

Penentuan Tipologi Permukiman di Kawasan Pinggiran Jakarta (Studi Kasus: Kota Tangerang Selatan)

Diandra Artianti, dan Putu Rudy Satiawan

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

e-mail: puturudy@yahoo.com

Abstrak—Seiring dengan bertambahnya penduduk dan berkembangnya suatu wilayah, kebutuhan akan permukiman juga akan meningkat. Namun, harga lahan yang tinggi di pusat kota besar membuat jumlah lahan permukiman di pusat kota menjadi terbatas. Akibatnya, penduduk yang bekerja di kota besar akan mencari lokasi tempat tinggal di pinggiran kota, tidak terkecuali Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur sebagai wilayah Kota Tangerang Selatan yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta. Terbaginya tipologi permukiman ke dalam beberapa kelompok dapat dijadikan pertimbangan untuk mengembangkan sarana dan prasarana yang sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan penduduk di suatu kawasan. Unit analisis dari penelitian ini adalah 28 klaster permukiman yang terletak di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah content analysis untuk menentukan faktor-faktor yang menjadi dasar penentuan tipologi permukiman, dan hierarchial cluster analysis untuk merumuskan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa terdapat enam faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman di kawasan pinggiran kota di Kota Tangerang Selatan, yakni ketersediaan infrastruktur transportasi, jenis kawasan, pendapatan, tingkat pendidikan, jarak dengan pusat kegiatan, dan pola bangunan. Kemudian berdasarkan enam faktor tersebut, terbentuklah empat tipe permukiman yang memiliki karakteristik fisik dan sosial yang berbeda-beda.

Kata Kunci—*Tipologi Permukiman, Pinggiran Kota.*

I. PENDAHULUAN

PERKEMBANGAN permukiman di suatu wilayah terjadi karena permukiman baru dibangun sebagai wadah untuk menampung pertambahan penduduk yang berdampak pada peningkatan kebutuhan perumahan, industri dan aktivitas komersial [1]. Bagi wilayah yang letaknya berbatasan langsung dengan kota metropolitan, perkembangan permukiman dapat dipengaruhi oleh pemekaran kota (*urban sprawl*). Akibat pembangunan yang pesat serta harga lahan yang mahal, lahan permukiman di pusat kota metropolitan menjadi sangat terbatas. Hal tersebut menyebabkan kota tidak mampu lagi untuk menampung kegiatan penduduknya. Kemudian akibat wilayah administratif yang terbatas, maka terjadilah perkembangan wilayah yang menjalar ke daerah pinggiran kota atau yang disebut juga dengan *urban fringe* [2].

Karakter morfologi wilayah pinggiran kota yang heterogen masih tergolong tidak lebih kompleks dibandingkan dengan morfologi kawasan perkotaan. Namun, dengan adanya campuran pendatang dengan penduduk asli, pemukim informal, pengusaha industri dan penduduk yang melakukan

perjalanan komuter ke perkotaan yang bermukim di daerah pinggiran kota, timbul berbagai kepentingan, praktik dan persepsi yang saling bersaing yang membuat morfologi kawasan pinggiran kota semakin kompleks [3].

Kota Tangerang Selatan sebagai kota pinggiran merupakan sebuah kota baru yang resmi dibentuk pada tahun 2008. Kota Tangerang Selatan digolongkan sebagai *urban fringe* karena menurut salah satu ciri dari kawasan *urban fringe* adalah kawasan tersebut menjadi sasaran para pengembang untuk dikembangkan, dan kawasan tersebut merupakan daerah yang diinvasi oleh penduduk perkotaan yang juga berkarakter sosial perkotaan [4]. Terbentuknya Kota Tangerang Selatan merupakan hasil dari pemekaran dari Kabupaten Tangerang. Namun karena letaknya yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta, Kota Tangerang Selatan tumbuh menjadi salah satu kota penyangga DKI Jakarta. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan tahun 2011-2031, tekanan sosial-ekonomi dan urbanisasi yang terjadi di Kota Tangerang Selatan menciptakan kawasan hunian baru yang parsial. Artinya, munculnya banyak kawasan permukiman baru merupakan salah satu dampak dari *urban sprawl* yang terjadi di DKI Jakarta.

Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur merupakan dua kecamatan yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta. Perkembangan permukiman di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur dipengaruhi oleh meningkatnya kebutuhan kalangan urban terhadap tempat tinggal di wilayah perkotaan. Namun akibat keterbatasan lahan di perkotaan, permukiman banyak dibangun di wilayah pinggiran. Permukiman-permukiman tersebut berkembang dalam berbagai jenis mulai dari hunian yang berbentuk vertikal, maupun rumah tapak. Adanya empat *developer* besar yang masuk ke Kota Tangerang Selatan untuk mengembangkan kawasan perkotaan baru, yakni Sinarmas Land Group sebagai pengembang kawasan Bumi Serpong Damai (BSD), Summarecon Group sebagai pengembang kawasan Summarecon Serpong, Alam Sutera Realty sebagai pengembang kawasan Alam Sutera, dan PT Jaya Real Property Tbk sebagai pengembang kawasan Bintaro Jaya, juga memiliki andil yang besar dalam pesatnya perkembangan permukiman karena keempat *developer* tersebut menguasai sebagian besar lahan di Kota Tangerang Selatan, yakni total hampir mencapai 9000 Ha. Dari keempat kawasan tersebut, kawasan Bintaro Jaya lah yang termasuk dalam dua kecamatan yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta.

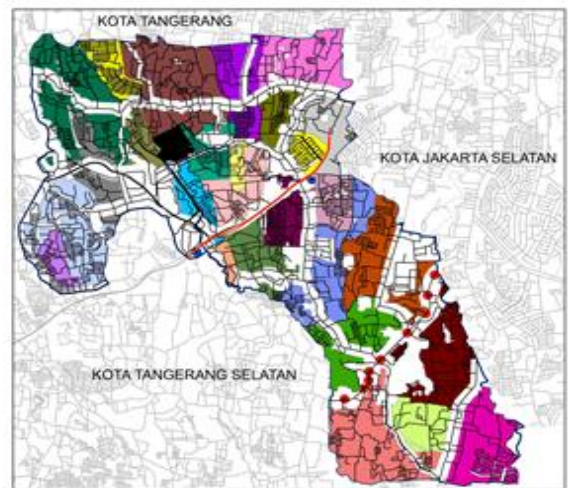
Salah satu jenis kawasan yang menjadi fokus paling utama untuk dikembangkan oleh para *developer* ialah kawasan

Tabel 1.
Indikator dan Variabel Penelitian

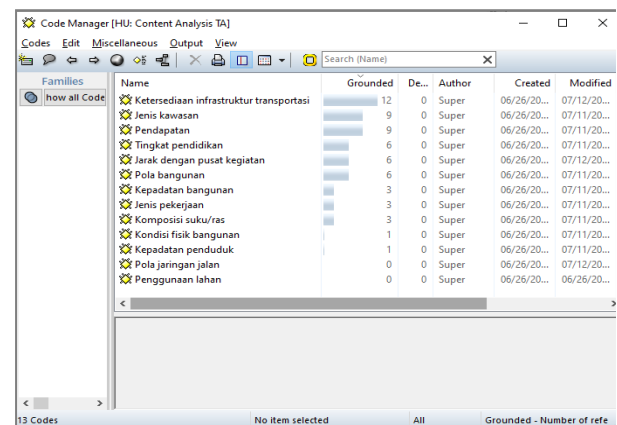
Indikator	Variabel
Karakteristik fisik perumahan	Kondisi fisik bangunan Pola jaringan jalan
Atribut lokasi	Jarak dengan pusat kegiatan
Infrastruktur jalan dan jalur akses transportasi	Ketersediaan infrastruktur transportasi
Karakteristik sosial dan ekonomi penduduk	Pendapatan Tingkat pendidikan Jenis pekerjaan Kepadatan penduduk Komposisi suku/ras Penggunaan lahan
Morfologi permukiman	Pola jaringan jalan Kepadatan bangunan Pola bangunan
Tipologi permukiman	Jenis kawasan (planned/unplanned)

Tabel 2.
Cluster Membership

Indikator	Variabel
Klaster 1	A
Klaster 2	A
Klaster 3	A
Klaster 4	B
Klaster 5	C
Klaster 6	A
Klaster 7	A
Klaster 8	A
Klaster 9	A
Klaster 10	A
Klaster 11	A
Klaster 12	D
Klaster 13	C
Klaster 14	B
Klaster 15	A
Klaster 16	C
Klaster 17	A
Klaster 18	A
Klaster 19	A
Klaster 20	C
Klaster 21	C
Klaster 22	C
Klaster 23	C
Klaster 24	C
Klaster 25	C
Klaster 26	B
Klaster 27	B
Klaster 28	D



Gambar 1. Peta Pembagian Klaster Permukiman.



Gambar 2. Rekapitulasi Intensitas Coding Keseluruhan.

permukiman. Dengan perubahan Kota Tangerang Selatan yang sudah mengalami urbanisasi, maka tipe kawasan permukiman yang dikembangkan yakni tipe permukiman perkotaan, dimana bentuk kawasan permukiman cenderung lebih teratur daripada permukiman perdesaan. Kehadiran *real estate* di Tangerang Selatan (khususnya di Bintaro Jaya) tidak dapat dipisahkan dari dampak yang ditimbulkan terhadap permukiman yang ada di sekitarnya maupun permukiman baru yang nantinya akan berkembang [5]. Regulasi dan kebijakan yang berlaku saat ini lebih banyak berfokus untuk mengatur perencanaan untuk *real estate*, sehingga pembangunan *real estate* cenderung lebih eksklusif dari segi keamanan, maupun citra sosial. Batas-batas fisik yang terbentuk antara kawasan terencana, yakni kawasan yang dikembangkan oleh *developer*, dengan kawasan tidak terencana mempengaruhi tipologi aksesibilitas dari permukiman di kawasan tidak terencana menuju kawasan *real estate*.

