

**FUNGSI TAMBAHAN (*ACCESSORIES USE*)
TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
PERUMAHAN:**

**STUDI KASUS KAWASAN JALAN RAYA UTAMA BINTARO
KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan
Kota**

Oleh:

**DIAH YULITA SARI
L4D 007 024**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

ABSTRAK

Accessories Use oleh beberapa ahli diperkenalkan dengan sebutan fungsi tambahan yang merupakan penambahan satu atau beberapa fungsi dan tingkatan fungsi ruang, atau dengan kata lain terbentuknya ruang heterogen. Penambahan aktivitas didalam hunian berpengaruh terhadap penggunaan fungsi tambahan yang membutuhkan lahan sebagai wadah aktivitas dan interaksi manusia di atasnya.

Pemilihan lokasi pada Perumahan Bintaro Jaya dianggap menarik, karena Bintaro Jaya merupakan perumahan tingkat ekonomi menengah atas, dimana semua sarana dan prasarana pemenuhan kebutuhan hidup telah disediakan oleh pengembang. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan ditinjau melalui pendekatan fisik dan pendekatan keruangan.

Penggunaan data primer dan sekunder, didapat melalui observasi dengan menggunakan alat bantu kuesioner dan dokumentasi. Data pendukung lainnya didapat melalui kunjungan instansi di lingkup Pemerintah Kabupaten Tangerang. Pengolahan data menggunakan alat analisis statistik deskriptif non eksperimental berupa *spatial comparative*, deskriptif, dan survei untuk mencapai tujuan penelitian.

Hasil studi menunjukkan berkembangnya fungsi tambahan dalam hunian diawali dengan peningkatan aktivitas yang membutuhkan lahan sebagai wadahnya. Pemilik berusaha memaksimalkan lahan agar lebih bernilai ekonomis, kemampuan membayar sewa lebih tinggi untuk merubah fungsi utamanya menyebabkan lahan hunian di kawasan jalan raya utama Perumahan Bintaro semakin tersisih oleh kegiatan jasa perdagangan. Kecenderungan ini terjadi pada lokasi lahan hunian yang terbuka aksesnya dan menempati lahan terdepan.

Fungsi tambahan berkembang pesat saat terjadi krisis moneter pada tahun 1998 ditambah dengan perkembangan pembangunan di sekitar perumahan Bintaro Jaya, yaitu munculnya klaster-klaster hunian di luar Sektor I sampai dengan Sektor IX. Pemicu lainnya, beroperasinya jalan toll JORR (*Jakarta Outer Ring Road*) yang menghubungkan DKI Jakarta dengan Kecamatan Pondok Aren membuka peluang penghuni untuk menjadikan rumah tinggalnya menjadi lebih bernilai ekonomis. Ketidaksiapan pengembang untuk menyediakan fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni juga merupakan faktor pendorong lainnya terhadap implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah terjadinya perubahan penggunaan lahan perumahan ditandai dengan peningkatan aktivitas dalam rumah, perubahan intensitas bangunan hingga perubahan fungsi bangunan pada lahan hunian.

Kata kunci : fungsi tambahan, perubahan penggunaan lahan, perumahan.

ABSTRACT

Accessories use (some experts introduce with the title of additional function) is one or some of additional functions of room and level of functions of room, or is equally formed by heterogeneous room. Additional function is phenomenon expanding in urban region as efficiency and effectiveness effort in available land. Addition of activity in housing have an effect of additional function which require land as place of human being interaction and his activity.

Location choice of research in Bintaro Jaya Housing is interesting, because Bintaro Jaya Housing is for middle to the upper economic level, that all facilities and basic facilities to fulfill requirement of life have been provided by developer. In fact, some houses those located a long side of this housing roadway have been using accessories use. The goal of this research is to know accessories use implication to land use conversion looking at through physical approach and spatial approach.

The data used is primary data and secondary data, through observation by using appliance documentation and questionery assist. The other supporter data is came from institution of Government of Tangerang. Usage of descriptive statistical non eksperimental analysis is in comparative spatial form, descriptive and survey used to be expected can reach the goal of research. At research location have been reduction of room for special function, many houses are change of usage and intensity become commerce service function.

The result of study show increasing of accessories use that started with improvement of activity in housing requiring land as place of its activity. Owner of land try to exploiting of land to get big result, finally lands which was at first destined for housing change became the place of which accomodating commerce service activity. Ability pay for high rent to change special function cause land of housing as long as Bintaro Jaya Housing roadway is progressively excluded by activity of commerce service. This tendency happened at housing land wich open location access and occupy of front land (near by way of housing).

This accessories use rapidly grow when happened monetary crisis moment in the year 1998 in Indonesia. This matter induce dweller initiative till the growing of activity of commerce and service in housing environment added with growth of development around of Bintaro Jaya Housing that is appearance of housing clusters outside Sector of I up to Sector of IX. Other trigger was operating of JORR (Jakarta Outer Ring Road) tollroad that connective DKI Jakarta with District of Pondok Aren open opportunity of dwellers to make their houses become more economic valuable. Unprepardness of developer to supply facility that able to fulfill requirement of dweller also is other impeller factor to accessories use implication to change of usage of housing land. The result of this research is obtain the happening of housing land convertin marked with improvement of activity in house, change of building intensity till change of building function at housing land.

