

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI
PERUMAHAN PERUMNAS IV PADANG BULAN
KOTA JAYAPURA**

TESIS

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

Oleh:

MALLA PARUNTUNG
L4D 002 126



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER PERENCANAAN PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

UPT-PUSTAK-UNDIP

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI
PERUMAHAN PERUMNAS IV PADANG BULAN
KOTA JAYAPURA**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah Dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

MALLA PARUNTUNG
L4D002126

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	2831/T/ ^{MPP} 2831 / 04
Tgl.	2 AS 104

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal, 15 Maret 2004

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 15 Maret 2004

Pembimbing Pendamping

Ir. Sunarti, MT

Pembimbing Utama

Ir. Bambang Setioko, M.Eng

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan diterbitkan dalam Daftar Pustaka

Semarang, 15 Maret 2004

MALLA PARUNTUNG
NIM L4D002126

*" Berilah orang bijak nasihat, maka ia akan menjadi lebih bijak,
ajarilah orang benar, maka pengetahuannya akan bertambah" (Amsal 9:9)*

*" Sebab Aku ini mengetahui rancangan-rancangan apa yang ada pada-Ku
mengenai kamu, demikianlah firman TUHAN, yaitu rancangan damai
sejahtera dan bukan rancangan kecelakaan, untuk memberikan kepadamu
hari depan yang penuh harapan." (Yeremia 29:11)*

Tesis ini kupersembahkan untuk

Helen, Istri Tercinta

atas ketabahan dan dukungannya

selama masa menempuh studi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa dan Maha Kasih yang telah memberikan rahmat dan berkat sehingga hanya dengan izin-Nya tesis ini dapat diselesaikan.

Tesis yang berjudul **“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura”** merupakan salah satu tahapan sekaligus merupakan syarat untuk mengakhiri tugas belajar pada Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

Keberhasilan pengerjaan dan penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik langsung maupun tidak langsung, dan karenanya penulis sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepala Pusat Pendidikan dan Keahlian Teknik (PUSDIKTEK) dan Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia (BPSDM) Departemen Kimpraswil, yang telah memberikan bantuan dana pendidikan terhadap penulis dalam studi ini.
2. Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA selaku Ketua Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro Semarang.
3. Ir. Bambang Setioko, M. Eng selaku Pembimbing Utama dan Ir. Sunarti, MT selaku Pembimbing Pendamping yang dengan ketulusan hati telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam membimbing penyusunan tesis ini.
4. Ir. Parfi Khadiyanto, MSL selaku Pembahas yang telah memberikan banyak masukan bagi kesempurnaan tesis ini.
5. Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku Penguji yang telah memberikan banyak masukan bagi kesempurnaan tesis ini.
6. Seluruh dosen yang mengampu mata kuliah pada Program MPPWK, UNDIP.
7. Walikota Jayapura yang memberi izin untuk mengikuti studi di MPPWK UNDIP.
8. Kepala Dinas beserta Staf Dinas Pekerjaan Umum Kota Jayapura yang memberikan izin dan dukungan penulis untuk mengambil Program Pascasarjana.
9. “Istri Tercinta” Helen, yang setia mendampingi dalam masa-masa sulit dan selalu memberi semangat untuk menyelesaikan tesis ini secepatnya.
10. Bapak, Ibu, Kakak dan Adik tersayang, Keluarga Eesar Paruntung yang selama ini memberi dorongan semangat, penuh kerelaan dan pengertian yang mendalam.
11. Bapak, Ibu, Kakak dan Adik tersayang, Keluarga Besar Matulesy yang selama ini memberi dorongan semangat, penuh kerelaan dan pengertian yang mendalam dan berjuang keras untuk “memburu” data guna penyempurnaan tesis ini.
12. Teman-teman kuliah MPPWK Angkatan Kedua Universitas Diponegoro Semarang dengan kekompakan dan kekeluargaannya.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini, oleh karenanya segala kritik dan saran yang bersifat membangun akan diterima sebagai masukan berharga dengan tangan terbuka. Akhir kata, semoga penyusunan tesis ini dapat berguna bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Maret 2004

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	hal i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	7
1.3.1 Tujuan.....	7
1.3.2 Sasaran.....	8
1.4 Ruang Lingkup.....	9
1.4.1 Ruang Lingkup Materi.....	9
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	10
1.5 Kerangka Pemikiran.....	13
1.6 Pendekatan Studi.....	14
1.7 Sistematika Penulisan.....	16
BAB II. PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KOTA	18
2.1 Pengertian Rumah, Perumahan dan Permukiman.....	18
2.2 Penilaian Pemilihan Lokasi Perumahan.....	21
2.2.1 Faktor Karakteristik Keluarga.....	24
2.2.2 Faktor Karakteristik Lingkungan.....	27
2.3 Standar Pembangunan Perumahan dan Lingkungannya.....	28
2.4 Aktor Pembangunan Perumahan.....	32
2.4.1 Persepsi Keluarga Penghuni Perumahan.....	33
2.4.2 Kebijakan Pembangunan Perumahan PERUM PERUMNAS.....	34
2.4.3 Peranan Pemerintah Daerah dalam Membina Kegiatan Usaha Pembangunan Perumahan.....	35
2.5 Ringkasan Teori.....	38
BAB III. METODOLOGI STUDI	48
3.1 Pendekatan Studi.....	48

3.2	Metoda Pelaksanaan Studi.....	49
3.2.1	Kebutuhan dan Teknik Pengambilan Data.....	49
3.2.2	Teknik Pengolahan Data.....	53
3.2.3	Teknik Sampling.....	54
3.2.4	Teknik Analisis.....	59
BAB IV. PERUMAHAN DAN LINGKUNGANNYA DI KOTA JAYAPURA ...		67
4.1	Gambaran Umum Kota Jayapura.....	67
4.1.1	Kondisi Geografis dan Letak Administrasi Kota.....	67
4.1.2	Kebijakan Tata Ruang.....	70
4.1.3	Penggunaan Lahan.....	71
4.1.4	Pembagian Dan Fungsi Wilayah Kota.....	74
4.2	Kawasan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.....	74
4.2.1	Lokasi Perumahan.....	75
4.2.2	Rumah dan Prasarananya.....	76
4.2.3	Gambaran Umum Penghuni Perumahan Perumnas IV.....	78
BAB V. ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN PERUMNAS IV PADANG BULAN		83
5.1	Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Penghuni Perumahan Dalam Memilih Perumahan Di Perumnas IV Sebagai Tempat Tinggal.....	83
5.1.1	Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Penghuni Perumahan.....	83
5.1.2	Hubungan Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV dengan Karakteristik Penghuni Perumahan.....	86
5.2	Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Perum Perumnas Dalam Memilih Lokasi Perumahan Perumnas IV Di Daerah Padang Bulan.....	99
5.3	Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Pemerintah Daerah Dalam Memilih Lokasi Perumahan Perumnas IV Di Daerah Padang Bulan.....	115
5.4	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penghuni Perumahan, Perum Perumnas Dan Pemerintah Daerah Dalam Memilih Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan.....	128
BAB VI. PENUTUP.....		136
6.1	Temuan Studi	136
6.2	Kesimpulan.....	139
6.3	Rekomendasi.....	145
DAFTAR PUSTAKA.....		147
LAMPIRAN.....		150

DAFTAR TABEL

TABEL II.1	: Prasarana dan Sarana Dalam Suatu Lingkungan Perumahan.....	29
TABEL II.2	: Aktor Pembangunan Perumahan.....	32
TABEL II.3	: Ringkasan Teori.....	38
TABEL II.4	: Hubungan Antara Variabel/Faktor Terpilih Dengan Faktor Yang mempengaruhi Stakeholder.....	44
TABEL III.1	: Kebutuhan Data.....	51
TABEL III.2	: Penyebaran Sampel Pada Masing-Masing Blok.....	57
TABEL IV.1	: Luas Kota Jayapura Dan Jumlah Kelurahan/Desa Pada Setiap Kecamatan.....	68
TABEL IV.2	: Komposisi Pemanfaatan Ruang Kota Jayapura.....	72
TABEL IV.3	: Jumlah dan Tipe Rumah Perumnas IV.....	76
TABEL IV.4	: Jalan, Jembatan dan Saluran.....	77
TABEL IV.5	: Fasilitas Lingkungan.....	77
TABEL IV.6	: Fasilitas Lapangan Terbuka.....	77
TABEL IV.7	: Gambaran Umum Penghuni Perumahan Perumnas IV.....	79
TABEL V.1	: Nilai Komunal Dan Nilai Total Variansi.....	87
TABEL V.2	: Faktor Yang Mempengaruhi Penghuni Perumahan Dalam Pemilihan Perumahan Perumnas IV.....	84
TABEL V.3	: Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV Dengan Karakter Pendidikan Kepala Keluarga.....	91
TABEL V.4	: Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV Dengan Karakter Pendapatan Keluarga.....	94
TABEL V.5	: Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV Dengan Karakter Pekerjaan & Cara Mencapai Lokasi Kerja.....	96
TABEL V.6	: Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV Dengan Karakter Cara Mencapai Lokasi Kerja Penghuni Perumahan.....	98
TABEL V.7	: Faktor Yang Mempengaruhi Perum Perumnas Berdasarkan Urutan Prioritas Utama.....	100
TABEL V.8	: Analisis Kualitatif Faktor Yang Mempengaruhi Perum Perumnas Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan.....	102
TABEL V.9	: Pandangan Perum Perumnas Terhadap Faktor Penyebab Banjir.....	114

TABEL V.10 : Faktor Yang Mempengaruhi Pemerintah Daerah Berdasarkan Urutan Prioritas Utama.....	116
TABEL V.11 : Analisis Kualitatif Faktor Yang Mempengaruhi Pemerintah Daerah Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan.....	118
TABEL V.12 : Faktor Penyebab Banjir Menurut Pendapat Pemerintah Daerah.....	127
TABEL V.13 : Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.....	129

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	: Peta Lokasi Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.....	11
GAMBAR 1.2	: Peta Site Plan Perumahan Perumnas IV Padang Bulan.....	12
GAMBAR 1.3	: Kerangka Pikir.....	15
GAMBAR 2.1	: Hubungan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tempat Tinggal.....	25
GAMBAR 2.2	: Hirarki Maslow.....	33
GAMBAR 3.1	: Peta Penyebaran Sampel Kuesioner Penghuni Perumahan Perumnas IV Padang Bulan	58
GAMBAR 3.2	: Kerangka Analisis.....	66
GAMBAR 4.1	: Peta Administrasi Kota Jayapura.....	69
GAMBAR 4.2	: Peta Pemanfaatan Ruang Kota Jayapura Sampai Tahun 2004.....	73
GAMBAR 5.1	: Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial.....	88
GAMBAR 5.2	: Kondisi Jalan Masuk Perumahan Perumnas IV.....	97
GAMBAR 5.3	: Embung Yang Kotor Dan Mengalami Pendangkalan.....	114
GAMBAR 5.4	: Mulut Goa Saluran Bawah Tanah Yang Tersumbat Sampah.....	114
GAMBAR 5.5	: Lokasi Perumahan Perumnas IV Di Lembah Dan Di Kelilingi Pebukitan.....	124

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A : Daftar Pertanyaan Untuk (Masyarakat) Penghuni Perumahan.....	150
LAMPIRAN B : Daftar Pertanyaan Untuk (Pengembang) Perum Perumnas.....	157
LAMPIRAN C : Daftar Pertanyaan Untuk (Pemerintah Daerah) BAPPEDA.....	163
LAMPIRAN D : Foto-Foto Perumahan Perumnas IV Padang Bulan.....	169
LAMPIRAN E : Analisis Faktor Persepsi Penghuni Perumahan.....	178
LAMPIRAN F : Tabel Distribusi Frekuensi Gambaran Umum Penghuni Perumahan.....	180
LAMPIRAN G : Pandangan Penghuni Perumahan Atas Lokasi Perumnas IV.....	183
LAMPIRAN H : Faktor Pengaruh dan Tabel Distribusi Frekuensi Perum Perumnas.....	184
LAMPIRAN I : Pandangan Perum Perumnas Atas Lokasi Perumnas IV.....	188
LAMPIRAN J : Uji Keselarasan Kendall Perum Perumnas.....	189
LAMPIRAN K : Faktor Pengaruh dan Tabel Distribusi Frekuensi Pemerintah Daerah.....	191
LAMPIRAN L : Pandangan Pemerintah Daerah Atas Lokasi Perumnas IV.....	195
LAMPIRAN M : Uji Keselarasan Kendall Pemerintah Daerah.....	196

ABSTRAK

Perumahan dan permukiman mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia, perumahan merupakan kebutuhan pokok manusia (basic need) setelah pangan dan sandang. Guna memenuhi kebutuhan perumahan, Perusahaan Umum Perumnas membangun perumahan Perumnas IV di Padang Bulan Kota Jayapura. Pada tahun 1999 perumahan Perumnas IV dilanda banjir besar, hingga sekarang perumahan ini menjadi daerah rawan banjir. Pada awal pemilihan lokasi perumahan, kawasan Padang Bulan bukan merupakan daerah banjir. Lokasi perumahan menempati daerah yang dahulunya merupakan daerah resapan air/rawa dan terletak pada cekungan lembah. Melihat kondisi fisik alam dan kondisi banjir yang kerap melanda perumahan, maka terkesan perumahan Perumnas IV menempati lokasi yang kurang tepat atau salah pilih. Tujuan studi ini adalah meneliti dan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni perumahan sehingga memilih Perumnas IV sebagai tempat tinggal/bermukim, serta pertimbangan Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah sehingga memilih kawasan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV. Sasaran penelitian adalah: identifikasi faktor persepsi/pertimbangan penghuni perumahan, Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah, dan analisis faktor persepsi/pertimbangan penghuni perumahan, Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV. Sehingga didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan, Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV. Substansi penelitian yang dikaji/diteliti adalah faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, berdasarkan persepsi/ pertimbangan stakeholder pada saat awal perencanaan dan pemilihan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV dan tempat tinggal.

Dalam studi ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan survai, dengan metoda analisis kuantitatif dan deskriptif kualitatif. Analisis faktor digunakan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni perumahan, kemudian dilakukan analisis crosstabulation antar faktor pemilihan lokasi perumahan dengan karakter penghuni perumahan. Analisis tabel distribusi frekwensi dan uji keselarasan Kendall digunakan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi pertimbangan Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV. Penilaian dilakukan terhadap variabel yang merupakan hasil identifikasi awal kajian teori yaitu 19 variabel persepsi penghuni perumahan, 22 variabel faktor pertimbangan Perusahaan Umum Perumnas dan 18 variabel faktor pertimbangan Pemerintah Daerah.

Dari hasil penelitian ditemukan beberapa aspek faktor yang mempengaruhi yaitu: aksesibilitas, biaya, tanah/lahan, sarana dan prasarana, kenyamanan, hukum dan peraturan serta kebijakan atau kepentingan. Dalam memilih lokasi perumahan terjadi perbedaan antara stakeholder, sesuai dengan persepsi/pertimbangan dan kepentingan masing-masing. Prioritas pertama penghuni perumahan aspek aksesibilitas yaitu faktor kemudahan angkutan umum. Prioritas pertama Perusahaan Umum Perumnas aspek tanah/lahan yaitu faktor bukan merupakan daerah konservasi. Prioritas pertama Pemerintah Daerah aspek biaya yaitu faktor harga tanah yang murah. Pemerintah Daerah mengabaikan faktor daerah bekas resapan air/rawa sebagai faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV. Perusahaan Umum Perumnas dan Pemerintah Kota Jayapura, direkomendasikan untuk lebih memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan hasil temuan studi. Sehingga kasus yang terjadi di Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura tidak terulang lagi di masa datang.

ABSTRACT

Housing and settlement have function and important role in human life, housing represent requirement of human being fundamental (basic need) after food and clothing. Utilize to fulfill requirement of housing, Public Company of Perumnas build housing of Perumnas IV in Padang Bulan Town of Jayapura. In the year 1999 housing of Perumnas IV is big flood stricken, until now this housing become floods gristle area. In the early location choice of housing, Padang Bulan area not such a floods area. Housing location now occupy erstwhile area represent water diffusion area / bog and lay in dale hollow. See the condition of natural physical and condition of frequent floods knock over housing, hence impressing housing of Perumnas IV occupy less precise location or miscast. Target of this study is to check and identify factors influencing perception dweller of housing so that chosen Perumnas IV to residence / living, and also consideration of Public Company of Perumnas and Local Government so that chosen Padang Bulan area as location housing of Perumnas IV. Research target is: identifying perception factor / consideration dweller of housing, Public Company of Perumnas and Local Government, and perception factor analysis / consideration of dweller of housing, Public Company of Perumnas and Local Government in location choice Housing of Perumnas IV. So that got factors influencing dweller of housing, Public Company of Perumnas and Local Government in location choice Housing of Perumnas IV. Studied Substance Research / to be checked is factors influencing location choice of housing, pursuant to perception / consideration of stakeholder at the time of early planning and election of Padang Bulan as location housing of Perumnas IV and residence.

In this study approach to be used is approach of survey, with analysis method quantitative and descriptive qualitative Analyze factor used to look for factors influencing perception dweller of housing, then to analyze crosstabulation between factor location choice of housing with character dweller of housing. Analyze the tables of frequency distribution and test compatibility of Kendall used to look for factors influencing consideration Public Company of Perumnas and Local Government in choosing location housing of Perumnas IV. Assessment done to variable representing result identify early theory study that is 19 variable perception dweller of housing, 22 factor variable consideration Public Company of Perumnas and 18 factor variable consideration of Local Government.

From result of research found some factor aspect influencing that is: accessibilities, expense of, land / farm, facilities and basic facilities, freshmen, law and regulation and also policy or importance. In choosing housing location happened difference between stakeholder, as according to perception / consideration and each importance. First priority dweller of housing aspect of accessibilities that is factor amenity of publik transport. First priority Public Company of Perumnas ground aspect / farm that is factor not such a conservation area. First priority of Local Government expense aspect that is cheap land price factor. Local Government disregard area factor of ex- water diffusion / bog as factor influencing in location choice Housing of Perumnas IV. Public Company of Perumnas and Government Town of Jayapura, recommended to be more pay attention factors influencing location choice of housing pursuant to result of study finding. So that case that happened in Housing of Perumnas IV Padang Bulan Town of Jayapura do not recurred again in the future.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu butir dalam Undang-Undang tentang Perumahan Dan Permukiman No.4 tahun 1992 adalah setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok penduduk setelah pangan dan sandang.

Perumahan dan permukiman mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Didalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, perumahan bagi masyarakat Indonesia menjadi simbol status untuk mendapatkan pengakuan dan rasa hormat dari orang lain dan lingkungan sekitarnya.

Perumahan dan permukiman merupakan permasalahan yang selalu akan berkembang sejalan dengan penambahan penduduk, dinamika penduduk dan sesuai dengan berkembangnya nilai-nilai tata kehidupan manusia dan masyarakat. Permukiman di masa depan akan mengarah kepada cita-cita bangsa Indonesia yaitu permukiman yang menggambarkan suatu masyarakat yang adil dan makmur, berkarakter, berbudaya dan berkualitas tinggi.

Pembangunan perumahan dan permukiman perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan. Pada pelaksanaannya perlu mempertimbangkan berbagai aspek sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dan wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat,

berbangsa dan bernegara. Menurut Bintarto (dalam Koestoer, 2001:46) permukiman menempati areal paling luas dalam penataan ruang, mengalami perkembangan yang selaras dengan perkembangan penduduk dan mempunyai pola-pola tertentu yang menciptakan bentuk dan struktur suatu kota yang berbeda dengan kota lainnya. Perkembangan permukiman pada bagian-bagian kota tidaklah sama tergantung pada karakteristik kehidupan masyarakat, potensial sumber daya (kesempatan kerja) yang tersedia, kondisi fisik alami serta fasilitas kota yang terutama berkaitan dengan transportasi.

Dalam pembangunan perumahan terdapat berbagai aspek permasalahan yang saling berkaitan misalnya masalah kultural budaya, tanah, prasarana, bahan bangunan, pembiayaan, pengelolaan dan sebagainya yang harus ditangani secara koordinatif sinkron dan terpadu. Koordinasi diperlukan pada awal perumusan kebijaksanaan dan perencanaan sedangkan sinkronisasi diperlukan pada tahap pelaksanaan dan evaluasinya (Budihardjo ed,1998:93)

Pembangunan perumahan dan permukiman mempunyai peranan nyata baik dalam memperluas lapangan kerja maupun kemampuannya untuk ikut menggerakkan kegiatan ekonomi pada umumnya. Sebagai unsur yang mempengaruhi pertumbuhan wilayah, pembangunan perumahan dan permukiman di satu pihak dalam bentuk fisiknya merupakan pelaksanaan dari rencana tata ruang wilayah, di lain pihak pembangunan perumahan dan permukiman di suatu tempat akan dapat mendorong tumbuhnya kegiatan sektor-sektor lain di wilayah sekitar permukiman tersebut. (Yudohusodo,1991:6)

Pembangunan perumahan dan permukiman, terutama yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sejak Pelita I telah dan terus memperoleh perhatian yang besar dari pemerintah. Untuk itulah pemerintah melakukan berbagai upaya untuk membangun perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat antara lain melalui Perum Perumnas yang merupakan badan usaha milik negara dibidang pembangunan perumahan.

Kiprah awal pemerintah dalam pembangunan perumahan berskala besar dimulai oleh Perum Perumnas pada tahun 1974 dengan membangun Perumahan Perumnas di Depok Jawa Barat, tahun 1979 di Tangerang dan Rawa Tembaga. Pada awalnya tiga kawasan ini merupakan kawasan terpencil, sepi dan tempat pemakaman, namun sejak kehadiran Perumnas mampu mengubah kawasan ini menjadi kawasan permukiman elit dan berkembang. Kehadiran Perumnas ternyata mampu menjadi motivator bagi para pengembang serta pelaku ekonomi lainnya untuk ikut serta membangun kawasan disana (Kompas, 29 April 2003).

Perumahan yang dibangun oleh Perum Perumnas tidak semuanya berjalan sesuai rencana dan tanpa masalah. Perumahan Perumnas Tri Mulyo Desa Sindet Trimulyo Jetis Bantul lebih dari 400 RSS type 36/60 kondisinya tidak layak huni dan memprihatinkan, perumahan tersebut tidak teraliri air PDAM dan listrik, sebagian besar prasarana umum seperti jalan dan selokan air mengalami kerusakan yang cukup parah. (Bernas, 23 Pebruari 2001). Ribuan rumah di Perumnas Bumi Bekasi Baru dilanda banjir tanggal 24 Desember 2002 dengan ketinggian air di jalan mencapai 1,5 meter, rumah-rumah penduduk terendam air dengan ketinggian antara 0,3 - 1 meter. Sebelumnya kompleks perumahan Bumi Bekasi Baru tak pernah mengalami banjir. Namun, dua tahun belakangan ini kompleks perumahan ini kerap kebanjiran. Penyebabnya karena saluran induk yang dibangun Perumnas untuk dijadikan sebagai saluran pembuang, tak mampu lagi menampung luapan air akibat munculnya sejumlah kompleks perumahan baru (Pikiran Rakyat, 28 Desember 2002).

Di Kota Jayapura Perumnas telah membangun 4 (empat) kawasan perumahan, 3 (tiga) kawasan pertama yang dibangun berada di Kelurahan Waena sedangkan kawasan perumahan yang ke empat dibangun di Padang Bulan Kelurahan Hedam Kecamatan Abepura. Sejak dibangunnya Perumnas I, II dan III di Kelurahan Waena daerah sekitarnya mampu berkembang dan menjadi daerah pertumbuhan baru, Kelurahan Waena yang dahulu sepi dan

sebagian besar merupakan daerah semak belukar kini menjadi daerah permukiman yang ramai dan maju, geliat pembangunan di daerah ini terlihat meningkat pesat indikasinya yaitu dengan hadirnya pusat pertokoan yang lumayan besar untuk ukuran Kota Jayapura.

Perum perumnas membangun Perumnas IV di lokasi yang agak berbeda dengan tiga perumahan yang pertama, letaknya \pm 2 km ke arah timur yaitu di Padang Bulan Kelurahan Hedam. Pada zaman Pemerintahan Belanda lokasi ini bukan merupakan daerah permukiman dan merupakan tempat pengambilan air yang didistribusi (saat ini disebut PDAM) siklus pengaliran air ketika itu tidak pernah banjir, air mengalir lancar melalui saluran alam (kali kecil) melewati sungai bawah tanah (terowongan alam) dan menembus perbukitan ke Kali Acai, (Bappeda, 2000:4-7). Di daerah hilir Kali Acai yang merupakan daerah rawa saat ini telah direklamasi oleh pemerintah Kota Jayapura dan dijadikan lokasi Pasar Induk Kota.

Pembangunan Perumahan harus mempertimbangkan lokasi pembangunan baik dari segi tata ruang di wilayah tersebut dan lahan peruntukan serta kondisi lingkungan sekitar yang mencakup tentang kebijakan perencanaan tata ruang wilayah, kegiatan penentuan lokasi perumahan juga seharusnya mempertimbangkan berbagai faktor pendukung seperti ekonomi, kependudukan, aktivitas dan kualitas ruang, guna lahan, lingkungan, transportasi, utilitas, komunikasi dan peraturan (Chapin, 1979:113).

Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Jayapura seperti halnya di kota lain pun sangat maju dan cukup pesat perkembangannya, Perum Perumnas juga turut berkiprah dalam pembangunan perumahan dan permukiman di kota ini. Kota Jayapura sebagai ibukota provinsi Papua merupakan sebuah kota yang menarik dan terbesar di ujung timur Indonesia.

Secara fisik struktur kota Jayapura sangat *spesifik* berbeda dengan kota-kota lainnya yang ada di bagian barat dan tengah Indonesia. Struktur Kota Jayapura terdiri dari bukit-bukit

kecil dengan lekukan-lekukan tajam diselingi sedikit ruang datar, kota ini mengikuti alur pantai utara Papua, pola perkembangan kota yang ada saat ini terbentuk secara linier konsentrik yang memanjang dari arah utara ke selatan kota, relatif menyusur pantai. Luas wilayah efektif perkotaan yang potensial untuk pengembangan kota tanpa kendala yaitu dengan kemiringan lereng 0-8% hanya seluas 25% dari luas wilayah kota dan bila dilihat dari penggunaan lahan maka lahan di Kota Jayapura dominan berupa daerah hijau yaitu seluas 90,92% dari luas wilayah kota.

Ada hal yang menarik dalam mencermati pembangunan perumahan di kota Jayapura karena mempunyai kondisi geografi yang relatif berbeda dan sangat khas. Kota Jayapura lahannya didominasi oleh hutan hak penggunaan hutan (HPH) dan hutan lindung, kondisi topografi kota didominasi oleh perbukitan yaitu 75% dari luas kota sehingga lahan yang potensial untuk pengembangan kota tinggal 25% dari luas kota dan mengakibatkan daerah pantai dan rawa yang cukup datar menjadi rebutan berbagai pihak untuk pembangunan dan pengembangan kota. Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kota lahan peruntukan kawasan perumahan dan permukiman hanya seluas 1.175,01 ha (1,25% dari luas kota). Kota Jayapura merupakan kota satu-satunya di Indonesia yang mempunyai perbatasan administrasi langsung dengan negara tetangga (*border town*) yaitu negara Papua New Guinea.

Pemilihan lokasi perumahan menjadi hal yang sangat penting 3 (tiga) kawasan yang dibangun oleh Perum Perumnas terlihat berkembang dan menjadi penggerak pembangunan bagi daerah sekitarnya. Hal ini berbeda dengan perumahan Perumnas IV Padang Bulan lokasi perumahan ini sekarang sering dilanda banjir dan terlihat kurang berkembang sehingga menarik minat peneliti untuk melakukan penelitian tentang pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan.

1.2 Perumusan Masalah

Perumahan Perumnas IV mulai dibangun pada tahun 1994 di Padang Bulan, lokasi perumahan ini terletak pada daerah cekungan lembah yang dikelilingi perbukitan dan dahulu merupakan daerah resapan air/rawa, topografi tanahnya relatif datar dengan 95% dari luas lokasi mempunyai kemiringan tanah 0-3% sedangkan 5% lainnya berada pada kemiringan 3-8% (Perum Perumnas, 2000:2).

Pada awalnya sejak pembangunan perumahan selesai, kawasan Perumnas IV Padang Bulan berkembang dengan pesat dan menjadi daerah permukiman yang baru serta ramai. Sukses pembangunan Perumahan Perumnas IV kemudian diikuti oleh para pengembang lainnya, dengan membangun kompleks perumahan baru yang mengelilingi Perumnas IV. Kompleks perumahan baru itu diantaranya Perumahan KPR BPD dan Perumahan BAPELKES di sebelah Selatan dan Perumahan Angkatan Laut di sebelah Utara Perumnas IV. Dengan semakin banyaknya perumahan yang dibangun di lembah tersebut banjir mulai terjadi, walau hanya berupa genangan sesaat sehabis hujan yang surut dan kering dengan cepat. Perluasan areal untuk permukiman dan perumahan mengakibatkan terjadinya perubahan lingkungan alam yang semula dapat berfungsi menyerap air kepada suatu lingkungan buatan yang mampu menolak penyerapan air. (Budihardjo,1998:119).

Pada awal pembangunan perumahan tahun 1994, kawasan Padang Bulan bukan merupakan daerah banjir. Setelah selesainya pembangunan rumah tahun 1996 hingga awal tahun 1999, perumahan Perumnas IV tidak pernah mengalami bencana banjir. Namun, pada awal tahun 1999 perumahan mulai terlanda banjir, puncaknya terjadi pada tanggal 5 Juli 1999 banjir menggenangi sebagian Perumnas IV, pada Blok A, sebagian Blok B dan Blok C dengan ketinggian air mencapai $\pm 5,5$ meter akibatnya 122 rumah dari berbagai jenis dan tipe hancur serta tidak dapat dihuni lagi, prasarana jalan dan drainase rusak berat (Perum

Perumnas,2000). Sejak banjir tersebut Perumahan Perumnas IV kurang nyaman untuk ditinggali, penghuni perumahan kerap merasa was-was pada saat hujan turun takut rumahnya kebanjiran.

Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah telah mengadakan survai dan pertimbangan dalam menentukan lokasi atau lahan yang akan dibangun sebagai kawasan Perumahan. Namun dengan sering terjadinya banjir pada kawasan perumahan Perumnas IV di Padang Bulan, maka terkesan perumahan Perumnas IV menempati lokasi yang kurang sesuai sebagai kawasan perumahan dan permukiman.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan sehingga memilih Perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal atau tempat bermukim perlu dikaji atau diketahui, agar nantinya dapat menjadi acuan/pedoman bagi Pemerintah Daerah dan Perum Perumnas dalam memilih suatu lokasi perumahan yang ideal sehingga tidak mengecewakan masyarakat (calon penghuni perumahan) yang akan menempati perumahan tersebut

Berdasarkan permasalahan diatas maka dapat dirumuskan suatu pertanyaan penelitian (*research question*), faktor-faktor apakah yang dipertimbangkan Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam memilih kawasan Padang Bulan Kelurahan Hedam sebagai lokasi perumahan dan faktor-faktor apakah yang dipertimbangkan penghuni perumahan (masyarakat) pada saat awal (pra huni) memilih dan menetapkan perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal/bermukim.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Dengan permasalahan diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam memilih dan menetapkan kawasan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV serta faktor-faktor yang

mempengaruhi pertimbangan penghuni perumahan sehingga memilih perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal atau tempat bermukim.

1.3.2 Sasaran

Untuk dapat mencapai tujuan yang diharapkan, maka sasaran yang ingin dicapai adalah :

1. Identifikasi pertimbangan penghuni perumahan tentang faktor yang mempengaruhi pada saat awal memilih perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal,
2. Identifikasi pertimbangan Perum Perumnas tentang faktor yang mempengaruhi dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV,
3. Identifikasi pertimbangan Pemerintah Daerah tentang faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV,
4. Analisis faktor-faktor yang berpengaruh berdasarkan pertimbangan penghuni perumahan sehingga memilih perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal/bermukim,
5. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV di daerah Padang Bulan,
6. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi Pemerintah Daerah dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV di daerah Padang Bulan,
7. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura berdasarkan pertimbangan Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah serta pertimbangan penghuni perumahan dalam memilih perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Secara umum materi (substansi) dalam studi ini akan membahas perumahan dan permukiman, dengan fokus utama lokasi perumahan. Sebagai kebutuhan dasar manusia (basic need) rumah menjadi kebutuhan yang mendesak dan tidak dapat ditangguhkan.

Materi yang akan dibahas dalam studi ini adalah Perumahan sebagai tempat bermukim, yang merupakan salah satu indikator keberhasilan pemerintah dalam pengembangan kota, dengan semakin bertambah banyaknya perumahan yang ada di suatu kota mengindikasikan semakin bertambahnya penduduk suatu kota.

Dalam pembangunan perumahan diperlukan adanya suatu pertimbangan yang matang dalam menentukan suatu lokasi atau lahan untuk dijadikan sebagai lokasi perumahan, banyak faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan. Ilmu tentang teori lokasi dan ilmu ekonomi berkaitan erat dalam mempertimbangkan suatu daerah sebagai lokasi perumahan. Stakeholder yang terlibat dalam pembangunan perumahan Perumnas IV Padang Bulan adalah masyarakat (penghuni perumahan), pengembang (Perum Perumnas) dan Pemerintah (Bappeda).

Pada studi ini materi yang akan diteliti adalah :

- Faktor-faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dalam memilih dan menentukan lokasi perumahan, adalah faktor yang menjadi pertimbangan Perum Perumnas pada saat awal perencanaan dan memilih kawasan Padang Bulan sebagai lokasi pembangunan perumahan Perumnas IV.
- Faktor-faktor yang mempengaruhi Pemerintah Daerah dalam memilih dan menentukan lokasi perumahan, adalah faktor yang menjadi pertimbangan Pemerintah

Daerah pada saat awal perencanaan dan mengizinkan kawasan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV.

- Faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan (masyarakat) sehingga memilih perumahan Perumnas IV Padang Bulan sebagai tempat tinggal atau tempat bermukim. Faktor yang dipertimbangkan penghuni perumahan (masyarakat) pada saat awal memilih perumahan Perumnas IV, sebelum mereka menghuni dan menjadi warga perumahan Perumnas IV.

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah studi adalah kawasan perumahan Perumnas IV Padang Bulan, yang terletak di Kelurahan Hedam Kecamatan Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua. Luasan lokasi wilayah penelitian kawasan perumahan Perumnas IV adalah seluas 17,5 Ha sedangkan luasan Kota Jayapura adalah 94.000 Ha. Kawasan Perumahan Perumnas IV Padang Bulan letaknya di selatan kota mendekati perbatasan dengan Kabupaten Jayapura bila dilihat dari jaraknya maka jarak perumahan dari pusat kota adalah sejauh \pm 16 km sedangkan jarak dengan batas kota \pm 5 km lebih jelasnya lokasi Perumahan Perumnas IV dapat dilihat pada Gambar 1.1 Peta Lokasi Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.

Kawasan Perumahan Perumnas IV Padang Bulan terbagi dalam 9 blok yaitu dari blok A sampai dengan blok I, jumlah unit rumah yang ada di Perumnas IV adalah 947 unit dengan tipe rumah RS 54, RS 45, RS 36, RS 21, RSS 36 dan RSS 21, yang tersebar pada 8 (delapan) blok namun blok E merupakan kapling khusus untuk fasilitas umum dan sosial, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 1.2 Peta Site Plan Perumnas IV Padang Bulan.



