

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan landasan teori atau tinjauan pustaka, berisikan tentang kajian teoritis, penjelasan teori, metode penelitian dan kerangka analisis yang berhubungan dengan penelitian yang diteliti.

2.1 Pola Persebaran Perumahan

2.1.1 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.(Yudohusodo, 1991 :1)

Asas dari penataan perumahan dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup. Tujuan dari penataan perumahan dan permukiman untuk :

- a) Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b) Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- c) Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.

- d) Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang - bidang lainnya.

2.1.2 Jenis-Jenis Perumahan Berdasarkan Sifatnya

Perumahan sejatinya tidak hanya satu jenis, melainkan beragam atau bermacam – macam, ada yang di bentuk oleh pemerintah/pengembang, ada juga yang terbangun dengan seiring berjalannya waktu sendiri, seperti masyarakat yang sembarang membangun. Jenis-jenis perumahan berdasarkan sifatnya:

a. Perumahan/perkampungan tradisional

Perkampungan seperti ini biasanya penduduk atau masyarakatnya masih memegang teguh tradisi lama. Kepercayaan, kebudayaan dan kebiasaan nenek moyangnya secara turun temurun dianutnya secara kuat. Tidak mau menerima perubahan-perubahan dari luar walaupun dalam keadaan zaman telah berkembang dengan pesat. Kebiasaan-kebiasaan hidup secara tradisional yang sulit untuk diubah inilah yang akan membawa dampak terhadap kesehatan seperti kebiasaan minum air tanpa dimasak terlebih dahulu, buang sampah dan air limbah di sembarang tempat sehingga terdapat genangan kotor yang mengakibatkan mudah berjangkitnya penyakit menular.

b. Perkampungan darurat

Jenis perkampungan ini biasanya bersifat sementara (darurat) dan timbulnya perkampungan ini karena adanya bencana alam. Untuk menyelamatkan penduduk dari bahaya banjir maka dibuatkan perkampungan darurat pada daerah/lokasi yang bebas dari banjir. Mereka yang rumahnya terkena banjir untuk sementara ditempatkan di perkampungan ini untuk mendapatkan pertolongan bantuan dan makanan pakaian dan obat-obatan. Begitu pula ada bencana lainnya seperti adanya gunung berapi yang meletus dan lain-lain. Daerah pemukiman ini bersifat darurat tidak terencana dan biasanya kurang fasilitas sanitasi lingkungan sehingga kemungkinan penularan penyakit akan mudah terjadi.

c. Perkampungan kumuh (slum area)

Jenis perumahan ini biasanya timbul akibat adanya urbanisasi yaitu perpindahan penduduk dari kampung (pedesaan) ke kota. Umumnya ingin mencari kehidupan yang lebih baik, mereka bekerja di toko-toko, di restoran-restoran, sebagai

pelayan dan lain lain. sulitnya mencari kerja di kota akibat sangat banyak pencari kerja, sedang tempat bekerja terbatas, maka banyak diantara mereka menjadi orang gelandangan, Di kota umumnya sulit mendapatkan tempat tinggal yang layak hal ini karena tidak terjangkau oleh penghasilan (upah kerja) yang mereka dapatkan setiap hari, akhirnya mereka membuat gubuk-gubuk sementara (gubuk liar).

d. Perumahan transmigrasi

Jenis perumahan semacam ini di rencanakan oleh pemerintah yaitu suatu daerah perumahan yang digunakan untuk tempat penampungan penduduk yang dipindahkan (ditransmigrasikan) dari suatu daerah yang padat penduduknya ke daerah yang jarang/kurang penduduknya tapi luas daerahnya (untuk tanah garapan bertani bercocok tanam dan lain lain) disamping itu jenis perumahan merupakan tempat perumahan bagi orang - orang (penduduk) yang di transmigrasikan akibat di tempat aslinya sering dilanda banjir atau sering mendapat gangguan dari kegiatan gunung berapi. Di tempat ini mereka telah disediakan rumah, dan tanah garapan untuk bertani (bercocok tanam) oleh pemerintah dan diharapkan mereka nasibnya atau penghidupannya akan lebih baik jika dibandingkan dengan kehidupan di daerah aslinya.

e. Perkampungan untuk kelompok-kelompok khusus

Perkampungan seperti ini biasanya dibangun oleh pemerintah dan diperuntukkan bagi orang - orang atau kelompok - kelompok orang yang sedang menjalankan tugas tertentu yang telah direncanakan. Penghuninya atau orang orang yang menempatnya biasanya bertempat tinggal untuk sementara, selama yang bersangkutan masih bisa menjalankan tugas. setelah cukup selesai maka mereka akan kembali ke tempat/daerah asal masing masing. contohnya adalah perkampungan atlet (peserta olah raga pekan olahraga nasional) Perkampungan haji, perkampungan pekerja (pekerja proyek besar, proyek pembangunan bendungan, perkampungan perkemahan pramuka dan lain lain.

