belakang sosial tertentu / beragam Berdasarkan tabel diatas menyatakan bahwa alasan pemilihan tempat tinggal berdasarkan lingkungan sosial adalah penghuni perumahan memiliki latar belakang sosial tertentu/beragam yang terbagi menjadi 81% di Perumahan Amany, 84% di Perumahan Ken Arok dan 86% di Perumahan The Palm.

**Karakteristik Site Rumah.**

Terdapat beberapa alasan pemilihan tempat tinggal berdasarkan karakter site rumah yaitu luas kavling, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 14.*

**Tabel 14. Persentase Pemilihan Tempat Tinggal Berdasarkan Karakteristik Site Rumah**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Berdasarkan tabel diatas alasan pemilihan tempat tinggal berdasarkan karakteristik site rumah adalah luas kavling yaitu sebesar 47%. Sesuai hasil pengamatan luas kavling di perumahan ini adalah 54 m² sampai 72 m².

**Tujuan Pemilihan Tempat Tinggal.**

Terdapat beberapa alasan pemilihan tempat tinggal berdasarkan tujuan pemilihan rumah yaitu investasi, dihuni, kantor dan sebagai tempat untuk usaha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 15.*

**Tabel 15. Persentase Tujuan Pemilihan Tempat Tinggal.**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 65% menyatakan tujuan pemilihan rumah adalah untuk dihuni. Berdasarkan tabel diatas tujuan pemilihan rumah adalah dihuni yang terbagi manjadi tiga yaitu Perumahan Amany sebesar 77%, Perumahan Ken Arok sebesar 68%, Perumahan The Palm sebesar 50%.

**Lokasi Pemilihan Tempat Tinggal.**

Terdapat beberapa alasan pemilihan tempat tinggal berdasarkan lokasi yaitu berdekatan dengan tempak kerja, fasilitas umum dan tempat rekreasi.. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 16.*

**Tabel 16 Persentase Lokasi Pemilihan Tempat Tinggal**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 59 % menyatakan lokasi pemilihan rumah berdekatan dengan tempat kerja. Namum sesuai pengamatan lebih dari 50% penghuni memiliki lokasi kerja yang jaraknya lebih dari 5 Km.

**Pembobotan (Weighting) Pemilihan Masyarakat Terhadap Perumahan *Cluster*.**

Pembobotan merupakan teknik pengambilan keputusan pada suatu proses yang melibatkan berbagai faktor secara bersama-sama dengan cara memberi bobot pada masing-masing variabel tersebut. Pembobotan dapat dilakukan secara objektif dengan perhitungan statistik atau secara subyektif dengan menetapkannya berdasarkan pertimbagan tertentu. Penentuan bobot secara subyektif harus dilandasi pemahaman tentang proses tersebut Misalnya pada penentuan aksesibilitas, karakter fisik, pelayanan, lingkungan sosial, karakter site dan masing-masing sub variabel. Masing-masing variabel dan sub-variabel tersebut mempunyai peran yang berbeda diindikasikan dengan perbedaan bobot antar faktor tersebut.

Pembobotan variabel ditetapkan berdasarkan peran, fungsi, tujuan dan pertimbangan tertentu untuk menentukan faktor yang menjadi pemilihan masyarakat terhadap tempat tinggal atau perumahan *cluster* yaitu aksesibilitas dengan bobot 5, karakter fisik dengan bobot 4, karakter site dengan bobot 3, pelayanan dengan bobot 2 dan lingkungan sosial dengan bobot 1. Nilai penting suatu variabel dapat dilihat dari seberapa besar bobot yang diberikan dalam proses penentuan keputusan.