**MAGISTER PERENCANAAN
 PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
 UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PETA LOKASI PERUMNAS IV PADANG BULAN
 KOTA JAYAPURA**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
 PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN
 PERUMNAS IV PADANG BULAN KOTA JAYA PURA**

- Legenda :**
- Batas Negara
 - Ibukota Propinsi/CBD
 - Batas Kotamadya
 - Batas Kecamatan
 - Batas Kelurahan
 - Batas RWK
 - Sungai
 - Danau, Rawa
 - Jalan Negara
 - Jalan Propinsi
 - Jalan Tanah
 - Desa/Kelurahan
 - Lokasi Perumahan IV Padang Bulan

Utara

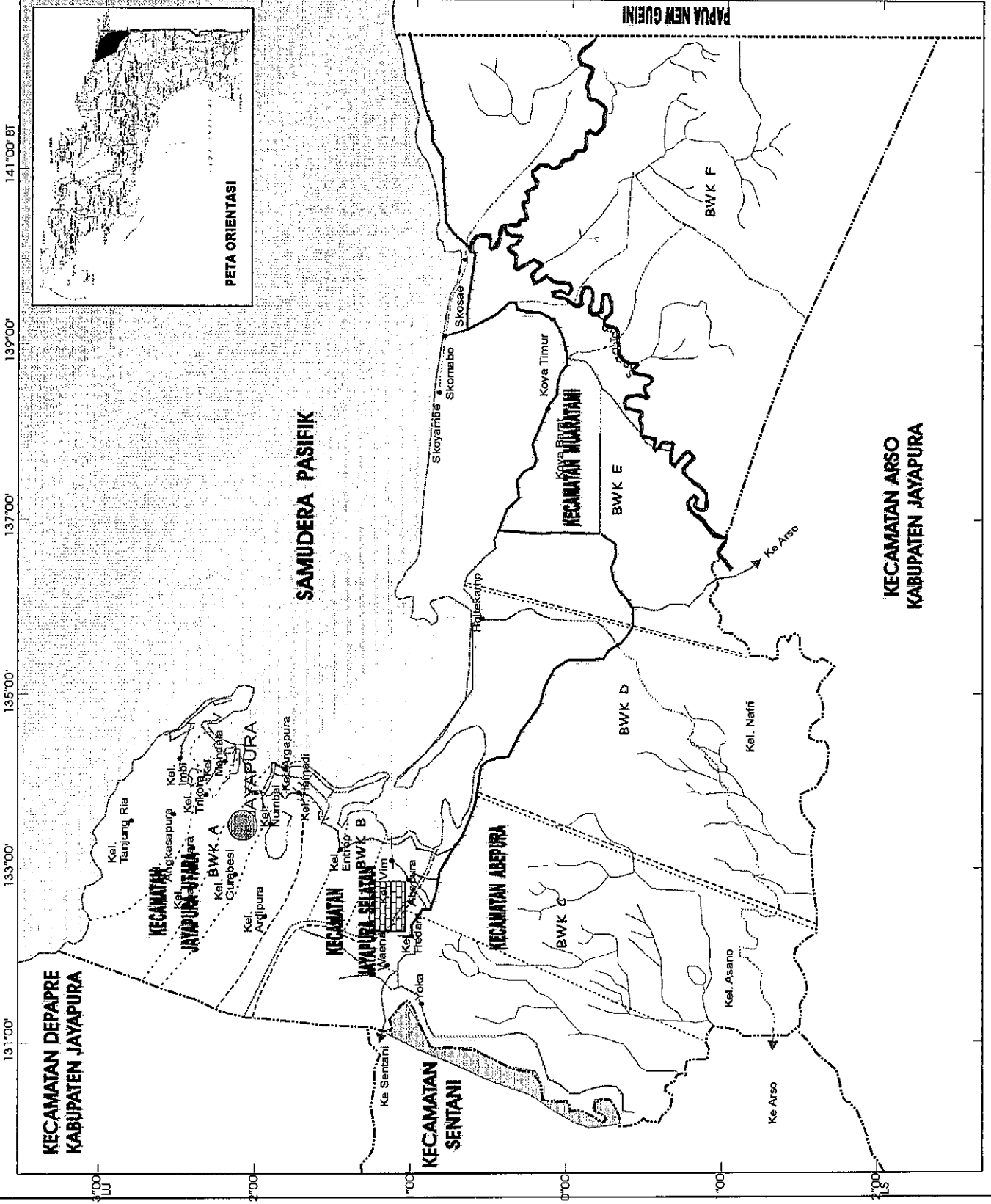
Skala :

No. Peta

GAMBAR 1.1

Sumber :

PEMERINTAHAN KOTA JAYAPURA
 BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
 Jl. Balai Kota No. 1 Entrop - Jayapura





**MAGISTER PERENCANAAN
PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PETA SITE PLAN
PERUMAHAN PERUMINAS IV PADANG BULAN**

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN
PERUMINAS IV PADANG BULAN KOTA JAYA PURA

Legenda :

- BLOK A
- BLOK B
- BLOK C
- BLOK D
- BLOK E
- BLOK F
- BLOK G
- BLOK H
- BLOK I

Utara



Skala

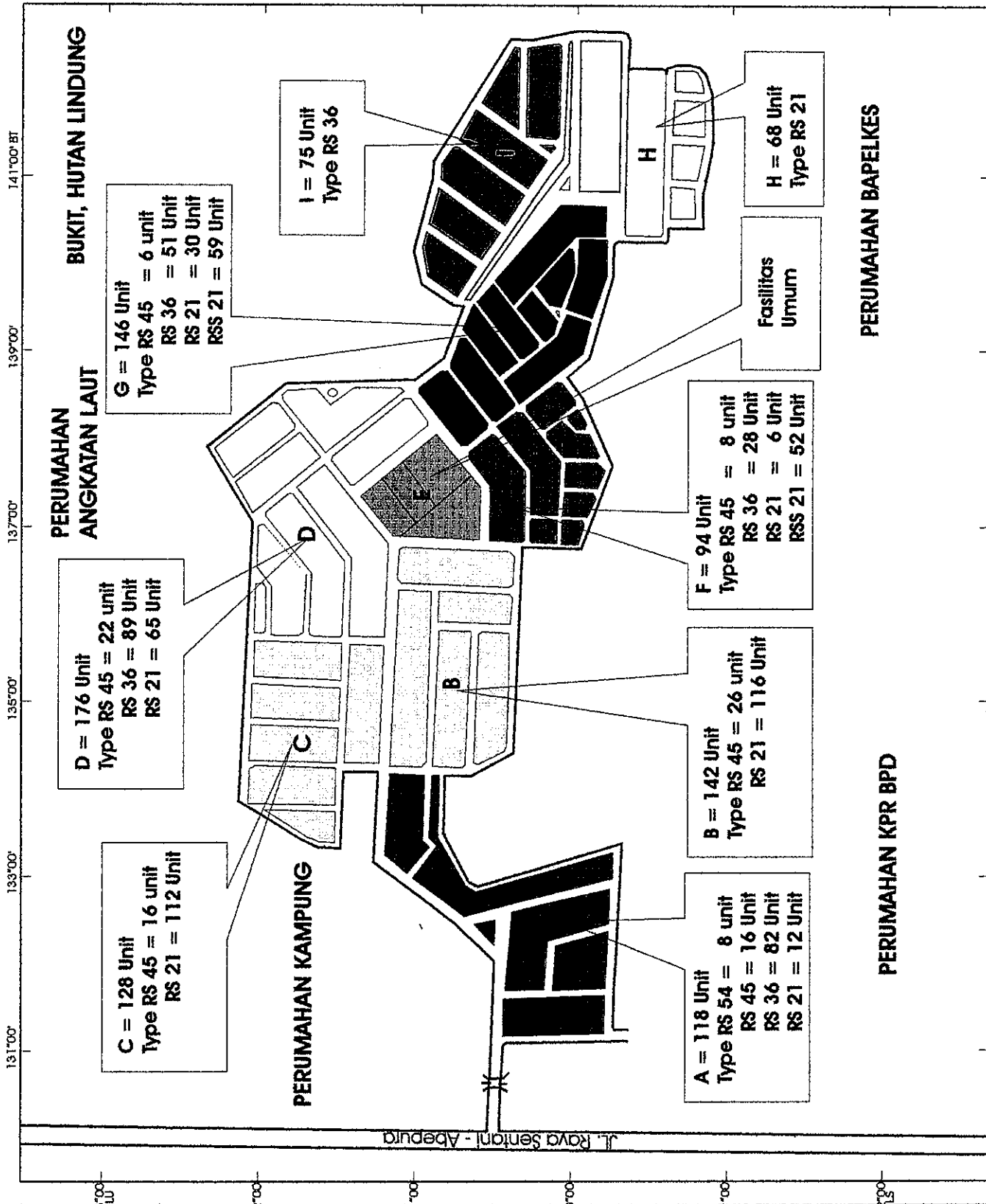


No. Peta

GAMBAR 1.2

Sumber :

DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
PERUM PERUMINAS



1.5 Kerangka Pemikiran

Perumahan sebagai kebutuhan dasar manusia (*basic need*) selain sandang pangan dan papan, merupakan kebutuhan yang cukup mendesak. Pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah oleh Perum Perumnas merupakan suatu program pembangunan strategis pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat. Perum Perumnas telah membangun perumahan hampir diseluruh wilayah Indonesia termasuk kota di ujung timur Indonesia yaitu Kota Jayapura.

Di Kota Jayapura telah dibangun 4 (empat) kawasan perumahan, 3 (tiga) diantaranya letaknya saling berdampingan dan dalam satu kelurahan sedangkan kawasan yang keempat agak terpisah sejauh ± 2 km (ke arah Timur) di kelurahan yang berbeda. Pada tahun 1999 tiga tahun setelah dihuni perumahan ini mengalami banjir besar yang mengakibatkan Blok A, sebagian Blok B dan sebagian Blok C perumahan tersebut hancur dan saat ini telah ditinggalkan oleh para penghuninya. Lokasi Perumahan Perumnas IV ternyata bermasalah dengan banjir, sehingga muncul suatu pertanyaan faktor-faktor apakah yang mempengaruhi para penghuni perumahan untuk memilih lokasi Perumnas IV sebagai tempat bermukim dan faktor apa saja yang dipertimbangkan oleh Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah sehingga menentukan lokasi perumahan Perumnas IV di Padang Bulan.

Setelah dilakukan kajian awal tentang faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan peneliti melakukan survei dengan penyebaran kuesioner untuk mendapatkan data persepsi penghuni perumahan dalam memilih lokasi Perumnas IV dan penyebaran kuesioner serta wawancara untuk mengetahui faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan lokasi Perumnas IV berdasarkan pertimbangan Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah.

Analisis Faktor yang mempengaruhi Penghuni Perumahan dalam pemilihan lokasi perumahan Perumnas sebagai tempat bermukim, analisis deskriptif kualitatif faktor yang

mempengaruhi Perum Perumnas dalam memilih lokasi Perumahan di daerah Padang Bulan dan analisis deskriptif kualitatif faktor yang mempengaruhi pemerintah daerah dalam memilih lokasi perumahan di Padang Bulan.

Berdasarkan analisis diatas, didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan, perum perumnas dan pemerintah daerah dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan.

Hasil yang diperoleh pada tahap analisis merupakan temuan yang berguna bagi penyusunan kesimpulan dan rekomendasi bagi pemerintah dan perum perumnas khususnya dalam menerapkan pemilihan lokasi perumahan di kemudian hari.

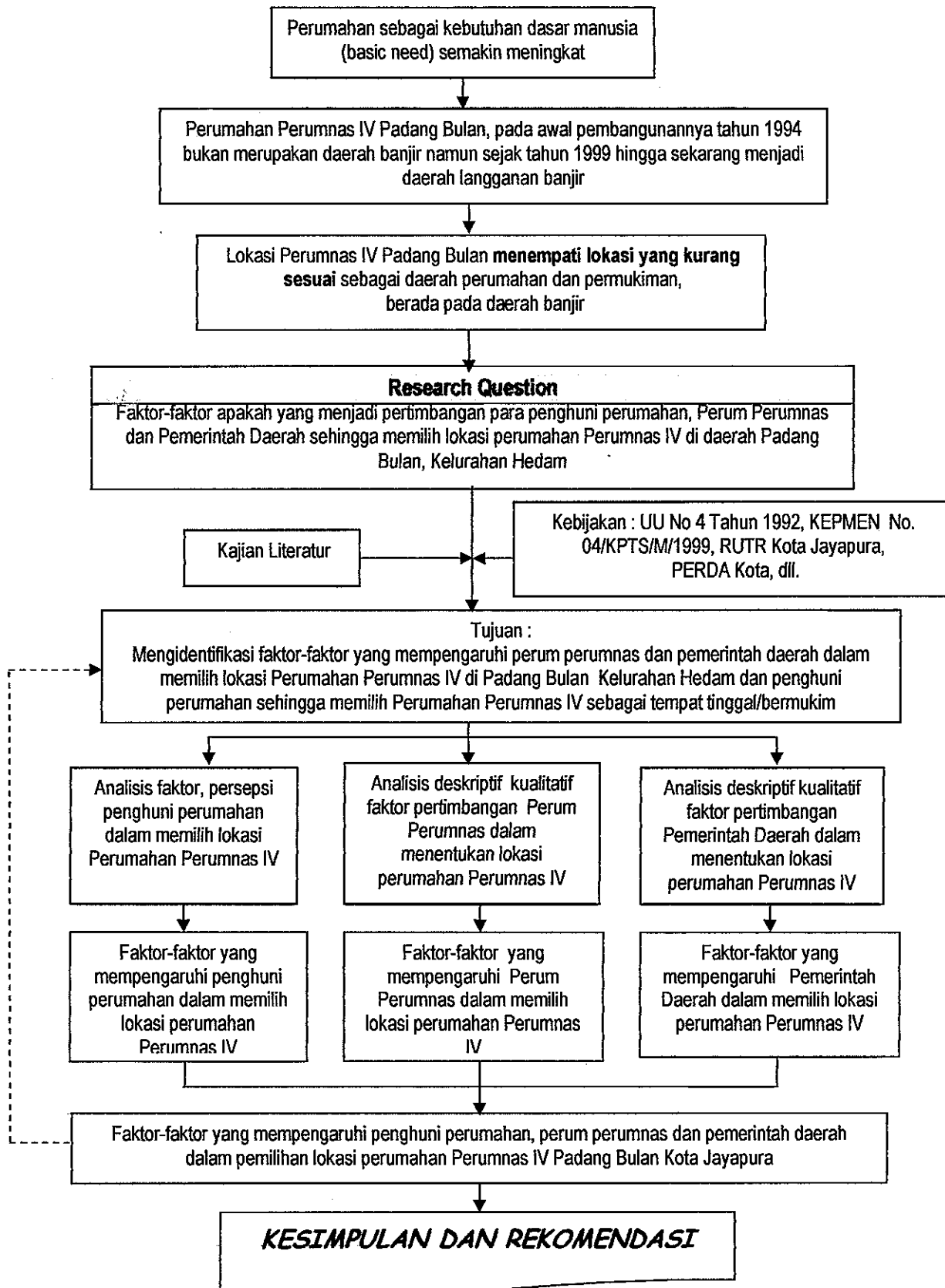
Secara lebih jelas alur pemikiran studi yang akan dilakukan, dapat dilihat pada Gambar 1.3 Kerangka Pikir.

1.6 Pendekatan Studi

Metode penelitian adalah suatu kesatuan sistem dalam penelitian yang terdiri dari prosedur dan teknik yang perlu dilakukan dalam suatu penelitian. Prosedur memberikan kepada peneliti urutan-urutan pekerjaan yang harus dilakukan dalam suatu penelitian, sedangkan teknik penelitian memberikan alat-alat ukur apa yang diperlukan dalam melakukan suatu penelitian. (Nasir 1999 :51-52)

Berdasarkan permasalahan dan tujuan penelitian, maka selanjutnya penelitian ini cenderung menggunakan pendekatan survai yaitu suatu pendekatan yang pada umumnya digunakan untuk mengumpulkan data yang luas dan banyak

Dalam survai, informasi dikumpulkan dari responden yang dalam hal ini adalah para penghuni perumahan perumnas IV, Perum Perumnas sebagai pengembang perumahan dan Pemerintah Daerah yang terkait langsung dengan pembangunan perumahan Perumnas IV. Pengumpulan data dari responden dilakukan dengan penyebaran kuesioner dan wawancara.



GAMBAR 1.3
KERANGKA PIKIR

Dalam penelitian ini, wilayah yang dijadikan wilayah penelitian adalah perumahan Perumnas IV di Padang Bulan Kelurahan Hedam Kota Jayapura, dengan mengadakan survai lapangan (*field research*) untuk memperoleh data primer dan data sekunder yang diperlukan.

Penelitian ini akan menelusuri faktor apa saja yang mempengaruhi penghuni perumahan, perum perumnas dan pemerintah daerah dalam memilih lokasi perumahan di Padang Bulan, dan nanti diharapkan dapat dipergunakan sebagai masukan (*input*) kepada perencana perumahan dalam menentukan arah perkembangan perumahan di masa datang.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

Bab I. Pendahuluan

Berisikan tentang latar belakang perlu dilakukannya penelitian ini, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup materi dan wilayah, kerangka pemikiran, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II. Perumahan dan Permukiman Kota

Berisikan telaah kepustakaan sebagai tinjauan teoritis tentang teori-teori yang terkait dengan topik penelitian, pengertian rumah perumahan dan permukiman, penilaian pemilihan lokasi perumahan, standar pembangunan perumahan dan lingkungannya, aktor pembangunan perumahan.

Bab III. Metodologi Studi

Berisikan metodologi analisis faktor tentang persepsi penghuni perumnas dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV dan analisis deskriptif kualitatif faktor pertimbangan Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV.

Bab IV. Perumahan dan Lingkungannya di Kota Jayapura

Berisikan tentang kondisi kawasan penelitian, mencakup gambaran umum Kota Jayapura dan kawasan Perumnas IV Padang Bulan, kondisi dan program kebijaksanaan pembangunan perumahan Kota Jayapura.

Bab V. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan .

Berisikan hasil-hasil analisis dari penelitian yang dilakukan di lapangan, analisis dilakukan kepada 3 kelompok besar yang merupakan aktor (stakeholder) dari pembangunan perumahan yaitu penghuni perumahan (masyarakat), Perum Perumnas (pengembang) dan Pemerintah daerah (BAPPEDA).

Berisikan uji analisis faktor terhadap pertimbangan penghuni perumahan tentang faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal atau tempat bermukim dengan bantuan program SPSS 10.

Analisis faktor secara deskriptif kualitatif terhadap Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah dalam mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV di Padang Bulan dengan menggunakan metode tabel distribusi frekuensi dan uji keselarasan Kendall.

Bab VI. Penutup

Berisikan temuan studi, kesimpulan dan hasil penelitian dan rekomendasi bagi para perencana pembangunan perumahan dalam hal ini Perum Perumnas sebagai Pengembang dan Pemerintah Daerah yang diharapkan dapat diterapkan dalam pemilihan lokasi perumahan di masa datang.

BAB II PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KOTA

2.1 Pengertian Rumah, Perumahan dan Permukiman

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia, sesudah pangan dan sandang. Menurut Budihardjo (1998:57) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hirarki kebutuhan dari Maslow, dimulai dari yang terbawah sebagai berikut :

- a. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badani.
- b. Rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
- c. Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar : teman, tetangga, keluarga.
- d. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe sebagai : "*Status Conferring Function*", kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.
- e. Rumah sebagai aktualisasi diri yang "diejawantahkan" dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang pribadi

Menurut John F.C. Turner (1976:151), rumah memiliki dua arti, yaitu sebagai kata benda (produk/komoditi) dan sebagai kata kerja (proses/aktivitas). Rumah sebagai kata benda menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan lahan) sebagai suatu bentuk hasil produksi komoditi, sedangkan sebagai kata kerja menunjukkan suatu proses dan aktifitas manusia yang terjadi dalam pembangunan maupun selama proses menghuninya. Pengertian rumah sebagai

produk atau komoditi lebih diarahkan pada kriteria pengukuran standar-standar fisik rumah sedangkan dalam pengertian rumah sebagai proses aktivitas kriteria pengukurannya adalah faktor kepuasan.

Kemudian Turner (1976, 212-213), juga mengidentifikasi tiga fungsi utama rumah sebagai tempat bermukim, yaitu :

- a. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*the quality of shelter provide by housing*). Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berlindung/berteduh agar terlindung dari iklim setempat.
- b. Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi atau fungsi pengaman keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
- c. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Fungsi ketiganya berbeda sesuai dengan tingkat penghasilan, bagi golongan berpenghasilan tinggi atau menengah keatas faktor *identity* menjadi tuntutan utama, sedangkan pada masyarakat golongan menengah faktor *security* yang diprioritaskan, pada golongan berpenghasilan rendah atau menengah kebawah faktor *opportunity* merupakan yang terpenting.

White dalam Chatanese dan Snyder, (1992:391), mengemukakan secara tradisional perumahan diartikan sebagai tempat berlindung, tapi secara modern selain digunakan sebagai

tempat berlindung perumahan juga digunakan sebagai tempat melayani berbagai kebutuhan seperti memasak, makan, bekerja, tidur, dan rekreasi. Perumahan merupakan tempat bermukim dan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya

Menurut UU RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pengertian perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan 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 hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Yodohusodo (1991:6), perumahan adalah merupakan kebutuhan dasar manusia yang sifatnya struktural, merupakan bagian dari peningkatan kualitas kehidupan dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu pembangunan perumahan bukan hanya berupaya untuk mencapai sasaran kuantitatif saja, tetapi juga yang sangat penting adalah memperhatikan pencapaian sasaran kualitatif berupa aspek peningkatan sosial-ekonomi penghuni pasca pembangunan perumahan.

Perumahan juga berperan sebagai media arsenal, yaitu media manusia menemukan kekuatannya kembali. Dengan adanya pemulihan keseimbangan antara kerja dengan makan, minum, tidur bersosialisasi dengan lingkungannya untuk memperoleh kesegaran dan kekuatan, manusia-manusia muda akan mendapatkan pendidikan dan pembentukan mental yang baik (Budihardjo, 1998:74)

Faktor perubahan nilai-nilai budaya masyarakat juga sangat berpengaruh pada pembangunan perumahan, hal ini jelas terlihat pada masyarakat perkotaan, karena sifatnya yang dinamis dan pluralistik, masyarakat kota mempunyai ciri budaya yang beraneka ragam.

Dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, 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 dipindah tangankan, serta privasi dan kenyamanan (Turner, 1976 : 64).

2.2 Penilaian Pemilihan Lokasi Perumahan

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam memilih lokasi perumahan , Budihardjo (1998:109-110) membaginya dalam empat segi sebagai berikut :

1. Segi teknis pelaksanaannya :

- Mudah mengerjakannya, tidak banyak pekerjaan *cut* dan *fill*,
- Bukan daerah banjir, daerah gempa, daerah angin ribut dan daerah rayap
- Mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti
- Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunan dapat semudah mungkin
- Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/kotor/hujan dan lain-lain
- Mudah mendapatkan bahan-bahan bangunan
- Mudah mendapatkan tenaga-tenaga pekerja dan lain-lain.

2. Segi tata guna tanah:

- Tanah yang secara ekonomis telah sukar dikembangkan secara produktif
- Tidak merusak lingkungan
- Mempertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah, penampung air hujan dan penahan air laut

3. Segi kesehatan dan kemudahan:

- Lokasi jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang dapat mendatangkan polusi misalnya debu pabrik, buangan sampah-sampah dan limbah pabrik,
- Lokasi tidak terganggu oleh kebisingan
- Lokasi mudah untuk mendapatkan air minum, listrik, sekolah, pasar, puskesmas, dan lain-lain kebutuhan keluarga
- Lokasi mudah dicapai dari tempat kerja para penghuni.

4. Segi Politis dan ekonomis:

- Menciptakan kesempatan kerja dan berusaha bagi masyarakat sekelilingnya
- Menjadi contoh bagi masyarakat sekeliling untuk membangun rumah dan lingkungan yang sehat
- Mudah penjualannya karena lokasi disukai calon pembeli dan menguntungkan pengembang.

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.

Persoalan utama dalam penyediaan perumahan ialah: (1) kualitas perumahan, (2) harga rumah relatif terhadap pendapatan masyarakat, (3) kualitas lingkungan dan (4) diskriminasi rasial. (White dalam Catanese dan Snyder, 1992:392)

Masalah yang berkaitan dengan kelompok sasaran penghuni perumahan adalah masalah lokasi. Bagi golongan masyarakat rendah dan sedang, aspek lokasi akan mempunyai implikasi ekonomi karena keterkaitannya dengan tempat kerja dan fasilitas sosial. Jarak yang

jauh dengan tempat kerja dan fasilitas sosial berarti akan menambah prosentase pengeluaran ongkos transportasi dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga (Budihardjo, 1997:121).

Kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya tarik ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. (Luhst,1997:128)

Menurut Drabkin (1980:68) ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan, yang secara individu berbeda satu sama lain, yaitu

- a. Aksesibilitas, yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota.
- b. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman.
- c. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
- d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain.

Dari banyak kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat, menurut Catanese (1992:296) yang paling utama adalah :

- a. Hukum dan lingkungan, akankah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan.

- b. Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm), jaringan drainase.
- c. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan.
- d. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.
- e. Estetika, yang dipertimbangkan adalah view yang menarik.
- f. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan real estate tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan..
- g. Fasilitas pelayanan, yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.
- h. Biaya, yang dimaksud dengan biaya adalah harga tanah yang murah.

Konvensi Perserikatan Bangsa-bangsa menyatakan bahwa hak pekerjaan itu harus mudah dicapai dari tempat tinggal. Selengkapnya Hak Asasi Manusia atas perumahan yang layak menyatakan: "Perumahan yang layak harus berada pada suatu lokasi yang menyediakan akses untuk memilih pekerjaan, pelayanan kesehatan, sekolah, pusat penitipan anak dan fasilitas sosial lainnya. Perumahan tidak boleh dibangun pada daerah yang berpolusi, juga tidak boleh dibangun pada daerah dekat sumber polusi yang membahayakan hak atas kesehatan bagi penduduk."

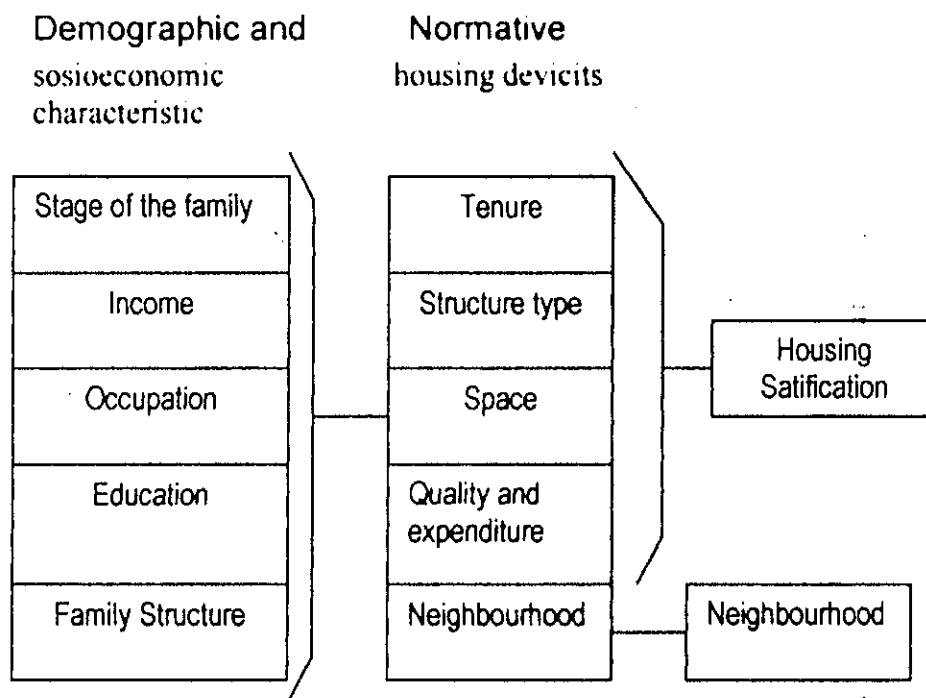
2.2.1 Faktor Karakteristik Keluarga

Analisa mengenai kepuasan terhadap tempat tinggal terpusat pada "kepuasan" sebagai konsekuensi dari karakteristik keluarga, namun hal ini bukan satu-satunya variabel yang memberi efek rasa puas terhadap tempat tinggal, akan tetapi faktor fisik lingkungan juga

turut berpengaruh terhadap rasa puas. Faktor-faktor yang menjadi latar belakang rasa puas terhadap tempat tinggal (Morris & Winter, 1978:156-157):

- a. Faktor demografi dan sosial ekonomi, meliputi: tingkat kehidupan, status sosial ekonomi dan struktur keluarga.
- b. Ketidakpuasan terhadap tempat tinggal yang lama.
- c. Pengaruh dari kondisi perumahan.

Hubungan dari ketiga faktor tersebut dapat dilihat pada Gambar 2.1 di bawah ini:



GAMBAR 2.1
HUBUNGAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
TEMPAT TINGGAL

Sumber : Moris Earl W and Winter Mary, 1978:156-157

Faktor demografi dan sosial ekonomis dipengaruhi oleh tingkat kehidupan, status sosial dan struktur keluarga, maksudnya adalah semakin tinggi tingkat kehidupan seseorang dengan sendirinya akan mempengaruhi status sosial ekonomi, sehingga individu tersebut akan melakukan penyesuaian perumahan untuk mencocokkan dengan status sosial ekonominya.

Penyesuaian ini bisa juga dipengaruhi oleh struktur keluarga maksudnya adalah semakin bertambah anggota keluarga maka individu akan menyesuaikan kondisi perumahannya. Penyesuaian juga akan dilakukan apabila individu tersebut merasa tidak puas dengan tempat tinggal yang lama atau bisa juga karena pengaruh dari kondisi disekeliling perumahan. 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.

Faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan tali kekeluargaan (*kinship*), juga turut mempengaruhi pengambilan keputusan pemilihan tempat tinggal (Koestoer 1997:24)

Para ahli geografi mengembangkan model-model tingkah laku rumah tangga dalam memilih lokasi rumahnya, yang diklasifikasikan menjadi dua kategori:

1. Asumsi pertama adalah pilihan lokasi tempat tinggal dapat dijelaskan di dalam pengertian "*trade off*" antara biaya transportasi dan harga rumah.
2. Asumsi kedua adalah model perilaku makro, aksesibilitas bukan syarat utama tetapi kenyamanan lingkungan, sosial ekonomi, psikologi dan waktu adalah syarat utama untuk memilih lokasi tempat tinggal.

Perumahan mempunyai fungsi dan peranan yang penting, Rees dalam Yeates dan Garner (1980:291) berpendapat bahwa terdapat tiga elemen yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal sebagai berikut:

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

2.2.2 Faktor Karakteristik Lingkungan

Persyaratan permukiman adalah meliputi faktor lingkungan dan aksesibilitas tinggi. Faktor lingkungan fisik dan non fisik sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu permukiman. Keadaan lingkungan perumahan yang baik akan diikuti oleh meningkatnya tingkat kehidupan para penghuninya.

Kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada di dalamnya. Menurut Amos Rapoport (1987: 60-61) komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi:

- a. Variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.
- b. Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang.
- c. Variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan.
- d. Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.

Menurut Bintarto (1989:75), bahwa lingkungan fisik yang berpengaruh terhadap permukiman mencakup aspek-aspek:

1. Tipologi meliputi unsur, letak, luas, bentuk dan batas;
2. Biotis meliputi unsur manusia;
3. Abiotis meliputi unsur tanah, air, dan iklim

Sedangkan lingkungan non fisik atau lingkungan sosial ekonomi yang berpengaruh terhadap permukiman mencakup aspek-aspek:

1. Sosial meliputi unsur tradisi, adat, keluarga, sosial masyarakat dan lembaga;
2. Ekonomi meliputi transportasi, perdagangan dan pertanian;

3. Budaya meliputi unsur pendidikan, agama, bahasa dan kesenian;
4. Politik meliputi pemerintah dan kepartaian.

Faktor lokasi rumah yang dekat dengan daerah industri juga menjadi pertimbangan, karena masyarakat lebih menyukai tinggal di daerah yang jauh dari daerah industri.

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

- a. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.
- b. Karakteristik fisik dan lingkungan permukiman: kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.
- c. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran.
- d. Lingkungan sosial: permukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.
- e. Karakteristik site rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.

2.3 Standar Pembangunan Perumahan dan Lingkungannya

Berdasarkan Petunjuk Rencana Kawasan Perumahan Kota yang disusun oleh Departemen Pekerjaan Umum tahun 1987, kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan dasar untuk pengembangan kota, yakni :

1. Aksesibilitas dimaksudkan sebagai kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan perumahan dalam bentuk jalan dan transportasi.
2. Kompatibilitas dimaksudkan sebagai keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.

3. Fleksibilitas dimaksudkan sebagai kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.
4. Ekologi dimaksudkan sebagai yakni keterpaduan antara tata kegiatan alam yang mewadahnya.

Sedangkan prasarana dan sarana yang perlu disediakan dalam suatu lingkungan perumahan adalah :

TABEL II.1
PRASARANA DAN SARANA
DALAM SUATU LINGKUNGAN PERUMAHAN

PRASARANA	SARANA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Air bersih dan listrik. 2. Pembuangan air hujan dan air kotor (limbah) 3. Jalan lingkungan. 4. Pembuangan sampah 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendidikan, mulai dari Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama dan Sekolah Menengah Umum. 2. Kesehatan, seperti : Balai pengobatan, Rumah Sakit Bersalin (RSB), Puskesmas, praktek dokter dan apotik. 3. Pemiagaan dan industri. 4. Pemerintahan dan pelayanan umum 5. Kebudayaan dan rekreasi. 6. Peribadatan 7. Olahraga dan taman

Sumber : Dep. PU : *Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, 1987.*

Menurut Budiharjo (1997:143) pedoman pokok bangunan perumahan dengan standar rumah sederhana yang layak dan sehat adalah :

1. *Interior* dan *eksterior* rumah harus mencerminkan nilai-nilai dan tata cara hidup penghuninya;

2. Setiap rumah sedapat mungkin memiliki kamar mandi, WC, dan tempat cuci sendiri yang memenuhi persyaratan kesehatan;
3. Ukuran rumah dan pekarangan harus diperhitungkan atas dasar jumlah anggota keluarga dan kemungkinan pertumbuhannya;
4. Setiap rumah paling tidak harus terbuka kedua arah agar dapat penghawaan silang dan pencahayaan alamiah;
5. Setiap rumah harus memiliki taman sendiri;
6. Batas pemilikan rumah/pekarangan harus cukup jelas dibedakan dari daerah publik

Dalam perencanaan kawasan perumahan kota Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRASWIL) menyiapkan tata cara perencanaan yang dimaksudkan untuk mewujudkan lingkungan perumahan yang fungsional, dasar penentuan standar perencanaan lingkungan dan besaran standar perencanaan sarana lingkungan. (<http://www.kimpraswil.go.id>).

Dasar dalam menentukan besar standar perencanaan lingkungan dalam perencanaan kawasan perumahan menurut Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah sebagai berikut :

- a. Asumsi : berdasarkan struktur administrasi pemerintahan Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Kelurahan, Kecamatan dan Kota; data dasar mengenai angka kelahiran, jumlah penghuni rata-rata per rumah, persentasi usia sekolah (Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar) dan kecepatan rata - rata pejalan kaki.
- b. Kependudukan : statistik penduduk, kepadatan penduduk per Ha, pertumbuhan dan perkembangan penduduk.
- c. Fisik: persyaratan dasar kawasan perumahan seperti aksesibilitas, kompatibilitas, fleksibilitas dan ekologi; bangunan yang merupakan lingkungan budidaya meliputi jenis dan macam bangunan, kapasitas pelayanan tiap jenis dan macam bangunan, distribusi

dan kepadatan bangunan, hubungan dengan bangunan lain pada skala yang lebih luas, sosial budaya dan ekonomi penduduk.

Besaran standar perencanaan sarana lingkungan dalam perencanaan kawasan perumahan menurut Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah sebagai berikut:

- a. Sarana hunian: luas perpetakan tanah untuk rumah berdasarkan pertimbangan kehidupan manusia, alam dan peraturan bangunan untuk menentukan kebutuhan udara orang dan luas lantai per orang atau per umpi; lokasi kawasan perumahan meliputi bebas polusi, tersedia air bersih, terdapat kemungkinan perkembangan pembangunan, mempunyai aksesibilitas yang baik, mudah dan aman mencapai tempat kerja, tidak dibawah permukaan air setempat dan mempunyai kemiringan rata - rata.
- b. Sarana Pendidikan: kebutuhan ruang belajar untuk pra sekolah, sekolah dasar, sekolah lanjutan tingkat pertama, sekolah lanjutan tingkat atas yang masing - masing didasarkan pada proyeksi jumlah lulusan tingkat bawahnya.
- c. Sarana kesehatan : balai pengobatan untuk pelayanan 1000 Jiwa, Balai kesehatan Ibu dan anak (BKIA) dan rumah bersalin untuk pelayanan 10.000 jiwa, Puskesmas dan balai pengobatan untuk 30.000 - 120.000 jiwa, rumah sakit untuk melayani minimum 240.000 jiwa, praktek dokter untuk melayani minimum 5.000 jiwa, apotek untuk melayani minimum 10.000 jiwa,
- d. Sarana perniagaan dan industri: warung untuk melayani minimum 250 jiwa, Pertokoan warung untuk melayani minimum 2.500 jiwa, pusat perbelanjaan kawasan untuk melayani minimum 30.000 jiwa, pusat perbelanjaan dan niaga kawasan untuk melayani minimum 120.000, pusat perbelanjaan niaga untuk melayani minimum 240.000 dan industri.

