

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi perumahan

Berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa Perumahan adalah kumpulan rumah yang menjadi bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang di lengkapi sarana, prasarana, dan utilitas umur sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Penyenggaraan perumahan adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya ada pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

Perumahan juga dapat di artikan sebagai suatu cermin dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan atau kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa.

2.2 Perumahan Formal Dan Informal

Berdasarkan Permenpera No. 10 Tahun 2007, perumahan formal merupakan rumah atau perumahan yang dibangun oleh suatu institusi atau lembaga yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan. Perumahan formal dibangun oleh suatu badan hukum seperti kontraktor atau developer dan biasa diterapkan dalam masyarakat perkotaan. Perumahan formal lebih memperhatikan *supply side approach* sehingga nilai jual yang lebih dipertimbangkan daripada nilai guna. Rumah formal juga bisa disebut rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan, yang disebutkan dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Dan Perumahan informal atau perumahan swadaya adalah suatu proses pemenuhan kebutuhan rumah melalui pemanfaatan sumber daya yang mereka miliki sendiri berupa tenaga kerja dan keuangan. Perumahan swadaya dibangun atas prakarsa masyarakat sendiri baik secara individu maupun kolektif dan biasanya dilakukan di dalam masyarakat pedesaan yang guyub. Perumahan swadaya lebih memperhatikan *demand driven development* sehingga nilai guna lebih dipertimbangkan daripada nilai jual. Perumahan informal atau swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat

keuntungan yang disebutkan dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman.

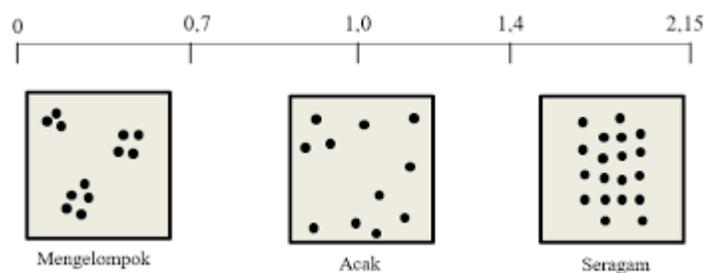
2.3 Pola Sebaran Perumahan

Pola persebaran perumahan, secara jelas dipengaruhi oleh variasi penggunaan lahan, kondisi topografi, ketinggian tempat dan faktor aksesibilitas daerah kondisi sosial – ekonomi penduduk maupun fasilitas sosial – ekonomi, yang dalam perkembangannya akan sangat mempengaruhi pola maupun persebaran perumahan di suatu daerah. Pola perumahan menunjukkan tempat bermukim manusia dan bertempat tinggal menetap dan melakukan kegiatan/aktivitas sehari-harinya. Perumahan dapat diartikan sebagai suatu tempat (ruang) atau suatu daerah dimana penduduk terkonsentrasi dan hidup bersama menggunakan lingkungan setempat, untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan hidupnya. Pengertian pola dan sebaran perumahan memiliki hubungan yang sangat erat.

Pola persebaran perumahan juga bisa di sebabkan oleh sekelompok pemukiman atau perumahan yang berfungsi untuk tempat tinggal yang sudah terdapat fasilitas sarana dan prasarana yang mendukung didalamnya (Sutomo, 2019). Sedangkan pola perumahan merupakan sifat dari persebaran perumahan tersebut. Pola perumahan atau disebut dengan settlement type didefinisikan sebagai persebaran rumah yang membentuk pola tertentu. Pola pemukiman membedakan pemukiman menjadi tiga kelompok antara lain (Nadia, 2020) :

- Pola permukiman mengelompok biasanya dipengaruhi oleh faktor- faktor permukaan lahan yang datar, lahan subur, curah hujan relatif kurang, kebutuhan akan kerja sama, ikatan sosial, ekonomi, agama, kurangnya keamanan waktu lampau, tipe pertanian, lokasi industri dan mineral.
- Pola permukiman tersebar biasanya dipengaruhi oleh topografi yang kasar, keanekaragaman kesuburan lahan, curah hujan, air permukaan yang melimpah, keamanan waktu lampau dan suasana kota.
- Pola permukiman seragam yaitu pola suatu permukiman dapat dipengaruhi pula oleh lingkungan fisik seperti relief, sumber air, jalur drainase, kondisi lahan, serta kondisi sosial ekonomi, tata guna lahan, rotasi tanaman, prasarana transportasi, komunikasi serta kepadatan penduduk.

