



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

**ANALISIS DAMPAK GEMPA BUMI SUMATERA BARAT 30
SEPTEMBER 2009 SUMATERA BARAT TERHADAP KEPUASAN
RUMAH HUNIAN**

SKRIPSI



**ENDAH WULANDARI
07151072**

**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG 2011**

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Alhamdulillahirrabbi'l'alamin penulis ucapkan kehadiran Allah Swt yang senantiasa melimpahkan taufik dan hidayah-Nya serta nikmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : ANALISIS DAMPAK GEMPA BUMI SUMATERA BARAT 30 SEPTEMBER 2009 SUMATERA BARAT TERHADAP KEPUASAN RUMAH HUNIAN

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik moril maupun materil dan pemikiran yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini. Oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih.

Teguran atas segala kekurangan yang dijumpai dalam skripsi ini dan segala saran-saran perbaikannya, diterima dengan segala senang hati, disertai dengan ucapan terima kasih dan do'a semoga menjadi amal baik yang diterima oleh Allah SWT. Wassalam.

Padang, 8 September 2011

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Ruang Lingkup	8
BAB II KAJIAN TEORI, KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS	
2.1. Kajian Teori	9
2.2. Kerangka Konseptual	45
2.3. Hipotesis	46
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian	47
3.2. Lokasi Penelitian	47
3.3. Populasi dan Sampel	47
3.4. Data dan Sumber Data	47
3.5. Pembentukan Model	48

3.6. Defenisi Operasional Model	50
---------------------------------------	----

3.7. Metode Pengolahan dan Analisis Data	51
--	----

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

4.1. Sejarah Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo Ladang	55
--	----

4.2. Keadaan Geografis Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo Ladang	57
---	----

4.3. Keadaan Demografis Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo Ladang	58
--	----

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1. Hasil Penelitian	61
-----------------------------	----

5.2. Pembahasan	71
-----------------------	----

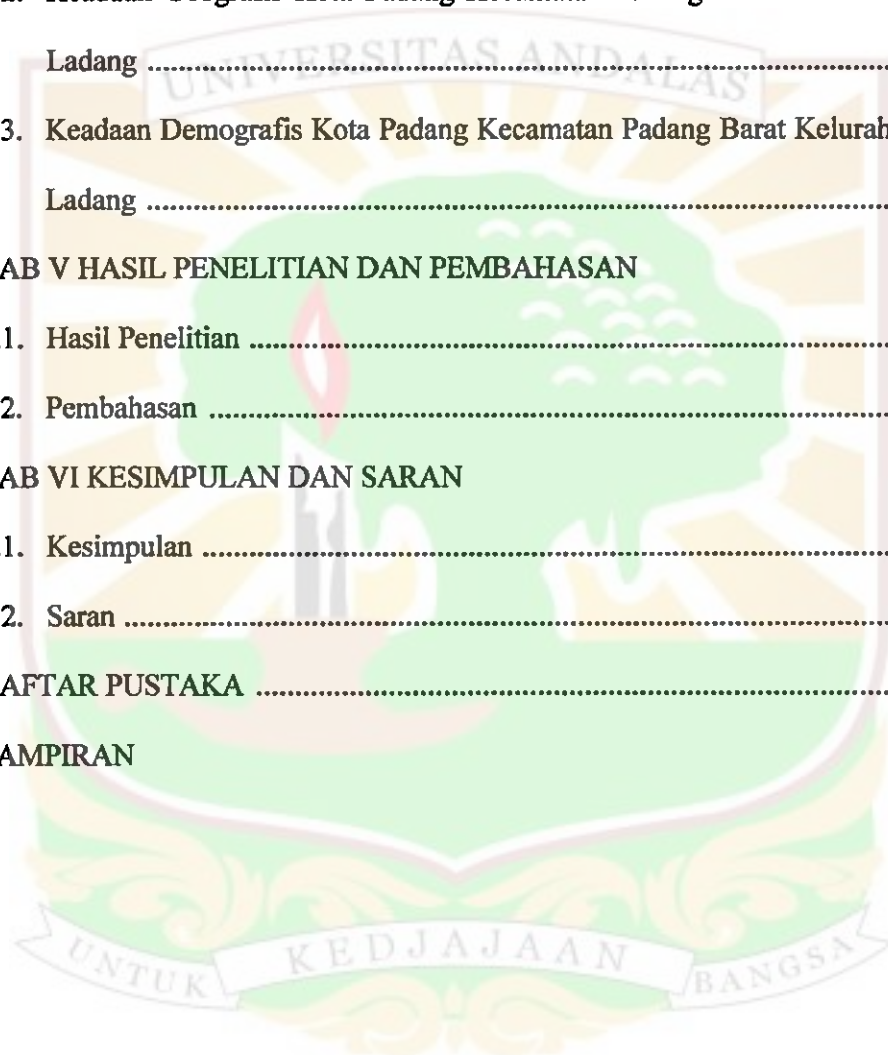
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan	77
-----------------------	----

6.2. Saran	80
------------------	----

DAFTAR PUSTAKA	81
----------------------	----

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Distribusi Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Menurut Kecamatan di Kota Padang Tahun 2007	59
Tabel 4.2.	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Padang Tahun 2007.....	60
Tabel 5.1.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Umur Responden	63
Tabel 5.2.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Jenis Kelamin	64
Tabel 5.3.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Status Perkawinan	65
Tabel 5.4.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Pendidikan	66
Tabel 5.5.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Kegiatan Ekonomi	67
Tabel 5.6.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Status Hunian Rumah	68
Tabel 5.7.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Lama Tinggal di Rumah Hunian	69
Tabel 5.8.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Jarak Kedekatan Ke Tempat Kerja	70
Tabel 5.9.	Hubungan Antara Kepuasan Rumah Hunian Dengan Keinginan Untuk Pindah ke Lokasi Lain	71
Tabel 5.10.	Hasil estimasi koefisien, signifikansi dan odd ratio	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1.	Model Konsentris	16
Gambar 2. 2.	Model Sektoral	16
Gambar 2. 3.	Model Multiple-Nuclei	17
Gambar 2. 4.	Berbagai Alasan Yang Berkaitan Dengan Perpindahan	24
Gambar 2. 5.	Klasifikasi Alasan Untuk Relokasi Rumah Tangga	25
Gambar 2. 6.	Kerangka Konseptual Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Housing Consumption Disequilibrium	45



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan jumlah penduduk yang besar tentu harus menjadi perhatian, karena tidak semua kota mampu memberikan pelayanan yang mencukupi, apalagi jika penambahan penduduk yang besar tersebut juga disertai dengan penambahan luas kota yang harus dilayani. Pelayanan yang rendah ini terutama dialami oleh kota-kota di negara berkembang. Dalam suatu laporan (Rosan dkk., 2005) dikatakan bahwa sekitar 30 persen penduduk perkotaan di negara berkembang tidak mempunyai akses pada air bersih, dan 50 persen tidak mempunyai sistem sanitasi yang baik.

Pertumbuhan penduduk kota-kota besar di dunia telah melampaui kemampuan daya dukung ruang kota (*ground level*), sehingga kota dikembangkan secara vertikal (*uper ground*). Bahkan menurut Shinya (2002) kota sudah tumbuh ke atas (*overground space*) dan ke bawah (*underground space*). Sehingga mulai abad ke-20 mulai dikembangkan bangunan pencakar langit, bangunan tinggi dan *underground*. Pengembangan ruang kota ke atas dan ke bawah menjadikan pemanfaatan ruang kota lebih efektif (Shinya, 2002).