Keyword : accessories use, land conversion, housing.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menjadikan kebutuhan ruang semakin tidak terbatas. Aktivitas masyarakat baik dari segi ekonomi, sosial, maupun yang lainnya dari waktu ke waktu berdampak pada meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan. Fenomena ini berkembang di wilayah perkotaan dan menjadikan eksplorasi ruang yang kurang terkendali. Meskipun banyak ruang yang sudah diatur dalam berbagai bentuk kebijakan, namun tidak semua bentuk perkembangan keruangan terwadahi, apalagi dengan keberadaan lahan yang bersifat statis dan harga lahan yang semakin tinggi memicu persaingan dan konflik dalam memanfaatkan ruang.

Hasil kajian perkotaan yang dilakukan, diperoleh temuan bahwa kelapukan dan kehancuran kota tidak disebabkan oleh ulah masyarakat kotanya saja melainkan lebih dari sistem ekonomi kapitalistik yang ganas (Budihardjo, 2005: 18). Ditambah kemajuan zaman menuntut manusia untuk hidup lebih efektif, efisien, dan praktis. Hal ini mendorong manusia tersebut untuk mencari kebutuhannya dengan jarak yang dekat dan menjadikan alternatif hunian dengan kesederhanaan dan kepraktisan, sehingga dapat menampung segala aktivitas penghuninya dengan skala ekonomi kecil.

Manusia akan memperhitungkan nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu dalam memilih tempat tinggal, nilai rumah tersebut meliputi: prosedur, barang, dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa, dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan (Turner, 1972: 64).

Lingkungan perumahan dapat dilihat sebagai dunia sendiri, dimana penghuni dapat menemukan identitas mereka dengan rasa aman dan nyaman sehingga dapat melakukan aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya. Adanya aktivitas manusia dalam menjalankan kehidupan sehari-hari menjadikan kebutuhan lahan meningkat. Manusia memenuhi semua kebutuhannya dengan cara memaksimalkan hunian mereka untuk beberapa fungsi. Fenomena yang berkembang pesat saat ini adanya aktivitas lain dalam rumah, misalnya terdapat aktivitas tambahan yang memerlukan fungsi tambahan dalam ruang hunian yang kecenderungannya digunakan untuk kegiatan usaha dan bisnis.

Rumah tinggal di dalam lingkungan perumahan pada awalnya mempunyai peran untuk fungsi sosial, yaitu sebagai titik awal tumbuh kembangnya keluarga sebagai kelompok inti masyarakat. Seiring perkembangan jaman dan dengan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk serta dinamika ekonomi perkotaan, beberapa lahan permukiman akan mengikuti perkembangan kota.

Pertimbangan efisiensi waktu, efisiensi lahan, dan kemudahan pembangunan, membuat manusia menggunakan

rumah tidak hanya sebagai hunian tetapi didalam satu ruang dipertimbangkan untuk menambahkan satu/ beberapa fungsi, beberapa tingkatan fungsi atau ruang yang heterogen dengan penambahan beberapa fungsi (Adelman, 2005: 4). Fungsi tambahan tersebut menggambarkan aktivitas manusia yang belum dapat diakomodir karena permasalahan keterbatasan lahan yang ada di daerah hunian. Fenomena bertambahnya fungsi ruang karena adanya fungsi tambahan pada lahan perumahan dapat menimbulkan dampak terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan ditinjau dari aspek spasial.

Perumahan Bintaro Jaya merupakan salah satu lingkungan perumahan yang mengalami fenomena tersebut. Mengamati pertumbuhan Perumahan Bintaro Jaya belakangan ini memberikan gambaran yang menarik, didalamnya terdapat aktivitas yang tidak berhenti dan semakin bertambah dan terlihat jelas adanya percampuran aktivitas yang sangat manusiawi untuk komunitas kota. Selain ketidakseimbangan *supply* dan *demand* kebutuhan sarana dan prasarana di kawasan perumahan, perkembangan terus-menerus ini merupakan salah satu indikator penyebab terjadinya fungsi tambahan pada rumah tinggal.

Fungsi tambahan merupakan wujud guna lahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya akibat dari usaha dan kegiatan penghuninya. Dimana penggunaan lahan permukiman cenderung berkembang secara kurang terkendali. Adanya fungsi campuran dalam hunian selalu berhubungan dengan aktivitas dan tata letak ruang yang bervariasi.

Fungsi tambahan untuk aktivitas yang bersifat ekonomi alamiah tidak selalu diartikan sebagai perkembangan, melainkan penambahan fungsi didalam rumah dengan aktivitas ekonomi didalamnya, masalahnya kecenderungan itu terus terjadi dan berkembang membuat penggunaan fungsi tambahan menjadi kurang terkendali karena lebih menekankan pada aspek ekonomi tanpa memperhatikan guna lahan sesungguhnya. Sebenarnya keadaan ini tidak akan menjadi masalah selama lokasi fungsi tambahan tersebut terpencair tidak dalam satu lingkungan. Gangguan akan muncul ketika fungsi tambahan terkonsentrasi pada satu tempat ditengah-tengah lingkungan yang semula tidak direncanakan untuk aktivitas lain dan mengakibatkan jalan raya utama perumahan ini memiliki akses tinggi terhadap jaringan jalannya.

Fungsi tambahan pada rumah nampaknya akan menjadi kecenderungan orang dalam melakukan aktivitas didalam rumah sebagai cara untuk memecahkan keterbatasan lahan yang dimiliki. Pola penataan bangunan rumah tinggal akhirnya kandas oleh fungsi lain. Kecenderungan penambahan fungsi rata-rata terkait dengan kegiatan ekonomi, akhirnya dalam satu persil terdapat beberapa fungsi diharapkan tidak merubah intensitas lahan terbangun yang telah ditetapkan.