Untuk mengetahui pola persebaran fasilitas pendidikan teori yang digunakan adalah teori analisis tetangga terdekat. Analisis tetangga terdekat merupakan salah satu analisis yang digunakan untuk menjelaskan pola persebaran dari titik-titik lokasi tempat dengan menggunakan perhitungan yang mempertimbangkan jarak, jumlah titik lokasi dan luas wilayah. Analisis ini memiliki hasil akhir berupa indeks, dimana Indeks yang dihasilkan akan memiliki hasil antara 0 – 2,15. Nilai 0 menunjukkan bahwa polanya cenderung memiliki tipe mengelompok (cluster), sedangkan mendekati 2,15 memiliki tipe pola seragam (regular), sedangkan jika berada di tengah nilainya memiliki pola acak (random). Bisa di lihat pada gambar 2.1 dan 2.2.



Gambar 2. 1 Pola Analisis Tetangga Terdekat

Formula untuk perhitungan nilai indeks:

$$R_n = \frac{\bar{D}(\text{Obs})}{0.5 \sqrt{\frac{a}{n}}}$$

Gambar 2. 2 Rumus Pola Persebaran

Keterangan:

R_n : Nilai nearest neighbor

D(Obs) : rata-rata jarak hasil observasi nearest neighbor

A : luas wilayah

N : jumlah point (lokasi)

2.4 Teori Fasilitas

Fasilitas merupakan sesuatu yang dapat memudahkan dan memperlancar pelaksanaan suatu usaha dalam bentuk benda-benda maupun uang. Dan fasilitas segenap kebutuhan yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan dalam suatu usaha kerja sama manusia. Adapun fasilitas merupakan segala sesuatu yang dapat mempermudah upaya dan memperlancar kerja dalam rangka mencapai suatu tujuan tertentu. Pengertian fasilitas juga merupakan sesuatu yang dapat mempermudah dan memperlancar pelaksanaan suatu usaha dapat berupa benda-benda atau uang. Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian fasilitas secara umum adalah alat atau bangunan yang deipergunakan untuk mempermudah dan memperlancar peran serta fungsinya sebagai pemberi pelayanan kepada pengguna jasa atau masyarakat.

Keterkaitan antara keberadaan fasilitas dengan karakter jumlah masyarakat sangat terpengaruh. Dilihat dari pola dan jangkauan fasilitas, semakin besar jumlah penduduk pada suatu tempat maka akan semakin besar pula kapasitas jangkauan pelayanan yang harus diberikan. Besarnya jumlah penduduk yang tinggal disekitaran bangunan fasilitas membutuhkan penyediaan pelayanan publik yang besar.

Fasilitas dibedakan menjadi dua bagian yaitu fasilitas uang dan fasilitas fisik. Fasilitas uang adalah segala sesuatu yang memberikan kemudahan dan kelancaran pada suatu kegiatan sebagai akibat dari nilai uang seperti pengelolaan manajemen sumber dana dan manajemen keuangan. Sedangkan yang dimaksud dengan fasilitas fisik adalah segala sesuatu berupa benda yang dapat digunakan sesuai perannya dalam mempermudah dan memperlancar suatu usaha. Benda yang dimaksud adalah sebuah alat atau bangunan biasanya untuk menunjukkan unsur penting dalam aset pemerintah atau pemberian jasa pelayanan pada umumnya. Misalnya contoh dari fasilitas fisik adalah bangunan pendidikan, kesehatan, peribadatan, pemerintahan, sarana transportasi umum dan sebagainya.