f. Perumahan baru

Perumahan semacam ini direncanakan pemerintah dan bekerja sama dengan pihak swasta. Pembangunan tempat perumahan ini biasanya dilokasi yang sesuai untuk suatu pemukiman (kawasan perumahan), di tempat ini biasanya keadaan

kesehatan lingkungan cukup baik, ada listrik, tersedianya sumber air bersih, baik berupa sumur pompa tangan (sumur bor) atau pun air PAM/PDAM, sistem pembuangan kotoran dan iari kotornya direncanakan secara baik, begitu pula cara pembuangan sampahnya di koordinir dan diatur secara baik. Selain itu ditempat ini biasanya dilengkapi dengan gedung-gedung sekolah (SD, SMP, dll) yang dibangun dekat dengan tempat tempat pelayanan masyarakat seperti poskesdes/puskesmas, pos keamanan kantor pos, pasar dan lain lain. Jenis pemukiman seperti ini biasanya dibangun dan diperuntukkan bagi penduduk masyarakat yang berpenghasilan menengah keatas. Rumah - rumah tersebut dapat dibeli dengan cara di cicil bulanan atau bahkan ada pula yang dibangun khusus untuk disewakan. contoh pemukiman seperti ini adalah perumahan IKPR-BTN yang pada saat sekarang sudah banyak dibangun sampai ke daerah yang sulit untuk mendapatkan tanah yang luas untuk perumahan, tetapi kebutuhan akan perumahan cukup banyak, maka pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta membangun rumah tipe susun atau rumah susun (rumah bertingkat) seperti terdapat di kota DKI Jakarta. Rumah rumah seperti ini ada yang dapat dibeli secara cicilan atau disewa secara bulanan.

2.1.3 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 perumahan membicarakan persebaran perumahan dengan kata lain pola perumahan secara umum merupakan persebaran perumahan. (Dwi Ari dan Antariksa, 2005)

Ritohardoyo (1989) menjelaskan bahwa perumahan memiliki persebaran dan pola perumahan yang berkaitan erat. Persebaran perumahan didefinisikan sebagai

ada tidaknya perumahan di suatu wilayah atau persebaran perumahan diartikan sebagai lokasi perumahan tersebut. Sedangkan pola perumahan merupakan sifat dari persebaran perumahan tersebut. Pengertian lain, pola perumahan atau disebut dengan settlement type didefinisikan sebagai persebaran rumah yang membentuk pola tertentu. (Bintarto, 1977) Beberapa pakar menjelaskan mengenai pola perumahan pada umumnya terbagi atas dua jenis yaitu pola perumahan menyebar dan pola perumahan mengelompok atau terpusat. Jayadinata (1999) menyebutkan bahwa pola perumahan yang terbentuk umumnya hanya dua, yaitu ;

1) Pola Perumahan Memusat

Dijelaskan bahwa pengertian dari pola perumahan memusat ialah perumahan mengelompok yang terdiri dari beberapa kumpulan rumah menjadi satu lingkungan. Jayadinata menyebutkan bahwa rumah mengelompok dengan jumlah yang sedikit atau kecil disebut dengan hamlet dan rumah mengelompok dalam jumlah yang agak besar (40 rumah atau lebih) disebut dengan village. Umumnya daerah di Indonesia lebih sering ditemukan dengan menggunakan pola yang memusat karena faktor kerjasama antar masyarakat tinggi, khususnya masyarakat pedesaan.

2) Pola Perumahan Menyebar

Pola ini merupakan pola dengan kondisi perumahan yang tersebar berjauhan satu dengan yang lainnya. Biasanya banyak ditemukan pada daerah pertanian di negara luar seperti Eropa Barat, Australia, Amerika Serikat, Kanada, dan lain lain. Pendapat serupa dikemukakan oleh Misra (dalam Bintarto, 1977) bahwa pola perumahan dapat dibagi menjadi dua, yaitu : 1) *Compact Settlement* merupakan sekelompok rumah atau tempat tinggal yang tersusun secara mengelompok. 2) *Fragmented Settlement* merupakan sekelompok tempat tinggal yang tersusun secara terpencar atau tersebar. Dalam penjelasan ini, Bintarto menambahkan bahwa perumahan pedesaan yang terdapat di Indonesia umumnya bersifat mengelompok, kecuali daerah karst. Perumahan di daerah karst secara umum bersifat menyebar karena adanya pengaruh topografi. Secara kuantitatif Hagget (dalam Ritohardoyo, 1989) mengemukakan pendapatnya mengenai pola perumahan yang dapat dihitung. Analisis tersebut

dinamakan dengan analisis tetangga terdekat. Hasil dari perhitungan tersebut, dapat membagi pola perumahan ke dalam tiga bagian yaitu:

a. Pola Uniform (Seragam)

Pola ini menjelaskan bahwa perumahan yang terbentuk pada suatu wilayah tersebar dengan sifat/ jarak yang teratur.