Pembentukan fungsi tambahan pada rumah dalam kawasan permukiman sangat dipengaruhi oleh aktivitas dan gaya hidup masyarakatnya, dimana dalam aktivitas tersebut dibutuhkan penyesuaian antara kebutuhan masyarakat dengan kondisi lingkungannya. Kaitan dalam penelitian ini adalah

terdapat aktivitas baru dalam sebuah kawasan berupa kegiatan komersial. Hal tersebut mengindikasikan perubahan penggunaan lahan perumahan di jalan raya utama Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 khususnya di dalam lingkungan perumahan.

1.2 Rumusan Masalah

Pertumbuhan penduduk mengakibatkan peningkatan aktivitas masyarakatnya (aktivitas sosial dan ekonomi) di atas lahan. Hal ini berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan lahan dan ruang terbangun sebagai wadah aktivitas dalam hunian. Pembangunan fasilitas perumahan yang mewadahi kegiatan manusia berupa pertokoan maupun ruang fisik lainnya yang terjadi dalam lingkup luas, mengindikasikan terjadinya perubahan penggunaan lahan. Pada lingkup hunian kebutuhan tersebut akan sangat berpengaruh pada penggunaan lahan di perumahan.

Rumah memiliki arti lebih dari sekedar bangunan. Didalam rumah dan lingkungannya, penghuni dibentuk dan dikembangkan menjadi manusia yang berkepribadian. Dari segi sosial, manusia memandang fungsi rumah sebagai lingkup pemenuhan kehidupan sosial budaya. Secara umum rumah tinggal di lingkungan perumahan tidak menunjukkan pola yang khas, yang membedakannya hanya bangunan tersebut diletakan dalam kapling, apakah terletak ditengah, sisi kanan-kiri, menjorok ke belakang, atau maju kedepan dengan menaati peraturan sempadan pagar. Namun demikian, pola grid yang

merupakan cerminan lahan hunian dilingkungan perumahan tetap dipertahankan.

Tumbuh kembangnya aktivitas manusia dalam penggunaan fungsi tambahan di lingkungan Perumahan Bintaro Jaya secara tidak langsung berdampak terhadap tata keseimbangan lingkungan tempat tinggal yang dapat merubah karakteristik dan fungsi bangunannya. Bergesernya fungsi hunian akibat aktivitas tambahan didalamnya (misalnya merenovasi rumah yang melebihi GSB, merubah fisik bangunan dan merubah rumah menjadi komersial) dapat mengindikasikan perubahan penggunaan lahan.

Perubahan penggunaan lahan perumahan di jalan raya utama Bintaro Jaya memiliki kecenderungan kearah diskomposisi ruang hunian. Dari ruang-ruang yang sudah direncanakan untuk fungsi hunian menjadi bertambah bahkan berubah fungsi, Akhirnya menjadi disfungsional untuk ruang hunian. Tidak adanya kesatuan bentuk dan fungsi ruang hunian telah mengakibatkan permasalahan baru dalam pelaksanaan penataan lingkungan perumahan dimasa mendatang. Rumah tinggal tersebut akan mengalami pengembangan atau penambahan fungsi karena peningkatan ekonomi serta penambahan jumlah keluarga secara nyata membutuhkan penghasilan tambahan. Di dalam pengembangannya, rumah tersebut perlu memperhatikan peraturan yang membatasi agar dapat terkendali, diantaranya perlu membatasi KDB (Koefisien Dasar Bangunan), garis sempadan bangunan, ketinggian bangunan, kesemuanya itu diharapkan tidak mengabaikan kebutuhan penghuni. Hal ini perlu

dilakukan agar lingkungan Perumahan Bintaro Jaya tidak menjelma menjadi lingkungan yang kumuh akibat penggunaan lahan yang tidak teratur.

Minat masyarakat dalam mengubah rumahnya menjadi tempat usaha didasari pada kurangnya *supply* dari pengembang untuk menyediakan fasilitas Ekonomi (Pengembang Perumahan Bintaro Jaya). Hal ini membuat masyarakat berinisiatif memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara menambah ruang hunian menjadi fungsi yang heterogen. Fungsi tambahan terjadi akibat adanya aktivitas lain di dalam sebuah hunian yaitu melakukan aktivitas tambahan dengan jarak yang singkat dan biaya yang lebih murah. Aktivitas fungsi tambahan di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 kini mulai menjurus pada indikasi perubahan penggunaan lahan perumahan untuk kegiatan jasa dan perdagangan.

Hal yang menarik yang dapat diteliti dalam tema ini berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dipaparkan adalah “Apakah fungsi tambahan mengindikasikan perubahan guna lahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5?” .

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Dengan memperhatikan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan maka di tetapkan tujuan dan beberapa sasaran studi sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan disepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Sasaran yang dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi karakteristik fungsi tambahan sepanjang jalan raya utama Bintaro Jaya.
- b. Mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya.
- c. Analisis implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan di Perumahan Bintaro Jaya.
- d. Merumuskan kesimpulan dan rekomendasi berupa masukan pada Pemda, Pengembang dan Masyarakat dalam pengendalian perkembangan fungsi tambahan di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup substansial bertujuan membatasi materi pembahasan berkaitan dengan identifikasi masalah, sementara ruang lingkup spasial bertujuan membatasi lingkup wilayah yang menjadi objek studi untuk mendapatkan hasil sesuai dengan tujuan penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Mengamati perubahan penggunaan lahan diperumahan memang tidak terlalu pesat dibandingkan dengan lingkungan permukiman. Masyarakat umumnya mengalihkan bangunan rumahnya menjadi 3 fungsi, yaitu:

1. Bangunan usaha dengan dua tipe fisik bangunan, yaitu bentuk rumah tinggal dan bangunan berbentuk tempat usaha;
2. Bangunan campuran dengan fungsi ganda, yaitu sebagai tempat aktivitas selain kegiatan hunian dan rumah sebagai hunian;
3. Bangunan umum, merupakan bangunan dengan fungsi fasilitas pelayanan lingkungan (rumah untuk kantor pos, layanan telkom, dan listrik).