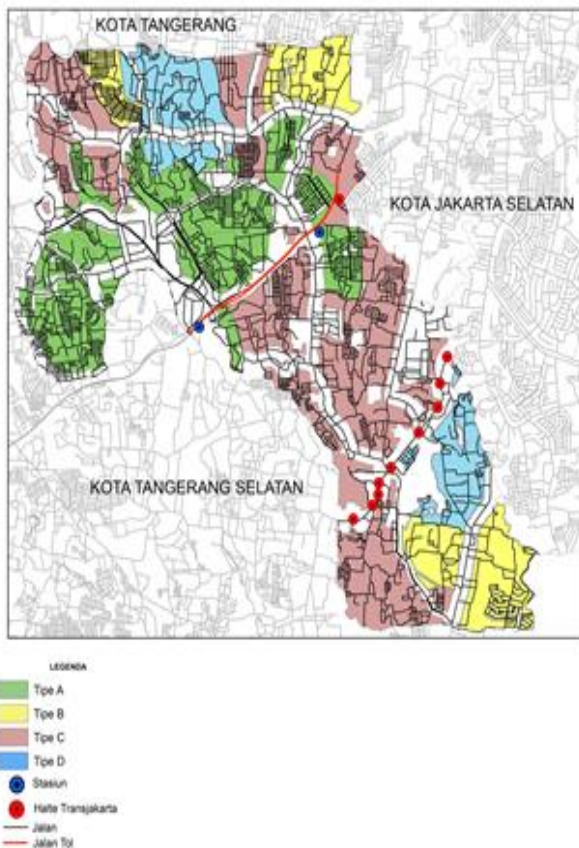
Seiring berjalannya waktu, perkembangan kawasan permukiman di Kota Tangerang Selatan juga mengalami perubahan. Seperti salah satu contoh yaitu kawasan Bintaro

Jaya yang mengubah konsep “Kota Taman” menjadi “*The Professional City*”. Perubahan konsep kawasan secara keseluruhan tersebut kemudian berdampak pada perubahan bentuk-bentuk klaster perumahan sebelum dan sesudah adanya pergantian konsep tersebut. Bentuk klaster perumahan yang saat masih mengusung konsep “Kota Taman” yang lebih sederhana, kini dengan konsep baru maka bentuk klaster perumahan juga dibuat lebih modern. Adapula kawasan permukiman yang bukan dikembangkan oleh empat *developer* besar tadi juga memiliki ciri dan bentuk kawasannya tersendiri.

Ragam jenis bentuk kawasan permukiman yang ada di Kota Tangerang Selatan tentunya dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor-faktor tersebut dapat berasal dari internal wilayah Kota Tangerang Selatan, maupun yang berasal dari eksternal wilayah kota. Tipologi suatu kawasan permukiman akan berdampak pada rencana pengembangan kota di masa yang akan datang. Pembangunan perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh perusahaan pengembang swasta dan pemerintah di wilayah-wilayah pinggiran umumnya memiliki tujuan untuk meningkatkan mutu

Tabel 3.
Tipologi Klaster

Tipe Klaster	Anggota Klaster
Tipe A	Klaster 1, Klaster 2, Klaster 3, Klaster 6, Klaster 7, Klaster 8, Klaster 9, Klaster 10, Klaster 11, Klaster 15, Klaster 17, Klaster 18, Klaster 19
Tipe B	Klaster 4, Klaster 14, Klaster 26, Klaster 27
Tipe C	Klaster 5, Klaster 13, Klaster 16, Klaster 20, Klaster 21, Klaster 22, Klaster 23, Klaster 24, Klaster 25
Tipe D	Klaster 12, Klaster 28



Gambar 3. Peta Tipologi Klaster Permukiman.

lingkungan kehidupan, memberi arah pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi khususnya peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat [6].

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, tepatnya di Kota Tangerang Selatan, yang diharapkan dapat digunakan oleh pemerintah maupun pengembang untuk merencanakan pengembangan kawasan permukiman dan penyediaan sarana prasarana yang sesuai dengan karakter dan kebutuhan masyarakat di berbagai kawasan permukiman di wilayah pinggiran Jakarta, tepatnya di Kota Tangerang Selatan. Salah satu jenis kawasan yang menjadi fokus paling utama untuk dikembangkan oleh para *developer* ialah kawasan permukiman. Dengan perubahan Kota Tangerang Selatan yang sudah mengalami urbanisasi, maka tipe kawasan permukiman yang dikembangkan yakni tipe permukiman perkotaan, dimana bentuk kawasan permukiman cenderung lebih teratur daripada permukiman perdesaan. Ragam jenis bentuk kawasan permukiman yang ada di Kota Tangerang Selatan tentunya dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor-

faktor tersebut dapat berasal dari internal wilayah Kota Tangerang Selatan, maupun yang berasal dari eksternal wilayah kota. Tipologi suatu kawasan permukiman akan berdampak pada rencana pengembangan kota di masa yang akan datang).

II. METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Sebagai dasar penelitian, dikumpulkan terlebih dahulu teori-teori yang berkaitan dengan tipologi kawasan permukiman yaitu melalui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap terbentuknya tipologi-tipologi kawasan permukiman. Kemudian berdasarkan kondisi empiris dan literatur yang ada, dirumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi kawasan permukiman pinggiran Jakarta di Kota Tangerang Selatan yang selanjutnya akan digunakan dalam proses analisis penentuan tipologi permukiman yang ada di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan. Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif. Jenis penelitian deskriptif yang digunakan adalah deskriptif kualitatif-kuantitatif. Deskriptif kualitatif digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan. Sedangkan deskriptif kualitatif dan kuantitatif digunakan dalam penentuan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan berdasarkan faktor-faktor yang sudah teridentifikasi sebelumnya.

B. Indikator dan Variabel Penelitian

Dalam penelitian ini, terdapat enam indikator dan tiga belas variabel yang didapat dari tinjauan pustaka mengenai morfologi permukiman, tipologi permukiman, pola permukiman, dan permukiman pinggiran kota. Indikator dan variabel penelitian yang digunakan pada analisis untuk merumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman dapat dilihat pada Tabel 1.

C. Merumuskan Faktor-Faktor yang Menjadi Dasar Pembentukan Tipologi Permukiman

Analisis untuk merumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman dilakukan menggunakan metode *content analysis*. *Content Analysis* yang dilakukan pada penelitian ini didasarkan pada hasil wawancara dengan stakeholder yang sudah ditentukan sebelumnya, yaitu Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Akademisi, dan Real Estat Indonesia. Setelah melakukan proses wawancara dengan ketiga responden, seluruh hasil wawancara akan diubah ke dalam bentuk transkrip wawancara. Kemudian, transkrip wawancara tersebut akan diolah menggunakan *software ATLAS.ti Versi 7.5.4*.

D. Merumuskan Tipologi Permukiman

Untuk merumuskan tipologi permukiman, dilakukan analisis dengan metode kuantitatif, yaitu *Hierarchical Cluster Analysis*. Analisis klaster yang digunakan adalah metode hierarki, karena jumlah data sedikit, dan jumlah klaster akan terbentuk berdasarkan keragaman karakteristik responden. *Hierarchical Cluster Analysis* digunakan karena output yang dihasilkan dari penelitian ini berbentuk

kelompok-kelompok tipologi permukiman yang sesuai dengan kesamaan karakter anggota klaster tersebut. Proses pengolahan data menggunakan metode *Hierarchical Cluster Analysis* akan menggunakan bantuan *software* IBM SPSS Statistics 23. Sebelum melakukan proses pengolahan data menggunakan *software* SPSS, seluruh data akan dikonversi menjadi data nominal dan ordinal agar memudahkan dalam proses pengolahan data.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambar Umum Wilayah Penelitian

Wilayah penelitian terletak di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, yang terletak di bagian paling timur wilayah Kota Tangerang Selatan, dan berbatasan dengan Kota Jakarta Selatan pada bagian timur wilayah studi.

Penggunaan lahan di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur didominasi oleh lahan permukiman. Kemudian, kawasan perdagangan/jasa dapat ditemukan di sepanjang jalan utama, di kawasan CBD Sektor 7 Bintaro Jaya, Kecamatan Pondok Aren dan di Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur. Terdapat beberapa sarana transportasi yang terletak di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur, antara lain:

1) Stasiun Kereta Api Pondok Ranji & Stasiun Kereta Api Jurang Mangu

Stasiun KA Pondok Ranji dan Stasiun Kereta Api Jurang Mangu melayani KRL Commuter Line menuju Stasiun Tanah Abang. KRL Commuter Line melayani rute komuter di wilayah DKI Jakarta, Kota Depok, Kota Bogor, Kabupaten Bogor, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Lebak, Kota Tangerang, dan Kota Tangerang Selatan.

2) Pintu Tol Pondok Aren

Pintu Tol Pondok Aren dapat menjangkau akses menuju tol Jakarta Outer Ring Road (JORR), tol bandara menuju Bandara Soekarno-Hatta, tol menuju Banten, dan tol menuju Pelabuhan Merak.

