

**PENGARUH PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL
TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN
DI BATAM CENTER KOTA BATAM**

TESIS

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

Oleh :

SURATNO
L4D003122



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

**PENGARUH PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL
TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN
DI BATAM CENTER KOTA BATAM**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro
Semarang

Oleh :

SURATNO
L4D003122

Diajukan Pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 27 Agustus 2005

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

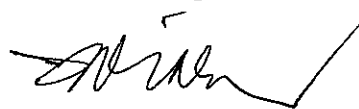
Semarang, 27 Agustus 2005

Pembimbing Pendamping



Ir. SUNARTI, MT

Pembimbing Utama



Ir. NANY YULIASTUTI, MSP

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro**



Dr. Ir. SUGIONO SOETOMO, DEA

UPT-PUSTAK-UNDP	
No. Daft:	4228/T/MTPWK/c,
Tgl.	10/8-06

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam 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 disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab

Semarang, Agustus 2005

SURATNO
L4D003122

ABSTRAK

Kawasan Batam Center sebagai salah satu kawasan perdagangan, juga merupakan pusat pemerintahan Kota Batam. Sebagai wilayah pengembangan, Batam Center terletak pada kawasan yang sangat strategis dan mempunyai nilai lahan yang cukup tinggi. Dengan pesatnya pengembangan wilayah tersebut, para pengembang yang bergerak di bidang perumahan mempunyai peran aktif dalam membangun dan mengembangkan permukiman di kawasan Batam Center. Dalam kurun waktu tidak lebih dari 12 tahun pertumbuhan perumahan menjadi sangat pesat dibandingkan dengan kawasan lain, ditandai dengan munculnya beberapa perumahan dan permukiman baru yang sebelumnya masih berupa lahan kosong. Jika perkembangan perumahan tersebut tidak diimbangi dengan penyediaan fasilitas sosial yang memadai, tentunya akan menimbulkan permasalahan baru masyarakat seperti sulitnya mencari sekolah yang berdekatan dengan permukiman setempat ataupun permasalahan lain yang timbul dalam masyarakat. Penulis mengambil wilayah penelitian Batam Center karena kawasan ini merupakan wilayah pengembangan yang sangat pesat, dengan kawasan permukiman yang cukup besar dan mempunyai nilai lahan yang relatif tidak jauh berbeda antara masing-masing perumahan.

Dalam penelitian ini, penulis ingin mengkaji sampai sejauh mana pengaruh penyediaan fasilitas sosial yang dibangun pengembang terhadap harga jual perumahan tersebut.

Penelitian ini menggunakan analisa kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif menjelaskan suatu masalah/keadaan berbentuk uraian, tanggapan kritis, perbandingan/komparasi. Analisis kualitatif yang dipakai adalah *normatif* yaitu analisis terhadap keadaan yang seharusnya mengikuti suatu aturan atau pedoman ideal tertentu maupun landasan hukum atau lainnya. Sedangkan analisis dilakukan dengan menggunakan statistik sederhana (distribusi frekuensi) dan *crosstab*, yang akan memberi petunjuk tentang tingkat hubungan antar variabel.

Dari hasil analisis, terdapat pengaruh antara penyediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan di kawasan Batam Center Kota Batam. Semakin banyak jenis dan jumlah fasilitas sosial yang dibangun oleh *developer* akan semakin meningkatkan harga jual perumahan tersebut. Pengaruh antara penyediaan fasilitas sosial dengan harga jual tersebut meskipun ada, namun tidak sebesar pengaruh antara harga jual perumahan dengan faktor lokasi. Faktor lokasi merupakan faktor utama yang mempengaruhi harga jual perumahan di Batam Center. Sedangkan tanggapan masyarakat terhadap penyediaan fasilitas sosial kaitannya dengan harga jual perumahan sebagian menyatakan bahwa kelengkapan fasilitas sosial menjadi salah satu pertimbangan dalam pembelian rumah di kawasan Batam Center selain faktor lokasi. Hasil penelitian penulis memberikan rekomendasi, terhadap pihak *developer* dalam penyediaan alokasi dana untuk fasilitas sosial untuk pembangunan suatu perumahan perlu lebih diperbesar. Alokasi dana yang lebih besar tersebut untuk memperbanyak jenis dan jumlah fasilitas sosial, sehingga dapat menarik para calon konsumen yang akan membeli rumah. Selain itu perlu adanya upaya-upaya dari *developer* yang dapat bekerjasama dengan pemerintah, investor, maupun masyarakat setempat untuk melengkapi fasilitas-fasilitas sosial yang dirasakan kurang mencukupi jika dibandingkan dengan standart KEPMEN PU. Selain itu perlunya studi lanjutan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual perumahan selain faktor fasilitas sosial.

Kata kunci : Fasilitas Sosial - Harga Jual Perumahan

ABSTRACT

Batam Centre area, as one of the trading area, is also the government centre of Batam City. As a developing area, Batam Centre is located in a very strategic area and has high land value. The rapid growth in the area development makes many housing developers actively build and develop settlements in Batam Centre area. In less than 12 years, housing development faster than the other area, indicated by several new housing and settlements built on unused lands. The housing development which is not supported by social facilities will create new community problems such as difficulties in finding school nearby the settlement or any other problems. Batam Centre was chosen in the research because of its rapid development, the large settlement area, and its relatively equal land value.

In this research, a study will be carried on how far do the social facilities which are developed by the developer influence the selling price of the housing.

The research used qualitative and quantitative analysis. The qualitative analysis explained the condition/problems in the shape of a description, critical idea, and comparison. The research used a normative qualitative analysis i.e. an analysis on the ideal conditions which follow the standards/rules. The analysis used simple statistic (frequency distribution) and cross tab which will give clue in the level of the variables.

From the analysis result, it is shown that the availability of social facilities influenced the selling price of housing in Batam City. The more complete social facilities the developer builds, the higher selling price it gets. Although the correlation between availability of social facilities and the selling price does exist, the influence is not as strong as the location factor. Location factor is the main factor in determining the selling price. The prospective consumers consider the availability of social facilities as an added value in buying houses besides the location factor.

The result of this research recommends the developers to allocate more funds for building social facilities in housing development. The allocated fund can be used to build more social facilities type and number in order to attract more prospective consumers. On the other hand, it is necessary that the developers make efforts in making good cooperation with the government, investors, and the local community in providing needed social facilities as determined in KEPMEN PU (Decree of The Minister of Public Work) standard). And need the research of the others factor that influence the selling price of the housing, except the social facilities factor.

Keywords: Social Facilities – Housing Selling Price

KATA PENGANTAR

Hanya oleh berkat pertolongan Allah SWT, sehingga tesis ini akhirnya dapat terselesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Kelancaran dalam penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo, selaku Ketua Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Undip yang telah memberikan arahan dalam kelancaran studi.
2. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP, selaku Sekretaris Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Undip yang telah membantu kelancaran studi hingga selesainya tesis ini.
3. Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MP, selaku Mentor yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
4. Ibu Ir. Sunarti, MT, selaku Co mentor yang telah membimbing dan mengarahkan penulis secara mendalam sehingga tesis ini dapat diselesaikan lebih lancar.
5. Bapak Ir. Indriastjario, M.Eng, selaku pembahas dan penguji yang telah memberikan masukan sebagai input bagi kesempurnaan tesis ini.
6. Bapak Ir. Mardwi Rahdriawan, MT, selaku penguji yang telah memberikan masukan sebagai input bagi kesempurnaan tesis ini.
7. Bapak Dosen beserta seluruh staf pengajar dan karyawan Sekretariat dan perpustakaan MTPWK Undip yang telah membantu kelancaran studi hingga selesainya tesis ini.
8. Keluarga penulis, ayah ibu, Bundaku Yanti, anakku Fandi Dika Naufal, merekalah yang memberikan bantuan dorongan dan semangat selama mengikuti pendidikan Pasca Sarjana.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, namun demikian mudah-mudahan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan dan ilmu pengetahuan, khususnya perencanaan wilayah dan kota.

Wassalam,
Semarang, Agustus 2005

SURATNO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Penelitian	6
1.3.2 Sasaran Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	8
1.5.1 Ruang Lingkup Substansial	8
1.5.2 Ruang Lingkup Spasial	9
1.6 Kerangka Pemikiran	11
1.7 Metode Pelaksanaan Penelitian	14
1.7.1 Pendekatan Penelitian.....	14
1.7.2 Kebutuhan Data	14
1.7.3 Teknik Pengumpulan Data	17
1.7.4 Teknik Pengambilan Sampel	18
1.7.5 Teknik Analisis	20
1.7.6 Kerangka Analisis	24
1.8 Sistematika Penulisan	25

BAB II KAJIAN LITERATUR FASILITAS SOSIAL DAN HARGA JUAL PERUMAHAN

2.1 Pertumbuhan Wilayah Perkotaan	28
2.2 Distribusi Spasial	31
2.3 Teori Tempat Pusat (<i>Central Place Theory</i>)	33
2.3.1 Hirarki Radius dan Pelayanan Tempat Pusat	35
2.3.2 Faktor Penentu Hirarki Tempat Pusat (<i>Central Place</i>)	35
2.4 Konsep Ruang <i>Neighborhood Unit</i>	38
2.5 Tinjauan tentang Fasilitas Sosial	44
2.5.1 Fasilitas Kesehatan	45
2.5.2 Fasilitas Perdagangan/Perbelanjaan	47
2.5.3 Fasilitas Pendidikan	49

2.5.4	Fasilitas Peribadatan	49
2.5.5	Fasilitas Rekreasi dan kebudayaan	50
2.5.6	Fasilitas Olah Raga/Ruang Terbuka	50
2.6	Uraian Peraturan dan Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Lingkungan Perumahan di Indonesia (Kepmen PU No.378/KPTS/1987).....	51
2.7	Harga Jual Perumahan	56
2.8	Kesimpulan Teoritis Kaitannya dengan Studi	57
 BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN BATAM CENTER		
3.1	Tinjauan Umum Batam Center	64
3.1.1	Sejarah Perkembangan Batam Center	65
3.1.2	Kondisi Geografis Batam Center	66
3.1.3	Kependudukan	69
3.2	Tinjauan Perumahan di Batam Center	69
 BAB IV ANALISIS PENGARUH PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN		
4.1	Analisis Ketersediaan Fasilitas Sosial	72
4.2	Analisis Kecukupan Fasilitas Sosial.....	79
4.3	Analisis Harga Jual Perumahan.....	85
4.4	Kajian Pengaruh Penyediaan Fasilitas Sosial Terhadap Harga Jual Perumahan.....	89
4.4.1	Hubungan Kecukupan Fasilitas Sosial terhadap Harga Jual Perumahan.....	90
4.4.2	Hubungan Ketersediaan Fasilitas Sosial terhadap Harga Jual Perumahan.....	91
4.4.3	Tanggapan Masyarakat terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial Kaitannya dengan Harga Jual Perumahan.....	95
 BAB V PENUTUP		
5.1	Kesimpulan.....	102
5.2	Rekomendasi	104
 DAFTAR PUSTAKA		106
LAMPIRAN-LAMPIRAN		109

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Kebutuhan Data	16
Tabel I.2	Perincian Kuesioner	18
Tabel I.3	Jumlah Perumahan yang Akan Diambil Sampel	19
Tabel I.4	Kategori Penyediaan Fasilitas	22
Tabel I.5	Kategori Harga Jual Perumahan	24
Tabel I.6	Distribusi Frekuensi Hasil Kuesioner	25
Tabel I.7	Distribusi Frekuensi Pengaruh Penyediaan Fasilitas Sosial dengan Harga Jual	25
Tabel II.1	Pedoman Pembangunan Fasilitas Umum dan Sosial di Lingkungan Perumahan Berdasarkan Jumlah Penduduk Pendukungnya	55
Tabel II.2	Rangkuman Kajian Toritis	58
Tabel III.1	Perkembangan Jumlah Penduduk Tahun 2000-2003	69
Tabel IV.1	Kategori dan Distribusi Frekuensi Jumlah Fasilitas Sosial Perumahan Di Batam Center	72
Tabel IV.2	Ketersediaan Fasilitas Sosial di Perumahan Kawasan Batam Center..	73
Tabel IV.3	Luasan Fasilitas Sosial Perumahan di Kawasan Batam Center	76
Tabel IV.4	Kecukupan Fasilitas Sosial Berdasarkan Standart Kepmen PU No.378/KPTS/1987	80
Tabel IV.5	Distribusi Frekuensi Kategori Harga Jual Perumahan di Batam Center	86
Tabel IV.6	Kategori Harga Jual Perumahan Berdasarkan Harga Jual/m ² di Batam Center	87
Tabel IV.7	Prosentase Komponen yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah di Kawasan Batam Center	88
Tabel IV.8	Pengaruh Ketersediaan Fasilitas Sosial Terhadap Harga Jual Rumah..	92
Tabel IV.9	Hubungan Harga Jual Perumahan dengan Luasan Fasilitas Sosial di Batam Center	93
Tabel IV.10	Karakteristik Usian Responden Penghuni Perumahan	95
Tabel IV.11	Karakteristik Pekerjaan Responden Penghuni Perumahan	96
Tabel IV.12	Karakteristik Pendidikan Responden Penghuni Perumahan	97
Tabel IV.13	Distribusi Frekuensi Menurut Faktor Kelengkapan Fasilitas Sosial Dalam Pembelian Rumah	98
Tabel IV.14	Distribusi Frekuensi Menurut Tanggapan Masyarakat Terhadap penyediaan Fasilitas Sosial oleh Developer.....	99
Tabel IV.15	Distribusi Frekuensi Harga Jual perumahan Kaitannya dengan Jenis dan Jumlah Fasilitas Sosial	100
Tabel IV.16	Distribusi Frekuensi Harga Jual perumahan	101

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Wilayah Studi.....	10
Gambar 1.2	Kerangka Pikir.....	13
Gambar 1.3	Kerangka Analisis	25
Gambar 2.1	Pendekatan Pemekaran Kota dan Dekonsentrasi Planologis	34
Gambar 2.2	Gabungan <i>Threshold</i> dan <i>Range</i>	38
Gambar 3.1	Peta Batam Center	68

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	Lembar Quisioner untuk Masyarakat	109
Lampiran B	Lembar Quisioner untuk Developer	114
Lampiran C	Hasil Pengolahan Data SPSS	118
Lampiran D	Gambar <i>Site Plan</i> Perumahan Batam Center	122
Gambar D1	<i>Site Plan</i> Anggrek Mas	123
Gambar D2	<i>Site Plan</i> Anggrek Sari	124
Gambar D3	<i>Site Plan</i> Beverly Garden	125
Gambar D4	<i>Site Plan</i> Beverly Park	126
Gambar D5	<i>Site Plan</i> Cenra Melati	127
Gambar D6	<i>Site Plan</i> Duta Mas	128
Gambar D7	<i>Site Plan</i> Griya Kurnia Djaya	129
Gambar D8	<i>Site Plan</i> Taman Mediterania	130
Gambar D9	<i>Site Plan</i> Mitra Raya	131
Gambar D10	<i>Site Plan</i> Plamo Graden	132
Gambar D11	<i>Site Plan</i> Puri Casablanca	133
Gambar D12	<i>Site Plan</i> Puri Legenda	134
Gambar D13	<i>Site Plan</i> Bukit Indah Sukajadi	135
Gambar D14	<i>Site Plan</i> Taman Kurnia Djaya	136
Gambar D15	<i>Site Plan</i> Taman Seruni Indah	137

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota adalah merupakan perkembangan dari suatu wilayah yang terjadi akibat dari penumpukan penduduk dengan berbagai kegiatan baik kegiatan yang bersifat ekonomi, politik maupun budaya yang makin lama berkembang makin besar. Kegiatan-kegiatan tersebut biasanya terpusat kepada suatu lokasi tertentu, sehingga akan menimbulkan suatu persaingan untuk mendapatkan lokasi yang berdekatan dengan pusat aktivitas maupun pusat fasilitas kota.

Pertumbuhan penduduk yang pesat akan mempengaruhi perkembangan perekonomian kota. Perkembangan ini akan menimbulkan konsekuensi terhadap kebutuhan dan peningkatan sarana dan prasarana perkotaan dan berdampak pada meningkatnya kebutuhan terhadap perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia selain kebutuhan sandang dan pangan. Permintaan kebutuhan perumahan selalu meningkat dari tahun ke tahun, dan hal ini yang terjadi di Kota Batam sebagai konsekuensi daerah pengembangan baru industri.

Pulau Batam sebagai daerah pengembangan industri dan perdagangan, menyebabkan Batam menjadi daya tarik bagi baik para investor yang akan menanamkan investasinya. Pulau Batam dengan luas 415 km² dan berkembang menjadi 715 km² dengan masuknya wilayah Pulau Rempang dan Galang (Barelang) telah berkembang cukup pesat. Pertumbuhan ekonomi yang rata-rata lebih tinggi dibanding daerah lain di Indonesia, rata-rata sebesar 7-8 persen pertahun (Octarevia, 2003:23). Secara geografis, Pulau Batam berdekatan dengan negara Singapura dan Malaysia sehingga letaknya menjadi sangat

strategis dan menjadikan Batam sebagai pintu perdagangan Asia. Dari beberapa sektor baik industri, perdagangan, pariwisata maupun jasa, sektor industri tetap mendominasi perekonomian di Batam, dan sampai dengan saat ini telah berkembang 17 kawasan industri yang sudah berdiri di Batam.

Sebagai pusat industri dan dengan pesatnya pertumbuhan ekonomi dan perdagangan, Batam mempunyai peranan penting terhadap kelangsungan perekonomian daerah lain di Indonesia. Dalam penyerapan tenaga kerja, Batam merupakan tujuan utama bagi pencari kerja bersamaan dengan pertumbuhan investasi yang juga membutuhkan sejumlah karyawan. Urbanisasi yang digambarkan sebagai perpindahan penduduk dari desa ke kota dengan tujuan mencari pekerjaan atau kehidupan yang lebih baik adalah menjadi gambaran cukup jelas yang terjadi di Batam. Dengan adanya urbanisasi tersebut dan semakin pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk di Batam, maka kebutuhan akan sarana sebagai tempat tinggal adalah menjadi hal yang prioritas dan terus meningkat setiap tahunnya. Perumahan dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.

Perumahan sebagai tempat tinggal, juga merupakan tempat pengembangan pendidikan, menjaga kesehatan dan kebutuhan lainnya dalam kehidupan masyarakat. Pemenuhan kebutuhan rumah berasal dari usaha mencari strategi yang lebih baik dalam menangani kekurangan rumah. Banyak pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan, tidak saja secara pribadi, yaitu sektor masyarakat, tetapi juga oleh sektor swasta dan sektor pemerintah. Dari sektor swasta banyak para pengembang yang terlibat dalam pembangunan perumahan dan permukiman, dan pada tahun 1972 didirikan

Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesian (REI), dan dari sektor pemerintah juga telah membentuk Perum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) tahun 1974.

Pengusaha *real estate* mempunyai kemampuan memobilisasi sumber daya dalam membangun suatu wilayah untuk digunakan secara formal dan berencana dengan tata ruang yang baik. Tetapi usaha ini pada umumnya cenderung mengutamakan maksimalisasi keuntungan dengan pengecilan pembiayaan dalam pembangunan dan pengelolaan lingkungan yang berakibat pada tidak terpenuhinya standart lingkungan permukiman seperti kebutuhan fasilitas sosial dan fasilitas lainnya.

Dalam pengembangan perumahan, masing-masing pengembang cenderung membangun perumahan sendiri-sendiri, antara perumahan yang satu dengan lainnya tidak terkait dan tidak mempunyai hubungan dalam perencanaan maupun dalam pelaksanaan pembangunannya. Konsekuensi dari cara pembangunan seperti ini adalah masing-masing perumahan harus dianggap sebagai satu lingkungan permukiman yang berdiri sendiri (*neighbourhood unit*), sehingga dituntut untuk menyediakan fasilitas dasar bagi kebutuhan penghuninya. Hal ini hanya bisa efisien bila jumlah penduduk pendukung keberadaan fasilitas yang dibutuhkan tersebut memenuhi persyaratan minimal sesuai standart. Keberadaan fasilitas atau lebih sering dengan fasilitas sosial (fasos) meliputi fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas niaga dan perbelanjaan, fasilitas pemerintahan, fasilitas olah raga, maupun utilitas lainnya.

Fasilitas-fasilitas dalam lingkungan permukiman merupakan wujud dua kepentingan yang tidak selalu serasi, antara kepentingan pengembang dan konsumen. Seringkali konsumen yang dijadikan korban dalam penyediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan yang dijanjikan oleh pengembang. Untuk menuju tata ruang kota sesuai dengan rencana yang telah dibuat dan sekaligus mengupayakan pemecahan masalah,

penurunan kualitas lingkungan, kekurangan fasilitas dan utilitas serta konflik sosial, diperlukan perencanaan kota yang dilaksanakan dengan konsekuen sebagai arahan dalam perkembangan kota. Kenyataan yang terlihat, pembangunan perumahan oleh pengembang mempunyai dua hal yang berlawanan :

- Pertama, dampak positif, yaitu keuntungan berupa usaha menambah jumlah rumah dan memungkinkan munculnya industri konstruksi. Perbaikan ekonomi sebagai akibat peningkatan pendapatan keluarga (dengan berkembangnya industri konstruksi), pada gilirannya akan meningkatkan permintaan rumah. Ditinjau dari sisi ini, pengembang dapat dianggap sebagai aset bagi pemerintah kota dalam membangun kota melalui penyediaan perumahan dan pembukaan lapangan kerja.
- Kedua, dampak negatif, yaitu kerugian yang ditanggung oleh penghuni perumahan maupun masyarakat pada umumnya, misalnya pembangunan perumahan sering mengakibatkan :
 1. Ketidakteraturan penggunaan ruang dengan perubahan yang semestinya untuk penyediaan fasilitas sosial dan utilitas lainnya berubah fungsi menjadi fungsi lain (jasa dan lainnya).
 2. Turunnya kualitas lingkungan di sekitar lokasi perumahan yang dibangun pengembang yang ditunjukkan dengan sering terjadi banjir, sebagai akibat dari adanya pemanfaatan lahan untuk perumahan yang sebelumnya berupa lahan terbuka.

Dengan banyaknya perumahan dan permukiman yang telah berkembang, maka sarana akan adanya kebutuhan fasilitas sosial adalah suatu hal yang perlu menjadi perhatian. Penyediaan fasilitas sosial ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan persyaratan mutu kehidupan secara layak. Pada dasarnya

fasilitas sosial ini terdiri dari bangunan-bangunan dan/atau lapangan terbuka yang dibutuhkan masyarakat. Untuk penentuan jenis, macam dan besaran fasilitas sosial harus berpegang pada angka rata-rata yang bersifat nasional yang dalam penggunaannya harus disesuaikan dengan data nyata penduduk pada daerah setempat. Beberapa jenis yang termasuk fasilitas sosial adalah kebutuhan fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas perbelanjaan dan niaga.

Suatu hal yang telah menjadi fenomena bahwa hampir setiap pengembang dalam membangun dan mengembangkan perumahan dan permukiman selalu menempatkan kepentingan ekonomi pada urutan pertama. Para pengembang pada umumnya selalu memikirkan keuntungan yang sebesar-besarnya dengan memanfaatkan lahan yang dimilikinya secara maksimal dan kurang memikirkan akan adanya kebutuhan dan penyediaan lahan untuk fasilitas sosial karena menganggap kebutuhan fasilitas tersebut adalah kebutuhan publik yang seharusnya disediakan oleh Pemerintah. Kecenderungan tersebut sering dijumpai pada kawasan permukiman yang dibangun oleh pengembang baik perumahan kelas atas, menengah maupun kelas bawah. Kebutuhan dan penyediaan fasilitas sosial pada permukiman sering terabaikan dan yang selalu dirugikan adalah penghuni dan masyarakat pada umumnya. Meskipun penyediaan fasilitas sosial di suatu perumahan yang dibangun oleh pengembang dipenuhi, namun tetap ada suatu kompensasi dari penyediaan fasilitas sosial tersebut. Hal ini terlihat dari nilai dan harga yang relatif tinggi pada kawasan perumahan yang menyediakan fasilitas sosial yang lebih lengkap dan memadai.

Penyediaan fasilitas perumahan termasuk fasos erat kaitannya dengan harga jual perumahan. Harga jual perumahan dipengaruhi oleh nilai jual lokasi/kawasan yang dibangun. Semakin dekat dengan pusat kota, maka semakin mahal harga jual lahan yang tersedia. Kawasan Batam Center yang berdekatan dengan pusat kota mempunyai harga jual

lahan yang lebih tinggi dibanding dengan wilayah pengembangan lainnya. Dan sebagai wilayah pengembangan yang cukup lama dengan kawasan permukiman yang besar, terdapat kecenderungan bahwa semakin rendah harga jual perumahan, maka semakin sedikit ketersediaan fasosnya begitu juga sebaliknya. Sehingga diperlukan suatu kajian tentang *"pengaruh penyediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan di Batam Center, Kota Batam"*.

1.2. Rumusan Masalah

Permasalahan yang ada dari latar belakang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Perbandingan penyediaan lahan untuk tanah terbangun dengan fasilitas perumahan yang dibangun oleh developer masih terbatas/kurang.
2. Kurangnya sarana fasilitas sosial pada kawasan permukiman yang dibangun oleh para pengembang.
3. Semakin mahalnya harga perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan sebagai kompensasi dari penyediaan fasilitas sosial.

Permasalahan dan fenomena pembangunan perumahan dan permukiman tersebut, menimbulkan suatu pertanyaan yang akan menjadi obyek dalam penelitian ini yaitu, *"bagaimanakah pengaruh penyediaan fasilitas sosial yang dibangun oleh pengembang terhadap harga jual perumahan di Batam Center?"*.