Optimalisasi pemanfaatan ruang kota ke atas (*skyscrapers and high-rise building*) dan ke bawah (*underground space*) membawa implikasi kepada tuntutan teknologi konstruksi, teknologi bangunan, maupun upaya-

upaya penyiapan masyarakat. Walaupun *underground space* di Indonesia belum populer dan banyak dikembangkan, fenomena ini patut menjadi bahan diskusi, berkaitan dengan peluang dan tantangan pengembangannya di Indonesia. Pengembangan ke bawah (*underground*) menurut Athushi (1997), memiliki banyak kriteria dalam perencanaan dan perancangannya, berkaitan dengan aspek keamanan (*safety requirements*) yang berbeda dengan perencanaan dan perancangan di *aboveground*. Walaupun demikian menurutnya *underground facilities* lebih aman dalam menahan gempa bumi dibandingkan dengan bangunan di *aboveground* (Athushi, 1997: 4-6). Sehingga untuk daerah yang memiliki frekwensi dan kekuatan gempa yang relatif tinggi seperti di Jepang, *underground spaces* ini relatif berkembang.

Teknologi struktur bangunan beserta persyaratan-persyaratan keselamatan bangunan merupakan salah satu hal yang harus diperhatikan dalam upaya "mempersiapkan" ruang yang aman dan melindungi masyarakat kota. *Urban landscape* sebagai konfigurasi ruang kota dengan unsur bangunan tinggi, kepadatan bangunan, keberadaannya menjadi penting untuk mengurangi jumlah korban akibat gempa. Penataan *urban landscape* ini juga bertujuan untuk memberikan ruang untuk evakuasi, serta ruang penyelamatan korban gempa (Ishikawa, 2002). Ilustrasi di atas secara gamblang dapat dipahami bahwa sebenarnya kondisi pemanfaatan ruang kota dengan berbagai persyaratan "keselamatan" publik dari gempa bumi, menuntut perlunya perencanaan dan perancangan kota (*Planning and Design for Safe City*) yang komprehensif.

Pada tanggal 30 September 2009 menjadi tanggal sejarah bagi masyarakat Sumatera Barat, karena pada tanggal tersebut terjadi bencana dahsyat gempa bumi berkekuatan 7,9 SR yang menguncang sejumlah wilayah di daerah ini dan merenggut lebih dari 1.195 nyawa. Kini telah lebih dari satu tahun pasca gempa, upaya pemulihan daerah dan masyarakat Sumbar dari dampak bencana memang telah dilakukan, namun di lapangan kebutuhan utama para korban untuk bantuan membangun kembali tempat tinggalnya seperti "jauh panggang dari api".

Gempa bumi berkekuatan 7,9 SR diikuti tanah longsor itu selain menyebabkan 1.195 orang meninggal, ribuan orang luka-luka dan puluhan ribu warga mengungsi juga menimbulkan kerugian materil ditaksir bernilai total Rp 21,58 triliun. Kerugian terbesar dalam bencana ini akibat kerusakan perumahan milik masyarakat yang mencapai 74 persen dari total kerugian. Besarnya kerugian masyarakat membuat upaya menyalurkan bantuan untuk membangun kembali tempat tinggal yang rusak menjadi isu paling penting dalam proses pemulihan Sumatera Barat pasca gempa.

Melihat kondisi di lapangan di mana rumah yang telah dibangun kembali jauh lebih kecil jumlahnya dari yang rusak, menimbulkan sorotan atas kinerja pemerintah daerah dalam mendistribusikan bantuan bagi masyarakat. Sebagian besar dari bangunan tersebut mengalami kerusakan berat, namun tidak roboh. Untuk menangani bangunan yang rusak berat tersebut, perobohan bangunan merupakan alternatif yang paling sering diambil. Hal ini keliru. Tidak semua bangunan yang rusak akibat gempa

harus dirobohkan. Perlu dilakukan analisis struktur terlebih dahulu sebelum bangunan diputuskan untuk dirobohkan. Bahkan sebenarnya banyak dari bangunan tersebut yang hanya perlu diperbaiki dan diperkuat saja pada bagian-bagiannya yang rusak, tanpa harus dirobohkan.

Sesuai amanat Undang-Undang 24 tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, penanganan bencana merupakan tanggung jawab bersama antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, dan masyarakat. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menegaskan peranan Pemerintahan Provinsi dan Pemerintahan Kabupaten/Kota sebagai daerah otonom yang berperan sebagai ujung tombak dalam penanganan bencana. Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota berkewajiban untuk menyiapkan program dan alokasi anggaran untuk penanganan bencana.

Pada tahap awal, penanganan bencana ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, apabila eskalasinya cukup tinggi dan tidak dapat tertangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, maka Pemerintah Provinsi berkewajiban untuk membantu Pemerintah Kabupaten/Kota yang terkena bencana. Bila belum juga tertangani, maka Pemerintah Pusat berkewajiban untuk membantu.

Dalam peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) No 3 Tahun 2008 tentang Pedoman Pembentukan BPBD disebutkan, penyelenggaraan penanggulangan bencana adalah serangkaian upaya yang meliputi penetapan kebijakan pembangunan yang berisiko

timbulnya bencana, kegiatan pencegahan bencana, tanggap darurat, serta kegiatan rehabilitasi dan rekonstruksi.

Dalam konteks ini, Pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk mengalokasikan dan menyediakan dana penanggulangan bencana dalam APBD secara memadai untuk penyelenggaraan penanggulangan bencana, pada setiap tahap pra-bencana, tanggap darurat dan pasca-bencana.

Pemerintah Daerah juga berkewajiban memadukan penanggulangan bencana dalam pembangunan daerah. Pengurangan resiko bencana dan penanggulangan bencana perlu diintegrasikan dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMD), dan Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD). Yang jauh lebih penting, pemerintah harus melindungi masyarakatnya dari ancaman dan dampak yang ditimbulkan oleh bencana itu sendiri. Masyarakat, terutama di kawasan yang tinggal di daerah rawan, harus diberi rasa aman dan dilindungi. Antara lain dengan jalan pemberian informasi dan pengetahuan tentang ancaman dan risiko bencana di wilayahnya, memberikan pendidikan, pelatihan dan peningkatan keterampilan yang memadai dalam penyelenggaraan penanggulangan bencana.

Integrasi seperti itu penting, karena penanganan bencana tidak bisa dilakukan secara personal atau hanya oleh satu lembaga saja. Penanganan bencana juga sangat ditentukan oleh kapasitas sosial yang berlaku di masyarakat. Dengan nilai-nilai sosial, *trust* (saling percaya antara pemerintah dan masyarakat), hubungan baik (dengan lembaga-lembaga di

dalam negeri dan internasional), serta unsur-unsur kapasitas sosial lainnya maka rehabilitasi dan rekonstruksi dapat berjalan dengan cepat. Apa lagi, pemerintah dibebani tanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak dasar kepada masyarakat korban bencana yang meliputi kebutuhan sandang, pangan, pelayanan kesehatan, kebutuhan air bersih dan sanitasi, penampungan dan tempat hunian sementara dan pelayanan psiko-sosial.