2.5 Fasilitas Pendidikan

Pendidikan adalah usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, kecerdasan, akhlak mulia, serta keterampilan yang diperlukan dirinya, masyarakat, bangsa, dan negara, hal ini tertuang

didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2003 tentang sistem pendidikan Nasional. Fasilitas pendidikan merupakan sarana penting yang harus dimiliki suatu wilayah.

Pendidikan dapat meningkatkan pengetahuan dan memberikan pengalaman- pengalaman kolektif yang akan mempertemukan berbagai kelompok penduduk. Mempertemukan disini tidak hanya sekedar menyediakan sarana untuk kontak kelompok penduduk, tetapi juga mengurangi perbedaan dalam perkembangan pengetahuan. Dalam kaitannya dengan latar belakang penduduk yang semakin beraneka ragam, maka penyediaan fasilitas pendidikan harus mampu menjawab kebutuhan yang beraneka ragam. Berdasarkan definisi di atas, pengertian dari fasilitas pendidikan adalah suatu aktivitas yang dapat melayani kebutuhan masyarakat melalui proses pembelajaran guna mengembangkan potensi dirinya untuk menumbuhkan kegunaan, pengendalian diri kecerdasan, akhlak mulia serta keterampilan yang diperlukan dirinya, masyarakat, bangsa dan negara. Memenuhi kebutuhan akan fasilitas pendidikan tentunya harus memperhatikan jenis fasilitas-fasilitas yang paling dibutuhkan dan disesuaikan dengan kondisi keadaan masyarakat yang menjadi targetnya. Dalam Undang-Undang Sistem Pendidikan Nasional No. 20 tahun 2003 pasal 14 disebutkan bahwa jenjang pendidikan formal terdiri atas pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi.

Kenyataan bahwa masyarakat lebih memilih sesuatu yang mudah dibandingkan yang sulit, hal ini di buktikan dengan kecenderungan untuk memilih sarana yang paling aksesibel (*most accessible*),

2.6 Skala Pelayanan Sarana Pendidikan

Berdasarkan SNI-03-1733-2004 yaitu tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan menjelaskan bahwa dasar penyediaan sarana pendidikan adalah untuk melayani setiap unit administrasi pemerintahan baik yang informal (RT, RW) maupun yang formal (Kelurahan, Kecamatan), dan bukan didasarkan semata-mata pada jumlah penduduk yang akan dilayani oleh sarana tersebut.

Dasar dalam penyediaan sarana pendidikan ini mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Tentunya hal ini dapat 26 terkait dengan bentuk grup bangunan/blok yang nantinya terbentuk sesuai konteks lingkungannya. Sedangkan penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.

Perencanaan sarana pendidikan harus didasarkan pada tujuan pendidikan yang akan dicapai, dimana sarana pendidikan dan pembelajaran ini akan menyediakan ruang belajar harus memungkinkan siswa untuk dapat mengembangkan pengetahuan, keterampilan, serta sikap secara optimal. Oleh karena itu dalam merencanakan sarana pendidikan harus memperhatikan:

- Berapa jumlah anak yang memerlukan fasilitas ini pada area perencanaan,
- Optimasi daya tampung dengan satu shift,
- Efisiensi dan efektifitas kemungkinan pemakaian ruang belajar secara terpadu,
- Pemakaian sarana dan prasarana pendukung,
- Keserasian dan keselarasan dengan konteks setempat terutama dengan berbagai jenis sarana lingkungan lainnya.

Sarana pendidikan yang diuraikan dalam standar ini hanya menyangkut bidang pendidikan yang bersifat formal/umum, yaitu tingkat dasar (SD/MI); tingkat menengah (SLTP/MTs dan SMU). Adapun penggolongan jenis sarana pendidikan dan pembelajaran ini meliputi:

- Sekolah Dasar (SD), yang merupakan bentuk satuan pendidikan dasar yang menyelenggarakan program enam tahun,
- Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP), yang merupakan bentuk satuan pendidikan dasar yang menyelenggarakan program tiga tahun sesudah sekolah dasar (SD),
- Sekolah Menengah Umum (SMU), yang merupakan pendidikan yang menyelenggarakan program pendidikan menengah mengutamakan perluasan pengetahuan dan peningkatan keterampilan siswa untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang pendidikan tinggi,
- Sarana pembelajaran lain yang dapat berupa taman bacaan ataupun perpustakaan umum lingkungan, yang dibutuhkan di suatu lingkungan perumahan sebagai sarana untuk meningkatkan minat membaca, menambah ilmu pengetahuan, rekreasi serta sarana penunjang Pendidikan.

Tabel 2. 1 Kebutuhan Sarana Pendidikan dan Pembelajaran

No	Jenis Sarana	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan per satuan Saraana		Standar (m/jiwa)	Kriteria	
			Luas lantai Min (m)	Luas Lahan Min (m)		Radius Pencapaian	Lokasi penyesuaian
2	Sekolah Dasar	1.600	633	2.000		1.000 m	Ditengah kelompok warga. Tidak menyebrang jalan raya. Bergabung dengan taman sehingga menjadi pengelompokan kegiatan.
3	SLTP	4.800	2.282	9.000		1.000 m	Dapat dijangkau
4	SMU	4.800	3.835	12.500		3.000 m	dengan kendaraan umum. Disatukan dengan lapangan olahraga. Tidak selalu harus dipusat lingkungan.

Sumber : SNI-03-1733-2004

2.7 Jangkauan Aksesibilitas

Dasar pertimbangan dalam perencanaan infrastruktur jaringan pejalan kaki di kawasan perkotaan meliputi beberapa aspek, salah satunya adalah karakteristik pejalan kaki. Beberapa karakteristik pejalan kaki mempengaruhi tingkat pelayanan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, yang menjadi landasan dalam perencanaan tersebut. Karakteristik fisik pejalan kaki

dipengaruhi oleh dimensi tubuh dan daya gerak, yang digunakan untuk menentukan kebutuhan ruang bagi pergerakan manusia normal (Permenpu, 2014). Kemampuan fisik pejalan kaki terkait dengan jarak yang dapat ditempuh. Faktor-faktor yang mempengaruhi jarak berjalan kaki antara lain:

- **Motif:** Motif yang kuat dapat membuat seseorang berjalan lebih lama atau lebih jauh. Misalnya, motif rekreasi biasanya memiliki jarak yang lebih pendek, sementara motif berbelanja bisa membuat seseorang berjalan hingga lebih dari 2 jam dan menempuh jarak hingga 2,5 km tanpa disadari.
- **Kenyamanan:** Kenyamanan dipengaruhi oleh faktor cuaca dan jenis aktivitas. Misalnya, cuaca buruk dapat mengurangi keinginan untuk berjalan kaki. Di Indonesia, cuaca panas membuat orang hanya ingin berjalan sejauh 400 meter, dan ketika berbelanja sambil membawa barang, jarak yang diinginkan tidak lebih dari 300 meter.
- **Ketersediaan fasilitas kendaraan umum:** Fasilitas kendaraan umum yang memadai dan tersebar merata dapat mendorong orang untuk berjalan lebih jauh dibandingkan dengan ketika fasilitas tersebut tidak tersedia secara merata.
- **Pola guna lahan dan kegiatan:** Berjalan di pusat perbelanjaan dapat terasa menyenangkan hingga jarak 500 meter. Lebih dari itu, diperlukan fasilitas tambahan seperti tempat duduk atau kios makanan/minuman untuk mengurangi kelelahan.

Menurut SNI-03-1733-2004 terdapat asumsi dasar lingkungan perumahan yang mencantumkan jarak ideal pejalan kaki sebagai berikut:

- Jumlah penghuni rumah rata-rata : 5 jiwa
- Kecepatan rata-rata pejalan kaki : 4.000 m / jam
- Jarak ideal jangkauan pejalan kaki : 400 m

2.8 Penelitian Terkait

Pada review jurnal penelitian mengenai analisis keterjangkauan dan pola persebaran SMA/MA Negeri di Kabupaten Banyuwangi menggunakan analisis *buffering* dan *nearest neighbor* pada aplikasi q-gis, peneliti melakukan penelitian ini menggunakan metode dekriptif dengan pendekatan kuantitatif untuk mengetahui keterjangkauan dan pola persebaran fasilitas pendidikan di kabupaten Banyuwangi dengan analisis *Buffering* dan *Nearest Neighbor* pada q-gis dengan 21

titik lokasi SMA/MA. Hasil akhir analisis keterjangkauan SMA/MA di Kabupaten Banyuwangi sebanyak 21 titik lokasi SMA/MA sebesar 46,65% wilayah pemukiman mampu menjangkau lokasi SMA/MA dan 64,35% wilayah pemukiman tidak terjangkau lokasi SMA/MA, dan analisis persebaran lokasi SMA/MA tergolong dalam klasifikasi pola persebaran acak dilihat dari skor Nearest Neighbor Index sebesar 0,93 dari 21 titik lokasi SMA/MA. Pola persebaran cenderung kurang merata ke seluruh wilayah dan terkonsentrasi pada wilayah padat penduduk.

Review jurnal selanjutnya mengenai pola persebaran dan keterjangkauan lokasi sekolah terhadap pemukiman dengan menggunakan sistem informasi geografi Kecamatan Batagua Kabupaten Buton Selatan, peneliti melakukan penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif dan evaluatif untuk mengidentifikasi pola persebaran dan keterjangkauan lokasi sekolah terhadap pemukiman, dengan menggunakan analisis tetangga terdekat, buffer dan aplikasi arc gis. Hasil akhir dari penelitian ini bahwa pola persebaran Lokasi Sekolah di Kecamatan Batauga dihitung dengan menggunakan analisis tetangga terdekat (Analysis Nearest Nighbour) diperoleh nilai $T = 0,26369$, pola spasial persebaran Lokasi Sekolah di Kecamatan Batauga adalah tersebar Mengelompok (Cluster pattern). Fasilitas pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP/MTs) hanya mampu melayani 75% Desa. Sedangkan Desa/Kelurahan yang belum terlayani Fasilitas pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP/MTs) yaitu Desa Masiri, Desa Laompo dan Desa Lampanairi. Sementara untuk Sekolah Menengah Atas (SMA) 91,6% telah melayani keseluruhan Desa/Kelurahan di Kecamatan Batuga. Adapun yang belum terjangkau oleh fasilitas pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) adalah Desa Mologina.

Selanjutnya pada review jurnal kajian pola persebaran pemukiman di Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo, peneliti ini melakukan penelitian dengan metode kuantitatif dengan teknik pengumpulan data primer dan sekunder dan analisis tetangga terdekat. Hasil akhir dari penelitian ini menunjukkan faktor kependudukan yang terdiri dari pertumbuhan penduduk dan kepadatan penduduk merupakan faktor yang menyebabkan terbentuknya pola persebaran permukiman mengelompok dan acak di Kecamatan Kartasura. Sedangkan faktor lainnya, seperti topografi (kemiringan lahan dan ketinggian lahan) serta infrastruktur (tingkat pelayanan sarana dan prasarana) tidak berpengaruh terhadap pola persebaran permukiman. Semakin cepat laju pertumbuhan penduduk, maka pola yang terbentuk memiliki kecenderungan mengelompok.

Semakin tinggi tingkat kepadatan penduduk, maka pola yang terbentuk memiliki kecenderungan acak.