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji pengaruh penyediaan fasilitas sosial perumahan yang dibangun oleh pengembang terhadap harga jual perumahan di Batam Center, Kota Batam.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka sasaran penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi jenis dan jumlah fasilitas sosial di lingkungan perumahan.
2. Mengidentifikasi penyediaan fasilitas sosial oleh pengembang dalam lingkungan perumahan yang dibangun.
3. Mengidentifikasi harga jual perumahan yang dibangun pengembang berdasarkan kemampuan penyediaan fasilitas sosialnya.
4. Menganalisis penyediaan dan pemanfaatan fasilitas sosial oleh pengembang dalam lingkungan perumahan yang dibangun.
5. Menganalisis tingkat kecukupan fasilitas sosial di lingkungan perumahan terhadap standart Kepmen PU.
6. Menganalisis harga jual perumahan yang dibangun pengembang berdasarkan kemampuan penyediaan fasilitas sosialnya.
7. Mengkaji pengaruh penyediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan di kawasan permukiman.
8. Menganalisa tanggapan masyarakat terhadap harga jual perumahan dikaitkan dengan fasilitas sosial yang disediakan oleh developer.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk menentukan strategi dalam mengurangi atau menghilangkan dampak negatif dari pembangunan perumahan dalam kaitannya dengan penyediaan fasilitas sosial suatu kawasan permukiman. Jadi berdasarkan pola pembangunan perumahan tersebut, dapat dirancang rumusan kebijakan yang akan ditempuh atau diterapkan untuk menyelesaikan masalah yang ada sekarang dan juga pada perencanaan pengembangan kota nantinya.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

1.5.1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial pada penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Kecukupan fasilitas sosial di lingkungan perumahan sesuai dengan standar yang ada pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987. Keputusan Menteri PU tersebut juga menjelaskan mengenai fasilitas sosial terdiri dari : fasilitas pendidikan (TK, SD, SLTP, SLA), fasilitas perdagangan/perbelanjaan (warung, pertokoan, pusat perbelanjaan kawasan), fasilitas kesehatan (balai pengobatan, tempat praktek dokter, Puskesmas, Apotik/toko obat), fasilitas peribadatan (langgar/mesjid), fasilitas rekreasi/kebudayaan (balai pertemuan, bioskop, gedung serbaguna), fasilitas olah raga/ruang terbuka (tempat bermain anak-anak, taman main dan olah raga, lapangan olah raga).
2. Penyediaan fasilitas sosial oleh pengembang (*developer*) yang sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) dan realisasi dalam pelaksanaannya.
3. Harga jual perumahan di kawasan permukiman yang dibangun oleh para pengembang/*developer*. Harga jual perumahan merupakan harga rumah dari pengembang (*developer*) yang dijual kepada pembeli, terdiri dari berbagai jenis dan type rumah yang dibangun dalam lingkungan perumahan tersebut.
4. Pengaruh penyediaan fasilitas sosial yang dibangun oleh pengembang (*developer*) berdasarkan rencana pengembangan, terhadap harga jual perumahan yang ditetapkan oleh pengembang di kawasan permukiman.
5. Tanggapan masyarakat terhadap harga jual perumahan yang ditetapkan oleh *developer* (pengembang) dikaitkan dengan fasilitas sosial yang disediakan.

Peneliti mencoba menelaah perkembangan pembangunan perumahan yang dibangun oleh swasta/pengembang berkaitan dengan penyediaan fasilitas sosial dengan mengetahui harga jual perumahan yang dibangun oleh para pengembang.

1.5.2. Ruang Lingkup Spasial

Wilayah yang dipilih untuk penelitian ini adalah kawasan permukiman di Batam Center Pulau Batam, dengan pertimbangan bahwa perkembangan perumahan di Batam Center tersebut sangat pesat pertumbuhannya dan permukiman yang terbangun pada saat ini sudah cukup padat serta nilai jual tanahnya relatif sama. Walaupun pengembangan kawasan Permukiman di Pulau Batam terbagi dalam beberapa wilayah pengembangan seperti Batu Ampar, Muka Kuning/Batu Aji, Tiban/Sekupang, namun Batam Center merupakan wilayah pengembangan yang cukup dinamis dengan harga jual perumahan dari para pengembang cukup variatif dari perumahan mewah, menengah sampai perumahan sederhana.

Batam Center termasuk dalam wilayah Kecamatan Nongsa dan merupakan kawasan pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa serta permukiman. Bagian utara berbatasan dengan kampung Nongsa, bagian timur dengan kawasan Kabil, bagian selatan dibatasi kecamatan Sei Beduk dan bagian barat dibatasi Kecamatan Lubuk Baja dan Batu Ampar (lihat peta kawasan studi pada Gambar 1.1 berikut).

1.6. Kerangka Pemikiran

Perumahan telah menjadi kebutuhan dasar, karena manusia memerlukan tempat tinggal dalam melaksanakan aktivitas kehidupannya. Banyak pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan, tidak saja secara pribadi, yaitu sektor masyarakat, tetapi juga oleh sektor swasta dan sektor pemerintah. Beberapa perumahan dan permukiman baru di Batam telah tumbuh dan berkembang pada kawasan-kawasan strategis yang secara umum berdekatan dengan pusat-pusat industri dan perdagangan.

Beberapa kawasan permukiman di Batam yang perkembangannya sangat cepat adalah kawasan Batam Centre, Batu Aji dan Sekupang. Batam Centre letaknya sangat strategis karena berdekatan dengan pusat pemerintahan dan niaga. Walaupun wilayah pengembangan Kawasan permukiman Sekupang/Tiban dan Muka Kuning/Batu Aji juga cukup pesat, namun pengembangan kawasan permukiman di Batam Center lebih pesat dibanding dengan wilayah lainnya. Hal ini dikarenakan selain memang dekat dengan pusat pemerintahan, secara geografis juga berdekatan dengan tempat-tempat strategis yang berhubungan dengan aktivitas kota seperti Pelabuhan laut Internasional, pusat perbelanjaan, industri dan lainnya. Dengan letaknya yang cukup strategis tersebut, maka perumahan-perumahan yang dikembangkan dan dibangun oleh para pengembang cukup baik dan cepat pemasarannya. Masing-masing pengembang membangun dan mengembangkan kawasan perumahan permukiman dengan jumlah dan type rumah yang berbeda-beda, mulai dari perumahan kelas atas, menengah sampai perumahan kelas bawah.

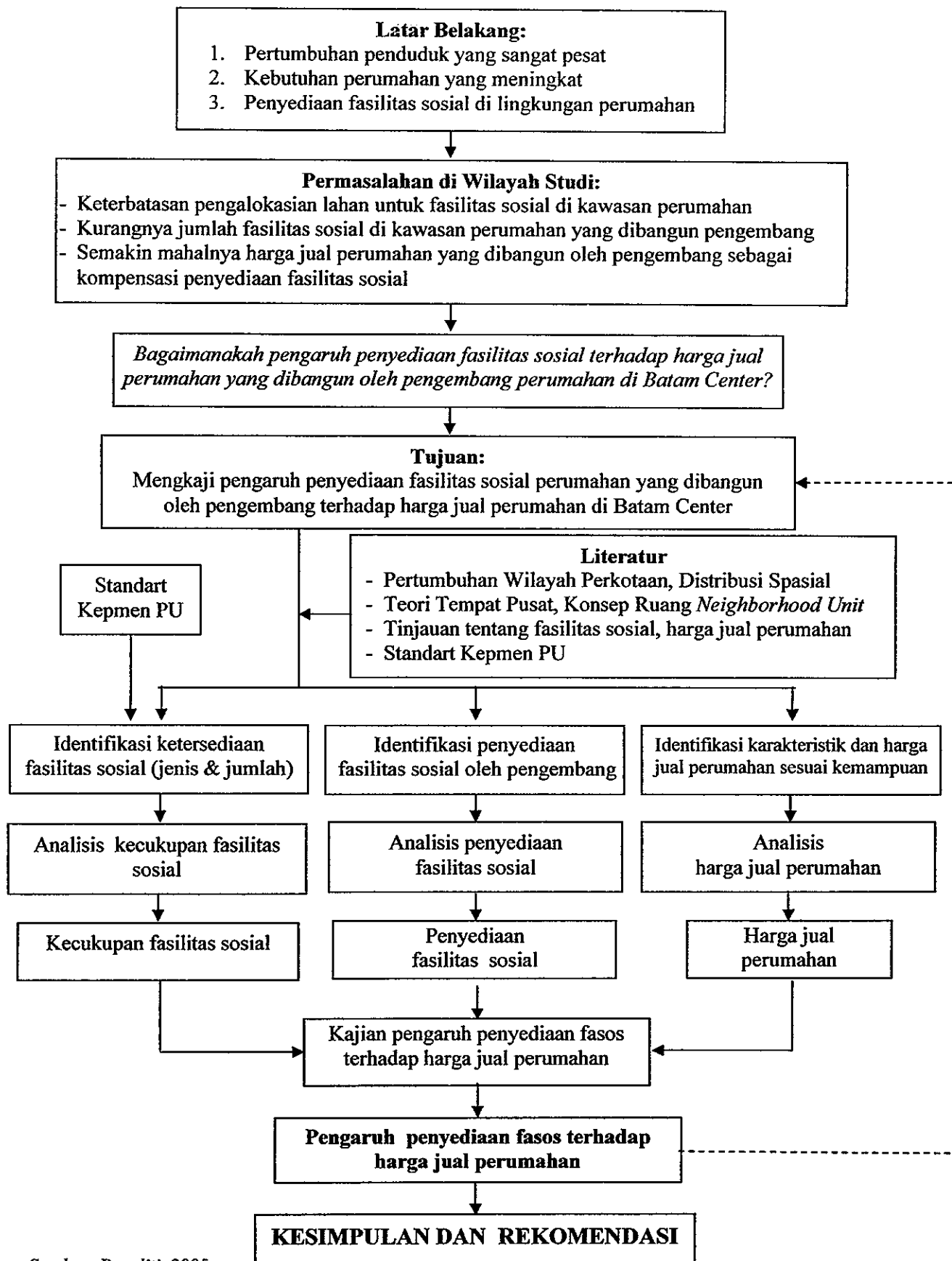
Kemudian dari beberapa fenomena yang umumnya terjadi dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah para pengembang selalu mengutamakan keuntungan semata dengan memaksimalkan lahan yang dimilikinya. Pengembang kurang memikirkan dalam penyediaan ruang untuk fasilitas permukiman terutama fasilitas sosial, dan

pengembang kurang berkoordinasi dalam penyediaan fasilitas umum/fasilitas sosial bersama.

Permasalahan tersebut selanjutnya dianalisis dari analisis struktur ruang kawasan, analisis kebutuhan fasilitas sosial, analisis kemampuan penyediaan fasilitas sosial, dan analisis terhadap pengawasan bangunan perumahan oleh pihak pemerintah/instansi yang terkait .

Analisis kebutuhan fasilitas sosial akan menghasilkan keinginan dan kebutuhan fasilitas sosial yang diperlukan, sedangkan analisis kemampuan penyediaan fasilitas sosial akan menghasilkan output kendala atau permasalahan yang dihadapi pengembang menyangkut alasan mereka tidak dapat menyediakan fasilitas sosial sesuai kebutuhan. Analisis pengawasan bangunan perumahan akan menghasilkan output sejauh mana pengawasan Instansi terkait telah melaksanakan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan terhadap ketentuan yang berlaku dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pengawasan pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang/swasta.

Berdasarkan kondisi perumahan dan permukiman yang dibangun pengembang, ketersediaan fasilitas sosial dan kendala yang dihadapi serta hasil pelaksanaan pengawasan pembangunan perumahan oleh instansi terkait, lalu dilakukan analisis permasalahan secara keseluruhan yang akan menghasilkan output model penyediaan fasilitas sosial dalam lingkungan perumahan permukiman.



GAMBAR 1.2 KERANGKA PIKIR

1.7. Metode Penelitian

Metode penelitian diartikan sebagai alat untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tertentu dan untuk menyelesaikan suatu masalah. Sehingga metode penelitian merupakan suatu sistem untuk memecahkan suatu persoalan yang terdapat di dalam suatu kegiatan penelitian. Dalam penelitian ini, digunakan metode deskriptif kuantitatif dan didukung dengan deskriptif kualitatif, yang mengacu pada pengumpulan data melalui penelitian lapangan, observasi dan wawancara.

1.7.1. Pendekatan Penelitian

Sebagaimana tujuan penulisan ini adalah mengkaji pengaruh penyediaan fasilitas sosial perumahan terhadap harga jual perumahan yang dibangun oleh pengembang di kawasan permukiman Batam Center. Untuk mengetahui pengaruh tersebut maka terlebih dahulu perlu diidentifikasi kebutuhan data menyangkut variabel yang dibutuhkan. Untuk mencapai tujuan itu maka disebarakan daftar pertanyaan/kuesioner yang substansinya berkenaan dengan pengaruh ketersediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan baik kepada pengembang maupun penghuni perumahan yang menjadi obyek penelitian.

Metode pendekatan penelitian yang dipakai untuk mencapai tujuan penelitian dalam studi ini secara garis besar menggunakan metode kuantitatif dan deskriptif kualitatif.

1.7.2. Kebutuhan Data

Data berdasarkan sumbernya dibedakan menjadi data primer dan data sekunder (Marzuki, 2002:55-56).

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kalinya. Data primer yang dibutuhkan berupa pandangan penghuni terhadap kondisi fasilitas sosial perumahan, peran serta warga perumahan dalam

penyediaan fasilitas sosial, serta pandangan penghuni terhadap peran *developer* dalam penyediaan fasilitas sosial,

2. Data sekunder adalah data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti, melainkan berasal dari tangan kedua, ketiga dan seterusnya. Data sekunder yang dibutuhkan berupa: kebijaksanaan tentang pengembangan Kota Batam hubungannya dengan pengembangan wilayah sekitarnya, kebijakan tentang kebutuhan fasilitas sosial dalam lingkungan perumahan (Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 378/KPTS/1987), teori tempat pusat (*Central Place*), konsep *Neighborhood Unit*, dan teori tentang pengembangan dan nilai jual perumahan serta teori tentang fasilitas sosial. Sedangkan data sekunder diperoleh dari: literatur, *text book*, Pemerintah (Pusat dan Daerah) serta *developer*/pengembang.

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dapat dilihat dalam tabel berikut:

TABEL I.1
KEBUTUHAN DATA

No	Sasaran	Variabel	Kebutuhan Data	Jenis Data	Sumber Data	Metode Analisis
1	Identifikasi Ketersediaan Fasilitas Sosial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketersediaan Fasilitas Sosial 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jenis ▪ Jumlah ▪ Lokasi Penempatan ▪ Kualitas Bangunan 	Sekunder Primer	Developer Penghuni	Kuantitatif dan Kualitatif
2	Identifikasi Kecukupan Fasilitas Sosial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketersediaan fasilitas sosial oleh pengembang 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jenis ▪ Jumlah ▪ Lokasi Penempatan ▪ Kualitas Bangunan 	Sekunder	Developer	Kuantitatif dan Kualitatif
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kebutuhan fasilitas sosial 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah penduduk ▪ Stndar Kepmen PU NO. 378/KPTS 	Primer Sekunder	Penghuni Kepmen PU	
3	Identifikasi Harga Jual Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Harga jual perumahan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Harga jual 	Sekunder	Developer	Kualitatif (Deskriptif)
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Karakteristik rumah 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokasi ▪ Type (kecil, sedang, besar) 	Sekunder	Developer	
4	Kajian Keterkaitan Harga Jual Perumahan dan Fasilitas Sosial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tingkat harga jual perumahan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokasi perumahan ▪ Tipe rumah ▪ Harga rumah 	Primer Sekunder	Developer Penghuni	Kuantitatif dan kualitatif
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Karakteristik Fasilitas Sosial 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jenis ▪ Jumlah ▪ Lokasi ▪ Luasan 	Sekunder Primer	Developer Penghuni	Kuantitatif dan kualitatif
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tanggapan masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pertimbangan dalam pembelian rumah ▪ Penyediaan fasos oleh developer ▪ Harga jual perumahan terhadap kelengkapan fasos 			

Sumber: Peneliti, 2005

1.7.3. Teknik Pengumpulan Data

1. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder diperoleh dari literatur, *text book*, data statistik, buku laporan, maupun kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan bahasan penelitian.

- a. Pengumpulan dan memahami teori-teori dan kebijaksanaan yang mempunyai kaitan dengan studi yang dilakukan. Teori-teori dan kebijakan tersebut antara lain: kebijaksanaan tentang pengembangan Kota Batam hubungannya dengan pengembangan wilayah sekitarnya, kebijakan tentang kebutuhan fasilitas sosial dalam lingkungan perumahan (Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 378/KPTS/1987), teori tempat pusat (*Central Place*), konsep *Neighborhood Unit*, dan teori tentang pengembangan dan nilai jual perumahan serta teori tentang fasilitas sosial.
- b. Data fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam lingkungan permukiman meliputi: fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, rekreasi kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka.

2. Teknik Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer dan karakteristik responden diperoleh dari 2 sumber yaitu dari masyarakat penghuni perumahan dan pengembang perumahan tersebut. Cara yang dilakukan dengan menyebarkan pertanyaan melalui penyebaran kuesioner pada tiap kepala keluarga permukiman yang menjadi objek penelitian termasuk pengembang yang membangun perumahan yang bersangkutan. Data yang diperoleh berupa keterangan atau jawaban dari pertanyaan-pertanyaan yang diajukan. Pengumpulan data dengan cara ini disebut dengan metode kuesioner (*questioner methode*).

TABEL I.2
PERINCIAN KUESIONER

No	Variabel	Sumber Data	Item pertanyaan	Skala
1	Identitas Responden	Penghuni perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nama ▪ Lokasi perumahan ▪ Jenis kelamin ▪ Usia ▪ Pekerjaan ▪ Pendidikan terakhir ▪ Penghasilan ▪ Status marital 	Ordinal Rasio
2	Pandangan penghuni terhadap kondisi fasilitas sosial perumahan	Penghuni perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jenis ▪ Jumlah ▪ Lokasi penempatan ▪ Kualitas bangunan 	Nominal dan Ordinal
3	Pandangan penghuni terhadap peran <i>developer</i> dalam penyediaan fasilitas sosial	Penghuni perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengetahuan ▪ Sikap ▪ Praktek ▪ Tanggapan 	Nominal dan Ordinal
4	Harga jual perumahan	Developer/ pengembang	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokasi perumahan ▪ Type Rumah (kecil, sedang, besar) ▪ Harga Lahan ▪ Kelengkapan fasilitas perumahan 	Nominal dan Ordinal
5	Lokasi dan luasan lahan untuk alokasi fasilitas sosial	Developer/ pengembang	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fasilitas sosial ▪ Jumlah ▪ Luasan lahan ▪ Lokasi 	Nominal dan Ordinal

Sumber: Peneliti, 2005

1.7.4. Teknik Pengambilan Sampel

Penetapan jumlah sampel penelitian dilakukan dengan mempertimbangkan jumlah perumahan yang terdapat pada kawasan penelitian. Berdasarkan observasi jumlah perumahan yang ada di kawasan permukiman Batam Center berjumlah 46 perumahan, terdiri dari perumahan yang telah selesai pembangunannya maupun perumahan yang masih dalam pelaksanaan. Sedangkan type perumahan meliputi perumahan type besar, sedang dan type kecil (type kecil untuk type rumah < 45 m², sedang untuk type rumah 45 s/d 70,

dan type besar untuk type rumah > 70 m²). Penelitian dilakukan terhadap dua kelompok yaitu pengembang dan masyarakat penghuni perumahan pada kawasan studi.

Penelitian terhadap developer dilakukan pada perumahan yang telah selesai pelaksanaan pembangunannya dan telah dihuni. Berdasarkan observasi pada kawasan studi, jumlah perumahan dimaksud adalah 25 perumahan sehingga penelitian yang dilakukan terhadap developer berjumlah 25 pengembang.

Sedangkan untuk penelitian terhadap penghuni perumahan, dilakukan dengan mengambil sampel perumahan yang mempunyai lahan cukup luas dan mempunyai nilai jual tanah yang relatif sama. Teknik/cara yang akan digunakan adalah dengan menetapkan beberapa wilayah RT dalam setiap lingkungan RW sebagai area penelitian. Batasan responden terhadap penghuni perumahan yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah:

1. Perumahan yang dibangun oleh developer
2. Perumahan yang telah selesai pelaksanaan pembangunannya
3. Perumahan yang telah dihuni 2- 4 tahun
4. Perumahan yang memiliki lahan tidak kurang dari 5 ha
5. Perumahan yang mempunyai harga lahan relatif sama, dan
6. Perumahan yang memiliki type rumah kecil, sedang dan besar

Dari batasan-batasan tersebut, jumlah perumahan yang memenuhi sesuai dengan kriteria-kriteria diatas berjumlah 6 perumahan yang dapat dilihat dalam tabel berikut :

TABEL I.3
JUMLAH PERUMAHAN YANG AKAN DIAMBIL SAMPEL

Perumahan	Jumlah KK (N)	Prosentase (%)	Jumlah Sampel (KK)
Bukit Indah Suka Jadi	420	19,35	19
Anggrek Mas	340	15,67	16
Duta Mas	460	21,20	21
Taman Kurnia Djaja Alam	270	12,44	12
Seruni Indah	320	14,75	15
Centra Melati	360	16,59	17
Total	2170	100,00	100

Sumber: Peneliti, 2005

Untuk menentukan jumlah ukuran sampel bagi masyarakat penghuni perumahan dipakai formulasi dari *Slovin* (Sevilla, 1993:161) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + N e^2}$$

dimana : n : ukuran sampel
 N : ukuran populasi
 e² : nilai kritis (batas ketelitian) yang diijinkan

Dalam hal ini batas ketelitian yang dipakai dalam menentukan jumlah sampel adalah 10%. Berdasarkan formula diatas dalam penelitian ini jumlah sampel (n) adalah :

$$\begin{aligned} n &= 2170 / (1 + 2170 \times 10\%) \\ &= 95,59 \text{ sampel (dibulatkan 100 sampel)} \end{aligned}$$

Sedangkan untuk sampel pada masing-masing perumahan didasarkan pada prosentase sesuai tabel I.3, dan penetapan sampel dalam lingkungan perumahan sesuai prosentase masing-masing type rumah (kecil, sedang dan besar) dalam lingkungan perumahan.

1.7.5. Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 yaitu analisa *kualitatif* dan *kuantitatif*. Analisis kualitatif merupakan jenis analisis yang menjelaskan suatu masalah/keadaan bukan dalam besaran angka/nilai, namun berbentuk uraian, tanggapan kritis, perbandingan/komparasi. Analisis kualitatif yang dipakai adalah *normatif* yaitu analisis terhadap keadaan yang seharusnya mengikuti suatu aturan atau pedoman ideal tertentu maupun landasan hukum atau lainnya.

Analisis kuantitatif merupakan analisis yang berhubungan dengan angka, bobot, nilai, jumlah dari suatu topik/bahasan. Analisis kuantitatif digunakan untuk mengetahui jenis, volume, kualitas dan pemanfaatan fasilitas sosial perumahan serta harga jual perumahan terkait dengan type rumah, lokasi dan luasan kawasan perumahan.

Untuk lebih lanjut analisis dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Analisis Penyediaan dan Pemanfaatan Fasilitas Sosial

Untuk menganalisis penyediaan dan pemanfaatan fasilitas sosial maka faktor yang akan dikaji adalah lokasi, frekuensi distribusi, jenis, jumlah dan alasan memilih lokasi fasilitas sosial oleh pengembang yang disediakan bagi penghuni perumahan. Pengkajian lokasi pemanfaatan fasilitas sosial adalah untuk mengetahui jenis fasilitas sosial yang dimanfaatkan di suatu wilayah. Pengamatan terhadap frekuensi distribusi pemanfaatan fasilitas sosial oleh penghuni permukiman digunakan dalam rangka untuk mengetahui jumlah penghuni yang memilih menggunakan fasilitas sosial tertentu di suatu lokasi. Alasan pemilihan lokasi fasilitas sosial dimaksudkan untuk mengetahui hal-hal yang mendasari mengapa penduduk memilih pemenuhan fasilitas sosial pada lokasi yang telah disebutkan diatas. Pengamatan keterkaitan karakteristik penghuni dengan lokasi pemanfaatan fasilitas sosial, untuk mengetahui lokasi pemanfaatan fasilitas sosial oleh golongan/lapisan masyarakat penghuni perumahan.

Data di atas diperoleh melalui survey primer yaitu dengan menyebarkan kuesioner ke setiap rumah tangga. Kuesioner tersebut bersifat tertutup yaitu telah tersedia alternatif jawaban. Tetapi untuk pertanyaan yang sifatnya ingin mengetahui alasan pemilihan fasilitas sosial di suatu lokasi, maka dibuka kemungkinan untuk memberi alasan selain rangkaian kemungkinan jawaban yang sudah disediakan. Data yang diperoleh dianalisis kemudian dilakukan pengkajian untuk mengetahui jenis fasilitas sosial dan pemanfaatannya oleh masyarakat dalam kawasan perumahan penelitian. Analisis yang dilakukan dengan mengelompokkan kategori jumlah fasilitas sosial dengan rumus Sturges.

- **Menghitung Jumlah Kelas Interval**

Jumlah kelas/kelompok ditentukan dengan rumus Sturges, dimana jumlah data berjumlah 15 buah.

Rumus Sturges:

$$K = 1 + 3,3 \log n$$

Dimana:

K = Jumlah kelas interval ; N = Jumlah data observasi

Dengan jumlah data observasi (n) berjumlah 15 perumahan, maka didapat jumlah kelas interval (K) = $1 + 3,3 \log 15 = 4$.

- **Menghitung Rentang Data**

Rentang data dapat dihitung dengan cara mengurangi data yang terbesar dengan data terkecil. Rentang data = $11 - 2 = 9$ fasilitas.

- **Menghitung Panjang Kelas**

Panjang kelas didapat dari pembagian antara rentang data dengan jumlah kelas.

Sehingga panjang kelas adalah $9 : 4 = 2 \frac{1}{4}$ dibulatkan 3. Sehingga kelas interval, panjang kelas dan kategori kelas yang didapat dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL I. 4
KATEGORI PENYEDIAAN FASILITAS

KELAS	PANJANG KELAS (JUMLAH FASILITAS)	KATEGORI
I	1 – 3	Sedikit
II	4 – 6	Sedang
III	7 – 9	Cukup Banyak
IV	10 – 12	Banyak

Sumber: Peneliti, 2005

2. Analisis Kecukupan Fasilitas Sosial

Tujuan analisis ini untuk mengetahui tingkat kecukupan fasilitas sosial berdasarkan standar acuan yang terdapat dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 perihal Petunjuk Perencanaan Kawasan Permukiman Kota. Tingkat

kecukupan ini diukur dengan membandingkan jumlah fasilitas sosial yang ada dengan jumlah penduduknya (jumlah minimal penduduk pendukung terhadap penyediaan suatu jenis fasilitas). Dari beberapa perumahan yang akan diambil sampel dalam penelitian ini akan diketahui jenis dan jumlah fasilitas sosial, kemudian dicari sampai sejauh mana pengaruhnya ketersediaan fasilitas tersebut terhadap harga jual perumahan yang dibangun. Metode analisa yang digunakan analisa deskriptif yaitu mengadakan komparasi kondisi yang terjadi dengan standar dari Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 378/KPTS/1987 perihal Petunjuk Perencanaan Kawasan Permukiman Kota) melalui penyajian tabulasi.

3. Analisis Harga Jual Perumahan

Untuk mengidentifikasi harga jual perumahan dalam suatu kawasan, maka faktor yang perlu diketahui adalah pemilihan lokasi perumahan, harga lahan, type bangunan dan komponen biaya terhadap penentuan harga jual rumah. Penelitian dilakukan terhadap para pengembang yang melaksanakan kegiatan pembangunan perumahan pada kawasan permukiman yang dijadikan wilayah penelitian.

