

**FAKTOR PENYEBAB PENGEMBANG MEMILIH LOKASI
PERUMAHAN DI KECAMATAN SUNGAI TABUK
KABUPATEN BANJAR**

Oleh:

Vonny Lollyanti¹, Ellyn Normelani¹, Sidharta Adyatma¹

¹Program Studi Pendidikan Geografi FKIP Unlam, Banjarmasin, Indonesia

INTISARI

Penelitian berjudul “Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar”. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui faktor penyebab pengembang memilih lokasi perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.

Penelitian menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik perumahan atau pengembang perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan, penyebaran kuesioner (angket), dan dokumentasi, sedangkan data sekunder diperoleh dari studi dokumen dan studi pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor pemilihan lokasi pembangunan perumahan sangat menentukan dalam pembangunan perumahan terutama pada faktor tanah/lahan, faktor aksesibilitas dan faktor kenyamanan lingkungan. Apabila ketiga faktor tersebut terpenuhi maka pemasaran perumahan dapat dilakukan dengan mudah karena banyak pembeli yang tertarik untuk membeli perumahan dilokasi tersebut.

Kata Kunci : Perumahan, faktor pembangunan perumahan dan pengembang perumahan.

I. PENDAHULUAN

Kota merupakan suatu hal yang memiliki keterkaitan erat dengan pertumbuhan masyarakat yaitu kebutuhan akan perumahan. Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan. Manusia dengan tingkat peradaban apapun dan dimanapun membutuhkan tempat bermukim. Perencanaan perumahan dan pemukiman sampai saat ini dikembangkan dengan satu pendekatan kemudahan, artinya bahwa perencanaan permukiman selalu dilandasi kepada mudahnya jangkauan antara tempat tinggal dan berbagai unsur penunjang kehidupan baik yang menyangkut akan kebutuhan pelayanan, bersantai maupun ketempat bekerja didalam dan disekitar permukiman.

Data yang diperoleh dari Dinas Badan Koordinasi Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Banjar mengenai perumahan yang ada di Kabupaten Banjar di peroleh data bahwa Kecamatan Martapura merupakan yang paling banyak pengembang perumahannya yaitu ada 55 kompleks perumahan, Kertak Anyar sebanyak 40 kompleks perumahan, Gambut 33 kompleks perumahan, Sungai Tabuk sebanyak 32 kompleks perumahan, Simpang Empat ada 4 kompleks perumahan dan Astambul hanya ada 1 kompleks perumahan. Namun walaupun jumlah kompleks perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk berjumlah 32 kompleks perumahan saja tapi jumlah penduduk di Kecamatan Sungai Tabuk merupakan terbanyak kedua setelah Kecamatan Martapura. Kecamatan Martapura memiliki jumlah penduduk sebanyak 107.476 jiwa (BPS 2014) dan jumlah penduduk Kecamatan Sungai Tabuk yaitu 59.540 jiwa (BPS 2014).

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah faktor penyebab pembangunan perumahan dapat mempengaruhi para pengembang perumahan untuk memilih lokasi pembangunan perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.

II. TINJAUAN PUSTAKA

1. Permukiman dan Perumahan

Pengertian permukiman menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tempat bermukim atau tempat tinggal. Permukiman merupakan objek kajian Geografi yang selalu berkaitan dengan ruang dimana manusia sebagai objek pokoknya dipelajari melalui pendekatan Geografi yang dapat diartikan sebagai bentukan artifisial maupun natural dengan segala kelengkapannya yang digunakan oleh manusia, baik individu maupun kelompok, untuk bertempat tinggal sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya (Yunus, 1987). Perumahan dan permukiman menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

2. Pengembang/developer

Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, yaitu : suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

3. Lokasi Persebaran Permukiman

Lokasi persebaran permukiman sangat erat kaitannya dengan relasi keruangan. Lokasi dalam ruang dapat dibedakan atas lokasi absolute dan lokasi relatif. Lokasi absolute suatu tempat atau wilayah adalah lokasi yang berkenaan dengan posisi menurut garis lintang dan garis bujur, sedang lokasi relatif suatu

tempat atau wilayah berkenaan dengan alam atau faktor budaya yang ditinjau dari posisi suatu tempat terhadap kondisi tempat-tempat yang ada disekitarnya.

4. Komponen dan Parameter Permukiman yang baik

Komponen dan parameter permukiman yang baik ada empat, yaitu:

- a. Lahan atau tanah yang akan mempengaruhi harga tanah,
- b. Prasarana permukiman,
- c. Perumahan yang dibangun, dan
- d. Fasilitas umum dan fasilitas khusus Sinulingga (1999) dalam Hartati (2006)

5. Konsep Dasar Penataan Permukiman

Pembangunan permukiman seharusnya memperhatikan lima faktor utama yang meliputi alam, manusia, masyarakat, wadah/sarana kegiatan dan jaringan prasarana. Budihardjo (2004) menjelaskan tentang Hak Asasi Lingkungan permukiman, yang meliputi :

- a. Fisik lingkungan harus mencerminkan pola kehidupan dan budaya masyarakat setempat,
- b. Lingkungan permukiman harus didukung oleh fasilitas pelayanan dan fasilitas umum yang sebanding dengan ukuran /luasnya lingkungan dan banyaknya penduduk,
- c. Lingkungan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah sedapat mungkin tersedia pula wadah kegiatan yang dapat menambah penghasilan,
- d. Taman, ruangan terbuka/penghijauan harus cukup tersedia,
- e. Perencanaan tata letak permukiman harus memanfaatkan bentuk topografi dan karakteristik alami dan tapak (*site*) setempat,
- f. Jalan masuk lingkungan harus berskala manusia, ada pemisah antara lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki, sedapat mungkin diteduhi pohon-pohon rindang, dan
- g. Lingkungan permukiman harus menunjang terjadinya kontak sosial, dapat menciptakan identitas dan rasa memiliki dari segenap penghuni.

6. Faktor-Faktor yang Berpengaruh terhadap Perkembangan Perumahan.

Pengembang perumahan dalam pemilihan lokasi untuk pembangunan perumahan akan mencari lokasi yang sesuai dengan cara menyeleksi beberapa tempat. Banyak dan beragamnya kriteria penentu lokasi perumahan, maka persaingan antarpengembang dalam memilih lokasi untuk membangun perumahannya, hal ini menunjukkan bahwa menentukan lokasi untuk perumahan bukan hal yang mudah.

Faktor penentu lokasi pembangunan perumahan diklasifikasikan menjadi tujuh faktor, yaitu:

- a. Faktor tanah/lahan, yaitu faktor yang berhubungan dengan tanah/lahan yang dijadikan lokasi perumahan.
- b. Faktor hukum dan peraturan, yaitu faktor yang berhubungan dengan peraturan dan persyaratan pembangunan perumahan.
- c. Faktor sarana dan prasaran, yaitu faktor yang berhubungan dengan ketersediaan dan kondisi sarana dan prasarana daerah yang akan dijadikan lokasi perumahan.

- d. Faktor Aksesibilitas, yaitu faktor yang berhubungan dengan jarak dan kemudahan untuk mencapai suatu tempat.
- e. Faktor kenyamanan lingkungan
- f. Faktor biaya, yaitu yang berhubungan dengan biaya pembelian lahan yang murah.
- g. Faktor pemasaran, yaitu faktor yang berhubungan dengan kemudahan bagi pengembang perumahan dalam memasarkan perumahan.

III. METODE PENELITIAN

A. Pemilihan Daerah Penelitian

Pemilihan daerah penelitian tentang studi pertambahan permukiman berdasarkan perkembangan permukiman di Kecamatan Sungai Tabuk dilakukan pertimbangan sebagai berikut :

1. Kecamatan Sungai Tabuk memiliki jumlah penduduk yang cukup tinggi yaitu sebesar 59.540 jiwa (sumber: BPS Kabupaten Banjar. 2015)
2. Kecamatan Sungai Tabuk merupakan salah satu daerah pembangunan permukiman di Kabupaten Banjar dan belum pernah diadakan penelitian tentang faktor penyebab pengembang memilih perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk.

B. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi merupakan sekumpulan objek yang memiliki kesamaan dalam satu atau beberapa hal dan yang membentuk masalah pokok dalam suatu riset khusus. Populasi yang akan diteliti harus didefinisikan dengan jelas sebelum penelitian dilakukan (Tjiptono, 2002, 79). Populasi dalam penelitian ini adalah pengembang perumahan yang membangun perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk. Jumlah pengembang atau developer nya yaitu 24 pengembang atau developer.

2. Sampel

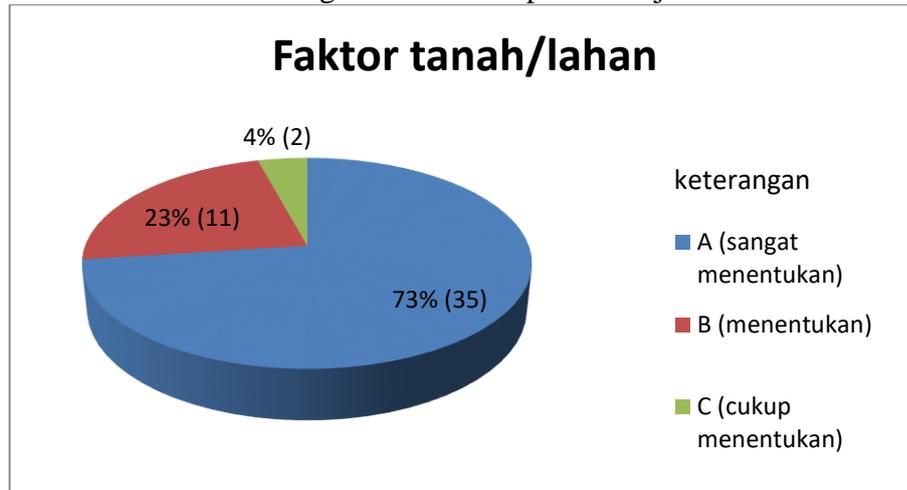
Sampel adalah semacam miniature (mikrokosmos) dari populasinya (Tjiptono, 2002, 80). Sampel dalam penelitian ini adalah sama dengan populasi yaitu pengembang perumahan yang membangun perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk. Sampel dalam penelitian ini adalah 23 perusahaan pengembang atau developer.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

sampel atau responden pada penelitian ini adalah 24 pengembang perumahan yang membangun perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar. Cara yang digunakan untuk mengetahui faktor penentu lokasi pembangunan perumahan yang dijadikan pertimbangan para pengembang perumahan dalam menentukan lokasi pembangunan perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar adalah dengan memberikan koesioner yang berisi pertanyaan terbuka dan diisi oleh pengembang pada setiap faktor penentu lokasi pembangunan perumahan sesuai tingkat penilaiannya, yaitu: (A) sangat

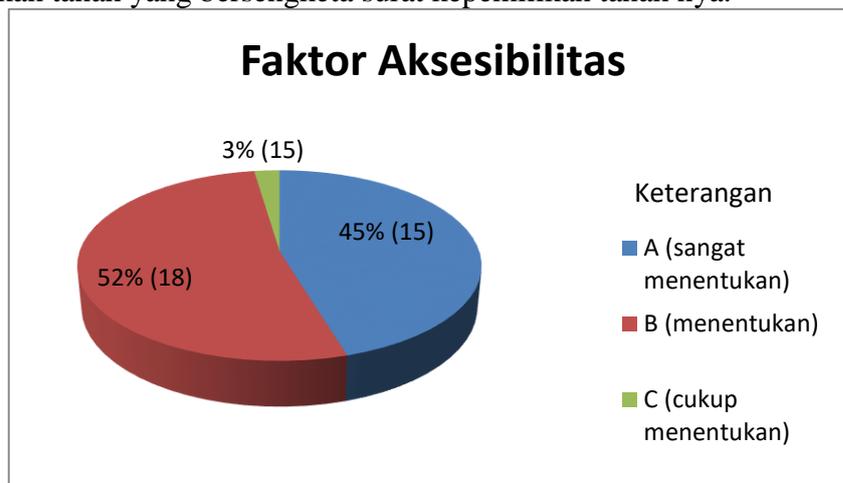
menentukan; (B) menentukan; (C) cukup menentukan; (D) kurang menentukan; (E) tidak menentukan. Faktor penentu lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang perumahan.

Diketahui bahwa semua faktor penentu lokasi perumahan oleh pengembang perumahan berdasarkan teori Paruntung, yaitu faktor tanah/lahan, faktor aksesibilitas, faktor kenyamanan lingkungan, dan faktor pemasaran menjadi penentu dalam penentuan lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.



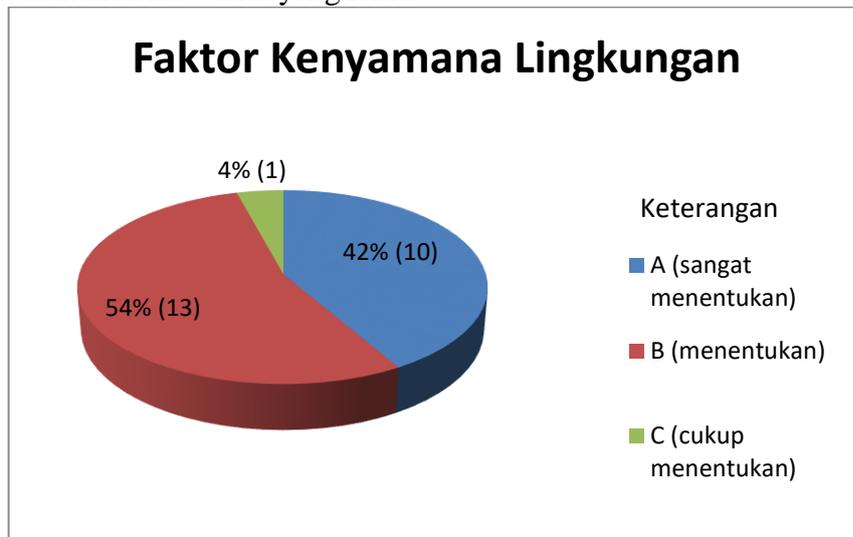
Grafik persentase faktor penentu lokasi pembangunan perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar berdasarkan faktor tanah/lahan

Lahan yang luas merupakan faktor fisik yang menentukan dalam pembangunan perumahan yaitu menentukan sedikit banyaknya perumahan yang akan dibangun pada suatu lahan tersebut. Faktor penentu pembangunan perumahan berjalan lancar yaitu bahwa tempat pembangunan perumahan tidak merupakan tanah yang bersengketa surat kepemilikan tanahnya.



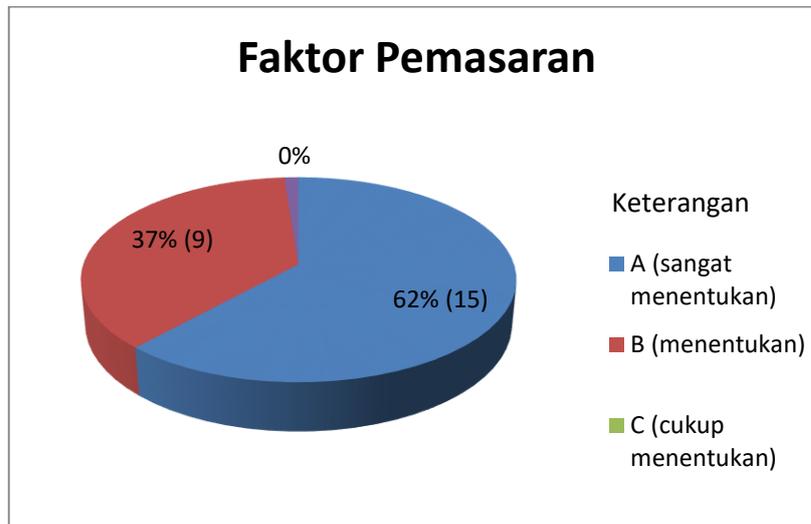
Grafik persentase faktor penentu lokasi pembangunan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar berdasarkan faktor aksesibilitas.

Lokasi perumahan yang dekat dengan tempat kerja sangat diperlukan untuk memudahkan masyarakat bekerja tanpa perlu menempuh perjalanan yang jauh dan memerlukan waktu yang lama.



Grafik persentase faktor penentu lokasi pembangunan perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar berdasarkan faktor kenyamanan lingkungan.

Keamanan adalah kebutuhan dasar manusia prioritas kedua berdasarkan kebutuhan fisiologis dalam hirarki Maslow yang harus terpenuhi dalam hidupnya, sebab dengan terpenuhinya rasa aman setiap individu dapat berkarya dengan optimal dalam hidupnya. Mencari lingkungan yang betul-betul aman memang sulit, maka konsekuensinya promosi keamanan dengan kesadaran dan penjagaan adalah hal yang penting.



Grafik persentase faktor penentu lokasi pembangunan perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar berdasarkan faktor pemasaran

Faktor kemudahan dalam pemasaran perumahan adalah sangat menentukan karena jika perumahan dapat dengan mudah dipasarkan maka pemilik perumahan dapat membangun perumahannya dengan lancar dan bisnis perusahaan pembangunan perumahannya mendapatkan keuntungan, kemudahan dalam pemasaran juga dapat dilihat dari harga, jumlah uang muka perumahan dan cicilan perbulan perumahan tersebut.

V. KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan maka dapat disimpulkan:

1. Semua faktor penentu lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang perumahan berdasarkan teori Paruntung, yaitu faktor tanah/lahan, faktor hukum dan peraturan, faktor sarana dan prasarana, faktor aksesibilitas, faktor kenyamanan lingkungan, faktor biaya dan faktor pemasaran menjadi penentu dalam penentuan lokasi pembangunan perumahan oleh pengembang perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar.
2. Faktor penentu lokasi pembangunan perumahan yang dipilih oleh pengembang perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk sebagai faktor yang dinilai sangat menentukan dalam penentuan lokasi perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk dapat diurutkan dari yang paling dominan dipilih pengembang sebagai faktor yang sangat menentukan, yaitu: faktor tanah/lahan (lahan yang luas) dipilih oleh 72,9 % pengembang, kemudian faktor pemasaran berada pada urutan kedua dengan dipilih oleh 62,5 % pengembang, pada urutan ketiga ditempati oleh faktor kenyamanan lingkungan yang dipilih oleh 41,6 %

pengembang, dan pada urutan terakhir yaitu faktor aksesibilitas 27,1 % pengembang.

B. Saran-saran

1. Pemerintah Kabupaten Banjar diharapkan lebih mengoptimalkan pembangunan perumahan bagi masyarakat berbagai golongan sesuai dengan konsep hunian berimbang 1:3:6 (perbandingan rumah mewah, menengah dan sederhana) dan menyarankan membangun rumah di lahan yang tidak produktif.
2. Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Banjar diharapkan dapat mengawasi secara berkala pembangunan perumahan agar terhindar dari ketidaksesuaian penggunaan lahan oleh perusahaan pengembang perumahan.
3. Masyarakat diharapkan dapat mendukung upaya pemerintah dalam usaha pembangunan perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk, khusus nya dalam proses pelepasan hak tanah bagi pengembang perumahan dan dapat mengusahakan lahanyang produktif sehingga dapat bermanfaat untuk pembangunan daerah.
4. Pengembang perumahan diharapkan mentaati Pemerintah Daerah yang dilaksanakan oleh pihak Dinas Permukiman dan Badan Pertanahan Nasional serta dapat membantu dan bekerja sama dengan pemerintah dalam pembangunan Kecamatan Sungai Tabuk agar menjadi lokasi yang strategis serta dapat mencapai keserasian antara kegiatan alam dan kegiatan manusia.
5. Peneliti selanjutnya diharapkan untuk melakukan penelitian faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam membeli rumah pada perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk dan penelitian tentang perkembangan pembangunan perumahan 10 tahun terakhir di Kecamatan Sungai Tabuk serta faktor-faktor yang mendasarinya.

DAFTAR PUSTAKA

2014. *Kecamatan Sungai Tabuk Dalam Angka. Sungai Tabuk. Badan Pusat Statistik*
- Budihardjo, Eko. 2004. *Arsitektur Dan Kota di Indonesia*. Bandung: Alumni
- Paruntung, Malla. 2004. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura. Tesis tidak diterbitkan. Semarang: Program Pascasarjana Magister perencanaan pembangunan wilayah dan kota Universitas Diponegoro, (online). (<http://eprints.undip.ac.id/11446/1/2004MPPWK2831.pdf>. di akses 12 Juli 2015, Pukul 17.00 WITA)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (online) (http://portal.mahkamahkonstitusi.go.id/eLaw/lihat_pdf diakses 12 Juli 2015, Pukul 17.00 Wita).