

# KOTA DAN PERKEMBANGAN LOKASI PERUMAHAN

## Pengenalan Kota

Terbentuknya lokasi-lokasi perumahan pada zaman dahulu didasarkan atas tiga hal yaitu : jaminan keamanan; tersedianya sumber-sumber potensial; dan tersedianya air. Christaller (dalam N. Daldjoeni, 1998: 38) dengan 'central place theory'-nya menunjukkan fungsi kota sebagai penyelenggaraan dan penyediaan jasa-jasa bagi sekitarnya; kota itu pusat pelayanan. Harris dan Ullman, seperti yang dikutip N. Daldjoeni (1998: 39), melihat kota sebagai pusat untuk permukiman dan pemanfaatan bumi oleh manusia. Berry, seperti yang dikutip N. Daldjoeni (1998: 43) menunjukkan bahwa struktur kota terdiri atas tiga unsur, yaitu kerangka (jaringan jalan), daging (kompleks perumahan penduduk), dan darah (manusia dengan gerak-gerak kegiatannya).

## *Definisi dan pengertian kota*

Kota adalah wadah yang mempunyai batas administrasi wilayah, seperti Kotamadya dan Kota administratif sebagai yang telah diatur dalam perundang-undangan. (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 1980)

Kota merupakan suatu wilayah administrasi yang ditetapkan oleh pemerintah, kepadatan penduduk sangat tinggi, sebagian besar wilayah merupakan daerah terbangun dengan jalur lalu lintas dan transportasi, merupakan kegiatan perekonomian non pertanian. (Richardson, 1978: 1-6)

Kota merupakan kosentrasi manusia dalam suatu wilayah geografis tertentu dengan mengadakan kegiatan-kegiatan ekonomi. Kota cenderung menjadi besar jika kegiatan ekonominya sangat luas sedangkan kota yang lebih kecil bersifat satelit bergantung pada kegiatan kota yang lebih besar. (Gallion, 1980: 5)

Pengertian kota menurut Dickinson, seperti yang dikutip Johara T. Jayadinata (1992: 101), adalah suatu permukiman yang bangunan rumahnya rapat, dan penduduknya bernaflcah bukan pertanian. Terdapat juga pengertian bahwa suatu kota dicirikan oleh adanya prasarana perkotaan, seperti bangunan yang besar-besar bagi pemerintahan, rumah sakit, sekolah, pasar, dan sebagainya, taman serta alun alun yang luas dan jalan aspal yang lebar-lebar.

Hofmeister, seperti yang dikutip N. Daldjoeni (1998: 98), mencoba mengungkapkan definisi kota dalam, arti yang luas yaitu: Kota adalah suatu pemusatan keruangan dari tempat tinggal dan tempat kerja manusia yang kegiatannya di sektor sekunder dan tersier, dengan pembagian kerja ke dalam dan arus lalu lintas yang beraneka antara bagian-bagiannya dan pusatnya, yang pertumbuhannya sebagian besar disebabkan oleh tambahan kaum pendatang dan mampu melayani

kebutuhan barang dan jasa bagi wilayah yang jauh letaknya.

Kota dapat berfungsi sebagai tempat pelayanan, pemasaran, kegiatan industri, peribadatan, pendidikan, dsb. (Johara T. Jayadinata, 1992: 104). Menurut Sjoberg dan Breese, seperti yang dikutip N. Djaldjoeni (1992 hal 3), kota dikenali dari luas area; kepadatan penduduk; keanekaragaman kegiatan yang non pertanian. Kota merupakan suatu wilayah administrasi yang ditetapkan oleh pemerintah, kepadatan penduduk sangat tinggi, sebagian besar wilayah merupakan daerah terbangun dengan jalur lalu lintas dan transportasi, merupakan kegiatan perekonomian non pertanian. (Richardson, 1978: 1-6); Hoekveld, seperti yang dikutip N. Djaldjoeni (1998: 40) mengemukakan ciri-ciri kota berdasarkan Morfologi, Jumlah Penduduk, Hukum, Ekonomi, Sosial.

### **Kekuatan yang Mempengaruhi Perkembangan Kota**

Mobilitas penduduk dari luar kota ke kota dan sebaliknya dipengaruhi oleh kekuatan sentripetal dan sentrifugal.

**Sentripetal:** Mobilitas penduduk dari luar kota/wilayah pedesaan ke dalam kota.

- Faktor penarik/pull: lapangan kerja, menekan biaya transport, kelengkapan prasarana & sarana fisik, faktor psikologis
- Faktor pendorong/push: sektor pertanian turun, tanah milik/produktivitas turun, faktor politik/keamanan.

**Sentrifugal :** mobilitas penduduk dari kota/pusat kota ke pinggiran

- Faktor pendorong/push: kebisingan/pencemaran, harga lahan melonjak, intensifikasi lahan. spekulasi lahan, produktivitas lahan, tingkat kepadatan naik, kemacetan/ *congestion*.

Timbulnya suatu proses perkembangan dalam penyusunan rencana dimulai dari 3 sumber yang paling awal/dini yakni : (a) Manusia/masyarakat dengan segala kebutuhannya akan menimbulkan suatu proses perkembangan; (b) Sumber-sumber alam/*resources* adalah bahan yang bisa dimanfaatkan untuk mencapai kebutuhan tersebut di atas; (c) Struktur nasional yang ada merupakan bahan atau wadah di mana kedua sumber tersebut di atas berada.

Kondisi geologi dan geografis sebuah kota menentukan perkembangan wilayah kota itu sendiri. Dengan demikian dibutuhkan beberapa faktor di bawah ini: (1) Kondisi fisik tanah: (a) Topografi, (b) Sumber-sumber alam, (c) Persyaratan fisik tanah (2) Peta-peta dasar: (a) Letak geografis (lokasi), (b) Aksesibilitas (kemudahan hubungan), (c) Fleksibilitas (kemungkinan berkembang daerah pemukiman), (d) penggunaan tanah (land use); (3) Wilayah Pengembangan Kota.

Pendekatan arsitektur terhadap masalah perkembangan wilayah perkotaan pertama-tama memandang kota melalui dimensi fisik-spasialnya, yaitu kumpulan elemen fisik yang kongkrit, seperti bangunan-bangunan, jalan, dan sebagainya. Elemen-elemen tersebut berjalan tertata sedemikian rupa sehingga membentuk ruang-ruang kota dengan berbagai artikulasinya.