3) Halte Transjakarta

Semenjak diperluasnya jangkauan Bus Transjakarta, terdapat beberapa rute yang melewati Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur, yakni S21 melayani rute Ciputat – Tosari, S22 melayani rute Ciputat – Kampung Rambutan, dan 8E melayani rute Bintaro – Blok M.

B. Pembagian Klaster Permukiman

Unit amatan dalam penelitian ini adalah klaster permukiman yang terletak di 13 kelurahan yang berada di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur. Penentuan pembagian klaster-klaster permukiman tersebut didasari oleh beberapa kriteria, yaitu: (1) Merupakan rumah tapak; (2) Berada pada jarak geografis yang berdekatan; (3) Memiliki karakteristik fisik yang homogen (karakteristik fisik bangunan dan karakteristik fisik jalan).

Terdapat 28 klaster perumahan yang telah teridentifikasi berdasarkan kriteria yang telah ditentukan. Penentuan klaster didasarkan pada batas yang telah ditentukan oleh pengembang atau batas kompleks perumahan yang sudah ada. Seperti pada kawasan Bintaro Jaya, pengembang telah menentukan sendiri klaster-klaster perumahan di kawasan Bintaro Jaya yang diberi nama sektor. Terdapat 10 sektor di

kawasan Bintaro Jaya, namun hanya 9 sektor yang masuk ke dalam wilayah studi penelitian. Kemudian, untuk kawasan perumahan yang tidak memiliki batas wilayah kompleks atau klaster tersendiri, pembagian klaster didasarkan pada kesamaan karakteristik fisik perumahan. Satu unit amatan yang berupa klaster tersebut terdiri dari beberapa kompleks perumahan, atau wilayah perumahan yang memiliki ciri serupa. Gambaran umum masing-masing klaster permukiman tersebut yakni:

1) Klaster 1: Pondok Pucung Indah

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal dan beton di beberapa ruas jalan.

2) Klaster 2: Bintaro Jaya Sektor 9

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk grid dan spinal, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

3) Klaster 3: Kebayoran Bintaro

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk grid dan spinal, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

4) Klaster 4: Taman Mangu Indah

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan beton.

5) Klaster 5: Pondok Aren

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid pada jalan lokal, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan paving block.

6) Klaster 6: Menteng Bintaro

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk grid dan spinal, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

7) Klaster 7: Perumahan Nuri

Penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan beton.

8) Klaster 8: Bintaro Jaya Sektor 8

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk grid dan spinal, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal

9) Klaster 9: Bintaro Jaya Sektor 6

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan radial, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

10) Klaster 10: Bintaro Jaya Sektor 5

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan paving block.

11) Klaster 11: Perumahan Pondok Jaya

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

12) Klaster 12: Jurang Mangu

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid pada jalan lokal, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan paving block.

13) Klaster 13: Cipadu

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid pada jalan lokal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan

paving block.

14) *Klaster 14: Komplek Deplu*

Penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

15) *Klaster 15: Bintaro Jaya Sektor 4*

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan paving block.

16) *Klaster 16: Gang Betung*

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan beton.

17) *Klaster 17: Bintaro Jaya Sektor 3*

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

18) *Klaster 18: Bintaro Jaya Sektor 3A*

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

19) *Klaster 19: Bintaro Jaya Sektor 2*

Penggunaan lahan campuran, dan perdagangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

20) *Klaster 20: Menjangan*

Penggunaan lahan campuran, dan perdagangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

21) *Klaster 21: Komplek Pertamina*

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

22) *Klaster 22: Cempaka*

Penggunaan lahan campuran, dan perdagangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

23) *Klaster 23: Rempoa*

Penggunaan lahan campuran, dan perdagangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal

24) *Klaster 24: UIN*

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

25) *Klaster 25: Legoso*

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal dan paving block.

26) *Klaster 26: Bali View*

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan paving block.

27) *Klaster 27: Villa Cinere Mas*

Penggunaan lahan homogen, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan paving block.

28) *Klaster 28: Gintung*

Penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

Pembagian klaster permukiman pada wilayah studi dapat dilihat pada Gambar 1.

C. Analisis Faktor-Faktor Yang Menjadi Dasar Pembentukan Tipologi Permukiman

Penentuan faktor-faktor sebagai dasar pembentukan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan, yakni pada Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, dilakukan dengan *content analysis* berdasarkan hasil wawancara dengan tiga responden yang merupakan expert di bidang perumahan dan permukiman serta mengetahui kondisi wilayah studi. *Content analysis* digunakan untuk melakukan validasi terhadap faktor-faktor yang akan menjadi dasar pembentukan tipologi. Oleh karena itu, akan terjadi reduksi terhadap variabel-variabel yang dinilai tidak sesuai sebagai pembentuk tipologi permukiman berdasarkan pendapat dari tiga responden yang diwawancarai.