Pembobotan ini berdasakan aksesibilitas yaitu akses menuju jalan utama, akses menuju ke sekolah, akses menuju ke tempat rekreasi dan akses lainnya. Karakter fisik yaitu kondisi jalan, pedestrian, ketenangan dan karakter fisik lainnya. Pelayanan meliputi kualitas pelayanan utilitas, pelayanan polisi dan pemadam kebakaran. Lingkungan sosial meliputi merupakan kawasan permukiman bergengsi, penghuni perumahan memiliki latar belakang sosial tertentu/beragam, dihuni oleh etnis tertentu. karakter site meliputi luas kavling, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.

**Tabel 17. Pemobotan Sub-Variabel Aksesibilitas.**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Tabel 18. Pembobotan Karakter Fisik**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Tabel 19. Pembobotan Pelayanan**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Tabel 20. Pembobotan Lingkungan Sosial**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Tabel 21. Pembobotan Karakter Site**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Penentuan nilai interval dari klasifikasi ini dengan menggunakan cara mengurangkan antara nilai tertinggi dari sub variabel dengan nilai terendah kemudian dibagi dengan jumlah klasifikasi.

**Klasifikasi = (236-0) / 3 = 78.6**

Untuk menentukan klasifikasi yang berpengaruh terhadap variabel yaitu dengan membuat tiga interval yaitu berpengaruh, cukup berpengaruh dan tidak berpengaruh. Nilai interval yang didapat sesuai dengan hasil perhitungan adalah 78.6. untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *tabel 25.*

**Tabel 22. Klasifikasi Sub Variabel**



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

**Tabel 23. Pembobotan Sub Variabel Pemilihan Perumahan *Cluster***



*Sumber: Hasil Analisa,2016*

Berdasarkan tabel diatas, faktor yang paling berpengaruh adalah ketersediaan utilitas dengan nilai 236 dan akses menuju jalan utama dengan nilai 208. Hal ini menandakan bahwa ketersediaan air, listrik dan telepon sangat berpengaruh kepada masyarakat dalam hal pemilihan tempat tinggal khususnya perumahan *cluster*.

**PENUTUP**

Pada bab ini akan dijabarkan kesimpulan akhir mengenai penelitian dengan judul Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat bertempat tinggal di perumahan *cluster*. Setelah melalui tahap analisis sebelumnya, yang dimana hasil kesimpulan yang akan dikaji berupa karakter perumahan *cluster* dan pemilihan masyarakat terhadap perumahan *cluster*.

**Kesimpulan**

Dari hasil-hasil observasi di lapangan dan analisis data serta temuan studi, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Karakterteristik perumahan *cluster* di Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang adalah berdasarkan hasil amatan dilapangan sesuai dengan teori Panangian Simanungkalit tentang karakteristik perumahan *cluster* ada faktor yang tidak sesuai yaitu pedagang keliling dilarang masuk karena kurangnya fasilitas perdagangan dan jasa di dalam area perumahan sehingga penghuni lebih setuju jika penjual keliling masuk didalam perumahan
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan perumahan *cluster* adalah Faktor yang paling berpengaruh adalah ketersediaan utilitas dengan nilai 236 dan akses menuju jalan utama dengan nilai 208. Hal ini menandakan bahwa ketersediaan air, listrik dan telepon sangat berpengaruh kepada masyarakat dalam hal pemilihan tempat tinggal khususnya perumahan cluster.
3. Dari hasil kajian poin 1 dan 2 diatas maka dapat disimpulkan bahwa meskipun perumahan *cluster* yang menjadi lokasi penelitian ini belum sepenuhnya memenuhi kriteria sebagai perumahan dengan one gate system tidak menjadikan alasan penghuni untuk tidak memilih bertempat tinggal di kawasan perumahan ini karena penghuni lebih mengutamakan ketersediaan utilitas untuk bertempat tinggal di kawasan perumahan ini.