Masyarakat membutuhkan pendampingan fasilitator dalam membangun rumahnya yang rusak akibat gempa bumi agar memenuhi persyaratan pokok rumah lebih aman dimulai dari perencanaan teknis, tahapan pelaksanaan pembangunan sampai terbangunnya rumah. Di samping bantuan di atas, dua tugas pokok lain fasilitator adalah membantu masyarakat dalam proses penyerapan dana stimulan bantuan pemerintah untuk membangun rumah pascagempa bumi sesuai pedoman yang berlaku.

Berdasarkan dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Penelitian ini berjudul: **DAMPAK GEMPA BUMI 30 SEPTEMBER 2009 SUMATERA BARAT TERHADAP HOUSING CONSUMPTION DISEQUILIBRIUM.**

1.2. Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Apakah variabel jarak ke tempat kerja berpengaruh terhadap kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang?

2. Apakah variabel lama tinggal berpengaruh terhadap kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang?
3. Apakah variabel keinginan pindah ke tempat lain berpengaruh terhadap kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Tujuan umum penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang.
2. Tujuan khusus
 - a. Mengetahui pengaruh jarak ke tempat kerja terhadap kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang.
 - b. Mengetahui pengaruh lama tinggal terhadap kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang.
 - c. Mengetahui pengaruh keinginan pindah ke tempat lain terhadap kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritik

Sebagai bahan informasi maupun pertimbangan dan perbandingan bagi pihak-pihak yang berniat untuk melakukan penelitian selanjutnya.

2. Secara Praktis

Sebagai sumbangan informasi dan masukan bagi pihak-pihak yang terkait.

1.5. Ruang lingkup

Mengingat banyak faktor yang mempengaruhi kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang, maka penelitian ini hanya dibatasi pada ruang lingkup faktor jarak ke tempat kerja, lama tinggal, serta keinginan pindah ke tempat lain warga masyarakat tersebut.



BAB II

KAJIAN TEORI, KERANGKA KONSEPTUAL, HIPOTESIS

2.1. Kajian Teori

2.1.1. Perencanaan dan Perancangan Kota

Perencanaan Kota merupakan perencanaan fisik yang terpadu, karena perencanaan kota mempunyai aspek yang sangat kompleks menyangkut aspek sosial-budaya, ekonomi, dan politik dalam satu kesatuan wilayah fisik (ruang kota). Dengan demikian rencana kota merupakan rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota, yang menyangkut masalah kebutuhan atau kepentingan yang saling terkait dalam pemanfaatan sumber daya (ruang kota) yang sudah sangat terbatas; serta keterkaitan antara satu peruntukan dengan peruntukan lain sesuai dengan kapasitas infrastruktur yang menunjang peruntukan-peruntukan tersebut (respati, 2005: 33).

Berkaitan dengan hal di atas, maka aspek pemanfaatan ruang kota yang efektif merupakan pertimbangan utama, bagaimana aspek-aspek kehidupan kota (alamiah dan sosial ekonomi) dapat diakomodasikan dalam penataan ruang. Perencanaan mempunyai obyek yang direncanakan yang menyangkut *public domain*; perencanaan merupakan aktifitas yang multidisiplin, terintegrasi dan merupakan proses yang sistematis (menggunakan metode tertentu). Perencanaan mengandung tujuan, kebijaksanaan, rencana, prosedur serta program-program. Kebijaksanaan

perencanaan yang menyangkut peruntukan ruang kota (tanah), akan membawa konsekuensi terhadap perencanaan kota. Keputusan perencanaan akan mempunyai dampak yang sangat kuat terhadap keseluruhan konteks fisik, sehingga dalam memutuskan suatu bentuk rencana harus melalui pertimbangan yang komprehensif.

Peran perencanaan kota dalam upaya mitigasi dampak gempa bumi sangat penting dalam rangka "melindungi" dan memberikan rasa aman masyarakat dari ancaman bahaya gempa bumi. Menurut Ishikawa (2002), Penataan *urban landscape* ini juga bertujuan untuk memberikan ruang untuk evakuasi, serta ruang penyelamatan korban gempa. Penataan ruang melalui penataan konfigurasi ruang kota dengan unsur bangunan tinggi (*skycraper, high rise building*), kepadatan bangunan, serta ruang terbuka, keberadaannya menjadi penting untuk mengurangi jumlah korban akibat gempa.

Perancangan kota pada hakekatnya merupakan pengelolaan kawasan kota yang terpadu, yang bertujuan untuk mengupayakan terbentuknya perangkat pengendali (*urban regulation*) yang mampu mengantisipasi semua aspek perkembangan kota, yang merupakan solusi atas konstrain dan kendala lingkungan alam dan buatan. Menurut Hamid Shirvani dalam bukunya *The Urban Design Process*, perancangan kota adalah merupakan bagian dari proses perencanaan yang berkaitan dengan perancangan fisik dan ruang suatu lingkungan kota yang ditujukan untuk kepentingan umum. Apabila ditinjau dari unsur pembentuk kota pada hakekatnya substansi

urban design sebenarnya akan menyangkut 3 unsur pokok yaitu:

1. Faktor lingkungan alam, karakteristik alam merupakan unsur dasar yang akan memberikan karakteristik yang spesifik suatu kawasan/kota. Faktor alam ini mencakup; iklim, topografi, seismocity, geomorfologi, aliran, kelembaban, suhu udara, flora-fauna dan sebagainya.
2. Faktor lingkungan buatan, kondisi-potensi lingkungan buatan sebagai produk budaya masyarakat yang telah membentuk lingkungan yang spesifik perlu menjadi suatu pertimbangan sebagai satu kesatuan produk aktifitas masyarakat.
3. Faktor lingkungan nonfisik, kehidupan sosial-budaya, ekonomi, politik dan teknologi, sebagai faktor yang melatar belakangi terbentuknya lingkungan binaan manusia.

Ketiga faktor tersebut merupakan satu kesatuan yang saling pengaruh mempengaruhi. Lingkungan alam akan menentukan struktur dan pola kota yang spesifik, sebagai cerminan pola perilaku dan tata nilai sosial-budaya, ekonomi dan politik yang melatar belakanginya. Produk perancangan kota menurut Hamid Shirvani meliputi kebijakan, rencana, pedoman, dan program. Kebijakan perancangan kota merupakan kerangka strategi pelaksanaan yang bersifat spesifik.

Perkembangan kota-kota besar dunia sebagai konsekwensi dari adanya peningkatan jumlah penduduk perkotaan, menyebabkan di beberapa kota besar dunia melakukan pengembangan kota ke atas (*aboveground space*) dan ke bawah (*underground space*) permukaan tanah. Dengan tetap

mengacu kepada upaya mitigasi dampak gempa, maka pemanfaatan ruang (baik *aboveground* maupun *underground*) perlu mempertimbangkan fungsi, maupun kelebihan dan kekurangan dari kedua karakteristik model ruang tersebut.