Data diperoleh adalah melalui data primer dengan menyebarkan pertanyaan-pertanyaan kepada para pengembang pada wilayah penelitian. Pertanyaan dapat berbentuk kuesioner dan wawancara langsung terhadap para pengembang berkaitan dengan harga/nilai jual perumahan. Teknik analisis menggunakan rumus Sturges untuk menentukan kategori harga jual perumahan di Batam Center. Dengan cara yang sama pada analisis penyediaan dan pemanfaatan fasilitas, diketahui bahwa jumlah kelas 4, dengan rentang data Rp. 0,769 juta/m² – Rp. 3,583 juta/m², sehingga panjang kelas = Rp. 703.500,- untuk setiap kelas. Kelas interval, panjang kelas dan kategori kelas yang didapat, dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL I. 5
KATEGORI HARGA JUAL PERUMAHAN

KELAS	PANJANG KELAS (HARGA JUAL PERUMAHAN /M²)	KATEGORI
I	Rp. 769.000,- - Rp. 1.472.499,-	Sedikit
II	Rp. 1.472.500,- - Rp. 2.175.999,-	Sedang
III	Rp. 2.176.000,- - Rp. 2.879.499,-	Cukup Banyak
IV	Rp. 2.879.500,- - Rp. 3.583.000,-	Banyak

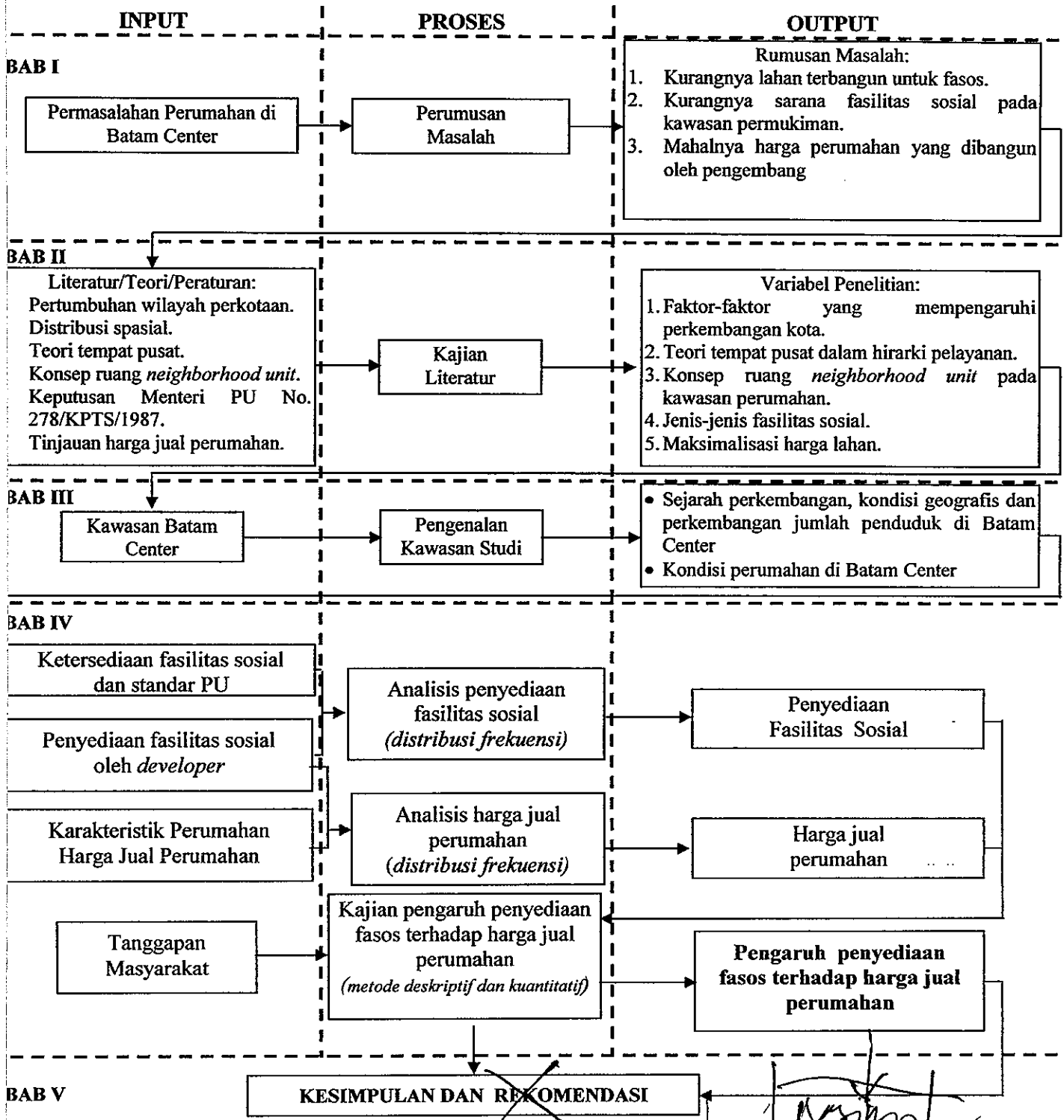
Sumber: Peneliti, 2005

4. Kajian Pengaruh Penyediaan Fasilitas Sosial Terhadap Harga Jual Perumahan

Untuk mengkaji pengaruh penyediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan, dilakukan analisis terhadap data dari hasil survey baik melalui data primer maupun sekunder. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan statistik sederhana (distribusi frekuensi), yang terdiri atas baris dan kolom. Penggunaan metode statistik sederhana (distribusi frekuensi) ini akan memberi petunjuk tentang tingkat hubungan antar variabel. Dengan demikian akan diketahui alasan yang melatarbelakangi penghuni perumahan memilih lokasi perumahan, ketersediaan fasilitas sosial pada perumahan dan pengaruh fasilitas sosial tersebut terhadap harga jual perumahan.

1.7.6. Kerangka Analisis

Suatu penelitian sebelum menghasilkan temuan studi harus melalui tahapan analisis yang membentuk suatu kerangka yang menjadi dasar dan pedoman dalam penelitian. Kerangka analisis dalam penelitian ini dapat dilihat dalam gambar 1.3 berikut.



Sumber: Peneliti, 2005

GAMBAR 1.3 KERANGKA ANALISIS

Handwritten signature and date:
 Kasiyanti
 2005

TABEL I.6
DISTRIBUSI FREKUENSI HASIL KUESIONER

No.	Sasaran	Parameter	Frekuensi	Prosentase (%)
1	Kondisi Fasilitas Sosial	1. Baik 2. Sedang 3. Buruk		

TABEL I.7
**DISTRIBUSI FREKUENSI PENGARUH PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL
DENGAN HARGA JUAL**

No.	Sasaran	Harga Jual			
		Mahal	Cukup Mahal	Sedang	Rendah
1.	Kondisi fasilitas Sosial				

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab yang meliputi bab pendahuluan, kajian teori (fasilitas sosial dan harga jual perumahan), diskripsi lokasi penelitian, analisa, serta kesimpulan dan rekomendasi. Uraian masing-masing bab tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup baik ruang lingkup substansial maupun spasial, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR FASILITAS SOSIAL DAN HARGA JUAL PERUMAHAN

Dalam bab ini dibahas mengenai teori-teori yang akan digunakan yaitu uraian tentang teori pertumbuhan wilayah perkotaan, distribusi spasial, teori tempat pusat (*central place theory*), konsep ruang *neighborhood unit*, tinjauan tentang fasilitas sosial yang menjadi obyek studi dan uraian tentang peraturan penyediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan.

BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN BATAM CENTER

Berisi tinjauan umum Batam Center yang terdiri dari sejarah perkembangan, kondisi geografis & kependudukan, dan tinjauan perumahannya.

BAB IV ANALISIS PENGARUH PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN

Dalam bab ini berisi tentang analisis ketersediaan fasilitas sosial, analisis kecukupan fasilitas sosial, analisis harga jual perumahan, serta kajian pengaruh penyediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan.

BAB V PENUTUP

Berisi kesimpulan dan rekomendasi.

BAB II

KAJIAN LITERATUR

FASILITAS SOSIAL DAN HARGA JUAL PERUMAHAN

Secara garis besar, dalam bab ini akan dibahas beberapa tinjauan teoritis yang dihasilkan dari penelusuran studi kepustakaan untuk mendukung kajian terhadap studi ini. Tinjauan teoritis tersebut meliputi teori tentang dekonsentrasi planologis dan pertumbuhan wilayah metropolitan, teori central place (tempat pusat), konsep neighborhood, tinjauan terhadap pemanfaatan terhadap fasilitas sosial.

2.1. Pertumbuhan Wilayah Perkotaan

Adanya perubahan dan perkembangan yang terjadi di kota-kota besar mendorong terjadinya proses perpindahan penduduk dari pinggiran atau luar kota ke dalam kota induk (daya sentripetal), daya ini sering disebut juga urbanisasi. Sedangkan lawan dari daya sentripetal adalah daya sentripugal yaitu suatu daya yang bergerak dari dalam kota ke luar kota atau pinggiran kota yang disebut dengan sub-urbanisasi (Djoko Sujarto, 1990 dalam Rudi Mahmud, 1997:16).

Daya sentripetal biasanya disebabkan oleh :

1. Timbulnya tekanan yang mendorong terjadinya pergerakan ke kota misalnya menurunnya kesempatan kerja disektor pertanian.
2. Meningkatnya daya tarik kota besar akibat oleh pesatnya pembangunan yang menawarkan kesempatan lapangan kerja baru dari berbagai sektor untuk peningkatan kesejahteraan serta adanya kelengkapan berbagai fasilitas pelayanan yang memberikan kemudahan dan kenikmatan.

Daya tarik sentripugal merupakan terjadinya proses arus balik/perpindahan dari kota ke kawasan pinggiran kota yang disebabkan oleh faktor berikut:

1. Faktor lingkungan seperti semakin padatnya lingkungan kota yang tidak memberikan kenyamanan hidup. Masalah ekonomi seperti semakin intensifnya penggunaan lahan untuk kegiatan fungsional kota yang lebih produktif mendorong para pemilik lahan untuk mengubahnya dari penggunaan yang bersifat konsumtif seperti tempat tinggal menjadi kegiatan yang lebih produktif seperti perdagangan, perkantoran dan lain sebagainya.
2. Adanya daya tarik pinggiran kota atau perdesaan misalnya dari segi lingkungan, dimana masih adanya lingkungan yang sehat dan segar dibandingkan di tengah-tengah kota, masih memungkinkan tinggal di lahan yang luas sehingga kepadatan relatif rendah. Dari segi ekonomi karena harga lahan dikawasan pinggiran kota umumnya masih rendah dibandingkan dengan kawasan pusat perkotaan sehingga menarik untuk berspekulasi dalam pasaran lahan, membaiknya system angkutan transportasi yang memungkinkan penduduk kota untuk tinggal dikawasan pinggiran atau luar kota dan tetap bekerja dikota, terjadinya desentralisasi kegiatan perkotaan seperti dialihkannya industri kepinggiran dan lain sebagainya.

Berkembangnya kawasan pinggiran yang diakibatkan oleh adanya gejala sub urbanisasi penduduk dan terjadinya redistribusi kegiatan tertentu dari kawasan pusat (kota induk) ke kawasan pinggiran, tentu berpotensi untuk mendorong pusat-pusat pertumbuhan baru di kawasan pinggiran baik pada lokasi yang berbatasan langsung dengan kota induk maupun pada jarak yang lebih jauh lagi. Kondisi tersebut pada akhirnya membentuk suatu keterkaitan fungsional antara kota induk dengan pusat-pusat pertumbuhan baru dikawasan pinggiran dalam system perkembangan kota-kota di wilayah metropolitan.

Konsep pusat-pusat pertumbuhan baru merupakan perkembangan dari konsep "*Growth Pole*" , yang dipelopori oleh Francois Perroux pada tahun 1955 (Hansen

;1972:107). Pada dasarnya pusat-pusat pertumbuhan baru tersebut selain menyediakan kesempatan kerja bagi penduduk kotanya sendiri juga bagi penduduk di daerah sekitarnya, atau dengan kata lain pusat-pusat tersebut harus mampu mengembangkan kesempatan kerja yang luas untuk menahan penduduknya sendiri maupun penduduk disekitarnya agar tidak tertarik bermigrasi ke induk. Dengan demikian, pusat-pusat pertumbuhan baru harus mempunyai unsur yang dapat mendorong perkembangan kawasan ekonomi. Umumnya unsur ini adalah kegiatan industri pendorong (*propulsive industry*). Menurut Hansen, industri pendorong tersebut dapat berupa kegiatan yang mampu berkembang relatif pesat, dan mempunyai kaitan erat dengan kegiatan-kegiatan lainnya di wilayah yang bersangkutan. (Thomas, 1972, dalam AM Priharto, 1991:107), atau seperti yang diungkapkan oleh Friedman (1965:12) bahwa industri yang terdapat pada pusat-pusat pertumbuhan baru adalah industri yang dapat mendorong timbulnya kegiatan lain, seperti kegiatan pelayanan, perdagangan dan jasa.

Kriteria yang digunakan untuk memilih pusat-pusat pertumbuhan oleh Maurice Yeates dan Barry Garners (1979) adalah: ukuran kota (*city size*), tingkat pelayanan untuk mendukung kegiatan (*level of service and infrastructure*) di dalam system metropolitan.

Glony berpandangan bahwa ada empat faktor yang mempengaruhi perkembangan suatu kota (Glony dalam Woro, 1993:59):

1. Faktor fisik, meliputi kondisi topografi, iklim, kondisi geologi.
2. Faktor sosial ekonomi, meliputi sebaran penduduk, tingkat kesempatan kerja, kondisi guna lahan.
3. Faktor yang berkaitan dengan aksesibilitas, kedekatan dengan pusat-pusat perkotaan dan ketersediaan jaringan transportasi.
4. Faktor ketersediaan sarana (fasilitas) dan prasarana.

2.2. Distribusi Spasial

Berbagai penelitian mengenai perkembangan dan pertumbuhan kota umumnya sampai kepada kesimpulan bahwa perubahan-perubahan yang terjadi dalam suatu kota adalah karena ledakan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk tersebut disebabkan oleh meningkatnya jumlah kelahiran dan ditambah penduduk pendatang dari wilayah lain di sekitar ataupun dari kota-kota lainnya yang lebih kecil. Sebenarnya banyak sekali faktor yang memberikan kontribusi kepada permasalahan besar di suatu kota, tetapi jelas bahwa faktor penduduk ini merupakan faktor utama.

Pertambahan penduduk ini dengan sendirinya akan menuntut peningkatan pelayanan-pelayanan kebutuhannya. Menurunnya kualitas dan kuantitas penyediaan fasilitas-fasilitas kebutuhan masyarakat di dalam kota besar seperti; kebutuhan perumahan, fasilitas sosial, transportasi dan lain sebagainya adalah jelas sebagai akibat dari meningkatnya jumlah penduduk kota yang membutuhkannya. Perubahan tersebut merupakan manifestasi yang sangat jelas terlihat terhadap timbulnya perubahan-perubahan kota secara fisik, dimana dibutuhkan sejumlah ruang/lahan untuk memwadah aktivitas sosial ekonomi masyarakat. Ruang ini adalah tidak lain lahan perkotaan, yang justru merupakan faktor yang sangat langka dan sulit didapat di perkotaan.

Pendekatan yang dilakukan dalam pemecahan permasalahan-permasalahan yang timbul pada suatu kota sebagai akibat dari perkembangan dan pertumbuhannya dapat diambil beberapa macam cara (Soejarto, Djoko, dalam Prisma No. 6, 1976 : 13) :

1. Rehabilitasi dan perpanjangan bagian-bagian kota yang telah terbangun.
2. Pembangunan kota secara intensif.
3. Penambahan ruang kota atau "pemekaran kota"
4. Pendekatan secara regional yaitu dengan membangun kota-kota baru.
5. Meningkatkan fungsi dan peranan kota-kota kecil yang ada di sekitar kota besar.

Dari keseluruhan cara pendekatan di atas sebenarnya dapat disingkat ke dalam tiga cara pendekatan yaitu:

1. Memperluas area kota (pemekaran kota)
2. Pendekatan “dekonsentrasi planologis”
3. Menempuh kedua cara pendekatan tersebut dalam suatu kerangka regional.

Dalam hal “pemekaran kota” akan terjadi suatu perluasan kota sebagai suatu usaha mengimbangi peningkatan kebutuhan ruang kota akibat desakan perkembangan dan pertumbuhan kota. Melalui pemekaran ini dengan sendirinya beberapa wilayah lainnya yang sebelumnya bukan merupakan wilayah administrasi kota akan tergabung dan tercakup kedalam wilayah kota yang baru. Sebagai konsekuensinya pelayanan kepada daerah-daerah yang tercakup tadi kemudian pengelolaannya menjadi tanggung jawab pemerintah kota tersebut.

“Dekonsentrasi planologis” pada hakekatnya adalah suatu usaha untuk memecahkan permasalahan suatu kota dengan cara menebarkan kegiatan-kegiatan fungsional agar fungsi kota tidak terbebankan dengan terpusat hanya kepada kota besar saja. Dengan demikian juga daya tarik suatu kota terhadap para “calon pendatang” dari pedesaan atau kota kecil lainnya di sekitar kota besar tersebut dapat ditahan atau dieliminir. Cara pengembangan yang menggunakan pola “dekonsentrasi planologis”, selain akan merupakan usaha pengurangan beban dan daya tarik suatu kota besar, juga berfungsi memberikan kesempatan berperannya kota-kota kecil disekitarnya sebagai pusat kegiatan baru. Konsentrasi kegiatan-kegiatan pertumbuhannya diarahkan kepada suatu tata ruang yang menyeluruh dan bukan ke arah yang membentuk suatu ‘*enclave*’ yang terlepas.

Sebagaimana penjelasan sebelumnya, konsep dekonsentrasi planologis pada dasarnya adalah konsep pengembangan pusat-pusat baru di dalam suatu wilayah metropolitan. Pengembangan pusat baru tersebut dimaksud untuk meratakan (kesempatan)

perkembangan di dalam suatu wilayah. Melalui dekonsentrasi ini beban tekanan penduduk dan kegiatan yang terpusat di kota induk dapat disebarkan ke pusat-pusat baru di sekitarnya (Priharto, 1991:105).

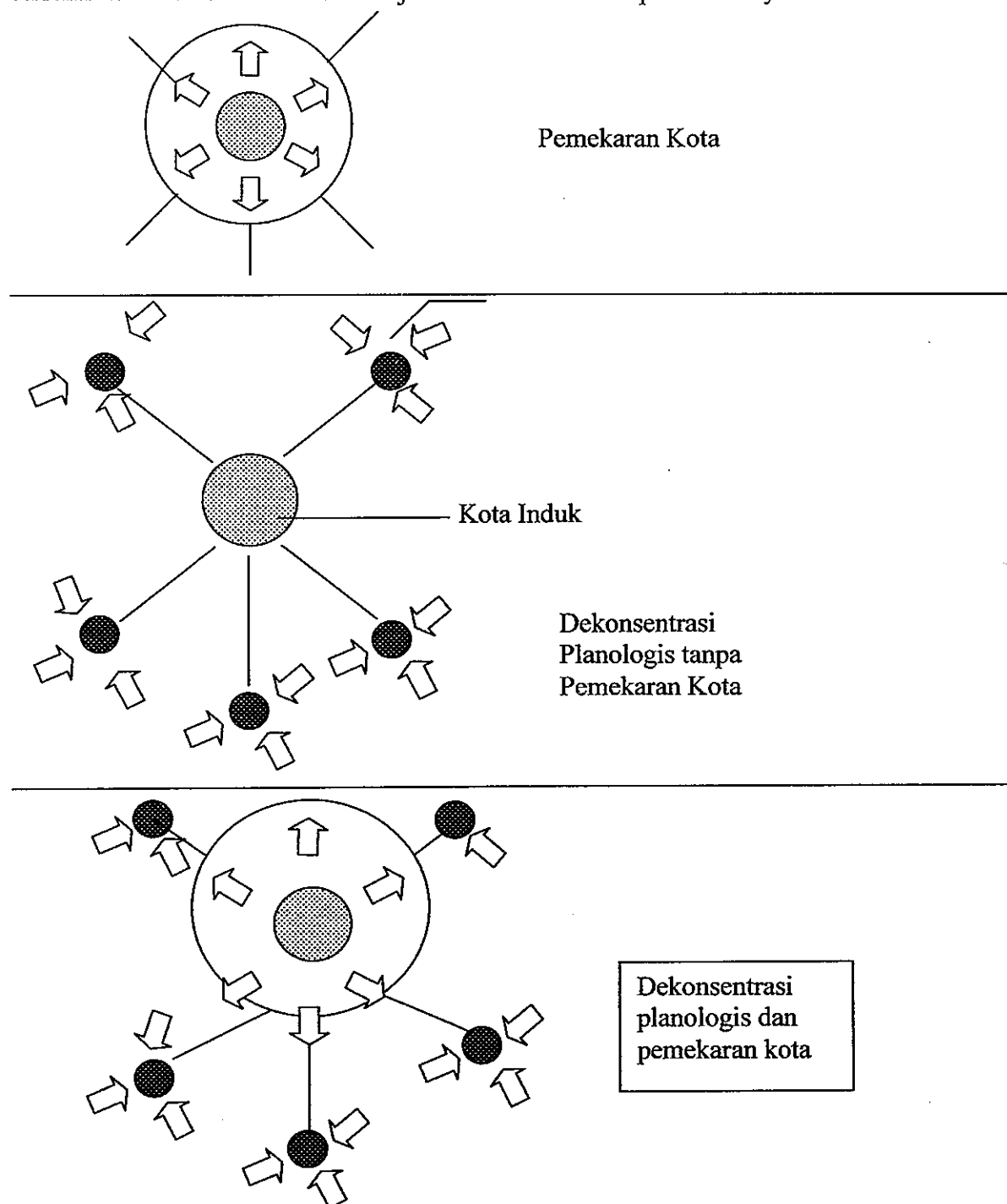
Jadi dengan menerapkan pendekatan konsep dekonsentrasi planologis, beban tekanan pertambahan penduduk dan kegiatan yang berpusat dikota 'induk' dapat disebarkan ke pusat-pusat wilayah pengembangan baru di sekitarnya. Dapat diharapkan pada langkah berikutnya, pusat-pusat baru tersebut dapat berdiri sendiri dan mampu berperan sebagai pembendung arus pendatang yang mengalir ke kota 'induk' dan sekaligus berfungsi untuk menarik keluar penduduk yang telah bermukim di dalam kota 'induk'.

Secara teoritis, pengembangan dekonsentrasi ada dua macam, yaitu pengembangan kota-kota baru (*new towns*) dan pusat-pusat pertumbuhan baru (*growth centers*). Pada prinsipnya, kedua macam pengembangan dekonsentrasi tersebut mempunyai tugas dan peranan yang sama yaitu mengurangi beban kota inti. Perbedaan yang utama terletak pada lokasi dikembangkannya pusat-pusat baru tersebut. Pengembangan kota baru dibangun selengkapnya pada daerah yang masih kosong, sedangkan pengembangan pusat-pusat pertumbuhan baru adalah pengembangan pusat-pusat yang sudah ada di sekitar kota inti (Hansen, 1972: viii).

2.3. Teori Tempat Pusat (*Central Place Theory*)

Teori tempat pusat yang dikemukakan oleh seorang analisis tentang tata ruang berkebangsaan jerman, Walter Christaller menerangkan bahwa tempat-tempat yang merupakan pusat kegiatan jasa tertentu seperti jasa pemenuhan kebutuhan, menunjukkan adanya hirarki aktivitas jasa dan pelayanan dari tingkat yang paling bawah yang terdapat di desa kecil, hingga kota besar (Djojodipuro, 1992). Oleh, karena itu dapat diduga bahwa

kota besar akan mempunyai berbagai jenis kegiatan jasa dan pelayanan dengan skala besar dan makin kecil kota makin sedikit jenis dan makin kecil pula skalanya.



Sumber : Sujarto, Djoko, 1976 : 49

GAMBAR 2.1
PENDEKATAN PEMEKARAN KOTA DAN DEKONSENTRASI PLANOLOGIS

2.3.1. Hirarki dan Radius Pelayanan Tempat Pusat

Didasari oleh lokasi dan penyebaran pola permukiman dalam ruang, Christaller merangkum bahwa cara yang baik untuk menyediakan pelayanan berdasarkan aspek keruangan kepada penduduk, yaitu dengan menempatkan aktifitas pada hirarki permukiman yang luasannya semakin meningkat, dan lokasinya ada pada simpul-simpul jaringan heksagonal (Kolar,1974; Haggett, 1975). Pusat-pusat yang lebih rendah akan berada pada titik-titik sudut heksagonal tersebut. Demikian selanjutnya sehingga akan terbentuk hirarki daerah-daerah pelayanan secara bertingkat. Jadi lokasi kegiatan yang melayani kebutuhan penduduk harus ada pada tempat yang sentral/pusat, yakni tempat yang memiliki kawasan pengaruh terhadap daerah sekitarnya (*hinterland*).

Pada tahun 1930 Christaller melakukan penelitian dibagian selatan Jerman, menemukan bahwa terdapat tujuh hirarki permukiman. Hirarki tersebut dimulai dari yang terendah disebut "*Small Hamlet*" sampai dengan tingkat hirarki yang tertinggi disebut "*Metropolitan City*". Dari ketujuh hirarki tersebut ditemui jarak yang terendah antara dua pusat hirarki adalah 7 kilo meter, sehingga radius atau jangkauan layanan dari pusat yang paling terendah adalah sebesar 4 kilometer dengan wilayah layanan seluas 44 km². Radius sebesar 4 kilometer didapat dari asumsi atau anggapan bahwa kemampuan seseorang untuk berjalan kaki selama 1 jam adalah dapat menempuh jarak yang jauhnya sampai 4 kilometer.

2.3.2. Faktor Penentu Hirarki Tempat Pusat (*Central Place*)

Berdasarkan Christaller, bahwa dasar penentu tempat pusat adalah suatu permukiman, yang dapat berupa kota besar, kota kecil atau suatu lingkungan. Cirinya adalah bahwa pada lokasi pusat tersebut tersedia barang-barang dan pelayanan jasa untuk wilayah yang lebih besar dari permukiman pusat itu sendiri.