- e. Sarana pemerintahan dan pelayanan umum : jenis dan luasan ditentukan berdasarkan jumlah penduduk dan radius pelayanan.
- f. Sarana budaya dan rekreasi : jenis dan luasan ditentukan berdasarkan jumlah penduduk dan radius pelayanan.
- g. Sarana peribadatan: ditentukan berdasarkan agama, jumlah jemaah dan satuan matra ruang.
- h. Sarana olah raga dan daerah terbuka: taman, lapangan olah raga, jalur hijau dan kuburan.

2.4 Aktor Pembangunan Perumahan

John F.C. Turner dalam Budihardjo (1998:44) mengatakan selama ini yang dianggap sebagai pemeran utama pembangunan perumahan adalah tiga besar, yaitu pemerintah (*public sector*), swasta (*private sector*) dan masyarakat (*popular community sector*). Pembangunan perumahan dilaksanakan oleh dua sektor yaitu sektor formal dalam hal ini pemerintah, swasta dan hibrida, dan sektor informal yaitu masyarakat dan hibrida, seperti tabel dibawah ini.

TABEL II.2
AKTOR PEMBANGUNAN PERUMAHAN

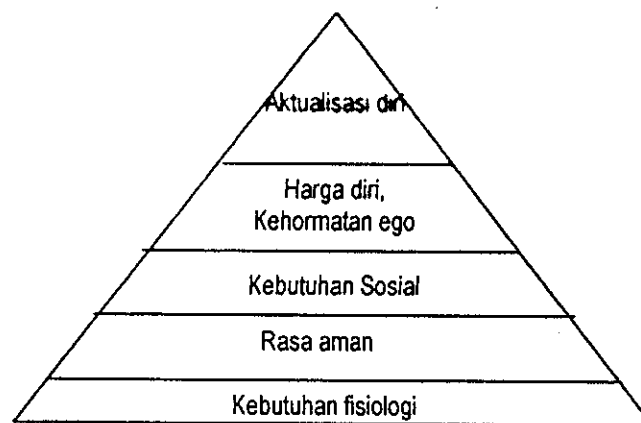
Aktor Pembangunan		Pemerintah	Swasta	Hibrida	Masyarakat
		• Perumnas	• Real Estate • Developer	• Yayasan • Koperasi • Instansi • Org, Profesi	• Masyarakat banyak
Sasaran Kelompok Penghasilan	Atas		□		
	Menengah	□	□	□	
	Sedang	□	□	□	
	Rendah	□		□	□
	Sangat Rendah			□	□

Sumber : Budihardjo, 1998-45

2.4.1 Persepsi Keluarga Penghuni Perumahan

Menurut Bourne (1982:126) kriteria penting yang menjadi aspirasi konsumen perumahan dalam menentukan perumahan yang diinginkan keterkaitan dengan faktor kemampuan biaya atau ekonomi, lokasi, kualitas lingkungan dan status sosial dengan lingkungan tetangga.

Berdasarkan diagram Maslow dapat dilihat keterkaitan antara kebutuhan rumah dengan kondisi sosial ekonomi penghuninya. Berdasarkan diagram tersebut terlihat semakin tinggi tingkat penghasilan atau kemakmuran seseorang makin tinggi pula kebutuhan yang diharapkan dari perumahan yang ia tempati dan kebutuhan tertingginya menyangkut jati diri atau prestise seseorang. Menurut Budihardjo (1998:59) tuntutan kebutuhan atau preferensi seseorang terhadap rumahnya akan selalu berubah sesuai dengan kondisi sosial dan ekonominya.



Sumber : Budihardjo, 1998:62

GAMBAR 2.2
HIRARKI MASLOW

Namun tidak semua masyarakat memiliki persepsi serta preferensi yang sama akan lingkungan perumahan yang diinginkannya, semuanya terkait dengan kondisi serta latar

belakang sosial ekonomi mereka baik itu jenis pekerjaan, tingkat penghasilan maupun tingkat pendidikan mereka.

Smith dalam Budihardjo (1998:49) menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi rumah dekat lapangan kerja sebagai preferensi utama, kemudian menyusul kejelasan status pemilikan dan terakhir adalah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan.

2.4.2 Kebijakan Pelaksanaan Pembangunan Perumahan PERUM PERUMNAS

Perum Perumnas sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dibawah Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, merupakan perpanjangan tangan pemerintah dalam penyediaan lingkungan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) nomor 29 tahun 1974.

Maksud dan tujuan dibentuknya Perum Perumnas adalah untuk melaksanakan kebijaksanaan dan program pemerintah dibidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarananya yang mampu mewujudkan lingkungan permukiman sesuai dengan rencana pembangunan wilayah/kota dan menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum serta sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan. (Yudohusodo, 1991:153).

Beberapa pokok kebijaksanaan dalam GBHN 1988 yang mendorong peningkatan peran dan tugas Perum Perumnas adalah upaya untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia, meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberi arah pertumbuhan wilayah, menggerakkan kegiatan ekonomi, terciptanya perumahan yang layak, sehat aman dan serasi

Perum Perumnas mempunyai beberapa kriteria dalam pemilihan lokasi perumahan sebagai berikut: status hukum tanah, perkiraan luas tanah, harga jual tanah mentah dari masyarakat, kondisi tata guna tanah dari masyarakat, kondisi fisik tanah, jarak ke lokasi dan

jarak ke tempat kerja, kondisi jalan masuk, prasarana luar dan prasarana dalam, kemudahan akses, lokasi ke fasilitas sosial, kebijakan lingkungan dan kebijakan pemasaran (Perum Perumnas, 2000:10). Lebih lanjut dalam memilih lokasi untuk perumahan Perum Perumnas selalu mempertimbangkan harga tanah yang murah, mudah mengerjakan tidak ada *cut and fill*,

2.4.3 Peranan Pemerintah Daerah dalam Membina Kegiatan Usaha Pembangunan Perumahan

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah. No 14 Tahun 1987, disebutkan sebagian urusan di bidang Pekerjaan Umum yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah adalah termasuk sebagian bidang Cipta Karya, yang meliputi pembinaan atas pembangunan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan.

Kepada Pemerintah Daerah diserahkan kewenangan yang meliputi :

- Penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Daerah
- Pengaturan dan pembinaan pembangunan perumahan beserta prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan
- Pembangunan, pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan
- Pengaturan dan pengawasan terhadap pembangunan, pemeliharaan dan pemanfaatan bangunan gedung.

Pemerintah Daerah dalam pembangunan perumahan sesuai dengan peranan, tugas dan tanggungjawab serta kewenangannya mengikuti tahap kegiatan sebagai berikut: tahap persiapan, penyediaan tanah, perencanaan, perancangan, konstruksi, pengusahaan dan pengelolaan. (Yudohusodo, 1991:144-148)

Dalam tahap persiapan Penyelenggara Pembangunan Perumahan mengajukan usulan pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah untuk dapat penilaian. Proses penilaian dilakukan oleh suatu tim khusus yang anggotanya antara lain: Badan Perencana Pembangunan Daerah, Dinas Pekerjaan Umum, Kantor Badan Pertanahan Nasional, Bagian Keuangan daerah dan instansi lain yang ada hubungannya dengan masalah perumahan. Materi yang dibahas dan dinilai adalah studi kelayakan mencakup Penyajian Informasi Lingkungan (PIL) dan Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL). Dalam penilaian Pemerintah Daerah memakai tolok ukur yang berupa rencana tata ruang yang berlaku serta program pembangunan daerah.

Tahap penyediaan tanah ada empat kegiatan yang dilakukan yaitu: penetapan lokasi, pembebasan tanah, permohonan dan pemberian hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah dan pemberian sertifikat induk. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) No. 3 Tahun 1987 penetapan ijin lokasi dan luas tanah untuk keperluan perumahan dalam batas-batas sebagai berikut:

- Luas < 15 Ha, ditetapkan oleh Bupati atau Walikota
- Luas 15 sampai dengan 200 Ha, ditetapkan oleh Gubernur
- Luas > 200 Ha, ditetapkan oleh Gubernur setelah mendapat ijin Menteri

Tahap Perencanaan, dalam penyusunan rencana tapak harus memperhatikan berbagai pertimbangan tata lingkungan berdasarkan pedoman-pedoman teknis ruang, Rencana Tata Ruang Kota, Rencana Detail Tata Ruang Kota dan lain-lain dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut: persyaratan-persyaratan lokasi kawasan perumahan baik teknis maupun sosial, kepadatan dasar bangunan, kepadatan lantai bangunan, kelengkapan prasarana serta utilitas lingkungan, kelengkapan fasilitas sosial, kesesuaian fungsi lingkungan tapak dengan fungsi lingkungan sekitarnya

Tahap perancangan, Penyelenggara Pembangunan perumahan mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berdasarkan hasil penilaian rancangan bangunan yang diajukan kepada Pemerintah Daerah, biaya administrasi perijinan dibebankan kepada pemohon.

Tahap Konstruksi, pekerjaan pembangunan perumahan dan prasarana secara fisik dimulai atas dasar ijin mendirikan bangunan dengan memperhatikan dua hal: mutu bangunan dan mutu hasil kerja serta mutu unsur lingkungan yang mempunyai keterkaitan dengan kepentingan umum seperti Garis Sempadan bangunan (GSB), tinggi bangunan, kepadatan bangunan, kelengkapan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial

Tahap pengusahaan, pekerjaan konstruksi bangunan rumah dan prasarana dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diberikan serta dibawah pengawasan dan pengendalian Pemerintah Daerah.

Menurut Koestoer (1997:123) Pemerintah Daerah dalam memilih lokasi perumahan faktor yang diperhitungkan adalah kesesuaian dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan fungsi lahan peruntukan serta tidak mengganggu keseimbangan lingkungan. Pembangunan lingkungan perumahan disuatu lokasi hanya boleh dilakukan pada lokasi yang telah diperuntukkan dan disetujui bagi perumahan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan dan disahkan oleh pemerintah daerah.

Dalam perencanaan pembangunan perumahan disamping kesesuaian lahan Pemerintah Daerah juga memperhatikan kriteria sebagai berikut :

- a. Tanah mencakup kemudahan dalam pembebasannya, harganya murah, lahannya mudah dibangun tidak ada pekerjaan *cut & fill*,
- b. Aksesibilitas lokasi, mencakup jarak capai ke kantor pemerintah atau tempat kerja, dekat dengan fasilitas pendidikan dan kesehatan

- c. Fisik Alam, bukan merupakan daerah konservasi, resapan air, topografinya ideal tidak berada pada kemiringan lereng yang terjal.

2.5 Ringkasan Teori

Sebagai kebutuhan pokok yang paling mendasar, diperlukan berbagai pertimbangan dalam penentuan lokasi rumah, manusia tidak hanya memikirkan rumah sebagai kebutuhan pokok tetapi juga mempertimbangkan faktor-faktor lainnya. Teori yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni perumahan sehingga memilih lokasi perumahan di Perumnas IV Padang Bulan dan persepsi Perum Perumnas serta Pemerintah daerah dalam menentukan lokasi Perumahan Perumnas IV di Padang Bulan .

TABEL II.3
RINGKASAN TEORI

Pakar	Pendapat / Faktor Pemilihan Lokasi	Variabel / Faktor Terpilih
Eko Budihardjo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Segi teknis pelaksanaannya : <ul style="list-style-type: none"> - Mudah mengerjakannya, tidak banyak pekerjaan <i>cut</i> dan <i>fill</i>, - Bukan daerah banjir, daerah gemp, daerah angin ribut dan daerah rayap; - Mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti; - Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunan dapat semudah mungkin; - Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/kotor/hujan dan lain-lain; - Mudah mendapatkan bahan-bahan bangunan; - Mudah mendapatkan tenaga-tenaga pekerja dan lain-lain. 2. Segi tata guna tanah: <ul style="list-style-type: none"> - Tanah yang secara ekonomis telah sukar dikembangkan secara produktif - Tidak merusak lingkungan; - Mempertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah, penampung air hujan dan penahan air laut 	<ul style="list-style-type: none"> - Tanahnya mudah dikerjakan - Bukan daerah banjir, daerah gemp, daerah angin ribut dan daerah rayap; - Mudah mendapatkan sumber air, listrik dan pembuangan air limbah - Tanah yang tidak produktif - Bukan tanah tempat reservoir air, penampung air hujan

Pakar	Pendapat / Faktor Pemilihan Lokasi	Variabel / Faktor Terpilih
	<p>3. Segi kesehatan dan kemudahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang dapat mendatangkan polusi misalnya debu pabrik, buangan sampah-sampah dan limbah pabrik; - Lokasi tidak terganggu oleh kebisingan; - Lokasi mudah untuk mendapatkan air minum, listrik, sekolah, pasar, puskesmas, dan lain-lain kebutuhan keluarga; - Lokasi mudah dicapai dari tempat kerja para penghuni. <p>4. Segi Politis dan ekonomis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menciptakan kesempatan kerja dan berusaha bagi masyarakat sekelilingnya; - Menjadi contoh bagi masyarakat sekeliling untuk membangun rumah dan lingkungan yang sehat; - Mudah penjualannya karena lokasi disukai calon pembeli dan menguntungkan pengembang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jauh dari kebisingan - Mudah untuk mendapatkan, listrik, sekolah, pasar. - Mudah dicapai dari tempat kerja - Mudah pemasarannya
Burgess	Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan.	<ul style="list-style-type: none"> - Mendekati lokasi aktivitas
White	Persoalan utama dalam penyediaan perumahan ialah: (1) kualitas perumahan, (2) harga rumah relatif terhadap pendapatan masyarakat, (3) kualitas lingkungan dan (4) diskriminasi rasial.	<ul style="list-style-type: none"> - Kualitas perumahan - Harga rumah murah - Kualitas lingkungan

Pakar	Pendapat / Faktor Pemilihan Lokasi	Variabel / Faktor Terpilih
Drabkin	<p>faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan,</p> <ol style="list-style-type: none"> Aksesibilitas, yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kemudahan transportasi - Jarak ke pusat kota - Kebisingan - Polusi - Lingkungan yang nyaman - Pelayanan yang baik dalam sarana dan prasarana
Catanesse	<p>yang paling utama adalah :</p> <ol style="list-style-type: none"> Hukum dan lingkungan, akankah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan. Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm), jaringan drainase. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki. Estetika, yang dipertimbangkan adalah view yang menarik. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan real estate tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Memenuhi hukum dan persyaratan gedung - Sarana pemasangan air, gas listrik, telpon, tanda bahaya dan jaringan drainase - Tanah dan topografinya - Dilewati kendaraan umum dan pejalan kaki - View yang menarik - Kemacetan lalu lintas dan kebisingan

Pakar	Pendapat / Faktor Pemilihan Lokasi	Variabel / Faktor Terpilih
	<p>g. Fasilitas pelayanan, yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.</p> <p>h. Biaya, yang dimaksud dengan biaya adalah harga tanah yang murah.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Harga Tanah Yang Murah
Konvensi Perserikatan Bangsa Bangsa	<p>"Perumahan yang layak harus berada pada suatu lokasi yang menyediakan akses untuk memilih pekerjaan, pelayanan kesehatan, sekolah, pusat penitipan anak dan fasilitas sosial lainnya. Perumahan tidak boleh dibangun pada daerah yang berpolusi, juga tidak boleh dibangun pada daerah dekat sumber polusi yang membahayakan hak atas kesehatan bagi penduduk."</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pelayanan Kesehatan, sekolah, pusat penitipan anak - Bukan daerah yang berpolusi
Koestoer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan tali kekeluargaan (<i>kinship</i>), juga turut mempengaruhi pengambilan keputusan pemilihan tempat tinggal ▪ pemerintah daerah dalam pemilihan lokasi perumahan faktor yang diperhitungkan adalah kesesuaian dengan RUTR kota dan fungsi lahan peruntukan serta tidak mengganggu keseimbangan lingkungan. Pembangunan lingkungan perumahan disuatu lokasi hanya boleh dilakukan pada lokasi yang telah diperuntukkan dan disetujui bagi perumahan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan dan disahkan oleh pemerintah daerah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kemudahan transportasi - Kedekatan jarak - Kesesuaian dengan Rencana Umum Tata Ruang - Fungsi lahan peruntukan - Keseimbangan lingkungan

Pakar	Pendapat / Faktor Pemilihan Lokasi	Variabel / Faktor Terpilih
Amos Rapoport	<p>komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi:</p> <p>a. Variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.</p> <p>b. Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang.</p> <p>c. Variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan.</p> <p>d. Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke pusat pelayanan - Topografi tanah - Udara bersih dan tenang - Tingkat kriminalitas
Boume	<p>a. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.</p> <p>b. Karakteristik fisik dan lingkungan permukiman: kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.</p> <p>c. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran.</p> <p>d. Lingkungan sosial: permukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.</p> <p>e. Karakteristik site rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi - Kondisi jalan lingkungan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan - Pelayanan sekolah, polisi, pemadam kebakaran - Luas tanah dan bangunan
Perusahaan Umum Perumahan Nasional	<p>status hukum tanah, perkiraan luas tanah, harga jual tanah mentah dari masyarakat, kondisi tata guna tanah dari masyarakat, kondisi fisik tanah, jarak ke lokasi dan jarak ke tempat kerja, kondisi jalan masuk, prasarana luar dan prasarana dalam, kemudahan akses, lokasi ke fasilitas sosial, kebijakan lingkungan dan kebijakan pemasaran.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Status hukum tanah - Luas lahan - Harga jual tanahmentah - Kondisi tata guna tanah - Kondisi fisik tanah - Jarak ke lokasi - Jarak ke tempat kerja - Kondisi jalan masuk - Prasarana Luar - Prasarana Dalam - Keberadaan fasilitas sosial - Pemasarannya mudah
Yudohusodo	<p>a. Tanah mencakup kemudahan dalam pembebasannya, harganya murah, lahannya mudah dibangun tidak ada pekerjaan <i>cut & fill</i>,</p> <p>b. Aksesibilitas lokasi, mencakup jarak capai ke kantor pemerintah atau tempat kerja, dekat dengan sarana fasilitas pendidikan dan kesehatan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mudah pembebasan lahan - Harga tanah murah - Tanahnya mudah dikerjakan - Jarak capai ke kantor pemerintah atau tempat kerja - Jarak ke fasilitas pendidikan dan kesehatan - Bukan daerah konservasi atau

Pakar	Pendapat / Faktor Pemilihan Lokasi	Variabel / Faktor Terpilih
	c. Fisik Alam, bukan merupakan daerah konservasi, resapan air, topografinya ideal tidak berada pada kemiringan lereng yang terjal. d. Kondisi keamanan lingkungan, bukan daerah konflik	resapan air - Topografinya bukan daerah lereng - Kondisi keamanan lingkungan

Sumber : Hasil Analisis 2003

Berdasarkan tabel diatas, ada beberapa variabel/faktor yang terpilih, yang kemudian akan dituangkan/diintrepetasikan kedalam pertanyaan kuesioner yang dapat dilihat pada Tabel II.4 Hubungan Variabel/Faktor Terpilih Dengan Faktor Yang Mempengaruhi Stakeholder.

TABEL II.4
HUBUNGAN VARIABEL/FAKTOR TERPILIH DENGAN FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STAKEHOLDER

Variabel/Faktor Terpilih	Penghuni Perumahan (Masyarakat)	Perum Perumnas	Pemerintah Daerah
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tanahnya mudah dikerjakan ▪ Bukan daerah banjir, daerah gempa, daerah angin ribut dan daerah rayap ▪ Mudah mendapatkan sumber air, listrik dan pembuangan air limbah ▪ Tanah yang tidak produktif ▪ Bukan tanah tempat reservoir air, penampung air hujan ▪ Jauh dari kebisingan ▪ Mudah untuk mendapatkan, listrik, sekolah, pasar ▪ Mudah pemasarannya ▪ Mendekati lokasi aktivitas ▪ Kualitas perumahan ▪ Harga rumah murah ▪ Kualitas lingkungan ▪ Jarak ke pusat kota ▪ Pelayanan yang baik dalam sarana dan prasarana ▪ Memenuhi hukum dan persyaratan gedung ▪ Sarana pemasangan air, gas listrik, telepon, tanda bahaya dan jaringan drainase ▪ Tanah dan topografinya ▪ Dilewati kendaraan umum dan pejalan kaki ▪ View yang menarik ▪ Harga Tanah Yang Murah ▪ Pelayanan Kesehatan, sekolah, pusat penelitian anak ▪ Bukan daerah yang berpolusi ▪ Kemudahan transportasi ▪ Jarak ke pusat pelayanan ▪ Tingkat kriminalitas ▪ Jarak ke jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi ▪ Kondisi jalan lingkungan, pedestrian, pola jalan dan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jarak ke tempat kerja 2. Kemudahan angkutan umum 3. Jarak ke fasilitas pendidikan 4. Jarak ke fasilitas kesehatan 5. Harga rumah 6. Kondisi Topografi Tanah 7. Fasilitas pelayanan air bersih 8. Fasilitas pelayanan listrik 9. Fasilitas pelayanan telepon 10. Keberadaan fasilitas umum perumahan 11. Keberadaan fasilitas sosial perumahan 12. Kondisi terhadap banjir 13. Kondisi keamanan lingkungan 14. Kondisi Jalan ke daerah perumahan atau jalan masuk 15. Kondisi jalan perumahan 16. Kondisi drainase perumahan 17. Kondisi Kebisingan terhadap taluntas 18. Kondisi polusi udara 19. Kondisi banjir 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Status hukum tanah 2 Luas lahan 3 Harga jual tanah 4 Kondisi topografi tanah 5 Kondisi fisik tanah mudah dikerjakan (<i>cut and fill</i>) 6 Jarak ke pusat kota 7 Jarak ke tempat kerja 8 Jarak ke fasilitas pendidikan 9 Jarak ke fasilitas kesehatan 10 Daerah konservasi 11 Daerah resapan air/raja 12 Kondisi terhadap banjir 13 Daerah Tanah produktif 14 Kondisi keamanan lingkungan 15 Kondisi jalan masuk 16 Kondisi prasarana luar mendapatkan jaringan pelayanan 17 Kebijakan pemasaran 18 Pemandangan yang menarik 19 Kelengkapan ijin prinsip 20 Kelengkapan ijin lokasi 21 Kelengkapan ijin mendirikan bangunan 22 Jarak ke daerah 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kesesuaian fungsi lahan dan Rencana Umum Tata Ruang 2. Pembebasan lahan 3. Harga tanah 4. Luas lahan 5. Kondisi topografi tanah 6. Kondisi fisik tanah mudah dikerjakan (<i>cut and fill</i>) 7. Jarak capai ke kantor pemerintah 8. Jarak ke fasilitas pendidikan 9. Jarak ke fasilitas kesehatan 10. Kondisi keamanan lingkungan 11. Kondisi terhadap banjir 12. Daerah resapan air/raja 13. Daerah Konservasi alam 14. Daerah tanah produktif 15. Kelengkapan ijin prinsip 16. Kelengkapan ijin mendirikan bangunan 17. Kelengkapan ijin lokasi 18. Kelengkapan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Variabel/Faktor Terpilih	Penghuni Perumahan (Masyarakat)	Perum Perumnas	Pemerintah Daerah
ketenangan Luas Tanah dan bangunan Status hukum tanah Luas lahan Kondisi tata guna tanah Kondisi fisik tanah Kondisi jalan masuk Prasarana Luar Prasarana Dalam Keberadaan fasilitas sosial Pemasarannya mudah Kesesuaian dengan fungsi lahan peruntukan Dan Rencana Umum Tata Ruang Keseimbangan lingkungan Mudah pembebasan lahan Harga tanah murah Jarak cepat ke kantor pemerintah atau tempat kerja Jarak ke fasilitas pendidikan dan kesehatan Topografinya bukan daerah lereng Bukan daerah konservasi atau resapan air		industri/pabrik	

Sumber : Penghuni Perumahan : Eko Budihardjo, Burgess, White, Drabkin, Konvensi Perserikatan Bangsa Bangsa, Koestoeer, Amos Rapoport, Bourne

Perum Perumnas : Buku Survey Pemilihan Lokasi (SPL) Perum Perumnas, Catanesse, Eko Budihardjo, Koestoeer, Amos Rapoport, Bourne

Pemerintah Daerah : Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1987, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987, Koestoeer, Yudokusodo, Catanesse, Koestoeer, Amos Rapoport, Bourne

Keterangan: Faktor-faktor terpilih pada para stakeholder disesuaikan dengan keperluan dan kepentingannya. Persamaan pertumbuhannya adalah pada aksesibilitas, kenyamanan, tanah/lahan dan biaya. Perbedaan penghuni perumahan sebagai konsumen ada pertimbangan sarana dan prasarana lingkungan perumahan. Perum perumnas sebagai pengembang ada pertimbangan hukum dan peraturan, sarana dan prasarana serta kebijakan dan kepentingan Pemerintah Daerah sebagai pihak yang berkuasa dan bertanggung ada pertimbangan hukum dan peraturan serta kebijakan dan kepentingan.

Berdasarkan tabel diatas, maka variabel/faktor yang terpilih kemudian dituangkan dan diintrepetasikan kedalam pertanyaan-pertanyaan pada lembar kuesioner.

1. Kuesioner Penghuni Perumahan.

Pada kuesioner ini dibagi dalam dua bagian besar yaitu

- A. Gambaran umum penghuni perumahan ada 9 (sembilan) item yang ditanyakan kepada para kepala keluarga yaitu : pekerjaan, pendidikan, penghasilan, penghasilan dengan anggota keluarga lain, jumlah penghuni, cara mencapai lokasi kerja, lama menghuni, status rumah dan cara membeli rumah.
- B. Penilaian Faktor pemilihan lokasi perumahan, item yang ditanyakan adalah pendapat para penghuni terhadap ke 19 Faktor terpilih, ditambah beberapa pertanyaan seputar banjir di perumnas dan keinginan pindah.

2. Kuesioner Perum Perumnas.

Pada kuesioner ini dibagi dalam tiga bagian besar yaitu :

- A. Pengurutan faktor prioritas, pada bagian ini responden diminta untuk mengurutkan 22 faktor yang telah dipilih berdasarkan prioritas utama responden pada saat memilih lokasi perumahan.
- B. Pada bagian ini responden diminta untuk memberikan pendapatnya terhadap 22 faktor terpilih sesuai dengan tingkat kemudahan, agak mudah dan kesukarannya.
- C. Pandangan terhadap lokasi perumahan perumnas saat ini, yang berisikan pertanyaan mengenai banjir dan cara penanganannya.

3. Kuesioner Pemerintah Daerah.

Pada kuesioner ini dibagi dalam tiga bagian besar yaitu :

- A. Pengurutan faktor prioritas, pada bagian ini responden diminta untuk mengurutkan 18 faktor yang telah dipilih berdasarkan prioritas utama responden pada saat memilih lokasi perumahan.
- B. Pada bagian ini responden diminta untuk memberikan pendapatnya terhadap 18 faktor terpilih sesuai dengan tingkat kemudahan, agak mudah dan kesukarannya.
- C. Pandangan terhadap lokasi perumahan perumnas saat ini, yang berisikan pertanyaan mengenai banjir dan cara penanganannya

BAB III METODOLOGI STUDI

3.1 Pendekatan Studi

Metode penelitian adalah suatu kesatuan sistem dalam penelitian yang terdiri dari prosedur dan teknik yang perlu dilakukan dalam suatu penelitian. Prosedur memberikan kepada peneliti urutan-urutan pekerjaan yang harus dilakukan dalam suatu penelitian, sedangkan teknik penelitian memberikan alat-alat ukur apa yang diperlukan dalam melakukan suatu penelitian. (Nasir 1999 :51-52)

Berdasarkan permasalahan dan tujuan penelitian, maka selanjutnya penelitian ini cenderung menggunakan pendekatan survai yaitu suatu pendekatan yang pada umumnya digunakan untuk mengumpulkan data yang luas dan banyak

Dalam survai, informasi dikumpulkan dari responden yang dalam hal ini adalah para penghuni perumahan perumnas IV, Perum Perumnas sebagai pengembang perumahan dan instansi-instansi di lingkungan Pemerintah Kota Jayapura dan Provinsi Papua yang terkait langsung dengan pembangunan perumahan Perumnas IV. Pengumpulan data dari responden dilakukan dengan penyebaran kuesioner dan wawancara.

Dalam penelitian ini, wilayah yang dijadikan wilayah penelitian adalah perumahan Perumnas IV di Padang Bulan Kelurahan Hedam Kota Jayapura. Yang dilakukan dengan mengadakan survai lapangan (*field research*) dengan tujuan untuk memperoleh data primer dan data sekunder yang diperlukan.

Penelitian ini akan menelusuri faktor apa saja yang mempengaruhi penghuni perumahan, perum perumnas dan pemerintah daerah dalam memilih lokasi perumahan di

Padang Bulan, dan nanti diharapkan dapat dipergunakan sebagai masukan (*input*) kepada perencanaan perumahan dalam menentukan arah perkembangan perumahan di masa datang.

3.2 Metoda Pelaksanaan Studi

3.2.1 Kebutuhan dan Teknik Pengambilan Data

Kebutuhan data berisi uraian data yang akan diperlukan dalam analisis yang berupa data primer dan data sekunder, kebutuhan data tersebut dapat dilihat pada uraian sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer diperoleh melalui kuesioner, wawancara dan observasi. Sasaran data primer adalah penghuni perumahan, Perum Perumnas dan Pemerintah daerah di wilayah studi.

Sasaran pengumpulan data primer melalui kuesioner bagi para penghuni perumahan digunakan untuk mengetahui persepsi penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal. Sedangkan bagi Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah data primer diperoleh melalui kuesioner dan wawancara, Pemerintah Daerah dalam hal ini merupakan dinas atau instansi terkait yaitu Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA).

Pada penelitian survai penggunaan kuesioner merupakan hal yang pokok untuk pengumpulan data. Hasil kuesioner tersebut akan terjelma dalam angka-angka, tabel-tabel, analisis statistik dan uraian serta kesimpulan hasil penelitian. Analisa data kuantitatif dilandaskan pada hasil kuesioner itu. Tujuan pokok pembuatan kuesioner adalah untuk (a) memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan survai, dan (b) memperoleh informasi dengan realibilitas dan validitas setinggi mungkin. Mengingat terbatasnya masalah yang dapat ditanyakan dalam kuesioner maka senantiasa perlu diingat agar pertanyaan-pertanyaan

memang langsung berkaitan dengan hipotesa dan tujuan penelitian tersebut (Singarimbun, 1995:175).

Kerugian dalam penggunaan kuesioner, karena pertanyaan sudah ditetapkan lebih dahulu sifatnya menjadi kaku sehingga tidak atau kurang memberi keleluasaan untuk mengubah susunan pertanyaan agar lebih cocok dengan tingkat pengetahuan responden. Oleh karenanya dalam penyusunan kuesioner diusahakan menggunakan istilah-istilah yang mudah dimengerti oleh semua lapisan.

Sasaran pengumpulan data primer melalui wawancara, yaitu penggalan informasi secara langsung melalui tanya jawab dengan pihak-pihak yang terkait. Keuntungan dari wawancara adalah lebih *fleksibel* dalam mengembangkan pertanyaan dan informasi yang didapatkan lebih jelas.

Sasaran pengumpulan data primer melalui observasi, yaitu dengan melakukan pengamatan langsung dilapangan untuk memperoleh gambaran *visual* kawasan, aktivitas dan intensitas yang berlangsung serta hal lain-lain yang menunjang analisis

2. Data Sekunder

Jenis data ini diperoleh melalui studi literatur atau studi pustaka yang berkaitan dengan data statistik mengenai kawasan studi, kebijakan yang ditetapkan, seperti Rencana Umum Tata Ruang Kota maupun tulisan-tulisan lainnya yang dipandang memiliki hubungan dengan kawasan studi untuk memperoleh gambaran awal mengenai lokasi perumahan di wilayah studi dan untuk memperjelas permasalahan yang akan dibahas selanjutnya.

Data sekunder ini misalnya Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Jayapura, peraturan-peraturan tentang perumahan dan permukiman, data awal mengenai Perumnas IV Padang Bulan dan data demografi kota Jayapura. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui survai ke beberapa instansi yang terkait dengan permasalahan studi yaitu : Dinas

Pekerjaan Umum Papua, Badan Perencana Pembangunan Daerah Provinsi Papua, Dinas Pekerjaan Umum Kota Jayapura, Badan Perencana Pembangunan Daerah Kota Jayapura, Badan Pusat Statistik Kota Jayapura, Perusahaan Umum Perumahan Nasional Regional VII Cabang Papua, Kantor Kecamatan Abepura dan Kelurahan Hedam. Informasi yang diperoleh digunakan untuk mendukung permasalahan/tema studi yang diangkat dan menjadi arahan dasar bagi pelaksanaan survei primer dan tahapan studi selanjutnya.

Data sekunder dipilih hanya data tertentu saja yang sesuai dengan indikator yang digunakan dalam penelitian ini. Kemudian data tersebut disajikan dalam bentuk tabel, grafik atau gambar berdasarkan pengelompokan data yang diperoleh. Data sekunder dapat diperoleh melalui teknik dokumentasi, yaitu teknik untuk mendapatkan data sekunder dengan cara mempelajari dan mencatat data yang tersedia, arsip-arsip atau catatan-catatan, yang ada pada kantor/dinas/instansi/ organisasi masyarakat dan lainnya yang terkait dalam perumahan dan permukiman. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel III.1 Kebutuhan Data.

**TABEL III.1
KEBUTUHAN DATA**

Jenis Data	Faktor/ Variabel	Jenis Survei				Penggunaan	Sumber Data
		P			S		
		Q	O	W			
Data fisik ekonomi dan sosial wilayah studi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luas wilayah ▪ Kondisi Geografis ▪ Penggunaan Lahan ▪ Kependudukan ▪ Kondisi Sosial Ekonomi ▪ Kebijakan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Jayapura 				X X X X X X	Untuk memberikan gambaran umum tentang wilayah studi	Badan Perencana Pembangunan Daerah, Badan Pusat Statistik, Dinas Pekerjaan Umum, Tata Kota Perusahaan Umum Perumahan Nasional, Kecamatan, Kelurahan
Penghuni Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jarak ke tempat kerja ▪ Kemudahan angkutan umum ▪ Jarak ke fasilitas pendidikan ▪ Jarak ke fasilitas kesehatan ▪ Biaya <ul style="list-style-type: none"> ▪ Harga jual rumah ▪ Sarana dan Prasarana <ul style="list-style-type: none"> ▪ fasilitas pelayanan air bersih ▪ fasilitas pelayanan listrik ▪ fasilitas pelayanan telepon 	X X X X				Analisis Faktor	Penghuni Perumahan

Jenis Data	Faktor/Variabel		Jenis Survei				Penggunaan	Sumber Data
			P			S		
			Q	O	W			
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ fasilitas umum perumahan ▪ Keberadaan fasilitas sosial perumahan ▪ Kondisi jalan perumahan ▪ Kondisi drainase perumahan ▪ Kondisi jalan ke daerah perumahan ▪ Jalan lingkungan perumahan ▪ Kenyamanan lingkungan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi terhadap banjir ▪ Kondisi keamanan lingkungan ▪ Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas ▪ Kondisi polusi udara ▪ Tanah/Lahan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi topografi tanah 	X					
Perusahaan Umum Perumahan Nasional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tanah/Lahan ▪ Biaya ▪ Aksesibilitas ▪ Kenyamanan lingkungan ▪ Hukum dan peraturan ▪ Sarana dan Prasarana ▪ Kebijakan/Kepentingan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kemudahan pembebasan lahan ▪ Luas lahan ▪ Bukan daerah konservasi ▪ Bukan daerah resapan air/rawa ▪ Bukan tanah produktif ▪ Topografi tanah ▪ Tanah mudah dikerjakan (<i>cut and fill</i>) ▪ Harga jual tanah ▪ Jarak ke pusat kota ▪ Jarak ke tempat kerja ▪ Jarak ke fasilitas pendidikan ▪ Jarak ke fasilitas kesehatan ▪ Kondisi keamanan lingkungan ▪ Pemandangan yang menarik ▪ Kondisi terhadap banjir ▪ Kelengkapan Ijin Prinsip ▪ Kelengkapan Ijin Lokasi ▪ Kelengkapan Ijin Mendirikan Bangunan ▪ Kelengkapan Dokumen Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ▪ Kondisi prasarana luar mendapatkan jaringan pelayanan ▪ Kondisi jalan masuk perumahan ▪ Kebijakan pemasaran 	X	X	X		Analisis Deskriptif Kualitatif	Perusahaan Umum Perumahan Nasional
Pemerintah Daerah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kebijakan /Kepentingan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kesesuaian fungsi lahan dan Rencana Umum Tata Ruang 	X	X	X		Analisis Deskriptif Kualitatif	Badan Perencana Pembangunan Daerah dan Tata Kota

Jenis Data	Faktor/Variabel		Jenis Survei				Penggunaan	Sumber Data
			P			S		
			Q	O	W			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tanah/Lahan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kemudahan Pembebasan lahan ▪ Luas Lahan ▪ Kondisi Topografi tanah ▪ Kondisi tanah mudah dikerjakan (<i>cut and fill</i>) ▪ Bukan daerah konservasi ▪ Bukan tanah produktif ▪ Bukan daerah resapan air/rawa ▪ Biaya <ul style="list-style-type: none"> ▪ Harga Jual Tanah ▪ Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jarak capai ke kantor pemerintah ▪ Jarak ke fasilitas pendidikan ▪ Jarak ke fasilitas kesehatan ▪ Kenyamanan lingkungan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi keamanan lingkungan ▪ Kondisi terhadap banjir ▪ Hukum dan peraturan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kelengkapan Ijin Prinsip ▪ Kelengkapan Ijin Lokasi ▪ Kelengkapan Ijin Mendirikan Bangunan ▪ Kelengkapan Dokumen Analisa Mengenai Dampak Lingkungan 	X	X	X				
Data Kondisi Perumahan Perumnas IV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta Wilayah Perumnas IV ▪ Jumlah Penghuni & Kepala keluarga ▪ Data Harga Jual Rumah ▪ Analisa Lingkungan <i>Eksisting</i> dan Lampau 				X		Perusahaan Umum Perumahan Nasional	
Data Fungsi Lahan Peruntukan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta Fungsi Lahan <i>Eksisting</i> dan Lampau ▪ Rencana Tata Ruang <i>Eksisting</i> & Lampau ▪ Rencana Pembangunan Kota 				X		Badan Perencana Pembangunan Daerah	
Data Sarana dan Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi Jalan ▪ Kondisi Drainase ▪ Data Banjir 				X		Dinas Pekerjaan Umum	
Data Kecamatan Abepura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta Kecamatan ▪ Kependudukan 				X		Kecamatan Abepura	
Data Kelurahan Hedam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta Kelurahan ▪ Data Kependudukan 				X		Kelurahan Hedam	

Sumber : Hasil Analisis, 2003

Keterangan : P = Primer ; S = Sekunder ; Q = *Questioner/Kuesioner* ; O = Observasi ; W = Wawancara

3.2.2 Teknik Pengolahan Data

Setelah data yang dikehendaki baik data yang bersifat sekunder maupun data primer, untuk selanjutnya diolah ke dalam bentuk tabel-tabel hasil dari kompilasi data sekunder dan

data teknis di lapangan dengan menggunakan analisis fakta multivariate, sehingga dapat dihasilkan suatu kumpulan data yang siap dianalisis secara statistik.