Perancangan *underground space*, sebagai salah satu upaya "peningkatan" daya dukung lahan, memberikan peluang untuk melakukan penyesuaian dan pengaturan fungsi-fungsi kota di *ground level*. Kepadatan bangunan, konfigurasi ruang terbuka, serta penataan *urban landscape* di permukaan tanah (*ground level*) menjadi lebih leluasa, dan dapat meningkatkan kinerja lingkungan alam melalui pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Dengan berbagai kelemahan yang dimiliki oleh *underground space* berkaitan upaya penyelamatan terhadap bencana, diperlukan persyaratan (peraturan perancangannya) yang sangat ketat terhadap upaya mitigasi dampak gempa di *underground space*. Walaupun menurut Athushi (1997) secara umum *underground space* (dari beberapa kejadian gempa yang telah terjadi) lebih mampu bertahan terhadap gempa bumi, dengan kerusakan yang lebih ringan dibanding dengan *aboveground structure*. Pengamanan dalam perancangan *underground space* secara umum dapat dikategorikan menjadi 2 yakni;

1. Persyaratan keamanan *underground space* untuk penggunaan/kondisi normal; persyaratan struktur bangunan, lebar minimal jalan, ramp/slopes, ketinggian langit-langit untuk memberikan keamanan dan kenyamanan pengguna. Termasuk dalam penyediaan fasilitas penerangan, sistem

tanda, ventilasi dan sistem utilitas/sanitary.

2. Persyaratan keamanan *underground space* untuk kondisi darurat; untuk mengantisipasi bencana alam (gempa bumi) dan/atau bencana karena kelalaian manusia (kebakaran, teror, dan sebagainya). Mitigasi dampak gempa bumi pada perancangan *underground space*, menjadi persyaratan utama khususnya di Jepang. Selain itu juga diperhatikan ancaman banjir, kebakaran, maupun ledakan. Kerusakan akibat kebakaran pasca bencana gempa di beberapa tempat menyebabkan kerusakan yang serius, sehingga upaya-upaya penanggulangannya harus menjadi prioritas.

Upaya mitigasi dampak gempa bumi melalui perencanaan dan perancangan kota dan bangunan harus didukung oleh perangkat peraturan dan kebijakan pemerintah kota dan pusat yang berkaitan dengan perlindungan masyarakat dari bahaya gempa. Berkaitan dengan hal ini jika mengacu pada perkembangan perencanaan dan perancangan kota di negera-negara maju, serta komitmen terhadap perlindungan kehidupan masyarakat yang tinggi dalam upaya mitigasi dampak gempa bumi, perlu dilakukan reformasi terhadap peraturan/persyaratan perencanaan dan perancangan kota dan/atau bangunan. Tujuan utama perlindungan masyarakat adalah untuk mengurangi korban jiwa, korban luka-luka, kehilangan harta benda, kerusakan lingkungan, gangguan sosial dan ekonomi sebagai akibat bencana alam.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengisyaratkan agar setiap Kabupaten/Kota menyusun Rencana Tata Ruang



Wilayah sebagai acuan dalam pelaksanaan pembangunan. Rencana ini berisikan rencana struktur dan pola ruang yang dapat memberikan arahan untuk mengubah dan mentransformasikan kondisi yang terbentuk saat ini (*existing condition*) kepada kondisi yang terbentuk pada masa yang akan datang (*future condition*) menjadi lebih aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Pada saat ini produk pedoman yang tersedia dalam penyelenggaraan penataan ruang baru mencakup tentang perencanaan tata ruang dan peninjauan kembali produk tata ruang baik untuk Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi, Kabupaten, maupun Kota. Pedoman ini mengatur dan memberikan petunjuk operasional dan petunjuk teknis untuk perencanaan kawasan budi daya dalam rangka mewujudkan Rencana Tata Ruang Wilayah. Dalam kondisi tertentu aspekpek spesifik sebagai kearifan lokal serta kejadian khusus tidak diprediksi dan belum dipertimbangkan di dalam pedoman ini seperti peristiwa bencana alam (tsunami, tanah longsor, dan gempa bumi).

Kawasan budi daya yang telah ditetapkan dalam RTRW Kabupaten/Kota harus dikelola dalam rangka optimalisasi implementasi rencana. Di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 disebutkan bahwa yang termasuk dalam kawasan budi daya adalah kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan

industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan pendidikan, dan kawasan pertahanan keamanan.

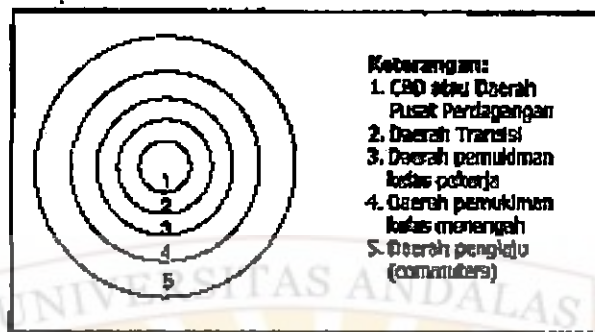
2.1.2. Struktur Kota

Dalam mengkaji tentang struktur kota, maka terdapat beberapa teori yang menjadi dasar bagi landasan bagi struktur ruang kota, menurut Chapin, FS dalam buku Hari Sabari Yunus (1999) menyebutkan bahwa terdapat 3 (tiga) teori yang membahas struktur kota yakni teori konsentris (*Concentric Zone Theory*), teori sektoral (*Sector Theory*) dan teori pusat berganda (*Multiple Nuclei Theory*). Dimana dalam setiap teori di atas membahas tentang keberadaan pusat kota atau *Central Business District* (CBD).

1. Menurut Teori Konsentris

Menurut Burgess *Central Business District* (CBD) adalah pusat kota yang letaknya tepat di tengah kota dan berbentuk bundar yang merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik, serta merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tinggi dalam suatu kota. CBD tersebut terbagi atas dua bagian, yaitu: *pertama*, bagian paling inti atau RBD (*Retail Business District*) dengan kegiatan dominan pertokoan, perkantoran dan jasa; *kedua*, bagian di luarnya atau WBD (*Wholesale Business District*) yang ditempati oleh bangunan dengan peruntukan kegiatan ekonomi skala besar, seperti pasar, pergudangan (*warehouse*), dan gedung penyimpanan barang supaya tahan lama (*storage buildings*). Kemudian untuk lebih jelasnya dapat terlihat pada Gambar 2.1 di bawah ini.

Gambar 2.1 Model Konsentris

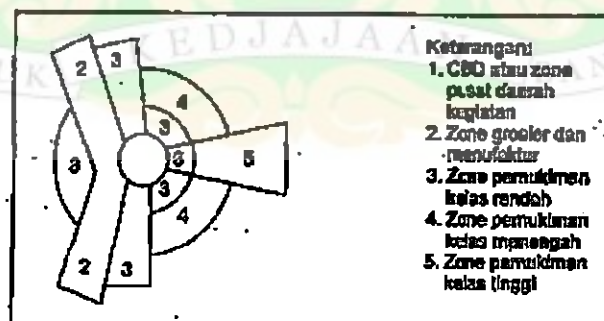


Sumber : Hadi Sabari Yunus (1999: hal 5)

2. Menurut Teori Sektoral

Menurut Hoyt dalam buku Hari Sabari Yunus (1999) menyatakan bahwa pusat perkembangan kota tidak selalu berbentuk lingkaran, akan tetapi mengikuti pola perkembangan perbedaan potensi daerah yang dimilikinya. Dimana bahwa perkembangan suatu wilayah tidak dapat merata ke semua penjurukota, akan tetapi membentuk sebuah sektoral. Adapun pola jaringan jalan yang terbentuk dalam model sektoral ini lebih beragam, kemudian model dari bentuk sektoral ini dapat dilihat sebagaimana tercermin dalam gambar 2.2 berikut ini.

Gambar 2.2 Model Sektoral



Sumber : Hadi Sabari Yunus (1999: hal 26)

3. Menurut Teori Pusat Berganda

Harris dan Ullman menyatakan bahwa *Central Business District* (CBD) adalah pusat kota yang letaknya relatif di tengah-tengah sel-sel lainnya dan berfungsi sebagai salah satu “*growing points*”, model ini terkenal dengan model Multiple- Nuclei. Zona ini menampung sebagian besar kegiatan kota, berupa pusat fasilitas transportasi dan di dalamnya terdapat distrik spesialisasi pelayanan, seperti “*retailing*” distrik khusus perbankan, teater dan lain-lain (Yunus, 2000:49). Akan tetapi terdapat perbedaan dengan dua teori yang disebutkan di atas, yaitu bahwa pada Teori Pusat Berganda terdapat CBD dan letaknya tidak persis di tengah kota dan tidak selalu berbentuk bulat, guna lebih jelasnya dapat dilihat dalam Gambar 2.3 di bawah ini.

Gambar 2.3 Model Multiple-Nuclei



Sumber: Hadi Sabari Yunus (1999: hal 47)

2.1.3. Permasalahan Perumahan dan Permukiman

Adapun permasalahan perumahan dan permukiman secara umum pada saat ini adalah sebagai berikut:

1. Belum melembaganya sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
 - a. Secara umum sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman masih belum mantap, baik di tingkat pusat, wilayah, maupun lokal, ditinjau dari segi SDM, organisasi, tata laksana, dan dukungan prasarana serta sarananya.
 - b. Belum mantapnya pelayanan dan akses terhadap hak atas tanah untuk perumahan, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah.
 - c. Belum efisiennya pasar perumahan, karena adanya intervensi yang mengganggu penyediaan dan menyebabkan distorsi permintaan akan perumahan.
2. Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau.
 - a. Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum diimbangi kemampuan penyediaan, baik oleh masyarakat, dunia usaha dan pemerintah.
 - b. Ketidakmampuan masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau serta memenuhi standar lingkungan permukiman yang responsif (sehat,

aman, harmonis dan berkelanjutan), karena terbatasnya akses informasi, terutama yang berkaitan dengan pertanahan dan pembiayaan perumahan.

- c. Belum tersedianya dana jangka panjang bagi pembiayaan perumahan yang menyebabkan terjadinya *mismatch* pendanaan dalam pengadaan perumahan. Di samping itu, sistem dan mekanisme subsidi perumahan bagi kelompok masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah masih perlu dimantapkan, baik melalui mekanisme pasar formal maupun melalui mekanisme perumahan yang bertumpu pada keswadayaan masyarakat.

3. Menurunnya kualitas lingkungan permukiman

- a. Secara fungsional, sebagian besar kualitas perumahan dan permukiman masih belum memenuhi standar pelayanan yang memadai sesuai skala kawasan yang ditetapkan, baik sebagai kawasan perumahan maupun kawasan permukiman yang berkelanjutan, seperti terbatasnya ruang terbuka hijau, lapangan olah raga, tempat usaha dan perdagangan di samping prasarana dasar perumahan dan permukiman, seperti air bersih, sanitasi, dan pengelolaan limbah.
- b. Secara fisik lingkungan, masih banyak ditemui kawasan perumahan dan permukiman yang telah melebihi daya tampung dan daya dukung lingkungan. Dampak semakin menurunnya daya dukung lingkungan di antaranya adalah dengan meningkatnya lingkungan

permukiman kumuh pertahunnya, sehingga luas lingkungan permukiman kumuh seperti pada tahun 2000 telah mencapai sekitar 47.500 ha yang tersebar tidak kurang dari sekitar 10.000 lokasi.

- c. Secara visual wujud lingkungan, juga terdapat kecenderungan yang kurang positif bahwa sebagian kawasan perumahan dan permukiman telah mulai bergeser menjadi lebih tidak teratur, kurang berjati diri, dan kurang memperhatikan nilai-nilai kontekstual sesuai sosial budaya setempat serta nilai-nilai arsitektural yang baik. Selain itu, kawasan yang baru dibangun juga tidak secara berlanjut dijaga penataannya sehingga secara potensial dapat menjadi kawasan kumuh yang baru. Perumahan dan pemukiman yang spesifik, unik, tradisional, dan bersejarah juga semakin rawan keberlanjutannya, padahal merupakan aset budaya bangsa yang perlu dijaga kelestariannya.

2.1.4. Strategi Pembangunan Perumahan dan Pemukiman

Adapun rincian strategi pembangunan perumahan serta sarana pendukungnya di perkotaan dan pedesaan hendaknya mengacu pada hal-hal sebagai berikut :

1. Dalam upaya penyelenggaraan pembangunan perkotaan perlu segera diciptakan iklim pengelolaan yang mampu mendorong masyarakat dan dunia usaha untuk ikut berperan serta secara aktif.
2. Salah satu faktor penyebab kemiskinan di kota adalah tertutupnya/ terhambatnya akses masyarakat miskin terhadap prasarana dan sarana

perkotaan. Oleh karena itu perlu segera diwujudkan perluasan jangkauan pelayanan prasarana dan sarana perkotaan ini di kawasan tertinggal (padat penduduk miskin).

3. Penggunaan teknologi tepat guna yang mampu mendorong terbangunnya prasarana dan sarana perkotaan yang layak dan memadai serta mampu menjangkau masyarakat secara luas.
4. Dalam upaya mengembangkan prasarana dan sarana perkotaan perlu dilakukan optimalisasi potensi dan sumber daya lokal demi terciptanya efisiensi dan efektivitas pengelolaan perkotaan.

2.1.5. Mobilitas Perumahan

Dalam UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan dan permukiman dibedakan sebagai berikut: permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, dapat merupakan kawasan perkotaan dan pedesaan, berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan. Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian plus prasarana dan sarana lingkungan (Kuswartojo, 1997: 21).

Quigley dan Weinberg (1977) memberikan survei dari bukti-bukti yang menunjukkan korelasi yang signifikan antara tingkat mobilitas yang diharapkan dan berbagai karakteristik rumah tangga, serta perubahan dalam karakteristik tersebut. Sementara Brown dan Moore (1970) berpendapat bahwa kebutuhan perumahan yang belum terpenuhi juga mungkin karena perubahan lingkungan maupun perubahan dalam rumah tangga tersebut. McCarthy (1976) mencatat

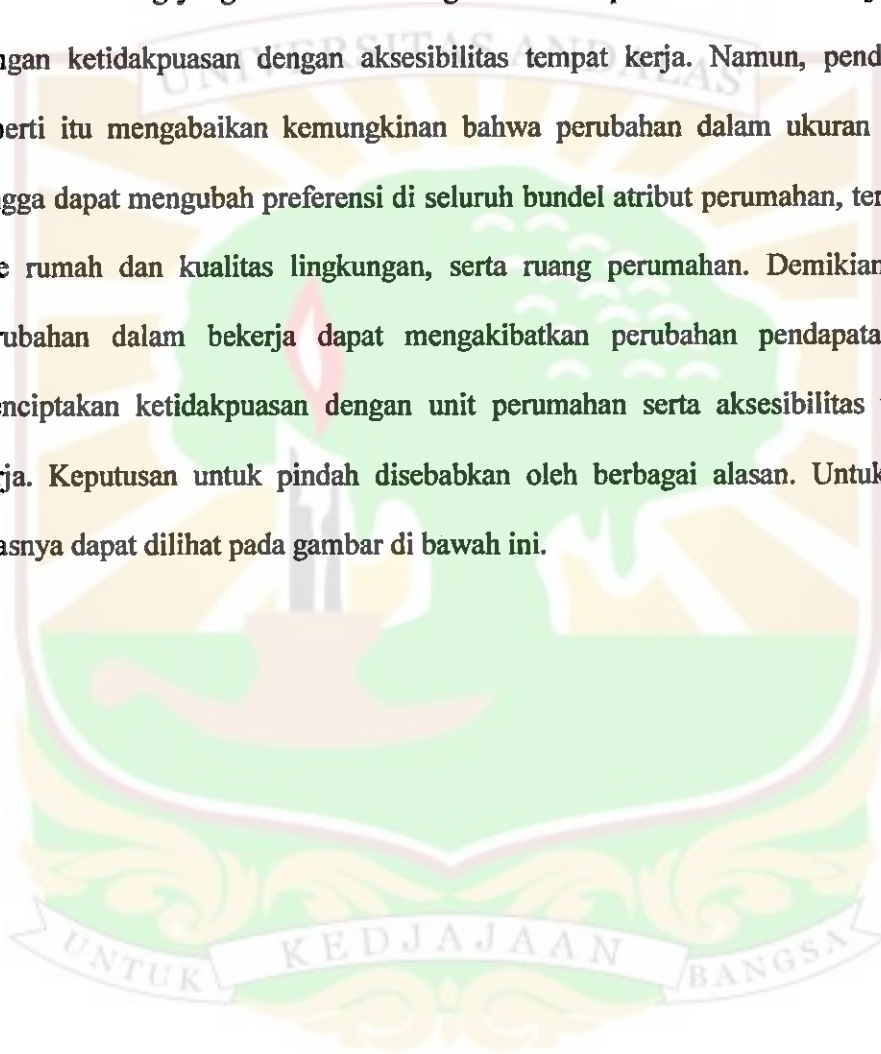
bahwa kebutuhan perumahan sering harus disertai dengan peningkatan pendapatan untuk melakukan relokasi.

Coupe dan Morgan (1981: 213) lebih jauh menyatakan bahwa sementara perubahan dalam rumah tangga atau lingkungan 'mungkin kondisi yang diperlukan untuk mobilitas, mereka bukan penjelasan yang cukup'. Kebutuhan perumahan dapat tergantung pada sejarah perumahan (Coupe dan Morgan, 1981) atau dikondisikan oleh pasar perumahan dan karakteristik kelembagaan eksternal untuk rumah tangga (Murie, 1974).

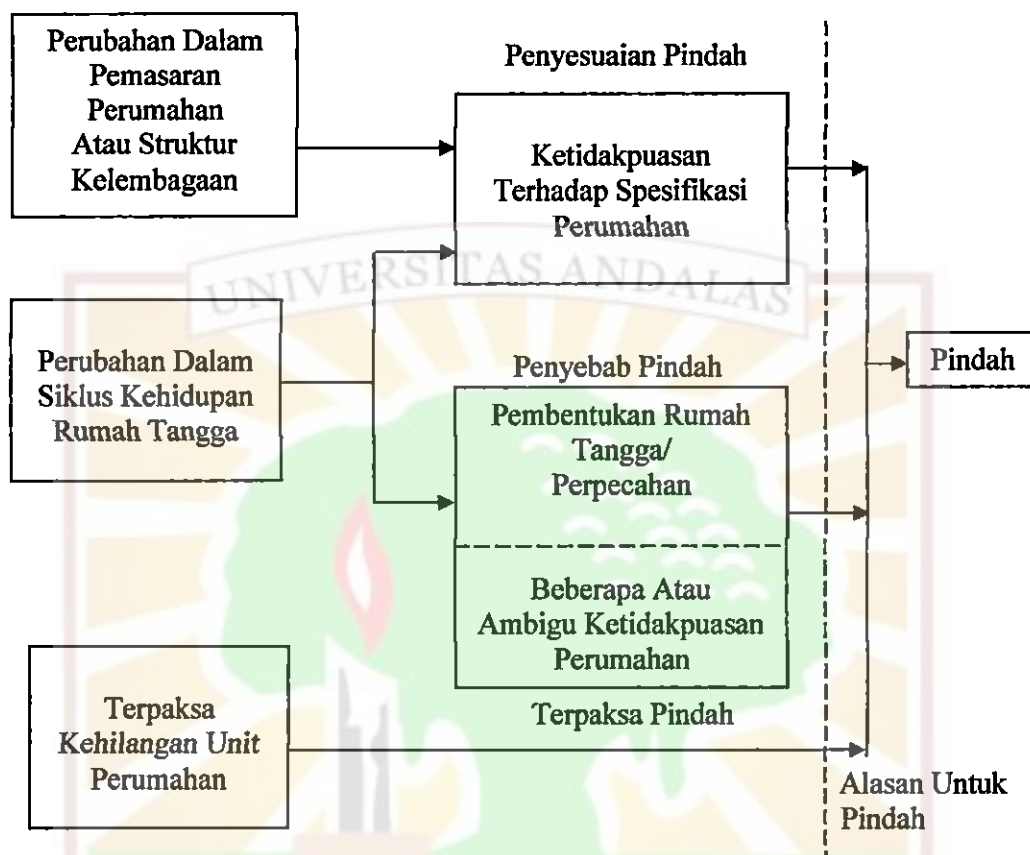
Perubahan dalam siklus kehidupan rumah tangga menghasilkan mobilitas yang baik dengan mengubah perumahan kebutuhan khusus (ruangan yang terlalu sedikit, kebutuhan untuk halaman pribadi, dan lainnya) atau dengan menciptakan atau menghilangkan permintaan untuk unit rumah yang independen (pembentukan rumah tangga atau pembubaran). Siklus hidup tahap rumah tangga, bagaimanapun, kemungkinan akan mempengaruhi baik jenis dan frekuensi perubahan siklus hidup yang terjadi dan jenis tertentu ketidakpuasan perumahan disebabkan oleh perubahan siklus hidup. Artinya, dinamika guncangan internal dan eksternal menghasilkan ketidakpuasan perumahan dan menuju ke keputusan mobilitas dipengaruhi oleh karakteristik siklus hidup sebuah rumah tangga.

Semua perubahan siklus hidup dengan perpindahan rumah tangga yang menyiratkan pembentukan rumah tangga atau pembubaran. Perubahan dalam ukuran rumah tangga terjadi dalam lapangan kerja kadang-kadang dilaporkan berbagai alasan untuk pindah. Terjadinya perubahan ini tidak segera memaksa rumah tangga untuk relokasi maka rumah tangga yang melaporkan alasan-alasan

seperti itu mungkin akan pindah dalam rangka menyelesaikan perumahan baru disebabkan oleh perubahan tersebut. Salah satu strategi adalah menganggap langkah ini sebagai langkah penyesuaian (misalnya Lansing dan Mueller, 1964) mengasumsikan bahwa perubahan dalam ukuran rumah tangga setara dengan kebutuhan ruang yang lebih atau kurang dan bahwa perubahan dalam kerja sama dengan ketidakpuasan dengan aksesibilitas tempat kerja. Namun, pendekatan seperti itu mengabaikan kemungkinan bahwa perubahan dalam ukuran rumah tangga dapat mengubah preferensi di seluruh bundel atribut perumahan, termasuk tipe rumah dan kualitas lingkungan, serta ruang perumahan. Demikian pula, perubahan dalam bekerja dapat mengakibatkan perubahan pendapatan dan menciptakan ketidakpuasan dengan unit perumahan serta aksesibilitas tempat kerja. Keputusan untuk pindah disebabkan oleh berbagai alasan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 2.4 Berbagai Alasan Yang Berkaitan Dengan Perpindahan



Sumber: Clark dan Onaka (1983: hal 49)

2.1.6. Relokasi Rumah Tangga

1. Perpindahan Terpaksa

Dalam prakteknya tidak semua perpindahan dilakukan dengan sukarela. Terpaksa atau tanpa disengaja pindah diharuskan oleh berbagai peristiwa yang benar-benar di luar kendali rumah tangga. Kebijakan tindakan publik atau swasta dan penghancuran unit perumahan merupakan penyebab utama dari perpindahan tanpa disengaja. Meskipun jelas bahwa perpindahan terpaksa banyak diciptakan oleh intervensi kelembagaan, hal itu tidak selalu memungkinkan untuk

membedakan tanpa disengaja dari perpindahan yang dipaksa. Beberapa perpindahan termotivasi oleh pertimbangan kesehatan mungkin harus dimasukkan diantara perpindahan paksa. Sebagai contoh, terjadinya cacat fisik tentu di luar kendali individu.

2. Penyesuaian Perpindahan

Karena penyesuaian perpindahan dimaksudkan untuk mengubah jenis dan jumlah konsumsi perumahan, maka adalah wajar untuk mengklasifikasikan alasan untuk pindah seperti berbagai komponen yang diterima secara umum dari berkas pelayanan perumahan. Ada tiga kategori komponen seperti: karakteristik unit perumahan, karakteristik lingkungan, dan aksesibilitas. Di antara karakteristik unit perumahan, ruang biasanya merupakan faktor dominan dalam keputusan untuk pindah. Kualitas atau berbagai aspek desain dan pertimbangan biaya kurang penting. Perubahan kepemilikan ini terutama penting dalam perpindahan rumah tangga dari sewa menjadi unit yang dimiliki sendiri. Meskipun kepemilikan bukan merupakan karakteristik yang melekat dari unit perumahan, sebagian besar rumah tangga tidak dapat mengubah kepemilikan tanpa relokasi. Ada beberapa alasan untuk melakukan relokasi rumah tangga. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

Gambar 2.5 Klasifikasi Alasan Untuk Relokasi Rumah Tangga



Sumber: Clark dan Osaka (1983: 50)

Berdasarkan dari keterangan gambar di atas diketahui bahwa klasifikasi alasan untuk relokasi rumah tangga (pindah) terbagi 2 yaitu terpaksa dan sukarela. Alasan pindah karena terpaksa terjadi karena kebijakan tindakan publik atau swasta dan penghancuran unit perumahan. Sedangkan alasan pindah secara sukarela disebabkan oleh beberapa hal seperti penyesuaian perumahan, disebabkan pekerjaan, faktor lingkungan, siklus hidup, dan aksesibilitas.

2.1.7. Kepuasan Terhadap Kawasan Tempat Tinggal dan Integrasi Sosial

Salah satu faktor penting yang akan mempengaruhi integrasi sosial adalah perasaan puas dari penghuni terhadap tempat tinggalnya. Satsangi dan Kearns (1992) menyatakan bahwa nilai kepuasan dalam studi perumahan telah dianggap sebagai sebuah indikator dari kualitas pelayanan atau efektivitas dan keberhasilan

organisasi. Kepuasan juga telah digembar-gemborkan sebagai sarana penting mendengarkan konsumen, dan dengan demikian komponen penting organisasi menjadi permintaan yang lebih responsif. Pacione (1990:18) menunjukkan bahwa penduduk yang tidak dapat mencapai tingkat kepuasan yang diinginkan melalui modifikasi pengaturan mereka saat ini, akan menderita “tekanan perumahan”, dan hal ini akhirnya dapat menyebabkan migrasi. Basset dan Short (1980:188), mengatakan bahwa penyediaan perumahan tidak hanya masalah kuantitatif, tetapi juga masalah kualitatif dalam arti bahwa: a) perumahan berkontribusi pada reproduksi dari berbagai komponen tenaga kerja dengan pendapatan yang berbeda dan berbagai kebutuhan perumahan, dan b) perumahan juga memberikan kontribusi terhadap reproduksi hubungan sosial melalui korespondensi antara tanda status perumahan dan posisi dalam hirarki sosial, berdasarkan pembagian kelas.

Drakakis-Smith (1980:305) juga setuju dengan ide di atas menggunakan perumahan untuk membangun atau untuk mengontrol masyarakat, baik dengan membantu untuk mendorong interaksi sosial antara kelas-kelas sosial yang berbeda atau dengan menyebar mereka ke berbagai komunitas dan berinteraksi antara mereka sendiri. Hal ini karena, dari berbagai penelitian, itu menunjukkan bahwa ada korelasi yang kuat antara perumahan yang buruk dan penyakit, kenakalan, dan gangguan pribadi dan masyarakat lainnya. Proyek perumahan yang direncanakan dengan layak telah terlihat membantu menumbuhkan hubungan yang baik antara orang-orang di masyarakat dan juga membantu meningkatkan aspirasi mereka.

Mereka yang menentang heterogenitas total, misalnya Gans (1968:129) berpendapat bahwa orang memperoleh kepuasan yang lebih banyak dari daerah pemukiman mereka ketika mereka memiliki tetangga yang memiliki latar belakang dan minat yang sama. Argumennya adalah bahwa orang cenderung memilih teman berdasarkan kesamaan dalam latar belakang seperti usia dan sosial ekonomi tingkat; nilai-nilai, seperti yang berkaitan dengan privasi atau mengasuh anak, dan kepentingan, seperti rekreasi-pilihan aktivitas. Temuan ini menunjukkan bahwa hubungan sosial dipengaruhi dan dijelaskan oleh homogenitas masyarakat sehubungan dengan berbagai karakteristik. Penelitian lain telah menunjukkan bahwa memiliki tetangga yang sama untuk diri sendiri dalam hal berbagai karakteristik secara langsung berkaitan dengan kepuasan dengan lingkungan perumahan (Weideman dan Anderson 1985:163).

