BAB I
PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran. Selain itu dibahas pula mengenai ruang lingkup penelitian yang meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, serta dipaparkan mengenai metodologi penelitian yang digunakan.

1.1. Latar Belakang

Kota tidak akan pernah lepas dari dua aspek penting yang saling mengisi yaitu aspek fisik sebagai wujud ruang dengan elemen-elemen pembentuk di dalamnya, serta aspek manusia sebagai subyek dan pengguna ruang kota (Soetomo, 2002). Perkembangan fisik kota merupakan konsekuensi dari peningkatan jumlah penduduk dan segala aktifitasnya di suatu wilayah kota. Peningkatan jumlah penduduk yang terjadi dapat disebabkan oleh pertumbuhan angka kelahiran dan pertambahan laju perpindahan penduduk dari desa ke kota yang tidak sesuai dengan angka kematian sehingga penduduk dalam suatu kota terus bertumbuh. Seiring meningkatnya aktifitas penduduk, maka permintaan atas lahan di kota juga semakin tinggi. Penduduk kota membutuhkan lahan untuk memenuhi segala aktifitasnya.

Meningkatnya permintaan kebutuhan lahan mengundang persoalan tersendiri karena lahan di kota bersifat tetap dan terbatas. Oleh karena itu pemenuhan kebutuhan lahan pada akhirnya mengarah ke pinggiran kota. Hal ini terutama banyak terjadi di negara-negara berkembang yang kemampuan ekonomi dan teknologinya masih terbatas untuk mengembangkan kota secara vertikal.

Gejala perembetan kota tersebut pada akhirnya mengubah wilayah alami menjadi wilayah dengan sifat kekotaan dan membawa perubahan terhadap banyak aspek di wilayah pinggiran. Perkembangan fisik kota cenderung mengalami perkembangan yang tidak terkendali (*unmanaged growth*) sehingga berpengaruh terhadap deteriorisasi lingkungan di suatu wilayah (Yunus, 2011). Meskipun latar belakang pertumbuhan setiap kota memiliki karakteristik beragam, namun implikasi keruangan yang ditimbulkannya mirip satu sama lain, yakni kecendrungan kompetisi penggunaan lahan di daerah pinggiran atau sekitar kota (Ritohardoyo, 2013). Salah satu contoh kebutuhan akan keruangan adalah

meningkatnya kebutuhan akan fasilitas perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia.

Menurut Febby Asteriani (2010) diketahui terdapat 11 variabel dalam pemilihan tempat tinggal, yaitu: aksesibilitas, kelengkapan prasarana, kondisi lingkungan, kondisi sosial ekonomi, kondisi fisik wilayah, kualitas perumahan, kependudukan, kelengkapan fasilitas perumahan, aspek teknis pelaksanaan, dan aspek kesehatan.

Berdasarkan latar belakang Kota Cimahi secara historis dan perkembangan, pada awalnya Kota Cimahi diarahkan untuk dapat berfungsi sebagai kota pendidikan militer, pusat perdagangan dan jasa, daerah industri serta pemukiman dan perumahan sekaligus wilayah penyangga Kota Bandung. Setelah mengalami perubahan status pemerintahan melalui undang-undang Nomor 9 Tahun 2001, dari Pemerintahan Kota Administratif menjadi Pemerintahan Daerah Kota Cimahi, pengelolaan pemerintahan beserta pengelolaan anggaran sepenuhnya menjadi wewenang dan tanggungjawab yang harus ditangani sendiri. Secara otomatis terjadi pula pemisahan beberapa alokasi aset, dana maupun pembebanan dari Pemda Kabupaten sebagai induk kota dengan Pemda Kota Cimahi. Dilihat dari fungsi kota dan letak geografis yang berbatasan langsung dengan Kota dan Kabupaten Bandung, Kota Cimahi memiliki peran dan posisi yang cukup strategis. Kondisi tersebut juga mendorong lajunya tingkat pertumbuhan kota yang menimbulkan berbagai permasalahan klasik, sebagaimana dialami oleh kota-kota yang tengah berkembang.

Permasalahan yang kini sedang dihadapi oleh Kota Ciamhi adalah, laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi terutama yang diakibatkan adanya urbanisasi dan pendatang ke Kota Cimahi. Dalam 5 tahun terakhir penduduk di Kota Cimahi meningkat sebesar 5,6% dari tahun 2011 hingga tahun 2015, pada tahun 2011 penduduk Kota Cimahi sebesar 553.592 jiwa dan pada tahun 2015 penduduk Kota Cimahi meningkat menjadi sebesar 586.580 jiwa, yang dimana laju pertumbuhan Kota Cimahi menempati urutan keempat dalam laju pertumbuhan penduduk kota-kota di Jawa Barat yaitu sebesar 0.019%. Peningkatan jumlah penduduk ini berikutnya akan berpengaruh terhadap pertambahan jumlah perumahan, berdasarkan Statistik Daerah Kota Cimahi

pengunaan lahan di Kota Cimahi dalam kurun waktu 2 tahun yaitu tahun 2013 hingga 2015 jumlah perumahan di Kota Cimahi tumbuh sebesar 10%, dimana pada tahun 2013 jumlah perumahan berdasarkan luas pengunaan lahan di Kota Cimahi sebesar 32% menjadi 42% pada tahun 2015 hal ini juga berarti jenis penggunaan lahan perumahan di Kota Cimahi merupakan jenis penggunaan lahan terbesar di Kota Cimahi. Selain jumlah perumahan pertumbuhan penduduk juga berpengaruh pada tingkat kepemilikan kendaraan bermotor di Kota Cimahi dimana pada kurun waktu lima tahun yaitu 2011 hingga tahun 2015 terjadi pertumbuhan kendaraan bermotor sebesar 29,70% di Kota Cimahi, dimana pada tahun 2011 terdapat sebesar 193.530 unit kendaraan bermotor untuk BPKB menurut cabang pelayanan di Jawa Barat sedangkan pada tahun 2015 sudah terdapat sebesar 275.282 unit kendaraan bermotor di Kota Cimahi. Pertumbuhan jumlah penduduk dan jumlah kendaraan di Kota Cimahi mengakibatkan meningkatnya mobilitas. Mobilitas yang terjadi di Kota Cimahi juga didukung oleh jaringan jalan dengan kondisi baik yang melebihi dari setengah jumlah jaringan jalan di Kota Cimahi, dan ketersediaan angkutan umum yang melayani hampir seluruh Kota Cimahi.

Sebagai salah satu faktor dalam perkembangan lahan dan perumahan aksesibilitas menjadi salah satu faktor yang cukup berpengaruh, lalu berada di tingkat manakah faktor aksesibilitas dalam faktor pemilhan perumahan pada Kota Cimahi.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka di dapat rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat kepentingan aksesibilitas dalam pemilihan tempat tinggal di Kota Cimahi?
2. Bagaimana kesenjangan antara persepsi dan preferensi penghuni perumahan di Kota Cimahi tentang aksesibilitas menuju berbagai lokasi aktifitas?
3. Bagaimana tingkat kepuasan aksesibilitas berdasarkan lokasi aktifitas di Kota Cimahi?

4. Bagaimana pemilihan moda yang digunakan untuk beraktifitas dilihat dari tingkat kepuasan terhadap aksesibilitas dan lokasi aktifitas?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan khusus dari penelitian ini adalah untuk memahami aksesibilitas sebagai salah satu faktor penentu dalam pemilihan lokasi tempat tinggal di Kota Cimahi. Adapun sasaran-sasaran untuk mencapai tujuan tersebut adalah:

1. Mengidentifikasi tingkat kepentingan aksesibilitas dalam pemilihan tempat tinggal di Kota Cimahi.
2. Mengidentifikasi kesenjangan antara persepsi dan preferensi penghuni perumahan di Kota Cimahi tentang aksesibilitas menuju berbagai lokasi aktifitas.
3. Mengidentifikasi tingkat kepuasan aksesibilitas berdasarkan lokasi aktifitas di Kota Cimahi.
4. Mengidentifikasi pemilihan moda yang digunakan untuk beraktifitas dilihat dari tingkat kepuasan terhadap aksesibilitas dan lokasi aktifitas.

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan tujuan dan sasaran penelitian yang ada, maka perlu dilakukan pembatasan ruang lingkup penelitian, baik dari sisi wilayah maupun materi. Hal ini dilakukan agar penelitian yang dilakukan tepat sasaran. Ruang lingkup penelitian ini dibagi menjadi dua aspek, yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

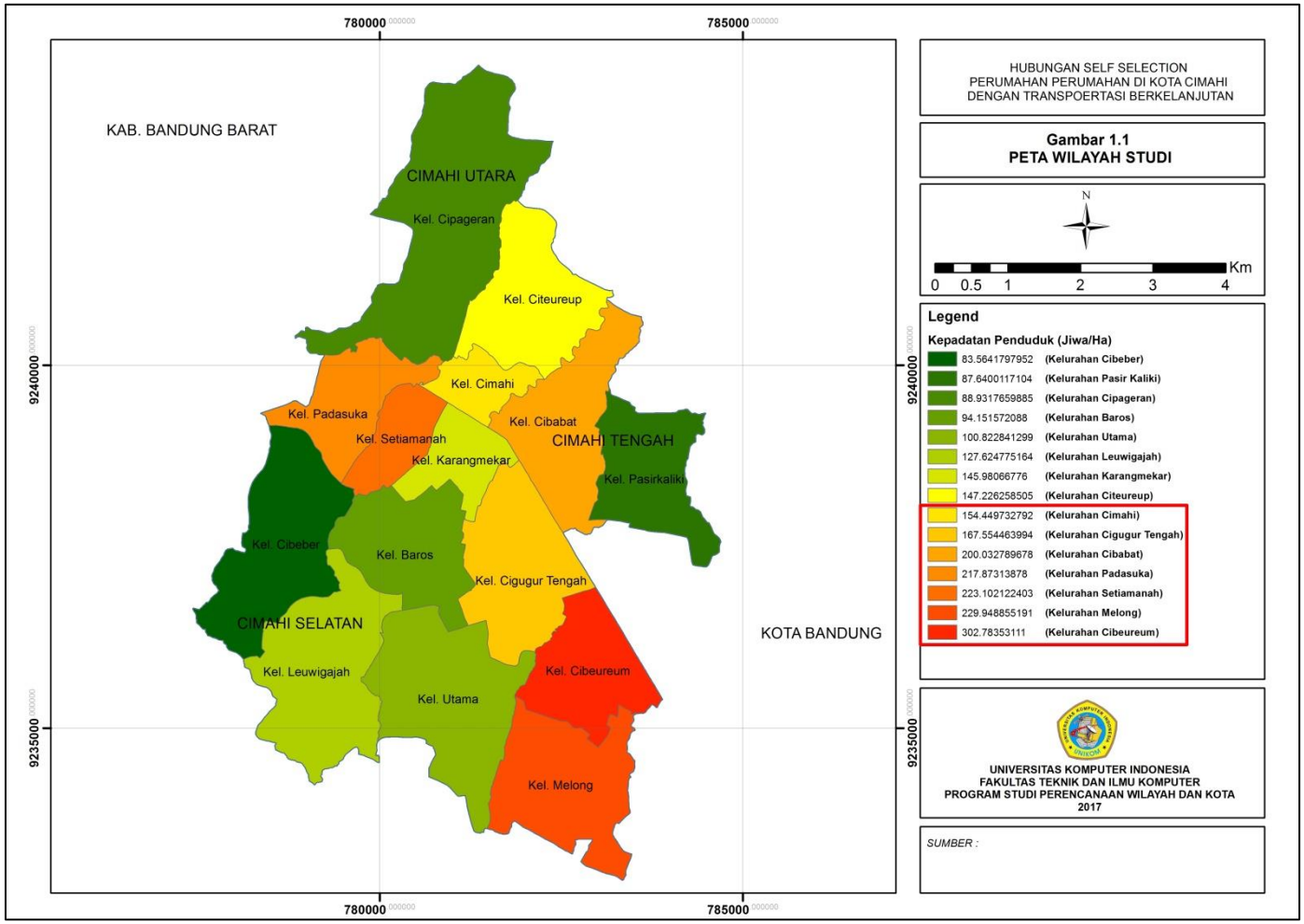
Lingkup wilayah yang menjadi batasan penelitian secara administratif adalah Kota Cimahi. Kota Cimahi memiliki 3 kecamatan yaitu Kecamatan Cimahi Utara, Kecamatan Cimahi Tengah dan Kecamatan Cimahi Utara. Batasan dalam penelitian ini adalah keluarahan di Kota Cimahi yang memiliki kepadatan penduduk lebih dari 150 Jiwa/Ha. Studi kasus dalam penelitian ini yaitu perumahan yang berada pada kelurahan yang memiliki kepadatan penduduk lebih dari 150 Jiwa/Ha di Kota Cimahi yaitu Kelurahan Cibabat, Kelurahan Padasuka, Kelurahan Cimahi, Kelurahan Setiamanah, Kelurahan Cigugur Tengah, Kelurahan Cibeureum dan Kelurahan Melong. Hal ini didasarkan pada jumlah kepadatan

penduduk di Kota Cimahi. Data tingkat kepadatan penduduk di Kota Cimahi pada tahun 2016 dapat dilihat pada tabel kepadatan penduduk pada **Tabel I-1**.

Tabel I-1
Kepadatan Penduduk Tahun 2016

Kelurahan	Kepadatan (Jiwa/Ha)
Kel. Cipageran	88.93176
Kel. Citeureup	147.22625
Kel. Cibabat	200.03279
Kel. Padasuka	217.87313
Kel. Cimahi	154.44973
Kel. Setiamanah	223.10212
Kel. Pasirkaliki	87.64001
Kel. Karangmekar	145.98066
Kel. Cibeber	83.56418
Kel. Cigugur Tengah	167.55446
Kel. Baros	94.15157
Kel. Leuwigajah	127.62477
Kel. Cibeureum	302.78353
Kel. Utama	100.82284
Kel. Melong	229.94885

Sumber: Statistik Daerah Kota Cimahi 2015-2016



Gambar 1.1 Peta Wilayah Studi

1.4.2. Ruang Lingkup Materi

Lingkup materi pada penelitian ini adalah untuk memahami tingkat kepentingan faktor aksesibilitas sebagai salah satu faktor penentu dalam pemilihan lokasi tempat tinggal di Kota Cimahi. Untuk faktor pemilihan tempat tinggal yaitu mengeksplorasi mengenai faktor-faktor yang dipertimbangkan para konsumen kaitannya dalam pemilihan lokasi tempat tinggal. Kemudian dari faktor aksesibilitas adalah mengetahui kesenjangan antara preferensi dan persepsi konsumen terhadap faktor aksesibilitas tersebut dalam faktor pemilihan lokasi perumahan. Berikut ini merupakan batasan-batasan yang telah ditetapkan meliputi:

1. Faktor pemilihan tempat tinggal

   Faktor pemilihan tempat tinggal adalah faktor-faktor yang digunakan oleh responden dalam menentukan lokasi tempat tinggal berdasarkan pertimbangan variabel aksesibilitas, kelengkapan fasum fasos, desain lingkungan fisik, desain lingkungan sosial, kepadatan bangunan, kualitas perumahan, aspek legalitas perumahan, aspek kesehatan, kondisi fisik wilayah, dan harga perumahan. Untuk melihat tingkat kepentingan faktor aksesibilitas dalam pemilihan tempat tinggal.

2. Variabel faktor aksesibilitas

   Variabel faktor adalah faktor-faktor yang digunakan untuk mengetahui kesenjangan antara preferensi dan persepsi responden terhadap faktor aksesibilitas dalam lingkungan tempat tinggal yaitu dari rumah ke tempat aktifitas seperti sarana prasarana pendidikan, sarana komersial, sarana perkantoran, sarana kesehatan, sarana rekreasi, dan angkutan umum.

1.5. Metode Penelitian

Metodologi penelitian menjabarkan mengenai metode apa yang akan digunakan dalam penelitian ini mencakup metode pengumpulan data, metode penentuan sampel dan metode analisis data.

1.5.1. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu pengumpulan data sekunder dan pengumpulan data primer. Metode pengumpulan data sekunder merupakan metode pengumpuan data melalui

literatur atau studi pustaka serta dokumen-dokumen terkait transportasi, administrasi dan kependudukan. Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi dan penyebaran kuesioner kepada msyarakat di wilayah studi. Pengembilan data primer. Pengambilan data primer dilakukan dengan metode terstruktur, hal ini dilakukan untuk menghindari ketidakpastian pertanyaan/jawaban sehingga nantinya mempermudah dalam melakukan analisis. Selain data primer dan data sekunder, dilakukan juga metode studi pustaka yaitu teknik pengumpulan data dengan cara menelaah buku, artikel dan jurnal serta laporan yang tentunya dapat dijadikan sebagai pedoman teoritis.

Tabel I-2
Matriks Kebutuhan Data

No.	Sasaran	Data			Teknik Analisis	Output
		Data	Tipe Data	Metode Pengumpulan		
1	Mengidentifikasi tingkat kepentingan aksesibilitas dalam pemilihan tempat tinggal di Kota Cimahi.	• Aksesibilitas • Kelengkapan fasum fasos • Desain lingkungan fisik • Desain lingkungan sosial • Kepadatan bangunan • Kualitas perumahan • Aspek legalitas perumahan • Aspek kesehatan • Kondisi fisik wilayah • Harga perumahan	• Primer	• Kuesioner	• Analisis deskriptif kualitatif	Diketahuinya tingkat kepentingan aksesibilitas dalam pemilihan tempat tinggal di Kota Cimahi.
2	Mengidentifikasi kesenjangan antara persepsi dan preferensi penghuni perumahan di Kota Cimahi tentang aksesibilitas menuju berbagai lokasi aktifitas.	• Aksesibilitas ke sarana prasarana pendidikan • Aksesibilitas ke sarana prasarana komersial • Aksesibilitas ke sarana prasarana perkantoran	• Primer • Sekunder	• Kuesioner • Mengumpulkan data sekunder pada instansi terkait	• Analisis deskriptif kualitatif • Analisis GAP	Diketahuinya kesenjangan antara persepsi dan preferensi penghuni perumahan di Kota Cimahi tentang aksesibilitas menuju berbagai lokasi aktifitas.

No.	Sasaran	Data			Teknik Analisis	Output
		Data	**Tipe Data**	**Metode Pengumpulan**		
		• Aksesibilitas ke sarana prasarana kesehatan • Aksesibilitas ke sarana prasarana rekreasi • Aksesibilitas ke angkutan umum.				
3	Mengidentifikasi tingkat kepuasan aksesibilitas berdasarkan lokasi aksesibilitas.	• Hasil analisis GAP	• Primer	• Kuesioner	• Analisis deskriptif kualitatif	Diketahuinya tingkat kepuasan responden terhadap tiap lokasi aktifitas.
4	Mengidentifikasi pemilihan moda yang digunakan untuk beraktifitas berdasarkan tingkat kepuasan.	• Hasil analisis GAP • Pengunaan moda berdasarkan aktifitas	• Primer • Sekunder	• Kuesioner • Mengumpulkan data sekunder pada instansi terkait	• Analisis deskriptif kualitatif	Diketahuinya pemilihan moda yang digunakan untuk beraktifitas berdasarkan analisis tingkat kepuasan.

Sumber: Hasil Analisis 2017

1.5.2. Penentuan Sampel

Sampel merupakan sebagian dari populasi yang dipergunakan sebagai sumber data. Untuk memperoleh data melalui penyebaran kuesioner, perlu dilakukan sampling terhadap calon responden. Hal ini dilakukan karena jumlah populasi yang besar dan keterbatasan waktu serta biaya yang ada, sehingga sampling menjadi elemen yang sangat penting pada suatu penelitian. Apabila suatu penelitian menhendaki derajat presisi yang tinggi, maka sampel yang digunakan dalam penelitian harus besar sehingga mendapatkan sampel yang *representative* (Bungin, 2010)

Penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *nonprobability* sampling, rumus yang digunakan untuk menentukan jumlah atau ukuran sampel berdasarkan rumus *Slovin* sebagai berikut:

$$\text{n} = \frac{N}{N(d)^2 + 1}$$

Keterangan:

n: Jumlah sampel yang dicari

N: Jumlah Populasi (penduduk wilayah studi)

d: Nilai presisi

Dalam penelitian ini, digunakan nilai presisi atau tingkat kepercayaan sebesar 90%, sehingga didapatkan nilai *Sampling Error* sebesar 10% atau 0,1. Alasannya karena jumlah populasi dianggap cukup mewakili nilai *Sampling Error*. Berikut adalah perhitungan jumlah sampel:

$$\text{n} = \frac{586.580}{586.580(0.1)^2 + 1}$$

$$\text{n} = \frac{586.580}{5866.8}$$

n = 99.98 sampel, dibulatkan menjadi 100 sampel.

Berdasarkan perhitungan jumlah sampel dengan rumus *Slovin* di atas, maka diperoleh hasil sebanyak 100 sampel yang memenuhi kriteria menjadi responden. Akan tetapi untuk lebih memperkuat data yang dihasilkan, maka sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 300 sampel dimana dari tujuh kelurahan akan dibagi-bagi, untuk data yang lebih presentatif maka ditentukan minimal jumlah sampel tiap kelurahan adalah 30 sampel. Teknis

penentuan responden adalah dengan menggunakan metode survey langsung *door to door* ke tiap perumahan di wilayah studi. Berdasarkan kebutuhan penelitian, maka tahapan dalam pembagian kuesioner akan dilakukan secara acak di tujuh kelurahan tersebut.

1.5.3. Metode Analisis Data

Terdapat dua metode yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu analisis deskriptif kualitatif dan analisis GAP (kesenjangan). Analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk melihat tingkat kepentingan faktor-faktor pemilihan tempat tinggal di wilayah studi, tingkat kepuasan aksesibilitas nerdasarkan lokasi aktifitas di Kota Cimahi dan mengetahui pemilihan moda yang digunakan untuk beraktifitas dilihat dari tingkat kepuasan terhadap aksesibilitas dan lokasi aktifitas, sedangkan analisis GAP (kesenjangan) digunakan untuk mengetahui apakah ada kesenjangan antara harapan responden terhadap aksesibilitas dengan kenyataan. Untuk lebih jelasnya diuraikan di bawah ini:

1. Analisis deskriptif kualitatif

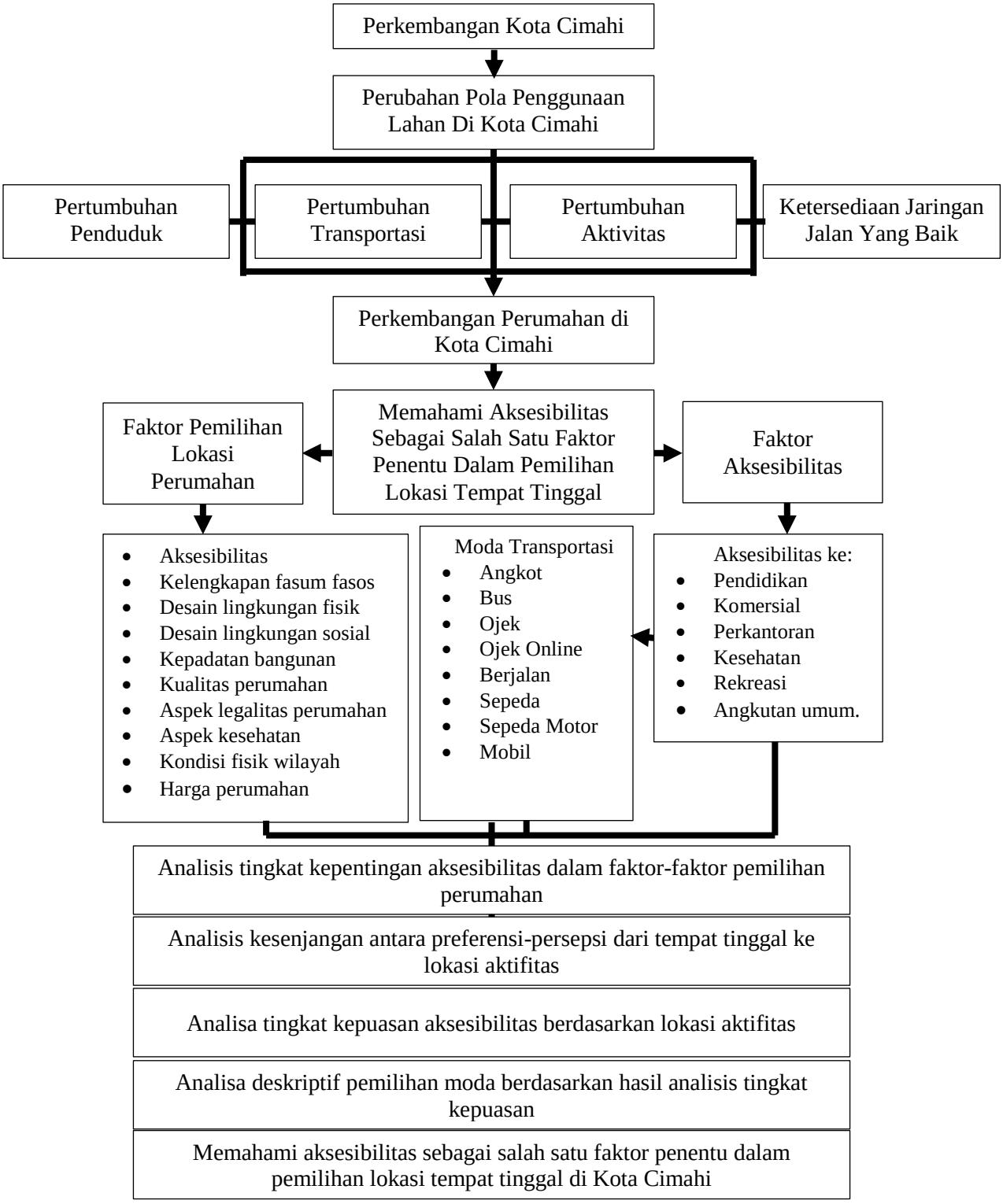
   Penelitian Kualitatif adalah study yang meneliti kualitas hubungan, aktivitas, situasi, atau berbagai material. Penelitian kualitatif lebih menekankan pada deskriptif holistik, yang menjelaskan secara detil tentang kegaiatan atau siatuasi apa yang sedang berlangsung daripada membandingkan efek perlakuan tertentu, atau menjelaskan tentang sikap atau perilaku orang.

2. Analisis *Gap*

   Digunakan untuk membantu menidentifikasi hal-hal yang perlu dilakukan untuk sampai pada keinginan masa depan. Analisis gap bertujuan untuk mengevaluasi kebutuhan pengguna terhadap sistem dan mengidentifikasi apakah ada fit atau gap antara kebutuhan dan pengguna dengan sistem. Fit berarti kebutuhan (requirment) terpenuhi oleh sistem. Sedangkan Gap berarti kebutuhan (requirment) tidak terpenuhi oleh sistem.

1.6. Kerangka Pemikiran

Tahapan Penelitian hubungan self-selection perumahan dengan transportasi berkelanjutan dapat dilihat pada gambar 1.2



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran menyeluruh tantang isi dari laporan ini, maka sub bab ini menjelaskan tentang sistematika pembahasan, seperti pada uraian dibawah ini:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan secara khusus mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian yang berisi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, metodologi penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelasakan mengenai kajian teoritis yang menjelaskan tentang rumah dan perumahan, karakteristik hunian tempat tinggal, faktor-faktor pemilihan tempat tinggal, transportasi, transportais berkelanjutan, hubungan sistem aktifitas dengan transportasi, kota penyangga, indikator kualitas pelayanan angkutan umum, analisis deskriptif, teori crosstabulation, tinjauan studi terdahulu dan variabel penelitian yang digunakan.

BAB III GAMBARAN UMUM

Pada bab ini menjelaskan mengenai gambaran umum lokasi penelitian yaitu gambaran umum lokasi studi yang meliputi kondisi geografis dan batas administrasi, kependudukan lokasi studi, guna lahan lokasi studi, karakteristik jaringan jalan, kepemilikan kendaraan dan angkutan umum di lokasi studi.

BAB IV ANALISIS AKSESIBILITAS SEBAGAI SALAH SATU FAKTOR PENENTU DALAM PEMILIHAN LOKASI TEMPAT TINGGAL DI KOTA CIMAHI

Pada bab ini akan menjelaskan menganai analisis dari data kuesioner, dimana analisis tersebut terdiri dari tingkat kepentingan aksesibilitas dalam faktor pemilihan tempat tinggal, kesenjangan antara persepsi dan preferensi aksesibilitas dan pemilihan moda berdasarkan analisis tingkat kepuasan.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan penelitian yang telah dilakukan, rekomendasi, keterbatasan studi, dan saran studi lanjutan.