Tahap pengolahan data dilakukan melalui :

- *Editing*: yaitu melakukan pemilihan data yang dibutuhkan
- Klasifikasi, yaitu pemilihan data berdasarkan kebutuhan analisis masing-masing.
- Tabulasi, yaitu pengelompokkan data untuk mempermudah proses analisis yang dilakukan. Tabulasi dilakukan dengan memasukkan data dalam berkas data (*file*) dan merekamnya dengan program yang sesuai.

3.2.3 Teknik Sampling

Dalam suatu studi yang melibatkan populasi dalam jumlah besar, perlu dilakukan sampling atau pengambilan anggota populasi tersebut untuk dijadikan perwakilan seluruh populasi yang ada untuk memperoleh data/informasi yang diperlukan dalam studi. Penggunaan teknik sampling dalam studi umumnya dilakukan pada studi yang membutuhkan data primer dengan penyebaran kuesioner. Hal ini dilakukan oleh karena data yang dibutuhkan menyangkut kondisi dan keadaan masyarakat dalam suatu populasi yang tidak mungkin didapatkan dengan survai atau data sekunder. Menurut Marzuki (2000:43) beberapa keuntungan dalam penarikan sampel dibandingkan dengan pencacahan lengkap (*sensus*) selain keterbatasan dana, biaya, waktu dan tenaga adalah : mengurangi biaya, kecepatan lebih tinggi dan cakupan lebih besar.

1. Sampel Penghuni Perumahan

Dalam pengambilan sampel/responden yang berasal dari lingkungan perumahan Perumnas IV Padang Bulan, jenis pengambilan sampel yang digunakan adalah Sampel Acak Distratifikasi (*Stratified Random Sampling*) ialah sebuah sampel yang diambil pada populasi

yang tidak homogen, untuk dapat menggambarkan secara tepat mengenai sifat-sifat populasi yang heterogen, maka populasi yang bersangkutan harus dibagi-bagi dalam lapisan-lapisan (strata) yang seragam, dan dari setiap lapisan dapat diambil sampel secara acak. Dalam sampel berlapis, peluang untuk terpilih antara satu strata dengan yang lain mungkin sama, mungkin pula berbeda (Singarimbun, 1995:162). Sebagai responden adalah Kepala Keluarga (KK) yang tinggal di Perumahan Perumnas IV Padang Bulan.

Dalam penentuan jumlah sampel yang diambil, dapat digunakan rumusan sebagai berikut, dengan asumsi ukuran populasi diketahui dan bahwa populasi berdistribusi normal :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} \dots\dots\dots(1)$$

Dimana : n : jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi

e : persen kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir/diinginkan misalnya 10 %.

(Sumber : Hasan, 2002:61)

Berdasarkan rumus (1) diatas dapat dihitung besarnya sampel dalam penelitian ini dengan data-data :

1. Data jumlah kepala keluarga didapat berdasarkan jumlah unit rumah yang telah terbangun dengan semua rumah telah dihuni N = 947 KK, (Perum Perumnas, 2000:II-3)
2. e = persen kelonggaran ketidak telitian sebesar 10 %

Maka didapatkan jumlah sampel : $n = 947 / \{1 + (947 \times 0,1^2)\} = 90,44 = 91$ sampel

Namun sebagai peneliti pemula pengambilan ukuran sampel dapat diambil sekitar 10% dari total populasi yang diteliti. Bilamana sampel sebesar 10 % masih dianggap terlalu besar (lebih dari 30) maka alternatif yang bisa digunakan adalah mengambil sampel sebanyak 30 dengan

pertimbangan ukuran sampel tersebut telah dapat memberikan ragam sampel yang telah stabil sebagai pendugaan ragam populasi. (Sugiarto,2001:10)

Bila dihitung maka jumlah sampel : $n = 947 \times 0,1 = 94,7 = 95$ sampel

Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan dua rumus diatas dan memperhitungkan faktor responden yang tidak mengembalikan kuesioner, maka peneliti menetapkan untuk jumlah sampel kepala keluarga yang menghuni perumahan Perumnas IV adalah sebesar 100 (seratus) sampel/responden.

Pada pengambilan sampel di Perumnas IV sebagai lapisan (*stratum*) adalah blok-blok pada perumahan tersebut yang terdiri dari 9 blok (Blok A sampai dengan Blok I khusus Blok E merupakan kapling untuk fasilitas umum dan sosial). Penentuan blok perumahan sebagai lapisan (*stratum*) yaitu dengan melihat bahwa kondisi permasalahan penghuni pada masing-masing blok tidak homogen banjir yang terjadi di Perumnas IV tidak merata, pada Blok A, sebagian Blok B dan Blok C banjir hingga menenggelamkan rumah pada blok tersebut, pada sebagian Blok C dan Blok D hanya tergenang sesaat saja sedangkan blok lainnya tidak terkena banjir, maka dengan asumsi ini sebagai lapisan (*stratum*) dalam pengambilan sampel acak distratifikasi adalah blok-blok perumahan yaitu dari Blok A sampai dengan Blok I. Besarnya sampel yang diambil dari tiap-tiap *stratum* dapat berimbang dan dapat pula tidak berimbang. Dalam pengambilan sampel yang berimbang, unsur-unsur satuan yang diambil dari tiap *stratum* berbanding lurus dengan jumlah satuan-satuan elementer (unit rumah) dalam *stratum* yang bersangkutan.

Penyebaran sampel pada tiap-tiap blok masing-masing akan diperbandingkan dengan jumlah kepala keluarga setiap blok (x) dibagi dengan jumlah populasi kepala keluarga di Perumnas IV (N), maka perbandingan besarnya satuan elementer masing-masing *stratum* adalah x/N . (Nasution, 2002: 90-92) Bila di blok D jumlah kepala keluarga adalah $x = 176$,

sedangkan jumlah populasi keseluruhan adalah $N = 947$ dan rencana sampel yang diambil adalah $n = 100$, maka besarnya sebaran sampel untuk blok D adalah :

$$\text{Jumlah Sampel Blok D} = (176/947) \times 100 = 18,58 = 19 \text{ Sampel}$$

Demikian seterusnya untuk masing-masing stratum, penentuan responden masing-masing blok diambil dengan cara sampel acak sederhana ini berarti kesempatan setiap kepala keluarga untuk terpilih sebagai responden mempunyai kemungkinan (*probability*) yang sama.

Hasil perhitungan masing-masing blok dapat dilihat pada Tabel III.2 Penyebaran Sampel Pada Masing-Masing Blok dan Gambar 3.1 Peta Sebaran Sampel Kuesioner Penghuni perumahan Perumnas IV Padang Bulan.

TABEL III.2
PENYEBARAN SAMPEL PADA MASING-MASING BLOK

NO	BLOK	JUMLAH UNIT RUMAH	SAMPEL	PERSENTASE
1	A	118	13	13,00
2	B	142	15	15,00
3	C	128	14	14,00
4	D	176	19	19,00
5	E	Fasilitas Umum	-	-
6	F	94	10	10,00
7	G	146	15	15,00
8	H	68	6	6,00
9	I	75	8	8,00
JUMLAH		947	100	100,00

Sumber : Hasil Analisis 2003

2. Sampel Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah

Untuk pengambilan sampel/responden yang berasal dari lingkungan Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah menggunakan teknik *purposive sampling*. Sampling purposive juga disebut sampling pertimbangan, pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan perorangan atau pertimbangan peneliti (Sudjana, 1992:57).



**MAGISTER PERENCANAAN
PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PELA SEBARAN SAMPEL KUISIONER PENGHUN
PERUMAHAN PERUMNAS IV PADANG BULAN**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN
PERUMNAS IV PADANG BULAN KOTA JAYA PURA**

Legenda :

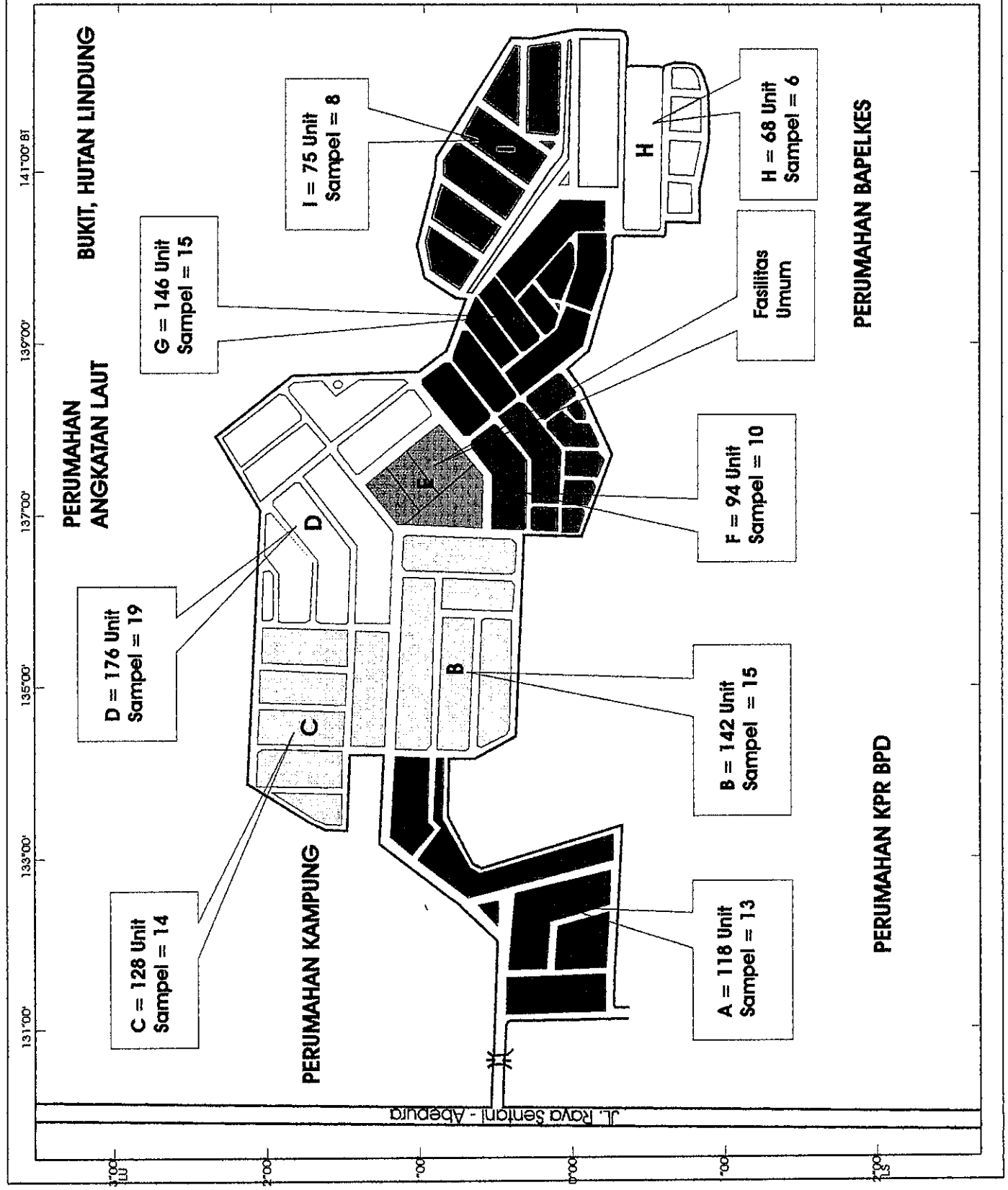
- BLOK A
- BLOK B
- BLOK C
- BLOK D
- BLOK E
- BLOK F
- BLOK G
- BLOK H
- BLOK I

Skala

Ukura

No. Peta
GAMBAR 3.1

Sumber :
DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
PERUM PERUMNAS



Sampel bertujuan ditandai dengan ciri-ciri sebagai berikut: rancangan sampel yang muncul tidak dapat ditentukan atau ditarik terlebih dahulu, pemilihan sampel secara berurutan tujuannya memperoleh variasi sebanyak-banyaknya, penyesuaian berkelanjutan dari sampel dipilih atas dasar fokus penelitian; dan pemilihan berakhir jika sudah terjadi pengulangan, jumlah sampel ditentukan oleh pertimbangan-pertimbangan informasi yang diperlukan.

Responden diambil dari pihak-pihak (stakeholder) yang terkait langsung dengan penentuan lokasi perumahan. Dalam studi ini yang dipertimbangkan untuk menjadi sampel atau responden adalah:

1. Perum Perumnas sebagai pengembang perumahan, dalam hal ini para pejabat Perum Perumnas Regional VII Cabang Papua
2. Pemerintah Daerah, dalam hal ini adalah para pejabat Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA)

3.2.4 Teknik Analisis

Dilihat dari substansi permasalahan yang diteliti yaitu faktor yang mempengaruhi dalam menentukan lokasi perumahan, maka metoda analisis yang digunakan adalah metode gabungan antara kuantitatif dan kualitatif (Singarimbun, 1995:9). Pada dasarnya dalam menganalisis dimulai dari tahapan *input* kemudian tahapan proses dan akhirnya tahapan *output*, tahapan analisis ini diuraikan secara detail dibawah ini.

1. Analisis Persepsi Masyarakat tentang Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan Perumnas IV.

Metode pendekatan yang dipakai untuk mengetahui faktor-faktor pemilihan perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal berdasarkan pertimbangan penghuni perumahan adalah sebagai berikut :

- Identifikasi faktor-faktor pemilihan perumahan Perumnas IV melalui kajian literatur dan berdasarkan identifikasi awal ada 19 variabel,
- Pengambilan data primer melalui penyebaran kuesioner kepada 100 kepala keluarga yang menghuni perumahan perumnas IV Padang Bulan,
- Berdasarkan hasil kuesioner maka dilakukan pengolahan data awal secara statistik dengan melakukan *editing*, klasifikasi dan *tabulating*,
- Untuk mendapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan Perumnas IV berdasarkan persepsi penghuni perumahan dilakukan analisis faktor dengan bantuan Program Statistik SPSS 10. Analisis faktor adalah teknik statistik yang digunakan untuk mengidentifikasi sejumlah faktor yang dapat mewakili hubungan antar sejumlah variabel yang sangat berhubungan, analisis ini juga merupakan teknik reduksi data yang dapat digunakan untuk mengubah (menyederhanakan) sejumlah variabel yang saling berkorelasi menjadi kelompok-kelompok variabel yang lebih kecil, yang disebut sebagai faktor.

Proses analisis faktor dilakukan dengan ekstrasi variabel hingga menjadi satu atau beberapa faktor (dengan bantuan Program SPSS 10), dengan menggunakan metode *Principal Component Analysis*. Perhitungan dalam tahap ini nantinya akan menggunakan tabel perhitungan nilai komunal (*communalities*), nilai total variansi (*total variance explained*). Selanjutnya hasil perhitungan yang ditunjukkan dalam nilai total variansi (*eigenvalues*) akan digunakan sebagai dasar penentuan jumlah faktor yang akan digunakan.

Setelah diketahui banyaknya faktor yang paling optimal, maka matriks komponen akan menunjukkan distribusi dari tiap-tiap variabel kedalam faktor-faktor yang telah

terbentuk. Angka yang terdapat pada matrik tersebut adalah *faktor loading*, atau besar korelasi antara suatu variabel dengan faktor-faktor yang terbentuk.

Selanjutnya *faktor loading* yang dihasilkan oleh tiap variabel memiliki angka pembatas (*cutt-off point*). Angka pembatas *faktor loading* untuk data yang jumlahnya lebih besar atau sama dengan 100 adalah sebesar 0,5. Jika terdapat *faktor loading* di bawah angka pembatas tersebut maka variabel tersebut tidak dapat dimasukkan sebagai faktor sehingga perlu dilakukan proses rotasi faktor. Setelah dilakukan proses rotasi faktor (*Varimax Normalized*) maka akan terlihat distribusi dari tiap-tiap variabel pada faktor yang terbentuk, jika nilai faktor loadingnya kurang dari 0,5 maka variabel itu gugur (tidak masuk dalam faktor).

- Hasilnya adalah faktor yang mempengaruhi pemilihan Perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal atau tempat bermukim berdasarkan persepsi penghuninya.
- Kemudian setelah mendapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan Perumahan Perumnas IV, dilakukan metode analisis tabulasi silang (*crosstabulation*) untuk melihat hubungan karakter penghuni terhadap persepsi penghuni perumahan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan Perumahan Perumnas IV. Dalam menentukan hubungan beberapa variabel, terlebih dahulu akan ditentukan antara variabel *independent* dan variabel *dependent*. Fenomena atau peristiwa yang dapat diukur maupun dihitung adalah sebuah variabel. Dalam suatu analisis statistik tertentu ada dua jenis atau bentuk variabel, yaitu variabel bebas/variabel prediktor (*independent*) dan variabel tak bebas/variabel terikat (*dependent*). Variabel yang mudah didapat/tersedia sering dapat digolongkan kedalam variabel bebas sedangkan variabel yang terjadi karena adanya variabel bebas merupakan variabel tak bebas/terikat. Jadi variabel *independent* adalah variabel bebas (dinyatakan dengan simbol X) yang memberikan pengaruh terhadap

variabel *dependent*-nya, sedangkan variabel *dependent* adalah variabel terikat (dinyatakan dengan simbol Y) yang dipengaruhi atas variabel *independent*. (Sudjana, 2001:45). Fokus dari analisis ini adalah membahas masalah faktor pemilihan Perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal, maka sebagai variabel terikat adalah faktor pemilihan Perumahan Perumnas IV, sedangkan sebagai variabel bebasnya adalah karakteristik (hal khusus yang melekat) penghuni perumahan.

- Hasilnya adalah hubungan karakter penghuni perumahan yang mempengaruhi pandangan atau persepsi penghuni perumahan dalam menilai faktor-faktor pemilihan perumahan Perumnas IV.

2. Analisis Pertimbangan Perum Perumnas Tentang Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan.

Metode pendekatan yang dipakai untuk mengetahui faktor-faktor pemilihan lokasi berdasarkan pertimbangan Perum Perumnas adalah sebagai berikut :

- Identifikasi faktor-faktor pemilihan lokasi melalui kajian literatur dan berdasarkan identifikasi awal ada 22 variabel,
- Pengambilan data primer melalui kuesioner dan wawancara kepada Perum Perumnas sebagai pengembang perumahan tersebut, kuesioner disebarkan kepada para pejabat di Perum Perumnas yang berhubungan langsung dengan pengambilan keputusan dalam menentukan lokasi perumahan. Para pejabat ini akan diberikan pertanyaan terbuka, sehingga diperoleh jawaban yang benar-benar sesuai kemudian diminta untuk memberi urutan prioritas atas faktor-faktor yang dianggap penting oleh mereka.
- Berdasarkan hasil wawancara dan kuesioner dilakukan pengolahan data awal secara statistik dengan melakukan *editing*, klasifikasi dan *tabulating*,

- Analisis uji non parametrik dengan uji keselarasan Kendall, uji ini termasuk uji data dua atau lebih sampel berhubungan. Uji ini digunakan untuk mengetahui sejauh mana dua himpunan atau lebih peringkat-peringkat (m) dan n individu selaras ataukah tidak. Dimana m adalah banyaknya atribut dalam hal ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi perumahan dan n adalah banyaknya responden. Adapun syarat keputusan agar signifikan adalah nilai signifikansi (*probabilitas*) kurang dari $\alpha=0,05$. (Santosa, 1999:59). Untuk mengetahui sejauh mana dua himpunan atau lebih peringkat-peringkat dan n individu selaras ataukah tidak diperlukan hipotesis awal.

Hipotesis:

H_0 : Tidak ada keselarasan atau kesepakatan diantara para responden dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan

H_a : Ada keselarasan atau kesepakatan diantara para responden dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan.

- Hasilnya adalah nilai keselarasan dan nilai *mean rank* urutan prioritas pertimbangan.
- Untuk mendapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi berdasarkan persepsi Perum Perumnas dilakukan analisis hasil jawaban dari responden secara deskriptif kualitatif dengan bantuan analisis kuantitatif tabel distribusi frekuensi, hasil jawaban merupakan wawancara dan pengisian kuesioner dari para Pejabat di lingkungan Perum Perumnas Regional VII Cabang Papua. Metoda analisis kualitatif yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif, pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan kondisi secara sistimatis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara faktor-faktor yang diselidiki (Nasir, 1999:63).

- Hasilnya adalah faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV berdasarkan pertimbangan Perum Perumnas.

3. Analisis Pertimbangan Pemerintah Daerah tentang Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan.

Metode pendekatan yang dipakai untuk mengetahui faktor-faktor pemilihan lokasi berdasarkan pertimbangan Pemerintah Daerah adalah sebagai berikut :

- Identifikasi faktor-faktor pemilihan lokasi melalui kajian literatur dan berdasarkan identifikasi awal ada 18 variabel.
- Pengambilan data primer melalui wawancara dan pengisian kuesioner kepada para pejabat dinas dan instansi terkait Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), para pejabat akan diberikan pertanyaan terbuka, sehingga diperoleh jawaban yang benar-benar sesuai, dan diminta untuk memberi urutan prioritas atas faktor-faktor yang dianggap penting oleh mereka.
- Berdasarkan hasil wawancara dan pengisian kuesioner maka dilakukan pengolahan data awal secara statistik dengan melakukan editing, klasifikasi dan tabulating.
- Analisis uji non parametrik dengan uji keselarasan kendall, uji ini termasuk uji data dua atau lebih sampel berhubungan. Uji ini digunakan untuk mengetahui sejauh mana dua himpunan atau lebih peringkat-peringkat (m) dan n individu selaras ataukah tidak. Dimana m adalah banyaknya atribut dalam hal ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi perumahan dan n adalah banyaknya responden. Adapun syarat keputusan agar signifikan adalah nilai signifikansi (*probabilitas*) kurang dari $\alpha=0,05$. (Santosa, 1999:59). Untuk mengetahui sejauh mana dua himpunan atau lebih peringkat-peringkat dan n individu selaras ataukah tidak, sehingga diketahui urutan atau prioritas

faktor-faktor yang mempengaruhi pemerintah daerah dalam memilih dan menetapkan perumahan Perumnas IV Padang Bulan kota Jayapura perlu dilakukan hipotesis awal.

Hipotesis:

H_0 : Tidak ada keselarasan atau kesepakatan diantara para responden dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan

H_a : Ada keselarasan atau kesepakatan diantara para responden dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan.

- Hasilnya adalah nilai keselarasan dan nilai *mean rank* urutan prioritas pertimbangan.
- Untuk mendapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi berdasarkan pertimbangan Pemerintah Daerah dilakukan analisis hasil jawaban dari responden secara deskriptif kualitatif, pada analisis ini juga menggunakan analisis kuantitatif tabel distribusi frekuensi. Penelitian Kualitatif menurut Moleong (2000:3) mendefinisikan metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang akan menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.
- Hasilnya adalah faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV berdasarkan pertimbangan Pemerintah Daerah.

Langkah-langkah analisis diatas dapat dilihat pada Gambar 3.2 Kerangka Analisis.

BAB IV

PERUMAHAN DAN LINGKUNGANNYA DI KOTA JAYAPURA

4.1 Gambaran Umum Kota Jayapura

Kota Jayapura merupakan ibukota dari Provinsi Papua yang terletak di wilayah paling timur negara Republik Indonesia dan merupakan daerah penuh harapan. Daerahnya belum banyak dirambah aktivitas manusia dan kaya akan sumber daya alam yang mempunyai peluang untuk berbisnis dan berkembang. Tanahnya dipenuhi oleh hutan tropis, laut dan keanekaragaman hayati.

Ibu kota Kabupaten Jayapura dimekarkan menjadi Kota Administratif (Kotif) Jayapura. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 26 Tahun 1979 tanggal 28 Agustus 1979, dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1993 Kota Administratif Jayapura menjadi Kotamadya pada tanggal 21 September 1993.

4.1.1 Kondisi Geografis dan Letak Administrasi Kota

Secara geografis Kota Jayapura terletak di bagian Utara Provinsi Papua pada $1^{\circ}28'17''$ - $3^{\circ}58'0,82''$ Lintang Selatan dan $137^{\circ}34'10,6''$ - $141^{\circ}0'8,22''$ Bujur Timur dengan batas-batas wilayah secara administratif adalah :

- a. Sebelah Utara : Samudera Pasifik
- b. Sebelah Barat : Kecamatan Sentani dan Kecamatan Depapre
(Kabupaten Jayapura)
- c. Sebelah Selatan : Kecamatan Arso (Kabupaten Jayapura)
- d. Sebelah Timur : Negara Papua New Guinea (PNG)

Luas Kota Jayapura adalah 94.000 Ha (940 Km²) yang terdiri dari 4 (empat) wilayah kecamatan, 16 (enambelas) kelurahan dan 11 (sebelas) desa, hal ini dapat dilihat pada Tabel

IV.1 Luas Kota Jayapura dan Jumlah Kelurahan/Desa Pada Setiap Kecamatan dan Gambar

4.1 Peta Administrasi Kota Jayapura

TABEL IV.1
LUAS KOTA JAYAPURA DAN JUMLAH KELURAHAN/DESA PADA SETIAP KECAMATAN

No	Kecamatan	Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)
1	Jayapura Utara	Kel. Angkasapura	1.324
		Kel. Trikora	86
		Kel. Mandala	34
		Kel. Tanjung Ria	644
		Kel. Imbi	937
		Kel. Bhayangkara	1.357
		Kel. Gurabesi	718
		Jumlah	
2	Jayapura Selatan	Kel. Numbay	949
		Kel. Argapura	270
		Kel. Hamadi	270
		Kel. Ardipura	1.666
		Kel. Entrop	1.694
		Kel. Vim	1.022
		Desa Tobati	53
		Desa Kayu Pulo	176
Jumlah		6.100	
3	Abepura	Kel. Hedam	4.217
		Kel. Asano	3.105
		Kel. Waena	2.497
		Desa Yoka	1.012
		Desa Enggros	1.905
		Desa Nafri	7.408
		Jumlah	
4	Muara Tami	Desa Holtekamp	1.873
		Desa Koya Barat	30.000
		Desa Koya Timur	13.300
		Desa Skou Sae	6.098
		Desa Skou Yambe	5.687
		Desa Skou Mabo	5.698
Jumlah		62.656	
Jumlah Total		94.000	

Sumber : Bappeda Kota Jayapura, 2000

Kondisi iklim Kota Jayapura, karena letaknya tepat disebelah selatan garis katulistiwa maka iklim di kota Jayapura adalah tropis basah dengan curah hujan rata-rata 2.481 mm dengan jumlah hari hujan rata-rata dalam setahun adalah 169 hari. Suhu udara bervariasi temperatur kota Jayapura berkisar antara 24,3°C - 31°C, dengan kelembaban udara 82%.

Keadaan Topografi, kota Jayapura bervariasi mulai dataran rendah berawa sampai dataran berbukit yang dipadati hutan hujan tropis, padang rumput dan lembah dengan alang-alangnya. Dibagian barat berjejer rangkaian perbukitan serta danau Sentani, sebelah selatan merupakan perbatasan dengan negara tetangga. Topografi kota Jayapura yang berbukit-bukit dapat dibagi dalam 3 (tiga) bagian besar kelas lereng yaitu :

- Kelas lereng 0 – 15% seluas 51.700 Ha
- Kelas lereng 15 – 45% seluas 25.380 Ha
- Kelas lereng > 40% seluas 16.920 Ha

Kondisi kependudukan, berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Jayapura tahun 2002. penduduk kota Jayapura pada tahun 2001 adalah sebesar 186.623 jiwa maka bila dikaitkan dengan luas wilayahnya kepadatan penduduk kota Jayapura adalah ± 199 jiwa per km, ada kenaikan penduduk sebesar 7,17% dibandingkan jumlah penduduk tahun sebelumnya. Jumlah Penduduk Kecamatan Abepura saat ini berdasarkan data tanggal 16 Oktober 2003 adalah 63.706 jiwa dengan jumlah rumah tangga sebanyak 12.980 kepala keluarga, sedangkan jumlah penduduk Kelurahan Hedam adalah 15.853 jiwa dengan jumlah rumah tangga sebanyak 2.937 kepala keluarga.

4.1.2 Kebijakan Tata Ruang

Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Jayapura teridentifikasi adanya potensi dan kendala yang dimiliki wilayah Kota Jayapura yang dibagi menjadi 2 (dua) kategori yaitu :

1. Wilayah Limitasi

Wilayah yang sama sekali tidak dapat dikembangkan bagi kegiatan perkotaan mengingat kemiringan lereng $> 30\%$ adalah seluas 61.100 (65%) dari luas wilayah kota, fungsinya meliputi penetapan kawasan lindung seperti:

- a. Pegunungan Djar seluas 2.246 Ha (2,39%)
- b. Cagar Alam Pegunungan Cyclop seluas 6.431,78 (6,84%)
- c. Hutan Lindung Abepura seluas 561,20 ha (0,60%)

Selain faktor kendala fisik, wilayah limitasi yang tidak disebabkan oleh kemiringan lereng yang curam ($>30\%$) adalah kawasan lindung teluk Youtefa seluas 1.650 Ha.

2. Wilayah Potensial

Merupakan Wilayah Efektif Perkotaan (WEP) yang mengidentifikasi arah dan luasan wilayah kota dapat dikembangkan sesuai dengan daya dukung lingkungannya. Luas wilayah efektif pengembangan ini merupakan wilayah dataran yang memiliki kemiringan lereng 0-8% sehingga potensial untuk pengembangan kota tanpa kendala mencakup luas areal 23.500 Ha. Kelerengan lahan 8-30% mencakup luas area 10% dari luas wilayah Kota Jayapura atau 9.400 Ha, karakteristik lahan dengan kemiringan ini dapat dilakukan pengembangan kegiatan perkotaan melalui *cut & fill*. Namun dalam upaya pengembangan memerlukan pengawasan yang ketat terhadap kegiatan yang akan dilangsungkan seperti misalnya penetapan luas persil bagi pengembangan permukiman skala besar.

4.1.3 Penggunaan Lahan

Pemanfaatan ruang dan lahannya secara garis besar dikelompokkan menjadi:

a. Kawasan Budidaya:

Didalamnya meliputi alokasi lahan bagi kegiatan perkotaan dan wilayah produksi pertanian maupun perkebunan seluas 22.820,07 Ha.

b. Kawasan non Budidaya:

Pemanfaatan hutan Hak Penggunaan Hutan seluas 60.291,11 Ha

c. Kawasan Lindung:

Seluas 10.888,78 Ha merupakan kawasan pendukung ekosistem perkotaan yang berlangsung dibawahnya.

Lebih lanjut alokasi peruntukan lahan Kota Jayapura dapat dilihat di Tabel IV.2 dan Gambar 4.2 Peta Pemanfaatan Ruang Kota Jayapura sampai tahun 2004

Luasan kawasan terbuka Kota Jayapura yang mencakup fungsi lindung dan fungsi budidaya bila dilihat dari kondisi topografinya yang berupa perbukitan maka penggunaan lahannya dominan berupa daerah hijau luas arealnya 85.462 Ha (90,92% dari luas wilayah kota).

TABEL IV.2
KOMPOSISI PEMANFAATAN RUANG KOTA JAYAPURA

NO	KOMPOSISI PEMANFAATAN	LUAS	
		Ha	%
I	Kawasan Budidaya	22.820,07	24,28
1	Perumahan	1.175,01	1,25
2	Pendidikan	162,52	0,17
3	Kesehatan	27,60	0,03
4	Tempat Ibadah	23,03	0,02
5	Pemerintahan	42,00	0,04
6	Perbelanjaan dan Niaga	28,58	0,03
7	Kebudayaan/Rekreasi	7,11	0,01
8	Olah Raga/Ruang Terbuka	503,83	0,54
9	Pelabuhan Laut	10,45	0,01
10	Pertanian dan Peternakan	20.191,00	21,48
11	Terminal	5,00	0,01
12	Industri	250,00	0,27
13	Jalan	393,94	0,42
II	Kawasan Non Budidaya	60.291,11	64,14
1	Hutan Hak Penggunaan Hutan dan Penggunaan Lain		
III	Kawasan Lindung	10.888,78	11,58
IV	Luas Wilayah Kota Jayapura	94.000,00	100,00

Sumber RUTR Kota Jayapura 1994-2004



**MAGISTER PERENCANAAN
PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**
PETA PEMANFAATAN RUANG
KOTA JAYAPURA SAMPAI TAHUN 2004

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENILIHAN LOKASI PERUMAHAN
PERUMAH IV PADANG BULAN KOTA JAYA PURA

Legenda :

- Jalan
- Perumahan
- Pendidikan
- Pemerintahan / Pemerintahan
- Daerah Miller
- Daerah Kerja Pelabuhan
- Industri
- Jasa
- Perdagangan
- Terminal
- Parwisata
- Pertanian (Tanaman semusim / Hortikultura)
- Pekebunan (Pertanian Tanaman Keras)
- Hutan Produksi (Dapat Dikonversi)
- Tambak (Perikanan Darat)
- Daerah Aliran Sungai / Penyanga
- Hutan Lindung
- Hutan Konservasi
- Hutan Suaka Alam
- Pemukaman Umum
- Tempat Pembuangan Sampah
- Danau / Sungai

Utara



Skala :



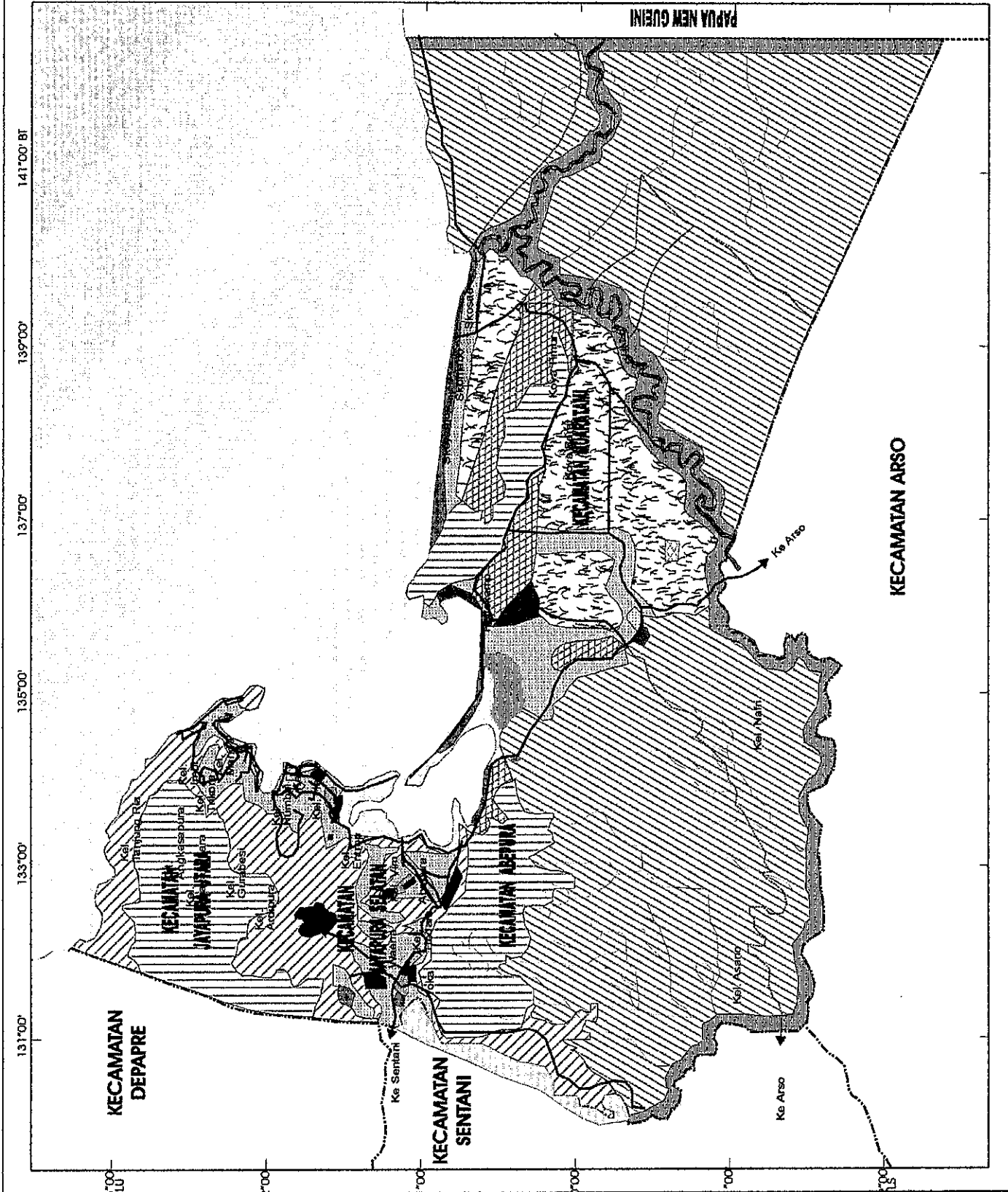
No. Peta

GAMBAR 4.2

Sumber :



PEMERINTAH KOTA JAYAPURA
MAMU PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
Jl. Balaikota No. 1 Entrop - Jayapura



4.1.4 Pembagian dan Fungsi Wilayah Kota

Strategi pengembangan tata ruang Kota Jayapura dalam menjalankan fungsi sosial dan ekonominya diarahkan menjadi 6 Bagian Wilayah Kota (BWK). Berdasarkan peruntukannya yang menggambarkan keterkaitan fungsional dari masing-masing bagian wilayah kota adalah sebagai berikut : BWK A Pusat Kota/CBD luas area 6.049 Ha, BWK. B Sentra Perdagangan dan Jasa luas area 5.151 Ha, BWK.C Sentra Pendidikan, Militer dan Perumahan luas area 12.736 Ha, BWK. D Sentra Industri dan Pergudangan luas area 11.186 Ha, BWK. E Sentra Pengembangan Pertanian luas area 26.878 Ha dan BWK.F wilayah Konservasi luas area 32.000 Ha.

BWK C yang merupakan sentra pendidikan, militer dan permukiman meliputi sebagian Kecamatan Abepura yaitu Kelurahan Waena, Hedam, Asano dan Desa Yoka, dominasi penggunaan lahan pada daerah ini adalah untuk konservasi alam dengan kemiringan lereng rata-rata 10-40% namun dibandingkan dengan bagian kawasan lain BWK C mempunyai lahan datar yang cukup luas maka pembangunan permukiman diarahkan ke bagian wilayah kota ini. Perum Perumnas telah membangun empat (4) kawasan Perumahan, tiga (3) kawasan terletak di Kelurahan Waena dan satu kawasan terletak di Kelurahan Hedam yaitu Perumahan Perumnas IV Padang Bulan yang menjadi lokasi penelitian pada studi ini.

4.2 Kawasan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura

Perusahaan Umum Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS) merupakan Badan Usaha Milik Negara yang diberi tugas oleh pemerintah untuk menangani pembangunan perumahan rakyat beserta lingkungannya di berbagai kota di seluruh Indonesia. Perumahan ini dibangun sesuai Surat Keputusan bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992 terdiri dari Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana dengan sasaran adalah masyarakat berpenghasilan rendah dan

menengah. Pembangunan perumahan beserta sarana, prasarana dan berbagai fasilitas tersebut dalam rangka menunjang serta melengkapi program pemerintah daerah khususnya serta program nasional umumnya.

Kota Jayapura yang juga merupakan ibukota Provinsi Papua mengalami perkembangan yang sangat cepat, penambahan penduduk asli ditambah dengan arus urbanisasi dan masih ditambah lagi dengan makin mengecilnya ukuran keluarga adalah merupakan faktor dominan yang mempengaruhi berkembangnya Kota Jayapura, pertumbuhan penduduk yang sangat cepat tentu akan meningkatkan aktifitas kota terutama dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah yang belum mempunyai rumah atau belum mampu membangun sendiri.

Dalam rangka melayani pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut, PERUM PERUMNAS telah membangun perumahan Perumnas IV di Padang Bulan, Kelurahan Hedam, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura pada tahun 1994 dan mulai dihuni pada tahun 1996.

4.2.1 Lokasi Perumahan

Secara administratif lokasi tersebut terletak pada Kelurahan Hedam, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura dengan batas-batas lokasi perumahan di sebelah utara adalah perbukitan, di sebelah selatan adalah permukiman penduduk, sebelah barat adalah perbukitan, Perumahan Angkatan Laut dan Kehutanan sedangkan sebelah timur berbatasan dengan perbukitan dan Kompleks Balai Pelatihan Kesehatan. Luas area Perumahan adalah 17,50 Ha terletak pada daerah lembah yang dikelilingi perbukitan, 95 % luas lokasi (16,63 Ha) merupakan daerah datar dengan kemiringan 0-3 % sedangkan 5% lainnya berada pada kemiringan 3-8%. Pada zaman penjajahan Belanda daerah ini merupakan daerah resapan air dan menjadi tempat pengambilan sumber air yang dikelola oleh pemerintah Belanda saat itu.

Letak Perumahan bila dilihat jaraknya dengan kantor pemerintahan cukup strategis dari kantor Kelurahan Hedam hanya berjarak \pm 900 meter, kantor Kecamatan Abepura berjarak \pm 2 km, pusat Kota Jayapura \pm 16 Km dan jalan arteri primer \pm 350 meter. Fasilitas pendidikan seperti Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Umum dan Universitas Negeri berada di sekitar lingkungan perumahan dengan jarak paling jauh \pm 2,5 Km sedangkan fasilitas kesehatan seperti Rumah Sakit Umum Daerah Kelas C berjarak \pm 3 km.

4.2.2 Rumah dan Prasarannya

Secara umum Perum Perumnas telah membangun rumah lengkap dengan prasarannya juga menyediakan fasilitas umum maupun fasilitas sosial.

Lokasi Perumnas IV seluas 17,50 Ha dibagi dalam 4 bagian lahan peruntukan yaitu, lahan perumahan seluas 10,04 Ha (57,40%), Jalan Jembatan dan Saluran seluas 2,47 (14,11%), Fasilitas lingkungan seluas 0,73 (4,15%) dan Lapangan Terbuka seluas 2,41 (13,75%). Pada lahan untuk lokasi perumahan seluas 10,04 Ha telah dibangun 947 unit rumah namun akibat banjir dan penjarahan sekitar 122 unit telah rusak, rincian dapat dilihat pada Tabel IV.3 Jumlah Dan Tipe Rumah Perumnas IV.

TABEL IV.3
JUMLAH DAN TIPE RUMAH PERUMNAS IV

NO	LUAS TIPE	KAPLING (M2)	UKURAN (M)	JUMLAH (UNIT)	KETERANGAN
1	RSS 21	60	6 x 10	138	
2	RSS 36	84	6 x 12	224	
3	RS 21	84	7 x 12	401	14 unit rusak
4	RS 36	105	7 x 15	82	80 unit rusak
5	RS 45	135	9 x 15	94	20 unit rusak
6	RS 54	153	9 x 17	8	8 unit rusak
JUMLAH				947	122 unit rusak

Sumber : PERUM PERUMNAS 2000

Lahan untuk jalan dan jembatan serta saluran disediakan seluas 24,70 % dari luas lahan atau 4,3224 Ha , yang dapat dilihat pada Tabel IV.4 Jalan, Jembatan dan Saluran

**TABEL IV.4
JALAN, JEMBATAN DAN SALURAN**

NO	JENIS JALAN	LEBAR DAMIJA (M')	PERKERASAN (M)	PANJANG (M')	KETERANGAN
1	Jl. Lingkungan	8,00	4,00	743	Telah dibangun
		6,00	3,00	509	
2	Jl. Pelayanan	5,00	2,50	1.913	
		4,00	2,00	1.908	
		3,00	1,20	1.168	
3	Jl. Penghubung	12,00	6,00	216	

Sumber : PERUM PERUMNAS 2000

Fasilitas Lingkungan disediakan tanah seluas 0,7265 Ha atau 4,15 % luas lokasi, yang dapat dilihat pada Tabel IV.5 Fasilitas Lingkungan.

**TABEL IV.5
FASILITAS LINGKUNGAN**

NO	JENIS FASILITAS	PERUNTUKAN	UNIT	LUAS (M2)	KETERANGAN
1	Lingkungan	Sekolah	2	4.620	Telah di bangun
2		Ibadah	2	1.375	
3		Puskesmas	1	1.000	
4		Lain-lain	2	270	

Sumber : PERUM PERUMNAS 2000

Untuk Fasilitas Lapangan Terbuka disediakan lahan seluas 2,4076 Ha atau 13,75 % dari luas lokasi. Yang dapat dilihat pada Tabel IV.6 Fasilitas Lapangan Terbuka

**TABEL IV.6
FASILITAS LAPANGAN TERBUKA**

NO	JENIS FASILITAS	PERUNTUKAN	LUAS (M2)	KETERANGAN
1	Lapangan Terbuka	Open Space/Taman	22.251	Telah dibangun
2		Lapangan Olahraga	1.852	

Sumber : PERUM PERUMNAS 2000

4.2.3 Gambaran Umum Penghuni Perumahan Perumnas IV

Untuk mengetahui gambaran umum mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan berdasarkan persepsi penghuni perumahan dapat diketahui berdasarkan jawaban dari responden yang diambil sebagai sampel melalui kuesioner yang diberikan. Gambaran umum ini merupakan hasil analisis dengan bantuan tabel distribusi frekuensi berdasarkan jawaban responden, adapun gambaran umum responden tersebut dapat dilihat dalam Tabel IV.7 Gambaran Umum Penghuni Perumahan Perumnas IV.

Berdasarkan analisis gambaran umum maka terlihat karakter penghuni perumahan Perumnas IV Padang Bulan, didominasi oleh kepala keluarga yang bekerja di bidang swasta yaitu wiraswasta/pengusaha/karyawan, pedagang dan buruh industri/bangunan dengan tingkat pendidikan rata-rata Sekolah Menengah Atas sampai dengan Strata Satu (S1), tingkat pendapatan kepala keluarga rata-rata antara kurang dari 700 ribu sampai dengan 1,85 juta, tingkat pendapatan keluarga antara 1 sampai dengan 3 juta, cara mencapai lokasi kerja sebagian besar penghuni perumahan menggunakan angkutan umum (taksi), jumlah penghuni rumah rata-rata 3 sampai dengan 9 orang, rumah yang ditempati rata-rata merupakan rumah milik sendiri, dan lebih menyenangi membeli rumah dengan cara kredit atau mencicil.

TABEL IV.7
GAMBARAN UMUM PENGHUNI PERUMAHAN PERUMNAS IV

NO	KARAKTER	KOMPOSISI	KETERANGAN
1	Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PNS 15%, ▪ TNI/POLRI 2 % , ▪ Wiraswasta/pengusaha/karyawan 28%, ▪ Pedagang 26%, ▪ Buruh industri/bangunan 17% ▪ Pensiunan 12%. 	<p>Dari penyebaran persentasenya jenis pekerjaan yang paling mendominasi adalah orang-orang yang bergerak dibidang swasta (83%), sedangkan PNS dan ABRI relatif kecil (17%), hal ini mengindikasikan bahwa Lokasi Perum Perumnas relatif kurang diminati oleh PNS dan ABRI karena lokasi ini memang relatif jauh (± 16 km) dari kantor-kantor pemerintah yang mayoritas berada di pusat kota, sesuai dengan teori Burgess bahwa para penghuni akan memilih hunian yang mendekati lokasi aktivitas pekerjaannya.</p>
2	Tingkat Pendidikan Penghuni Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tidak sekolah/tidak tamat SD 6% ▪ SD 2% ▪ SMP 20% ▪ SMA 39% ▪ D3/S1 28% ▪ S2/S3 5% 	<p>Dari penyebaran persentasenya jenis pendidikan yang paling mendominasi penghuni perumahan adalah SMA keatas (72%), dari angka tersebut juga memberi gambaran bahwa penghuni perumahan Perumnas IV relatif orang-orang yang berpendidikan tinggi hal ini mengindikasikan bahwa lokasi perumahan Perumnas IV termasuk lokasi yang diminati dan cukup baik, karena dengan tingkat pendidikan seperti itu relatif mereka telah mampu untuk mempertimbangkan baik buruknya lokasi tersebut</p>
3	Tingkat Penghasilan Kepala Keluarga	<ul style="list-style-type: none"> ▪ < 700 ribu 25% ▪ 700 - 1,2 juta 30% ▪ 1,2 - 1,85 juta 24% ▪ 1,85 - 3 juta 19% 	<p>Dari penyebaran persentasenya tingkat penghasilan yang paling mendominasi penghuni perumahan adalah kurang dari 1,85 juta (80%), bila tingkat penghasilan ini disejajarkan dengan gaji PNS maka</p>

NO	KARAKTER	KOMPOSISI	KETERANGAN
4	Tingkat Penghasilan Keluarga	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 - 5 juta 2% ▪ < 1 juta 17 % ▪ 1 - 2 juta 29% ▪ 2 - 3 juta 22% ▪ 3 - 5 juta 20% ▪ 5 - 7,5 juta 9% ▪ 7,5 juta < 3% 	<p>range ini masuk gaji golongan III d kebawah (standard gaji PNS Papua) dari angka tersebut juga memberi gambaran bahwa penghuni perumahan Perumnas IV relatif orang-orang yang berpenghasilan menengah ke bawah hal ini mengindikasikan bahwa visi perumahan Perumnas IV untuk menyediakan rumah untuk golongan menengah ke bawah relatif terpenuhi.</p> <p>Dari penyebaran persentasenya tingkat penghasilan yang paling mendominasi penghuni perumahan adalah kurang dari 5 juta (90%), dari angka tersebut memberi gambaran bahwa penghuni perumahan Perumnas IV relatif orang-orang yang berpenghasilan menengah ke bawah dan dilihat dari sebaran angkanya hal ini dipengaruhi oleh tingkat penghasilan kepala keluarganya.</p>
5	Jumlah Penghuni Rumah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 - 3 orang 14% ▪ 3 - 6 orang 39 % ▪ 7 - 9 orang 39% ▪ 9 orang < 8% 	<p>Dari persentasenya jumlah penghuni rumah yang paling mendominasi rumah-rumah di Perumnas IV adalah 3 sampai dengan 9 orang (78%), dari angka tersebut memberi gambaran bahwa penghuni perumahan Perumnas IV relatif orang-orang yang mempunyai anggota keluarga besar, berdasarkan observasi lapangan maka rata-rata rumah-rumah standard di Perumnas IV telah mengalami perubahan dengan melakukan penambahan luas bangunan, kesan yang dapat ditangkap di lokasi studi lingkungan rumah terkesan padat dan sesak serta agak tidak beraturan bentuk bangunannya.</p>
6	Cara Mencapai Lokasi Kerja	<ul style="list-style-type: none"> ▪ angkutan umum (taksi) 45% ▪ sepeda motor 29% ▪ berjalan kaki 14% 	<p>Dari penyebaran persentasenya yang paling mendominasi adalah dengan menggunakan taksi (sebutan angkutan umum di Papua) dan berjalan kaki</p>

NO	KARAKTER	KOMPOSISI	KETERANGAN
7	Lama Menghuni Perumnas IV Padang Bulan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mobil pribadi 12% 	<p>sebesar 59% sedangkan yang lainnya menggunakan kendaraan pribadi 41%.</p> <p>Hal ini mengindikasikan bahwa lokasi perumahan Perumnas IV dapat dikatakan dekat dengan lokasi kerja para penghuni perumahan dan mudah mendapatkan angkutan umum, ini sesuai dengan teori Koestoeer keputusan dalam pilihan suatu lokasi perumahan lebih disukai berdekatan dengan aktivitas calon para penghuni.</p>
8	Status Rumah Hunian	<ul style="list-style-type: none"> ▪ < 1 tahun 8% ▪ 1 - 4 tahun 15% ▪ 5 - 8 tahun 48% ▪ awal selesainya pembangunan perumahan 29% 	<p>Dilihat dari penyebaran persentasenya yang paling mendominasi 77% adalah 5 tahun keatas sedangkan sisanya 23 % adalah kurang dari 4 tahun. Hal ini mengindikasikan sebagian besar penghuni perumahan perumnas IV merasa kerasaan tinggal di lokasi tersebut walaupun telah mengalami banjir, karena memang banjir hanya dirasakan oleh penghuni di Blok A dan blok B serta sebagian kecil Blok C.</p>
9	Cara Membeli Rumah Yang Disukai	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sewa/kontrak 45% ▪ berstatus milik sendiri 55% 	<p>Dari penyebaran persentasenya yang paling mendominasi adalah penghuni yang menghuni milik sendiri 55% sedangkan sisanya 45 % adalah sewa atau kontrak. Hal ini mengindikasikan bahwa memang penghuni perumahan perumnas IV Padang Bulan berkeinginan untuk bertempat tinggal di perumahan ini. Berdasarkan wawancara dan observasi di wilayah studi rumah yang dikontrakkan oleh pemiliknya disebabkan karena pemilik aslinya telah punya rumah di tempat lain dan sebagian lagi merupakan investasi.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ cara kredit/cicilan 72% ▪ cara tunai 28 % 	<p>Dapat dilihat kecenderungan para responden bila mereka membeli rumah lebih menyukai cara kredit dibandingkan dengan cara tunai, ini sesuai dengan</p>

NO	KARAKTER	KOMPOSISI	KETERANGAN
			target pasar Perum Perumnas dalam membangun perumahan adalah untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah.

Sumber : Hasil Analisis 2004

BAB V

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN PERUMNAS IV PADANG BULAN

5.1 Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Penghuni Perumahan Dalam Memilih Perumahan di Perumnas IV Sebagai Tempat Tinggal

Responden dalam penelitian ini adalah warga penghuni perumahan Perumnas IV Padang Bulan, yang terletak di Kelurahan Hedam Kecamatan Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua. Jumlah responden yang dijadikan sampel pada penelitian ini berdasarkan perhitungan pada bab sebelumnya (Bab III) adalah sebanyak 100 responden dan ini telah sesuai dengan jumlah kebutuhan yang diperlukan dalam penelitian ini.

5.1.1 Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Penghuni Perumahan

Untuk menguji analisis faktor diperlukan angka-angka atau nilai. Penilaian dan pengukuran dilakukan dengan memberi skor pada tiap jawaban dalam item pertanyaan. Skor tertinggi adalah 3 dan skor terendah adalah 1. Skor 3 menunjukkan adanya pengaruh faktor yang kuat dan skor 1 menunjukkan adanya pengaruh faktor yang lemah terhadap pemilihan perumahan di Perumnas IV.

Analisis faktor digunakan untuk menguji apakah beberapa variabel benar-benar merupakan indikator atau faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan Perumnas IV berdasarkan persepsi penghuni perumahan Perumnas IV Padang Bulan.

Proses analisis faktor dilakukan dengan ekstraksi variabel hingga menjadi satu atau beberapa faktor yang dilakukan dengan bantuan SPSS 10, dengan menggunakan metode *Principal Component Analysis*. Pengelompokan atau ekstraksi variabel ini akan dengan sendirinya terjadi, jika variabel-variabel yang diuji mengelompok menjadi satu dengan

faktor loading atau korelasi antar suatu variabel dengan faktor yang terbentuk lebih besar dari 0,5 maka variabel-variabel tersebut merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan di Perumnas IV Padang Bulan.

Dari hasil analisis faktor dengan bantuan SPSS 10, ada 19 komponen atau variabel (lihat lampiran E) yang mampu memberi pengaruh terhadap pemilihan perumahan di Perumnas IV Padang Bulan berdasarkan persepsi penghuni perumahan, yang dapat dilihat pada Tabel V.1 dibawah ini.

TABEL V.1
NILAI KOMUNAL DAN NILAI TOTAL VARIANSI

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	16.144	84.968	84.968	16.144	84.968	84.968
2	.468	2.462	87.430			
3	.375	1.975	89.405			
4	.309	1.624	91.029			
5	.272	1.434	92.463			
6	.227	1.192	93.656			
7	.181	.953	94.608			
8	.160	.844	95.452			
9	.127	.667	96.119			
10	.117	.613	96.732			
11	.114	.602	97.335			
12	.099	.522	97.857			
13	.093	.488	98.345			
14	.074	.389	98.734			
15	.067	.351	99.085			
16	.059	.309	99.394			
17	.049	.257	99.651			
18	.036	.192	99.843			
19	.030	.157	100.000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Sumber : Hasil Analisis 2004

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa faktor yang terbentuk mampu menjelaskan variasi sebesar 84,968%. Ini berarti bahwa ke 19 variabel terbentuk menjadi faktor yang memberi pengaruh sebesar 84,968% terhadap pemilihan perumahan di Perumnas IV Padang Bulan.

Untuk menguji apakah variabel-variabel yang diuji termasuk dalam faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan di Perumnas IV Padang Bulan dapat dilihat dari perhitungan *component matrix* (lihat Lampiran E) jika nilai *faktor loading* variabel lebih besar dari 0,5 berarti variabel tersebut valid termasuk dalam faktor, sehingga didapatkan faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam memilih perumahan di Perumnas IV di daerah Padang Bulan Kelurahan Hedam. Variabel yang paling kuat pengaruhnya atau prioritasnya mempunyai nilai *faktor loading* paling besar demikian seterusnya hingga nilai *faktor loading* yang paling kecil kurang kuat pengaruhnya atau prioritasnya (lihat pada Tabel V.2 Faktor Yang Mempengaruhi Penghuni Perumahan Dalam Pemilihan Perumahan).

TABEL V.2
FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGIHUNI PERUMAHAN
DALAM PEMILIHAN PERUMAHAN PERUMNAS IV

Variabel Faktor	Nilai Faktor Loading	No. Urutan Pengaruh
Kemudahan angkutan umum	0,964	1
Kondisi topografi tanah	0,954	2
Fasilitas pelayanan telepon	0,954	3
Jarak ke fasilitas pendidikan	0,953	4
Kondisi jalan ke daerah perumahan atau jalan masuk	0,942	5
Fasilitas pelayanan listrik	0,938	6
Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas	0,936	7
Jarak ke fasilitas kesehatan	0,936	8
Keberadaan fasilitas sosial perumahan	0,935	9
Kondisi drainase perumahan	0,927	10
Jarak ke tempat kerja	0,920	11
Keberadaan fasilitas umum perumahan	0,919	12
Kondisi jalan perumahan	0,918	13
Harga rumah	0,914	14
Keberadaan ruang terbuka untuk publik/umum	0,905	15
Kondisi polusi udara	0,904	16
Fasilitas pelayanan air bersih	0,890	17
Kondisi keamanan lingkungan	0,894	18
Kondisi terhadap banjir	0,797	19

Sumber : Hasil Analisis 2004

5.1.2 Hubungan Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV dengan Karakteristik Penghuni Perumahan

Analisis ini meneliti hubungan antara faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan dengan karakteristik penghuni perumahan merupakan analisis yang bertujuan untuk memberikan gambaran persepsi dan pertimbangan penghuni perumahan memilih Perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggalnya berdasarkan kondisi sosial ekonomi. Fokus dari analisis ini adalah membahas masalah faktor pemilihan lokasi tempat tinggal maka yang menjadi variabel terikat (*dependent*) adalah faktor pemilihan lokasi perumahan dan karakteristik (hal khusus yang melekat) penghuni perumahan adalah sebagai variabel bebasnya (*independent*).

Variabel tak bebas/terikat (*dependent*) adalah faktor pemilihan perumahan Perumnas IV yaitu : Kemudahan angkutan umum, Kondisi topografi tanah, Fasilitas pelayanan telepon, Jarak ke fasilitas pendidikan, Kondisi jalan ke daerah perumahan atau jalan masuk, Fasilitas pelayanan listrik, Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas, Jarak ke fasilitas kesehatan, Keberadaan fasilitas sosial perumahan, Kondisi drainase perumahan, Jarak ketempat kerja, Keberadaan fasilitas umum perumahan, Kondisi jalan perumahan, Harga rumah, Keberadaan ruang terbuka untuk publik/umum, Kondisi polusi udara, Fasilitas pelayanan air bersih, Kondisi keamanan lingkungan dan Kondisi terhadap banjir.

Variabel bebas (*independent*) adalah karakteristik penghuni perumahan yaitu : pendidikan, pendapatan/penghasilan keluarga, pekerjaan dan cara mencapai lokasi kerja.

1. Analisis Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV Dilihat Dari Sudut Pendidikan Kepala Keluarga Penghuni Perumahan

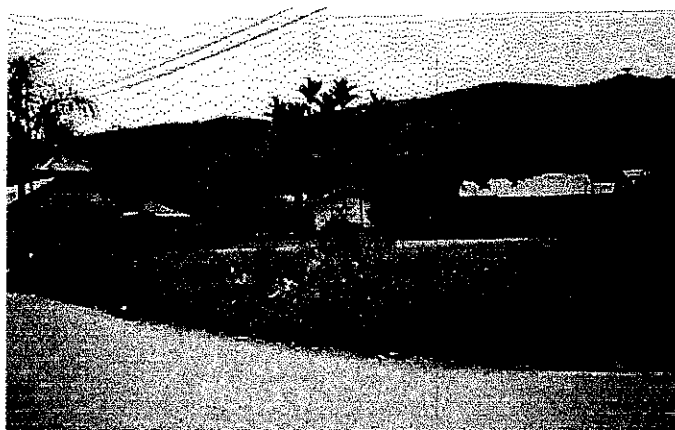
Dalam pemilihan perumahan Perumnas IV, faktor sosial ekonomi seperti tingkat pendidikan akan mempengaruhi pandangan, pendapat atau persepsi masyarakat dalam

memilih tempat tinggalnya. Dengan semakin tingginya pengetahuan berarti akan memberikan referensi pertimbangan faktor dalam memilih lokasi perumahan atau tempat tinggal. Menurut Bintarto dan Surastopo faktor pendidikan seseorang cenderung memberikan pengaruh pertimbangan terhadap pemilihan suatu lokasi perumahan dan permukiman.

Dari aspek tanah/lahan yaitu faktor kondisi topografi tanah maka 71% responden cenderung memilih lokasi perumahan yang topografi tanahnya datar, bila hal ini dikaitkan dengan tingkat pendidikan maka terlihat responden dengan tingkat pendidikan SMA lebih memilih lokasi dengan topografi tanah yang datar. Kondisi fisik tanah yang datar akan memberikan kemudahan para penghuni dalam melakukan aktifitasnya, penghuni dengan tingkat pendidikan tinggi mengutamakan aktifitas sosial di lingkungan perumahan.

Dilihat dari aspek sarana dan prasarana fasilitas maupun kelengkapan perumahan terlihat bahwa fasilitas pelayanan telepon, fasilitas pelayanan air bersih, fasilitas pelayanan listrik, fasilitas sosial perumahan, fasilitas umum perumahan, keberadaan ruang terbuka untuk publik/ umum kecenderungan kondisi yang diinginkan adalah tersedia dan baik fasilitasnya (lihat Tabel V.3). Responden dengan tingkat pendidikan tinggi (SMA keatas) cenderung menuntut adanya fasilitas dan pelayanan dari suatu perumahan yang baik dengan rata-rata persentase kecenderungannya sebesar 65% keatas. Responden dengan tingkat pendidikan rendah (SD) cenderung hanya menuntut tersedianya sarana dasar saja seperti listrik dan air sedangkan fasilitas lainnya seperti telepon dan fasilitas sosial dan ruang publik tidak menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi perumahan. Teori Drabkin mengatakan bahwa tingkat pelayanan lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain (Lihat Gambar 5.1). Faktor drainase perumahan yang ada dan lancar, kondisi jalan ke daerah

perumahan atau jalan masuk yang dekat dengan jalan utama/arteri, kondisi jalan perumahan yang sudah beraspal, merupakan kecenderungan penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan. Dari segi pendidikan, responden dengan tingkat pendidikan SMP keatas antara 65% sampai 75% memberikan korelasi yang positif (lihat Tabel V.3) dan relatif memberikan pengaruh terhadap keputusan penghuni perumahan untuk memilih lokasi tempat tinggal di Perumnas IV. Sesuai dengan teori yang diberikan oleh Bourne, Drabkin, Yudohusodo yang menyatakan bahwa kriteria penting yang menjadi aspirasi konsumen perumahan yang diinginkan adalah keterkaitan dengan faktor lokasi, tingkat pelayanan, dan kondisi keamanan lingkungan.



GAMBAR 5. 1

FASILITAS UMUM DAN SOSIAL PERUMAHAN PERUMNAS IV

Sumber : Dokumentasi Penelitian 2004

Dilihat dari aspek aksesibilitas yaitu faktor jarak ke tempat pendidikan dan fasilitas kesehatan, penghuni perumahan cenderung menuntut lokasi perumahan yang dekat dengan sekolah, universitas, puskesmas dan rumah sakit. Korelasinya adalah semakin tinggi tingkat pendidikan responden semakin selektif dalam memilih lokasi perumahan berkaitan dengan jarak ke sekolah maupun ke pusat pelayanan kesehatan. Pertimbangan kemudahan dalam mendapatkan pelayanan di bidang pendidikan dan kesehatan sangat mempengaruhi pemilihan suatu lingkungan permukiman, Direktorat Jendral Cipta Karya

Departemen Pekerjaan Umum mengatakan suatu lingkungan permukiman harus dilengkapi dengan sarana pendidikan dari TK sampai SMA dan kesehatan seperti puskesmas dan apotik.

Dari aspek kenyamanan yaitu kondisi kebisingan dan polusi udara, penghuni perumahan cenderung memilih kondisi lingkungan perumahan yang tidak bising dari lalu lintas (71%) dan kondisi lingkungan udaranya yang bersih dan segar (73%). Korelasinya semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang semakin positif tuntutan lingkungan perumahannya. Dengan kondisi lingkungan Perumahan yang baik tentunya hal ini relatif memberikan pengaruh terhadap keputusan penghuni perumahan untuk memilih lokasi tempat tinggal di Perumnas IV. Menurut Drabkin faktor lingkungan dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan.

Dari aspek kenyamanan yaitu faktor keamanan lingkungan perumahan dan kondisi banjir, terlihat persepsi penghuni perumahan yang cenderung menuntut lingkungan perumahan yang aman dari gangguan kriminal dan kondisi perumahan yang bebas dari banjir. Dari hasil analisis faktor lingkungan perumahan yang aman dengan pendidikan penghuni SMA dan D3/S1 berkorelasi tinggi.

Faktor kondisi lingkungan perumahan yang merupakan daerah bebas banjir merupakan pilihan 58% penghuni perumahan (lihat Tabel V.3). Responden berpendidikan tinggi sangat menuntut perumahan yang bebas dari banjir, yang berpendidikan memadai agak mempertimbangkan namun yang berpendidikan rendah tidak terlalu memperhitungkan faktor daerah bebas banjir. faktor kondisi banjir menjadi pertimbangan akhir responden berkaitan dengan kurangnya pengetahuan akan sejarah lokasi perumahan yang dahulunya merupakan daerah bekas resapan air. Namun hal tersebut masih memberikan informasi ada

kecenderungan bahwa lokasi perumahan kadang-kadang terjadi banjir. Hal ini diperkirakan karena adanya sejarah dari lokasi perumahan yang merupakan bekas lokasi resapan air/rawa dan daerah yang dikelilingi oleh perbukitan. Hubungan korelasi paling tinggi adalah antara faktor kondisi perumahan yang bebas banjir dengan tingkat pendidikan kepala keluarga D3/S1 yaitu sebesar 22%. Jawaban penghuni perumahan di Blok A, B, dan C yang sering terlanda banjir dominan memilih daerah bebas banjir sebagai faktor yang mempengaruhi dalam memilih lokasi perumahan.

Tingkat pendidikan seseorang mempengaruhi cara pandang dan cara berpikirnya, semakin tinggi status tingkat pendidikannya persepsi dan pendapatnya dalam mengambil suatu keputusan semakin matang dan teliti. Dalam pemilihan lokasi perumahan dan permukiman karakter seseorang yang berpendidikan sangat berbeda dalam mempertimbangkan pilihan lokasi perumahannya sebagai tempat tinggal. Seseorang dengan tingkat pendidikan rendah lebih menekankan aspek aksesibilitas atau kemudahan dalam melakukan aktivitasnya dalam memilih lokasi perumahan, hal lain adalah dengan memiliki rumah dalam suatu lingkungan merupakan kesempatan (*opportunity*) akan terangkat ke status sosial yang lebih tinggi. Seseorang yang berpendidikan menengah lebih menuntut kelengkapan sarana dan prasarana suatu lingkungan perumahan tuntutan fasilitas pelayanan dasar untuk kehidupan seperti listrik, air dan telepon relatif harus baik dan lancar serta adanya kelengkapan umum dan sosial. Seseorang dengan pendidikan tinggi lebih menuntut kenyamanan dalam memilih lokasi perumahan seperti lingkungan yang aman, bebas polusi udara, bebas polusi suara (bising) dan bebas dari banjir.

TABEL V.3
FAKTOR PEMILIHAN PERUMAHAN PERUMNAS IV DENGAN
KARAKTER PENDIDIKAN KEPALA KELUARGA

Variabel terikat (Y) (Faktor pemilihan lokasi tempat tinggal)		Variabel bebas (X) / Karakter Penghuni						Total	Keterangan Pengaruh
		Pendidikan Kepala Keluarga							
		Tdksekolah /Tdk tamat SD	SD	SMP	SMA	D3/S1	S2/S3		
Kondisi topografi tanah	Curam & menanjak	2%	1%	5%	10%	4%	-	22%	Urutan 2
	Berbukit/bergelombang	1%	-	-	2%	2%	2%	7%	Urutan 3
	Datar	3%	1%	15%	27%	22%	3%	71%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Fasilitas pelayanan telepon	Tidak ada	3%	-	2%	10%	2%	1%	18%	Urutan 2
	Tersedia tapi sering terganggu	-	1%	3%	-	2%	1%	7%	Urutan 3
	Tersedia dan baik	3%	1%	15%	29%	24%	3%	75%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Jarak ke fasilitas pendidikan	Jauh (diluar wil. Kec. Abepura)	2%	1%	4%	5%	1%	1%	14%	Urutan 2
	Sedang (sekitar wil. Kec. Abepura)	1%	-	1%	5%	3%	1%	11%	Urutan 3
	Dekat (sekitar wil. Kel. Hedam)	3%	1%	15%	29%	24%	3%	75%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas	Sangat bising	3%	1%	5%	7%	1%	1%	18%	Urutan 2
	Agak bising	-	-	-	4%	5%	2%	11%	Urutan 3
	Tidak bising	3%	1%	15%	28%	22%	2%	71%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Jarak ke fasilitas kesehatan	Jauh (diluar wil. Kec. Abepura)	2%	1%	3%	9%	3%	1%	19%	Urutan 2
	Sedang (sekitar wil. Kec. Abepura)	1%	-	2%	2%	3%	1%	9%	Urutan 3
	Dekat (sekitar wil. Kel. Hedam)	3%	1%	15%	28%	22%	3%	72%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Keberadaan fasilitas sosial perumahan	Tidak ada	1%	1%	3%	10%	3%	2%	20%	Urutan 2
	Ada hanya sebagian	2%	-	2%	1%	1%	-	6%	Urutan 3
	Ada dan lengkap	3%	1%	15%	28%	28%	5%	74%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	32%	7%	100%	
Kondisi drainase perumahan	Tidak ada saluran	3%	1%	2%	9%	2%	1%	18%	Urutan 2
	Saluran yang tersumbat/ kotor	-	-	3%	1%	4%	-	8%	Urutan 3
	Saluran yang lancar	3%	1%	15%	29%	22%	4%	74%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Keberadaan fasilitas umum perumahan	Tidak ada	3%	1%	4%	5%	2%	2%	17%	Urutan 2
	Ada hanya sebagian	-	-	3%	7%	3%	-	13%	Urutan 3
	Ada dan lengkap	3%	1%	13%	27%	23%	3%	70%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Keberadaan ruang terbuka untuk publik/	Tidak ada sama sekali	2%	1%	3%	8%	1%	-	15%	Urutan 2
	Ada hanya sebagian	1%	-	2%	3%	4%	2%	12%	Urutan 3
	Ada dan lengkap	3%	1%	15%	28%	23%	3%	73%	Urutan 1

Variabel terikat (Y) (Faktor pemilihan lokasi tempat tinggal)		Variabel bebas (X) / Karakter Penghuni						Total	Keterangan Pengaruh
		Pendidikan Kepala Keluarga							
		Tdksekolah /Tdk tamat SD	SD	SMP	SMA	D3/S1	S2/S3		
umum.	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Kondisi polusi udara	Tidak bersih dan segar	2%	1%	1%	8%	3%	-	15%	Urutan 2
	Agak bersih dan segar	1%	-	5%	3%	2%	1%	12%	Urutan 3
	Bersih dan segar	3%	1%	14%	28%	23%	4%	73%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Fasilitas pelayanan air bersih	Tidak tersedia	3%	1%	2%	7%	1%	2%	16%	Urutan 2
	Tersedia tdak lancar	-	-	4%	7%	4%	1%	16%	Urutan 2
	Tersedia dan baik	3%	1%	14%	25%	23%	2%	68%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Fasilitas pelayanan listrik	Tidak ada	1%	1%	4%	6%	3%	2%	17%	Urutan 2
	Tersedi tapi sering padam	3%	-	1%	5%	1%	-	10%	Urutan 3
	Tersedia dan baik	2%	1%	15%	28%	24%	3%	73%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Kondisi keamanan lingkungan	Tidak aman	2%	1%	4%	5%	2%	1%	15%	Urutan 3
	Kadang terjadi pencurian & perampokan	2%	1%	1%	6%	3%	3%	16%	Urutan 2
	Aman	2%	-	15%	28%	23%	1%	69%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Kondisi terhadap banjir	Daerah rawan banjir	2%	-	5%	6%	2%	1%	16%	Urutan 3
	Kadang-kadang banjir	2%	1%	2%	16%	4%	1%	26%	Urutan 2
	Daerah bebas banjir	2%	1%	13%	17%	22%	3%	58%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Kondisi jalan ke daerah perumahan/ jalan masuk	Jauh dari jalan utama/ arteri	3%	1%	4%	6%	4%	2%	20%	Urutan 2
	Agak dekat jalan utama/ arteri	-	-	2%	4%	1%	-	7%	Urutan 3
	Dekat jalan utama/ arteri	3%	1%	14%	29%	23%	3%	73%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	
Kondisi jalan perumahan	Jalan tanah	1%	-	5%	8%	1%	-	15%	Urutan 2
	Jalan kerikil/ Paving blok	2%	1%	-	2%	4%	2%	11%	Urutan 3
	Jalan dengan perkerasan (aspal)	3%	1%	15%	29%	23%	3%	74%	Urutan 1
	Total	6%	2%	20%	39%	28%	5%	100%	

Sumber: Hasil Analisis 2004

2. Analisis Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV Dilihat Dari Sudut Pendapatan Keluarga Penghuni Perumahan

Sesuai dengan teori Burgess persepsi perumahan lebih banyak diakitkan dengan tingkat pendapatan dengan lokasi perumahan menurut masyarakat. Pilihan akan lokasi

berkaitan erat dengan tingkat penghasilan implikasi ekonominya terhadap biaya transportasi semakin dekat dengan lokasi aktivitas akan mengurangi pengeluaran.

Berdasarkan analisis tabulasi (lihat Tabel V.4), terlihat bahwa dengan tingkat pendapatan keluarga rendah kurang dari 1 juta, lebih mempertimbangkan faktor *oportunity* kesempatan untuk memiliki perumahan yang layak harga rumah yang murah (< 15 juta) responden lebih memilih lokasi perumahan yang dekat dengan lokasi kerja (1-5 km), mudah untuk mendapatkan angkutan umum serta tuntutan terhadap jalan perumahan yang beraspal baik. Smith menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi perumahan dekat lapangan kerja sebagai pilihan utama kemudian menyusul kejelasan status pemilikan rumah dan terakhir penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan.

Berdasarkan hasil analisis tabulasi silang (lihat Tabel V.4), responden dengan pendapatan antara 1 – 2 juta, memilih harga rumah yang murah (< 15 juta) dan kedekatan akses terhadap fasilitas pendidikan dan kesehatan (dekat/sekitar wilayah Kel. Hedam) dan dekat lokasi kerja (jaraknya < 5 km) serta kemudahan transportasi atau angkutan umum, merupakan faktor pilihan utama yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan di Perumnas IV Padang Bulan dengan prosentase jawaban responden terhadap faktor tersebut masing-masing sebesar 19%, 19%, 18%, 15%, 18%. Hal ini sesuai dengan teori Maslow bahwa semakin tinggi tingkat penghasilan atau kemakmuran seseorang makin tinggi pula kebutuhan yang diharapkan dari perumahan yang ia tempati.

Responden yang berpendapatan tinggi lebih dari 3 juta cenderung juga memilih lokasi perumahan dekat dengan tempat kerja, dekat dengan fasilitas pendidikan dan kesehatan, mudah mendapatkan angkutan umum. Harga rumah dengan tingkat pendapatan

yang cukup tinggi relatif tidak terlalu membebani mereka ini dilihat dari sebaran jawaban yang hampir merata (lihat Tabel V.4).

Dilihat dari analisis diatas semua tingkat pendapatan keluarga cenderung memilih kedekatan akses terhadap tempat kegiatannya seperti kedekatan terhadap fasilitas pendidikan, kesehatan, tempat kerja dan kondisi jalan perumahan Tingkat pendapatan sangat mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan dan permukiman yaitu berkaitan dengan implikasi ekonomi. Seseorang dengan tingkat pendapatan yang semakin tinggi lebih menekankan rasa aman dan kenyamanan.

TABEL V.4
FAKTOR PEMILIHAN PERUMAHAN PERUMNAS IV DENGAN
KARAKTER PENDAPATAN KELUARGA

Variabel terikat (Y)		Variabel bebas (X)						Total	Keterangan Pengaruh
		Pendapatan keluarga							
		< 1 juta	1 - 2 juta	2 - 3 juta	3 - 5 juta	5 - 7,5 juta	> 7,5 juta		
Harga rumah	Mahal > 35 juta	-	6%	5%	1%	3%	-	15%	Urutan 2
	Sedang 15 - 35 juta	5%	4%	-	4%	-	1%	14%	Urutan 3
	Murah < 15 juta	12%	19%	17%	15%	6%	2%	71%	Urutan 1
	Total	17%	29%	22%	20%	9%	3%	100%	
Jarak kefasilitas Pendidikan	Jauh (diluar wil. Kec. Abepura)	-	7%	4%	-	3%	-	14%	Urutan 2
	Sedang (Sekitar wil. Kec. Abepura)	3%	3%	1%	3%	-	1%	11%	Urutan 3
	Dekat (sekitar wil. Kel. Hedam)	14%	19%	17%	17%	6%	2%	75%	Urutan 1
	Total	17%	29%	22%	20%	9%	3%	100%	
Jarak ke fasilitas kesehatan	Jauh (diluar wil. Kec. Abepura)	3%	8%	3%	3%	1%	1%	19%	Urutan 2
	Sedang (Sekitar wil. Kec. Abepura)	1%	3%	3%	-	2%	-	9%	Urutan 3
	Dekat (sekitar wil. Kel. Hedam)	13%	18%	16%	17%	6%	2%	72%	Urutan 1
	Total	17%	29%	22%	20%	9%	3%	100%	
Jarak ke tempat kerja	Jauh 10 - 20 km	2%	9%	4%	3%	3%	-	21%	Urutan 2
	Sedang 5 - 10 km	3%	5%	2%	2%	-	1%	13%	Urutan 3
	Dekat < 5 km	12%	15%	16%	17%	6%	2%	66%	Urutan 1
	Total	17%	29%	22%	22%	9%	3%	100%	

Variabel terikat (Y)		Variabel bebas (X)						Total	Keterangan Pengaruh
		Pendapatan keluarga							
		< 1 juta	1 - 2 juta	2 - 3 juta	3 - 5 juta	5 - 7,5 juta	> 7,5 juta		
Kemudahan angkutan umum	Tidak ada	3%	8%	5%	3%	3%	1%	23%	Urutan 2
	Sukar mendapatkan	-	3%	1%	1%	-	-	5%	Urutan 3
	Mudah mendapatkan	14%	18%	16%	16%	6%	2%	72%	Urutan 1
	Total	17%	29%	22%	20%	9%	3%	100%	
Kondisi jalan perumahan	Jalan tanah	1%	7%	2%	2%	3%	-	15%	Urutan 2
	Jalan kerikil/ Paving blok	3%	2%	3%	2%	-	1%	11%	Urutan 3
	Jalan dengan perkerasan (aspal)	13%	20%	17%	16%	6%	2%	74%	Urutan 1
	Total	17%	29%	22%	20%	9%	3%	100%	

Sumber: Hasil Analisis 2004

3. Analisis Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV Dilihat Dari Sudut Pekerjaan Kepala Keluarga dan Cara Mencapai Lokasi Kerja Penghuni Perumahan

Dilihat dari sudut karakter penghuni perumahan tentang cara mencapai lokasi kerja baik orang yang berjalan kaki, naik sepeda motor, mobil pribadi ataupun yang naik angkutan umum, sebesar 66% responden cenderung mempertimbangkan jarak ketempat kerja yang dekat. Hubungan korelasi tertinggi sebesar 31% terlihat antara jarak ketempat kerja yang dekat dengan cara mencapai lokasi kerja menggunakan angkutan umum (lihat Tabel V.5).

Sedang untuk analisis melalui sudut jenis pekerjaan kepala keluarga, terlihat kecenderungan semua jenis pekerjaan penghuni perumahan membenarkan pertimbangan terhadap jarak ke tempat kerjanya yaitu lebih memilih dekat dengan tempat kerjanya.

Aksesibilitas ke tempat kerja merupakan faktor yang berpengaruh bagi seseorang dalam mempertimbangkan lokasi perumahan sebagai tempat tinggalnya, cara pandang ini dipengaruhi oleh karakter pekerjaan penghuni dan cara mencapai lokasi kerja. Masyarakat cenderung untuk memiliki rumah atau tempat tinggal yang dekat dengan lokasi aktivitas kegiatan sehari-harinya, hal ini berkaitan dengan efisiensi tenaga tidak terlalu melelahkan

dan waktu yang ditempuh lebih singkat saat berangkat kerja biaya transport lebih ekonomis/murah. Kemudahan untuk mendapatkan transportasi dan kedekatan jarak ketempat kerja merupakan daya tarik dari suatu lokasi perumahan, lokasi perumahan dengan keunggulan ini lebih diminati oleh masyarakat (calon penghuni).

TABEL V.5
FAKTOR PEMILIHAN PERUMAHAN PERUMNAS IV DENGAN
KARAKTER PEKERJAAN DAN CARA MENCAPAI LOKASI KERJA

Variabel bebas (X) (Karakteristik)		Variabel terikat (Y) (Faktor pemilihan)			Total
		Jarak ke tempat kerja			
		Dekat < 5 km	Sedang 5 - 10 km	Jauh 10 - 20 km	
Pekerjaan kepala keluarga	PNS	9%	2%	4%	15%
	TNI/POLRI	2%	-	-	2%
	Wiraswasta/pengusaha/karyawan	22%	1%	5%	28%
	Pedagang	15%	5%	6%	26%
	buruh industri/bangunan	8%	4%	5%	17%
	Pensiunan	10%	1%	1%	12%
	Total	66%	13%	21%	100%
	Keterangan Pengaruh	Urutan 1	Urutan 3	Urutan 2	
Cara mencapai lokasi kerja	Berjalan kaki	10%	2%	2%	14%
	Sepeda motor	17%	6%	6%	29%
	Mobil pribadi	8%	2%	2%	12%
	Angkutan umum (taksi)	31%	3%	11%	45%
	Total	66%	13%	21%	100%
	Keterangan Pengaruh	Urutan 1	Urutan 3	Urutan 2	

Sumber: Hasil Analisis 2004

4. Analisis Faktor Pemilihan Perumahan Perumnas IV Dilihat Dari Sudut Cara Mencapai Lokasi Kerja Penghuni Perumahan

Faktor Angkutan Umum yang mudah didapatkan merupakan kecenderungan penghuni perumahan (72%) dalam memilih lokasi perumahan terkait dengan karakter penghuni perumahan pergi ke tempat kerja yang dominan menggunakan angkutan umum (taksi) 45%. Terlihat korelasi tertinggi adalah antara faktor angkutan umum yang mudah didapatkan dengan cara mencapai lokasi kerja menggunakan angkutan umum (taksi) persentasenya 31% (lihat Tabel V.6).

Faktor kondisi jalan ke daerah perumahan atau jalan masuk ke perumahan Perumnas IV yang relatif dekat dari jalan utama/arteri merupakan kecenderungan penghuni perumahan (73%). Berdasarkan analisis terlihat ada kecenderungan bahwa hal ini berkaitan dengan karakter penghuni perumahan yang dominan ke tempat kerja dengan menggunakan angkutan umum terlihat hubungan korelasinya paling tinggi yaitu sebesar 33% (lihat Tabel V.6).

Faktor angkutan umum dan faktor kondisi jalan masuk perumahan sangat dipengaruhi oleh karakter penghuni perumahan dalam cara penghuni pergi ketempat kerjanya. Penghuni yang menggunakan angkutan umum dan berjalan kaki untuk mencapai tempat kerja sangat berkepentingan dengan mudahnya transportasi di sekitar lokasi perumahan juga hal ini dipengaruhi oleh kondisi jalan masuk ke daerah perumahan semakin baik dan dekat dengan jalan arteri kondisi jalan masuk perumahan maka angkutan umum akan mudah didapatkan ke daerah perumahan. (lihat Gambar 5.2).



GAMBAR 5. 2

KONDISI JALAN MASUK PERUMAHAN PERUMNAS IV

Sumber : Dokumentasi Penelitian 2004

Menurut Drabkin faktor yang berpengaruh dalam memilih lokasi perumahan diantaranya yaitu kemudahan transportasi dan tingkat pelayanan lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan baik dalam hal sarana dan prasarana.

TABEL V.6
FAKTOR PEMILIHAN PERUMAHAN PERUMNAS IV DENGAN KARAKTER CARA MENCAPAI LOKASI KERJA PENGHUNI PERUMAHAN

Variabel terikat (Y) (Faktor pemilihan lokasi perumahan)		Variabel bebas (X)/ Karakteristik				Total
		Cara mencapai lokasi kerja				
		Berjalan kaki	Sepeda motor	Mobil pribadi	Angutan umum (taksi)	
Kemudahan angkutan umum	Tidak ada	3%	8%	1%	11%	Urutan 2
	Sukar mendapatkan	-	1%	1%	3%	Urutan 3
	Mudah mendapatkan	11%	20%	10%	31%	Urutan 1
	Total	14%	29%	12%	45%	100%
Kondisi jalan ke daerah perumahan/ jalan masuk	Jauh dari jalan utama/ arteri	3%	8%	1%	8%	Urutan 2
	Agak dekat jalan utama/ arteri	1%	-	2%	4%	Urutan 3
	Dekat jalan utama/ arteri	10%	21%	9%	33%	Urutan 1
	Total	14%	29%	12%	45%	100%

Sumber : Hasil Analisis 2004

Sintesa

Dengan analisis diatas terlihat seseorang atau sebuah keluarga penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan untuk tempat tinggal sangat terpengaruh dengan status sosial ekonominya seperti pendidikan, penghasilan dan pekerjaan. Seseorang dengan tingkat status sosial ekonomi yang tinggi lebih leluasa dalam menentukan lokasi tempat tinggalnya, fungsi rumah merupakan simbol status yang diutamakan adalah faktor kenyamanan lingkungan perumahan, seseorang dengan status sosial ekonomi yang rendah lebih menekankan faktor aksesibilitas yaitu kedekatan jarak dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan, pemilikan rumah merupakan kesempatan untuk menaikkan status sosial ekonomi mereka, lokasi perumahan yang baik adalah yang mampu meningkatkan tingkat sosial ekonomi mereka pasca pembangunan perumahan selesai.

5.2 Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Perum Perumnas Dalam Memilih Lokasi Perumahan Perumnas IV di Daerah Padang Bulan

Pada penelitian ini sampel atau responden dari Perum Perumnas terdiri atas Manager Cabang Perum Perumnas Regional VII Cabang Papua dan Kepala Bagian Survei Pemilihan Lokasi. Analisis mengenai faktor yang mempengaruhi atau yang menjadi pertimbangan pada waktu memilih lokasi Perumahan Perumnas IV di Padang Bulan Kota Jayapura, didasarkan kepada hasil jawaban kuesioner dan hasil wawancara dengan pihak Perum Perumnas (lihat Lampiran H), yang selengkapnya akan dianalisis sebagai berikut.

1. Faktor Pertimbangan Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Prioritas Utama

Dari hasil pengisian kuesioner mengenai kesepakatan dalam menentukan prioritas pertimbangan pemilihan lokasi perumahan berdasarkan tingkat kepentingannya oleh responden kemudian dianalisis dengan uji keselarasan Kendall (lihat Lampiran J) maka didapatkan bahwa nilai signifikansi=0,005 kurang dari $\alpha=0,05$ berarti $H_0=$ Tidak ada keselarasan atau kesepakatan diantara para responden dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan ditolak, jadi ada kesepakatan atau keselarasan diantara para responden dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan lokasi perum Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.

Kemudian setelah terbukti ada keselarasan dilakukan perhitungan peringkat keselarasan dan berdasarkan nilai peringkat (*rank mean*) dapat dilihat urutan prioritas faktor dari yang terkecil sampai yang terbesar (lihat Tabel V.7) semakin kecil nilai *mean rank* berarti faktor tersebut menjadi prioritas utama. Faktor yang mempengaruhi pihak

Perum Perumnas dalam menentukan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan berdasarkan urutan prioritas dapat dilihat pada tabel berikut ini.

TABEL V.7
FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUM PERUMNAS
BERDASARKAN URUTAN PRIORITAS UTAMA

Variabel Faktor	Nilai Keselarasan (Mean Rank)	No. Urutan Prioritas
Bukan merupakan daerah konservasi	1,75	1
Bukan Merupakan daerah resapan air/rawa	2,25	2
Bukan merupakan daerah banjir	2,75	3
Bukan merupakan tanah produktif	3,25	4
Mendapatkan ijin prinsip	5,25	5
Mendapatkan ijin lokasi	5,75	6
Mendapatkan ijin mendirikan bangunan	7,00	7
Jauh dari lokasi industri/pabrik	8,00	8
Kemudahan pembebasan lahan	9,00	9
Kemudahan jarak capai ke fasilitas pendidikan	10,50	10
Kemudahan jarak capai ke fasilitas kesehatan	11,00	11
Kemudahan jarak capai ke tempat kerja	11,50	12
Kemudahan jarak capai ke pusat kota	13,00	13
Kemudahan pekerjaan tanah tidak ada cut and fill	14,50	14
Kondisi topografi tanah datar	15,50	15
Lingkungan yang aman dari gangguan kriminal dan Gerakan Pengacau Keamanan	15,50	16
Harga Jual tanah yang murah	16,50	17
Kemudahan jalan memasuki daerah lokasi perumahan	18,00	18
Kemudahan mendapatkan jaringan luar untuk pelayanan	19,00	19
Prospek pemasaran yang bagus dan berkembang	20,00	20
Lahannya luas	21,50	21
Pemandangan yang menarik	21,50	22

Sumber : Hasil Analisis 2004

Melihat urutan prioritas faktor yang dipertimbangkan Perum Perumnas dalam pemilihan lokasi perumahan, maka Perum Perumnas menempatkan aspek tanah/lahan sebagai prioritas utama yaitu faktor bukan merupakan daerah konservasi kemudian aspek kenyamanan yaitu faktor kondisi banjir dan aspek hukum dan peraturan.

2. Analisis Kualitatif Faktor Pengaruh.

Pada bagian ini analisis awal dilakukan dengan bantuan tabel distribusi frekuensi (lihat Lampiran H) dan kecenderungan jawaban responden dalam menilai kualitas faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan dapat dilihat dalam Tabel V.8 Analisis Kualitatif Faktor Yang Mempengaruhi Perum Perumnas Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan.

Dengan melihat analisis sebelumnya ada keterkaitan antara faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV dalam beberapa aspek yaitu: aksesibilitas, biaya, tanah/lahan, sarana dan prasarana, kenyamanan, hukum dan peraturan dan kebijakan/kepentingan tertentu.

Dilihat dari segi tanah/lahan faktor-faktor yang dipertimbangkan Perum Perumnas sebagai faktor yang mempengaruhi adalah : daerah konservasi, daerah resapan air, daerah tanah produktif, proses pembebasan lahan, kondisi pekerjaan tanah, kondisi topografi tanah, luas lahan dengan masing-masing faktor pada urutan prioritas 1, 2, 4, 9, 14, 15 dan 21 bila dilihat relatif tersebar urutan prioritasnya.

Perum Perumnas mempertimbangkan faktor-faktor ini sebagai faktor yang mempengaruhi dengan pemikiran penguasaan lahan/tanah dalam pengembangan perumahan merupakan hal yang sangat krusial/penting, penguasaan tanah/lahan di tempat yang tepat akan semakin menguntungkan Perum Perumnas. Sedapat mungkin menurut Budihardjo suatu lokasi perumahan tanahnya mudah dikerjakan dan tidak banyak pekerjaan *cut and fill*, bukan tanah produktif dan mempertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah, dari jawaban responden Perum Perumnas memilih lokasi yang bukan tanah produktif, bukan daerah resapan air, tanahnya mudah dikerjakan tidak banyak pekerjaan *cut and fill*.

TABEL V.8
ANALISIS KUALITATIF FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUM PERUMNAS
DALAM PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN

No Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
1	Daerah konservasi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tidak boleh 100% 	Terlihat bahwa 100% responden menyatakan bahwa daerah konservasi alam tidak dapat dijadikan perumahan. Hal ini menunjukkan lokasi Padang Bulan bukan daerah konservasi alam, sehingga kondisi ini cenderung mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan kota Jayapura. Yudohusodo menyatakan lokasi perumahan yang baik salah satunya adalah tidak mengganggu keseimbangan lingkungan artinya lokasi perumahan tidak boleh merupakan daerah konservasi alam.
2	Daerah resapan air/rawa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tidak boleh 100% 	Terlihat dari jawaban responden menyatakan daerah resapan air tidak boleh sebagai lokasi perumahan namun kondisi eksisting lapangan berbeda karena lokasi perumahan merupakan daerah resapan air/rawa terlihat bahwa Perum Perumnas agak mengabaikan faktor ini walaupun masuk pertimbangan utama, dari wawancara lapangan responden menyatakan bahwa lokasi ini terpilih sebagai lokasi perumahan karena setelah dilakukan penelitian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ternyata layak untuk dijadikan lokasi perumahan. Budihardjo dan Yudohusodo menyatakan bahwa tanah tempat reservoir atau resapan air sedapat mungkin tidak dijadikan lokasi perumahan, karena selain mengganggu keseimbangan lingkungan akan berdampak pada banjir.
3	Daerah banjir	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tidak boleh 100% 	Perum perumnas mempertimbangkan faktor ini mempengaruhi Jawaban responden bahwa multlak lokasi perumahan tidak boleh dibangun pada daerah banjir terkesan bertolak belakang

No Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
4	Tanah produktif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tidak boleh 100% 	<p>dengan kondisi eksisting, saat ini perumahan perumnas IV khususnya di Blok A, Blok B dan Blok C sering dilanda banjir, ternyata ada hal yang diabaikan oleh Perum Perumnas yaitu daerah tersebut dahulu merupakan bekas daerah reservoir air pada zaman Belanda namun karena Analisis Mengenai Dampak Lingkungan menyatakan layak maka daerah ini tetap terpilih sebagai lokasi perumahan. Budihardjo menyatakan bahwa lokasi perumahan sedapat mungkin bukan merupakan daerah banjir.</p> <p>Perum perumnas memperimbangan sebagai faktor yang mempengaruhi dan melihat lokasi perumahan di Padang Bulan terletak pada daerah bukan tanah produktif tetapi pada daerah rawa yang berarti lokasi perumahan ini sekarang memenuhi kriteria ini. Hal ini sesuai dengan pendapat Budihardjo bahwa lokasi perumahan yang baik adalah tanah yang tidak produktif, yang bila dikembangkan secara ekonomis telah sukar dikembangkan.</p>
5	Mendapatkan ijin prinsip	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mutlak perlu 100% 	<p>Berdasarkan jawaban responden maka mutlak diperlukan ijin prinsip dalam pemilihan dan pembangunan lokasi perumahan dari hasil wawancara kelengkapan ijin prinsip dikeluarkan oleh Menteri Perumahan dan Tenaga Kerja saat itu pada tahun 1992. Menurut Catanese suatu lokasi perumahan harus memenuhi hukum dan persyaratan bangunan.</p>
6	Mendapatkan ijin lokasi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mutlak perlu 100% 	<p>Berdasarkan jawaban responden kelengkapan dokumen ini mutlak perlu dari hasil wawancara ijin lokasi perumahan direkomendasikan oleh Bupati dengan surat rekomendasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jayapura No 513/861/Bupati tanggal 7 Juni 1994. Menurut Catanese suatu lokasi perumahan harus memenuhi hukum dan persyaratan.</p>

No Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
7	Mendapatkan ijin mendirikan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mutlak perlu 100% 	<p>bangunan</p> <p>Kelengkapan ijin mendirikan bangunan mutlak perlu dan menjadi faktor yang mempengaruhi, hasil jawaban responden kelengkapan ijin mendirikan bangunan mutlak diperlukan dan dari wawancara dengan responden menguatkan hal ini dengan telah dikeluarkannya ijin mendirikan bangunan oleh Walikota Jayapura saat itu pada tahun 1994 berdasarkan advis teknis dari Dinas Pekerjaan Umum No. 640/09/876 tanggal 12 Agustus 1994.</p>
8	Lokasi industri/pabrik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ agak dekat (sekitar kec. Abepura) 100% 	<p>Faktor ini agak mempengaruhi pertimbangan Perum Perumnas, dan jawaban responden lokasi perumahan boleh agak dekat lokasi industri yaitu seputaran Kec. Abepura (3-5 km), berdasarkan wawancara dan observasi lapangan industri yang berada di sekitar lokasi perumahan adalah industri kecil (home industri) yaitu percetakan batu bata, yang mana tingkat gangguan suara dan polusi udara terhadap perumahan relatif kecil dan tidak mengganggu. Konvensi Perserikatan Bangsa Bangsa menyatakan bahwa suatu perumahan harus bebas dari polusi udara dan kebisingan.</p>
9	Proses pembebasan lahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah dan lancar proses tahapan pembebasannya 100% 	<p>Berdasarkan wawancara di lapangan pembebasan lahan pada saat itu tidak berbelit-belit Pemerintah sangat mendukung karena kebutuhan perumahan sangat tinggi dan masyarakat setempat juga mendukung adanya perumahan di daerah tersebut, karena dengan adanya perumahan ini status harga tanah milik mereka akan meningkat dan ada peningkatan peluang kerja sehingga akan menambah penghasilan masyarakat setempat, maka pada saat pembebasan lahan tidak ada keberatan dari masyarakat setempat.</p>
10	Jarak capai ke fasilitas pendidikan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah dan 	<p>Faktor ini dipertimbangkan Perum Perumnas, lokasi yang</p>

No Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
11	Jarak capai ke fasilitas kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> dekat yaitu sekitar kelurahan Hedam 100% ▪ mudah dan dekat yaitu sekitar kelurahan Hedam 100% 	<p>terpilih sekarang dekat dengan fasilitas pendidikan, lokasi ini tepat berada Bagian Kawasan Kota C Kecamatan Abepura yang aktifitas kegiatan utamanya adalah pendidikan, SD, SMP, SMA dan Perguruan tinggi berdekatan dengan lokasi perumahan. Departemen Pekerjaan Umum dalam buku Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota mensyaratkan salah satunya lingkungan perumahan harus mudah aksesnya dengan fasilitas pendidikan.</p> <p>Perum Perumnas memperhitungkan akses yang paling dekat sebagai pilihan karena lokasi yang terpilih sekarang hanya ± 0,5 km dari Puskesmas dan ± 3 km dengan RSUD Abepura. Dari analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa variabel jarak capai ke fasilitas kesehatan cenderung mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan kota Jayapura. Dalam buku Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota Dep. PU suatu lingkungan perumahan harus mudah aksesnya dengan fasilitas kesehatan.</p>
12	Jarak capai ke tempat kerja	<ul style="list-style-type: none"> ▪ agak mudah dan dekat yaitu sekitar kecamatan Abepura 100% 	<p>Artinya kondisi tersebut cenderung menjadi pertimbangan oleh perum Perumnas. Teori Budihardjo menyatakan masyarakat rendah dan sedang lebih memilih lokasi perumahan yang lebih dekat dengan tempat kerja karena keterkaitan dengan implikasi ekonomi. Dari jawaban responden menyatakan Perum Perumnas menargetkan para penghuninya adalah mereka yang mempunyai tempat kerja dekat dengan Perumahan ± 6 Km an.</p>
13	Jarak capai ke pusat kota	<ul style="list-style-type: none"> ▪ agak mudah dan dekat yaitu sekitar kecamatan 	<p>Jawaban responden menyatakan bahwa Perum Perumnas cukup memperimbangan jarak dekat dengan pusat kota kecamatan saja, yang saat ini hanya berjarak ± 2 km ke pusat Kecamatan. Teori Drabkin mengatakan keinginan individu</p>

No Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
14	Kondisi pekerjaan tanah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ agak mudah dikerjakan dan sebagian <i>cut and fill</i> 100% 	<p>untuk tinggal dekat dengan pusat kota memang agak bias, Perum Perumnas menetapkan lokasinya agak jauh dari pusat kota \pm 16 km hal ini berkaitan dengan harga tanah yang semakin dekat dengan pusat kota (CBD) harga tanah semakin mahal, maka pilihan responden untuk hanya lebih dekat dengan ibukota kecamatan saja terlihat realistik.</p> <p>Sesuai dengan jawaban responden yang mutlak memilih faktor agak mudah dikerjakan dan hanya sebagian <i>cut & fill</i>. Yang jelas dengan pekerjaan tanah yang mudah biaya pembangunan konstruksi dapat lebih ditekan. Kenyataan lapangan menyatakan bahwa hanya sekitar 10% lahan perumahan yang merupakan pekerjaan <i>cut & fill</i>. Artinya dengan kondisi fisik tanah tersebut, perum Perumnas lebih condong berpendapat dalam membangun perumahan nantinya resiko yang dihadapi lebih sedikit dan tidak berat. Dari analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa variabel kondisi fisik tanah cenderung mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan kota Jayapura. Berdasarkan teori Budiharjo bahwa hal yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi perumahan salah satunya adalah lokasi lahan harus mudah dikerjakan dan tidak banyak pekerjaan galian dan timbunan (<i>cut & fill</i>).</p>
15	Kondisi topografi tanah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Datar 100% 	<p>Berdasarkan wawancara dengan responden, mereka mutlak memilih lahan datar sebagai lokasi perumahan, karena dengan lokasi tanah datar relatif mudah dalam teknis pelaksanaan pembangunannya dan pengaturan tapak perumahan hal ini sesuai dengan pendapat Bintarto dan Surastopo bahwa bentuk, luas dan batas tanah berpengaruh terhadap aspek lingkungan permukiman.</p>

No Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
16	Kondisi keamanan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ aman 100% 	<p>Artinya dengan kondisi tanah datar tersebut, perum Perumnas cenderung berpendapat cocok dan mudah dalam proses pembuatan perumahan. Dari analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa variabel kondisi topografi tanah cenderung mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan kota Jayapura.</p> <p>Khusus di Papua gangguan keamanan dan Gerakan Pengacau Keamanan (OPM) sangat diperhitungkan, oleh karena itu pihak perumnas berupaya lokasi lahan perumahannya berada agak ditengah kota dan tidak didaerah yang terpencil atau pinggir hutan. Pendapat ini bila dikaitkan dengan teori Amos Rapoport dan Yodhusodo yang menyatakan bahwa suatu lingkungan perumahan harus aman dan bebas dari gangguan kriminal, serta potensi konflik.</p>
17	Harga Jual tanah mentah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ murah dan terjangkau masyarakat umum 50% ▪ agak murah terjangkau masyarakat umum 50% 	<p>Sesuai dengan visi Perum Perumnas yang membangun perumahan untuk masyarakat kelas menengah ke bawah, maka untuk menekan harga jual rumah agar terjangkau oleh masyarakat menengah ke bawah harus dicari harga tanah mentah yang juga murah. Menurut Catanesse kriteria utama untuk pemilihan lokasi diantaranya adalah biaya yaitu harga tanah yang murah. Kondisi lokasi saat pembebasan masih merupakan hutan dan rawa dan juga agak jauh dari pusat kota sehingga harga jual tanah mentah masuk dalam toleransi Perum Perumnas.</p>
18	Kondisi memasuki daerah lokasi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah 100% 	<p>Perum Perumnas mempertimbangkan faktor ini mempengaruhi karena kondisi jalan yang baik dan mudah dimasuki akan semakin memperlancar pembangunan dan dari segi pemasarannya akan semakin meningkat. Hal ini diperkuat dengan pernyataan Bourne bahwa akses ke dekat jalan raya</p>

No Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
19	Kondisi mendapatkan jaringan luar untuk pelayanan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah 100% 	<p>utama harus mudah sehingga penghuni perumahan mudah dalam mendapatkan transportasi.</p> <p>Pihak Perumnas sangat berkepentingan dalam hal mengakses jaringan pelayanan prasarandari luar, seperti jaringan listrik, air dan telepon, semakin mudah pihak perumnas mendapatkan akses jaringan maka kecenderungan untuk memilih lokasi yang dekat dengan jaringan luar akan semakin tinggi.</p>
20	Kondisi Prospek pemasaran	<ul style="list-style-type: none"> ▪ berkembang 100% 	<p>Faktor ini dipertimbangkan sebagai faktor yang mempengaruhi. Berdasarkan wawancara dengan responden kondisi eksisting saat ini perumahan di Perumnas IV telah terjual habis 3 tahun sejak pembangunannya selesai, dan perkembangan yang ada saat ini daerah sekitar telah penuh dengan perumahan yang dibangun pengembang lainnya dan kompleks perumahan instansi, sehingga meningkatkan harga jual rumah terhitung nilai rumah saat ini telah naik 3 kali lipat dari harga semula. Kenyataan ini sesuai dengan teori Budihardjo menyatakan suatu lokasi perumahan harus disukai oleh calon pembeli dan menguntungkan pengembang</p>
21	Kondisi Luas Lahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 – 15 hektar 100% 	<p>Berdasarkan hasil wawancara dengan Perum Perumnas, dengan kondisi luasan 0–15 Ha pihak Perum Perumnas melihat penetapan ijin lokasi cukup dari Bupati atau Walikota saja sehingga tidak berbelit-belit urusannya kelengkap yang lebih tinggi. Hal lain mencari lahan datar di kota Jayapura cukup sulit, dengan luasan tersebut maka untuk mencari lokasi lahan perumahan relatif mudah dicari. Kenyataannya luas lahan Perumahan Perum Perumnas saat ini adalah 17,5 Ha tidak terlalu meleset jauh dari pertimbangan Perum Perumnas. Artinya dengan luas lahan tersebut, dianggap cukup oleh perum Perumnas untuk membangun perumahan bagi kalangan</p>

No Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
22	Kondisi Pemandangan (View)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indah dan menarik 50% ▪ agak indah dan menarik 50% 	<p>masyarakat ekonomi bawah dan menengah. Berarti dapat disimpulkan bahwa variabel luas lahan cenderung mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan kota Jayapura.</p> <p>Berdasarkan wawancara dan jawaban kuesioner pihak Perum Perumnas cenderung mempertimbangkan pemandangan (view) yang indah dan menarik mempunyai nilai jual yang lebih. Menurut Catanese, dari segi estetika pemandangan (view) yang menarik akan meningkatkan harga jual bagi pengembangan dan menjadi daya tarik suatu lokasi bagi masyarakat untuk menjadi penghuni perumahan tersebut</p>

Sumber : Hasil Analisis 2004.

Yudohusodo lebih menekankan pada keadaan topografi tanah yang tidak boleh berada pada daerah lereng, mudah pembebasan lahannya dan harga tanah yang murah, dari jawaban responden Perum Perumnas mengutamakan memilih lokasi perumahan yang bukan daerah konservasi, kondisi topografi tanah yang datar karena mudah pekerjaannya, proses pembebasan lahannya tidak berbelit mudah dan lancar serta luas lahan antar 1- 15 Ha sehingga mudah mendapatkan ijin lokasi dan cukup rekomendasi dari pemerintah daerah setempat.

Dari segi aksesibilitas Perum Perumnas mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi yaitu : jarak capai ke fasilitas pendidikan, jarak capai ke fasilitas kesehatan, jarak capai ke tempat kerja dan jarak capai ke pusat kota berada dengan urutan prioritas nomor 10, 11, 12 dan 13. Kemudahan aksesibilitas atau jarak sangat mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, menurut Budihardjo aksesibilitas sangat penting bagi masyarakat rendah dan menengah mempunyai implikasi ekonomi karena keterkaitannya dengan tempat kerja dan fasilitas sosial, jarak yang jauh akan menambah prosentase pengeluaran, menurut Burgess faktor lokasi sangat penting kaitannya dengan tingkat penghasilan, pilihan lokasi akan hunian umumnya berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, menurut Luhst daya tarik suatu lokasi ditentukan oleh aksesibilitas yaitu kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pendidikan, kesehatan dan lain-lain.

Sejajar dengan teori diatas Perum Perumnas mempertimbangkan segi aksesibilitas sebagai faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan yaitu sedapat mungkin dekat dengan fasilitas-fasilitas pelayanan sosial dan tempat kerja, visi Perum Perumnas adalah membangun perumahan untuk masyarakat menengah kebawah yang mempunyai

penghasilan terbatas, semakin dekat dengan lokasi fasilitas sosial dan tempat kerja akan semakin baik lokasi perumahan tersebut.

Faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dalam memilih lokasi perumahan dari keterkaitan aspek Hukum dan Peraturan, diantaranya yang cukup dipertimbangkan yaitu : mendapatkan ijin prinsip, mendapatkan ijin lokasi dan mendapatkan ijin mendirikan secara berurutan prioritas pada nomor 5, 6 dan 7 hal ini menandakan konsistensi Perum Perumnas dalam mematuhi dan mempertimbangkan aspek hukum dan peraturan.

Perum Perumnas yang merupakan perpanjangan tangan pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan perumahan sangat mempertimbangkan faktor-faktor hukum dan peraturan dan berpendapat bahwa ijin prinsip, ijin lokasi dan ijin mendirikan bangunan mutlak perlu dalam pemilihan lokasi. Suatu lokasi perumahan menjadi pilihan tetap setelah sah secara hukum dan peraturan yaitu ijin prinsip dari Menteri Perumahan, ijin lokasi dan ijin mendirikan bangunan dari bupati/walikota setempat maka setelah semua ini lengkap pelaksanaan pembangunan perumahan dapat mulai dibangun. Catanesse memberikan pandangan dalam pemilihan lokasi perumahan kriteria utama diantaranya kepatuhan terhadap hukum/peraturan dan lingkungan

Faktor-faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dalam pemilihan lokasi perumahan dari aspek biaya adalah faktor harga jual tanah mentah. Jawaban Perum Perumnas menyiratkan kecenderungan ini yaitu memilih lokasi perumahan dengan harga jual tanah mentah yang murah dan terjangkau masyarakat umum. Perum Perumnas mempertimbangkan faktor harga tanah berkaitan dengan harga jual rumah jadi kepada masyarakat, semakin murah harga tanah implikasinya harga jual rumah jadi juga murah. Catanesse mengatakan bahwa dalam pemilihan lokasi perumahan biaya merupakan kriteria utama yang dimaksud dengan biaya disini adalah harga tanah yang murah.

Faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dalam pertimbangan pemilihan lokasi perumahan dilihat dari aspek sarana dan prasarana, diantaranya yang dipertimbangkan yaitu : kondisi jalan memasuki daerah lokasi perumahan dan kondisi kemudahan mendapatkan jaringan luar untuk pelayanan dengan urutan prioritas 18 dan 19.

Perum Perumnas berpendapat semakin mudah jalan untuk memasuki lokasi perumahan, maka semakin menarik lokasi perumahan tersebut. Pertimbangannya adalah semakin mudah memasuki lokasi perumahan, masyarakat akan tertarik untuk mendatangi kawasan perumahan tersebut. Untuk mendukung sarana dan prasarana fasilitas perumahan yang akan dibangun seperti air, listrik dan telepon, Perum Perumnas sangat mempertimbangkan faktor kemudahan dalam mendapatkan sambungan dengan jaringan luar. Lokasi perumahan sebaiknya dekat dengan sumber jaringan luar serta mudah penyambungannya dengan jaringan listrik PLN, air bersih PDAM dan Telepon TELKOM. Penyambungan ke jaringan luar yang dekat serta mudah, dapat mengurangi biaya pembangunan seminim mungkin. Implikasinya harga jual rumah menjadi lebih murah dan terjangkau masyarakat umum.

Faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dari aspek kebijaksanaan dan kepentingan yaitu faktor prospek pemasaran dan faktor pemandangan (*view*) dengan urutan prioritas pertimbangan 20 dan 22.

Perum Perumnas disamping mempunyai misi sosial yaitu menjual harga rumah semurah mungkin dan terjangkau masyarakat menengah ke bawah juga berkeinginan mendapatkan untung. Perum Perumnas dalam memilih lokasi perumahan mencari lahan yang mempunyai prospek pemasaran bagus dan berkembang. Kawasan atau daerah setelah dimasuki Perum Perumnas pada umumnya menjadi kawasan yang berkembang, dampaknya meningkatkan nilai ekonomis lahan/tanah pada kawasan tersebut. Budiharjo

berpendapat pengembang perumahan sangat mempertimbangkan suatu lokasi perumahan dengan prospek pemasaran yang berkembang. Lokasi yang disukai masyarakat akan lebih mudah penjualannya, sehingga menguntungkan pengembang. Pemasaran perumahan dipengaruhi juga oleh pemandangan (*view*) disekitar lokasi perumahan. Teori Catanesse mengatakan bahwa pemandangan (*view*) yang menarik akan semakin meningkatkan nilai jual dan daya tarik suatu lokasi perumahan.

Dari aspek kenyamanan Perum Perumnas mempertimbangkan faktor kondisi banjir pada urutan prioritas ketiga. Jawaban responden menyatakan bahwa suatu lokasi perumahan tidak boleh berada pada daerah banjir (100%). Kenyataannya kondisi faktual lokasi Perumahan Perumnas IV saat ini berada pada daerah resapan air/raja yang rawan banjir. Faktor daerah resapan air/raja agak diabaikan oleh Perum Perumnas, melalui penelitian analisis mengenai dampak lingkungan kawasan Padang Bulan dinyatakan layak sebagai daerah perumahan dan bebas banjir.

Menurut Perum Perumnas banjir yang melanda lokasi perumahan Perumnas IV, diperkirakan akibat kerusakan lingkungan di sekitar lokasi perumahan akibat ulah manusia yang merambah hutan dan membuang sampah sembarangan. Juga akibat pengembangan kompleks perumahan baru di sekitar lokasi Perumnas IV yang tak terarah tanpa memperhatikan keseimbangan lingkungan.

Pendapat Perum Perumnas terhadap faktor penyebab terjadinya banjir di Perumahan Perumnas IV dapat dilihat pada tabel berikut ini.

TABEL V. 9
PANDANGAN PERUM PERUMNAS TERHADAP PENYEBAB BANJIR

Faktor penyebab banjir

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Kerusakan lingkungan ulah manusia	2	66.7	66.7	66.7
Pengembangan sekitar lokasi yg takterarah(lokalasi diatas perumahan)	1	33.3	33.3	100.0
Total	3	100.0	100.0	

Sumber : Hasil Analisis 2004

Akibat ketidak disiplin manusia yang membuang sampah sembarangan terjadi pendangkalan pada embung dan penyumbatan saluran goa alam bawah tanah dengan sampah sehingga mengakibatkan aliran pembuangan air hujan tidak lancar mengalir ke kali/sungai yang menuju ke laut dapat dilihat pada Gambar 5.3 dan Gambar 5.4



GAMBAR 5.3
EMBUNG YANG KOTOR DAN
MENGALAMI
PENDANGKALAN



GAMBAR 5.4
MULUT GOA SALURAN
BAWAH TANAH YANG
TERSUMBAT SAMPAH

Sumber : Dokumentasi Penelitian 2004

Perum Perumnas berpendapat lokasi perumahan ini masih layak sebagai kawasan perumahan, untuk menangani banjir yang terjadi maka program yang dilakukan oleh Perum Perumnas adalah pembangunan dan perbaikan saluran pengendali banjir. Dengan

terjadinya banjir di Perumnas IV, Perum Perumnas telah belajar banyak sehingga lokasi perumahan yang akan datang tidak terkesan salah pilih lokasi dengan lebih memperhatikan faktor-faktor pemilihan lokasi seperti hasil penelitian ini.

5.3 Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Pemerintah Daerah Dalam Memilih Lokasi Perumahan Perumnas IV di Daerah Padang Bulan

Pada penelitian ini, sampel diwakili oleh Instansi Bappeda dengan para pejabat terkait sebagai responden. yaitu pejabat Bappeda aktif, pensiunan pejabat Kepala Bappeda Kabupaten Jayapura saat itu dan Kepala Dinas Tata Kota mantan pejabat Kepala Bappeda kota saat itu, kemudian selanjutnya diberi kuesioner atau pertanyaan dan wawancara sehingga pada akhirnya diperoleh jawaban yang berkenaan dengan permasalahan penelitian.

1. Analisis Faktor Pertimbangan Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Prioritas Utama

Dari hasil pengisian kuesioner mengenai kesepakatan dalam menentukan prioritas pertimbangan berdasarkan tingkat kepentingannya oleh pihak Pemda dan setelah dilakukan analisis dengan uji keselarasan Kendall (lihat Lampiran M) didapatkan bahwa nilai signifikansi = 0,002 kurang dari $\alpha=0,05$, jadi H_0 = Tidak ada keselarasan atau kesepakatan diantara para responden dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan ditolak, artinya ada kesepakatan atau keselarasan diantara para responden dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan lokasi perum Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura .

Kemudian setelah terbukti ada keselarasan dilakukan perhitungan peringkat keselarasan berdasarkan analisis dapat dilihat urutan *mean rank* dari yang terkecil sampai

yang terbesar (lihat Tabel V.10), semakin kecil nilai *mean rank* berarti faktor tersebut menjadi prioritas utama. Sehingga didapatkan urutan prioritas faktor yang menjadi pertimbangan pihak Pemerintah Daerah dalam menentukan lokasi perum Perumnas IV Padang Bulan yang dapat dilihat pada Tabel V.10 Faktor Yang Mempengaruhi Pemerintah Daerah Berdasarkan Urutan Prioritas Utama.

TABEL V.10
FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMERINTAH DAERAH
BERDASARKAN URUTAN PRIORITAS UTAMA

Variabel Faktor	Nilai Keselarasan (Mean Rank)	No. Urutan Prioritas
Harga tanah yang murah	3,75	1
Kondisi topografi tanah datar	4,50	2
Kesesuaian fungsi lahan peruntukan/Rencana Umum Tata Ruang	4,75	3
Lahannya luas	4,75	4
Kemudahan pembebasan lahan	5,00	5
Bukan merupakan tanah produktif	6,75	6
Kemudahan jarak capai ke kantor pemerintah	7,50	7
Mendapatkan ijin prinsip	8,00	8
Kemudahan jarak capai ke fasilitas pendidikan	8,75	9
Kemudahan jarak capai ke fasilitas kesehatan	10,00	10
Mendapatkan ijin lokasi	10,75	11
Bukan merupakan daerah konservasi alam	11,25	12
Mendapatkan ijin mendirikan bangunan	12,25	13
Memenuhi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan	12,25	14
Lingkungan yang aman dari gangguan kriminal dan Gerakan Pengacau Keamanan	12,50	15
Kemudahan pekerjaan tanah tidak ada <i>cut and fill</i>	13,25	16
Bukan merupakan daerah banjir	17,00	17

Sumber : Hasil Analisis 2004

Dari analisis di atas jelas terlihat ada faktor yang tidak dipertimbangkan oleh Pemerintah Daerah dalam memilih dan menentukan lokasi perumahan Perumnas IV di Padang Bulan Kelurahan Hedam kota Jayapura yaitu **faktor kondisi daerah bekas resapan air/rawa**, jika dilihat dari segi *historis* lokasi perumahan adalah bekas daerah resapan air/rawa bahkan pada zaman Belanda daerah tersebut dijadikan pusat pengambilan

air yang didistribusi. Kondisi ini jelas sewaktu-waktu akan menimbulkan resiko jika dijadikan lokasi perumahan dan permukiman, seperti banjir, pengikisan tanah ataupun yang lainnya.

Koestoer mengatakan pemerintah daerah dalam memilih lokasi perumahan harus memperhitungkan kesesuaian fungsi lahan peruntukan dan dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota fenomena ini tidak ditangkap oleh Pemerintah Daerah sehingga lokasi Perumnas IV berada pada daerah resapan air/rawa.

2. Analisis Kualitatif Faktor Pengaruh Pemerintah Daerah

Analisis ini untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Pemerintah Daerah dalam memilih dan menetapkan daerah Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV selengkapnya akan dijabarkan pada Tabel V.11 Analisis Kualitatif Faktor Yang Mempengaruhi Pemerintah Daerah Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan.

Ada keterkaitan antar faktor-faktor tersebut dalam beberapa aspek yaitu: biaya, tanah/lahan, hukum dan peraturan, aksesibilitas, sarana dan prasarana, kenyamanan, dan kebijakan/kepentingan tertentu. Faktor prioritas pertama pertimbangan Pemerintah Daerah adalah aspek biaya yaitu faktor harga jual tanah mentah. Pemerintah Daerah mempertimbangkan faktor harga tanah karena hal ini merupakan masalah yang cukup krusial di Papua khususnya Jayapura, tanah/lahan kosong di Jayapura masih banyak dimiliki oleh suku-suku pribumi Papua yang merupakan tanah hak ulayat adat. Harga jual tanah mentah sangat tergantung dengan kehendak dewan adat hanya pemerintah daerah yang dapat membeli tanah hak ulayat tersebut dengan harga murah dan terjangkau, seringkali terjadi keributan antar anggota suku/klan dalam negoisasi harga tanah karena mereka menuntut harga yang sangat tinggi.

TABEL V.11
ANALISIS KUALITATIF FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMERINTAH DAERAH
DALAM PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN

Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
1	Harga tanah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ murah dan terjangkau 75% ▪ agak murah 25% 	<p>Dengan harga tanah yang murah akan menekan biaya menjadi lebih ekonomis sehingga harga jual rumah menjadi tidak tinggi. Berdasarkan jawaban responden Pemerintah Daerah cenderung memilih harga yang murah dan terjangkau masyarakat, kestabilan harga sangat mempengaruhi nilai jual rumah nantinya sehingga visi pemerintah untuk menyediakan rumah bagi kalangan menengah ke bawah terpenuhi. Harga tanah yang murah menurut Catanese merupakan salah satu kriteria yang paling utama dalam pemilihan lokasi perumahan.</p>
2	Kondisi topografi tanah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ datar 75% ▪ berbukit 25% 	<p>Kondisi topografi datar relatif lebih mudah dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan dari segi perencanaan tapak perumahan mudah pengaturannya. Berdasarkan advis teknis dari Dinas Pekerjaan Umum saat itu kondisi topografi tanah lokasi perumahan relatif datar, kemiringan tanah 1-31% hanya sekitar 10 % saja dari luas kesetruhan, dengan kondisi tanah seperti ini lokasi perumahan sudah tepat sebagai tempat pembangunan Perumahan. Menurut Amos Rapoport dan Catanese topografi tanah merupakan salah satu faktor yang diperhitungkan dalam pemilihan lokasi perumahan.</p>
3	Kesesuaian fungsi lahan peruntukan dan Rencana Umum Tata Ruang	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hanya sebagian 75% ▪ sesuai 25% 	<p>Pembangunan lingkungan perumahan disuatu lokasi hanya boleh dilakukan pada pada lokasi yang telah diperuntukkan dan disetujui bagi perumahan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan dan disahkan oleh pemerintah daerah. Dari jawaban responden ternyata cenderung sebagian faktor ini mempengaruhi berarti Pemerintah Daerah agak mengabaikan kesesuaian fungsi lahan dalam melakukan pembangunan. Kondisi eksisting di lapangan membuktikan bahwa lokasi perumahan sekarang berada pada daerah bekas reservoir air/irawa. Menurut</p>

Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
4	Luas lahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 – 15 hektar 75% ▪ tidak menjawab 25% 	<p>Koestor Pemerintah Daerah dalam pemilihan lokasi perumahan faktor yang diperhitungkan adalah kesesuaian dengan Rencana Umum Tata Ruang dan fungsi lahan peruntukan.</p> <p>Dengan luasan lahan 1- 15 Ha dianggap cukup oleh Pemerintah Daerah untuk membangun perumahan bagi kalangan masyarakat ekonomi menengah ke bawah, ijin lokasi untuk luasan tersebut cukup direkomendasi oleh Pemerintah Daerah sehingga tidak perlu ke Provinsi atau Pemerintah Pusat.</p>
5	Proses pembebasan lahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah dan lancar 75% ▪ agak mudah dan lancar 25% 	<p>Kemudahan pembebasan lahan merupakan hal yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan, karena semakin mudahnya pembebasan lahan akan menekan biaya lebih ekonomis. Dari jawaban responden terlihat bahwa Pemerintah Daerah dalam proses tahapan pembebasan lahan cenderung memilih lahan yang mudah dan lancar pembebasannya. Berdasarkan wawancara dengan responden pada saat pembebasan lahan tidak ada keberatan dari masyarakat setempat yang lahannya dibebaskan pula ganti rugi yang diberikan oleh Perum Perumnas sesuai dengan harga pasar saat itu.</p>
6	Tanah produktif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dapat diabaikan 25% ▪ hanya sebagian 50% ▪ tidak boleh 25% 	<p>Berdasarkan jawaban responden. Pemerintah daerah tidak terlalu memperhatikan tanah produktif hal ini disebabkan lahan di Papua masih banyak yang dapat dikembangkan. Kondisi eksisting lokasi perumahan saat ini memang terletak pada daerah yang tanahnya tidak produktif yaitu daerah rawa. Lokasi perumahan yang baik adalah tanah yang tidak produktif, yang bila dikembangkan secara ekonomis telah sukar dikembangkan.</p>
7	Jarak capai ke kantor pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah dan dekat 75% ▪ agak dekat 25% 	<p>Jarak capai ke kantor Pemerintah menurut Yudhusodo merupakan salah satu kriteria utama dalam pemilihan lokasi perumahan, Pemerintah Daerah ternyata cenderung memilih lokasi Perumahan yang dekat dengan kantor pemerintah, dengan lokasi perumahan dekat dengan kantor pemerintah diharapkan kinerja pegawai akan lebih produktif.</p>

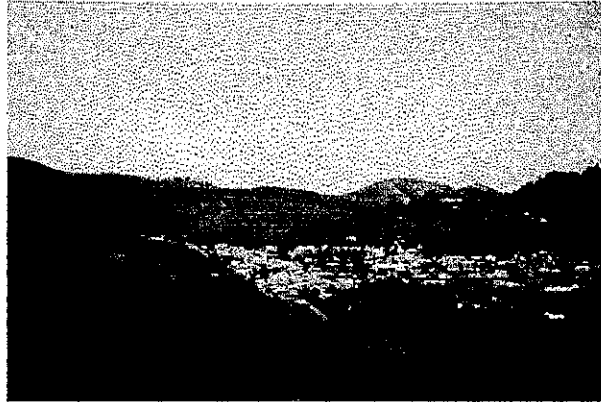
Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
8	Mendapatkan ijin prinsip	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mutlak perlu 100% 	<p>Berdasarkan observasi dan wawancara di lapangan, lokasi perumahan eksisting berada ± 16 km dari pusat kota/pusat pemerintahan hal ini berkaitan dengan harga tanah yang mahal di pusat kota dan tanah datar yang luas sangat sulit. Menurut Burgess pilihan lokasi hunian umumnya akan mendekati lokasi aktivitas namun dalam perkembangan penggunaan lahan di perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan.</p> <p>Lokasi perumahan harus memenuhi hukum dan persyaratan bangunan dan berdasarkan jawaban responden kelengkapan dokumen ini mutlak perlu serta dari hasil wawancara dengan responden ijin prinsip dikeluarkan oleh Menteri Perumahan dan Tenaga Kerja saat itu pada tahun 1992.</p>
9	Jarak capai ke fasilitas pendidikan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah dan dekat 100% 	<p>Pemerintah Daerah akses yang paling dekat sebagai pilihan yang mempengaruhi, terbukti lokasi ini berada di Kecamatan Abepura yang merupakan Bagian Kawasan Wilayah Kota C dengan aktifitas kegiatan utamanya di Pendidikan, universitas negeri hanya berjarak ± 1 km. Dalam buku Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota Departemen Pekerjaan Umum mensyaratkan lingkungan perumahan harus mudah aksesnya dengan fasilitas pendidikan.</p>
10	Jarak capai ke fasilitas kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah dan dekat 50% ▪ agak mudah dan dekat 50% 	<p>Pemerintah Daerah memperhitungkan akses yang paling dekat sebagai pilihan karena lokasi yang terpilih sekarang hanya ± 0,5 km dari Puskesmas dan ± 3 km dengan RSUD Abepura. Dalam buku Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum salah satunya mensyaratkan lingkungan perumahan harus mudah aksesnya dengan fasilitas kesehatan.</p>
11	Mendapatkan ijin lokasi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mutlak perlu 100% 	<p>Suatu lokasi perumahan harus memenuhi hukum dan persyaratan bangunan hasil jawaban responden menyatakan ijin lokasi mempengaruhi pertimbangan dalam memilih lokasi, berdasarkan hasil wawancara dengan responden ijin lokasi dikeluarkan oleh Bupati</p>

Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
12	Daerah konservasi alam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dapat diabaikan 25% ▪ hanya sebagian 25% ▪ tidak boleh 50% 	<p>Jayapura saat itu dengan surat rekomendasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jayapura No 513/861/Bupati tanggal 7 Juni 1994.</p> <p>Pernyataan tidak boleh dibangun perumahan jika daerah tersebut adalah daerah konservasi persentasenya lebih tinggi, maka hal ini menunjukkan bahwa variabel bukan daerah konservasi alam cenderung dipertimbangkan oleh Pemda. Hal ini sependapat dengan Yudohusodo yang menyatakan lokasi perumahan yang baik salah satunya adalah tidak mengganggu keseimbangan lingkungan artinya lokasi perumahan tidak boleh merupakan daerah konservasi alam.</p>
13	Mendapatkan ijin mendirikan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mutlak perlu 100% 	<p>Berdasarkan jawaban responden faktor ini mutlak mempengaruhi, hasil wawancara dengan responden ijin mendirikan bangunan dikeluarkan oleh Walikota Jayapura saat itu pada tahun 1994. Menurut Catanese suatu lokasi perumahan harus memenuhi hukum dan persyaratan bangunan</p>
14	Memenuhi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mutlak perlu 100% 	<p>Kelengkapan Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan diperlukan untuk mengetahui dampak lingkungan yang akan terjadi bila dibangun perumahan pada daerah tersebut dan menurut Catanese suatu lokasi perumahan harus memenuhi hukum dan persyaratan bangunan. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan telah dilakukan oleh Perum Perumnas sebagai pemohon pada tahun 1993 dan berdasarkan hasil analisis dampak lingkungan lokasi perumahan layak untuk dibangun dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan.</p>
15	Kondisi lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aman 75% ▪ kadang aman 25% 	<p>Pendapat ini bila dikaitkan dengan teori Amos Rapoport dan Yudohusodo yang menyatakan bahwa suatu lingkungan perumahan harus aman dan bebas dari gangguan kriminal, serta potensi konflik. Khusus di Papua gangguan keamanan dari Gerakan Pengacau Keamanan juga sangat diperhitungkan, oleh karena itu pihak perumnas berupaya lokasi lahan perumahannya berada agak ditengah kota dan tidak didaerah yang terpencil atau pinggir hutan. Dilihat dari kondisi eksisting perumahan sekarang lokasinya terletak pada daerah pinggir kota pada daerah</p>

Prioritas	Faktor Yang Mempengaruhi	Komposisi Jawaban	Analisis Kualitatif
16	Kondisi pekerjaan tanah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mudah tidak ada <i>cut and fill</i> 25% ▪ agak mudah hanya sebagian <i>cut and fill</i> 75% 	<p>perkembangan Bagian Wilayah Kota C dan dekat dengan instalasi militer.</p> <p>Dari jawaban responden ternyata pemerintah daerah dalam memilih lokasi perumahan cenderung memilih tanah yang agak mudah hanya sebagian pekerjaan <i>cut and fill</i>, ini agak sedikit bertentangan dengan pendapat dari Budihardjo bahwa tanah yang mudah dikerjakan dari segi teknis pelaksanaan adalah tanah yang tidak banyak pekerjaan <i>cut & fill</i> nya.</p> <p>Berdasarkan wawancara ternyata Pemerintah Daerah memilih tanah yang agak mudah dan hanya sebagaian pekerjaan <i>Cut & fill</i> berdasarkan pertimbangan kondisi topografi Kota Jayapura yang lahan datarnya hanya sekitar 25 % dari luas keseluruhan kota sehingga agak sulit mencari lahan/tanah yang bebas dari pekerjaan <i>cut & fill</i>.</p>
17	Daerah banjir	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hanya sebagian 75% ▪ tidak boleh 25% 	<p>Berdasarkan observasi dan wawancara di lapangan serta kuesioner yang disebarakan di masyarakat, banjir di perumnas terjadi akibat mengabaikan sejarah lokasi lahan tersebut yang merupakan daerah bekas reservoir air/ruwa, perum perumnas dan pemerintah daerah agak mengabaikan karena memang pilihan lokasi perumahan yang ideal yaitu luas dan datar sangat terbatas di Kota Jayapura.</p> <p>Kelengkapan ijin prinsip, ijin lokasi dan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan semuanya memenuhi persyaratan dan diberikan, Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang dilakukan Perum Perumnas saat itu memang hanya seluas 15 Ha dan berdasarkan hasil penelitian layak sebagai lokasi perumahan. Namun saat Pemerintah daerah mengijinkan pembangunan perumahan kepada para pengembang dan instansi yang turut membangun perumahan di sekitar lokasi Perumnas IV ternyata Analisis Mengenai Dampak Lingkungan tidak dilakukan karena rata-rata luas lahan perumahan yang baru hanya seluas 8 Ha, seharusnya Pemerintah Daerah menyikapi dengan mengadakan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan secara keseluruhan pada kawasan lembah tersebut.</p>

Dilihat dari aspek tanah/lahan faktor-faktor yang dipertimbangkan Pemerintah Daerah sebagai faktor yang mempengaruhi adalah: kondisi topografi tanah, luas lahan, proses pembebasan lahan, daerah tanah produktif, daerah konservasi alam dan kondisi pekerjaan tanah, urutan prioritas faktor relatif tersebar yaitu pada urutan 2, 4, 5, 6, 12 dan 16. Berdasarkan pendapat para pakar, Yudohusodo menekankan pada keadaan topografi tanah yang tidak boleh berada pada daerah lereng, mudah pembebasan lahannya serta harga tanah yang murah sedangkan Budihardjo sedapat mungkin suatu lokasi perumahan tanahnya mudah dikerjakan tidak banyak pekerjaan *cut and fill*, bukan merupakan tanah produktif dan mempertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air/rawa. Bagi Catanese faktor harga tanah murah merupakan kriteria dalam menentukan suatu lokasi perumahan.

Mendapatkan lahan yang luas, datar, bukan tanah konservasi, produktif maupun daerah resapan air/rawa seperti halnya diatas untuk lokasi perumahan di Kota Jayapura merupakan hal yang sulit karena faktor geografi Kota Jayapura yang sebagian besar berbukit dan hutan. Untuk mendapatkan lahan bagi lokasi perumahan Pemerintah Daerah akhirnya agak mengabaikan faktor daerah resapan air sehingga lokasi perumahan sekarang beradadi Padang Bulan di daerah lembah yang dikelilingi perbukitan serta agak datar (lihat gambar 5.5) namun merupakan daerah resapan air/rawa pertimbangan ini diambil setelah dilakukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dan dinyatakan layak sebagai lokasi perumahan dan permukiman.



GAMBAR 5.5
LOKASI PERUMAHAN PERUMNAS IV DI LEMBAH DAN
DI KELILINGI PEBUKITAN

Sumber : Dokumentasi Penelitian 2004

Kemudahan aksesibilitas atau jarak sangat mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, menurut Budiharjo aksesibilitas sangat penting bagi masyarakat rendah dan sedang karena mempunyai implikasi ekonomi yaitu keterkaitannya dengan tempat kerja dan fasilitas sosial, jarak yang jauh akan menambah prosentase pengeluaran. Burgess mengatakan faktor lokasi sangat penting sesuai dengan tingkat penghasilan, pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya. Luhst mengatakan daya tarik suatu lokasi ditentukan oleh aksesibilitas yaitu kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pendidikan, kesehatan dan lain-lain. Pemerintah Daerah mempertimbangkan aspek aksesibilitas sebagai faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan faktor-faktor tersebut adalah: jarak capai ke kantor pemerintah, jarak capai ke fasilitas pendidikan dan jarak capai ke fasilitas kesehatan dengan urutan prioritas pertimbangan nomor 7, 9 dan 10. Pemerintah Daerah cenderung memilih lokasi perumahan sedapat mungkin dekat dengan kantor pemerintah karena semakin dekat jaraknya semakin mudah akses pencapaiannya sehingga kinerja pegawai dapat lebih

efektif, kemudian dekat dengan sekolah dan puskesmas atau rumah sakit sehingga pemerintah tidak perlu lagi bersusah payah menyediakan prasarana ini di sekitar lokasi perumahan, semakin dekat dengan lokasi fasilitas sosial dan tempat kerja akan semakin baik lokasi perumahan tersebut.

Faktor yang mempengaruhi Pemerintah Daerah dilihat dari aspek Hukum dan Peraturan yaitu : mendapatkan ijin prinsip, mendapatkan ijin lokasi, mendapatkan ijin mendirikan bangunan serta kelengkapan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dengan urutan prioritas pertimbangan nomor 5, 6, 7 dan 14 hal ini menandakan kekonsistenan Pemerintah Daerah dalam menerapkan hukum dan peraturan yang berlaku.. Pemerintah Daerah yang merupakan perpanjangan tangan pemerintah pusat dalam pelaksanaan pembangunan perumahan sangat mempertimbangkan faktor-faktor hukum dan peraturan jawaban responden Pemerintah Daerah menyiratkan bahwa ijin prinsip, ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan dan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan mutlak perlu dalam penetapan suatu lokasi perumahan dan permukiman. Suatu lokasi perumahan akan terpilih setelah ada ijin prinsip yang dikeluarkan oleh Menteri Perumahan, ijin lokasi dari bupati/walikota setempat serta mendapatkan ijin mendirikan bangunan, kelengkapan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan merupakan bagian tak terpisahkan dari rencana suatu pembangunan perumahan dengan skala besar, setelah semua aspek hukum dan peraturan lengkap maka pelaksanaan pembangunan perumahan dapat dilaksanakan. Catanesse memberikan pandangan dalam pemilihan lokasi perumahan kriteria yang paling utama diantaranya kepatuhan terhadap hukum/peraturan dan lingkungan hal ini memberi pengaruh terhadap lancarnya pelaksanaan pembangunan suatu perumahan

Faktor yang mempengaruhi Pemerintah Daerah dilihat dari aspek kebijaksanaan dan kepentingan yaitu faktor kesesuaian fungsi lahan peruntukan dan Rencana Umum Tata Ruang pada urutan prioritas nomor 3, walaupun faktor ini masuk dalam urutan pertimbangan tiga besar namun Pemerintah daerah cenderung hanya mematuhi sebagian saja fungsi lahan peruntukan dan Rencana Umum Tata Ruang Kota sehingga terkesan Rencana Umum Tata Ruang tidak dipatuhi secara konsisten hanya menjadi kelengkapan dokumen kota semata. Ketidaksesuaian dengan Rencana Umum Tata Ruang akan membuat wajah kota menjadi semrawut (*rural*) karena pembangunan tidak tertata secara baik, ketidaksesuaian fungsi lahan akan mengganggu keseimbangan lingkungan, lokasi eksisting perumahan sekarang berada pada lahan yang berfungsi sebagai daerah resapan air. Menurut Koestoer pembangunan lingkungan perumahan hanya boleh dilakukan pada lokasi yang telah diperuntukkan dan disetujui bagi perumahan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan dan disahkan oleh pemerintah.

Faktor yang mempengaruhi Pemerintah Daerah dilihat dari aspek kenyamanan adalah faktor kondisi keamanan lingkungan dari gangguan kriminal dan Gerakan Pengacau Keamanan serta faktor kondisi daerah banjir pada urutan prioritas 15 dan 17. Pemerintah Daerah dalam mempertimbangkan faktor ini cenderung untuk memilih lokasi perumahan yang aman tidak ada gangguan kriminal ataupun Gerakan Pengacau Keamanan (OPM), khusus di Papua gangguan keamanan dari gerakan separatis harus dipertimbangkan pula lokasi yang rawan gangguan Gerakan Pengacau Keamanan seperti di pinggir hutan hendaknya tidak menjadi lokasi perumahan. Menurut Maslow rumah harus bisa menciptakan rasa aman sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik, dan menjamin hak pribadi, pemerintah daerah sebagai pelindung masyarakat dalam

memilih lokasi perumahan dituntut untuk memilih lokasi yang aman dan jauh dari gangguan kriminal bagi penghuni perumahan.

Faktor kondisi daerah banjir menjadi prioritas paling akhir (17) pertimbangan Pemerintah Daerah dalam memilih lokasi perumahan., kecenderungan jawaban responden menyiratkan hal ini bahwa sebagian daerah banjir dapat digunakan sebagai lokasi perumahan. Budihardjo dan Yudohusodo berpendapat suatu lokasi perumahan hendaknya tidak dibangun pada daerah yang merupakan daerah berpotensi banjir, lingkungan perumahan yang berpotensi banjir merupakan lokasi yang tidak baik.

Menurut Pemerintah Daerah banjir yang selama ini melanda lokasi perumahan Perumnas IV diperkirakan merupakan pengaruh alam (hujan dan angin), adanya ulah manusia yang merusak lingkungan, kondisi fisik tanah lokasi yang merupakan bekas daerah resapan air dan sarana prasarana drainase serta tidak adanya saluran pengendali banjir. Hal ini dapat dilihat dari jawaban responden Pemerintah Daerah terhadap faktor penyebab terjadinya banjir di Perumahan Perumnas IV yang dapat dilihat pada tabel V.12. Faktor Penyebab Banjir Menurut Pendapat Pemerintah Daerah

TABEL V. 12
FAKTOR PENYEBAB BANJIR MENURUT
PENDAPAT PEMERINTAH DAERAH

Faktor penyebab banjir

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Alam (hujan dan angin)	1	25.0	25.0	25.0
Kerusakan lingkungan ulah manusia	1	25.0	25.0	50.0
Kondisi fisik tanah lokasi perumahan	1	25.0	25.0	75.0
Sarana prasarana	1	25.0	25.0	100.0
Total	4	100.0	100.0	

Sumber : Hasil Analisis 2004

5.4. Faktor Yang Mempengaruhi Penghuni Perumahan, Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah Dalam Memilih Lokasi Perumahan Perumnas IV di Daerah Padang Bulan

Analisis yang dilakukan diatas membahas faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat (penghuni Perumahan), Pengembang (Perum Perumnas) dan Pemerintah Daerah (BAPPEDA) dalam pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan, yang dilakukan secara terpisah dengan metode yang berbeda pula. Pada bagian ini adalah untuk melihat keterkaitan antara faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan, Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah. Metoda yang digunakan adalah analisis kualitatif terhadap tiga kelompok faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura.

Berdasarkan teori-teori pemilihan lokasi perumahan dari beberapa pakar/ahli diantaranya, Budihardjo, Yudohusodo, Koestoer, Maslow, Catanesse, Drabkin, Burgess, Amos Rapoport, Bourne, White dan masih banyak yang lainnya, teori mereka secara garis besar mempunyai kesamaan pandangan dalam beberapa aspek yaitu aksesibilitas, biaya, tanah/lahan, sarana dan prasarana, kenyamanan, hukum dan peraturan serta kebijakan/kepentingan tertentu (lihat Tabel V.13).