Penelitian dalam ruang lingkup substansial difokuskan pada tempat tinggal yang telah menggunakan fungsi tambahan/ lebih tepatnya pada kategori nomor 1 (satu) dan 2 (dua), yang masuk dalam lokasi sektor 3, 3A, dan 5 di Perumahan Bintaro.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial dari penelitian ini secara makro merupakan wilayah Kota Tangerang Selatan. Secara mikro terletak di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A dan 5 yang termasuk Kecamatan Pondok Aren dan mengalami beberapa macam penambahan fungsi hingga perubahan fungsi pada rumah. Sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 1.1 Kondisi Wilayah Penelitian berikut ini:



LEGENDA :

- - - : Batas Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan
- : Jalan Raya Utama Bintaro Sektor 3-5 Panjang 2,8 Km



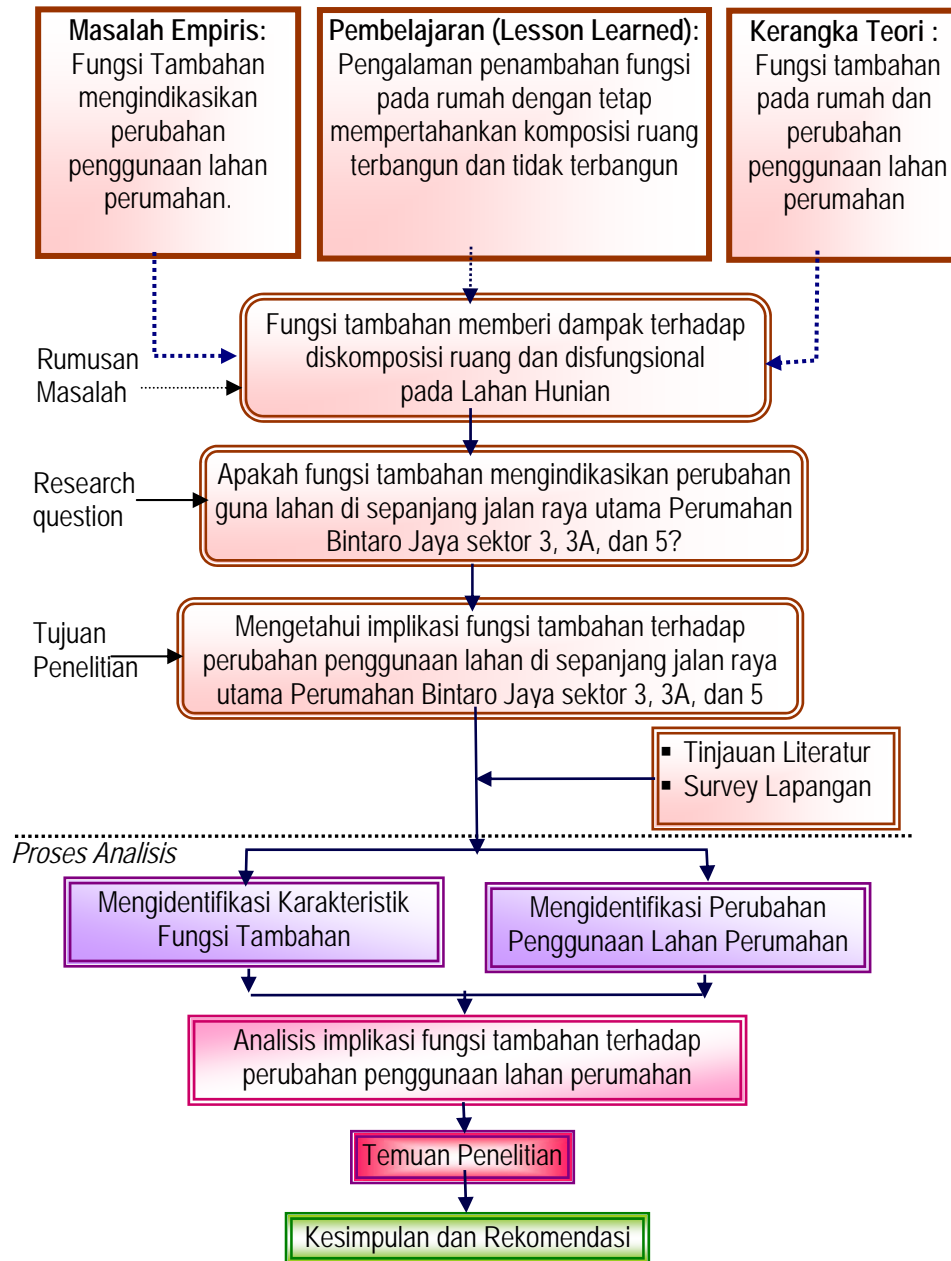
Digambarkan tanpa skala



Sumber : Foto Udara Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang, 2007