Hasil wawancara kemudian ditranskrip, kemudian diolah dengan menggunakan *software* Atlas.ti Versi 7.5.4. *Software* Atlas berfungsi memudahkan peneliti dalam menghitung intensitas variabel yang muncul dari ketiga hasil wawancara, berikut dengan kutipan yang mengacu pada variabel tersebut. Berikut ini adalah data seluruh variabel beserta intensitas munculnya variabel dari total ketiga responden yang dihitung dengan *software* Atlas yang dapat dilihat pada Gambar 2.

Pada tabel *Code Manager* dapat dilihat intensitas munculnya variabel pada seluruh hasil wawancara dengan ketiga responden pada kolom *grounded*. Kemudian, untuk menentukan variabel apa saja yang akan digunakan untuk analisis selanjutnya, akan dihitung dari rata-rata intensitas munculnya variabel, yakni 4,5. Kemudian, variabel yang memiliki intensitas muncul diatas 4,5 ditetapkan menjadi faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman dan akan digunakan pada analisis selanjutnya. Faktor-faktor tersebut adalah

1) *Ketersediaan infrastruktur transportasi (12 kali)*

Ketersediaan infrastruktur transportasi merupakan hal utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, maka ketersediaan dan kemudahan akses sarana dan prasarana transportasi menjadi hal yang sangat penting. Apalagi mengingat masyarakat yang bermukim di pinggiran Jakarta banyak yang bekerja di Jakarta sehingga harus melakukan perjalanan komuter ke Jakarta setiap harinya. Jarak menuju infrastruktur transportasi juga kerap dijadikan sebagai ajang promosi pengembang untuk menjual sebuah kompleks/klaster perumahan baru.

2) *Jenis kawasan (9 kali)*

Perbedaan antar klaster secara fisik dapat sangat terlihat berdasarkan pihak yang mengembangkan kawasan tersebut. Karena biasanya, pengembang (terutama pengembang berskala besar) sudah memiliki ciri khas untuk kawasannya sendiri. Ciri ini berkaitan dengan ciri fisik kawasan yang meliputi penamaan jalan/klaster perumahan, pola penggunaan lahan kawasan, dan sebagainya. Pengembang skala kecil cenderung mengembangkan klaster perumahan dalam skala kecil yakni berupa kompleks-kompleks perumahan. Sedangkan pengembang besar cenderung mengembangkan kawasan hunian beserta dengan fasilitas umum yang mendukung untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

3) Pendapatan (9 kali)

Pendapatan penghuni antar klaster perumahan akan mempengaruhi perbedaan antar klaster karena tingkat ekonomi akan mempengaruhi seseorang dalam menentukan lokasi tempat tinggal. Seseorang akan membeli rumah yang tentunya sesuai dengan kemampuan ekonominya. Masyarakat dengan pendapatan tinggi tentu akan cenderung memilih lokasi tempat tinggal yang strategis dengan rumah yang mewah dan aksesibilitas yang mudah.

4) Tingkat pendidikan (6 kali)

Tingkat pendidikan berpengaruh signifikan terhadap tingkat pendapatan individu, dimana semakin tinggi tingkat pendidikan, tingkat pendapatan juga akan meningkat [7]. Kemudian, mayoritas tenaga kerja profesional di DKI Jakarta merupakan lulusan perguruan tinggi [8]. Hal ini tentunya dapat mempengaruhi perbedaan tingkat ekonomi antar masyarakat yang memiliki tingkat pendidikan berbeda.

5) Jarak dengan pusat kegiatan (6 kali)

Selain jarak dengan infrastruktur transportasi, jarak dengan pusat kegiatan juga menjadi salah satu faktor yang menentukan pemilihan tempat tinggal bagi seseorang. Menurut R3, orang dengan tingkat pendapatan berbeda akan memilih tempat tinggal sesuai dengan kelengkapan fasilitas yang mereka butuhkan, tidak perlu ada transportasi umum karena orang dengan pendapatan yang tinggi cenderung memiliki kendaraan sendiri. Mereka lebih memperhatikan jarak dengan pusat perbelanjaan yang mewah, tempat rekreasi, dan lainnya.

6) Pola bangunan (6 kali)

Saat ini, banyak pengembang yang menjual berbagai tipe perumahan dan mengelompokkan berdasarkan luas tanah. Luas tanah rumah akan mempengaruhi harga rumah. Beberapa tipe rumah yang umum dipasarkan saat ini yaitu tipe 36, 45, 60 untuk rumah sederhana, tipe 90 dan 120 untuk rumah menengah, dan tipe >120 yang sudah tergolong ke dalam rumah mewah

D. Analisis Rumusan Tipologi Permukiman

Untuk merumuskan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di wilayah Kota Tangerang Selatan, digunakan teknik *cluster analysis* atau analisis klaster. Proses analisis dilakukan setelah proses pengambilan data berupa penyebaran kuesioner secara online. Jumlah responden yang digunakan untuk analisis klaster yakni 112 responden dari 28 klaster dengan jumlah 4 responden dari masing-masing klaster. Selanjutnya, untuk mendapatkan data yang mewakili setiap klaster, akan diambil rata-rata dari keempat responden pada tiap masing-masing klaster untuk data numerik. Sedangkan, untuk data non numerik akan ditentukan berdasarkan modus.