Berkembang dan berubah fisik-spasial kota terutama karena rupa perluasan konsentrasi lingkungan binaan secara horisontal dalam berbagai skala besaran. Perkembangan bisa berlangsung secara *piecemeal* rumah per rumah. Hal ini terlihat pada perumahan yang meluas kemudian berangsur-angsur memadat seperti perkembangan perumahan yang 'melahap' daerah pinggiran kota.

Perkembangan perumahan yang bersifat pemadatan juga terjadi di daerah perkotaan, yaitu yang dari semula direncanakan misalnya untuk taman-taman atau lapangan olahraga akhirnya dipenuhi pula dengan bangunan-bangunan hunian, bangunan publik dan komersial. (Sandi A. Siregar, 1996)

### **Perkembangan Wilayah Kota**

Pola-pola ruang sosial dapat terjadi akibat tingkat penghasilan, cara hidup, bentuk rumah, kepadatan keluarga, kepadatan lingkungan, kesadaran lingkungan, kondisi dan latar belakang sosial-budaya, etnik, strata sosial, lingkup organisasi, dan pekerjaan. Pada dasarnya ruang sosial wilayah kota dibagi menjadi lima konsep ruang sosial, yaitu konsep: *Ecology; Land-Economic; Social-Area; Factor Analysis; dan Sosial-Class*.

Jika karakter fisik kota sudah semakin kompleks, maka faktor sosial ekonomi yang menentukan perkembangan wilayah kota. Alasan yang dominan dan paling mendasar pada hakekatnya adalah alasan ekonomi. (Richardson, 1978). Karakter suatu wilayah kota sangat ditentukan oleh kegiatan perekonomiannya baik pada skala regional maupun nasional, bahkan kadang internasional. Karakter ini akan diikuti pula oleh perubahan demografi.

Pada dasarnya semua kegiatan perkotaan yang non-ekonomi akan memacu kegiatan faktor ekonomi perkotaan yang diikuti oleh penambahan penduduk kota, begitu juga kebijaksanaan yang diterapkan oleh pihak Pemerintah terhadap pemekaran kota akan memberikan dampak dan konsekuensi ekonomi perkotaan.

Peranan faktor ekonomi perkotaan, faktor sosial dan politik kebijaksanaan menyebabkan suatu kota berkembang dengan cepat dibanding kota lainnya. (Chapin, 1972). Dengan dasar konsep ekonomi perkotaan maka keberadaan lokasi perumahan harus dilihat dari potensi yang dimilikinya dan dapat dikembangkan sebagai titik tumbuh tersendiri. Perkembangan lokasi perumahan harus diargumentasikan sebagai perkembangan lahan yang mempunyai peluang untuk mendapatkan suatu lingkungan hidup yang atraktif dengan tatanan ruang yang berkualitas dan mempunyai nilai ekonomis yang akan memberikan dampak berganda (*multiplier-effect*) dan juga memberikan insentif yang cukup menjanjikan akibat distribusi dan desentralisasi kegiatan ekonomi kota. (Richardson, 1978)

Pertambahan penduduk dan peningkatan aktivitas usaha merupakan penyebab dari awal berkembangnya lokasi perumahan wilayah perkotaan. Perkembangan ini berdampak kepada peningkatan tuntutan kebutuhan ruang. Kebutuhan ruang pada hakekatnya dapat diartikan sebagai kebutuhan tanah. Meningkatnya kebutuhan tanah untuk perumahan merupakan cikal bakal

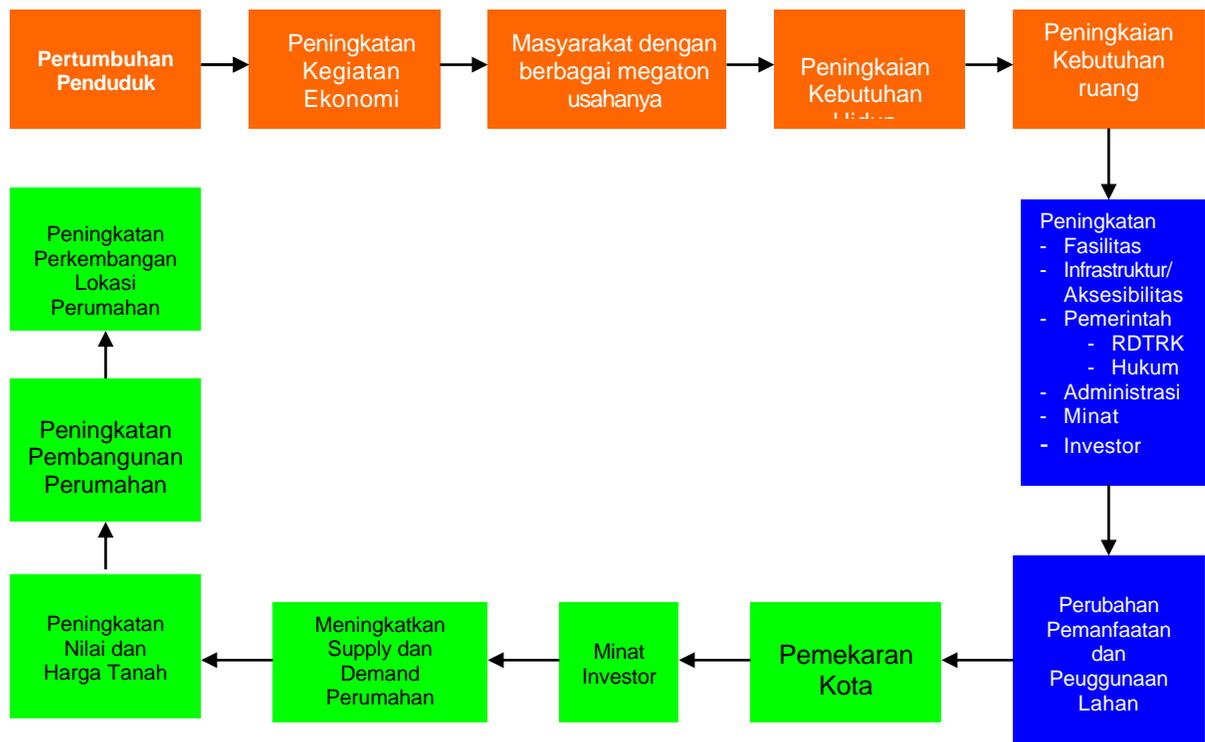
perkembangan lokasi perumahan. Perkembangan lokasi perumahan. ini secara jelas dapat dilihat terutama di wilayah pemekaran kota. Berbagai macam kegiatan fungsional akan tertarik untuk menempatkan dirinya di kawasan pemekaran kota. Prospek ekonomis di wilayah pemekaran perkotaan akan menyebabkan meningkatnya harga tanah.

Perkembangan lokasi perumahan mempunyai implikasi terhadap nilai dan harga tanah. Proses peningkatan nilai dan harga tanah memang dimulai dengan berkembangnya fungsi dan peranan wilayah tersebut. Apabila suatu wilayah berkembang akibat meningkat kemampuan produktivitasnya dan semakin baiknya sarana perhubungan, maka pemanfaatan dan penggunaan tanah akan meningkat pula baik secara intensif maupun secara ekstensif. Peningkatan penggunaan tanah akan berpengaruh terhadap nilai dan harga tanah.

Kondisi demikian mempunyai pengaruh terhadap wilayah disekitarnya. Di wilayah yang terpengaruh itu kemungkinan akan terjadi peningkatan nilai dan harga tanah. Perkembangan lokasi perumahan dan penambahan penduduk dengan berbagai kegiatan usahanya, perubahan pola tata guna tanah, pengembangan sarana perhubungan, peningkatan nilai dan harga tanah merupakan suatu daur atau siklus yang menerus.

Proses ini secara diagramatik dapat digambarkan sebagai berikut :

**Bagan 2.1 Proses perkembangan lokasi perumahan**



## **Ekonomi Perkotaan**

Suatu lingkungan kehidupan pada hakekatnya merupakan konsentrasi sejumlah penduduk pada suatu daerah tertentu. Secara keseluruhan konsentrasi penduduk ini akan mengadakan kegiatan-kegiatan ekonomi pada suatu wilayah geografis tertentu yang dinamakan Kota. (Gallion, 1980). Konsentrasi penduduk yang terjadi di suatu daerah akan memiliki perbedaan dengan daerah lain yang disebabkan oleh berbagai faktor sosial, budaya, ekonomi, kondisi geografis dan politis. Keberadaan lokasi ruang-ruang sosial dalam kota merupakan salah satu aspek yang dapat dipergunakan sebagai indikator perkembangan kota karena menyangkut pemilihan lokasi bagi manusia yang akan tinggal di kota tersebut, meliputi lokasi tempat tinggal, tempat bekerja, pendidikan, rekreasi, peribadatan dan perbelanjaan.

### *Nilai dan Harga Tanah*

Nilai tanah atau *land value* merupakan suatu pengukuran yang didasarkan pada kemampuan produktivitas secara langsung seperti kemampuan memberikan hasil pertanian atau pertambangan maupun secara tidak langsung seperti misalnya memberikan keuntungan bagi perletakan kegiatan fungsional karena letak atau lokasi tanah strategis. Lokasi yang strategis merupakan lokasi tanah yang menguntungkan untuk menempatkan industri, pusat perdagangan, pusat distribusi, perkantoran dan bahkan pertahanan.

Faktor yang menentukan tinggi rendahnya harga tanah adalah keadaan kondisi lingkungan yaitu seperti apakah tanah itu bebas genangan atau sebaliknya, apakah kawasan itu sudah ada jaringan air minum, ada sistim drainase, sanitasi lingkungan yang baik, ada jaringan telepon yang cukup, lingkungan yang sehat dan nyaman, pemandangan indah, kelengkapan fasilitas dan infrastruktur.

Tabel 2.1 Faktor-faktor berpengaruh terhadap tinggi rendahnya harga tanah

No	Faktor-Faktor Berpengaruh	Tanah di Daerah perkotaan	Tanah di Daerah Pertanian/ Pedesaan
1.	Fisik Dasar - Topografi/ kemiringan - Iklim - Kondisi Tanah - Daya Dukung - Kesuburan - Drainase alami - Irigasi alami	X X  X - X -	X X  - X X X
2.	Fisik Geografis Lokasi Geografis yang strategis	X	X
3	Prasarana dan Sarana - Jaringan jalan - Utilitas umum : - Jaringan PAM - Jaringan drainase - Sanitasi lingkungan - Sumber air alami - Jaringan telkom - Jaringan listrik - Jaringan Gas	X X X X X X X X X X	X - - - - X - - -
4.	Fasilitas Kebutuhan - Pasar/pertokoan - Pendidikan - Peribadatan - Kesehatan - Hiburan - Pemerintahan	X X X X X X X	- - - - - - -
5.	Lingkungan - Pencemaran air - Pencemaran udara - Pencemaran suara - Kenyamanan lingkungan - Kebersihan dan kesehatan lingkungan - Kepadatan bangunan dan penduduk - Kritis bencana alam	X X X X X X X X	X - - - - X X X

Sumber : Djoko Sujarto (1982, hal 5)

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa tanah di daerah perkotaan akan menyangkut faktor dan persyaratan yang lebih banyak dibandingkan dengan tanah di daerah pedesaan. Hal ini terutama karena penggunaan dan pemanfaatan tanah di daerah perkotaan mendasarkan kepada pemanfaatan tanah untuk penempatan kegiatan usaha atau tempat tinggal.

Peningkatan atau naik turunnya harga tanah ditentukan oleh perubahan yang menyangkut sarana dan prasarana yang ada. Penggunaan tanah dan peningkatan kelengkapan lingkungan akan meningkatkan harga dan nilai tanah, termasuk meningkatkan perkembangan lokasi perumahan.

Sebagai gambaran dapat dikemukakan suatu kota di Korea Selatan tentang pengaruh dari investasi pembangunan dibidang fasilitas dan utilitas serta perencanaan kota terhadap perkembangan perumahan dan

kenaikan harga tanah seperti berikut :

Tabel 2.2 Pengaruh Investasi pembangunan dan perencanaan kawasan baru terhadap kenaikan tanah

Investasi pembangunan dan perencanaan Kawasan Baru	Mendorong Kenaikan Harga Tanah (dalam % dari harga lama)
a. Pembangunan jalan dan perluasan sarana angkutan	± 12,9
b. Perbaikan air minum dan sistim pembangunan air kotor	± 3,38
c. Perluasan dan pengembangan bangunan sekolah dan bangunan umum	± 0,97
d. Perluasan wilayah kota	± 0,56
e. Perencanaan kota dan perencanaan pematangan tanah	± 3,04
f. Usaha pengaturan persil tanah (pengkaplingan kembali)	± 6,60

Sumber: Djoko Sujarto (1982, hal 5)

Dari gambaran di atas terlihat bahwa pengaruh tertinggi terhadap perkembangan perumahan dan peningkatan harga tanah adalah dari investasi pada Pembangunan sarana dan prasarana pergerakan yaitu jalan dan fasilitas angkutan, yang kedua adalah pada usaha pengaturan kembali pola persil dan yang ketiga utilitas umum.

Secara diagramatik pola harga tanah di daerah perkotaan ini dikemukakan oleh Brian Berry, seperti yang dikutip oleh Djoko Sujarto (1982) sebagai suatu bidang permukaan yang membentuk kerucut-kerucut yang meninggi pada bagian-bagian tertentu yaitu pada kawasan pusat kota utama dan pada pusat-pusat yang lebih kecil dari kota tersebut yang umumnya terletak pada jalan jalan utama yang menghubungkan bagian-bagian kota dengan kawasan pusat kota utama.

Sesuatu penelahaan umum harga tanah di kota Bandung telah memberikan suatu gambaran kecenderungan pola bahwa harga tanah semakin tinggi semakin menuju ke kawasan kegiatan-kegiatan fungsional perkotaan. Isoval memang sukar sekali digambarkan karena adanya perbedaan yang menyolok mengenai harga tanah di bagian kota tertentu karena belum meratanya sarana dan prasarana lingkungan seperti jaringan jalan, jaringan utilitas umum, jaringan listrik dll yang belum secara merata terdistribusi pada suatu kawasan tertentu.

### *Penentuan Nilai dan Harga Tanah*

Chapain (1972, hal 34) mengemukakan bahwa penentuan nilai sebidang tanah tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana sebidang tanah tersebut berlokasi. Oleh karena itu penentuan nilai tanah mempunyai kaitan dengan lokasi dan pola penggunaan tanah secara keseluruhan dari suatu bagian kota.

Suatu rumus umum tentang nilai tanah berdasarkan hubungan antara pendapatan tanah (*economic return*), biaya pengolahan tanah untuk pengembangan suatu kegiatan fungsional di atasnya dan keseluruhan investasi yang ditanamkan masing-masing dihitung per tahun. Berdasarkan hubungan tersebut maka rumus nilai tanah adalah sebagai berikut :

$$N.T = \frac{Pk - Bp}{I}$$

dimana : NT = Nilai Tanah

Pk = Pendapatan kotor (produktivitas diukur dalam rupiah)/tahun

Bp = Biaya pengolahan tanah untuk penggunaan tertentu/tahun

I = Investasi keseluruhan per tahun

Djoko Sujarto (1982, hal 5)

Berdasarkan rumus nilai tanah ini dapat diukur dengan uang (rupiah). Dengan menggunakan harga indeks tertentu (biasanya harga indeks pasar untuk jenis penggunaan tanah tertentu atau pajak) maka harga tanah dapat ditentukan yaitu :

$$N.T \times \text{Indeks Harga Tanah} = \text{Harga Pasar}$$

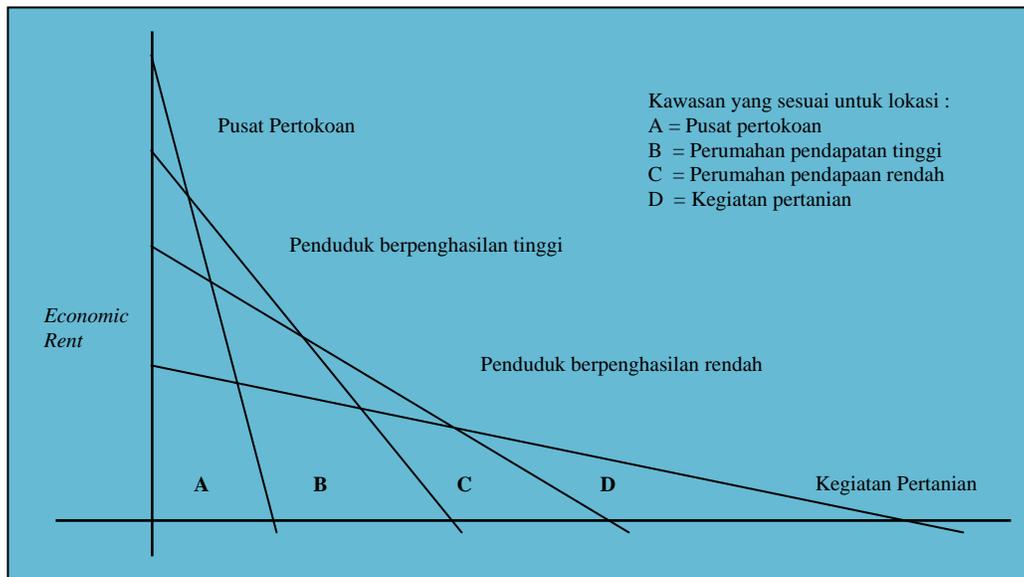
(Djoko Sujarto, 1982, hal 14)

Selanjutnya nilai harga dan harga tanah juga dapat ditentukan berdasarkan nilai kemampuan produktivitas tanah tersebut. Penentuan nilai dan harga tanah ini adalah dengan mempergunakan teori Von Thunen, seperti yang dikutip Djoko Sujarto (1982, hal 15), yaitu suatu pertimbangan pola ekonomis dari tanah berdasarkan letak geografisnya. Sehubungan dengan keadaan tersebut harga tanah akan semakin tinggi jika semakin mendekati pusat pemasaran atau kota. Lokasi tersebut akan memberikan keuntungan ekonomis lebih besar walaupun harus membayar harga tanah (biasanya dalam pengertian ekonomi disebut *economic rent*) yang tinggi.

Para pengusaha pusat pertokoan bertujuan untuk memperoleh keuntungan. Serta pembeli yang sebesar-besarnya maka kegiatan ini dapat dinilai sebagai *economic rent* yang tinggi, jadi secara grafis dapat digambarkan sebagai satu garis lurus yang curam kemiringannya; penduduk berpenghasilan tinggi juga akan menunjukkan kemampuan *economic rent* yang cukup tinggi sekalipun masih berada di bawah kemampuan pengusaha pusat pertokoan; penduduk berpenghasilan rendah akan menunjukkan kemampuan *economic rent* yang rendah; kegiatan usaha pertanian akan menunjukkan kemampuan *economic rent* yang lebih rendah lagi. Jadi kemampuan *economic rent* dari kedua kegiatan terakhir dapat digambarkan sebagai garis yang landai sekali kemiringannya.

Dengan mengabungkan keempat garis tersebut maka dapat dikemukakan bahwa kawasan yang paling menguntungkan bagi penempatan usaha pusat pertokoan adalah kawasan A; bagi perumahan penduduk berpenghasilan

tinggi adalah kawasan B; bagi perumahan penduduk berpenghasilan rendah adalah kawasan C dan bagi usaha pertanian adalah pada kawasan D. Keadaan ini terjadi karena harga tanah pada kawasan-kawasan tersebut secara ekonomi hanya terjangkau oleh kegiatan-kegiatan tersebut.



## Lokasi dan Perumahan

### Lokasi Perumahan

Thomas Karsten (1920), seperti yang dikutip Marsudi Djoyodipuro (1992), mengajukan gagasan bahwa lokasi perumahan didasarkan pada tingkat ekonomi bukan dipisahkan atas dasar etnis. Kenneth Watts (1950), seperti yang dikutip Marsudi Djoyodipuro (1992), menerapkan prinsip zoning dan sejak itu pengertian kota lebih ditekankan pada *land use planning*. Ide dasar pembangunan perumahan adalah menciptakan kreasi suatu lingkungan pemukiman kota yang terpadu dan harmonis sebagai suatu kesatuan fungsi yang tersendiri. Lokasi perumahan harus menciptakan sesuatu karakter yang khas sebagai *local-point*.

Dalam menentukan lokasi perumahan harus didasarkan pada teori lokasi. Teori lokasi mula-mula dikembangkan oleh Von Thunen tahun 1880, dan teori lokasi diperkenalkan secara utuh oleh Walton Isard pada tahun 1952. Marsudi Djoyodipuro, (1992, hal 1), mengemukakan bahwa dalam teori lokasi dikemukakan pertimbangan mengenai "Dimana produksi dilaksanakan" (lokasi); "Teknologi yang digunakan" (teknik dan desain) "Daerah yang efisien" (*land use & harga*); "Waktu dan tempat" yang berdekatan dengan pasar" (pasar); "Skala produksi" (type produk).

Menurut Johara T. Jayadinata (1992, hal 105-109) ada tiga teori Pola Tata Guna Tanah Perkotaan, yaitu : teori konsentrik (*concentric zone theory*, W.W. Bugess); teori sektor (*sector theory*, Humer Hoyt); teori pusat lipat ganda (*multiplenucle concept*, Harris dan Ullman). Berbagai konsep pertumbuhan mulai dari *Concentric*-nya Burgess dan Von Thunen (1880); *Sectoral*-nya Hoyt; *Multiple Nucle*-Nya Harris - Ullman; *Central Places*-nya Christaller; *Axial development*-nya Balchin dan masih banyak lagi teori lain yang dapat dipelajari kembali untuk merumuskan konsepsi yang akan diterapkan untuk perkembangan lokasi perumahan.

Dalam penentuan lokasi perumahan yang perlu diperhatikan adalah jarak dengan tepat pekerjaan, pusat kota, perdagangan, pendidikan kesehatan, keamanan, fasilitas pelayanan kota; keadaan fisik lingkungan; keadaan sosial, ekonomi, budaya lingkungan. Kondisi fisik lokasi perumahan yang perlu dipertimbangkan : persyaratan fisik tanah; topografi; sumber-sumber alam. Sarana dan prasarana hunian di sekitar (di luar /di dalam) lokasi yang perlu dipertimbangkan : jaringan jalan, tempat parkir, ruang terbuka: *assainering* dan air minum; sarana hunian, pendidikan, kesehatan, perniagaan, pemerintahan, pelayanan umum, kebudayaan, rekreasi, peribadatan, dan olah raga. (Marsudi Djojodipuro, 1992)

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam perkembangan perumahan adalah : perwilayahan (*zoning*); utilitas (*utilities*); faktor-faktor teknis (*technical factors*); lokasi (*locations*); estetika (*aesthetics*); komunitas (*community*); pelayanan kota (*city services*); dan biaya (*costs*), selanjutnya diperlukan penyelidikan untuk menguji kelayakannya (James C. Snyder; Anthony J. Catanese, 1985).

Penentuan dan perkembangan lokasi perumahan yang benar akan dapat menambah profit, mengurangi biaya dan resiko. Tampaknya ilmu geografi telah lebih lama membidangi teori lokasi, kemudian teori lokasi digunakan dalam ilmu ekonomi dan sekarang giliran arsitektur yang memanfaatkan teori lokasi tersebut.

#### *Kebijaksanaan tentang Perumahan*

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural sebagai bagian dari mutu kehidupan dan kesejahteraan rakyat. Pembangunan perumahan diarahkan untuk dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi dan industri, sekaligus membuka lapangan kerja yang luas.

Pokok-pokok kebijaksanaan perumahan dan pemukiman, yaitu: (a) pembangunan perumahan perlu makin ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. (b) Lokasi perumahan perlu dikembangkan dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk dan penyebarannya, tata guna tanah, kesehatan lingkungan, tersedianya fasilitas sosial yang dibutuhkan, serta keserasian dengan lingkungan; (c) Lingkungan pemukiman yang bersih dan sehat perlu makin ditingkatkan termasuk

pengembangan kesadaran dan tanggungjawab masyarakat terhadap kebersihan dan kesehatan lingkungan. Perkembangan lokasi perumahan yang terencana dengan baik, diharapkan dapat mengurangi derasnya arus perpindahan penduduk (Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1987 hal, 1-8 dan ha164-67)

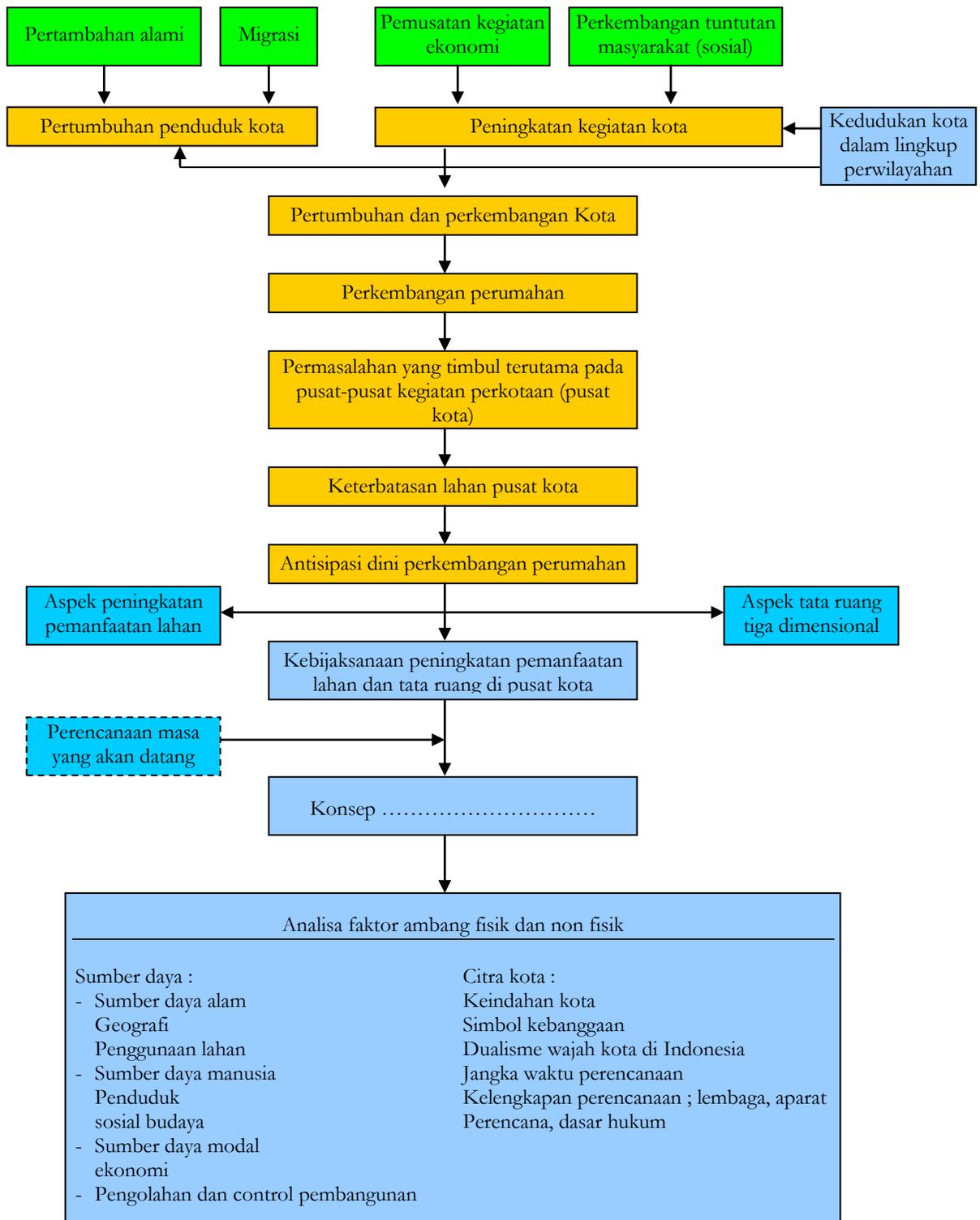
Alternatif strategi perumahan, artinya para pembuat kebijakan dapat memilih; memberikan subsidi kepada para pengembang atau pembangun secara formal maupun informal; memberi keuntungan atau tidak. Atau memberi subsidi kepada para konsumen: atau memberi subsidi kombinasi kepada keduanya. *Supply-side strategy*, dua cara utama untuk mempertahankan *supply-side strategy* dalam perumahan yaitu : Pemerintah melaksanakan program-program kontruksi dimana pemerintah membangun perumahan sendiri untuk disewakan; Memberikan subsidi kepada swasta atau kepada berbagai pengusaha yang memberikan keuntungan atau yang tidak. memberikan keuntungan. (Mary Gauvain, Irwin Altman and Hussein Fahim, 1983)

#### *Pertumbuhan dan Perkembangan Lokasi Perumahan*

Berawal dari keinginan menambah penghasilan (*income*) untuk menutupi kebutuhan hidup, maka manusia mulai melakukan usaha kecil-kecilan di rumahnya sendiri. Pada tahap pertama mereka melakukan kegiatan yang bersifat usaha kecil-kecilan dengan ciri-ciri sebagai berikut : tunggal dan dilakukan secara mandiri; ruang/space terbatas, seadanya; lokasi acak tersebar; jenis usaha bervariasi sesuai demand; rumah berfungsi sebagai human dan dagang/komersial. Apabila usaha di lokasi tersebut bisa bertahan (eksis) dan berkembang maka disana akan timbul titik tumbuh yang memerlukan tambahan : supply barang dan jasa; angkutan tambahan; tenaga kerja; space yang lebih luas.

Pada gilirannya nanti daya tarik lokasi meningkat, sehingga mengundang datang pengusaha yang lebih besar. Pengusaha yang lebih kecil kalah bersaing dengan pengusaha besar terpaksa tergeser dan pindah lokasi karena kurang kompetitif. Pada kondisi demikian indikasinya adalah skala ekonomi perusahaan disatu lokasi membesar dan makin beragam.

Pertumbuhan dan perkembangan lokasi yang dikemukakan Isaard (1946, p.200) ialah : makin tinggi nilai profit dari lokasi, makin dicari pengusaha karena makin tinggi nilai tambahnya. Faktor-faktor yang berperan dalam perkembangan lokasi perumahan dapat dilihat pada bagan



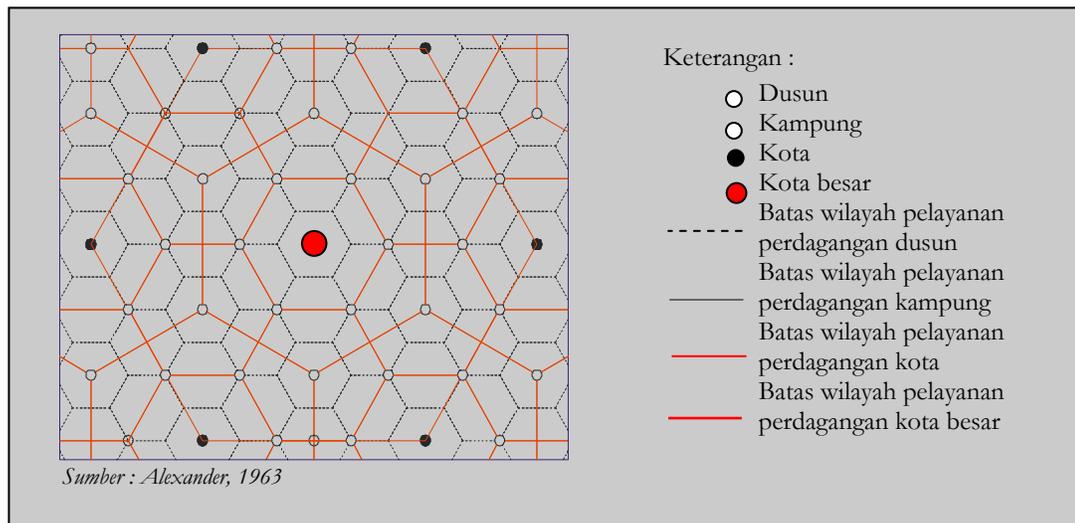
Dalam perkembangan perumahan banyak faktor-faktor yang berpengaruh, dimana faktor-faktor tersebut saling berkaitan satu sama lain ibarat suatu mata rantai sehingga bila terjadi suatu kesulitan ataupun hambatan dari suatu faktor, akan mempengaruhi perkembangan perumahan secara keseluruhan. Faktor-faktor tersebut antara lain : (1) Kependudukan; (2) Pertanahan; (3) Pembiayaan dan Dana. (Peraturan perundang-undangan Departemen Pekerjaan Umum, 1994 hal, 1-8 dan hal 64-67, hal 935 -939)

Perumahan merupakan komoditi pokok, nilainya sekarang lebih ditekankan pada lokasi, status, dan aktiva investasi daripada fungsi fisiknya, meskipun fungsi ini masih bersifat penting. Perkembangan perumahan memberikan andil fisik terbesar terhadap kondisi lingkungan buatan dan menempati sebagian besar ruang perkotaan. Dewasa ini, persoalan yang berkaitan dengan perkembangan lokasi perumahan adalah akibat tindakan pemerintah di masa lalu.

### *Pola Perkembangan Lokasi Perumahan*

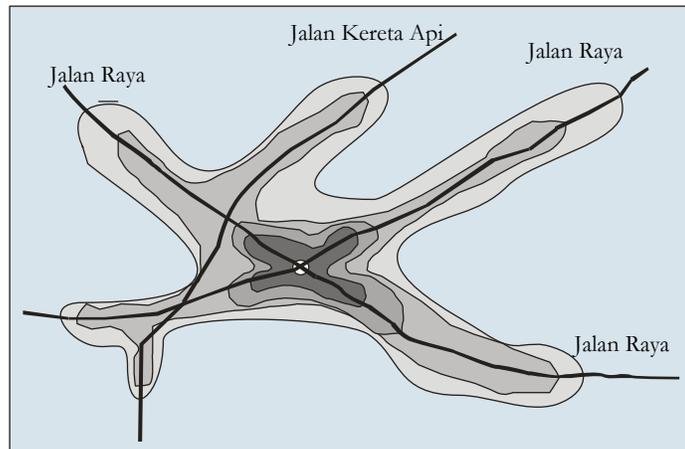
#### *1. Pola Menyebar*

Pada keadaan topografi yang seragam (*uniform*) dan ekonomi yang homogen (*uniform*) di suatu wilayah akan berkembang suatu pola yang menyebar *dispersed pattern*. Pembicaraan mengenai hal ini terdapat pada teori tempat pemusatan (*central place theory*) dari Christaller.



### 2. Pola Sejajar

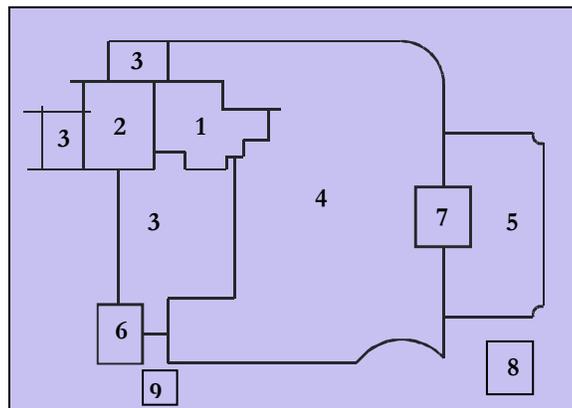
Pola Sejajar (*linear pattern*) dari perumahan terjadi sebagai akibat adanya perkembangan sepanjang jalan, lembah, sungai, atau pantai.



### 3. Pola Merumpun

Seringkali pola perumahan merumpun (*clustered pattern*) ini berkembang berhubungan dengan pertambangan. Jika topografi agak datar tetapi terdapat beberapa relief lokal yang nyata, maka terjadilah perumpunan perumahan-perumahan. Salah satu contoh dari pola ini adalah tebaran perumahan (*dispersed housing*), yaitu suatu kelompok perumahan yang terletak berdekatan, dan dalam itu tidak ada satu perumahan yang lebih penting dari yang lain. Seringkali tebaran perumahan semacam itu dapat dianggap satu perumahan besar. (Jayadinata, J.T, 1992, hal 124)

Inti : 1 : Pusat kota; Inti 2: Perdagangan, grosir dan individu ringan; Inti 3: Perumahan murah; Inti 4: Perumahan menengah; Inti 5: Perumahan mewah; Inti 6 : Industri berat; Inti 7: Pusat lingkungan; Inti 8 : Pemukiman di luar kota; Inti 9: Industri di luar kota.

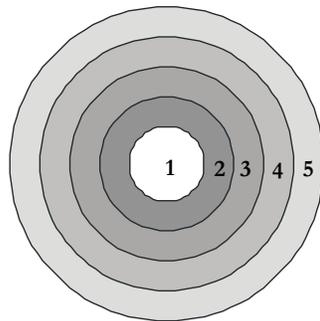


## Pola Merumpun

### 4. *Pola Jalur Sepusat (Jalur Konsentrik)*

Pola Jalur Sepusat atau Teori Konsentrik (*Concentric Zone Theory*) E.W. Burgess, mengemukakan bahwa kota terbagi sebagai berikut (gambar 2.7) :

- pada lingkaran dalam terletak pusat kota (*central business district* atau *CBD*) yang terdiri atas : bangunan-bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar, dan toko pusat perbelanjaan (1);
- pada lingkaran tengah pertama terdapat jalur alih : rumah-rumah sewaan, kawasan industri, dan perumahan buruh (2);
- pada lingkaran tengah kedua terletak jalur wisma buruh, yakni kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik (3);
- pada lingkaran luar terdapat jalur madyawisma, yakni kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan kaum madya (*middle class*) (4);
- di luar lingkaran terdapat jalur pendugdad atau jalur pengelajon : sepanjang jalan besar terdapat masyarakat golongan madya dan golongan atas atau masyarakat upakota (5).



- Zone 1 Pusat Kota
- Zone 2 peralihan
- Zone 3 industri dan perumahan murah
- Zone 4 perumahan mewah
- Zone 5 ulang alik

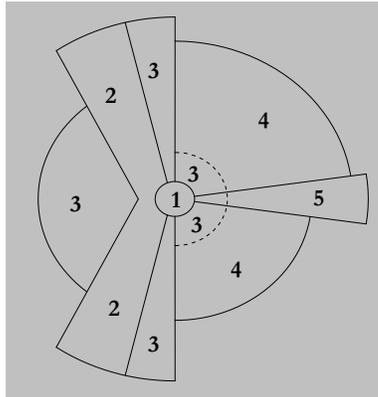
## Pola Jalur Sepusat

### 5. *Pola Sektor (Sector Theory)*

*Pola sektor (sector theory)* menurut Humer Hoyt yang mengatakan bahwa kota tersusun sebagai berikut (gambar 2.8) :

- pada lingkaran pusat terdapat pusat kota atau *CBD* (1);
- pada sektor tertentu terdapat kawasan industri ringan dan kawasan Perdagangan (2);
- dekat pusat kota dan dekat sektor tersebut di atas, pada bagian sebelah `menyebelahnya, terdapat sektor murbawisma, yaitu kawasan tempat tinggal kaum murba atau kaum buruh (3);
- agak jauh dari pusat kota dan sektor industri serta perdagangan, terletak sektor madyawisma (4);

- lebih jauh lagi terdapat sektor adiwisma, kawasan tempat tinggal golongan atas (5)



Sumber : Chapin, 1979

### Pola sektor

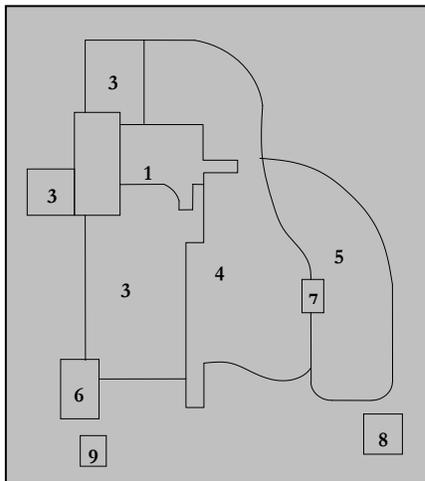
#### 6. Pola Pusat Lipatganda

Pola Pusat Lipatganda (*Multiple Nuclei Concept*) menurut R.D. McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi: pusat kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian, dan pusat lainnya. Pola ini umumnya berlaku untuk kota-kota yang agak besar (gambar 2.9)

Kota terdiri atas :

- pusat kota atau *CBD* (1);
- kawasan niaga dan industri ringan (2);
- kawasan murbawisma, tempat tinggal berkualitas rendah (3);
- kawasan madyawisma, tempat tinggal berkualitas menengah (4);
- kawasan adiwisma, tempat tinggal berkualitas tinggi (5);
- pusat industri berat (6);
- pusat niaga/perbelanjaan lain di pinggiran (7);
- upakota, untuk kawasan madyawisma dan adiwisma (8);
- upakota (*suburb*) kawasan industri (9).

Pusat kota di Indonesia dilengkapi dengan tanah lapang (alun-alun) yang dikelilingi berbagai bangunan yang penting.



Pola Pusat Lipatganda

### *Perkembangan Lokasi Perumahan*

Indikator perkembangan lokasi perumahan adalah kondisi-kondisi lokasi yang dapat diukur objektif. (Lester W.Milbrath; UNESCO; 1979). Dalam pengertian yang luas, lokasi perumahan dapat dianggap sebagai segala sesuatu di luar diri manusia (orang)

Indikator perkembangan lokasi perumahan antara lain adalah :

- jumlah rumah
- Luas lokasi perumahan
- *Suppy* dan *demand* perumahan
- Luas lokasi pertanian yang berubah fiingsi
- Pola perkembangan lokasi perumahan

### *Persoalan Perkembangan Lokasi Perumahan*

Dalam proses pembangunan, perkembangan lokasi perumahan merupakan salah satu aspek yang perlu diperhatikan oleh Arsitek, karena Arsitek mempunyai tanggung jawab selain terhadap perencanaan perancangan site dan bangunan juga mempunyai tanggung jawab terhadap pemilihan lokasi, penilaian lokasi sekaligus mengantisipasi perkembangan lokasi perumahan.

Lokasi perumahan sering menjadi faktor utama dalam keberhasilan proses pembangunan dan telah merupakan pegangan sejak lama, bahwa keberhasilan dan nilai suatu proyek ditentukan oleh tiga hal : lokasi, lokasi, dan lokasi. (Anthony J.Catanese; James Snyder; 1992)

Pola perkembangan lokasi perumahan di kota Bandung mengikuti akses utama Timur-Barat yang mengikuti alur utama jalan raya dan jalan kereta api. Menurut RUTRP (1994) kota Bandung mempunyai dua arah koridor pengembangan (arah padalarang dan arah Cicalengka) dengan tiga koridor pengembangan kota tingkat kedua (Soreang, Banjaran dan Majalaya). Melihat morfologi kawasan Bandung, arah utara sulit dikembangkan karena berhadapan langsung dengan kawasan konservasi lingkungan, sedangkan arah selatan masih mempunyai kawasan datar yang masih dapat dikembangkan untuk lokasi perumahan.

Selama kebijaksanaan tentang lokasi perumahan belum dirumuskan secara mapan, maka perkembangan lokasi perumahan, termasuk sarana dan prasarananya akan cenderung berjalan masing-masing tanpa keterpaduan yang harmonis dengan elemen lainnya. Pada gilirannya nanti akan berpengaruh terhadap aspek ke-tata kotaan terutama pola peruntukan lahan, mulai berubahnya fungsi pertanian ke fungsi hunian, terbentuknya fungsi campuran yang tumbuh dan berkembang pesat. Ditambah lagi dengan bermunculannya pengembang yang semakin banyak, telah mendorong perkembangan lokasi-lokasi perumahan baru tumbuh secara acak. Beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam perkembangan lokasi perumahan yaitu keseimbangan ruang-ruang yang dipengaruhi oleh sistem sosial, politik, dan ekonomi. Disamping itu keseimbangan kehidupan *publik privat* dalam lokasi perumahan perlu mempertimbangkan berbagai faktor antara lain: iklim, budaya teknologi, struktur fisik lingkungan alam, besaran dan heterogenitas masyarakat, dan tidak kalah pentingnya adalah perwujudan keamanan, ketertiban dan kenyamanan.