GAMBAR 1.1
KONDISI WILAYAH PENELITIAN

1.5 Alur Pikir Penelitian



GAMBAR 1.2
BAGAN ALUR KERANGKA PEMIKIRAN

1.6 Definisi Operasional

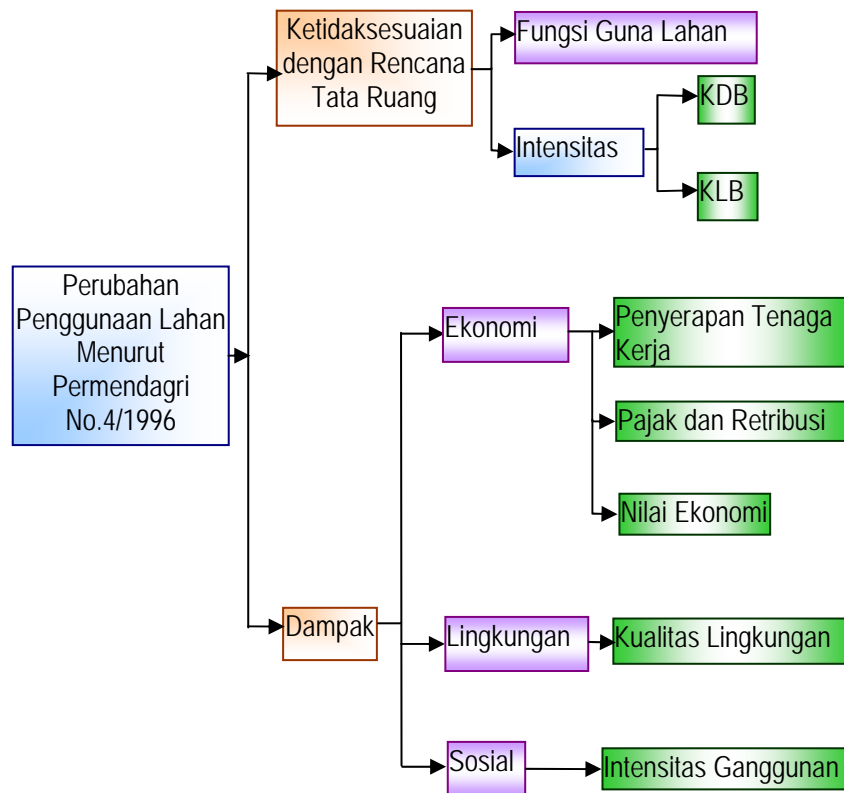
Definisi Operasional ini diharapkan dapat membantu menjelaskan pemahaman awal dan pengertian mendasar pada substansi penelitian. Bagian ini akan menjelaskan mengenai variabel-variabel penelitian dan istilah utama dari studi Fungsi Tambahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan.

Definisi operasional memiliki tujuan memberikan penafsiran yang sama pada suatu istilah yang memiliki beberapa pengertian. Definisi operasional juga digunakan sebagai batasan dalam penelitian ini. Pengertian tersebut adalah:

1. Fungsi Tambahan: Ruang yang dipertimbangkan untuk menambahkan satu/ beberapa fungsi, beberapa tingkatan fungsi atau menggambarkan penggunaan ruang yang sama dengan beberapa fungsi. Fungsi tambahan terbentuk akibat adanya pengembangan-pengembangan aktivitas dari waktu ke waktu (Adelman, 2005: 3-4). Dalam penelitian ini hanya dibatasi pada fungsi tambahan yang terdapat pada rumah tinggal
2. Perumahan: Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Kamus Tata Ruang, 1992). Lokasi penelitian yang dipilih adalah Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 yang masuk wilayah administrasi Kecamatan Pondok Aren.
3. Perubahan Penggunaan Lahan: Bertambahnya penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan lainnya diikuti dengan

berkurangnya tipe/ luas penggunaan lahan yang lain, atau berubahnya fungsi lahan pada kurun waktu yang berbeda.

4. Perubahan penggunaan lahan menurut Permendagri No.4 tahun 1996 tentang Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan adalah:



GAMBAR 1.3
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN MENURUT
PERMENDAGRI NO.4/1996

5. Implikasi : Keadaan/ sesuatu yang terlibat, apa-apa yang termasuk dalam satu pernyataan tetapi tidak dinyatakan/ sesuatu yang tersirat (Kasim, 1991).

1.7 Pendekatan Studi dan Metode Penelitian

1.7.1 Pendekatan Studi

Pendekatan studi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan keruangan (*Spatial*) dan pendekatan fisik wilayah penelitian (*Morphology*), dimana keseluruhan data penelitian yang ada disusun ke dalam tampilan informasi yang dapat dibaca dalam model keruangan. Gambaran keruangan tersebut meliputi karakteristik fungsi tambahan dan perubahan penggunaan lahan perumahan.

Pendekatan studi tersebut diharapkan dapat mendukung tujuan penelitian yakni untuk dapat mengetahui *implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan* dimana dalam pengkajiannya perlu pemaparan gambaran obyek penelitian yang didapatkan melalui observasi lapangan serta data sekunder dari instansi yang bersangkutan. Berdasarkan kajian literatur yang digunakan. Indikasi perubahan penggunaan lahan perumahan dibatasi pada rumah yang terdapat fungsi tambahan.