Setelah data diubah kedalam bentuk data nominal dan ordinal, selanjutnya data diinput ke *software* IBM SPSS Statistics 23. Proses analisis dengan *hierarchical cluster analysis* menggunakan Ward's Method dengan jumlah tipe klaster yakni 4 klaster. Penentuan 4 tipe klaster didasarkan oleh rata-rata varian data dari keenam faktor yang digunakan yakni 4.

Berikut ini adalah hasil pengolahan data menggunakan SPSS berupa pembagian tipe klaster dari 28 sampel klaster yang dapat dilihat pada Tabel 2. Untuk memudahkan penamaan klaster, tipe klaster, Cluster 1 akan menjadi Tipe A, Cluster 2 menjadi Tipe B, Cluster 3 menjadi Tipe C, dan

Cluster 4 menjadi Tipe D. Kemudian, berikut ini adalah anggota dari keempat tipe klaster yang telah terbentuk, dapat dilihat pada Tabel 3. Dari *output* pengolahan data menggunakan SPSS, dapat dilihat bahwa:

1) Tipe A

Tipe A terdiri dari 13 klaster permukiman. Karakteristik tingkat pendidikan rata-rata penduduk pada Tipe A yakni S1/D4 dengan sebagian kecil merupakan S2, dan pendapatan rata-rata >15.000.000. Kemudian, pola bangunan yang diwakilkan dengan luas tanah rata-rata anggota Tipe A adalah >180 m². Setiap anggota Tipe A merupakan klaster-klaster yang dikembangkan oleh pengembang. Mayoritas anggota klaster terletak di kawasan Bintaro Jaya yang artinya klaster-klaster tersebut dikembangkan oleh pengembang besar, dan sebagian kecil dikembangkan oleh pengembang skala kecil.

Anggota Tipe A memiliki rata-rata jarak waktu tempuh 5-10 menit menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran. Infrastruktur transportasi tersedia dengan jarak waktu tempuh rata-rata 5-10 menit dari masing-masing klaster menuju Halte Transjakarta/Stasiun KA/Pintu Tol.

2) Tipe B

Tipe B terdiri dari 4 klaster permukiman. Karakteristik tingkat pendidikan rata-rata penduduk pada Tipe B yakni S2, dan pendapatan rata-rata >15.000.000. Kemudian, pola bangunan yang diwakilkan dengan luas tanah rata-rata anggota Tipe B adalah >180 m². Tiga dari empat anggota Tipe B merupakan klaster-klaster yang dikembangkan oleh pengembang skala kecil, sedangkan satu klaster lainnya merupakan perumahan instansi pemerintah. Anggota Tipe B memiliki rata-rata jarak waktu tempuh 10-20 menit menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran. Infrastruktur transportasi tersedia dengan jarak waktu tempuh rata-rata 10-20 menit dari masing-masing klaster menuju Halte Transjakarta/Stasiun KA/Pintu Tol.

3) Tipe C

Tipe C terdiri dari 9 klaster permukiman. Karakteristik tingkat pendidikan rata-rata penduduk pada Tipe C yakni S1/D3 dengan sebagian kecil merupakan D3, dan pendapatan rata-rata 4.000.001 – 7.500.000. Kemudian, pola bangunan yang diwakilkan dengan luas tanah rata-rata anggota Tipe C adalah 120 m² - 180 m². Mayoritas anggota Tipe C merupakan klaster-klaster yang tidak dikembangkan oleh pihak tertentu/dibangun oleh masing-masing individu, sedangkan satu klaster lainnya merupakan perumahan instansi pemerintah. Anggota Tipe C memiliki rata-rata jarak waktu tempuh 5-10 menit menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran. Infrastruktur transportasi tersedia dengan jarak waktu tempuh rata-rata 5-10 menit dan 10-20 menit dari masing-masing klaster menuju Halte Transjakarta/Stasiun KA/Pintu Tol.