**Rekomendasi**

Rekomendasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah saran yang menganjurkan, saran yang bersifat membenarkan atau mengijinkan. Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan diatas, maka berikut ini dapat dikemukakan rekomendasi sebagai bahan pertimbangan

Rekomendasi ditujukan untuk studi lanjutan maupun studi terkait penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Konsep pengembangan perumahan *cluster* berdasarkan persepsi masyarakat
2. Konsep perumahan *cluster* berdasarkan preferensi masyarakat Kota Malang.
3. Penyediaan fasilitas perumahan *cluster* berdasarkan preferensi masyarakat.

**DAFTAR PUSTAKA**

Kamus Real Estate 2004

Magha, Acramanila. *Evaluasi Penyediaan Fasilitas oleh Pengembang Berdasaran Peraturan Penyelanggaraan Perumahan*. Jurnal Rekayasa Sipil Vol.7 hal.33

Murbaintoro ,Tito, M. Ma’arif ,Syamsul, Sutjahjo ,Surjono H. Saleh ,Iskandar. September 2009. *Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan*. Jurnal Permukiman Vol. 4 No. 2.hal.73

Najib Wahyu Krisna Hidayat, 2009. *Penyusunan Rencana Induk Penanganan Kawasan Rawan Bencana Di Kabupaten Sintang,Kalimantan Barat*. TEKNIK Vol. 30 No. 2 Tahun 2009, ISSN 0852-1697

Puji Widodo, *Tentang Analisis Faktor Mempengaruhi Permintaan Pembangunan Perumahan Tipe Cluster Di Kota Semarang.*

TOWNHOUSE DAN CLUSTER : *Apalah Arti Sebuah Nama*, <http://www.rumah123.com/detil-berita-properti-740-townhouse-dan-cluster-apalah-arti-sebuah-nama-id.html>, diakses 22 Februari 2016, jam 23.00 WIB

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*

Xisuca, *Defenisi Perumahan dan Rumah*, [http://xisuca.blogspot.co.id/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html diakses 15 Desember 2015](http://xisuca.blogspot.co.id/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html%20diakses%2015%20Desember%202015), jam 17.50 WIB

1. Murbaintoro ,Tito, M. Ma’arif ,Syamsul, Sutjahjo ,Surjono H. Saleh ,Iskandar. September 2009. *Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan*. Jurnal Permukiman Vol. 4 No. 2.hal.73 [↑](#footnote-ref-2)
2. Magha, Acramanila. Evaluasi Penyediaan Fasilitas oleh Pengembang Berdasaran Peraturan Penyelanggaraan Perumahan. Jurnal Rekayasa Sipil Vol.7 hal.33 [↑](#footnote-ref-3)
3. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman [↑](#footnote-ref-4)
4. Xisuca, Defenisi Perumahan dan Rumah, [http://xisuca.blogspot.co.id/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html diakses 15 Desember 2015](http://xisuca.blogspot.co.id/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html%20diakses%2015%20Desember%202015), jam 17.50 WIB [↑](#footnote-ref-5)
5. Puji Widodo Tentang Analisis Faktor Mempengaruhi Permintaan Pembangunan Perumahan Tipe *Cluster* Di Kota Semarang [↑](#footnote-ref-6)
6. Kamus Real Estate 2004 [↑](#footnote-ref-7)
7. TOWNHOUSE DAN CLUSTER : Apalah Arti Sebuah Nama, [http://www.rumah123.com/detil-berita-properti-740-townhouse-dan-cluster-apalah-arti-sebuah-nama-id.html](http://www.rumah123.com/detil-berita-properti-740-townhouse-dan-cluster-apalah-arti-sebuah-nama-id.html#kAuAR1zCtrLwJZ0L.99), diakses 22 Februari 2016, jam 23.00 WIB [↑](#footnote-ref-8)
8. Najib Wahyu Krisna Hidayat, 2009. Penyusunan Rencana Induk Penanganan Kawasan Rawan Bencana Di Kabupaten Sintang,Kalimantan Barat. TEKNIK Vol. 30 No. 2 Tahun 2009, ISSN 0852-1697 [↑](#footnote-ref-9)