1.7.2 Metode Penelitian

1.7.2.1 Kebutuhan Data

Data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer dibutuhkan untuk melengkapi informasi mengenai karakteristik fungsi tambahan yang tidak diperoleh

melalui data sekunder dan mengetahui persepsi masyarakat terhadap fungsi tambahan di lingkungan perumahan. Adapun kebutuhan data dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL I.1
DATA YANG DIBUTUHKAN DALAM STUDI
FUNGSI TAMBAHAN TERHADAP PERUBAHAN
PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

NO	KEBUTUHAN DATA	JENIS DATA	SUMBER	KET.
I.	Data Primer			
1.	Sebaran lokasi fungsi tambahan	Primer/ informasi langsung	Masyarakat	Panduan Observasi
2.	Tahun pembuatan Fungsi Tambahan	Primer/ informasi langsung	Masyarakat dan Penghuni	Kuesioner
II.	Data Sekunder			
3.	Jumlah rumah di sepanjang jalan raya utama Bintaro Jaya	Data rumah yang sudah dibangun	Kecamatan Pdk Aren, foto udara Dinas Tata Ruang	Dokumen
4.	Perubahan penggunaan lahan perumahan	Ijin pemanfaatan ruang	Dinas Tata ruang	Dokumen
5.	Peruntukan lahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya	Peta Rencana, Kebijakan	Dinas Tata Ruang	Dokumen

Sumber: Hasil Analisis, 2009

1.7.2.2 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik atau cara-cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data (Riduwan, 2002).

Hal ini dilakukan untuk memperoleh data sebagai bahan masukan bagi tahapan analisis.

Dua cara pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan studi ini adalah sebagai berikut:

a. Pengumpulan data sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui survei ke instansi Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang guna mendapatkan data/ informasi yang terkait dengan permasalahan studi. Informasi yang diperoleh digunakan untuk mendukung permasalahan/ tema studi yang diangkat dan menjadi arahan dasar bagi pelaksanaan survei primer dan tahapan studi selanjutnya.

b. Pengumpulan data primer

Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik individu maupun perorangan. Pengumpulan data primer dilakukan melalui beberapa cara antara lain; kuesioner dan observasi/ pengamatan secara langsung dilapangan. Penggunaan metode kuesioner dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi atau keterangan mengenai hal-hal yang diketahui responden menurut apa yang ia alami atau ia ketahui. Sedangkan observasi yang dilakukan adalah observasi langsung, yaitu cara pengumpulan data berdasarkan pengamatan yang menggunakan mata atau telinga secara langsung tanpa melalui alat bantu yang terstandar (Subana dan Sudrajad, 2001).

Dalam upaya mengumpulkan data yang relevan dengan obyek studi, maka penulis memilih teknik yang digunakan dalam studi ini adalah:

1. Observasi

Observasi adalah kegiatan melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian untuk melihat dari dekat kegiatan yang terjadi (Riduwan, 2002). Suatu teknik pengumpulan data dimana penulis secara langsung terjun ke lokasi penelitian untuk mengamati secara langsung obyek yang hendak diteliti. Metode observasi digunakan untuk mengidentifikasi berbagai fenomena karakteristik kondisi wilayah studi guna memperdalam fakta yang mungkin belum terdata.

2. Dokumentasi

Teknik dokumentasi merupakan suatu teknik untuk mendapatkan data dengan cara mengumpulkan, mempelajari, dan mencatat dokumen-dokumen yang ada mengenai perencanaan, peraturan, dan lain sebagainya berkaitan dengan masalah yang diteliti sebagai bahan analisis. Dokumentasi dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data deskriptif karakteristik wilayah.

3. Kuesioner

Kuesioner adalah sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan pribadinya atau hal-hal yang ia ketahui (Arikunto, 1997). Pengumpulan data primer melalui kuesioner dalam penelitian ini dilakukan dua tahap. Tahap pertama dilakukan untuk mencari data tentang karakteristik fungsi tambahan dan perubahan penggunaan lahan perumahan. Tahap kedua dilakukan untuk mencari data implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan.

Sedangkan untuk mengolah data yang telah diperoleh, digunakan teknik pengolahan data dengan penekanan utama pada metode kuantitatif non eksperimental (deskriptif, komparatif, survei) yaitu data-data yang tersaji dalam bentuk angka dan dapat terukur (data kuantitatif) diolah melalui:

- Perhitungan matematika sederhana, yaitu mengelola data dengan berbagai perhitungan statistik sederhana, misalnya: jumlah, selisih, dan persentase data.
- Perhitungan matematika tertentu, yaitu mengelola data dengan menggunakan perhitungan statistik yang telah ditentukan rumus dan kebutuhan datanya oleh para pakar, misalnya: hubungan fungsi tambahan dengan perubahan penggunaan lahan perumahan dilihat dari perbandingan luas lahan hunian dengan luas lahan fungsi tambahan
- Perhitungan matematika lainnya yang diperlukan, terutama kuantifikasi terhadap data kualitatif agar dapat dikelola secara numerik, dengan membuat skala, skoring dan pembobotan tertentu sesuai kebutuhan.

1.7.2.3 Teknik Penyajian Data

Teknik penyajian data merupakan cara-cara yang digunakan untuk menampilkan data yang diperoleh dari hasil observasi, teknik ini digunakan agar dapat menyajikannya secara singkat dan jelas. Teknik penyajian data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Data naratif, menyajikan data ke dalam bentuk narasi dalam sebuah paragraf atau alinea.
2. Data tabel, menyajikan data-data baik data numerik maupun data non numerik ke dalam bentuk baris dan kolom.
3. Data diagram, menyajikan data-data ke dalam bentuk-bentuk diagram agar mudah dipahami oleh pembaca.
4. Data peta, menyajikan data-data yang dituangkan dalam perspektif keruangan dengan menggambarkan dalam bentuk peta-peta yang dikuatkan dengan bantuan hasil dokumentasi.