Secara teoritis, ada dua faktor yang menurut Christaller dianggap berpengaruh terhadap jumlah, luas dan tingkat kepusatan (*central place*), yakni setiap pusat hirarki pasti memiliki dua hal (Rohe, 1992:152) yaitu :

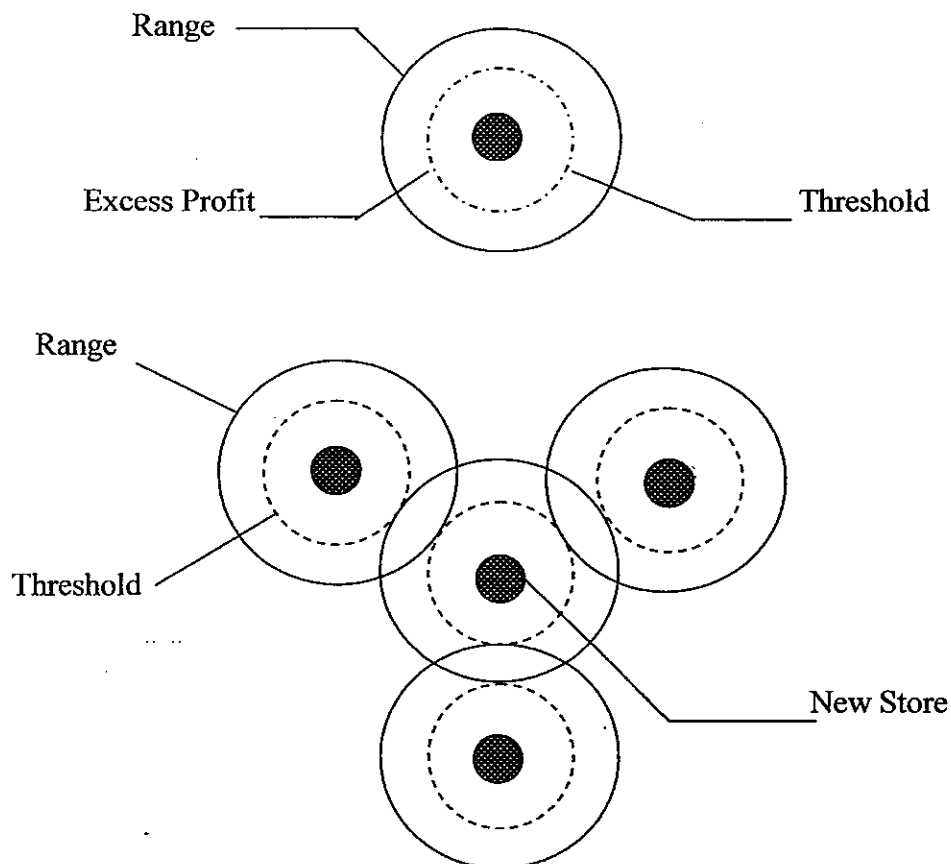
1. **Batas ambang penduduk** (*threshold population*) adalah minimum jumlah penduduk yang dibutuhkan untuk mendukung aktivitas pelayanan suatu pusat sentral, atau minimum penduduk yang diperlukan untuk kelancaran suplay barang dan jasa. Jumlah penduduk pendukung minimum suatu sarana akan berbeda untuk jumlah penduduk pendukung antar setiap jenis sarana.
2. **Jangkauan pasar** (*range of a good*) adalah jarak maksimal area suatu pelayanan terhadap lokasi antara tempat tinggal penduduk dengan lokasi tempat mendapatkan barang dan jasa yang diinginkan , dimana penduduk masih bersedia menempuhnya. Lebih jauh dari jarak yang tersebut, mereka akan mengalihkan atau mencari tempat lain. Jadi jangkauan (*range*) merupakan jarak dari suatu tempat pelayanan dimana demand telah menjadi nol. Jarak jangkauan untuk suatu sarana akan berbeda dengan jarak jangkau dari sarana lainnya tergantung pada jenis barang dan jasa yang dipasarkannya.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa barang dan jasa yang memiliki threshold besar dan range besar merupakan barang dan jasa yang dikategorikan pada hirarki yang tinggi, yang tentunya barang barang dan jasa ini akan terdapat di kota-kota besar dengan kepadatan yang tinggi pula.

Kawasan pusat kota merupakan bagian dari wilayah kota yang merupakan pusat pelayanan yang paling dominan untuk memenuhi kebutuhan penduduk kota (Lewis Keeble, 1969:195). Sebagai konsekuensinya, kegiatan fungsional dan pelayanan penduduk di kawasan pusat kota mempunyai skala yang lebih besar dan beragam yang akan menjadi

daya tarik kuat bagi penduduk dalam melakukan aktivitas maupun untuk pemenuhan kebutuhannya. Konsep tingkah laku manusia, yaitu melakukan kegiatan dengan usaha sekecil mungkin (Garner dan Yeates, 1980:214), akan mendasari perilaku manusia yang selalu berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya melalui tindakan yang rasional untuk mencapai kepuasan dengan landasan pertimbangan sedapat mungkin meminimalkan dampak kerugian yang akan dihadapinya, sehingga jarak yang dekat merupakan daya tarik fasilitas yang ada dalam kawasan permukiman. Namun demikian, faktor jarak yang dekat tidak selalu dominan jika dihubungkan dengan kemajuan teknologi transportasi dan adanya perilaku tingkat kepuasan di dalam diri manusia terhadap penggunaan fasilitas sosial yang tersedia. Jika terdapat kemudahan aksesibilitas ke pusat kegiatan kota atau kawasan pusat kegiatan lokal sekitarnya tentunya akan memberikan pilihan bagi masyarakat suatu kawasan permukiman untuk mengalihkan pilihan pemenuhan kebutuhan fasilitas sosialnya.

Karena tiap pusat pelayanan kemudian saling memperluas wilayah pelayanan oleh karena adanya peningkatan pelayanan sarana dan prasarana transportasi, maka pada tahap selanjutnya batas pelayanan maksimum dari setiap wilayah pelayanan akan saling bersinggungan dan terjadi daerah yang "*overlapping*", pada daerah tersebut konsumen akan bertindak rasional dan akan memilih jarak yang terdekat.



Sumber: Schwab, W, 1992 :154

GAMBAR 2.2
GABUNGAN *THRESHOLD* DAN *RANGE*

2.4. Konsep Ruang *Neighborhood Unit*

Sebagai suatu bagian komponen kota yaitu unit perumahan dalam kota maka *neighborhood unit* adalah suatu lingkungan fisik dengan batasan yang jelas , tersedia pelayanan fasilitas sosial untuk tingkat rendah, untuk melayani sejumlah penduduk, dimana hubungan kerjasama dilandasi oleh kontrol sosial dan rasa komunitas (Porteus, 1977; dalam Suryanto, 1989:47)

Sebenarnya orang yang pertama kali memperkenalkan konsep *neighborhood unit* adalah Sir Ebenezer Howard (1850-1928) yang mencoba mengangkat sistem dan bentuk komunitas tradisional pedesaan sebagai komunitas ideal yang perlu dikembangkan di

perkotaan (Reiner, 1957 dalam Ida Bagus Rabindra, 1996:35). Pada kota-kota tradisional, maka kota masih terbagi dalam unit-unit kelompok rumah tinggal atau unit-unit fungsional spesifik yang homogen, yaitu dikenal sebagai *neighborhood* tradisional yang diikat oleh ikatan sosial kekerabatan. Di negara barat, unit tersebut dapat diidentifikasi dari nama-nama seperti *gunsmith*, *coppersmith*, *butcherfield* dan lainnya (Porteus, 1977:76-78). Sedangkan di Indonesia, unit-unit fungsional, spesifik dan homogen tersebut juga ada bahkan sering dipakai sebagai nama unit administrasi sampai saat ini. Nama-nama seperti Kauman, Pajeksan, Jagalan da lain-lain merupakan nama yang memberikan predikat fungsi spesifikasi pada tempat dan masyarakat yang tinggal didalam (Suryanto, 1989 dalam Condroyono, 1987:72). Dalam konteks ini, *neighborhood* merupakan suatu lingkungan spesifikasi yang homogen, dengan pengikat kegiatan yang sejenis dan hubungan kekerabatan.

Neighborhood unit sebagai suatu konsep untuk merencanakan suatu lingkungan yang berlandaskan suatu pemikiran sosial psikologis diformulasikan oleh Clarence Perry pada tahun 1929, sebagai suatu jawaban untuk mengatasi penurunan kualitas kehidupan masyarakat di negara-negara industri saat itu. Perry mengidentifikasikan *neighborhood unit* sebagai suatu unit perumahan yang mempunyai batas yang jelas; besarnya diukur atas dasar keefektifan jarak jangkau pejalan kaki; terjadinya kontak langsung individual serta ketersediaan fasilitas pendukung kebutuhan harian dari pemukim. Sebagai pertimbangan utama dalam merumuskan unit tersebut adalah kebebasan dalam gangguan transportasi kota, dimana parameter besaran *neighborhood* diturunkan dari ukuran efisiensi jarak tempuh pejalan kaki, antara rumah dengan fasilitas pelayanan.

Menurut Perry, *neighborhood* yang ideal akan merangkum seluruh fasilitas publik dan kondisi-kondisi yang diperlukan oleh rata-rata keluarga bagi kenikmatan dan

kewajaran hidup sekitar rumah mereka. Selanjutnya oleh Perry definisi di atas diuraikan dalam enam prinsip dalam merencanakan *neighborhood* (Rohe dan Gates, 1985:26)

1. *Size* (Ukuran), pembangunan unit tempat tinggal harus menyiapkan perumahan dengan ukuran populasi tertentu yang mensyaratkan diperlukannya satu sekolah dasar (*elementary school*), dimana area yang diperlukan tergantung pada tingkat kepadatan populasi.
2. *Boundaries* (Batas), pada setiap sisi unit lingkungan dibatasi oleh jalan-jalan arteri dengan kelebaran yang memadai sehingga dapat dipakai sebagai lalu lintas cepat, yang tidak menembus daerah permukiman tersebut.
3. *Open Space* (Ruang terbuka), harus disediakan sistem taman dan ruang kecil yang direncanakan untuk memenuhi kebutuhan individu yang mendiami lingkungan perumahan tersebut.
4. *Institution Sites* (Area-area institusi), area untuk sekolah dan institusi yang melayani lingkungan perlu disediakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam lingkungan tersebut dan hendaknya ditempatkan secara berkelompok di sekitar sebuah titik umum atau titik pusat.
5. *Local Shops* (Pertokoan setempat), satu atau lebih pertokoan lokal yang cukup memadai bagi populasi yang dilayani, hendaknya diletakan disepular permukiman dan lebih baik lagi disekitar pertemuan jalur-jalur lalu lintas yang mengikat beberapa lingkungan.
6. *Internal Street System* (Sistem jalan internal) setiap unit perlu dilengkapi dengan sistem jalur khusus, sehingga setiap jalan raya disesuaikan dengan beban lalu-lintas yang mungkin dan jaringan jalan sebagai suatu keseluruhan dirancang untuk memudahkan

sirkulasi di dalam lingkungan tersebut, dan hendaknya dicegah penggunaan sebagai jalur lalu-lintas cepat.

Dengan konsep *neighborhood unit* itu, dapat disimpulkan bahwa Perry mempunyai tujuan utama bagi sebuah lingkungan permukiman yang baik adalah untuk membuat interaksi sosial di antara penghuni lingkungan permukiman, sedangkan penataan fisik lingkungan merupakan cara untuk mencapai tujuan utama tersebut (Golany, 1976:187).

Ada beberapa prinsip atau kaidah dalam penentuan perencanaan pembentukan unit *neighborhood* yang lebih baik (Golany, 1984 dalam Ujianto, 1994:48), yaitu:

1. Prinsip *Social Integrity*, terjadinya kesatuan ikatan sosial kemasyarakatan.
2. Prinsip *Social Identity*, terjadi ciri khusus serta tumbuhnya identitas sosial kemasyarakatan.
3. Prinsip *Social Governance*, terjadinya pengaturan dan pengelolaan (swakelola dalam pengaturan unit hunian).
4. Prinsip *Sharing System*, terjadinya tukar menukar pelayanan untuk memenuhi berbagai kebutuhan dari pusat-pusat pelayanan yang ada di lingkungannya.
5. Prinsip *Self Containment*, terjadinya pemenuhan kebutuhan (sehari-hari) bagi warga huniannya oleh pusat pelayanan yang ada di lingkungannya.

Sedangkan untuk menjamin dapat terlaksananya konsep *Neighborhood unit*, Clarence Perry membuat ketetapan untuk terpenuhinya kebutuhan sosio-psikologis permukiman. Syarat-syarat tersebut (Ida Bagus Rabindra, 1996:43-44) adalah :

1. Syarat kedekatan fisik, dirumuskan dengan mengambil patokan besaran efektif komunitas dengan elemen:

- a. *Luas wilayah*, dimana ukuran luas wilayah komunitas memungkinkan setiap warga mudah berkomunikasi dengan kelompok primernya karena dekatnya jarak capai dengan cukup berjalan kaki. Teori ini mengidentifikasi bahwa salah satu esensi dari konsep neighborhood adalah kebutuhan dasar emosional manusia untuk berhubungan lebih erat dengan orang-orang disekitarnya, yang disebut sebagai kelompok primer (Brooms dan Selznick, 1957; dalam Suryanto, 1989:53).
 - b. *Jumlah warga*, yaitu ukuran jumlah anggota menghasilkan suatu ukuran kepadatan yang memungkinkan tingkat ikatan fisik dan skala komunitas tetap tinggi, dengan tetap menjaga keseimbangan dengan daya dukung alam.
2. *Syarat ikatan sosial*, jika fasilitas sosial sebagai ikatan fisik tersebut sesuai dengan kebutuhan sebagian besar anggota lingkungan, maka ikatan fisik tersebut akan berfungsi sebagai ikatan sosial, karena kemampuannya untuk merangsang terciptanya kelompok primer.
3. *Syarat jaminan keselamatan lingkungan*, yaitu :
- a. Neighborhood unit, terbebas dari lalu lintas tembus dan kemungkinan adanya persimpangan.
 - b. Neighborhood unit dibatasi dari lalu lintas kendaraan kecepatan tinggi, atau lalu lintas eksternal.
 - c. Adanya pemisahan yang tegas antara jalur lalu lintas kendaraan dan jalur pejalan kaki.
 - d. Lalu-lintas dalam lingkungan neighborhood unit umumnya untuk pejalan kaki atau dengan kendaraan yang berkecepatan rendah khusus bagi penghuni.
4. *Syarat ketersediaan fasilitas pelayanan sosial*, fasilitas pelayanan sosial yang disyaratkan dalam *neighborhood unit formula-Clarence Perry*, adalah fasilitas

pelayanan sosial yang melayani kebutuhan harian. Diharapkan fasilitas harian ini menjadi media terjadinya kontak langsung antara penghuni dalam frekuensi yang tinggi yaitu frekuensi harian. Suatu fasilitas layanan, sebagai elemen fungsional *neighborhood* dapat berperan apabila memiliki jarak layan yang mudah dicapai dengan berjalan kaki, dimana daya jangkau jarak layan efektif setiap fasilitas pelayanan sosial akan mempengaruhi ukuran besaran *neighborhood*. Fasilitas pelayanan tersebut berupa sekolah tingkat dasar, toko atau warung, tempat peribadatan, balai lingkungan dan kantor pemerintahan lokal.

Dengan merangkum berbagai definisi yang telah dipaparkan maka disimpulkan, maka *neighborhood* merupakan unit fisik (*formal entity*) dan sekaligus sebagi unit sosial (*functional entity*). Sedangkan oleh Perry, konsep mengenai *neighborhood unit* merupakan alat untuk merencanakan lingkungan permukiman atas dasar kebutuhan sosio psikologi.

Sebagai parameter pengikat untuk menjamin kesatuan unit fisik dan unit sosial adalah besaran (*size*) dan fasilitas pelayanan sosial yang melayani kebutuhan harian. Sedangkan untuk parameter besaran *neighborhood* diturunkan dari ukuran efesiensi jarak tempuh pejalan kaki, antara rumah dengan fasilitas pelayanan.

Konsep *neighborhood unit* merupakan landasan bagi banyak komuniti permukiman dimana terlalu ditekankan sebagai sebuah gagasan fisik dan agak dilebih-lebihkan sebagai fakta sosial (Spreiregen, 1965 dalam Rivai A, 1991:34). Spreiregen menganggap ini keliru, karena betapapun lengkapnya pelayanan suatu lingkungan, setiap orang memiliki dunia pribadi mereka sendiri, dimana terdapat suatu jaringan individu yang menyangkut tempat-tempat- pribadi dan adanya jalan-jalan di kota yang akan jauh melintasi batas fisik permukiman mereka. Tidak mengherankan konsep ini sedikit menemui kegagalan jika dihubungkan dengan jaman dimana angkutan pribadi maupun

angkutan umum memungkinkan individu untuk memiliki berbelanja, bekerja atau menyekolahkan anak di lingkungan setempat atau di luar lingkungan permukimannya. Namun demikian Spreiregen sependapat dengan Perry dalam hal perencanaan permukiman yang harus mempertimbangkan kebutuhan sosial penghuninya. Ia menyatakan bahwa pada dasarnya kehadiran permukiman harus memberikan jaminan sejauh mana permukiman tersebut dapat menolong kelancaran aktivitas kehidupan setiap warganya.

2.5. Tinjauan tentang Fasilitas Sosial

Fasilitas sosial merupakan bagian yang paling esensial dan dibutuhkan dalam setiap lingkungan permukiman yang baik. Fasilitas adalah segala sesuatu yang dinilai sebagai sarana untuk mencapai tujuan tertentu atau untuk pemenuhan kebutuhan tertentu (Mitchell, 1969 dalam Rivai A, 1991:30). Pengertian lain yang berkenaan dengan fasilitas, jika dikaitkan dengan permukiman adalah suatu aktivitas atau materi tersebut satu sama lain mempunyai ikatan, namun secara sistematis dapat dibagi kedalam dua kelompok utama yaitu fasilitas sosial dan fasilitas fisik. Fasilitas sosial dapat diartikan sebagai bentuk pelayanan kebutuhan masyarakat yang bersifat memberi kepuasan sosial, mental, dan spiritual; diantaranya adalah fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas kemasyarakatan (*civil*), fasilitas perbelanjaan, fasilitas rekreasi dan olah raga serta tempat pekuburan. Fasilitas fisik adalah bentuk pelayanan kebutuhan masyarakat yang bersifat fisik yang mencakup utilitas umum (Sujarto, 1989:70-71).

Mengenai penggolongan fasilitas pelayanan di Indonesia, secara umum dapat dibagi dalam 3 (tiga) kelompok (Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah), yaitu:

1. *Prasarana Lingkungan*, adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain : jalan, saluran, pembuangan limbah, serta saluran pembuangan air hujan.
2. *Utilitas Umum*, adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam skala pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah antara lain: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telephone, terminal angkutan umum, kebersihan (sampah), serta pemadam kebakaran.
3. *Fasilitas Sosial*, adalah fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam lingkungan permukiman antara lain: fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, rekreasi kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka, serta pemakaman umum.

Keberhasilan kehadiran suatu fasilitas umum dan sosial dalam lingkungan perumahan, dapat dilihat dari minat dan kesediaan para penghuni perumahan untuk memanfaatkan fasilitas tersebut. Bilamana banyak diantara mereka yang mencari fasilitas yang fungsinya sama tetapi terletak diluar lingkungan permukiman tersebut, dapat disimpulkan bahwa fasilitas yang tersedia tidak dapat menjawab kebutuhan mereka (Golany, 1976:111).

2.5.1. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan merupakan fasilitas yang memberikan pelayanan di bidang kesehatan yang berupa (Sarjito, 1983 dalam Mahmud R, 1997 :30):

1. *Kuratif*, yaitu pemeriksaan, pengobatan dan perawatan.
2. *Preventif*, yaitu pencegahan penyakit peningkatan kesehatan dan pendidikan kesehatan.
3. *Kesehatan Lingkungan*.

Fasilitas kesehatan berdasarkan hararki dan fungsinya dari yang paling tinggi sampai yang paling rendah seperti yang dicontohkan oleh Djoko Sujarto, (1978) dalam

Soekmana Soma (1988:21) di Meneapolis, Amerika Serikat terdiri dari: *Based City Hospital*, *Community Health Centre* dan *Neighborhood Health Centre*.

1. *Based Hospital City*, fasilitas kesehatan yang mempunyai jangkauan tingkat regional luas.
2. *City Hospital*, fasilitas kesehatan ini mempunyai jangkauan pelayanan tingkat regional akan tetapi diutamakan untuk kebutuhan pelayanan kota.
3. *Area Hospital*, Rumah sakit umum kecil untuk kebutuhan kota.
4. *Community Health Centre*, pusat kesehatan yang melayani unit lingkungan kecil.
5. *Neighborhood Health Centre*, pusat kesehatan yang melayani unit lingkungan kecil.

Bilamana dianalogikan dengan pusat kesehatan yang ada di Indonesia adalah sebagai berikut (Soekmana Soma, 1988:21): Rumah sakit tipe A dan B setaraf dengan *Based Hospital* dan *City Hospital*, Rumah sakit tipe C dan D setaraf dengan *Area Hospital*, Puskesmas setaraf dengan *Community Health Centre*, dan Puskemas pembantu atau BKIA/poliklinik, Dokter Praktek setaraf dengan *Neghborhood Health Centre*.

Tingkat hirarki di atas mencerminkan bahwa terdapat perbedaan pelayanan antar tipe fasilitas-fasilitas kesehatan tersebut. Fasilitas kesehatan dengan tipe yang lebih besar, mempunyai spesialis diagnostik yang lebih tinggi dan dilengkapi dengan fasilitas perawatan serta personal yang dapat mengatasi kasus-kasus berat dan sulit. Dari segi perwiyahan Rex Fendal, 1978 (dalam Soekmana Soma, 1988:22) membagi pusat kesehatan kedalam :

1. *Immediate Area*, yaitu area dimana penduduknya dapat memanfaatkan dengan mudah fasilitas tersebut dari sisi jarak jangkauan (< 1 km).
2. *Defined Area*, yaitu wilayah kerja puskesmas yang masih mudah dikunjungi oleh petugas (3-5 km) atau 2 jam perjalanan tanpa alat bantu.

3. *Extended effort Area*, yaitu daerah atau wilayah kerja puskesmas yang relatif sulit dikunjungi oleh petugas.
4. *Special effort Area*, yaitu daerah atau wilayah kerja puskesmas yang sangat sulit dikunjungi.

Di daerah perkotaan sarana dan prasarana transportasi sudah dapat menjangkau sebagian besar wilayah kerja serta wilayah kerja puskesmas yang relatif kecil (sehubungan dengan persyaratan jumlah penduduk yang diperlukan), nampaknya hanya terdapat '*Immediate Area* dan *Defined Area*'.

2.5.2. Fasilitas Perdagangan/Perbelanjaan

Fasilitas perbelanjaan selain berfungsi sebagai tempat pelayanan atas barang yang dibutuhkan oleh masyarakat, fasilitas ini juga merupakan tempat terjadinya transaksi ekonomi antara penjual dan pembeli. Pada konsumen terjadi proses penerimaan informasi tentang fasilitas tempat berbelanja yang terdiri dari berbagai faktor yang dimiliki oleh berbagai faktor yang dimiliki oleh fasilitas perbelanjaan yang ada. Proses yang terjadi adalah menterjemahkan informasi menurut persepsi konsumen, kemudian dievaluasi dan hasilnya merupakan masukan untuk melakukan keputusan. Hasil dari proses tersebut menghasilkan suatu perjalanan ke tempat berbelanja. (Gunarya, 1982:3)

Penduduk dalam melakukan kegiatan berbelanja pada dasarnya dipengaruhi oleh dua jenis kondisi, yaitu kondisi eksternal dan kondisi internal. Kondisi eksternal adalah pengaruh rangsangan yang terjadi oleh karena keadaan potensi dari tempat berbelanja. Sedangkan kondisi internal adalah dorongan pengaruh timbul dari keadaan individu yang terlibat.

Penelaahan Davies (1968) yang dikutip R.J. Johnston (1973: 62-63), memperlihatkan bahwa struktur pendapatan (*income*) penduduk dalam suatu kawasan

tertentu mempengaruhi karakteristik pola perbelanja penduduk. Penelitian C.J. Thomson, 1974 (D.T. Herbert et.al., 1976:50-53, dalam Muttaquin, 1997:25), menggambarkan bahwa masyarakat berstatus ekonomi tinggi umumnya memiliki mobilitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan masyarakat ekonomi yang lebih rendah. Masyarakat ekonomi tinggi cenderung menggunakan pusat-pusat perdagangan yang lebih besar dan lebih jauh lokasinya. Menurut Bowlby (dalam Hondri, D, 1999:23). Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi wilayah perdagangan menurut Carn (dalam Ihsan, 1998:32-38) jarak dan waktu tempuh, kemampuan daya beli masyarakat, jenis dan keragaman barang yang diperdagangkan. Beberapa sikap konsumen dalam melakukan aktifitas perbelanjaan yang diungkap oleh Carn :

1. *Frekuensi perjalanan berbelanja*, jika frekuensinya tidak terlalu sering, maka konsumen akan melakukan perjalanan pada tempat perbelanjaan yang lebih jauh.
2. *Tingkat kepentingan terhadap barang*, jika produk yang dibutuhkan harus segera terpenuhi, maka konsumen akan melakukan perjalanan untuk mendapat barang pada tempat perbelanjaan yang menyediakan.
3. *Barang dan jasa yang bersifat khusus*, produk yang ditawarkan mungkin sangat khusus sehingga tersedia pada beberapa tempat perbelanjaan sehingga konsumen memerlukan perjalanan khusus untuk mendapatkan produk tersebut.

Menurut Bromley 1993 (dalam Hondri D, 1999:27), terdapat tiga faktor yang mempengaruhi mobilitas seseorang, yaitu kepemilikan kendaraan, tingkat pendapatan dan tingkat kesehatan. Ketiga faktor ini terkait satu sama lain.

2.5.3. Fasilitas Pendidikan

Pendidikan dapat memberikan pengalaman-pengalaman kolektif yang akan mempertemukan berbagai kelompok penduduk. Mempertemukan bukan berarti sekedar menyediakan sarana dan prasarana untuk kontak antar kelompok penduduk, tetapi juga mengurangi perbedaan dalam perkembangan pengetahuan (Bossert, 1978, dalam Rivai Arlizar, 1991:54). Namun jika dikaitkan dengan latar belakang penduduk yang sangat padat di perkotaan, maka penyediaan fasilitas ini harus mampu menjawab kebutuhan yang beragam tersebut.

Menurut UU. No. 2 tahun 1989 tentang Sistem Pendidikan Nasional bahwa pengertian pendidikan adalah usaha secara sadar untuk menyiapkan peserta didik melalui kegiatan bimbingan, pengajaran, dan atau latihan bagi peranannya di masa yang akan datang. Sebagaimana pengertian tentang fasilitas sosial yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu suatu aktivitas atau materi yang melayani masyarakat akan kebutuhan yang bersifat memberikan kepuasan sosial, mental dan spiritual. Dari pengertian di atas dirangkum bahwa fasilitas pendidikan berarti aktivitas atau materi yang dapat melayani kebutuhan masyarakat akan kebutuhan yang bersifat memberikan kepuasan sosial, mental dan spiritual melalui kegiatan bimbingan, pengajaran dan atau latihan.

2.5.4. Fasilitas Peribadatan

Sarana peribadatan jenis, macam dan besarnya berbeda antara satu agama/kepercayaan dengan agama/kepercayaan lainnya, sehingga pengadaannya sangat tergantung pada: jenis agama yang dianut, cara atau pola melaksanakan kegiatan agama, serta struktur penduduk (Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 34 Tahun 1987). Tata cara peribadatan sangat menentukan lokasi pengadaan fasilitas peribadatan. Sebagai contoh, pengadaan mesjid sangat perlu mempertimbangkan standar jarak terjauh

kemampuan seseorang dan waktu perjalanan ke mesjid dengan tidak menggunakan bantuan kendaraan. Jarak tersebut adalah 750 m – 1 km dengan waktu maksimal perjalanan 15 menit dalam melakukan sholat jum'at. (Rukmana, 1979:168).

2.5.5. Fasilitas Rekreasi dan Kebudayaan

Fasilitas rekreasi dapat diklasifikasikan dalam dua kelompok besar (Jhon Black 1977 dalam Sudaryanto, 1997:16), yaitu:

1. *Park, Open Space dan Sport*, fasilitas ini lebih berorientasi untuk memenuhi kebutuhan rekreasi yang bersifat jasmaniah.
2. *Leisure and Entertainment*, fasilitas ini lebih berorientasi pada pelayanan kebutuhan rekreasi yang bersifat sosial dan kognitif (bioskop, gedung kesenian, dan lain-lain).

Faktor yang melatarbelakangi seseorang untuk berekreasi adalah adanya faktor kemampuan dan kemauan. Kemampuan seseorang untuk berekreasi dipengaruhi oleh finansil, kesehatan dan ketersediaan waktu luang. Sedangkan kemauan untuk melakukan rekreasi dipengaruhi oleh daya tarik dan atraksi yang ditawarkan orang tersebut (Oka A. Yuti, 1988).

2.5.6. Fasilitas Olah Raga/Ruang Terbuka

Fasilitas olah raga merupakan sarana yang penting dalam kota yang dapat memberikan penyegaran kembali bagi tubuh dan rohani di antara kesibukan rutinitas penduduk kota (Kelly, 1989 dalam Indra H, 1999:20). Dalam skala lingkungan, keberadaan fasilitas olah raga dan ruang terbuka seharusnya dapat menjadi faktor pengikat antar penduduknya. Fasilitas olah raga dan ruang terbuka dalam skala lingkungan dibutuhkan terutama bagi anak-anak dan keluarga agar terjadi kontak sosial antar terutama bagi anak-anak dan keluarga agar terjadi kontak sosial antar umur sebaya mereka.

Perencanaan fasilitas olah raga perlu memperhatikan sisi permintaan, oleh sebab itu perlu diusahakan untuk mencari minat suatu masyarakat terhadap jenis kegiatan olah raga. Tujuan diadakan identifikasi ini, untuk menemukan keinginan pengunjung dan mempergunakan sumber daya yang ada untuk memuaskan keinginan tersebut (Gold, 1980:145). Hambatan-hambatan yang dialami oleh seseorang untuk melakukan kegiatan olah raga dipaparkan oleh Aln Patmore (Patmore 1983:98-99) adalah :

1. *Kendala fisik*, ini biasanya disebabkan oleh faktor usia (orang tua dan anak-anak) yang membatasi pergerakan.
2. *Kendala finansial*, ini merupakan kendala ekonomi yang berpengaruh pada adanya keterbatasan untuk mengakses diri kedalam fasilitas yang tersedia.
3. *Kendala sosial*, ini dimaksudkan bahwa seseorang yang tidak merasa nyaman dalam lingkungan tertentu.
4. *Kendala transportasi*, ini berhubungan erat dengan masalah kecepatan waktu yang dibutuhkan untuk mencapai fasilitas yang dituju, karena faktor transportasi ini dapat memperluas daya jangkau pencapaian fasilitas olah raga.

2.6. Uraian Peraturan dan Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Lingkungan Perumahan di Indonesia (Kepmen PU No.378/KPTS/1987)

Peraturan pembangunan fasilitas Umum dan Sosial untuk diterapkan pada lingkungan perumahan mulai diterbitkan oleh Departemen Pekerjaan Umum pada tahun 1978, kemudian diperbaharui pada tahun 1979 dan 1983. Pada tahun 1987, peraturan ini disempurnakan lagi menjadi 'petunjuk Perencanaan Kawasan Kota', berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 378/KPTS/1987. Secara umum materi yang dimuat dalam keempat peraturan tersebut adalah sama, tanpa perubahan pada besaran standar untuk perencanaan fasilitas umum dan sosial di lingkungan perumahan. Dengan

demikian, peraturan yang akan menjadi pegangan pada penelitian ini adalah Kepmen PU No. 378/KPTS/1987. Peraturan ini memaparkan masing-masing jenis fasilitas yang diisyaratkan untuk dipenuhi dalam suatu kawasan/lingkungan perumahan. Sesuai dengan peraturan di atas, dijelaskan mengenai fasilitas umum dan sosial yang berhubungan dengan lingkup materi dan penelitian ini:

1. Fasilitas Pendidikan

- a. *Taman kanak-kanak (TK)*, yaitu sarana pendidikan paling dasar untuk anak usia 5-6 tahun. Minimum penduduk yang dapat mendukung keberadaan sarana ini 1000 penduduk dan lokasi sebaiknya berada dalam kelompok keluarga yang digabungkan dengan taman.
- b. *Sekolah Dasar (SD)*, yaitu sarana pendidikan untuk anak-anak usia 6-12 tahun. Minimum penduduk pendukung sarana ini 1600 penduduk dan lokasi sebaiknya tidak menyeberang jalan lingkungan dan masih tetap dalam lingkungan kelompok keluarga.
- c. *Sekolah Lanjutan Pertama (SLTP)*, yaitu sekolah untuk melayani anak-anak lulus SD. Minimum penduduk pendukung untuk pengadaan sarana ini 4800 penduduk. Letak sekolah tidak harus di pusat lingkungan dan dapat digabungkan dengan lapangan olah raga.
- d. *Sekolah Lanjutan Atas (SLA)*, yaitu sekolah untuk melayani anak-anak lulusan SMP. Minimum penduduk pendukung untuk pengadaan sarana ini 4800 penduduk dan lokasi sama dengan SLTP.

2. Fasilitas Perdagangan / Perbelanjaan

- a. *Warung*, yaitu sarana menjual barang keperluan sehari-hari (sabun, teh, gula, rempah-rempah, dan lain-lain.) dan dapat bersatu dengan rumah. Minimum penduduk pendukung sebanyak 250 penduduk (RT).
- b. *Pertokoan*, yaitu sarana yang menjual keperluan sehari-hari berupa toko-toko yang letaknya dipusat dan menyeberang jalan lingkungan, minimal penduduk pendukung untuk pengadaan sarana ini 2500 jiwa (RW)
- c. *Pusat perbelanjaan kawasan*, yaitu sarana pusat di lingkungan yang menjual keperluan sehari-hari termasuk bahan makanan, bahan pakaian, barang kelontong, alat pendidikan, alat rumah tangga dan lain-lain. Sarana ini terdiri dari toko dan pasar dan dilengkapi dengan bengkel reparasi kecil (radio, kompor, setrika, sepeda dan lain-lain). Minimum penduduk pendukung penyediaan sarana ini adalah 30.000 penduduk (lingkungan/desa). Lokasinya berada pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan.

3. Fasilitas Kesehatan

- a. *Balai Pengobatan*, fungsi utama sarana ini adalah memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan. Titik beratnya terletak pada penyembuhan (*Currative*) tanpa perawatan; berobat pada waktu-waktu tertentu, juga untuk vaksinasi (*preventive*). Minimum penduduk pendukung adalah 3000 penduduk.
- b. *Tempat Praktek Dokter*, sarana ini dapat bersatu dengan rumah tinggal biasa dan lokasinya ditengah-tengah kelompok keluarga. Minimum pendukung untuk pengadaan sarana ini 5000 penduduk (2 RW).
- c. *Puskesmas + Balai Pengobatan*, fungsinya memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan (penyembuhan, pencegahan dan pendidikan).

Juga sebagai organ terkecil dari Departemen Kesehatan untuk memantau seluruh kondisi kesehatan di suatu lingkungan. Minimum pendukung 30.000 penduduk (1 lingkungan). Sedangkan untuk puskesmas yang berskala kecamatan minimum penduduk pendukung 120.000 penduduk dan lokasinya dipusat kecamatan.

- d. *Apotik/toko obat*, fungsi sarana ini untuk melayani penduduk dalam hal pemenuhan obat-obatan. Minimum penduduk yang mendukung pengadaan sarana ini 10.000 penduduk (4 RW) dan terletak di pusat RW atau lingkungan.

4. Fasilitas Peribadatan

Penyediaan jenis sarana peribadatan sangat tergantung pada kondisi setempat, karena perlu disurvei terlebih dahulu jenis agama yang dianut masyarakat pada suatu lingkungan. Namun untuk pengadaan mesjid dan langgar dipaparkan bahwa dalam satu RW terdapat satu langgar dan satu lingkungan terdapat satu mesjid.

5. Fasilitas Rekreasi/Kebudayaan

Yang dimaksud dengan sarana ini adalah bangunan yang dapat digunakan untuk aktivitas kebudayaan atau rekreasi seperti gedung pertemuan, gedung serba guna, bioskop, gedung kesenian dan lain-lain. Kebutuhan sarana ini secara umum dapat terwujud dalam bentuk Balai Pertemuan (minimum pendukung 2500 penduduk), bioskop dan gedung serbaguna (30.000 Penduduk).

6. Fasilitas Olah Raga/Ruang Terbuka

Fungsi utama dari sarana ini adalah sebagai taman, tempat bermain anak-anak dan lapangan olah raga. Taman tempat main anak-anak (250 penduduk/RT), taman tempat bermain dan olah raga (Volly, Bulu tangkis) penduduk pendukung (250 penduduk/lingkungan). Dalam menetapkan jumlah fasilitas umum/sosial yang harus dibangun dalam suatu lingkungan/kawasan permukiman akan berbeda untuk setiap

jenis fasilitas, karena sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan suatu jenis fasilitas umum dan sosial.

Sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan dalam Kepmen PU No. 378/KPTS/1987, maka pedoman penyediaan setiap fasilitas dapat terlihat pada tabel di bawah ini:

TABEL II.1
PEDOMAN PEMBANGUNAN FASILITAS UMUM DAN SOSIAL DI
LINGKUNGAN PERUMAHAN BERDASARKAN JUMLAH PENDUDUK
PENDUKUNGNYA

Jenis fasilitas	Tingkatan/Macam Fasilitas	Minimal Penduduk Pendukung
Pendidikan	Taman Kanak-kanak	1.000
	Sekolah Dasar	1.600
	Sekolah Lanjutan Pertama	4.800
	Sekolah Lanjutan Atas	4.800
Perbelanjaan	Warung	250
	Pertokoan	2.500
	Toko + Pasar	30.000
Kesehatan	Balai Pengobatan	3.000
	Puskesmas	30.000
	Praktek Dokter	5.000
	Apotik	10.000
Peribadatan	Langgar	2.500
	Mesjid	30.000
Rekreasi/Kebudayaan	Balai Pertemuan	2.500
	Bioskop	30.000
	Gedung Serbaguna	120.000
Olah Raga/R. Terbuka	Taman tempat main anak-anak	250
	Taman tempat main dan olah raga	2.500
	Taman dan Lapangan Olah Raga	30.000
	(Sepak bola)	

Sumber: Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Kepmen PU No. 378/KPTS/1987

2.7. Harga Jual Perumahan

Kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia, dan terus meningkat seiring dengan cepatnya peningkatan jumlah penduduk. Perkembangan kota secara fisik dapat dilihat dari perkembangan wilayah terbangunnya terutama perkembangan perumahan yang menguasai hampir tiga perempat daerah terbangun kota (Herlianto, 1986).

Cepatnya pertambahan jumlah penduduk kota dan persaingan lokasi yang paling strategis di pusat kota telah berdampak pada pergeseran guna lahan perumahan ke arah pinggiran kota. Proses berekspansinya kota dan berubahnya struktur tata guna lahan sebagian besar disebabkan oleh adanya daya sentripetal dan sentrifugal pada kota.

Peningkatan harga lahan akan mendorong para pengguna lahan untuk memaksimalkan penggunaannya lahannya. Hal tersebut berakibat bahwa lahan pada lokasi yang bernilai tinggi akan dijadikan tempat bagi aktivitas yang bernilai ekonomis tinggi. Semakin dekat dengan pusat kota, maka harga lahan semakin tinggi, dan semakin jauh dengan pusat kota harga lahan semakin rendah (Wingo, 1961, dalam Suryandari, 1999), sehingga hal ini akan mempengaruhi terhadap nilai jual kawasan perumahan permukiman.

Dalam prinsip dasar ekonomi, maksimalisasi keuntungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu minimalisasi atau penghematan pengeluaran (investasi) dan maksimalisasi pemasukan. Investasi dapat diartikan sebagai apa saja yang dibuat oleh manusia dan dipergunakan dalam proses produksi. Investasi dapat berupa bangunan, tanah, mesin, dan peralatan lainnya. Tanah sebagai modal dapat mempunyai nilai kelangkaan yang sangat tinggi. Oleh karena itu, penggunaannya harus direncanakan secara cermat. Dalam hal ini, setiap bidang tanah akan dipergunakan hingga tingkat kesamaan antara sewa tanah dan faedah merjinal yang diberikan oleh penggunaannya (Djojodipuro, dalam Daldjoeni 1992).

Lebih lanjut, Djodipuro menjelaskan, bahwa modal yang berupa bangunan dan peralatan yang pada umumnya tetap dan sulit dipindahkan, sekali bangunan tersebut dibangun. Dalam keadaan tersebut, maka barang-barang tersebut tidak *mobile*. Hal tersebut memaksa pengembang untuk merencanakan secara tepat lokasi dan luasan lahan yang akan dipakai untuk fasilitas sosial di perumahan yang akan dibangunnya.

Menurut Dear (1977), pendekatan lokasi dilihat dari segi lokasi sebagai akses dan lokasi sebagai *eksternality*. Maksud pendekatan Dear tersebut adalah melihat lokasi sebagai akses ke pengguna atau dapat dikatakan menjamin kemudahan pengguna melakukan aktivitasnya. Sedangkan pendekatan lokasi sebagai *eksternality* adalah pengelompokan kegiatan dalam suatu lokasi akan memberikan *agglomerations economics*, yakni kemudahan dan penghematan penyediaan sarana dan prasarana.

Berdasarkan konsep *agglomerations economics* ini, dapat dikatakan bahwa pengembangan atau pengelompokan perumahan yang berdekatan atau bisa dikatakan pengembangan skala besar akan membawa keuntungan ekonomis bagi pengembang sehingga akan mempengaruhi terhadap harga jual perumahan yang dibangun.

2.8. Kesimpulan Teoritis Kaitannya dengan Studi

Teori-teori yang disampaikan di atas, dapat disimpulkan dan disajikan dalam tabel berikut.

TABEL II.2
RANGKUMAN KAJIAN TEORITIS

Pakar	Teori	Variabel Terpilih
Yeates dan Garners (1979)	- Kriteria memilih pusat-pusat pertumbuhan adalah: ukuran kota dan tingkat pelayanan dan infrastruktur di dalam sistem metropolitan.	Kecukupan fasilitas sosial : - Jenis fasilitas sosial
Glony dalam Woro (1993)	- Faktor yang mempengaruhi perkembangan kota adalah: faktor fisik, faktor sosial-ekonomi, faktor yang berkaitan dengan aksesibilitas, faktor ketersediaan sarana dan prasarana	- Jumlah fasilitas sosial - Lokasi fasilitas sosial
Golany (1984) dalam Ujjanto (1994)	Prinsip perencanaan pembentukan unit <i>neighborhood</i> adalah: 1. Prinsip <i>Social Integrity</i> . 2. Prinsip <i>Social Identity</i> . 3. Prinsip <i>Social Governance</i> . 4. Prinsip <i>Sharing System</i> . 5. Prinsip <i>Self Containment</i>	Penyediaan fasos yang direncanakan oleh pengembang : - Jenis - Jumlah - Lokasi penempatan - Kualitas bangunan - Pengetahuan - Sikap
Perry dalam Ida Bagus Rabindra (1996)	Syarat-syarat menjamin terlaksananya konsep <i>neighborhood unit</i> untuk memenuhi kebutuhan sosial-psikologis permukiman adalah: 1. Syarat kedekatan fisik, dengan mengambil patokan besaran efektif komunitas dengan elemen luas wilayah dan jumlah warga. 2. Syarat ikatan sosial 3. Syarat jaminan keselamatan lingkungan 4. Syarat ketersediaan fasilitas pelayanan sosial	Harga jual perumahan: - Lahan - Lokasi perumahan - Investasi (jenis dan type bangunan) - Aksesibilitas - Sarana dan prasarana lingkungan, fasos

Lanjutan ...

Pakar	Teori	Variabel Terpilih
Permendagri No. 1 Tahun 1987	<p>Fasilitas pelayanan terdiri dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prasarana Lingkungan (jalan, saluran, pembuangan limbah, saluran pembuangan air hujan) 2. Utilitas Umum (jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum, kebersihan, pemadam kebakaran) 3. Fasilitas Sosial (fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, rekreasi kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka, pemakaman umum) 	
Sarjito (1983) dalam Mahmud (1997)	<p>Fasilitas kesehatan merupakan fasilitas yang memberikan pelayanan di bidang kesehatan yang berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kuratif (pemeriksaan, pengobatan dan perawatan) 2. Preventif (pencegahan penyakit, peningkatan kesehatan dan pendidikan kesehatan) 3. Kesehatan lingkungan 	
Gunarya (1982)	<p>Fasilitas perbelanjaan berfungsi sebagai tempat pelayanan atas barang yang dibutuhkan oleh masyarakat, tempat terjadinya transaksi ekonomi antara penjual dan pembeli.</p>	
UU No. 2 Tahun 1998 tentang Sisdiknas	<p>Pendidikan adalah usaha secara sadar untuk menyiapkan peserta didik melalui kegiatan bimbingan, pengajaran, dan atau latihan bagi peranannya di masa yang akan datang.</p>	
Kepmen PU No. 34 Tahun 1987	<p>Jenis, macam dan besaran sarana peribadatan berbeda antara satu agama/kepercayaan dengan agama/kepercayaan lainnya, sehingga pengadaannya sangat tergantung pada: jenis agama yang dianut, cara atau pola melaksanakan kegiatan agama, serta struktur penduduk</p>	

Lanjutan ...

Pakar	Teori	Variabel Terpilih
Jhon Black (1977) dalam Sudaryanto, (1997)	Fasilitas rekreasi terdiri dari: 1. <i>Park, Open Space dan Sport</i> , fasilitas ini lebih berorientasi untuk memenuhi kebutuhan rekreasi yang bersifat jasmaniah. 2. <i>Leisure and Entertainment</i> , fasilitas ini lebih berorientasi pada pelayanan kebutuhan rekreasi yang bersifat sosial dan kognitif (bioskop, gedung kesenian, dan lain-lain).	
Kelly (1989) Indra (1999)	Fasilitas olah raga merupakan sarana yang penting dalam kota yang dapat memberikan penyegaran kembali bagi tubuh dan rohani di antara kesibukan rutinitas penduduk kota	
Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.378/KPTS/ 1987	Fasilitas umum dan sosial terdiri dari 1. Fasilitas Pendidikan a. TK, yaitu sarana pendidikan paling dasar untuk anak usia 5-6 tahun. b. SD, yaitu sarana pendidikan untuk anak-anak usia 6-12 tahun. c. Sekolah Lanjutan Pertama (SLTP), yaitu sekolah untuk melayani anak-anak lulus SD. d. Sekolah Lanjutan Atas (SLA), yaitu sekolah untuk melayani anak-anak lulusan SMP.	

Lanjutan ...

Pakar	Teori	Variabel Terpilih
	<p>2. Fasilitas Perdagangan / Perbelanjaan</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Warung, yaitu sarana menjual barang keperluan sehari-hari (sabun, teh, gula, rempah-rempah, dan lain-lain.) dan dapat bersatu dengan rumah. b. Pertokoan, yaitu sarana yang menjual keperluan sehari-hari berupa toko-toko yang letaknya dipusat dan menyeberang jalan lingkungan. c. Pusat perbelanjaan kawasan, yaitu sarana pusat di lingkungan yang menjual keperluan sehari-hari termasuk bahan makanan, bahan pakaian, barang kelontong, alat pendidikan, alat rumah tangga dan lain-lain. Sarana ini terdiri dari toko dan pasar. <p>3. Fasilitas Kesehatan</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Balai Pengobatan, fungsi utama sarana ini adalah memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan. Titik beratnya terletak pada penyembuhan (<i>Currative</i>) tanpa perawatan; berobat pada waktu-waktu tertentu, juga untuk vaksinasi (<i>preventive</i>). b. Tempat Praktek Dokter, sarana ini dapat bersatu dengan rumah tinggal biasa dan lokasinya ditengah-tengah kelompok keluarga. c. Puskesmas + Balai Pengobatan, fungsinya memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan. d. Apotik/toko obat, fungsi sarana ini untuk melayani penduduk dalam hal pemenuhan obat-obatan. <p>4. Fasilitas Peribadatan</p> <p>Penyediaan jenis sarana peribadatan tergantung pada jenis agama yang dianut masyarakat pada suatu lingkungan.</p>	

Lanjutan

Pakar	Teori	Variabel Terpilih
	<p>5. Fasilitas Rekreasi/Kebudayaan</p> <p>Merupakan bangunan yang dapat digunakan untuk aktivitas kebudayaan atau rekreasi seperti gedung pertemuan, gedung serba guna, dan lain-lain.</p> <p>6. Fasilitas Olah Raga/Ruang Terbuka</p> <p>Fungsi utama dari sarana ini adalah sebagai taman, tempat bermain anak-anak dan lapangan olah raga.</p>	
<p>Wingo (1961) dalam Suryandari (1999)</p>	<p>Peningkatan harga lahan akan mendorong para pengguna lahan untuk memaksimalkan penggunaan lahannya. Hal tersebut berakibat bahwa lahan pada lokasi yang bernilai tinggi akan dijadikan tempat bagi aktivitas yang bernilai ekonomis tinggi. Semakin dekat dengan pusat kota, maka harga lahan semakin tinggi, dan semakin jauh dengan pusat kota harga lahan semakin rendah, sehingga hal ini akan mempengaruhi terhadap nilai jual kawasan perumahan permukiman.</p>	
<p>Djojodipuro, dalam Daldjoeni (1992)</p>	<p>Dalam prinsip dasar ekonomi, maksimalisasi keuntungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu minimalisasi atau penghematan pengeluaran (investasi) dan maksimalisasi pemasukan. Investasi dapat diartikan sebagai apa saja yang dibuat oleh manusia dan dipergunakan dalam proses produksi. Investasi dapat berupa bangunan, tanah, mesin, dan peralatan lainnya. Tanah sebagai modal dapat mempunyai nilai kelangkaan yang sangat tinggi, maka setiap bidang tanah akan dipergunakan hingga tingkat kesamaan antara sewa tanah dan faedah merjinal yang diberikan oleh penggunaannya.</p>	

Lanjutan ...

Pakar	Teori	Variabel Terpilih
Dear (1977)	<p>Pendekatan lokasi dilihat dari segi lokasi sebagai akses dan lokasi sebagai eksternality. Lokasi sebagai akses ke pengguna atau dapat dikatakan menjamin kemudahan pengguna melakukan aktivitasnya. Sedangkan pendekatan lokasi sebagai eksternality adalah pengelompokan kegiatan dalam suatu lokasi akan memberikan <i>agglomerations economics</i>, yakni kemudahan dan penghematan penyediaan sarana dan prasarana. Berdasarkan konsep <i>agglomerations economics</i> ini, dapat dikatakan bahwa pengembangan atau pengelompokan perumahan yang berdekatan atau bisa dikatakan pengembangan skala besar akan membawa keuntungan ekonomis bagi pengembang sehingga akan mempengaruhi terhadap harga jual perumahan yang dibangun.</p>	

Sumber: Penulis, 2005

BAB III

GAMBARAN UMUM KAWASAN BATAM CENTER

Kajian pengenalan kawasan Batam Center sebagai kawasan studi ini akan menguraikan tentang gambaran umum lokasi penelitian yang akan dimulai dari perkembangan Pulau Batam, dalam kaitannya sebagai pengembangan daerah industri yang pertumbuhannya sangat cepat. Kemudian akan diuraikan mengenai pengembangan kawasan perumahan permukiman Batam Center yang pertumbuhannya cukup pesat di Kota Batam dan pengembangan kawasan permukiman lainnya yang berkaitan dengan Batam Center seperti wilayah pengembangan Sekupang dan Muka Kuning. Dalam kajian ini akan diuraikan mengenai aspek fisiknya serta berbagai aspek non fisik yang lain, seperti aspek kependudukan, dan kondisi eksisting dari keberadaan fasilitas perumahan baik fasilitas sosial maupun fasilitas sarana dan prasarana lingkungan.

3.1. Tinjauan Umum Batam Center

Tinjauan umum Batam Center dilakukan untuk memperoleh gambaran secara umum kawasan selama ini. Untuk itu akan dibahas berturut-turut mengenai perkembangan Batam Center dan kaitannya dengan perkembangan awal kota Batam, keadaan fisik dasar, kependudukan dan kelengkapan fasilitas kota. Pembahasan ini akan memberikan rincian arah perkembangan Batam Center sejak awal, memperkirakan tingkat permintaan rumah, segmen penghuni perumahan dan memperkirakan kecenderungan lokasi pembangunan yang dibangun oleh pengembang serta ketersediaan fasos pada perumahan permukiman.

3.1.1 Sejarah Perkembangan Batam Center

Sebagai pusat Kota, awal berkembangnya Batam Center tidak lepas dari sejarah berkembangnya Pulau Batam. Pulau Batam mempunyai letak yang sangat strategis pada jalur pelayaran internasional yang paling ramai di dunia dengan jarak hanya 12,5 mil laut (20 km) dari Singapura serta pintu gerbang lalu lintas wisatawan yang keluar masuk dari/keluar negeri melalui pelabuhan laut Sekupang. Dengan dasar ini maka Pemerintah Indonesia sebagai upaya untuk memacu perkembangan di wilayah Nusantara dari semua aspek kehidupan, khususnya di bidang ekonomi, maka pemerintah mengembangkan Pulau Batam menjadi Otorita Pengembangan Daerah Industri Batam.

Sebagai persiapan dan permulaan pengembangan Batam, keluar beberapa Keputusan Presiden diantaranya KEPRES No.65 Tahun 1970 tanggal 19 Oktober 1970, Tentang Proyek Pengembangan Pulau Batam. Sejalan dengan itu tanggal 27 Desember 1983 diresmikan oleh Bapak Presiden RI prasarana-prasarana utama. Sejak periode tersebut daerah industri Pulau Batam mulai dipasarkan secara luas dan secara nyata sudah menunjukkan pengembangan dan hasilnya. Dengan Kepres No.28 Tahun 1992 wilayah kerja Otorita Batam diperluas meliputi wilayah Bareleng (Batam, Rempang Galang dan Pulau-pulau sekitarnya), dengan lusa wilayah seluruhnya sekitar 715 km (115 % dari luas Singapura).

Perkembangan sektor perekonomian yang relatif tinggi dan didukung laju pertumbuhan penduduk yang cukup cepat, Kota Batam berkembang sangat pesat. Perkembangan Kota Batam diawali pada kawasan perdagangan Nagoya dan Jodoh yang hingga sekarang tetap menjadi pusat ekonomi dan perdagangan. Beberapa kawasan berkembang menjadi kawasan permukiman yang tumbuh pesat, meliputi kawasan Batam Center, Sekupang dan Tiban, Muka Kuning termasuk Batu Aji dan Sagulung. Dari

beberapa pertumbuhan kawasan tersebut, pertumbuhan yang paling cepat adalah kawasan permukiman Batam Center dan yang dipilih menjadi kawasan penelitian ini.

Pada awalnya Batam Center agak sulit berkembang walaupun oleh Otorita Batam telah dialokasikan lahan kepada pengembang/investor untuk jasa dan perumahan serta dibangunnya infrastruktur yang memadai. Dengan diawali berdirinya tempat perbelanjaan dan Mall "Matahari" tahun 1993-an, maka perkembangan Batam Center menjadi diperhitungkan oleh para pengembang dan investor. Berbagai usaha baik di bidang jasa maupun perumahan tumbuh menjadi sangat pesat yang dibarengi dengan berdirinya bangunan-bangunan pemerintahan dan pendukung lainnya.

Pertumbuhan tersebut tentunya dipengaruhi oleh perkembangan aktivitas perkotaan, terutama yang dominan adalah akibat perkembangannya industri pada kawasan-kawasan industri yang cukup besar meliputi kawasan industri Muka Kuning, Tanjung Uncang, Sekupang, Batu Ampar maupun kawasan industri Batam Center sendiri. Konsekuensi dari pertumbuhan industri tersebut adalah berkembangnya kawasan perumahan permukiman yang sangat pesat pada kawasan-kawasan permukiman baru. Pengembangan kawasan permukiman Batam center dapat dilihat mulai dari Simpang Jam Baloï sampai kawasan permukiman Bandara Hang Nadim dan Batu Besar.

3.1.2 Kondisi Geografis Batam Center

Batam Center sebagai salah satu bagian wilayah yang ada di Kota Batam, secara geografis berada pada tengah-tengah Pulau Batam secara keseluruhan. Dimana Pulau Batam merupakan salah satu gugusan pulau besar dan kecil dari 329 buah pulau yang ada di wilayah Pemerintah Kota Batam. Pulau-pulau yang tersebar umumnya merupakan sisa-sisa erosi atau pencetusan dari daratan pratersier yang membentang dari Semenanjung

Malaysia di bagian utara sampai dengan Pulau Moro, Kundur serta Karimun bagian selatan.

Batam Center secara administratif termasuk dalam wilayah kecamatan Nongsa yang terdiri dari 4 kelurahan, sedangkan kecamatan Nongsa sendiri terdiri dari 8 kelurahan. Empat kelurahan yang masuk dalam wilayah Batam Center yaitu kelurahan Baloi Permai, Baloi, Teluk Tering dan kelurahan Belian. Batam batas wilayah Batam Center meliputi :

- Sebelah Utara : Wilayah Nongsa dan Batu Besar Kecamatan Nongsa
- Sebelah Timur : Wilayah Kabil Kecamatan Nongsa.
- Sebelah Selatan : Wilayah Kecamatan Sei Beduk
- Sebelah Barat : Wilayah Kecamatan Batu Ampar dan Lubuk Baja.

Luas Batam Center (berdasarkan Batam Dalam Angka, 2003) adalah 39 km², dan luas keseluruhan kecamatan Nongsa 86 km². Sedangkan Luas keseluruhan wilayah Kota Batam sendiri berdasarkan Undang-undang No.53 Tahun 1999 adalah 1.570.35 Km². Permukaan tanah di Batam Center dan Kota Batam pada umumnya dapat digolongkan datar dengan variasi disana sini berbukit-bukit, berbatu muda dengan ketinggian maksimum 160 m di atas permukaan laut. Dengan ciri topografi tersebut, pembangunan pada bagian yang berbukit memerlukan biaya yang relatif lebih mahal dibanding pembangunan di bagian wilayah yang landai dan datar.



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

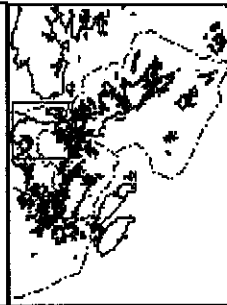
PENGARUH PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL
TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN DI
BATAM CENTER, KOTA BATAM

PETA LOKASI PERUMAHAN

KETERANGAN:

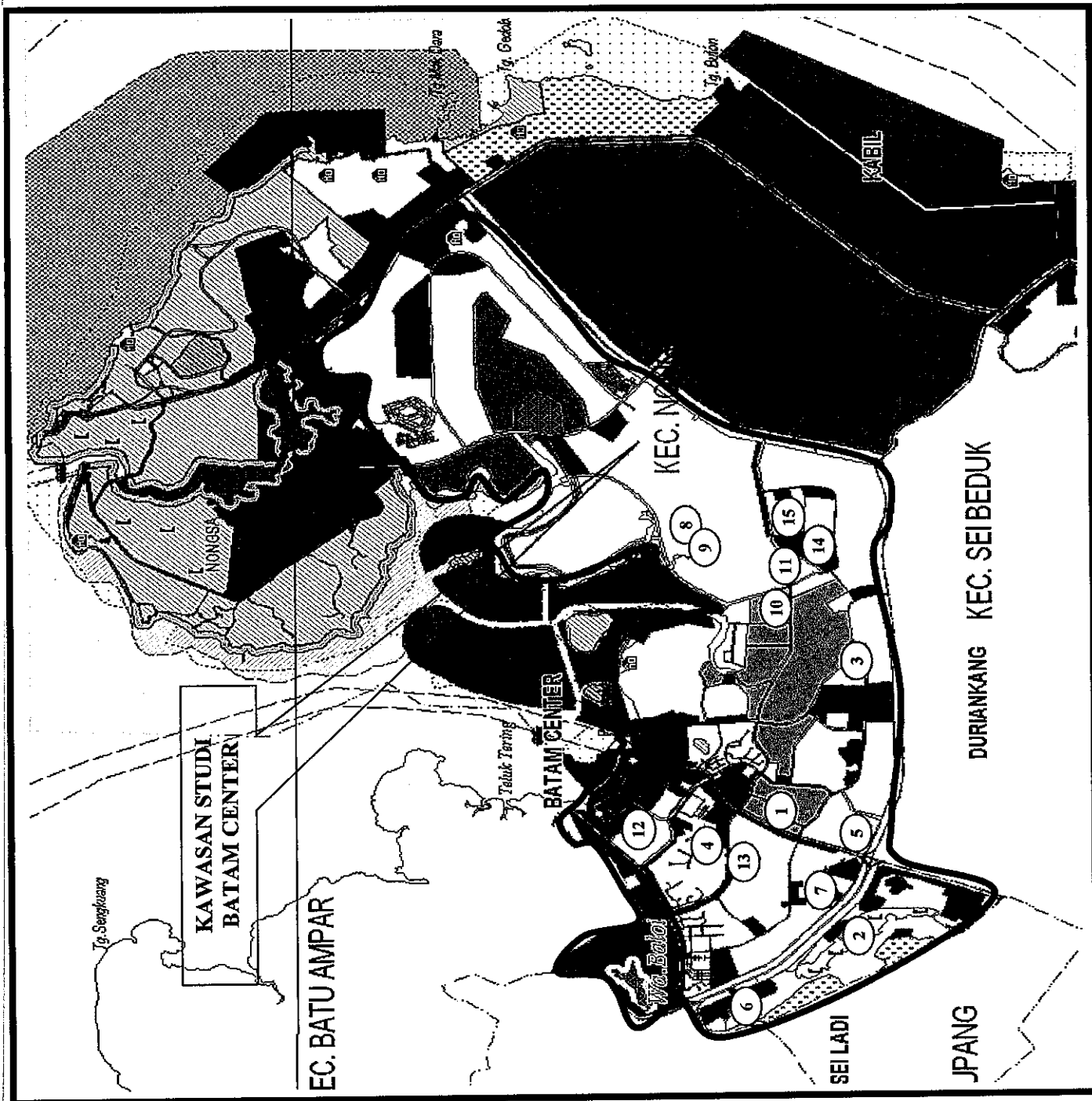
1. Perumahan Duta Mas
2. Perumahan Sukajadi
3. Perumahan Taman Mediterania
4. Perumahan Mitra Raya
5. Perumahan Plamo Garden
6. Perumahan Puri Casablanca
7. Perumahan Anggrek Mas
8. Perumahan Beverly Park
9. Perumahan Beverly Garden
10. Perumahan Puri Legenda
11. Perumahan Centra Melati
12. Perumahan Taman Seruni Indah
13. Perumahan Anggrek Sari
14. Perumahan Taman Kurnia Djaya
15. Perumahan Griya Kurnia Djaya

ORIENTASI LOKASI



Gambar
3.1

Sumber:
Observasi Lapangan



3.1.3 Kependudukan

Penduduk merupakan faktor penentu dalam pengembangan fungsi-fungsi kegiatan kota. Perkembangan kependudukan di wilayah Batam Center sangat erat kaitannya dengan perkembangan penduduk di Pulau Batam. Sejak Pulau Batam dikembangkan menjadi daerah industri, perdagangan, alih kapal dan pariwisata, laju pertumbuhan penduduk dari hasil sensus penduduk rata-rata per tahunnya selama periode 1990 – 2000 sebesar 12,87 persen dan laju pertumbuhan penduduk Kota Batam tahun 2001 sebesar 13,26 persen. Perkembangan penduduk Kota Batam dapat dilihat seperti tabel berikut.

TABEL III.1
PERKEMBANGAN JUMLAH PENDUDUK TAHUN 2000-2002

Tahun	Jumlah Penduduk	Pertumbuhan Penduduk (%)
2000	434.286 jiwa	
2001	527.151 jiwa	13,26
2002	549.951 jiwa	4,15

Sumber: Batam Dalam Angka tahun 2002

Jumlah penduduk dan kenaikan jumlahnya yang tinggi menunjukkan bahwa kebutuhan rumah menjadi permasalahan bagi tata ruang kota. Walaupun pembangunan perumahan terus dilakukan, namun kebutuhan rumah juga semakin meningkat dengan semakin tumbuhnya rumah liar pada sebagian besar kawasan yang ada di Pulau Batam.

3.2. Tinjauan Perumahan di Batam Center

Pengembangan kawasan permukiman di Batam Center menyebar pada beberapa kawasan permukiman. Umumnya permasalahan permukiman adalah tingkat penyebaran perumahannya, dan yang perlu mendapat perhatian adalah berdasarkan kaidah perencanaan kota, bahwa distribusi kepadatan penduduk tergantung kemudahan transportasi

(pencapaiannya) dan kendala-kendala fisik termasuk fasilitas dan sarana pendukung perumahan.



Sumber: Penulis, 2005

Pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang di Batam Center menyebar pada 4 kelurahan dari 8 kelurahan yang ada di kecamatan Nongsa.

Empat kelurahan tersebut meliputi kelurahan Baloi, Baloi Permai, Belian dan kelurahan Teluk Tering. Umumnya perumahan yang berada di wilayah kelurahan Baloi dan Baloi Permai dikembangkan/dibangun lebih awal yaitu tahun 1990-an, sedangkan perumahan yang berada di wilayah Belian dan Teluk Tering dibangun berikutnya yaitu tahun 1995-an walaupun keempatnya terus berkembang hingga sekarang.

Keempat wilayah kelurahan ini mempunyai nilai jual lahan cukup tinggi dibanding dengan wilayah lain di Pulau Batam. Kawasan kelurahan Baloi dan Baloi Permai berada pada jalur strategis Nagoya air port dan Muka Kuning. Sedangkan kelurahan Belian dan Teluk Tering meliputi wilayah-wilayah dimana pusat pemerintahan seperti kantor Otorita Batam, Pemko Batam dan DPRD, pelabuhan laut internasional dan bangunan jasa lainnya berada. Sehingga keempat wilayah kelurahan tersebut mempunyai nilai jual lahan yang relatif sama.



Sumber: Penulis, 2005

Perumahan yang telah dibangun oleh para pengembang di wilayah ini meliputi berbagai type baik type besar (di atas type 70), menengah (type 45 sampai 70) maupun type kecil (di bawah type 45).

Sedangkan para pengembang yang membangun perumahan di kawasan Batam Center juga terdiri dari pengembang perumahan skala besar maupun pengembang perumahan skala kecil. Secara keseluruhan perumahan yang dibangun oleh pengembang di Batam Center sejak awal pengembangan sampai akhir tahun 2004 berjumlah 47 perumahan, baik perumahan yang telah lama dihuni, baru mulai dihuni maupun perumahan yang masih dalam pelaksanaan pembangunan. Wilayah pembangunan perumahan menyebar mulai dari Simpang Jam Baloi yang berbatasan dengan wilayah Kecamatan Lubuk Baja sampai wilayah Batu Besar yang berdekatan dengan kawasan wisata Nongsa.

Walaupun telah banyak perumahan yang telah dibangun dan dihuni lebih dari 5 tahun, namun sampai sekarang pembangunan perumahan di Batam Center tetap terus berjalan dan semakin bertambah jumlah perumahan yang dibangun. Perumahan yang umumnya telah cukup lama dihuni berada pada wilayah kelurahan Baloi dan Baloi Permai, sedangkan perumahan yang umumnya masih dalam pelaksanaan pembangunan berada pada wilayah kelurahan Belian dan Teluk Tering.

Penyediaan kebutuhan sarana dan prasarana lingkungan permukiman berbeda tergantung besar kecilnya skala perumahan yang dibangun oleh pengembang. Kebutuhan sarana dan prasarana tersebut termasuk juga kebutuhan fasilitas sosial yang tersedia dalam lingkungan perumahan. Fasilitas sosial yang tersedia berbeda tergantung jumlah dan jenis fasilitas yang dibangun pengembang seperti lapangan terbuka, sarana olah raga, sarana tempat ibadah, sarana pendidikan, kesehatan dan lainnya.

BAB IV
ANALISIS PENGARUH PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL
TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN

4.1. Analisis Ketersediaan Fasilitas Sosial

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui jenis fasilitas sosial yang ada dan yang dimanfaatkan oleh penghuni perumahan di Kawasan Batam Center. Teknik analisis yang digunakan adalah dengan cara tabulasi dan pengelompokkan jumlah fasilitas yang ada di tiap-tiap perumahan. Jumlah fasilitas yang ada di perumahan Batam Center dikelompokkan menjadi 4 kelompok/kategori yaitu: sedikit, sedang, cukup banyak dan banyak. Pengelompokkan jumlah fasilitas sosial perumahan di Batam Center menjadi 4 (empat) kategori berdasarkan perhitungan dengan rumus Sturges. Kategori ketersediaan fasilitas sosial di perumahan Batam Center dikelompokkan menjadi kategori sedikit, sedang, cukup banyak dan banyak.

Dari perhitungan Rumus Sturges tersebut, maka didapatkan kelompok/kelas, kategori, interval dan distribusi frekuensi dari tiap-tiap kategori/kelas yang dapat dilihat dalam tabel berikut.

TABEL IV.1
KATEGORI DAN DISTRIBUSI FREKUENSI JUMLAH FASILITAS SOSIAL
PERUMAHAN DI BATAM CENTER

KELAS	KATEGORI	JUMLAH FASILITAS SOSIAL	FREKUENSI
I	Sedikit	1 – 3	2
II	Sedang	4 – 6	7
III	Cukup Banyak	7 – 9	4
IV	Banyak	10 – 12	2
Jumlah			15

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel di atas, terlihat bahwa ada 2 perumahan di Batam Center yang termasuk dalam kategori sedikit, sedangkan yang termasuk dalam kategori sedang ada 7 perumahan. Perumahan dengan kategori jumlah fasilitas sosial cukup banyak di Batam Center ada 4 perumahan, sedangkan yang termasuk dalam kategori banyak ada 2 perumahan. Lebih jelasnya mengenai jumlah jenis fasilitas di tiap-tiap perumahan kawasan Batam Center dan kategori jumlah fasilitas sosial, dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

TABEL IV.2
KETERSEDIAAN FASILITAS SOSIAL DI PERUMAHAN KAWASAN
BATAM CENTER

No	Nama Perumahan	Ketersediaan Fasilitas Sosial		Kategori
		Jenis	Jumlah	
1	Taman Duta Mas	Fas. Pendidikan	2	Banyak
		Fas. Kesehatan	1	
		Fas. Peribadatan	2	
		Fas. Kemasyarakatan	1	
		Fas. Lapangan OR.	3	
		Fas. Keamanan	2	
		Jumlah	11	
2	Bukit Indah Sukajadi	Fas. Pendidikan	1	Banyak
		Fas. Kesehatan	1	
		Fas. Peribadatan	2	
		Fas. Kemasyarakatan	1	
		Fas. Lapangan OR.	3	
		Fas. Keamanan	3	
		Jumlah	11	
3	Taman Mediterania	Fas. Lapangan Olah Raga	2	Sedang
		Fas. Lapangan Terbuka	1	
		Fas. Keamanan	2	
		Jumlah	5	
4	Mitra Raya	Fas. Kesehatan	1	Sedang
		Fas. Lapangan OR.	1	
		Fas. Keamanan	3	
		Taman	1	
		Jumlah	6	
5	Plamo Garden	Fas. Pendidikan (SD)	1	Sedang
		Fas. Peribadatan (Masjid)	1	
		Fas. Lapangan OR.	1	
		Taman	3	
		Jumlah	6	

Lanjutan

No	Nama Perumahan	Ketersediaan Fasilitas Sosial		Kategori
		Jenis	Jumlah	
6	Puri Casablanca	Fas. Keamanan	1	Cukup Banyak
		Fas. Kemasyarakatan	1	
		Fas. Peribadatan	1	
		Fas. Lapangan OR	1	
		Taman	3	
Jumlah	7			
7	Anggrek Mas	Fas. Pendidikan	1	Cukup Banyak
		Fas. Peribadatan	1	
		Fas. Lapangan OR.	4	
		Fas. Keamanan	1	
Jumlah	7			
8	Beverly Park	Fas. Lapangan OR.	1	Cukup Banyak
		Fas. Keamanan	2	
		Fas. Keagamaan	2	
		Taman	2	
Jumlah	7			
9	Beverly Garden	Fas. Keamanan	2	Cukup Banyak
		Fas. Lapangan OR.	1	
		Taman	2	
		Fas. Keagamaan	2	
Jumlah	7			
10	Puri Legenda	Fas. Keamanan	4	Sedang
		Taman	1	
		Jumlah	5	
11	Centra Melati	Fas. Lapangan OR.	1	Sedikit
		Fas. Keamanan	1	
		Jumlah	2	
12	Taman Seruni Indah	Fas. Lapangan OR.	1	Sedikit
		Fas. Peribadatan	1	
		Jumlah	2	
13	Anggrek Sari	Fas. Pendidikan	1	Sedang
		Fas. Kesehatan	1	
		Fas. Keamanan	1	
		Taman	1	
		Fas. Lapangan OR.	1	
Jumlah	5			
14	Taman Kurnia Djaya	Fas. Keamanan	1	Sedang
		Fas. Peribadatan	1	
		Fas. Lapangan Terbuka	1	
		Fas. Lapangan OR	1	
		Jumlah	4	
15	Griya Kurnia Djaya	Fas. Pendidikan	1	Sedang
		Fas. Kesehatan	1	
		Fas. Peribadatan	2	
		Fas. Kemasyarakatan	1	
		Fas. Lapangan OR.	1	
Jumlah	6			

Sumber: Observasi dan Kuesioner, 2005

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa sebagian besar perumahan di Batam Center dalam hal penyediaan fasilitas sosial bagi calon pembeli termasuk dalam kategori sedang, dengan jumlah fasilitas sosial yang disediakan antara 7-9 fasilitas sosial. Namun demikian, terdapat 2 perumahan dengan jumlah fasilitas sosial yang dibangun tergolong sedikit, yaitu: Perumahan Centra Melati dan Taman Seruni Indah. Sedangkan Perumahan Puri Casablanca, Anggrek Mas, Beverly Park dan Beverly Garden termasuk dalam kategori cukup banyak, dalam hal penyediaan fasilitas sosial untuk calon pembeli. Perumahan Duta Mas dan Perumahan Bukit Indah Sukajadi yang merupakan perumahan dalam skala besar menyediakan banyak fasilitas sosial bagi calon pembeli.

Jenis fasilitas yang banyak dibangun di lingkungan perumahan Kawasan Batam Center adalah fasilitas keamanan dan taman serta lapangan olah raga. Sebagai contoh fasilitas keamanan disediakan oleh 12 perumahan (80%) dari 15 perumahan yang dijadikan obyek penelitian di Batam Center. Sedangkan fasilitas sosial berupa lapangan olah raga disediakan oleh 13 perumahan (86,67%) dari 15 perumahan di Batam Center. Fasilitas sosial berupa taman dan lapangan terbuka disediakan oleh 8 perumahan (53,33%) dari 15 perumahan yang menjadi obyek penelitian. Hal ini menunjukkan bahwa pengembang melihat faktor keamanan dan sarana bermain anak-anak/lapangan olah raga merupakan kebutuhan utama dalam penyediaan fasilitas untuk penghuni perumahan.

Sedangkan untuk fasilitas sosial berupa fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan dan fasilitas kemasyarakatan disediakan oleh pengembang perumahan dengan skala besar seperti halnya Perumahan Duta Mas yang menyediakan rumah sebanyak 550 unit dari type 45/90 sampai type 450/888 dan Perumahan Sukajadi yang menyediakan 293 unit perumahan dari type 50/144 sampai 270/600. Penyediaan fasilitas sosial berupa fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan dan fasilitas kemasyarakatan disediakan oleh perumahan-perumahan untuk golongan menengah ke atas. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan fasilitas yang memerlukan biaya

pengeluaran/investasi lebih besar hanya disediakan oleh pengembang dengan skala perumahan lebih besar dan mempunyai nilai jual lebih tinggi. Dalam prinsip dasar ekonomi, maksimalisasi keuntungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu minimalisasi atau penghematan pengeluaran (investasi) dan maksimalisasi pemasukan (Djojodipuro, dalam Daldjoeni 1992).

Sedangkan jika ditinjau dari luasan fasilitas sosial, jumlah luasan fasilitas sosial perumahan di Batam Center tergantung dari jenis fasilitas sosial yang ada di perumahan tersebut. Fasilitas sosial berupa fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan dan fasilitas lapangan olah raga merupakan fasilitas-fasilitas dengan alokasi luasan yang cukup besar. Sedangkan fasilitas keamanan dan taman merupakan jenis fasilitas dengan luasan yang tidak terlalu besar. Lebih jelasnya mengenai luasan fasilitas sosial di Kawasan Batam Center dapat dilihat dalam tabel berikut.

TABEL IV.3

LUASAN FASOS PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER TAHUN 2005

No	Nama Perumahan	Ketersediaan Fasilitas Sosial		Luasan Fasilitas Sosial (m ²)
		Jenis	Jumlah	
1	Taman Duta Mas	Fas. Pendidikan	2	2.800
		Fas. Kesehatan	1	150
		Fas. Peribadatan	2	850
		Fas. Kemasyarakatan	1	400
		Fas. Lapangan OR.	3	1.620
		Fas. Keamanan	2	90
		Jumlah	11	5.910
2	Bukit Indah Sukajadi	Fas. Pendidikan	1	1.400
		Fas. Kesehatan	1	450
		Fas. Peribadatan	2	1.940
		Fas. Kemasyarakatan	1	800
		Fas. Lapangan OR.	3	2.250
		Fas. Keamanan	3	150
		Jumlah	11	6.990
3	Taman Mediterania	Fas. Lapangan OR	2	900
		Fas. Lapangan Terbuka	1	378
		Fas. Keamanan	2	85
		Jumlah	5	1.363

Lanjutan

No	Nama Perumahan	Ketersediaan Fasilitas Sosial		Luasan Fasilitas Sosial (m2)
		Jenis	Jumlah	
4	Mitra Raya	Fas. Lapangan Terbuka	1	412
		Fas. Kesehatan	1	315
		Fas. Lapangan OR.	1	625
		Fas. Keamanan	3	150
		Jumlah	6	1.502
5	Plamo Garden	Fas. Pendidikan (SD)	1	1.550
		Fas. Peribadatan (Masjid)	1	387
		Fas. Lapangan OR.	1	500
		Taman	3	817
		Jumlah	6	3.254
6	Puri Casablanca	Fas. Keamanan	1	68
		Fas. Kemasyarakatan	1	445
		Fas. Peribadatan	1	498
		Fas. Lapangan OR	1	678
		Taman	3	1.256
Jumlah	7	2.945		
7	Angrek Mas	Fas. Pendidikan		
		Fas. Peribadatan	1	488
		Fas. Lapangan OR.	4	1.366
		Fas. Keamanan	1	18
Jumlah	7	3.272		
8	Beverly Park	Fas. Lapangan OR.	1	498
		Fas. Keamanan	2	50
		Fas. Keagamaan	2	556
		Taman	2	1.500
		Jumlah	7	2.604
9	Beverly Garden	Fas. Keamanan	2	98
		Fas. Lapangan OR	1	500
		Taman	2	215
		Fas. Keagamaan	2	466
Jumlah	7	1.279		
10	Puri Lagenda	Fas. Keamanan	4	198
		Taman	1	460
		Jumlah	5	658
11	Centra Melati	Fas. Lapangan OR.	1	466
		Fas. Keamanan	1	30
		Jumlah	2	496
12	Taman Seruni Indah	Fas. Lapangan OR.	1	512
		Fas. Peribadatan	1	522
		Jumlah	2	1.034

Lanjutan

No	Nama Perumahan	Ketersediaan Fasilitas Sosial		Luasan Fasilitas Sosial (m ²)
		Jenis	Jumlah	
13	Anggrek Sari	Fas. Pendidikan	1	198
		Fas. Kesehatan	1	214
		Fas. Keamanan	1	477
		Taman	1	1.200
		Fas. Lapangan OR.	1	400
		Jumlah	5	2.489
14	Taman Kurnia Djaya	Fas. Keamanan	1	20
		Fas. Peribadatan	1	450
		Fas. Lapangan Terbuka	1	560
		Fas. Lapangan OR.	1	620
		Jumlah	4	1.650
15	Griya Kurnia Djaya	Fas. Pendidikan	1	346
		Fas. Kesehatan	1	380
		Fas. Peribadatan	2	412
		Fas. Kemasyarakatan	1	450
		Fas. Lapangan	1	360
		Jumlah	6	1.948

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Jika dikaitkan dengan jumlah fasilitas sosial, jumlah luasan fasilitas sosial tidak terpengaruh oleh jumlah fasilitas sosial. Namun, jumlah luasan fasilitas sosial yang dibangun oleh developer dipengaruhi oleh jenis fasilitas sosial yang ada. Hal ini terlihat dari Perumahan Beverly Garden dengan jumlah fasilitas yang ada sebesar 7 buah, namun jumlah luasan fasilitas sosialnya hanya sebesar 1.279 m². Sedangkan perumahan Anggrek Sari dengan jumlah fasilitas sebesar 5 unit, jumlah luasan fasilitas sosialnya lebih besar dari Perumahan Beverly Garden yakni seluas 2.489 m². Dari perbandingan kedua perumahan tersebut, dapat disimpulkan bahwa jumlah fasilitas tidak mempengaruhi luasan fasilitas sosial yang dibangun oleh developer.

Jenis fasilitas sosial berupa fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan dan fasilitas lapangan olah raga, merupakan jenis fasilitas sosial dengan luasan fasilitasnya relatif besar. Sebagai contoh Perumahan Duta Mas dan Perumahan Sukajadi

yang merupakan perumahan untuk golongan masyarakat menengah ke atas di Batam Center dengan fasilitas yang ada berupa: fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan dan fasilitas lapangan olah raga, terlihat bahwa luasan fasilitas sosial di kedua perumahan tersebut cukup besar (5.910 dan 6.990 m²).

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa jumlah fasilitas sosial di Kawasan Batam Center termasuk dalam kategori sedang dengan jumlah fasilitas sosial yang ada berjumlah 7-9 fasilitas sosial. Jenis fasilitas sosial yang sering dibangun dan disediakan oleh *developer* perumahan di Batam Center berupa fasilitas keamanan, taman (lapangan terbuka) dan lapangan olah raga. Sedangkan jenis fasilitas sosial berupa fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan dan fasilitas kemasyarakatan yang memerlukan biaya lebih besar hanya disediakan oleh *developer* perumahan skala besar untuk golongan menengah ke atas, yang disediakan untuk menarik calon konsumen (pembeli rumah). Sedangkan jika dikaitkan dengan jumlah luasan fasilitas sosial, fasilitas sosial dengan luasan yang besar berupa fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan dan fasilitas lapangan olah raga.

4.2. Analisis Kecukupan Fasilitas Sosial

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui kecukupan fasilitas sosial yang disediakan oleh pengembang perumahan berdasarkan standart Pedoman Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di lingkungan perumahan dimana yang dijadikan pedoman adalah jumlah penduduk. Jumlah penduduk diasumsikan dengan mengalikan jumlah rumah dengan standart jumlah jiwa dalam 1 KK, dimana tiap KK (Kepala Keluarga) terdiri dari 5 jiwa. Setelah ditemukan jumlah penduduk kemudian disesuaikan dengan Standar KEPMEN PU No. 378/KPTS/1987. Kecukupan fasilitas sosial di kawasan studi dapat dilihat pada tabel IV.4.

TABEL IV.4
KECUKUPAN FASILITAS SOSIAL BERDASARKAN STANDAR KEPMEN PU No. 378/KPTS/1987

No	Nama Perumahan	Jumlah Rumah	Asumsi Jumlah Penduduk	Kebutuhan Fasilitas Sosial		Ketersediaan Fasilitas Sosial		Analisis Kecukupan Fasilitas Sosial
				Jenis	Jumlah	Jenis	Jumlah	
1	Taman Duta Mas	550	2750	Taman Kanak-kanak	3	Fas. Pendidikan	2	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan Taman
				Sekolah Dasar	2	Fas. Kesehatan	1	
				Warung	11	Fas. Peribadatan	2	
				Pertokoan	1	Fas. Kemasyarakatan	1	
				Langgar	1	Fas. Lapangan OR.	3	
				Balai Pertemuan	1	Fas. Keamanan	2	
				Jumlah	11	Jumlah	11	
2	Sukajadi	293	1465	Taman Kanak-kanak	1	Fas. Pendidikan	1	Fasilitas yang belum mencukupi: Taman
				Warung	6	Fas. Kesehatan	1	
				Taman tempat main anak-anak	6	Fas. Peribadatan	2	
						Fas. Kemasyarakatan	1	
						Fas. Lapangan OR.	3	
						Fas. Keamanan	3	
				Jumlah	11	Jumlah	11	
3	Taman Mediterania	1398	6990	Taman Kanak-kanak	7	Fas. Lapangan OR	2	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan Fasilitas Kesehatan Fasilitas Peribadatan Fasilitas Kemasyarakatan Taman
				Sekolah Dasar	4	Fas. Lapangan Terbuka	1	
				Sekolah Lanjutan Pertama	1	Fas. Keamanan	2	
				Sekolah Lanjutan Atas	1	Jumlah	5	
				Warung	28			
				Pertokoan	3			
				Balai Pengobatan	2			
				Praktek Dokter	1			
				Langgar	2			
				Balai Pertemuan	2			
Taman tempat main anak-anak	28							
Taman tempat main dan olah raga	2							

Lanjutan

No	Nama Perumahan	Jumlah Rumah	Asumsi Jumlah Penduduk	Kebutuhan Fasilitas Sosial		Ketersediaan Fasilitas Sosial		Analisis Kecukupan Fasilitas Sosial
				Jenis	Jumlah	Jenis	Jumlah	
4	Mitra Raya	405	2025	Taman Kanak-kanak	2	Fas. Lapangan Terbuka	1	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan 3 Taman 6
				Sekolah Dasar	1	Fas. Kesehatan	1	
				Warung	8	Fas. Lapangan OR.	1	
				Taman tempat main anak-anak	8	Fas. Keamanan	3	
				Jumlah		Jumlah	6	
5	Plamo Garden	257	1335	Taman Kanak-kanak	1	Fas. Pendidikan (SD)	1	Fasilitas yang belum mencukupi: Taman 1
				Warung	5	Fas. Peribadatan (Masjid)	1	
				Taman tempat main anak-anak	5	Fas. Lapangan OR.	1	
						Taman	3	
				Jumlah		Jumlah	6	
6	Puri Casablanca	148	740	Warung	3	Fas. Keamanan	1	Fasilitas mencukupi
				Taman tempat main anak-anak	3	Fas. Kemasyarakatan	1	
						Fas. Peribadatan	1	
						Fas. Lapangan OR	1	
						Taman	3	
Jumlah		Jumlah	7					
7	Angrek Mas	339	1695	Taman Kanak-kanak	1	Fas. Pendidikan	1	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan 1 Taman 2
				Sekolah Dasar	1	Fas. Peribadatan	1	
				Warung	6	Fas. Lapangan OR.	4	
				Taman tempat main anak-anak	6	Fas. Keamanan	1	
				Jumlah		Jumlah	7	
8	Beverly Park	103	515	Warung	2	Fas. Lapangan OR.	1	Fasilitas mencukupi
				Taman tempat main anak-anak	2	Fas. Keamanan	2	
						Fas. Keagamaan	2	
						Taman	2	
				Jumlah		Jumlah	7	

Lanjutan

No	Nama Perumahan	Jumlah Rumah	Asumsi Jumlah Penduduk	Kebutuhan Fasilitas Sosial		Ketersediaan Fasilitas Sosial		Analisis Kecukupan Fasilitas Sosial
				Jenis	Jumlah	Jenis	Jumlah	
9	Beverly Garden	61	305	Warung Taman tempat main anak-anak	2 2	Fas. Keamanan Fas. Lapangan OR Taman Fas. Keagamaan	2 1 2 2	Fasilitas mencukupi
10	Puri Legenda	600	3000	Taman Kanak-kanak Sekolah Dasar Warung Pertokoan Balai Pengobatan Langgar Balai Pertemuan Taman tempat main anak-anak Taman tempat main dan OR	3 2 12 1 1 1 1 12 1	Fas. Keamanan Taman Jumlah	4 1 5	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan 5 Fasilitas Kesehatan 1 Fasilitas Kemasyarakatan 1 Taman 12
11	Centra Melati	130	650	Taman Kanak-kanak Warung Taman tempat main anak-anak	1 3 3	Fas. Lapangan OR. Fas. Keamanan Jumlah	1 1 2	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan 1 Taman 2
12	Taman Seruni Indah	180	900	Sekolah Dasar Warung Taman tempat main anak-anak	1 4 4	Fas. Lapangan OR. Fas. Peribadatan Jumlah	1 1 2	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan 1 Taman 3
13	Anggrek Sari	181	905	Taman Kanak-kanak Sekolah Dasar Warung Taman tempat main anak-anak	1 1 4 4	Fas. Pendidikan Fas. Kesehatan Fas. Keamanan Taman Fas. Lapangan OR. Jumlah	1 1 1 1 1 5	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan 1 Taman 2

Lanjutan

No	Nama Perumahan	Jumlah Rumah	Asumsi Jumlah Penduduk	Kebutuhan Fasilitas Sosial		Ketersediaan Fasilitas Sosial		Analisis Kecukupan Fasilitas Sosial
				Jenis	Jumlah	Jenis	Jumlah	
14	Taman Kurnia Djaya	260	1300	Taman Kanak-kanak	1	Fas. Keamanan	1	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan Taman
				Warung	5	Fas. Peribadatan	1	
				Taman tempat main anak-anak	5	Fas. Lapangan Terbuka	1	
						Fas. Lapangan OR.	1	
				Jumlah		Jumlah	4	
15	Griya Kurnia Djaya	564	2820	Taman Kanak-kanak	2	Fas. Pendidikan	1	Fasilitas yang belum mencukupi: Fasilitas Pendidikan Taman
				Sekolah Dasar	2	Fas. Kesehatan	1	
				Warung	11	Fas. Peribadatan	2	
				Pertokoan	1	Fas. Kemasyarakatan	1	
				Langgar (musholla)	1	Fas. Lapangan	1	
				Balai Pertemuan	1	Jumlah	6	
Taman tempat main anak-anak	11							
Taman tempat main dan OR.	1							

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Sebagian besar, fasilitas sosial pada perumahan-perumahan di kawasan Batam Center masih belum mencukupi jika dikaitkan dengan standar yang ditetapkan dalam Kepmen PU No. 378/KPTS/1987. Beberapa perumahan yang fasilitas sosialnya telah mencukupi sesuai Kepmen PU adalah perumahan Puri Casablanca, Beverly Park dan Beverly Garden. Perumahan yang hanya kekurangan fasilitas sosial taman adalah perumahan Plamo Garden dan Sukajadi. Sedangkan perumahan lainnya, secara umum fasilitas sosialnya masih belum mencukupi, seperti perumahan Taman Kurnia Djaja, Griya Kurnia Djaja, Centre Melati, Puri Legenda, Taman Mediterania, Duta Mas, Mitra Raya, Aggrek Sari, Anggrek Mas dan Taman Seruni Indah. Dari hasil analisis ditemukan bahwa fasilitas yang sering dibangun oleh developer perumahan di Batam Center adalah fasilitas keamanan, taman dan lapangan olah raga. Ini menunjukkan bahwa fasilitas keamanan, sarana bermain anak-anak maupun lapangan olah raga menjadi pertimbangan utama developer dalam penyediaan kebutuhan fasilitas masyarakat penghuni perumahan di Batam Center. Sedangkan fasilitas yang sebagian besar belum dapat tercukupi sesuai dengan standart Kepmen PU adalah fasilitas pendidikan. Ini menunjukkan bahwa pemenuhan fasilitas pendidikan memerlukan biaya yang lebih tinggi dari pada fasilitas lainnya.

Standar dari Kepmen PU No. 378/KPTS/1987 masih bersifat normatif untuk mencukupi kebutuhan fasilitas yang ideal. Sedangkan secara teknis di lapangan, developer cenderung melihat pangsa pasar kebutuhan fasilitas apa yang sering dibutuhkan masyarakat dan memberikan keuntungan yang lebih besar terhadap pengembang. Terdapat kecenderungan bahwa hampir setiap developer selalu membangun ruko/fasilitas perbelanjaan yang diletakkan di depan karena akan memberikan keuntungan yang lebih besar dibandingkan dengan penyediaan fasilitas masyarakat yang memerlukan lahan lebih luas dan biaya lebih besar seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan fasilitas kemasyarakatan. Peningkatan harga lahan akan mendorong para pengguna lahan untuk memaksimalkan penggunaan lahannya. Hal tersebut berakibat bahwa lahan pada lokasi yang bernilai tinggi akan dijadikan tempat bagi aktivitas yang bernilai ekonomis tinggi (Wingo, 1961 dalam Suryandari, 1999). Jika standar pembangunan fasilitas sosial di

lingkungan perumahan dicukupi oleh pengembang, akan membawa dampak dan kompensasi pada harga jual perumahan yang semakin tinggi.

Berdasarkan hal di atas, dapat disimpulkan bahwa jumlah fasilitas sosial yang dibangun oleh developer perumahan di Batam Center masih belum mencukupi jika dibandingkan dengan standar penyediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan dan permukiman seperti tertera dalam Kepmen PU No. 378/KPTS/1987. Beberapa fasilitas yang umumnya telah dipenuhi oleh pengembang adalah seperti fasilitas keamanan, taman terbuka maupun lapangan olah raga. Namun beberapa fasilitas yang sebenarnya juga lebih dibutuhkan oleh masyarakat namun masih belum terpenuhi adalah seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, kemasyarakatan. Hanya beberapa pengembang yang mampu menyediakan fasilitas yang memerlukan biaya lebih besar tersebut seperti fasilitas pendidikan SD di perumahan Plamo Garden, fasilitas kemasyarakatan di perumahan Sukajadi. Hal ini tentunya akan menjadi perhatian bersama bagi stake holder baik developer, pemerintah maupun masyarakat itu sendiri. Untuk dapat memenuhi standar penyediaan fasilitas sosial yang ditetapkan dengan adanya Kepmen PU No. 378/KPTS/1987 dapat dilakukan dengan kerjasama (*sharing* dana) antara developer dengan masyarakat setempat, dan yang lebih penting yaitu adanya pengawasan lebih baik dari pihak Pemerintah yang berkaitan dengan Fatwa Planologi yang dikeluarkan oleh Otorita Batam maupun pengawasan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam (Dinas Permukiman dan Prasarana Kota Batam).

4.3. Analisis Harga Jual Perumahan

Analisis ini digunakan untuk mengetahui harga jual perumahan di Kawasan Batam Center serta komponen-komponen yang mempengaruhi harga jual perumahan. Harga jual perumahan di Kawasan Batam Center terbagi dalam 4 kelas/kategori sesuai

dengan rumus Sturges, dengan jumlah perumahan yang dijadikan sampel berjumlah 15 perumahan.

Harga jual perumahan di Batam Center terbagi dalam 4 kategori, yaitu: murah, sedang, cukup mahal dan mahal. Harga jual perumahan di Batam Center sebagian besar termasuk dalam kategori murah dan cukup mahal yakni berjumlah 5 perumahan. Harga jual rumah di Batam Center termasuk murah jika harga jual rumah rata-rata per meter persegi berkisar antara Rp. 769.000,- - Rp. 1.472.499,- yang dihitung berdasarkan total harga rumah keseluruhan (perkalian antara harga jual per unit dengan jumlah rumah per unit) dibagi total kapling yang diperuntukan untuk pembangunan rumah. Sedangkan harga jual rumah yang termasuk dalam kategori cukup mahal jika harga jual rumah rata-rata per meter persegi berkisar antara Rp. 2.176.000,- - Rp. 2.879.499,-. Lebih jelasnya mengenai distribusi frekuensi kategori harga jual perumahan di Batam Center dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL IV.5
DISTRIBUSI FREKUENSI KATEGORI HARGA JUAL PERUMAHAN DI
BATAM CENTER

KELAS	KATEGORI	HARGA JUAL PERUMAHAN /M²	FREKUENSI
I	Murah	Rp. 769.000,- - Rp. 1.472.499,-	5
II	Sedang	Rp. 1.472.500,- - Rp. 2.175.999,-	4
III	Cukup Mahal	Rp. 2.176.000,- - Rp. 2.879.499,-	5
IV	Mahal	Rp. 2.879.500,- - Rp. 3.583.000,-	1
Jumlah			15

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel di atas, terlihat bahwa harga jual perumahan di Batam Center yang termasuk dalam kategori mahal terdapat 1 buah perumahan. Sedangkan perumahan yang termasuk dalam kategori sedang terdapat 4 perumahan dengan harga jual perumahan per meter persegi berkisar antara Rp. 1.472.500,- - Rp. 2.175.999,-. Sedangkan kategori harga

jual perumahan berdasarkan harga jual/m² di Batam Center lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL IV.6
KATEGORI HARGA JUAL PERUMAHAN BERDASARKAN HARGA JUAL/M²
DI BATAM CENTER

Nama Perumahan	Harga Jual/m² (Juta Rupiah)	Kategori Harga
Duta Mas	2,395	Cukup Mahal
Bukit Indah Sukajadi	2,224	Cukup Mahal
Mediterrania	1,262	Murah
Mitra Raya	2,498	Cukup Mahal
Plamo Garden	1,940	Sedang
Puri Casablanca	3,583	Mahal
Anggrek Mas	1,975	Sedang
Beverly Park	2,477	Cukup Mahal
Beverly Garden	2,537	Cukup Mahal
Puri Legenda	0,934	Murah
Centra Melati	0,769	Murah
Taman Seruni Indah	1,429	Murah
Anggrek Sari	1,540	Sedang
Taman Kurnia Djaya	1,656	Sedang
Griya Kurnia Djaya	1,205	Murah

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Berdasarkan tabel di atas, Perumahan Puri Casablanca merupakan perumahan dengan harga jual yang mahal. Sedangkan perumahan dengan harga jual yang tergolong cukup mahal terdiri dari: Perumahan Duta Mas, Sukajadi, Mitra Raya, Beverly Park dan Beverly Garden. Perumahan dengan kategori harga jual sedang adalah Perumahan Plamo Garden, Anggrek Mas, Anggrek Sari dan Taman Kurnia Djaya. Sedangkan perumahan dengan harga jual yang termasuk dalam kategori murah terdiri dari: Perumahan Mediterania, Puri Legenda, Centra Melati, Taman Seruni Indah dan Griya Kurnia Djaya.

Pendekatan lokasi sebagai *eksternality* adalah pengelompokan kegiatan dalam suatu lokasi akan memberikan *agglomerations economics*, yakni kemudahan dan penghematan penyediaan sarana dan prasarana. Berdasarkan konsep *agglomerations economics* ini, dapat dikatakan bahwa pengembangan atau pengelompokan perumahan yang berdekatan akan membawa keuntungan ekonomis bagi pengembang sehingga akan mempengaruhi terhadap harga jual perumahan yang dibangun, Dear (1977). Berdasarkan kuesioner yang disebarakan kepada developer perumahan, komponen-komponen yang mempengaruhi harga jual perumahan di Batam Center terdiri dari: harga lahan, biaya penyiapan lahan, perijinan, pembangunan prasarana jalan dan saluran, fasilitas sosial dan pembangunan rumah (fisik bangunan). Lebih jelasnya mengenai prosentase komponen yang mempengaruhi harga jual rumah di Kawasan Batam Center dapat dilihat dalam tabel IV.7 berikut ini.

TABEL IV.7
PROSENTASE KOMPONEN YANG MEMPENGARUHI HARGA JUAL
RUMAH DI KAWASAN BATAM CENTER

Komponen	Prosentase Komponen yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah (%)														
	DM	BIS	TM	MR	PG	PC	AM	BP	BG	PL	CM	TSI	AS	TKD	GKD
Harga lahan	30	15	15	20	18	24	15	18	18	19	23	21	25	20	20
Penyiapan lahan	5	13	15	10	13	6	8	8	8	9	10	15	10	15	15
Perijinan	5	14	5	5	5	5	7	5	5	6	8	7	10	8	8
Prasarana jalan dan saluran	10	11	8	10	15	10	13	8	8	10	15	18	15	10	10
Fasilitas sosial	10	12	8	10	12	15	10	11	11	6	4	4	10	9	9
Fisik Bangunan	40	35	49	45	37	40	47	50	50	50	40	35	30	38	38
Jumlah	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Keterangan:

DM : Dutamas	PC : Puri Casablanca	CM : Centra Melati
BIS : Bukit Indah Sukajadi	AM : Angrek Mas	TSI : Taman Seruni Indah
TM : Taman Mediterania	BP : Beverly Park	AS : Angrek Sari
MR : Mitra Raya	BG : Beverly Garden	GKD: Griya Kurnia Djaya
PG : Plamo Garden	PL : Puri Legenda	TKD: TamanKurnia Djaya

Dari tabel sebelumnya, terlihat bahwa komponen-komponen yang berpengaruh cukup besar terhadap harga jual perumahan adalah komponen fisik bangunan dan harga lahan. Komponen yang sangat berpengaruh dalam penentuan harga jual rumah di tiap-tiap perumahan adalah komponen fisik bangunan dengan prosentase lebih dari 30%. Selain itu, komponen harga lahan juga berpengaruh sangat besar dalam penentuan harga rumah di kawasan Batam Center yang merupakan kawasan strategis dan ekonomis dengan nilai lahan yang cukup tinggi.

Sedangkan komponen fasilitas sosial yang mempengaruhi harga jual rumah di tiap-tiap perumahan antara 4 % sampai dengan 15%. Prosentase komponen fasilitas sosial ternyata mempengaruhi tingkat harga jual perumahan di Batam Center. Puri Casablanca yang merupakan perumahan dengan mengalokasikan prosentase komponen fasilitas sosial yang paling tinggi dibanding perumahan lainnya (15%), ternyata mempunyai tingkat harga jual perumahan dalam kategori mahal. Sedangkan perumahan Puri Legenda, Centra Melati dan Taman Seruni Indah dengan prosentase komponen fasilitas sosial hanya berkisar 4-6%, ternyata tingkat harga jualnya termasuk dalam kategori murah.

4.4. Kajian Pengaruh Penyediaan Fasilitas Sosial Terhadap Harga Jual Perumahan

Kajian ini secara umum digunakan untuk mengetahui keterkaitan antara fasilitas sosial dengan harga jual perumahan di Kawasan Batam Center. Untuk itu dilakukan analisis mengenai pengaruh kecukupan fasilitas sosial terhadap harga jual, analisis pengaruh ketersediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan serta analisis mengenai tanggapan masyarakat terhadap penyediaan fasilitas sosial kaitannya dengan harga jual perumahan.

4.4.1. Hubungan Kecukupan Fasilitas Sosial terhadap Harga Jual Perumahan

Secara umum, fasilitas sosial yang dibangun oleh *developer* perumahan di Batam Center jika dikaitkan dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 masih belum mencukupi. Dari analisis ditemukan, beberapa perumahan yang mempunyai kecukupan fasilitas sosial sesuai Kepmen PU seperti Puri Casablanca, Beverly Park dan Beverly Garden serta perumahan yang hanya mempunyai kekurangan fasilitas taman seperti Plamo Garden dan Sukajadi adalah termasuk kategori perumahan dengan harga jual mahal dan cukup mahal. Sedangkan perumahan yang mempunyai kekurangan pemenuhan fasilitas sosial yang mempunyai nilai cukup besar (fasilitas pendidikan) seperti perumahan Anggrek Mas, Anggrek Sari, Puri Legenda, Griya Kurnia Djaja, Centra Melati, Taman Seruni Indah adalah termasuk dalam kategori perumahan dengan harga jual sedang dan murah. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat hubungan antara kecukupan fasilitas sosial dengan harga jual perumahan. Semakin lengkap pemenuhan fasilitas sosialnya maka semakin mahal harga jual perumahan dan semakin kurang lengkap pemenuhan fasilitas sosialnya maka semakin kecil harga jual perumahan.

Beberapa fasilitas mendasar yang umumnya dipenuhi oleh pengembang adalah seperti: fasilitas keamanan, taman, serta lapangan olah raga. Hal ini dikarenakan kecenderungan *developer* dalam menyediakan fasilitas sosial memilih fasilitas sosial dengan biaya yang kecil dibanding penyediaan fasilitas sosial yang memerlukan biaya lebih besar seperti fasilitas pendidikan, kesehatan ataupun fasilitas kemasyarakatan. Beberapa fasilitas yang memerlukan biaya lebih besar dan memerlukan lahan lebih luas seperti fasilitas pendidikan, kemasyarakatan hanya disediakan oleh perumahan menengah keatas.. Hal ini menunjukkan bahwa pemenuhan fasilitas dengan biaya besar hanya mampu disediakan oleh pengembang skala besar.

Jika dikaitkan dengan komponen yang mempengaruhi harga jual perumahan, komponen untuk fasilitas sosial ternyata mempengaruhi tingkat harga jual perumahan di Batam Center. Perumahan-perumahan dengan alokasi dana untuk pemenuhan fasilitas sosial yang mempunyai prosentase besar (15%), seperti halnya Perumahan Puri Casablanca menunjukkan bahwa tingkat harga jual rumah termasuk dalam kategori mahal. Sedangkan perumahan-perumahan dengan alokasi dana untuk fasilitas sosial minimal (4%) seperti perumahan Centra Melati dan Taman Seruni Indah menunjukkan bahwa tingkat harga jual rumah termasuk dalam kategori murah. Dengan kata lain, penyediaan pembangunan fasilitas sosial adalah faktor yang mempengaruhi harga jual perumahan di Batam Center. Semakin besar persentase alokasi dana untuk pembangunan fasilitas sosial, maka harga jual perumahan tersebut semakin besar.

4.4.2. Hubungan Ketersediaan Fasilitas Sosial Terhadap Harga Jual Perumahan

Hubungan antara ketersediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan dapat diketahui dari analisis sebelumnya yang telah dilakukan. Dari analisis ketersediaan fasilitas sosial didapatkan 4 kategori ketersediaan fasilitas sosial, yaitu: banyak, cukup banyak, sedang dan sedikit. Sedangkan berdasarkan analisis harga jual perumahan, didapatkan kategori harga jual rumah di Kawasan Batam Center dalam 4 kategori, yaitu: mahal, cukup mahal sedang dan murah. Keterkaitan antara ketersediaan fasilitas sosial dengan harga jual rumah dapat dilakukan dengan cara tabulasi sederhana (penghitungan distribusi frekuensi) antara tingkat ketersediaan fasilitas sosial di perumahan Batam Center dengan tingkat harga jual perumahan di Batam Center yang diperoleh dari Analisis Ketersediaan Fasilitas Sosial dan Analisis Harga Jual Perumahan.

Keterkaitan dan hubungan antara ketersediaan fasilitas sosial dengan harga jual perumahan di Kawasan Batam Center dapat dilihat dalam tabel IV.8 berikut ini.

TABEL IV.8
PENGARUH KETERSEDIAAN FASILITAS SOSIAL TERHADAP
HARGA JUAL PERUMAHAN

Kategori Jumlah Fasilitas Sosial	Kategori Harga Jual	Jumlah	Nama Perumahan
Banyak	Cukup Mahal	2	Taman Duta Mas
			Bukit Indah Sukajadi
Cukup Banyak	Mahal	1	Puri Casablanca
Cukup Banyak	Cukup Mahal	2	Beverly Park
			Beverly Garden
Cukup Banyak	Sedang	1	Anggrek Mas
Sedang	Cukup Mahal	1	Mitra Raya
Sedang	Sedang	3	Plamo Garden
			Anggrek Sari
			Taman Kurnia Djaya
Sedang	Murah	3	Mediterrania
			Puri Legenda
			Griya Kurnia Djaya
Sedikit	Murah	2	Centra Melati
			Taman Seruni Indah
Jumlah		15	

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel di atas, ditemukan bahwa untuk perumahan dengan jumlah fasilitas sosial yang tersedia termasuk dalam kategori sedikit, nilai jual rumahnya termasuk dalam kategori murah, seperti Perumahan Centra Melati dan Taman Seruni Indah. Sedangkan untuk perumahan dengan jumlah fasilitas sosial yang banyak, ternyata harga jual perumahan tersebut termasuk dalam kategori yang cukup mahal.

Jumlah fasilitas yang ada di perumahan dengan kategori cukup banyak, menunjukkan harga jual rumah tersebut termasuk dalam kategori mahal (Puri Casablanca), cukup mahal (Beverly Park dan Beverly Garden), dan sedang (Anggrek Mas). Sedangkan untuk jumlah fasilitas sosial yang termasuk dalam kategori sedang, sebagian besar harga jual rumahnya termasuk dalam kategori sedang (Plamo Garden, Anggrek Sari dan Taman

Kurnia Djaya) dan murah (Mediterania, Puri Legenda dan Griya Kurnia Djaya) serta cukup mahal (Mitra Raya).

Harga jual perumahan jika dikaitkan dengan luasan fasilitas sosial perumahan di Batam Center ternyata tidak ada kaitannya. Hal ini dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL IV. 9
HUBUNGAN HARGA JUAL PERUMAHAN DENGAN LUASAN
FASILITAS SOSIAL DI BATAM CENTER

No	Nama Perumahan	Ketersediaan Fasilitas Sosial		Luasan Fasilitas Sosial (m ²)	Harga Jual
		Jenis	Jumlah		
1	Taman Duta Mas	Fas. Pendidikan	2	2.800	Cukup Mahal
		Fas. Kesehatan	1	150	
		Fas. Peribadatan	2	850	
		Fas. Kemasyarakatan	1	400	
		Fas. Lapangan OR.	3	1.620	
		Fas. Keamanan	2	90	
Jumlah		11	5.910		
2	Sukajadi	Fas. Pendidikan	1	1.400	Cukup Mahal
		Fas. Kesehatan	1	450	
		Fas. Peribadatan	2	1.940	
		Fas. Kemasyarakatan	1	800	
		Fas. Lapangan OR.	3	2.250	
		Fas. Keamanan	3	150	
Jumlah		11	6.990		
3	Taman Mediterania	Fas. Lapangan OR	2	900	Murah
		Fas. Lapangan Terbuka	1	378	
		Fas. Keamanan	2	85	
		Jumlah	5	1.363	
4	Mitra Raya	Fas. Lapangan Terbuka	1	412	Cukup Mahal
		Fas. Kesehatan	1	315	
		Fas. Lapangan OR.	1	625	
		Fas. Keamanan	3	150	
		Jumlah	6	1.502	
5	Plamo Garden	Fas. Pendidikan (SD)	1	1.550	Sedang
		Fas. Peribadatan (Masjid)	1	387	
		Fas. Lapangan OR.	1	500	
		Taman	3	817	
		Jumlah	6	3.254	
6	Puri Casablanca	Fas. Keamanan	1	68	Mahal
		Fas. Kemasyarakatan	1	445	
		Fas. Peribadatan	1	498	
		Fas. Lapangan OR	1	678	
		Taman	3	1.256	
		Jumlah	7	2.945	

Lanjutan

No	Nama Perumahan	Ketersediaan Fasilitas Sosial		Luasan Fasilitas Sosial (m ²)	Harga Jual
		Jenis	Jumlah		
7	Anggrek Mas	Fas. Pendidikan	1	1.400	Sedang
		Fas. Peribadatan	1	488	
		Fas. Lapangan OR.	4	1.366	
		Fas. Keamanan	1	18	
		Jumlah	7	3.272	
8	Beverly Park	Fas. Lapangan OR.	1	498	Cukup Mahal
		Fas. Keamanan	2	50	
		Fas. Keagamaan	2	556	
		Taman	2	1.500	
		Jumlah	7	2.604	
9	Beverly Garden	Fas. Keamanan	2	98	Cukup Mahal
		Fas. Lapangan OR	1	500	
		Taman	2	215	
		Fas. Keagamaan	2	466	
		Jumlah	7	1.279	
10	Puri Lagenda	Fas. Keamanan	4	198	Murah
		Taman	1	460	
		Jumlah	5	658	
11	Centra Melati	Fas. Lapangan OR.	1	466	Murah
		Fas. Keamanan	1	30	
		Jumlah	2	496	
12	Taman Seruni Indah	Fas. Lapangan OR.	1	512	Murah
		Fas. Peribadatan	1	522	
		Jumlah	2	1.034	
13	Anggrek Sari	Fas. Pendidikan	1	198	Sedang
		Fas. Kesehatan	1	214	
		Fas. Keamanan	1	477	
		Taman	1	1.200	
		Fas. Lapangan OR.	1	400	
		Jumlah	5	2.489	
14	Taman Kurnia Djaya	Fas. Keamanan	1	20	Sedang
		Fas. Peribadatan	1	450	
		Fas. Lapangan Terbuka	1	560	
		Fas. Lapangan OR.	1	620	
		Jumlah	4	1.650	
15	Griya Kurnia Djaya	Fas. Pendidikan	1	346	Murah
		Fas. Kesehatan	1	380	
		Fas. Peribadatan	2	412	
		Fas. Kemasyarakatan	1	450	
		Fas. Lapangan	1	360	
		Jumlah	6	1.948	

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel di atas, Perumahan Duta Mas dan Perumahan Sukajadi dengan luasan fasilitas sosial yang besar (5.910 dan 6.990 m²), termasuk dalam kategori cukup mahal. Sedangkan perumahan Puri Casablanca dengan luasan fasilitas sosial sebesar 2.945 m² ternyata harga jual perumahan tergolong dalam kategori mahal. Hal ini menunjukkan bahwa luasan fasilitas sosial perumahan di Batam Center tidak mempengaruhi harga jual perumahan. Sedangkan faktor yang mempengaruhi harga jual perumahan di Batam Center adalah jenis dan jumlah fasilitas sosial yang ada di perumahan tersebut.

4.4.3. Tanggapan Masyarakat terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial Kaitannya dengan Harga Jual Perumahan

Sebelum mengetahui tanggapan masyarakat terhadap penyediaan fasilitas sosial kaitannya dengan harga jual perumahan, perlu diketahui karakteristik masyarakat penghuni perumahan di tiap-tiap kategori perumahan. Karakteristik masyarakat penghuni perumahan ditinjau dari usianya dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL IV.10
KARAKTERISTIK USIA RESPONDEN PENGHUNI PERUMAHAN

Usia Responden	Harga Pembelian Rumah			Total
	Mahal	Cukup Mahal	Murah	
21-30	1	7	0	8
	1 %	7 %	0	8 %
31-40	12	49	9	70
	12 %	49%	9%	70%
41-50	20	10	3	15
	20%	10%	3%	15%
51-60	2	5	0	7
	2%	5%	0%	7%
Total	17	71	12	100
Persentase	17,0%	71,0%	12,0%	100,0%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel sebelumnya, diketahui bahwa untuk perumahan dengan harga jual mahal, usia penghuni paling besar antara 41-50 tahun dengan jumlah responden 20 orang. Sedangkan untuk perumahan yang cukup mahal, sebagian besar penghuni/responden berusia antara 31-40 tahun. Dari data di atas, diketahui bahwa di perumahan yang mahal dihuni oleh kepala keluarga yang berusia antara 41-50 tahun yang diasumsikan sebagai keluarga yang telah mapan.

Sedangkan karakteristik pekerjaan penghuni perumahan dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL IV.11
KARAKTERISTIK PEKERJAAN RESPONDEN PENGHUNI PERUMAHAN ...

Pekerjaan Responden	Harga Pembelian Rumah			Total
	Mahal	Cukup Mahal	Murah	
Buruh	2	5	0	7
	2	5	0	7%
Pedagang	2	6	1	9
	2%	6%	1%	9%
Supir	0	4	0	4
	0	4%	0	4%
Swasta	9	46	11	66
	9%	46%	11%	66%
PNS/TNI/Polisi	0	5	0	5
	0	5%	0	5%
Pensiunan	2	2	0	4
	2%	2%	0	4%
Ibu Rumah Tangga	2	3	0	5
	2%	3%	0	5%
Total	17	71	12	100
Persentase	17,0%	71,0%	12,0%	100,0%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel di atas diketahui bahwa karakteristik masyarakat penghuni perumahan di Batam Center merupakan masyarakat dengan mata pencaharian sebagai swasta. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perumahan di Batam Center yang merupakan perumahan dengan tingkat harga jual yang relatif lebih tinggi dari perumahan lain di Kota Batam mampu dijangkau oleh masyarakat dengan mata pencaharian di bidang swasta. Hal ini

menunjukkan bahwa Batam sebagai kota industri secara umum lebih banyak masyarakat yang bekerja di sektor swasta dengan tingkat penghasilan yang lebih tinggi dibanding sektor lain.

TABEL IV.12
KARAKTERISTIK PENDIDIKAN RESPONDEN PENGHUNI PERUMAHAN

Pendidikan Responden	Harga Pembelian Rumah			Total
	Mahal	Cukup Mahal	Murah	
Lulus SD	3	3	1	7
	3%	3%	1%	7%
Lulus SMP	0	4	0	4
	0	4%	0	4%
Lulus SMA	6	22	1	29
	6%	22%	1%	29%
Lulus Akademi	4	7	5	16
	4%	7%	5%	16%
Lulus Sarjana	4	35	5	44
	4%	35%	5%	44%
Total	17	71	12	100
Persentase	17,0%	71,0%	12,0%	100,00%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel tersebut, bahwa pada perumahan dengan harga jual yang mahal, tingkat pendidikan penghuninya sebagian besar lulus SMA. Sedangkan pada perumahan yang cukup mahal, tingkat pendidikan sebagian besar lulus sarjana, dan pada perumahan dengan tingkat harga jual murah, sebagian besar lulus sarjan.

Berdasarkan kuesioner yang diperoleh dari masyarakat, kelengkapan fasilitas sosial merupakan salah satu faktor yang menjadi pertimbangan sebelum membeli rumah. Hal ini terlihat dalam tabel IV.13 berikut ini.

TABEL IV.13
DISTRIBUSI FREKUENSI MENURUT FAKTOR KELENGKAPAN FASILITAS
SOSIAL DALAM PEMBELIAN RUMAH

Kelengkapan Fasilitas Sosial menjadi Pertimbangan dalam Pembelian Rumah	Frekuensi	Persentase
Ya	77	77,0
Kurang	22	22,0
Tidak	1	1,0
Total	100	100,0

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel tersebut di atas, terlihat bahwa sebesar 77% responden menyatakan bahwa faktor kelengkapan fasilitas sosial merupakan salah satu faktor yang menjadi pertimbangan dalam pembelian rumah. Sedangkan sebanyak 22 responden atau 22% menyatakan bahwa dalam membeli rumah kurang mempertimbangkan kelengkapan fasilitas sosial. Hanya satu responden atau sebesar 1% yang menyatakan bahwa dalam membeli rumah di Kawasan Batam Center tidak mempertimbangkan faktor kelengkapan fasilitas sosial. Dari pernyataan tersebut terlihat bahwa kelengkapan fasilitas sosial di suatu perumahan di Batam Center merupakan salah satu pertimbangan calon konsumen sebelum membeli rumah di perumahan-perumahan Batam Center.

Sedangkan jika dikaitkan dengan penyediaan fasilitas sosial oleh developer, sebagian besar responden menyatakan bahwa jumlah fasilitas sosial yang disediakan oleh developer masih terlalu sedikit/kecil. Lebih jelasnya mengenai tanggapan masyarakat terhadap penyediaan fasilitas sosial oleh developer dapat dilihat pada tabel IV.14 berikut.

TABEL IV.14
DISTRIBUSI FREKUENSI MENURUT TANGGAPAN MASYARAKAT
TERHADAP PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL OLEH DEVELOPER

Tanggapan Masyarakat terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial oleh Developer	Frekuensi	Persentase
Lengkap sesuai dengan harapan masyarakat	34	34,0
Masih terlalu sedikit /kecil	63	63,0
Masih sulit dijangkau	3	3,0
Total	100	100,0

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel di atas, sebagian besar atau 63% responden (masyarakat) menyatakan bahwa fasilitas sosial yang disediakan oleh *developer* (pengembang) perumahan masih terlalu sedikit atau kecil. Sedangkan sebanyak 34% dari masyarakat menyatakan bahwa fasilitas sosial yang disediakan oleh pengembang perumahan sudah lengkap sesuai dengan harapan masyarakat. Hanya sebesar 3% dari responden menyatakan bahwa fasilitas sosial yang disediakan masih sulit dijangkau.

Dari hasil analisis antara kecukupan fasilitas sosial dan tanggapan masyarakat terhadap penyediaan fasilitas sosial oleh pengembang menunjukkan korelasi yang sama, dimana secara umum pemenuhan fasilitas sosial masih belum mencukupi sesuai dengan standart Kepmen PU, sedangkan tanggapan masyarakat 63% juga menyatakan bahwa penyediaan fasilitas sosial masih kurang mencukupi (baik jenis dan jumlah). Hanya sebagian masyarakat (34%) menyatakan bahwa penyediaan fasilitas sosial sudah mencukupi sesuai harapan masyarakat. Beberapa perumahan yang penyediaan fasilitas sosialnya sudah mencukupi antara lain perumahan Puri Casablanka, Beverly Park dan Beverlly Garden.

Jika dikaitkan antara harga jual perumahan dengan jenis dan jumlah fasilitas sosial, sebagian besar masyarakat menyatakan bahwa harga jual perumahan masih tergolong cukup mahal jika dikaitkan jenis dan jumlah fasilitas sosial yang disediakan oleh

pengembang perumahan. Lebih jelasnya mengenai hubungan harga jual perumahan dengan jenis dan jumlah fasilitas sosial yang disediakan oleh pengembang perumahan dapat dilihat dalam tabel IV.15 berikut ini.

TABEL IV.15
DISTRIBUSI FREKUENSI HARGA JUAL PERUMAHAN KAITANNYA DENGAN
JENIS DAN JUMLAH FASILITAS SOSIAL

Harga Jual Perumahan Kaitannya dengan Jenis dan Jumlah Fasilitas Sosial	Jumlah	Persentase
Mahal	17	17,0
Cukup Mahal	71	71,0
Murah	12	12,0
Total	100	100,0

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel di atas, sebanyak 71% masyarakat menyatakan bahwa harga jual rumah di kawasan Batam Center tergolong cukup mahal berkaitan dengan jenis dan jumlah fasilitas sosial yang dibangun. Sedangkan sebesar 17% harga jual perumahan tergolong mahal dan sebanyak 12% masyarakat menyatakan bahwa harga jual perumahan tergolong murah jika dikaitkan dengan jenis dan jumlah fasilitas sosial.

Hubungan antara harga jual perumahan dengan jenis dan jumlah fasilitas sosial di atas, menimbulkan suatu persepsi masyarakat mengenai tingkat kepuasan masyarakat terhadap harga jual perumahan kaitannya dengan jenis dan jumlah fasilitas sosial yang disediakan oleh pengembang perumahan. Sebagian besar masyarakat menyatakan bahwa mereka menyatakan cukup puas dengan harga jual perumahan yang ditawarkan oleh pengembang perumahan kaitannya dengan jenis dan jumlah fasilitas sosial yang disediakan oleh pengembang perumahan. Persepsi masyarakat mengenai harga jual perumahan kaitannya dengan penyediaan fasilitas sosial dapat dilihat dalam tabel IV.16 berikut ini.

TABEL IV.16
DISTRIBUSI FREKUENSI HARGA JUAL PERUMAHAN

Tingkat Harga Jual Perumahan	Jumlah	Persentase
Memuaskan	11	11,0
Cukup Memuaskan	51	51,0
Tidak Memuaskan	38	38,0
Total	100	100,0

Sumber: Hasil Pengolahan Data Penelitian, 2005

Dari tabel IV.13 di atas, menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat atau sekitar 51% menyatakan bahwa mereka merasa cukup puas dengan harga jual perumahan yang ditawarkan oleh pengembang di Batam Center. Sedangkan sebanyak 38% menyatakan bahwa mereka merasa tidak puas dengan tingkat harga jual perumahan yang ditawarkan oleh pengembang. Hanya sebesar 11% masyarakat menyatakan bahwa harga jual perumahan tergolong memuaskan kaitannya dengan lokasi perumahan di Batam Center.

Dari pernyataan-pernyataan dan tanggapan masyarakat penghuni perumahan di Batam Center, sebagian besar responden/masyarakat menyatakan bahwa harga jual perumahan di Batam Center tergolong cukup mahal dikaitkan dengan jumlah fasilitas sosial di perumahan tersebut, yang merupakan faktor pertimbangan konsumen dalam membeli rumah di Batam Center. Penilaian tingkat harga jual perumahan yang cukup mahal tersebut dikarenakan fasilitas sosial yang tersedia masih terlalu sedikit. Namun demikian, sebagian besar masyarakat menyatakan bahwa mereka merasa cukup puas dengan tingkat harga jual perumahan di Batam Center, yang disebabkan oleh letak perumahan tersebut di kawasan Batam Center yang merupakan kawasan ekonomis dan strategis di Kota Batam.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Hasil dari kajian “Pengaruh Penyediaan Fasilitas Sosial Terhadap Harga Jual Perumahan di Batam Center, Kota Batam” dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Penyediaan fasilitas sosial oleh pengembang di kawasan Batam Center termasuk dalam kategori sedang dengan jumlah fasilitas sosial yang ada berjumlah 7-9 fasilitas sosial. Jenis fasilitas sosial yang sering dibangun dan disediakan oleh *developer* perumahan di Batam Center berupa fasilitas keamanan, taman (lapangan terbuka) dan lapangan olah raga. Sedangkan jenis fasilitas sosial berupa fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan dan fasilitas kemasyarakatan yang memerlukan biaya lebih besar hanya disediakan oleh *developer* perumahan skala besar/golongan menengah ke atas, yang disediakan untuk menarik calon konsumen (pembeli rumah).
2. Penyediaan fasilitas sosial pada perumahan-perumahan di kawasan Batam Center masih belum mencukupi jika dikaitkan dengan standar yang ditetapkan dalam Kepmen PU No.378/KPTS/1987. Hal ini dikarenakan kecenderungan pengembang dalam penyediaan fasilitas sosial masih kurang memperhatikan standart yang telah ditetapkan dalam Kepmen PU. Pengembang dalam penyediaan fasilitas sosial, akan melihat kebutuhan pangsa pasar fasilitas apa yang sering dibutuhkan oleh masyarakat/calon penghuni. Dari hasil analisis ditemukan bahwa fasilitas yang sering dibangun oleh *developer* perumahan di Batam Center adalah fasilitas keamanan, taman dan lapangan olah raga. Ini menunjukkan bahwa fasilitas keamanan, sarana bermain anak-anak

maupun lapangan olah raga menjadi pertimbangan utama developer dalam penyediaan kebutuhan fasilitas masyarakat penghuni perumahan di Batam Center.

3. Komponen fasilitas sosial yang mempengaruhi harga jual rumah di tiap-tiap perumahan tidak lebih dari 15%. Prosentase komponen fasilitas sosial ternyata mempengaruhi tingkat harga jual perumahan di Batam Center. Puri Casablanca yang merupakan perumahan dengan mengalokasikan prosentase komponen fasilitas sosial yang paling tinggi dibanding perumahan lainnya (15%), ternyata mempunyai tingkat harga jual perumahan dalam kategori mahal. Sedangkan perumahan Puri Legenda, Centra Melati dan Taman Seruni Indah dengan prosentase komponen fasilitas sosial hanya berkisar 4-6%, ternyata tingkat harga jualnya termasuk dalam kategori murah.
4. Dari hasil analisis diketahui bahwa untuk perumahan dengan jumlah fasilitas sosial yang tersedia termasuk dalam kategori sedikit (1-3 buah), nilai jual rumahnya termasuk dalam kategori murah (Rp. 769.000,-/m² - Rp. 1.472.499,-/m²). Sedangkan untuk perumahan dengan jumlah fasilitas sosial yang banyak (10-12 buah) ternyata harga jual perumahan tersebut termasuk dalam kategori yang cukup mahal (Rp. 2.176.000,-/m² - Rp. 2.879.499,-/m²). Sehingga disimpulkan bahwa adanya pengaruh penyediaan fasilitas sosial terhadap harga jual perumahan di kawasan Batam Center Kota Batam. Semakin banyak jenis dan jumlah fasilitas sosial yang dibangun oleh *developer* akan semakin meningkatkan harga jual perumahan tersebut. Pengaruh antara penyediaan fasilitas sosial dengan harga jual meskipun ada, namun tidak sebesar pengaruh antara harga jual perumahan dengan faktor lokasi. Dengan kata lain, faktor lokasi merupakan faktor utama yang mempengaruhi harga jual perumahan. Sedangkan penyediaan fasilitas sosial (baik jumlah maupun jenis fasilitas sosial) merupakan faktor pendukung

dalam penentuan harga jual perumahan di Kawasan Batam Center yang merupakan kawasan strategis untuk pengembangan dengan tingkat harga lahan yang cukup tinggi.

5. Tanggapan masyarakat terhadap penyediaan fasilitas sosial kaitannya dengan harga jual perumahan sebagian menyatakan bahwa kelengkapan fasilitas sosial menjadi salah satu pertimbangan dalam pembelian rumah di Kawasan Batam Center. Namun demikian, fasilitas sosial yang disediakan oleh developer perumahan dirasakan oleh calon konsumen masih terlalu sedikit/kurang jumlah dan jenisnya. Masyarakat/konsumen juga merasa bahwa harga jual rumah cukup mahal dikaitkan dengan fasilitas sosial yang tersedia. Namun demikian, sebagian besar masyarakat/konsumen merasa cukup puas dengan tingkat harga perumahan di kawasan Batam Center. Hal ini dikarenakan kawasan Batam Center merupakan kawasan strategis dan kawasan ekonomis, sehingga masyarakat/konsumen merasa wajar jika harga jual rumah tinggi, namun fasilitas sosial yang tersedia kurang mencukupi.

5.2 Rekomendasi

Dari hasil kajian dan kesimpulan yang didapatkan selama penelitian, maka dapat diberikan rekomendasi berkaitan dengan penyediaan fasilitas sosial dan harga jual perumahan di Kawasan Batam Center. Rekomendasi tersebut antara lain:

1. Fasilitas sosial merupakan salah satu komponen yang berpengaruh dalam penentuan harga jual rumah di suatu kawasan perumahan. Oleh karena itu, maka pihak developer dalam penyediaan alokasi dana untuk fasilitas sosial untuk pembangunan suatu perumahan perlu diperbesar. Alokasi tersebut untuk memperbanyak jenis dan jumlah fasilitas sosial, sehingga dapat menarik para calon konsumen yang akan membeli rumah.

2. Fasilitas sosial seharusnya “dikembalikan” fungsinya yaitu sebagai suatu fasilitas yang bernilai sosial. Oleh karena itu, maka pihak developer perlu menyediakan fasilitas-fasilitas sosial sebagaimana yang tercantum dalam KEPMEN PU No. 378/KPTS/1987, tidak hanya sebatas dalam hitungan-hitungan ekonomis. Dengan kata lain, perlu adanya upaya-upaya dari developer yang dapat bekerjasama dengan pemerintah, investor, maupun masyarakat setempat untuk melengkapi fasilitas-fasilitas sosial yang dirasakan kurang mencukupi jika dibandingkan dengan KEPMEN PU tersebut. Selain itu juga perlu adanya konsistensi dalam pembuatan Fatwa Planologi oleh pihak Pemerintah (Otorita Batam) sehingga fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh masyarakat dapat terpenuhi, serta perlunya peningkatan dalam proses pengawasan pembangunan perumahan oleh pihak Pemerintah (Pemko Batam) yang berkaitan dengan pelayanan perizinan dan pengawasan IMB agar penyediaan fasilitas sosial sesuai dengan rencana yang telah ditentukan.
3. Fasilitas sosial merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi harga jual perumahan, terutama perumahan di Kawasan Batam Center, Kota Batam. Namun demikian, perlu adanya studi lanjutan mengenai faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga jual perumahan selain faktor fasilitas sosial yang ada di suatu kawasan perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Budihardjo, Eko, dkk. 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1999. *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Dadi S. 1979. *Dasar-dasar Perencanaan Lingkungan*. Bandung : Yayasan Penyelidikan Masalah Bangunan.
- Friedman, John. 1965. *Regional Development Polity, A Case Study of Venezuela*. London : The MIT Press, Massachusetts
- Golany, Gideon. 1976. *Social Planning, New Town Planning, Principles and Practice*. New York : John Wiley & Sons
- Graham and Marvin. *Splintering Urbanism. Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition*. London: Routledge.
- Hamzah, Andi, dkk. 1990. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Hansen, Niles M. 1972. *Growth Centres in Regional Economics Development*. New York : The Free Press.
- Kaiser, Edward John et all. 1979. *Urban Land Use Planning*. University of Illionis Press.
- Marzuki. 2002. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
- Miles, Matthew B. 1992. *Analisis Data Kualitatif (Terjemahan Qualitative Data Analysis oleh Tjetjep Rohendi Rohidi)*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Maharadja, Apul D. 2003. *Membangun Indonesia; Studi Kasus Batam*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Nick Devas and Carole Rakodi. 1993. *Managing Fast Growing Cities. New Approaches to Urban Planning and Management in the Developing World*. New York: Longman Scientific & Technical.
- Octarevia, David. 2003. *Tinjauan Suatu Model FTZ di Indonesia: Free Trade Zone Khas Batam: Berpenduduk dan Berpemerintah Kota*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Rohe, William and Gates, Laurend. 1985. *Planning with Neighborhood*. The University of North Carolina Press.
- Sevilla, Consuelo, et al alih bahasa Tuwu, Alimudin. 1993. *Pengantar Metode Penelitian*, Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia.
- Sinulingga, Budi D. 1999. *Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.

- Smith, Wallace F. 1975. *Urban Development, The Process and the Problems*. London: University of California Press.
- Sudaryatmo. 2003. *Cara Menghindari Perumahan Bermasalah*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. 2002. *Statistik untuk Penelitian*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Widodo, Erna dan Mukhtar. 2000. *Konstruksi ke Arah Deskriptif*. Yogyakarta : Ayyrouz
- Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.

BUKU DATA/LAPORAN/RENCANA

- Pemerintah Kota Batam. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam Tahun 2001-2011.
- Batam Dalam Angka 2003. Badan Pusat Statistik Kota Batam.

SEMINAR/LOKAKARYA

- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah. 2002. Panduan Identifikasi Kebutuhan Perumahan. Disampaikan dalam Workshop Desemenisasi Perumahan Permukiman 2003.

PERATURAN/PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kota Batam.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 74 Tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (*Bounded Warehouse*) Mencakup Pulau Batam, Rempang dan Galang Serta Beberapa Pulau Kecil di Sekitarnya (Wilayah Barelang).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum (Kepmen PU) Nomor.378/KPTS/1987 tentang Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah

Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2002 tentang Ketentuan Bangunan di Kota Batam.