Pada dasarnya penghuni perumahan, Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah mempunyai kesamaan pandangan dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan. Perbedaan persepsi terjadi dalam mempertimbangkan faktor prioritas pertama, perbedaan terjadi sesuai dengan kepentingan dan pandangan penghuni perumahan, Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah.

TABEL V.13
FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI
PERUMAHAN PERUMNAS IV PADANG BULAN KOTA JAYAPURA

Aspek	Faktor	Tingkat/ Prioritas Pertimbangan		
		Penghuni Perumahan	Perum Perumnas	Pemerintah Daerah
▪ Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jarak ke pusat kota ▪ Jarak ke tempat kerja ▪ Jarak ke fasilitas pendidikan ▪ Jarak ke fasilitas kesehatan ▪ Jarak ke kantor pemerintah ▪ Angkutan umum/transportasi ▪ Jarak ke lokasi industri/pabrik 	11	13	
		4	12	9
		8	10	10
		1	11	7
			8	
			17	1
			9	5
			22	4
▪ Biaya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proses pembebasan lahan ▪ Luas lahan ▪ Daerah konservasi alam ▪ Daerah resapan air/rawa ▪ Daerah tanah produktif ▪ Topografi tanah ▪ Kondisi pekerjaan tanah (<i>cut and fill</i>) 	14		
			1	
			2	
			15	6
			14	2
				16
▪ Tanah/Lahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fasilitas pelayanan air bersih ▪ Fasilitas pelayanan listrik ▪ Fasilitas pelayanan telepon ▪ Fasilitas umum perumahan ▪ Fasilitas sosial perumahan 			
▪ Sarana dan Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fasilitas pelayanan air bersih ▪ Fasilitas pelayanan listrik ▪ Fasilitas pelayanan telepon ▪ Fasilitas umum perumahan ▪ Fasilitas sosial perumahan 	17		
		6		
		3		
		12		
		9		

Aspek	Faktor	Tingkat/ Prioritas Pertimbangan		
		Penghuni Perumahan	Perum Perumnas	Pemerintah Daerah
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang terbuka publik/umum ▪ Kondisi drainase perumahan ▪ Kondisi jalan lingkungan perumahan ▪ Kondisi prasarana luar untuk mendapatkan jaringan pelayanan ▪ Kondisi jalan masuk ke daerah perumahan 	15 10 13 5	19 18	
▪ Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi keamanan lingkungan ▪ Kondisi terhadap banjir ▪ Kondisi kebisingan terhadap lalu lintas ▪ Kondisi Polusi Udara 	18 19 7 16	16 3	15 17
▪ Hukum dan Peraturan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kelengkapan Ijin Prinsip ▪ Kelengkapan Ijin Lokasi ▪ Kelengkapan Ijin Mendirikan Bangunan ▪ Kelengkapan Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan 		5 6 7	8 11 13 14
▪ Kebijakan dan Kepentingan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kesesuaian Fungsi Lahan dan Rencana Umum Tata Ruang ▪ Prospek Pemasaran ▪ Pemandangan (<i>view</i>) 		20 22	3

Sumber: Hasil Analisis 2014

Keterangan: Faktor-faktor yang kosong/tidak ada pada stakeholder tidak diperhitungkan/dipertimbangkan dalam menggunakan faktor-faktor untuk dijadikan variabel.

Para stakeholder mempunyai kesamaan persepsi dan pertimbangan faktor-faktor yang mempengaruhi hanya berbeda dalam prioritasnya yaitu: aspek aksesibilitas faktor jarak ke tempat pendidikan dan jarak ke tempat pelayanan kesehatan, kesamaan aspek tanah dan lahan faktor kondisi topografi tanah yang datar, serta aspek kenyamanan faktor keamanan lingkungan yang bebas dari gangguan kriminal dan gerakan pengacau keamanan serta faktor kondisi banjir lokasi perumahan.

Perbedaan dalam menentukan pertimbangan faktor prioritas utama yang mempengaruhi pada saat awal memilih lokasi perumahan Perumnas IV dikaji sebagai berikut :

A. Penghuni Perumahan

Dilihat dari urutan prioritas faktor-faktor yang masuk dalam 5 besar faktor prioritas utama, maka Penghuni perumahan yang menempati perumahan tersebut lebih memprioritaskan aspek aksesibilitas yaitu kemudahan angkutan umum dan jarak ke fasilitas pendidikan. Berikutnya aspek tanah dan lahan yaitu kondisi topografi tanah serta aspek sarana dan prasarana yaitu fasilitas pelayanan telepon dan kondisi jalan ke daerah perumahan/jalan masuk. Faktor-faktor dari aspek kenyamanan yaitu udara yang bersih, kebisingan lalu lintas dan daerah bebas banjir tidak menjadi prioritas, faktor kondisi banjir merupakan prioritas paling akhir (prioritas urutan 19).

Aspek aksesibilitas yaitu faktor kemudahan angkutan umum menjadi prioritas pertama penghuni perumahan. Masyarakat (calon penghuni) pada saat awal memilih perumahan Perumnas IV sebagai tempat tinggal, tertarik dengan pertimbangan faktor mudahnya akses ke tempat kerja yang dekat sekitar wilayah Kecamatan Abepura, akses ke fasilitas pendidikan dekat $\pm 1,5$ km dan akses ke fasilitas kesehatan dekat $\pm 2,5$ km. Masyarakat dengan tingkat pendidikan dan pendapatan yang agak rendah lebih mengutamakan aspek

aksesibilitas yaitu kedekatan terhadap kegiatan sehari-hari. Bagi masyarakat menengah kebawah lokasi perumahan yang jauh dari tempat kerja dan tempat-tempat pelayanan sosial mempunyai implikasi ekonomi. Jarak yang jauh ketempat-tempat tersebut akan menambah prosentase pengeluaran ongkos transportasi. Aspek kenyamanan seperti faktor kondisi banjir bagi masyarakat berpenghasilan rendah kurang menjadi prioritas. Menurut teori struktural internal perkotaan Burgess bahwa faktor lokasi sangat penting bagi tingkat penghasilan, pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya, namun dalam perkembangan penggunaan lahan perkotaan lebih dititik beratkan pada segi ekonomis lahan. Menurut Luhst aksesibilitas merupakan daya tarik ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, bank dan pasar.

B. Perum Perumnas

Dilihat dari urutan prioritas faktor-faktor yang masuk dalam lima (5) besar faktor prioritas utama maka Perum Perumnas menekankan aspek tanah/lahan yaitu faktor bukan merupakan daerah konservasi, daerah resapan air/rawa dan tanah produktif, aspek kenyamanan yaitu bukan merupakan daerah banjir, aspek hukum dan peraturan yaitu mendapatkan ijin prinsip.

Perum perumnas dalam memilih lokasi untuk perumahan perumnas IV mengutamakan aspek lahan/tanah sebagai prioritas pertama yaitu bukan daerah konservasi hal ini terkait dengan sukarnya mendapatkan tanah/lahan yang luas dan datar untuk lokasi perumahan Perumnas IV karena penggunaan lahan di kota Jayapura dominan berupa daerah hijau yaitu seluas 90,92 % dari luas wilayah kota dan sebagian besar merupakan hutan konservasi/lindung dan hutan Hak Penggunaan Hutan (75% dari luas wilayah) serta

struktur kota sendiri terdiri dari bukit-bukit kecil dengan lekukan-lekukan tajam hanya menyisakan sedikit ruang datar.

C. Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah menekankan aspek biaya yaitu harga tanah yang murah, aspek tanah/lahan yaitu kondisi topografi tanah datar, lahannya luas dan kemudahan pembebasan lahan serta aspek kebijakan atau kepentingan yaitu kesesuaian fungsi lahan peruntukan dan rencana umum tata ruang. Hal berikutnya faktor-faktor aspek hukum dan peraturan yaitu kelengkapan ijin prinsip, ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan dan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan kemudian faktor-faktor dari aspek kebijakan/kepentingan yaitu kesesuaian lokasi perumahan dan permukiman dengan fungsi lahan peruntukan dan Rencana Umum Tata Ruang Kota.

Aspek biaya yaitu harga tanah menjadi prioritas pertama Pemerintah Daerah berkaitan dengan kasus tanah yang sering terjadi di Papua, sebagian besar tanah di Kota Jayapura masih dikuasai oleh adat yang merupakan tanah hak ulayat. Bila Pemerintah membutuhkan tanah hak ulayat untuk pembangunan, maka dewan adat terkesan memanfaatkan kesempatan dengan meminta ganti rugi harga tanah setinggi mungkin, dan kerap kali terjadi keributan antar anggota suku dalam pembagian proporsi ganti rugi tanah yang mengganggu ketentraman umum. Kebijakan yang diambil Pemerintah Daerah lebih berimplikasi politis yaitu untuk menjaga ketentraman umum sehingga faktor harga tanah sangat krusial dan menjadi prioritas pada saat menentukan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV.

Berkaitan dengan banjir yang terjadi di lokasi Perumahan Perumnas IV faktor tersebut telah diperhitungkan oleh para stakeholder, namun terjadi hal-hal yang kontradiksi

bila dilihat dari faktor-faktor yang dipertimbangkan stakeholder dengan kajian sebagai berikut :

- Pada saat awal memilih Perumnas IV penghuni perumahan (masyarakat) mempertimbangkan faktor kondisi daerah banjir menjadi faktor paling akhir (prioritas 19). Hal ini terjadi karena, pertama kawasan perumahan bukan merupakan daerah rawan banjir sehingga masyarakat sebagai calon penghuni tertarik untuk bermukim di perumahan, kedua masyarakat kurang informasi atau tidak mengetahui tentang sejarah lokasi lahan yang dahulu merupakan daerah bekas resapan air/rawa (hasil wawancara dengan responden pada saat penelitian).
- Perum Perumnas saat awal memilih Padang Bulan sebagai lokasi perumahan, telah mempertimbangkan faktor bukan daerah resapan air dan faktor bukan merupakan daerah banjir pada urutan prioritas dua dan tiga. Seharusnya dengan pertimbangan diatas lokasi perumahan merupakan daerah bebas banjir, namun kenyataan berbicara lain lokasi perumahan sekarang merupakan daerah rawan banjir. Perum Perumnas ternyata akhirnya mengabaikan faktor daerah bekas resapan air/rawa karena setelah melakukan penelitian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan kawasan ini dinyatakan layak sebagai daerah perumahan dan permukiman, akhirnya menjadi *humerang* dan merugikan Perum Perumnas sendiri karena lokasi perumahan ini sekarang sering dilanda banjir.
- Pemerintah Daerah mempertimbangkan faktor kesesuaian fungsi lahan peruntukan dan Rencana Umum Tata Ruang sebagai prioritas urutan tiga dan faktor kondisi banjir merupakan faktor yang dipertimbangkan paling akhir (prioritas 17). Berdasarkan analisis deskriptif kualitatif Pemerintah Daerah mengabaikan faktor daerah bekas resapan air/rawa dan dianggap tidak mempengaruhi. Lokasi

Perumahan berada pada daerah fungsi lahan peruntukan resapan air. Hal ini berkait dengan sulitnya mencari lahan datar yang cukup luas untuk lokasi perumahan karena struktur topografi Kota Jayapura yang berbukit-bukit dan lereng-lereng terjal dan sedikit saja lahan datar, sehingga sehingga Pemerintah Daerah mengambil kebijakan dengan tetap memilih kawasan Padang Bulan sebagai lokasi Perumnas IV.

BAB VI PENUTUP

Penelitian mengenai persepsi penghuni perumahan (masyarakat), Perum Perumnas (pengembang) dan Pemerintah Daerah terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Perumnas IV Padang Bulan, adalah untuk mengetahui faktor yang menjadi pengaruh/pertimbangan sehingga lokasi Padang Bulan terpilih sebagai lokasi Perumahan Perumnas IV.

Setelah dilakukan penelitian didapatkan temuan studi dan kesimpulan yang kemudian menjadi dasar rekomendasi yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pembangunan perumahan.

6.1 Temuan Studi

Mencari lahan yang sesuai untuk lokasi Perumahan yang datar serta luas di Kota Jayapura cukup sulit, karena kondisi topografi kota Jayapura yang dominan berbukit dengan lereng yang cukup curam serta sebagian besar lahan/tanah merupakan hutan konversi dan hutan lindung. Lokasi perumahan Perumnas IV merupakan bekas daerah resapan air atau rawa, posisi letak perumahan ini sendiri berada pada cekungan lembah yang dikelilingi oleh perbukitan, sehingga lokasi ini sangat berpotensi mengalami banjir. Hal inilah yang terjadi pada Perumahan Perumnas IV Padang Bulan, sehingga terkesan Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah telah salah memilih lokasi Padang Bulan sebagai kawasan perumahan dan permukiman.

Pemerintah Daerah dan Perum Perumnas telah mengetahui bahwa lokasi perumahan merupakan daerah resapan air/rawa yang rawan banjir, namun mengabaikannya

dan tetap memilih daerah ini sebagai kawasan perumahan. Tetap terpilihnya Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV, setelah dilakukan penelitian Analisa Mengenai Dampak Lingkungan menyatakan kawasan ini layak sebagai lokasi perumahan dan merekomendasikan daerah sekitar Perumnas IV tetap menjadi daerah terbuka. Namun, Pemerintah Daerah tidak konsisten dalam menerapkan hasil rekomendasi dan tetap memberikan ijin bagi pembangunan perumahan lain di sekitar lokasi perumahan Perumnas IV. Seharusnya Analisa Mengenai Dampak Lingkungan dilakukan kembali secara menyeluruh terhadap kawasan tersebut namun tidak dilakukan, dampaknya kawasan permukiman di Padang Bulan menjadi daerah yang rawan banjir.

Penghuni perumahan Perumnas IV cenderung mempertimbangkan lokasi perumahan yang mudah aksesnya dengan lokasi aktivitas keseharian mereka, yaitu dekat dengan tempat kerja (66%), dekat dengan fasilitas pendidikan (75%) seperti sekolah dan universitas, dekat dengan fasilitas kesehatan (72%) seperti puskesmas dan rumah sakit. Keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi perumahan untuk tempat tinggalnya sangat dipengaruhi oleh status sosial ekonominya yang mencakup tingkat pendidikan, pendapatan keluarga dan status pekerjaan mereka. Masyarakat dalam memilih lokasi perumahan selalu mempertimbangkan kemudahan akses dalam mencapai tempat kerja dan tempat aktivitas sehari-hari.

Perum Perumnas memprioritaskan memilih lokasi perumahan yang tanahnya relatif tidak bermasalah seperti tidak berada pada daerah konservasi (100%), bukan merupakan daerah resapan air/rawa (100%), bukan merupakan tanah produktif (100%), mudah dalam proses pembebasan lahannya (100%), agak mudah dalam pekerjaan tanahnya (*cut and fill*) (100%), implikasinya semakin mudah dan tidak bermasalah dengan tanah/lahan maka proses pembangunan dan penjualan rumah akan semakin mudah dan lancar.

Pemerintah Daerah mempertimbangkan faktor harga tanah agar selalu murah dan terjangkau masyarakat, kestabilan harga tanah harus terjaga untuk melindungi kepentingan masyarakat. Kemudian faktor kelengkapan dokumen hukum dan peraturan mutlak harus ada (100%) ijin prinsip, ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan dan dokumen Analisis Dampak Mengenai Lingkungan. Dalam pembangunan perumahan kelengkapan dokumen hukum dan rekomendasi merupakan hal yang mutlak, terkait dengan status legalitas lahan/tanah, kualitas bangunan dan lingkungan perumahan

Dalam memilih lokasi Perumahan Perumnas IV terdapat perbedaan persepsi dan pertimbangan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan, perum perumnas dan pemerintah daerah, masing-masing stakeholder mempunyai faktor pertimbangan khusus sesuai dengan persepsinya yang tidak dipertimbangkan oleh stakeholder lainnya.

Penghuni perumahan banyak mempertimbangkan faktor-faktor aspek kelengkapan sarana dan prasarana suatu lingkungan permukiman seperti jalan lingkungan, drainase perumahan, pelayanan listrik, pelayanan air minum, pelayanan telekomunikasi fasilitas umum dan sosial. Menurut Drabkin tingkat pelayanan lokasi perumahan yang dipilih oleh masyarakat adalah lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana.

Perum Perumnas mempertimbangkan juga aspek kebijakan atau kepentingan yaitu faktor prospek pemasaran yang bagus/berkembang dan faktor pemandangan (*view*) yang menarik. Selain mempunyai misi sosial Perum Perumnas juga memerlukan keuntungan finansial yang cukup agar dapat lebih mengembangkan perumahan di seluruh Indonesia, hal ini hanya bisa didukung dengan prospek pemasaran yang bagus dan faktor pemandangan (*view*) yang menarik sebagai nilai jual lebih. Lokasi perumahan dari segi

ekonomi akan mudah penjualannya bila disukai oleh masyarakat (calon penghuni) sehingga menguntungkan pengembang.

Sebagai pemerintah yang mempunyai kekuasaan dan kewenangan dalam menegakkan hukum maka pemerintah daerah mempertimbangkan aspek hukum dan peraturan seperti ijin prinsip, ijin lokasi dan ijin mendirikan bangunan bagi pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam pembangunan Perumahan kelengkapan hukum dan peraturan bangunan mutlak diperlukan dan harus dipenuhi, sehingga standar rumah yang aman untuk ditempati terpenuhi

6.2 Kesimpulan

1. Berdasarkan analisis yang dilakukan pada bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa ada 19 faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan di Perumnas IV daerah Padang Bulan. Secara urutan prioritas faktor yang mempengaruhi yaitu: kemudahan angkutan umum, kondisi topografi tanah, fasilitas pelayanan telepon, jarak ke fasilitas pendidikan, kondisi jalan ke daerah perumahan atau jalan masuk, fasilitas pelayanan listrik, kondisi kebisingan terhadap lalu lintas, jarak ke fasilitas kesehatan, keberadaan fasilitas sosial perumahan, kondisi drainase perumahan, jarak ketempat kerja, keberadaan fasilitas umum perumahan, kondisi jalan perumahan, harga rumah, keberadaan ruang terbuka untuk publik/umum, kondisi polusi udara, fasilitas pelayanan air bersih, kondisi keamanan lingkungan dan kondisi terhadap banjir.

Bila dikelompokkan maka faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV dapat dilihat dalam beberapa aspek yaitu:

- Aspek aksesibilitas: kemudahan angkutan umum (72%), kedekatan jarak ke fasilitas pendidikan (75%), kedekatan jarak ke fasilitas kesehatan (72%) dan kedekatan jarak ketempat kerja (66%).
- Aspek tanah/lahan: kondisi topografi tanah yang datar (71%).
- Aspek sarana dan prasarana: fasilitas pelayanan telepon yang baik (75%), kondisi jalan ke daerah perumahan atau jalan masuk yang dekat jalan arteri (73%), fasilitas pelayanan listrik yang baik (73%), keberadaan fasilitas sosial perumahan yang lengkap (74%), kondisi drainase perumahan yang lancar dan baik (74%), keberadaan fasilitas umum perumahan yang lengkap (70%), kondisi jalan perumahan dengan perkerasan aspal (74%), keberadaan ruang terbuka untuk publik/umum yang lengkap (73%) dan fasilitas pelayanan air bersih yang baik (68%).
- Aspek kenyamanan: kondisi kebisingan terhadap lalu lintas yang tidak bising (71%), kondisi polusi udara yang bersih (73%), kondisi keamanan lingkungan yang aman (69%) dan kondisi bebas banjir (58%).
- Aspek biaya: harga rumah yang murah (71%)

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dalam memilih dan menetapkan daerah Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV ada 22 faktor dan secara urutan prioritas yang paling mempengaruhi yaitu: bukan merupakan daerah konservasi, bukan merupakan daerah resapan air/rawa, bukan merupakan daerah banjir, bukan merupakan tanah produktif, mendapatkan ijin prinsip, mendapatkan ijin lokasi, mendapatkan ijin mendirikan bangunan, jauh dari lokasi industri/pabrik, kemudahan pembebasan lahan, kemudahan jarak capai ke fasilitas pendidikan, kemudahan jarak capai ke fasilitas kesehatan, kemudahan jarak capai ke tempat kerja, kemudahan jarak

capai ke pusat kota, kemudahan pekerjaan tanah tidak ada *cut and fill*, kondisi topografi tanah datar, lingkungan yang aman dari gangguan kriminal dan gerakan pengacau keamanan, harga jual tanah yang murah, kemudahan jalan memasuki daerah lokasi perumahan, kemudahan mendapatkan jaringan luar untuk pelayanan, prospek pemasaran yang bagus dan berkembang, lahannya luas dan pemandangan yang menarik.

Bila dikelompokkan maka faktor-faktor yang mempengaruhi Perum Perumnas dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV dapat dilihat dalam beberapa aspek serta persentase pengaruh faktor berdasarkan jawaban responden yaitu:

- Aspek tanah/lahan: tidak boleh merupakan daerah konservasi (100%), tidak boleh merupakan daerah resapan air/rawa (100%), tidak boleh merupakan tanah produktif (100%), kemudahan proses pembebasan lahan (100%), agak mudah pekerjaan tanah tidak ada *cut and fill* (100%), kondisi topografi tanah yang datar (100%) dan lahannya luas 1-15 ha (100%).
- Aspek kenyamanan: tidak boleh merupakan daerah banjir (100%), lokasi industri/pabrik agak dekat (100%) dan lingkungan yang aman dari gangguan kriminal dan gerakan pengacau keamanan (100%)
- Aspek hukum dan peraturan: perlu mendapatkan ijin prinsip (100%), perlu mendapatkan ijin lokasi (100%) dan perlu mendapatkan ijin mendirikan bangunan (100%).
- Aspek aksesibilitas: jarak ke fasilitas pendidikan ang dekat (100%), jarak ke fasilitas kesehatan yang dekat (100%), agak dekat jarak ke tempat kerja (100%) dan agak dekat jarak ke pusat kota (100%).
- Aspek biaya: harga jual tanah mentah yang murah (50%)

3. Faktor-faktor yang mempengaruhi Pemerintah Daerah dalam memilih dan menetapkan daerah Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV ada 17 faktor. Secara urutan prioritas yang mempengaruhi yaitu: harga tanah yang murah, kondisi topografi tanah datar, kesesuaian fungsi lahan peruntukan/rencana umum tata ruang, lahannya luas, kemudahan pembebasan lahan, bukan merupakan tanah produktif, kemudahan jarak capai ke kantor pemerintah, mendapatkan ijin prinsip, kemudahan jarak capai ke fasilitas pendidikan, kemudahan jarak capai ke fasilitas kesehatan, mendapatkan ijin lokasi, bukan merupakan daerah konservasi alam, mendapatkan ijin mendirikan bangunan, memenuhi analisis mengenai dampak lingkungan, lingkungan yang aman dari gangguan kriminal dan gerakan pengacau keamanan, kemudahan pekerjaan tanah tidak ada *cut and fill* dan bukan merupakan daerah banjir.

Pemerintah Daerah dalam memilih dan menetapkan daerah Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV mengabaikan faktor kondisi daerah Padang Bulan yang merupakan daerah resapan air/rawa.

Bila dikelompokkan maka faktor-faktor yang mempengaruhi Pemerintah Daerah dalam memilih lokasi perumahan Perumnas IV dapat dilihat dalam beberapa aspek dan penilaian faktor pengaruh dari jawaban responden yaitu:

- Aspek biaya: harga tanah yang murah dan terjangkau (75%)
- Aspek tanah/lahan: kondisi topografi tanah datar (75%), lahannya luas 1-15 ha (75%), proses pembebasan lahan yang mudah (75%), sebagian boleh merupakan tanah produktif (50%), tidak boleh merupakan daerah konservasi alam (50%) dan pekerjaan tanah tidak ada *cut and fill* yang agak mudah (75%)
- Aspek kebijakan atau kepentingan: kesesuaian fungsi lahan peruntukan dan rencana umum tata ruang hanya sebagian (75%)

tanah produktif (50%), tidak boleh merupakan daerah konservasi alam (50%) dan pekerjaan tanah tidak ada *cut and fill* yang agak mudah (75%)

- Aspek kebijakan atau kepentingan: kesesuaian fungsi lahan peruntukan dan rencana umum tata ruang hanya sebagian (75%)
- Aspek Aksesibilitas: jarak ke kantor pemerintah yang agak dekat (75%), jarak ke fasilitas pendidikan yang dekat (100%) dan jarak ke fasilitas kesehatan yang dekat (50%).
- Aspek hukum dan peraturan: perlu mendapatkan ijin prinsip (100%), perlu mendapatkan perlu ijin lokasi (100%), perlu mendapatkan ijin mendirikan bangunan (100%) dan perlu memenuhi analisis mengenai dampak lingkungan (100%).
- Aspek kenyamanan: lingkungan yang aman dari gangguan kriminal dan gerakan pengacau keamanan (75%) dan hanya sebagian daerah banjir (75%).

4. Dalam menilai faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan Perumnas IV, ada beberapa aspek faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan, Perum Perumnas dan Pemerintah daerah yaitu: **aspek aksesibilitas, aspek tanah/lahan, aspek kenyamanan, aspek hukum dan peraturan, aspek kebijakan atau kepentingan, aspek biaya dan aspek sarana dan prasarana.**

5. Stakeholder dalam memilih lokasi perumahan mempertimbangkan faktor yang sesuai dengan persepsi dan kepentingan mereka, pertimbangannya dapat dilihat berikut ini :

- Penghuni perumahan mempertimbangkan aspek faktor aksesibilitas sebagai prioritas pertama yaitu kemudahan angkutan umum dan jarak ke fasilitas pendidikan, aspek tanah dan lahan yaitu kondisi topografi tanah serta aspek sarana

dan prasarana yaitu fasilitas pelayanan telepon dan kondisi jalan ke daerah perumahan atau jalan. Masyarakat (penghuni perumahan) dalam memilih lokasi perumahan memprioritaskan aksesibilitas karena bagi masyarakat menengah kebawah lokasi perumahan yang jauh dari tempat kerja dan tempat-tempat pelayanan sosial mempunyai implikasi ekonomi, jarak yang jauh ketempat-tempat tersebut akan menambah prosentase pengeluaran ongkos transportasi.

- Perum Perumnas menekankan aspek tanah lahan yaitu faktor bukan merupakan daerah konservasi, daerah resapan air/rawa dan tanah produktif, aspek kenyamanan yaitu bukan merupakan daerah banjir, aspek hukum dan peraturan yaitu mendapatkan ijin prinsip.

Perum perumnas dalam memilih lokasi untuk perumahan perumnas IV mengutamakan aspek lahan/tanah sebagai prioritas yaitu bukan daerah konservasi hal ini terkait dengan sukarnya mendapatkan tanah/lahan yang luas dan datar untuk lokasi perumahan Perumnas IV karena penggunaan lahan di kota Jayapura dominan berupa daerah hijau dan sebagian besar merupakan hutan konservasi/lindung dan kemudian struktur kota sendiri terdiri dari bukit-bukit kecil dengan lekukan-lekukan tajam hanya menyisakan sedikit ruang datar.

- Pemerintah Daerah menekankan aspek biaya yaitu harga tanah yang murah, aspek tanah/lahan yaitu kondisi topografi tanah datar, lahannya luas dan kemudahan pembebasan lahan serta aspek kebijakan atau kepentingan yaitu kesesuaian fungsi lahan peruntukan dan rencana umum tata ruang.

Aspek biaya yaitu harga tanah diprioritaskan Pemerintah Daerah, berkaitan dengan kasus tanah yang sering terjadi di Papua karena sebagian besar tanah di Kota Jayapura masih dikuasai oleh adat yang merupakan tanah hak ulayat. Bila

Pemerintah membutuhkan tanah hak ulayat untuk pembangunan, dewan adat terkesan memanfaatkan kesempatan dengan meminta ganti rugi harga tanah setinggi mungkin, dan kerap kali terjadi keributan suku dalam pembagian proporsi ganti rugi tanah sehingga mengganggu ketentraman umum.

Stakeholder mempunyai prioritas pertimbangan yang berbeda dalam memilih lokasi perumahan sesuai dengan kepentingan mereka. Penghuni perumahan sebagai konsumen yang menetap di perumahan tersebut, memilih lokasi perumahan dengan kemudahan aksesibilitas. Perum Perumnas sebagai pengembang perumahan (*developer*) memilih lokasi perumahan yang lahan/tanahnya tidak bermasalah, penguasaan lahan yang tepat sangat penting bagi Perum Perumnas. Pemerintah Daerah mempertimbangkan aspek biaya sebagai prioritas pertama, hal ini merupakan kebijaksanaan politis demi menjaga ketentraman umum.

6.3 Rekomendasi

Rekomendasi diberikan sebagai usaha untuk memberikan masukan kepada Perum Perumnas dan Pemerintah Daerah sebagai bahan evaluasi dalam mengambil langkah-langkah memilih lokasi Perumahan di masa yang akan datang :

- a). Dalam merencanakan maupun memilih lokasi perumahan dan permukiman Pemerintah Daerah sebaiknya tidak mengabaikan faktor kondisi faktual lahan yang akan dijadikan sebagai lokasi perumahan. Sebagaimana halnya yang terjadi pada lokasi Perumnas IV, Pemerintah Daerah mengabaikan faktor daerah resapan air/rawa dalam mempertimbangkan kawasan Padang Bulan sebagai lokasi perumahan Perumnas IV. Lokasi ini kurang sesuai sebagai kawasan permukiman karena dahulu bukan merupakan daerah banjir namun sejak dibangunnya perumahan kawasan ini menjadi daerah rawan banjir.

- b). Rencana Umum Tata Ruang harus diikuti atau dipatuhi secara konsisten sebagai arahan pembangunan kota. Penelitian analisis mengenai dampak lingkungan perlu dilakukan oleh tenaga yang profesional dan *independent* serta tidak melibatkan pihak eksekutif sehingga hasil penelitian bersifat murni ilmiah.
- c). Perum Perumnas sebaiknya memilih lokasi perumahan yang bebas dari banjir. Daerah dengan fungsi lahan peruntukan sebagai daerah resapan air atau rawa bila hendak dijadikan sebagai lokasi perumahan, perlu dipikirkan dampaknya terhadap lingkungan sekitar. Dalam suatu proyek pembangunan berskala besar seperti perumahan perlu diperhitungkan aspek ekologi lingkungan.
- d). Pemerintah Daerah dan Perum Perumnas harus selalu siap dalam mengantisipasi banjir yang terjadi pada lingkungan Perumahan, seperti yang terjadi di Perumnas IV Padang Bulan. Perbaikan harus dilakukan dengan cepat dan tepat jangan dibiarkan berlarut dan terkesan dibiarkan begitu saja. Saat ini sebagian rumah-rumah di Blok A dan Blok B rusak dan terlantar serta dibiarkan begitu saja sehingga banyak yang diserobot oleh penghuni liar. Pemerintah Daerah dan Perum Perumnas perlu melakukan perbaikan secara menyeluruh pada bagian Blok A dan Blok B sesegera mungkin sebelum terjadi penyerobotan rumah dan lahan lebih lanjut.
- e). Diperlukan studi penelitian lanjutan yang meneliti tentang penyebab banjir pada kawasan Perumahan Perumnas IV Padang Bulan. Penelitian dapat dilakukan dengan mengkaji guna lahan kawasan Padang Bulan dampak perubahan lahan dari kawasan dengan fungsi lahan peruntukan resapan air menjadi kawasan permukiman.
- f). Pemerintah Daerah dan Perum Perumnas perlu membangun folder dan saluran induk pengendali banjir pada lokasi Perumahan Perumnas IV, guna mencegah dan mengatasi masalah banjir yang kerap terjadi saat ini.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Bintarto, R., *Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1989
- Budihardjo, Eko, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1998
- , *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Penerbit Alumni, Bandung, 1998
- , *Tata Ruang Perkotaan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1997
- Bourne, L.S., *Internal Structure of the City - Readings on Space and Environment*, Oxford University Press. Inc., Oxford, 1975
- , *Internal Structure of the City - Readings on Urban Growth and Policy*, Oxford University Press. Inc., Oxford, 1982
- Chapin, F. Stuart, Jr, & Kaiser, Edward. J., *Urban And Land Use Planning*, University of Illionis Press, 1979
- Catanese, Anthony J., and James C. Snyder, *Perencanaan Kota*, Erlangga, Jakarta, 1992
- Daldjoeni, N., *Geografi Baru*, Penerbit Alumni, Bandung, 1992
- , *Geografi Kota dan Desa*, Penerbit Alumni, Bandung, 2003
- Drabkin, Haim Darin, *Land Policy and Urban Growth*, Great Britain, Pergamen Press, 1980
- Gallion, Arthur, B. & Simon Eisher, *Pengantar Perancangan Kota*, Erlangga, Jakarta, 1992
- Hasan, M. Iqbal, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002
- Koestoer, Raldi Hendro, *Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus*, UI Press, Jakarta, 2001
- , *Perspektif Lingkungan Desa Kota, Teori dan Kasus*, UI Press, Jakarta, 1997
- Luhst, K. M., *Real Estate Evaluation*, Principles Application Press, USA, 1997
- Marzuki, *Metodologi Riset*, BPFE UII, Yogyakarta, 1997
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya-Bandung, 2000

- Morris Earl W. & Winter Mary, *Housing, Family and Society*, Jhon Willey & Sons Inc. 1978
- Nazir, Moh, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999
- Nasution, S, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Bumi Aksara, 2002
- Rapoport, Amos, *Human Aspects Of Urban Form*, Pergamon Press, 1987
- Santosa, Singgih, *Mengolah Data Statistik Secara Profesional*, PT. Elexmedia Komputindo, Jakarta, 1999
- Singarimbun, Masri dan Efendi, Sofian, *Metode Penelitian Survai*, LP3ES, Jakarta, 1995
- Sudjana, Prof., Dr, *Metode Statistika*, Tarsito, Bandung, 2001
- Sugiarto, D. Siagian, Lesmono Tri Sunaryanto, Deni S. Oetomo, *Teknik Sampling*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*, Alfabeta, Bandung, 1999
- Turner, John F., *Housing By People – Towards Autonomy In Building Environments*, Marion Boyars Publishers Ltd, London, 1976
- Wahid, Sulaiman, *SPSS 10*, Andi, Yogyakarta, 2002
- Yudohusodo, Siswono, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta. 1991
- Yeates, Maurice & Garner Barry, *The North American City*, Harper & Row Publisher, New York. 1980

II. BUKU DATA/LAPORAN

- Kamus Tata Ruang*, Dirjen Cipta karya, Dep. PU dan IAP, Jakarta, 1997.
- Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, 1987
- Kota Jayapura Dalam Angka 2001*, Badan Pusat Statistik Kota Jayapura, 2002
- Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1992*, Tentang Perumahan Dan Permukiman.
- Prosedur Pemilihan Lokasi/SPL*, Perum Perumnas, 2001
- Penanggulangan Genangan Banjir di Kota Jayapura*, Pemerintah kota Jayapura, 2000
- Penyusunan Master Plan Drainase Kota Jayapura*, Bappeda Kota Jayapura, 2000

Rencana Umum Tata Ruang Kota Jayapura 2004, Pemerintah Kotamadya Dati II Jayapura, 1995

Telaahan Atas Ide Relokasi permukiman Korban banjir Di Kelurahan Hedam Kecamatan Abepura Kota Jayapura, Bappeda Kota Jayapura , 1999

Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) Dalam Rangka Pembangunan perumahan, Perum Perumnas Cabang Jayapura, 2000

III. KOLOKIUUM, SEMINAR, TUGAS AKHIR DAN TESIS

Budihartati, Siti, *Faktor-faktor Yang Berpengaruh Terhadap Penghuni Rusun Untuk Memilih Tetap Tinggal (Studi Kasus : Bandar Kemayoran Jakarta)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2000

Ismail, R. Nuzulina, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Di Jakarta Selatan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2003

Retnowati, Farah Evy, *Kriteria Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Preferensi Konsumen di Pinggiran Kota Semarang*, Universitas Diponegoro, Semarang, 1997.

IV. SURAT KABAR/MAJALAH DAN INTERNET

Bernas, MM, *Konsumen RSS Tri Mulyo Gugat Perum Perumnas 2 Tahun Tak Teraliri Air dan Listrik*, 23 Pebruari 2001

Pikiran Rakyat, F-22, *Ribuan Rumah di Perumnas Bumi Bekasi Baru Terendam*, 28 Desember 2002

Kompas, Jannes Eudes Wawa, *Masa Depan Perumnas Antara Misi Sosial dan Tantangan Bisnis*, 29 April 2003

[Http://www.kimpraswil.go.id](http://www.kimpraswil.go.id), BALITBANG KIMPRASWIL, *Ringkasan Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Kota*, 16 Oktober 2003 : 21.54 WIB