4) Tipe D

Tipe D terdiri dari 2 klaster permukiman. Karakteristik tingkat pendidikan rata-rata penduduk pada Tipe D yakni SMA/SMK/MA, dan pendapatan 1.000.000-4.000.000 dan 7.500.000-10.000.000. Kemudian, pola bangunan yang diwakilkan dengan luas tanah rata-rata anggota Tipe D adalah 50 m² – 119 m² dan >180 m². Anggota Tipe D merupakan klaster-klaster yang tidak dikembangkan oleh pihak tertentu/dibangun oleh masing-masing individu. Anggota Tipe D memiliki jarak waktu tempuh 5-10 menit dan 10-20 menit menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan

perkantoran. Infrastruktur transportasi tersedia dengan jarak waktu tempuh 10-20 menit dari masing-masing klaster menuju Halte Transjakarta/Stasiun KA/Pintu Tol

Pemetaan tipologi klaster permukiman di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur dapat dilihat pada Gambar 3.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis, beberapa poin yang dapat disimpulkan dari penelitian Tipologi Permukiman di Kawasan Pinggiran Jakarta, Studi Kasus: Kota Tangerang Selatan ini adalah: Dari total 13 variabel penelitian, terdapat 6 variabel yang digunakan sebagai faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur. Faktor-faktor tersebut adalah ketersediaan infrastruktur transportasi, jenis kawasan, pendapatan, tingkat pendidikan, jarak dengan pusat kegiatan, dan pola bangunan. Setelah melakukan proses cluster analysis dengan menggunakan software SPSS, tipologi klaster perumahan dibagi menjadi 4 tipe, yakni Tipe A, Tipe B, Tipe C, dan Tipe D. Pengklasteran didasari oleh enam faktor yang didapat dari hasil proses analisis sebelumnya. Pada Tipe A, dapat dilihat bahwa mayoritas klaster pada tipe ini merupakan klaster yang dikembangkan oleh pengembang besar dan masuk ke dalam wilayah Bintaro Jaya. Pendapatan dan pola bangunan berada pada strata yang paling tinggi, yakni pendapatan >15.000.000 dan luas tanah >180 m². Selain itu, kemudahan akses menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran serta infrastuktur transportasi yang tersedia dekat dengan klaster-klaster Tipe A ditunjukkan dengan waktu tempuh yang cukup singkat, yakni 5-10 menit. Pada Tipe B, rata-rata pendapatan dan pola bangunan sama dengan klaster A, namun yang membedakan adalah waktu tempuh menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran yang lebih lama, yakni 10-20 menit. Infrastuktur transportasi yang tersedia juga membutuhkan

waktu tempuh selama 10-20 menit. Pada Tipe C, waktu tempuh menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran cukup singkat yakni 5-10 menit. Namun yang membedakan dari klaster lainnya adalah rata-rata pendapatan masyarakat penghuni klaster Tipe C yakni 4.000.001 – 7.500.000. Kemudian, klaster Tipe C merupakan jenis kawasan yang tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni. Tipe D merupakan klaster dengan anggota paling sedikit, yakni 2 klaster. Hal yang paling membedakan Tipe D dengan tipe lainnya adalah tingkat pendidikan rata-rata masyarakat penghuni klaster D adalah SMA/SMK/MA. Selain itu, waktu tempuh menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran selama 10-20 menit. Untuk menuju infrastuktur transportasi yang tersedia, masyarakat membutuhkan waktu tempuh selama 10-20 menit.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] J. T. Hidajat, S. R. P. Sitorus, E. Rustiadi, and Machfud, "Dinamika pertumbuhan dan status keberlanjutan kawasan permukiman di pinggiran kota wilayah metropolitan jakarta," *Maj. Globe*, vol. 15, no. 1, pp. 93–100, 2013.
- [2] F. Hanief and S. P. Dewi, "Pengaruh urban sprawl terhadap perubahan bentuk kota semarang ditinjau dari perubahan kondisi fisik," Universitas Diponegoro, Semarang, 2014.
- [3] P. B. Cobbinah, E. Gaisie, and L. Owusu-Amponsah, "Peri-urban morphology and indigenous livelihoods in ghana," *Habitat Int.*, vol. 50, pp. 120–129, 2015, doi: 10.1016/j.habitatint.2015.08.002.
- [4] T. Y. Subroto, "Pola perubahan spasial daerah pinggiran kota (urban fringe)," *J. i-lib UGM*, vol. 4, 1997, [Online]. Available: <https://repository.ugm.ac.id/22018/>.
- [5] T. Budi Utami and B. Susetyo, "Typology of accessibility between planned and unplanned settlement," *MATEC Web Conf.*, vol. 101, no. 1, pp. 1–9, 2016, doi: 10.1051/mateconf/201710105026.
- [6] L. Masitoh, "Pengaruh keberadaan perumahan terhadap perubahan harga lahan di kecamatan ciledug " Universitas Diponegoro, 2003.
- [7] D. Julianto, P. A. Utari, J. Sawahan, N. Simpang, and P. S. Barat, "Analisa pengaruh tingkat pendidikan terhadap pendapatan individu di sumatera barat," Universitas Dharma Andalas, 2016.
- [8] P. Suryono, "Kesesuaian tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan pekerja di pulau jawa: Analisis Data Sakernas Tahun 2010," vol. 21, no. June, p. 210, 2010