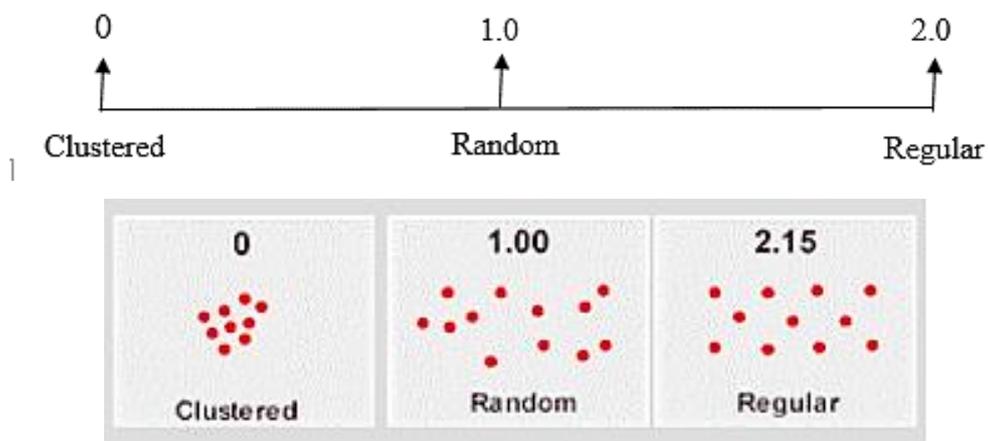
b. Pola Random (Acak)

Pola random menandakan perumahan yang terbentuk memiliki penyebaran yang tidak teratur, jarak yang berbeda antara satu perumahan dengan perumahan lainnya.

c. Pola Clustered (Mengelompok)

Pola clustered menggambarkan pola perumahan yang membentuk kelompok-kelompok dalam skala yang besar.

Untuk mengetahui pola penyebaran perumahan 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).



Gambar 2.1

Pola Analisis Tetangga Terdekat

Formula untuk perhitungan nilai indeks:

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

Keterangan:

- R_n : Nilai *nearest neighbor*
D(Obs) : rata-rata jarak hasil observasi *nearest neighbor*
a : luas wilayah
n : jumlah point (lokasi)

2.1.4 Teori Lokasi Persebaran Perumahan

Pengertian perumahan sebagai suatu hasil atau sesuatu yang telah terbentuk dari proses masyarakat untuk memilih tempat tinggalnya (Ritohardoyo, 1989) menjelaskan bahwa di dalam pengertian tersebut terdapat kandungan pemilihan lokasi perumahannya. Sedangkan pola perumahan untuk setiap wilayah memiliki karakteristik yang berbeda-beda yang diakibatkan oleh faktor pembentuknya. Jika ditarik kesimpulan bahwa keragaman pola perumahan tersebut diperoleh dari faktor pembentuk yang didasari oleh pemilihan masyarakat terhadap tempat tinggalnya. Teori lokasi perumahann merupakan teori yang menjelaskan mengenai kriteria – kriteria pemilihan lokasi untuk memilih tempat tinggal. Manusia memiliki preferensi tersendiri di dalam menentukan lokasi untuk permukimannya. Faktor – faktor yang menentukan dalam pemilihan tempat tinggal.(Purbosari, 2012), yaitu:

- 1) Aksesibilitas berupa kemudahan transportasi dan jarak menuju pusat kota.
- 2) Lingkungan Sosial dan fisik yang memberikan kenyamanan kepada penghuni baik. Seperti dari sosial memiliki komunitas yang menyenangkan untuk berinteraksi. Sedangkan lingkungan fisik seperti kebisingan dan polusi dalam tingkat minimal.
- 3) Kemudahan untuk mengakses lapangan pekerjaan, dimana letak tempat tinggal berlokasi pada wilayah dengan tingkat peluang kerja yang tinggi.
- 4) Tingkat pelayanan, dalam hal ini kelengkapan sarana prasarana yang terdapat pada lokasi tempat tinggal

Faktor yang mempengaruhi individu dalam memilih tempat tinggal. Faktor-faktor tersebut hampir sama seperti yang dijabarkan oleh Drabkin, yaitu ;

- 1) Aksesibilitas menuju pusat kota yang, sarana pendidikan, jalan raya utama, rekreasi.
- 2) Kondisi fisik dan lingkungan permukiman seperti kondisi jalan, pedestrian dan ketenangan
- 3) Fasilitas dan pelayanan, seperti adanya utilitas dengan kualitas yang baik, sarana pendidikan, polisi dan pemadam kebakaran.
- 4) Lingkungan sosial seperti strata masyarakat, kecenderungan sosial ekonomi, etnis atau suku, dan demografi.
- 5) Karakteristik site rumah seperti luas tanah, luas bangunan, dan lain lain. Hal lain diungkapkan oleh Ferdha Agisyanto, dkk dalam menentukan preferensi permukiman baru untuk masyarakat rawan bencana Gunung Api Kelud.