1.7.2.4 Teknik Sampling

1. Populasi

Populasi dalam studi adalah masyarakat penghuni di sepanjang jalan raya utama Bintaro sektor 3, 3A, dan 5 Perumahan Bintaro Jaya, Kecamatan Pondok Aren dengan asumsi penghuni merupakan pelaku/penerima dampak dari keseluruhan kegiatan fungsi tambahan di wilayah tersebut. Jumlah populasi dalam studi ini adalah 128 rumah yang terdiri dari fungsi rumah, rumah dengan fungsi tambahan, dan rumah yang telah berubah fungsi.

2. Jumlah Sampel

Penentuan ukuran sampel digunakan rumus untuk menentukan jumlah sampel dengan populasi sangat besar (Pasaribu, 1983), Jumlah ukuran sampel yang dibutuhkan dihitung melalui rumus formulasi oleh Sevilla (1993) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1+N.d^2} = \frac{128}{1+128 (0,1)^2} = 49,6 = 55 \text{ responden}$$

Keterangan :

n : ukuran sample

N : ukuran populasi

d : nilai kritis (batas ketelitian) yang diinginkan, yakni sebesar 10%.

Dengan demikian jumlah sample yang digunakan dalam penelitian ini adalah 55 responden.

3. Teknik sampling yang digunakan

Pemilihan responden yang ditetapkan dapat mewakili seluruh sampel, maka teknik yang digunakan untuk memilih responden adalah teknik *Stratified Random Sampling* (pengambilan sampel acak terstratifikasi). Teknik ini merupakan teknik pengambilan sampel dengan cara membagi populasi ke dalam kelompok-kelompok yang relatif homogen yang disebut strata. Strata dalam penelitian ini didasarkan pengelompokan sasaran pelaku fungsi tambahan di jalan raya utama Bintaro dan kemudian sampel diambil secara acak dari setiap strata tersebut. Agar pengelompokan ini lebih representatif, maka penentuan jumlah sample dari setiap strata ditentukan secara proporsional berdasarkan jumlah masing-masing strata. Berdasarkan data kelompok sasaran penghuni, maka rincian sampel yang diperlukan pada dapat dirinci pada Tabel I.2 berikut:

TABEL I.2
RINCIAN JUMLAH SAMPEL YANG DIPERLUKAN

NO	KATEGORI	Jml	Ukuran Sampel Yang dibutuhkan	Proporsi	Proporsi Tiap Kategori	Jml Sampel
1.	Masyarakat yang tinggal di Jalan raya utama Bintaro (pemilik bangunan fungsi tambahan)	34		34/128	0,26 x55	15
2.	Masyarakat yang tinggal di Jalan raya utama Bintaro (bukan pelaku fungsi tambahan)	62		62/128	0,48 x55	26
3.	Masyarakat yang penyewa tanah/bangunan di jalan raya bintaro.	32		32/128	0,25 x 55	14
Jumlah		128	55			55

Sumber data : Hasil Analisis Perhitungan Penyusun berdasarkan Bidang Pengawasan dan Pengendalian, Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang, 2007

Sejumlah sampel terpilih tersebut diminta memberikan penilaian terhadap fungsi tambahan yang dapat mengindikasikan perubahan penggunaan lahan perumahan.

1.7.2.5 Teknik Analisis

Analisis data merupakan proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan (Singarimbun, 1995). Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif deskriptif non eksperimental, dimana dalam pelaksanaannya peneliti

tidak melakukan eksperimen tertentu, namun dalam mengemukakan hasil analisis dilakukan melalui penyajian dengan cara:

1) Deskriptif,

Berupa penjelasan yang dilakukan melalui naratif,

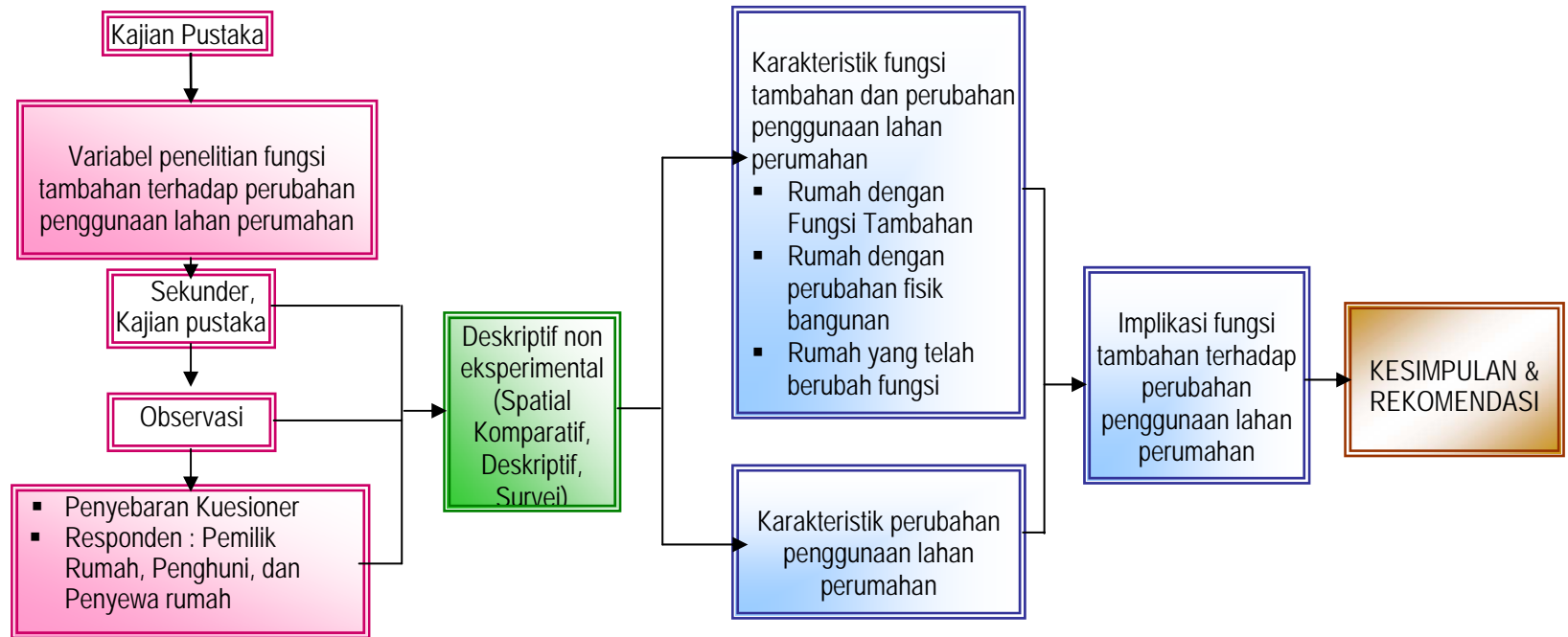
2) Komparatif,

Menggunakan alat bantu peta untuk membandingkan keadaan terdahulu dengan keadaan saat ini dengan menggunakan kurun waktu tertentu, dan

3) Survey,

Dilakukan untuk melihat keadaan secara langsung di lapangan.

Analisis tersebut digunakan untuk menguraikan jumlah hunian yang terdapat aktivitas tambahan dan menyebabkan terjadinya fungsi tambahan didalam kavling rumah tinggal, jenis fungsi tambahan, sebaran lokasi fungsi tambahan, penyebab terjadinya fungsi tambahan dan tahun perubahan penggunaan lahan perumahan. Hal ini diperlukan untuk melakukan analisis berbagai informasi pendukung lainnya dalam rangka menjawab pertanyaan penelitian Proses analisis yang dilakukan dalam penelitian ini dapat dilihat dalam Gambar 1.4 dibawah ini:



Sumber : Hasil Olahan, 2009

GAMBAR 1.4
PROSES ANALISIS

Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik fungsi tambahan dan perubahan penggunaan lahan perumahan. Hasil yang diperoleh dalam analisis ini adalah:

A. Karakteristik fungsi tambahan, berupa input data yang mendasari adalah:

- Jenis-jenis fungsi tambahan di sepanjang jalan raya utama Bintaro.
- Sebaran lokasi fungsi tambahan dan aktivitas.
- Intensitas Bangunan
- Penyebab terjadinya fungsi tambahan

Sebaran fungsi tambahan tersebut disusun berdasarkan sebaran lokasi fungsi tambahan dengan batas tiap sektor berdasarkan administratif pengembang perumahan.

B. Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan, berupa input data yang mendasari adalah:

- Jumlah rumah sepanjang jalan raya utama Bintaro
- Tahun perubahan fungsi maupun fisik rumah.
- Penambahan jumlah fungsi tambahan tiap tahunnya

Input data tersebut disusun dalam sebuah tabel, diagram, maupun grafik.

C. Implikasi Fungsi Tambahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan Dengan Input data yang mendasari adalah:

- Luas blok perumahan tiap sektor, dalam hal ini sektor yang masuk dalam wilayah penelitian yaitu Sektor 3, 3A, dan 5.
- Luas fungsi tambahan, dalam hal ini yang akan di amati hanya luas fungsi tambahan yang berada dilantai 1 (satu).

- Upaya pengendalian yang dilakukan baik oleh Pemerintah Daerah, Pengembang, dan Masyarakat penghuni perumahan.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari 5 (lima) bab yang masing-masing mempunyai tujuan pembahasan, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, ruang lingkup penelitian, alur pikir penelitian, definisi operasional, pendekatan studi dan metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR FUNGSI TAMBAHAN DAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

Bab ini menjelaskan landasan teoritis yang digunakan sebagai dasar pemikiran dalam penyusunan studi, meliputi kajian teori mengenai fungsi tambahan pada rumah, perumahan, penggunaan lahan kota. landasan teori tersebut didapat melalui referensi buku, Jurnal, Artikel, dan kebijakan yang berlaku untuk diterapkan dilokasi penelitian

BAB III GAMBARAN UMUM FUNGSI TAMBAHAN DI JALAN RAYA UTAMA PERUMAHAN BINTARO, KOTA TANGERANG SELATAN

Pada bagian ini akan dipaparkan kondisi wilayah studi terhadap fungsi tambahan dan perubahan penggunaan lahan perumahan. Peningkatan fungsi tambahan sepanjang jalan raya utama Bintaro untuk menilai perubahan penggunaan lahan Perumahan Bintaro Jaya.

BAB IV IMPLIKASI FUNGSI TAMBAHAN TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHANBab ini merupakan uraian analisis implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan. Analisis ini akan dimulai dengan menampilkan karakteristik fungsi tambahan dan karakteristik perubahan penggunaan lahan perumahan, serta menggambarkan hubungan antara fungsi tambahan tersebut terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya termasuk penyebab atau faktor pendorong fungsi tambahan didalam lokasi perumahan dan upaya pengendalian yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Dimana akan di ramu melalui hitungan perbandingan luas lahan perumahan dengan luas fungsi tambahan.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASIPada Bab akhir ini akan mengemukakan pembahasan kesimpulan dari hasil penelitian yang diakhiri dengan memberikan rekomendasi kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan dan Pengembang yang nantinya dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam upaya pengendalian pemanfaatan ruang di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 yang masuk wilayah administrasi Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan.