

Preferensi Masyarakat Permukiman Kumuh dalam Memilih Permukiman

Zeni Sandra Vindiana, Ria Haryatiningsih, Westi Riani

Prodi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Islam Bandung,

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

email: zenisandravindiana@gmail.com

Abstract—For large cities, settlements are one of the city's problems that must be faced. Limited land in the city of Bandung encourages people to choose an alternative residential area that is used as their residence. The purpose of this study is to identify what factors determine the preferences of slum dwellers in Tamansari Urban Village in choosing settlements and identify which factors are most dominant in terms of community perceptions of the factors of the variables used as benchmarks that will determine the decision in choosing the region. The method used is descriptive analysis with a quantitative approach. Data collection was carried out by distributing questionnaires to the people who were in four RWs in Tamansari Kelurahan with 100 respondents. Measurement of preference indicators is done using a Likert scale and data processing using descriptive statistics. The results showed that community preferences in choosing a place to live in the residential area of Tamansari Urban Village were determined by location and accessibility and economic variables. This is evidenced by the value of the location and accessibility factor score of 353,3, economic factor of 389 and included in the agreed category. For environmental and service variables, a score of 333.8 is included in the neutral category so that the factor is not sufficiently determined or not considered in determining residence. The most dominant factor of the preferences of the Tamansari slum settlement community in choosing settlements to settle is the economic factor. Community preference for settling is largely determined by the ability of one family to buy a house and easy access to the area.

Keywords—Settlement preferences, settlement conditions, community perceptions.

Abstrak—Bagi kota besar pemukiman merupakan salah satu permasalahan kota yang harus dihadapi. Keterbatasan lahan di Kota Bandung mendorong masyarakat untuk memilih alternatif kawasan pemukiman yang dijadikan tempat tinggalnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang menentukan preferensi masyarakat permukiman kumuh di Kelurahan Tamansari dalam memilih permukiman dan mengidentifikasi faktor mana yang paling dominan dilihat dari persepsi masyarakat terhadap faktor-faktor dari variabel yang dijadikan tolak ukur yang akan menentukan keputusan dalam memilih kawasan tersebut. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan penyebaran kuisioner kepada masyarakat yang berada di empat RW Kelurahan Tamansari dengan jumlah responden sebanyak 100 orang responden. Pengukuran indikator preferensi dilakukan dengan menggunakan skala likert dan pengolahan data dengan menggunakan statistik deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa preferensi masyarakat dalam memilih tempat tinggal di kawasan permukiman Kelurahan Tamansari ditentukan oleh variabel lokasi dan aksesibilitas dan ekonomi.

Hal ini dibuktikan dengan nilai skor faktor lokasi dan aksesibilitas sebesar 353,3, faktor ekonomi sebesar 389 dan termasuk dalam kategori setuju. Untuk variabel lingkungan dan pelayanan memiliki skor sebesar 333,8 termasuk dalam kategori netral sehingga faktor tersebut kurang menentukan atau tidak jadi pertimbangan dalam menentukan bertempat tinggal. Faktor yang paling dominan dari preferensi masyarakat permukiman kumuh Kelurahan Tamansari dalam memilih permukiman untuk bermukim adalah faktor ekonomi. Preferensi masyarakat untuk bermukim sangat ditentukan oleh kemampuan satu keluarga untuk membeli rumah dan kemudahan akses menuju daerah tersebut.

Kata Kunci—Preferensi bermukim, kondisi permukiman, persepsi masyarakat.

I. PENDAHULUAN

Berdasarkan data laporan PBB memperlihatkan bahwa proporsi penduduk di perkotaan Indonesia pada beberapa dasawarsa adalah sebesar 9,86 juta jiwa (12,4%) pada tahun 1950, sebesar 13,99 juta jiwa (14,6%) pada tahun 1960, lalu 20,5 juta jiwa (17,1%) pada tahun 1970, 33,2 juta jiwa (22,1%) pada tahun 1980, dan 55,5 juta jiwa (30,6%) pada tahun 1990. Menurut Sensus Penduduk tahun 2000, jumlah dan proporsi penduduk perkotaan Indonesia mencapai 86,6 juta jiwa setara dengan 41,99% penduduk tahun 2000. Data paling mutakhir, menurut Sensus Penduduk tahun 2010, jumlah penduduk perkotaan telah mencapai angka 128,3 juta jiwa atau setara dengan 54% total penduduk Indonesia tahun 2010. Dengan kata lain, lebih dari setengah penduduk Indonesia tinggal di daerah perkotaan dan menjadi warga kota atau masyarakat urban (World Urbanization Prospects: the 2005 Revision Population Database).

1. Berdasarkan jumlah penduduknya Kota Bandung merupakan kota terbesar ke empat di Indonesia sebelum DKI Jakarta, Surabaya dan Kota Medan. Sementara di Jawa Barat sendiri Kota Bandung merupakan Kota dengan penduduk terpadat dengan kepadatan penduduk (14.854 jiwa/km²), disusul dengan Kota Bekasi (13.490 jiwa/km²) dan Kota Depok (10.883 jiwa/km²). Perkembangan penduduk Kota Bandung menunjukkan bahwa jumlah penduduk di Kota Bandung dalam kurun waktu dari tahun 2011-2017 mengalami perkembangan yaitu sebesar 2,42 juta jiwa di tahun 2011, sebesar 2,44 juta jiwa di tahun 2012, sebesar 2,46 juta jiwa tahun 2013, sebesar 2,47 juta jiwa

tahun 2014, sebesar 2,48 juta jiwa tahun 2015, di tahun 2016 sebesar 2,49 juta jiwa, dan tahun 2017 sebesar 2,5 juta jiwa. Rata-rata perkembangan penduduk di Kota Bandung selama periode tersebut mengalami peningkatan tiap tahunnya.

2. Pesatnya pertumbuhan penduduk di Kota Bandung dan kota lainnya terjadi karena kota memiliki daya tarik serta menjanjikan kesempatan dan kesejahteraan yang luas dan pertumbuhan yang begitu pesat. Namun ketidaksiapan kota menampung arus penduduk ini juga memunculkan berbagai permasalahan. Salah satu permasalahan yang muncul adalah tumbuh kawasan permukiman kumuh. Permukiman kumuh menurut UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Permukiman kumuh (slum), pada umumnya mencakup tiga faktor, pertama dilihat dari kondisi fisiknya, kedua dari kondisi sosial ekonomi budaya komunitas yang bermukim di permukiman tersebut, dan ketiga dari dampak oleh kedua kondisi tersebut. Kondisi fisik tersebut antara lain tampak dari kondisi bangunannya yang berdempet tidak teratur, halamannya sempit bahkan langsung berbatasan dengan jalan, jaringan jalan tidak berpola dan tidak di aspal, sanitasi umum dan drainase tidak berfungsi, sarana dan prasarana yang kurang memadai.
3. Kota Bandung terdiri dari 30 kecamatan yang lima diantaranya terdapat kelurahan/desa yang kepadatan penduduk yang tinggi dan masuk dalam kategori permukiman kumuh. Kecamatan tersebut antara lain Kecamatan Astana Anyar Kelurahan Nyengseret, Kecamatan Bandung Wetan Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bojongloa Kidul Kelurahan Situsaeur, Kecamatan Kiaracondong Kelurahan Babakan Surabaya, dan Kecamatan Sumur Bandung Kelurahan Braga. Gambaran jumlah penduduk di lima kecamatan tersebut pada tahun 2015, menunjukkan bahwa Kelurahan Babakan Surabaya di Kecamatan Kiaracondong merupakan kawasan yang terpadat penduduknya. Namun kelurahan dengan jumlah penduduk paling banyak dengan luas wiayah terbesar ke dua adalah Kelurahan Tamansari. Kelurahan Tamansari sebagai permukiman yang padat penduduknya memiliki banyak daya tarik terutama keberadaannya di pusat kota. Alasan bagi masyarakat tertarik untuk bertempat tinggal di sekitar kawasan pusat kota karena lebih memudahkan jangkauan tempat kerja bagi mereka yang bekerja di pusat kota, serta memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat yang banyak bekerja di kawasan Central Bussiness District

(CBD) kota. Selain itu juga ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap di pusat kota seperti sekolah atau perguruan tinggi, rumah sakit, pasar, kantor pelayanan masyarakat dan sebagainya juga menjadi daya tarik masyarakat untuk tinggal di kawasan tersebut. Dengan tingkat pendapatan dan perekonomian masyarakat yang kurang begitu tinggi, tanpa disadari kebutuhan akan permukiman yang layak huni sulit terakomodir (Agustina Rahmawati, 2012).

Oleh karenanya berbagai kebijakan dilakukan untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh, misalnya peremajaan dan revitalisasi pemukiman kumuh atau pembangunan rumah susun (rusunawa). Jika pertumbuhan lingkungan permukiman kumuh ini dibiarkan, derajat kualitas hidup masyarakat miskin akan tetap rendah. Akan mudah menyebabkan kebakaran, memberi peluang tindakan kriminalitas, terganggunya norma tata susila, tidak teraturnya tata guna tanah dan menimbulkan degradasi lingkungan yang semakin parah. Penggusuran pada permukiman kampung kota yang kumuh oleh pihak-pihak terkait tidak sepenuhnya menyelesaikan masalah, selain cara ini tidak manusiawi sehingga hilang satu akan tumbuh dua atau lebih permukiman kumuh yang baru lagi (Danisworo dalam Khomarudin 1997: 83-112).

Sulitnya mengatasi permasalahan lingkungan kumuh, salah satunya disebabkan karena terdapat perilaku masyarakat yang lebih menyukai atau prefer bertempat tinggal di permukiman padat di pusat kota. Terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat untuk bertempat tinggal di kawasan ini. Selain disebabkan kawasan ini memiliki keunggulan dari faktor lokasi yaitu berada di pusat kota dan kedekatan dengan berbagai fasilitas dan sarana yang disediakan kota, juga terdapat faktor ekonomi yang mendorong masyarakat untuk bertempat tinggal yaitu harga sewa dan harga lahan yang relatif murah (Clay, 1979). Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik melakukan penelitian untuk menganalisis Preferensi masyarakat di permukiman kumuh dalam memilih permukiman yang dituangkan dalam skripsi dengan judul **“Preferensi Masyarakat Permukiman Kumuh Dalam Memilih Permukiman (Studi Kasus Masyarakat Permukiman Kumuh Kelurahan Tamansari Kecamatan Bandung Wetan)”**.

II. LANDASAN TEORI

A. Teori Preferensi dengan Pendekatan Atribut

Pendekatan atribut menjelaskan perilaku konsumen dalam memilih suatu barang tidak hanya karena daya guna yang dihasilkan barang tersebut. Namun juga karena karakteristik atau atribut-atribut yang disediakan oleh produk tersebut. Pendekatan atribut mendasarkan pada asumsi bahwa pertimbangan konsumen dalam memilih suatu barang atau jasa didasarkan pada atribut yang melekat

pada barang atau jasa tersebut. Atribut suatu barang mencakup semua jasa yang dihasilkan dari penggunaan dan atau pemilikan barang tersebut. Seperti halnya dengan pendekatan ordinal, alat analisis kurva indiferensi. Adanya pembagian anggaran pada semua kelompok kebutuhan menimbulkan beberapa macam garis anggaran dan kurva indiferensi. Konsumen akan memperoleh kepuasan maksimum (keseimbangan konsumen) manakala anggaran untuk tiap kelompok kebutuhan bisa didistribusikan diantara berbagai pilihan yang ada dengan kepuasan marginal tertinggi.

Pendekatan ini diperkenalkan oleh Kelvin Lancaster pada tahun 1966 dan dikembangkan lagi pada tahun 1971. Pada dasarnya konsumen dalam memilih produk akan memaksimalkan daya guna yang diterima dari atribut-atribut yang melekat dari produk tersebut dengan anggaran yang terbatas. Dengan begitu konsumen haruslah memilih kombinasi terbaik berdasarkan anggaran yang ada. Adapun atribut yang biasa terdapat dalam suatu produk diantaranya adalah harga, pendapatan dan persepsi. Dalam pendekatan atribut konsumen akan mendapatkan kepuasan yang maksimal pada saat garis anggaran bersinggungan dengan kurva Frontier. Titik persinggungan ini disebut *Efficiency Frontier* (Amaliah dan Riani, 2013).

B. Permukiman

Permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya perumahan. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan permukiman memberikan arti yakni kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan. Menurut (Djumantri et.al, 2009) permukiman adalah kawasan yang memiliki fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berguna dengan baik dalam kegiatan kehidupan.

C. Preferensi bermukim

Menurut Sinulingga (Kurniasih, 2005 : 14) adalah keinginan atau kecenderungan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim di suatu tempat yang dipengaruhi oleh variabel-variabel. Variabel yang digunakan untuk mengukurnya adalah sebagai berikut:

1. Pendapat tentang kondisi permukiman saat ini
2. Keindahan suatu permukiman
3. Kondisi permukiman yang dianggap ideal
4. Faktor-faktor pada lokasi permukiman saat ini yang dianggap menyenangkan

Preferensi terhadap permukiman juga dipengaruhi oleh faktor lokasi. Luhst (1997) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari

suatu tempat tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal, yaitu lingkungan dan aksesibilitas. Lingkungan oleh Luhst didefinisikan sebagai suatu wilayah yang secara geografis dibatasi dengan batas nyata, dan biasanya dihuni oleh kelompok penduduk. Lingkungan mengandung unsur-unsur fisik dan sosial yang menimbulkan kegiatan dan kesibukan dalam kehidupan sehari-hari. Unsur-unsur tersebut berupa gedung-gedung sekolah, bangunan pertokoan, pasar, daerah terbuka untuk rekreasi, jalan mobil dan sebagainya. Sementara aksesibilitas mengandung arti bagaimana mencapai permukiman tersebut.

Preferensi terhadap permukiman juga menentukan kepuasan yang diperoleh dari tempat bermukim. Untuk mencapai kepuasan tertentu, suatu rumah tangga akan mengkonsumsi pelayanan perumahan dan biaya transportasi ke tempat pekerjaan. Untuk mempertahankan tingkat kepuasan yang sama terhadap pelayanan perumahan, maka rumah tangga tersebut akan mengkonsumsi pelayanan yang lebih besar atau tanah yang lebih luas. Selanjutnya penambahan unit bangunan dan luas tanah tentu saja mempunyai batas tertentu, sehingga peningkatan konsumsi pelayanan perumahan juga dapat diartikan sebagai kenaikan kualitas rumah dan kondisi lingkungan yang lebih menyenangkan.

D. Daya Tarik Permukiman Padat di Kawasan Pusat Kota

Adapun kelebihan permukiman di pusat-pusat kota ini adalah ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap dan memadai disamping aksesibilitas yang mudah. Nilai dari suatu kualitas permukiman sangat ditentukan oleh fasilitas dan kondisi lingkungannya. Kelengkapan fasilitas di lingkungan sekitar permukiman sangat mempengaruhi kualitas permukiman itu sendiri. Menurut Patrick I. Wakely, Hartmut Schemetzer and Babar K. Muntaz menyebutkan bahwa ada beberapa indikator yang mempengaruhi nilai suatu perumahan antara lain yaitu:

1. Kondisi dari bangunan-bangunannya
2. Ketersediaan supply air, sistem drainase yang baik, tersedianya pembuangan sampah yang memadai
3. Kemudahan akses ke fasilitas perdagangan, fasilitas kesehatan, ketersediaan sekolah dan mudah dicapai dengan angkutan umum
4. Ketersediaan fasilitas umum seperti tempat ibadah dan rekreasi
5. Kepadatan penduduk yang tidak terlalu tinggi
6. Keamanan dan kesehatan yang terjamin

Luhst (1997) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu tempat tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal, yaitu lingkungan dan aksesibilitasnya. Lingkungan didefinisikan sebagai suatu wilayah dan biasanya dihuni oleh kelompok penduduk dan mengandung unsur-unsur fisik dan sosial yang

menimbulkan kegiatan sehari-hari. Unsur-unsur tersebut berupa gedung sekolah, perkantoran, pasar, area terbuka hijau, jalan raya dsb.

Menurut Clay (1979: 15-16) ada beberapa pengaruh yang mendorong masyarakat untuk bermukim di pusat kota yaitu:

- a. Pusat kota adalah pusat semua kegiatan. Masyarakat usia muda tertarik untuk mencari kesempatan kerja maupun mencari hiburan serta berkomunikasi dan berinteraksi dengan sesama di pusat kota. Dan mereka ingin bermukim di kawasan pusat kota untuk kemudahan mencapai tempat kerja.
- b. Pusat kota adalah tempat yang nyaman untuk mencari kerja.
- c. Tinggal di pusat kota adalah life-style. Tinggal di permukiman kawasan pusat kota lebih berkkelas daripada tinggal di permukiman pinggiran kota.
- d. Memiliki rumah di pusat kota adalah investasi yang bernilai tinggi.

E. Pengertian Permukiman Kumuh

Kota-kota di Indonesia pertumbuhan penduduk tidak diimbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana kota dan peningkatan pelayanan perkotaan, bahkan yang terjadi justru sebagian kawasan perkotaan mengalami penurunan lingkungan yang berpotensi menciptakan *slum area* (kumuh). Akibatnya, muncul *slum area* (kumuh) di beberapa wilayah kota merupakan hal yang tidak dapat dihindari yaitu tidak direncanakan oleh pemerintah tetapi *slum area* (kumuh) ini tumbuh secara alami.

Menurut Rindarjono, (2013) kumuh adalah gambaran secara umum tentang sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup dan penghasilan rendah. Dengan kata lain, kumuh dapat diartikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan.

Menurut Eko Budiharjo (2011), kondisi permukiman kumuh diperkotaan banyak dipengaruhi oleh karakteristik fisik dan sosial yang ada pada masyarakat. Pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap kondisi permukiman kumuh diantaranya:

1. Faktor Pendapatan

Permukiman merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Permukiman termasuk indikator dari mutu kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Pemenuhan kebutuhan dasar tersebut erat kaitannya dengan tingkat pendapatan. Kebutuhan pangan merupakan prioritas utama, selanjutnya diikuti oleh kebutuhan sandang dan papan.

Pemenuhan setiap kebutuhan tersebut sangat bergantung pada tingkat pendapatan masing-masing keluarga. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan rendah tidak digunakan untuk menambah pengeluaran bagi rumah karena yang utama adalah tercukupinya kebutuhan pangan.

Setelah kebutuhan pangan terpenuhi dan juga kebutuhan sandang terpenuhi, pengeluaran untuk rumah akan meningkat sesuai dengan peningkatan pendapatan.

Secara hipotesis, pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Persentase pengeluaran untuk perumahan akan semakin meningkat, jika tingkat pendapatan tinggi dan sebagai implikasinya kondisi atau kualitas rumah akan semakin baik.

2. Faktor Tingkat Pengeluaran

Masyarakat menginginkan kondisi permukiman yang ditinggalinya nyaman, aman dan sehat. Akan tetapi hal tersebut disebabkan oleh tingkat pendapatan masyarakat itu sendiri. Apabila tingkat pendapatan masyarakat tinggi, maka tingkat pengeluarannya akan dipertimbangkan sesuai dengan kebutuhannya. Oleh karena itu masyarakat akan menysihkan sebagian pendapatannya untuk memperbaiki rumah.

3. Faktor Tingkat Pendidikan

Kondisi permukiman, baik di kota maupun di desa masih banyak yang memenuhi persyaratan teknis maupun kesehatan. Hal ini disebabkan oleh tingkat pendapatan dan pendidikan dari sebagian besar masyarakat yang relatif rendah. Akibatnya daya tangkap dan pengertian terhadap fungsi rumah serta lingkungan masih kurang. Rendahnya tingkat pendidikan menyebabkan kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang arti serta fungsi rumah sehat. Tingkat pendidikan masyarakat akan turut menentukan kondisi rumah mereka. Jadi semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka pemahaman akan arti dan fungsi rumah yang sehat akan lebih baik, sehingga kondisi rumah akan lebih baik.

4. Faktor Mata Pencarian

Mata pencarian adalah sumber dari tingkat pendapatan masyarakat. Masyarakat dengan mata pencarian dari sektor formal serta tingkat pendapatan tinggi kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat tinggi. Sedangkan masyarakat dengan mata pencarian dari sektor informal serta tingkat pendapatan rendah kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat rendah.

5. Faktor Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga juga merupakan salah satu faktor yang diduga mempengaruhi pada kondisi rumah. Pengaruh jumlah anggota keluarga terhadap kondisi rumah ini dapat berupa pengaruh positif maupun negatif. Jumlah anggota keluarga yang besar merupakan potensi keluarga untuk membangun, memperbaiki, dan memelihara rumah sehingga kondisinya tetap terjaga dengan baik. Hal ini merupakan pengaruh yang positif. Sebaliknya,

jika potensi anggota keluarga yang besar tidak dimanfaatkan maka merupakan pengaruh yang negatif terhadap kondisi rumah. Keadaan ini justru akan memperburuk kondisi rumah. Jumlah anggota keluarga akan menimbulkan kesan padat apabila tidak sebandung dengan luas rumah yang ada. Standar lantai untuk 1 orang adalah sebesar 6 m.

6. Faktor Status Kepemilikan Lahan Dan Bangunan

Tanah atau lahan merupakan salah satu faktor penting bagi permukiman. Mengenai hal status kepemilikannya, dapat dibedakan menjadi 2 yaitu tanah atau lahan dengan status hak milik dan tanah atau lahan dengan status bukan hak milik. Tanah atau lahan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya seoptimal mungkin sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Akan timbul keterbatasan - keterbatasan dalam pemanfaatannya oleh pemilik jika status tanah atau lahannya bukan hak milik. Pada umumnya pemakaian tanah atau lahan ini dilakukan dengan membayar sewa yang besarnya antara lain ditentukan oleh luas tanah atau lahan dan lokasi tanah atau lahan tersebut berada. Status kepemilikan tanah atau lahan ini akan turut dipengaruhi kondisi rumah yang dibangun di atasnya.

7. Faktor Penilaian Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman

Rumah atau bangunan merupakan faktor penting pula bagi permukiman. Bangunan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh pemilik bangunan tersebut. Apabila status bangunan bukan hak milik akan mengakibatkan keterbatasan dalam pemanfaatannya. Status kepemilikan bangunan akan turut mempengaruhi kondisi rumahnya, karena masyarakat dapat membangun sesuai keinginannya apabila status bangunan milik sendiri.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. *Persepsi Masyarakat Tamansari Terhadap Variabel Lingkungan dan Pelayanan Dalam Memilih Permukiman*

Mengenai persepsi masyarakat tamansari terhadap variabel lingkungan dan pelayanan dalam memilih permukiman sebanyak 12 item pernyataan dan 100 responden. Hasil pengolahan data yang telah dilakukan mengenai variabel lingkungan dan pelayanan dalam memilih permukiman yaitu nilai skor yang diperoleh dari variabel ini adalah 333,8. Setelah dibandingkan dengan tabel interval, ternyata skor 333,8 termasuk dalam kategori netral. Nilai tersebut menunjukkan bahwa variabel lingkungan dan pelayanan kurang menentukan atau tidak bisa dijadikan pertimbangan dalam menentukan. Dilihat dari indikator tingkat keamanan dan kenyamanan di permukiman tersebut. Berdasarkan kedua indikator tersebut menunjukkan bahwa mayoritas responden memiliki persepsi netral. Dapat

disimpulkan bahwa variabel lingkungan dan pelayanan tersebut kurang menentukan atau memang tidak dijadikan pertimbangan dalam menentukan preferensi masyarakat dalam memilih permukiman.

B. *Persepsi Masyarakat Tamansari Terhadap Variabel Lokasi dan Aksesibilitas Dalam Memilih Permukiman*

Mengenai pendapat responden tentang variabel lokasi dan aksesibilitas terdiri dari 9 item pernyataan dan 100 responden. Hasil perhitungan yang diperoleh dari variabel lokasi dan aksesibilitas dalam memilih permukiman nilai skornya sebesar 353,3. Setelah dibandingkan dengan tabel interval, ternyata skor 353,3 termasuk dalam kategori setuju.

Nilai tersebut menunjukkan bahwa variabel lokasi dan aksesibilitas adalah faktor yang menentukan masyarakat dalam memilih tempat tinggal. Dilihat dari indikator kedekatan jarak menuju tempat kerja serta kemudahan akses terhadap fasilitas publik dari permukiman tersebut. Berdasarkan dari indikator tersebut masyarakat setuju bahwa faktor lokasi dan aksesibilitas merupakan faktor yang menentukan preferensi masyarakat dalam memilih permukiman.

C. *Persepsi Masyarakat Tamansari Terhadap Variabel Ekonomi Dalam Memilih Permukiman*

Mengenai pendapat responden tentang variabel ekonomi dalam memilih permukiman terdiri dari 2 item pernyataan dan 100 responden. Hasil perhitungan keseluruhan rata-rata, diperoleh nilai skor pada variabel ekonomi sebesar 389. Setelah dibandingkan dengan tabel interval, ternyata skor 389 termasuk dalam kategori setuju. Nilai tersebut menunjukkan bahwa variabel ekonomi adalah faktor yang menentukan masyarakat dalam memilih tempat tinggal. Dilihat dari indikator harga hunian dan investasi dari permukiman tersebut. Berdasarkan dari indikator tersebut masyarakat setuju bahwa faktor ekonomi merupakan faktor yang menentukan preferensi masyarakat dalam memilih permukiman.

D. *Faktor Dominan Masyarakat Permukiman Kumuh Dalam Memilih Tempat Untuk Bermukim*

Setelah melakukan analisis pada persepsi masyarakat permukiman kumuh Kelurahan Tamansari dalam memilih permukiman untuk bertempat tinggal, dapat diketahui bahwa faktor yang paling dominan dari preferensi masyarakat permukiman kumuh Kelurahan Tamansari dalam memilih permukiman untuk bermukim adalah faktor ekonomi, karena harga hunian yang relatif lebih murah, harga sewa yang didapat lebih murah dan juga dianggap sebagai investasi bernilai tinggi di masa depan dilihat dari lokasi dan aksesibilitasnya dijadikan pertimbangan dalam memilih dan memutuskan untuk bertempat tinggal di kawasan tersebut. Faktor ekonomi dari persepsi masyarakat memiliki nilai skor sebesar 389. Daya tarik suatu kota akan semakin tinggi apabila di kota tersebut seseorang dapat menekan biaya

pengeluaran berarti meningkatkan kepuasan seseorang untuk bermukim. Dalam hal ini, yang perlu diperhatikan bahwa faktor-faktor tersebut sesuai dengan aksesibilitas dan bervariasi sesuai dengan lokasi dan kemudahan bertransportasi dan fasilitas atau sarana dan prasarana yang tersedia.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa preferensi masyarakat dalam memilih tempat tinggal di kawasan permukiman Kelurahan Tamansari ditentukan oleh variabel lokasi dan aksesibilitas dan ekonomi. Preferensi atau faktor yang mendorong masyarakat untuk memilih dilihat dari letak keberadaan kawasan permukiman yang berada di pusat kota, sehingga aksesibilitas yang bisa didapatkan oleh masyarakat menuju tempat tujuan maupun dari tempat tujuan menuju permukiman. Dari variabel lokasi dan aksesibilitas serta ekonomi termasuk dalam kategori setuju. Pada setiap variabel dari faktor lingkungan dan pelayanan sebesar 333,8 termasuk dalam kategori netral sehingga faktor tersebut kurang menentukan atau tidak jadi pertimbangan, sedangkan untuk variabel lokasi dan aksesibilitas sebesar 353,3, variabel ekonomi sebesar 389 dan termasuk dalam kategori setuju maka kedua variabel tersebut adalah faktor yang menentukan masyarakat dalam menentukan tempat tinggal.

Faktor yang paling dominan dari preferensi masyarakat permukiman kumuh Kelurahan Tamansari dalam memilih permukiman untuk bermukim adalah faktor ekonomi. Karena skor yang didapat lebih besar dari variabel lokasi dan aksesibilitas. Hal ini menjadi daya tarik karena disamping bisa mendapat harga rumah yang relative lebih murah, harga sewa yang murah, juga dinilai bisa menjadi investasi yang bernilai tinggi, karena memberi peluang untuk bisa mendapatkan harga jual yang lebih tinggi di masa depan. Dengan kata lain, preferensi masyarakat untuk bermukim sangat ditentukan oleh kemampuan satu keluarga untuk membeli rumah dan kemudahan akses menuju permukiman tersebut.

V. SARAN

Kawasan kumuh merupakan salah satu permasalahan kota sehingga perlu kebijakan untuk mengatasinya. Salah satu dasar kebijakan adalah dengan mengetahui preferensi mereka terhadap permukiman. Dari hasil penelitian di dapat faktor ekonomi yang dominan sehingga kebijakannya diharapkan bisa disediakan ketersediaan lahan di pusat kota yang memadai untuk pertumbuhan kawasan permukiman yang lebih tertata dan terkendali sehingga diharapkan terjaganya kualitas hunian di permukiman tersebut agar memberi peluang untuk mendapat nilai jual hunian yang tinggi di masa depan sesuai dengan kualitas hunian tersebut. Adanya upaya pemerintah Kota Bandung untuk menghilangkan permukiman kumuh yang ada di Kota Bandung. Hendaknya dibina kerjasama yang baik antara pemerintah dan penduduk setempat dalam perbaikan

dan pengembangan pada daerah kawasan permukiman kumuh.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- [1] Amaliah, Ima dan Riani, W. 2013. Strategi Pengembangan Unisba Berdasarkan Preferensi Masyarakat Kota Bandung. *Jurnal Kajian Ekonomi*, 9 (1): 01-60
- [2] Budihardjo, Eko. 2011. *Penataan Ruang Pembangunan perkotaan*. Bandung : Pen. Alumni
- [3] Clay. 1979, *Neighborhood Renewal*, Toront: Lexington Books, DC Health & Co.
- [4] Djumantri, M. et. al. 2009. *Kamus Penataan Ruang*. Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta.
- [5] Khomarudin 1997:83-112, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman* : Jakarta. Yayasan Real Estate Indonesia , PT Rakasindo. Jakarta
- [6] Luhst, K.M., 1997. *Real Estate Evaluation, Principles Application* Press, USA.
- [7] Rahmawati, Agustina. 2012. *Strategi Penanganan Permukiman Kumuh*. Skripsi.
- [8] Rindarjono, Mohammad Gamal. 2013. *Slum Kajian Permukiman Kumuh Dalam Perspektif Spasial*. Yogyakarta : Media Perkasa.
- [9] Sinulingga. 2005. *Pembangunan Kota, Tinjauan Regional dan Lokal*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- [10] Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- [11] Wakely, Patrick J. et all. 1976, *Urban Housing Strategies, Education and Realization*, New York: Pitnan Publisher.
- [12] *World Urbanization Prospects: the 2005 Revision Population Database*, 2005