Masyarakat rawan bencana tersebut memiliki preferensi lokasi untuk memilih tempat tinggalnya yang baru dengan kriteria ;

- 1) Kemudahan Aksesibilitas
Aksesibilitas yang mudah menjadi salah satu pertimbangan warga di dalam memilih lokasi tempat tinggal yang baru.
- 2) Jarak Menuju Lokasi Tempat Kerja
Kedekatan perumahan baru dengan lokasi kerja menjadi pertimbangan pemilihan lokasi perumahan. Hal ini terbukti dengan sebagian besar korban bencana memiliki lokasi pekerjaan yang berada disekitar tempat tinggal.
- 3) Kelengkapan Sarana Prasarana
Kelengkapan sarana prasarana menjadi dasar pertimbangan yang besar di dalam memilih lokasi perumahan baru.
- 4) Tingkat pendapatan
Kemampuan finansial masyarakat berpengaruh terhadap pemilihan tempat tinggal yang baru.

Bintarto dan Surastopo Hadisumarno, (1979) mengatakan bahwa pola perumahan dan agihan perumahan memiliki hubungan yang sangat erat. Agihan perumahan membicarakan hal dimana terdapat perumahan, dan dimana tidak terdapat dalam suatu wilayah, atau dengan pernyataan lain agihan perumahan

membicarakan tentang lokasi perumahan. Pola perumahan membicarakan sifat agihan perumahan, atau susunan agihan perumahan. Pola perumahan ini sangat berbeda dengan pengertian pola perumahan yang bertipe atau corak cara pemindahan penduduk dari suatu tempat daerah ke daerah lain, yang mencakup proses kegiatan penempatan penduduk atau pemindahan penduduk dari perumahan asal ke perumahan baru.

- a. Pola persebaran seragam, jika jarak satu lokasi dengan lokasi lain relatif sama.
- b. Pola persebaran mengelompok, jika jarak antar lokasi satu dengan lain berdekatan dan cenderung mengelompok pada tempat – tempat tertentu.
- c. Pola persebaran acak, jika jarak antar lokasi yang lain tidak teratur.

Dwi Ari dan Antariksa (2005) membagi kategori pola perumahan berdasarkan bentuknya yang terbagi menjadi beberapa bagian, antara lain :

- a. Pola perumahan bentuk memanjang, terdiri dari memanjang sungai, jalan dan garis pantai
- b. Pola perumahan bentuk melingkar.
- c. Pola perumahan bentuk persegi panjang
- d. Pola perumahan bentuk kubus.

Menurut Daljoeni (1991) ada tiga jenis konsep ruang : a. Absolut : disitu ruang mewujudkan suatu hal (keberadaan) yang pada dirinya bersifat khas fisis dan benar-benar empiris. b. Nisbi (relatif) : disitu ruang sekedar mewujudkan suatu relasi antara peristiwa-peristiwa dan aspek-aspek dari peristiwanya, sehingga terkait oleh waktu dan proses. c. Relasional : disitu ruang berisi dan mencerminkan dirinya sendiri berupa hubungannya dengan obyek-obyek lain. Menurut Sumaatmaja (1988) ada tiga jenis analisis keruangan yaitu :

- a. Analisis lokasi

Lokasi dalam ruang, dapat dibedakan antara lokasi absolut dengan lokasi relatif. Lokasi absolut suatu tempat atau suatu wilayah, yaitu lokasi yang berkenaan dengan posisinya menurut garis lintang dan garis bujur atau berdasar jaringan-jaringan derajat. Lokasi absolut suatu tempat atau suatu wilayah, dapat dibaca pada peta. Lokasi relatif suatu tempat atau suatu wilayah, yaitu lokasi tempat atau wilayah yang bersangkutan berkenaan dengan hubungan tempat atau wilayah itu dengan faktor alam atau faktor budaya yang ada disekitarnya. Jadi

lokasi relatif ini ditinjau dari posisi suatu tempat atau suatu wilayah terhadap kondisi wilayah-wilayah yang ada disekitarnya.

b. Analisis penyebaran

Untuk mengevaluasi penyebaran keruangan gejala geografi, pada sub-pasal ini akan diketengahkan dua konsep. Konsep pertama adalah analisis tetangga terdekat dan yang kedua analisis varian distribusi keruangan.

c. Analisis interaksi dan difusi keruangan

Interaksi dan difusi keruangan ini tidak hanya terbatas kepada gerak pindah dari manusianya, melainkan juga menyangkut barang dan berita yang menyertai tingkah laku manusia.

2.1.5 Faktor Pembentukan Perumahan dan Pola Persebaran Perumahan

Penghuni perumahan dalam melakukan berbagai kegiatan dipengaruhi oleh kondisi sosial, ekonomi dan budayanya. Unsur tersebut yang akan mempengaruhi faktor-faktor yang menjadi landasan perkembangan perumahan. (Sumaatmadja, 1993) antara lain :

a. Faktor fisik alamiah

Faktor fisik akan mempengaruhi perkembangan perumahan karena keberadaan rumah dan permukiman tidak akan lepas dari kondisi lahan yang ditempatinya, meliputi keadaan tanah, keadaan hidrografi, iklim, morfologi, sumber daya alam. Faktor-faktor ini membentuk pola perluasan perumahan dan bentuk perumahannya.

b. Faktor sosial

Karakter dan kondisi sosial penduduk dipengaruhi oleh lingkungan disekitarnya. Penduduk perkampungan memiliki rasa kebersamaan cukup tinggi.

c. Faktor budaya

Pola hidup yang menjadi kebiasaan di kampung-kampung yang masih terbawa dalam lingkungan kehidupan kota diantaranya dalam menjaga kesehatan lingkungan dan kebersihan.

d. Faktor ekonomi

Kemampuan penduduk untuk memiliki tempat tinggal dipengaruhi oleh harga lahan, kemampuan daya beli, lapangan penghidupan dan transportasi.

e. Faktor politis

Kondisi politis suatu negara mempengaruhi pertumbuhan perumahan karena keadaan pemerintahan dan kenegaraan yang stabil dilengkapi dengan peraturan serta kebijaksanaan pemerintah akan menciptakan suasana yang aman dan situasi menguntungkan untuk membangun.

Pola perumahan dapat terbagi ke dalam dua pola yaitu menyebar dan mengelompok. Beberapa pakar menjelaskan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan adanya perbedaan pola tersebut. Bintarto (1977) menjelaskan permukiman memusat dan permukiman mengelompok dapat terbagi karena adanya faktor sebagai berikut :

1) Kesuburan Tanah

Pengaruh kesuburan tanah dalam pembentukan pola terlihat pada tanah –tanah yang subur, masyarakat akan cenderung berkelompok. Sedangkan pada tanah – yang tidak subur, masyarakat akan menyebar dan mencari tanah yang sekiranya subur, atau dapat ditanami tanaman.

2) Topografi

Topografi atau kontur alam secara jelas membentuk pola permukiman atau persebaran permukiman. Pada topografi yang datar, masyarakat tidak perlu memilih lagi tempat –tempat yang dapat dijadikan lokasi tempat tinggal, karena topografi yang mendukung untuk pembangunan di segala titik. Sehingga pola yang terjadi adalah permukiman masyarakat yang mengelompok. Sedangkan pada topografi yang buruk, masyarakat hanya akan bertempat tinggal pada kawasan yang dapat dilakukan pembangunan tempat tinggal. Sehingga kondisi yang demikian akan membuat permukiman masyarakat tersebar.

3) Keberadaan Sumber air.

Menurut Bintarto keberadaan sumber air, dalam hal ini disebutkan keberadaan air tanah memberikan pengaruh terhadap pola permukiman. Lebih lanjut dijelaskan pada wilayah –wilayah yang permukaan air tanahnya dangkal akan cenderung berpola menyebar karena dapat membangun sumur dimana–mana. Sedangkan pada permukaan air tanah yang dalam, permukiman cenderung mengelompok karena terjadi kesulitan dalam membuat sumur. Sehingga sumur menjadi pusat dari permukiman yang terbentuk. Jika diambil kesimpulan bahwa

keberadaan air dan kemudahan mendapatkannya untuk melangsungkan kehidupan sehari-hari baik kebutuhan pribadi ataupun kebutuhan untuk pertanian menjadi salah satu faktor yang berpengaruh dalam persebaran permukiman.

4) Kebutuhan akan keamanan

Ketika kondisi suatu daerah berada dalam kondisi yang tidak atau kurang aman, masyarakat akan cenderung mengelompok untuk mempertahankan diri. Akan tetapi ketika kondisi suatu daerah sudah dirasa aman, faktor keamanan bukan lagi menjadi alasan masyarakat untuk bertempat tinggal secara mengelompok

Pakar lain, seperti (Ritohardoyo, 1989) mengemukakan pendapat mengenai faktor yang membentuk pola perumahan, yaitu :

1) Ketersediaan Air

ketersediaan air yang dapat diperoleh dengan mudah akan membentuk permukiman yang menyebar. Sedangkan lokasi tempat tinggal yang kesulitan untuk mendapatkan air akan bergotong royong untuk mendapatkan air dan memanfaatkan air secara bersama-sama. Sehingga terbentuk pola yang mengelompok.

2) Kebutuhan Keamanan

Faktor keamanan mengakibatkan masyarakat berpola mengelompok. Kebutuhan akan keamanan dimulai sejak zaman dahulu, dimana kondisi masih rawan akan binatang buas atau peperangan antar suku. Sehingga masyarakat memilih untuk tinggal berkelompok.

3) Ikatan Kesukuan dan Kekeluargaan

Kondisi dimana masyarakat yang masih mementingkan tingkat kekeluargaan atau kesukuan biasanya cenderung menghasilkan pola mengelompok, yaitu dimana dia sangat loyal dan bergantung pada keluarga atau sukunya. Sedangkan pada kondisi dimana tingkat kekeluargaan atau kesukuan tidak begitu tinggi, masyarakat akan cenderung berpola tersebar.

4) Topografi (Bentang Alam)

Daerah-daerah yang memiliki kontur tidak rata seperti bukit atau gunung akan berpola secara tersebar

5) Ekonomi Pedesaan / Mata Pencaharian

Faktor ini terhadap pola permukiman memiliki pengaruh, masyarakat yang memiliki jenis pekerjaan sebagai peternak akan berpola secara menyebar. (Ritohardoyo,1989). Selain itu dominasi petani yang lebih memilih untuk bekerja di dekat lahan garapannya atau petani dengan petak pertanian besar juga akan menimbulkan perumahan menyebar. Sedangkan pertanian yang membentuk pola perumahan mengelompok merupakan tipe pertanian dengan petak – petak pertanian kecil. (Jayadinata, 1999).

6) Sistem Waris

Ada kemungkinan masyarakat berpola mengelompok adalah karena tempat tinggal tersebut merupakan warisan orang tua yang harus tetap dipertahankan.

7) Politik, Agama dan atau Ideologi

Faktor politik , agama atau ideologi dapat menentukan pembentukan pola memusat, karena masyarakat akan lebih nyaman tinggal secara berkelompok apabila memiliki pandangan yang sama. Pandangan yang sama akan memberikan cara berkehidupan atau mempunyai aturan –aturan yang sama sehingga masyarakat akan lebih mudah beradaptasi dengan lingkungannya. Sebaliknya jika faktor politik, agama ataupun ideologi tidak terlalu penting, perumahan masyarakat yang terbentuk bisa berbentuk tersebar.

8) Campur Tangan Pemerintah

Faktor penentu lain yang mempengaruhi pembentukan pola perumahan ialah campur tangan pemerintah. Intervensi pemerintah pada suatu wilayah dapat menjadikan perumahan tersebut terletak secara berpencar atau berkelompok dengan maksud untuk mendapatkan kondisi perumahan yang lebih baik.

9) Faktor fisik dalam penemuannya,

Pola perumahan dari segi fisik dipengaruhi oleh relief (bentang alam); sumber air; jalur drainase; dan tanah.

10) Faktor sosial ekonomi.

sedangkan dari segi sosial ekonomi faktor yang berpengaruh adalah penggunaan lahan, sistem rotasi tanaman, transportasi dan kepadatan penduduk

11) Faktor sejarah dan budaya

Faktor ini menjelaskan mengenai sejarah terbentuknya perumahan dan budaya setempat (kebiasaan penduduk), seperti migrasi atau kerjasama dapat mempengaruhi pola perumahan (Ritohardoyo, 1989) memberikan pandangan yang hampir sama mengenai faktor yang membentuk pola perumahan. Hasil penelitiannya menyebutkan bahwa faktor yang berpengaruh terbagi ke dalam tigakelompok, yaitu:

- a. faktor fisik dalam penemuannya,
pola permukiman dari segi fisik dipengaruhi oleh relief (bentang alam); sumber air; jalur drainase; dan tanah.
- b. faktor sosial ekonomi.
sedangkan dari segi social ekonomi faktor yang berpengaruh adalah penggunaan lahan, sistem rotasi tanaman, transportasi dan kepadatan penduduk.
- c. faktor sejarah dan budaya
faktor ini menjelaskan mengenai sejarah terbentuknya perumahan dan budaya setempat (kebiasaan penduduk), seperti migrasi atau kerjasama.

Sedangkan pola perumahan yang terbagi dalam perumahan tersebar dan mengelompok terbentuk karena dipengaruhi oleh topografi, kesuburan tanah, curah hujan, kerjasama, ikatan sosial ekonomi, agama, keamanan, tipe pertanian, ketersediaan air, kasta, lokasi industri dan mineral (Ritohardoyo 1989). Hasil penelitian lain, yaitu Martono mengemukakan tentang faktor spasial yang berpengaruh pada pembentukan pola perumahan di Lereng Barat dan Lereng Selatan Gunung Merapi. Berdasarkan penelitian tersebut, faktor topografi atau kelerengan mempengaruhi perbedaan pola perumahan di Lereng Merapi.

2.2 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan adalah segala macam campur tangan manusia baik secara permanen maupun siklis terhadap suatu kumpulan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan yang secara singkat disebut lahan dengan tujuan untuk 20 mencakup kebutuhan-kebutuhannya baik keadaan maupun spiritual atau keduanya (Malingreau,1978)

Perubahan penggunaan lahan adalah perubahan yang terjadi pada setiap penggunaan lahan (dalam ukuran luas) yang dilakukan penduduk sebagai individu dalam masyarakat maupun pihak lain terhadap suatu bentuk penggunaan lahan dengan maksud lebih mengintensifkan lahan untuk kepentingan sosial maupun ekonomi. (Undang-Undang No 5 Tahun 1960 pasal 6 “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”).

2.3 Perubahan Gunalahan Perkotaan

Perubahan gunalahan dapat didefinisikan bahwa kota adalah hasil kreasi manusia, kondisi fisik kota mencerminkan hasil olahan budaya yang bersangkutan. Selanjutnya bahwa peralihan ruang di tandai dengan berubahnya area persawahan (non – built up area) menjadi kawasan perumahan/permukiman, perdagangan dan jasa, pusat pengembangan pendidikan dan fasilitas perkotaan lainnya (built up area). (Koestoer 2001:5)

Charles Colby (1933), pertama kali mencetuskan ide tentang kekuatan – kekuatan dinamis yang mempengaruhi pola penggunaan lahan kota, oleh karena itu pola penggunaan lahan kota menjadi dinamis dan mengalami perubahan – perubahan. Penambahan dan pengurangan bangunan – bangunan, perubahan bangunan – bangunan, penambahan dan pengurangan fungsi – fungsi, perubahan jumlah penduduk, perubahan struktur penduduk, perubahan tuntutan masyarakat, perubahan nilai – nilai kehidupan dan aspek – aspek kehidupan (politik, sosial, ekonomi, budaya, teknologi, psikologi, religius, dan fisikal) dari waktu ke waktu telah menjadikan kota menjadi bersifat dinamis dalam artian selalu berubah dari waktu ke waktu, dan demikian pula dengan pola penggunaan lahannya.

2.4 Faktor Pembentukan Pola Persebaran Perumahan dan Perubahan Gunalahan

Persebaran perumahan dan perubahan gunalahan saling berkaitan karena tidak dapat di pisahkan, sama halnya dengan faktor – faktor yang mempengaruhi persebaran perumahan dan perubahan guna lahannya yang dimana saling berkaitan satu sama lain karena persebaran perumahan masih dalam bagian guna lahan, dan di bawah ini faktor pembentuk pola persebaran perumahan dan perubahan gunalahan menurut para ahli ;

Tabel 2.1

Faktor Pembentukan Pola Persebaran Perumahan dan Perubahan Gunalahan

(Ritohardoyo 1989)	Bintarto (1977)	Purbosari (2012)	Agisyanto,
Topografi (bentang alam)	Topografi	Tingkat Pelayanan Sarana Prasarana	Sarana Prasarana
Ketersediaan air		Akses menuju pusat kota mudah	Akses menuju pusat kota mudah
Politik, Agama, Ideologi		Lingkungan sosial	Lingkungan sosial
Sistem waris / Sejarah dan Budaya		Jarak Menuju Tempat Kerja Mudah	Jarak Menuju Tempat Kerja Mudah
Ikatan kekeluargaan		Karakteristik site rumah	
Kebutuhan keamanan	Kebutuhan keamanan	Keamanan dan Kenyamanan	Keamanan dan Kenyamanan
Mata pencaharian			Tingkat Pendapatan
Campur tangan pemerintah			
Tanah	Kesuburan tanah		
Jalur drainase			
Kepadatan penduduk			
Transportasi			

2.5 Hasil Penelitian Yang Relevan

Perbandingan penelitian dengan penelitian sejenis yang pernah dilaksanakan, dilakukan untuk membuktikan keaslian penelitian ini. Keaslian penelitian dapat dilihat dari materi yang dibahas lokasi penelitian maupun metode yang digunakan oleh penelitian terdahulu dapat dilihat pada tabel 2.4 Penelitian yang relevan.

Tabel 2.2 Penelitian yang relevan.

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
Nafiek I. 1999	Pola Persebaran Permukiman di Daerah Kabupaten Gunung Kidul Daerah Istimewa Yogyakarta Dengan Analisis Kuantitatif	Mengetahui pola persebaran permukiman dan mengetahui faktor-faktor geografis apa yang mempengaruhi pola persebaran permukiman di Kabupaten Gunung Kidul Pola Persebaran Permukiman di Daerah Kabupaten Gunung Kidul Daerah Istimewa Yogyakarta Dengan Analisis Kuantitatif	Survey dan Analisa data sekunder	Persebaran permukiman cukup bervariasi, pola mengelompok, mendekati acak hingga acak.

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
April N. 2006	Analisis Geografis Terhadap Pola Permukiman di Kecamatan Mojogedang Kabupaten Karanganyar	Mengetahui dan mengidentifikasi kondisi geografis dan mengetahui pola persebaran permukiman di Kecamatan Mojogedang.	Observasi dan Analisa data sekunder	Pola permukiman adalah random, faktor yang berpengaruh fisik : topografi, kondisi hidrologi, aksesibilitas. faktor sosial ekonomi dan kependudukan yang berpengaruh penduduk, jumlah fasilitas sosial ekonomi

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
Nuryani 2008	Analisis Pola Permukiman di Kecamatan Karanganyar Kabupateen Karanganyar	Mengetahui pola permukiman di daerah penelitian.-Mengetahui faktor fisik(kemiringan lereng dan ketinggian tempat, aksesibilitas) dan faktor kependudukan(kepadatan penduduk, luas lahan) yang berpengaruh terhadap pola permukiman di daerah penelitian.	Observasi dan Analisa data sekunder	(1)Distribusi pola permukiman di daerah penelitian adalah mengelompok hingga random dengan nilai T yaitu parameter tetangga terdekat adalah 0,13 - 1,25.(2) Faktor- fisik yang mempengaruhi pola permukiman adalah topografi yang terdiri dari kemiringan lereng, ketinggian tempat dan aksesibilitas dan faktor-faktor kependudukan yang berpengaruh terhadap pola permukiman adalah jumlah dan kepadatan penduduk yang ada di daerah penelitian.

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
Moch.Choirurrzi 2009	Pola Persebaran Permukiman di kecamatan Prambanan kabupaten Klaten tahun 2008	<ul style="list-style-type: none"> - Mengetahui pola persebaran permukiman di daerah penelitian. - Mengetahui distribusi pola persebaran permukiman di daerah penelitian. 	Observasi dan Analisa data sekunder	<p>(1). Pola permukiman di daerah penelitian adalah mengelompok, random dan seragam dengan nilai T, yaitu parameter tetangga terdekat adalah 0,60 - 2,2. (2). Distribusi pola persebaran permukiman di daerah penelitian adalah sebagai berikut : Desa yang mempunyai pola permukiman random adalah desa Kebondalem Kidul, Pereng, Kotesan, Sanggrahan, Kokosan Tlogo dan desa Randusari.</p>

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
Wisnu Pratama Moecthar	IDENTIFIKASI ALIH FUNGSI LAHAN DARI SEKTOR PERTANIAN KE SEKTOR JASA DAN PERDAGANGAN	<ul style="list-style-type: none"> -Teridentifikasinya alih fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang. -Mengetahui Presepsi Masyarakat terhadap alih fungsi lahan. -Mengetahui dampak yang di sebabkan oleh alih fungsi lahan di Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang. 	Observasi dan Analisa data sekunder	<p>Teridentifikasinya alih fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang</p> <p>Teridentifikasinya presepsi masyarakat terhadap alih fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Teluk Jambe Timur</p> <p>Teridentifikasinya dampak yang di sebabkan oleh alih fungsi lahan di Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang.</p>

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
Trigus Eko dan Sri Rahayu	Perubahan Penggunaan Lahan dan kesesuaiannya terhadap RDTR di wilayah Peri – Urban (Kecamatan Mlati)	Mengkaji perubahan guna lahan dan ketidaksesuaian pembangunan di lapangan dengan RDTR	Metode sekuensial, kualiatatif dan deskriptif	Hasil menunjukkan bahwa 10,32% guna lahan di Mlati berubah sepanjang kurun waktu tersebut, yang mengakibatkan hilangnya 290,67 acre area pertanian dengan 13,12% diantaranya berubah menjadi permukiman. Namun demikian, 65,9% dari guna lahan disana masih sesuai dengan dokumen perencanaan