Cohen (1986:115) berpendapat bahwa sikap orang terhadap lingkungan mereka bisa berfungsi sebagai indikasi sejauh mana lingkungan diukur dengan sikap terhadap hal tersebut dan terutama oleh sikap yang mencerminkan kepuasan dari sebuah hunian perumahan dan lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu dapat diasumsikan bahwa lingkungan dimana sebagian besar penduduk puas dengan kondisi perumahan, adalah lingkungan yang stabil. Namun, lingkungan dimana mayoritas penduduknya tidak puas dengan kondisi perumahan, adalah lingkungan kurang stabil yang tidak berfungsi sebagai perlindungan terhadap tekanan perubahan sosial. Sebuah lingkungan kurang stabil adalah tempat dimana penduduknya tidak memiliki jaringan sosial informal dan ini menunjukkan bahwa mereka yang tinggal di sana tidak dilindungi terhadap tekanan dari masyarakat

yang lebih luas dimana mereka berada. Ini juga bisa berfungsi sebagai indikasi keterasingan, anomni, dan sikap apatis.

Orang yang puas dengan daerah perumahan mereka juga akan puas dengan tetangga mereka. Hal ini karena daerah pemukiman berfungsi sebagai area untuk interaksi sosial, agen sosialisasi, komponen status sosial, sumber peluang dan layanan, lingkungan untuk pemenuhan diri, dan kawasan lindung untuk penduduk (Menahem dan Spiro 1989: 29). Oleh karena itu dalam kepuasan perumahan dan kepuasan lingkungan fokusnya adalah pada kepuasan karena:

1. Sebuah kegagalan untuk memenuhi target biaya perumahan rendah berarti bahwa permintaan perumahan tidak dapat dipenuhi. Hal ini pada gilirannya berarti bahwa pilihan tersebut terbatas. Berbagai kebijakan pemerintah yang menentukan alokasi perumahan dengan sebuah aplikasi permohonan, dan pembatasan demikian mungkin mempengaruhi kepuasan perumahan.
2. Biaya perumahan yang rendah berarti standar yang lebih rendah dari perumahan. Desain yang kompak dan kualitas bahan lebih rendah dapat digunakan. Hal ini dapat mempengaruhi kepuasan penghuni (Peng 1981:49-50) yang membahas rendahnya kualitas pembangunan perumahan, terutama di perumahan biaya rendah. Dalam percobaan untuk menyediakan perumahan yang terjangkau standar rumah selalu terganggu. Penyelesaian perumahan, bahan yang digunakan, desain dan ukuran rumah adalah salah satu keluhan utama diterima mengenai perumahan biaya rendah. Selain aspek fisik, orang-orang yang dialokasikan perumahan biaya rendah tidak memiliki suara dalam memilih siapa yang menjadi tetangga mereka, dan jika itu melibatkan alokasi

liar maka lokasi daerah ini juga diidentifikasi oleh pihak berwenang. Semua faktor yang mempengaruhi evaluasi masyarakat terhadap perumahan dan lingkungan dan juga akan mempengaruhi perilaku masyarakat, terutama dalam hubungan mereka dengan orang lain dalam komunitas tersebut.

3. Kepuasan selalu dikaitkan dengan lingkungan perumahan, dan terutama digunakan sebagai prediktor untuk perilaku migrasi atau pindah (Marans dan Rodgers 1975). Berkenaan dengan mobilitas, di dalam sebuah komunitas dimana penduduk terus berubah karena orang sering berpindah masuk dan keluar dari daerah itu, integrasi dalam masyarakat akan rendah dibandingkan dengan daerah dimana penduduk kurang berpindah. Penduduk baru membutuhkan waktu untuk menyesuaikan diri dengan lingkungan baru dan bersosialisasi dengan masyarakat tersebut.

2.1.8. Teori Lokasi Perumahan

Menurut Reksohadiprojo-Karseno (1985) teori sewa dan lokasi tanah, pada dasarnya merupakan bagian dari teori mikro tentang alokasi dan penentuan harga-harga faktor produksi. Seperti halnya upah yang merupakan “harga” bagi jasa tenaga kerja, maka sewa tanah adalah harga atas jasa sewa tanah.

David Ricardo berpendapat bahwa penduduk akan tumbuh sedemikian rupa sehingga tanah-tanah yang tidak subur akan digunakan dalam proses produksi, dimana sudah tidak bermanfaat lagi bagi pemenuhan kebutuhan manusia yang berada pada batas minimum kehidupan. Sehingga sewa tanah akan sama dengan penerimaan dikurangi harga faktor produksi bukan tanah di dalam persaingan sempurna dan akan proporsional dengan selisih kesuburan tanah tersebut atas

tanah yang paling rendah tingkat kesuburannya.

Berkenaan dengan kota, biasanya tingginya nilai tanah bukanlah tingkat kesuburan tanah tersebut, tetapi lebih sering dikaitkan dengan jarak atau letak tanah (Reksohadiprojo-Karseno, 1985:25).

Menurut VonThunen, tanah yang letaknya paling jauh dari kota memiliki sewa sebesar 0 dan sewa tanah itu meningkat secara linear ke arah pusat kota, dimana proporsional dengan biaya angkutan per ton/km. Semua tanah yang memiliki jarak yang sama terhadap kota memiliki harga sewa yang sama (Reksohadiprojo-Karseno, 1985:25).

Faktor akses merupakan salah satu faktor kunci dalam pembangunan kota, oleh karenanya teori dasar mengenai sewa tanah dari Von Thunen dan William Alonso yang menguraikan hubungan antara faktor jarak dan sewa tanah dipandang penting. Komponen pembentuk hubungan jarak dan sewa tanah dalam hal ini sengaja ditonjolkan karena alasan terbentuknya pola perbedaan tempat tinggal/ permukiman dan pusat-pusat usaha selalu berhubungan dengan nilai tanah, sedangkan faktor jarak yang berdampak pada masalah tingkat kemudahan/akses sangat berperan dalam perbedaan letak lokasi suatu aktivitas ekonomi.

Kebutuhan lahan di kawasan perkotaan semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial ekonomi yang menyertainya. Peningkatan kebutuhan lahan merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi di kawasan perkotaan (pemerintahan, perdagangan dan jasa, industri) yang disebabkan oleh keunggulannya dalam hal ketersediaan fasilitas umum dan

kemudahan aksesibilitas.

Dikaitkan dengan karakteristik lahan yang terbatas, dinamika perkembangan kegiatan di kawasan perkotaan ini menimbulkan persaingan antara penggunaan lahan yang mengarah pada terjadinya perubahan penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi. Di kawasan pinggiran, perkembangan kawasan perkotaan menyebabkan perubahan penggunaan dari lahan (pertanian/non perkotaan) ke penggunaan perkotaan (terutama perumahan). Sementara di kawasan pusat dan kawasan transisi kota, persaingan antara kegiatan perkotaan menyebabkan perubahan penggunaan lahan dari perumahan ke non-perumahan (perdagangan dan jasa/komersial) (Iwan Kustiawan dan Melani Anugrahani 2000).

Kota dalam perjalanannya selalu tumbuh dan berkembang, dan salah satu penyebab terjadinya pertumbuhan dan perkembangan kota adalah adanya pertumbuhan ekonomi. Menurut William Alonso, dengan adanya pertumbuhan ekonomi, suatu kota atau negara cenderung untuk tumbuh, ukurannya bertambah dan strukturnya berubah (Alonso dalam Wijayanti, 1998).

Adanya peningkatan jumlah penduduk akan menyebabkan terjadinya peningkatan kegiatan sosial ekonomi, juga peningkatan kebutuhan pelayanan, dan selaras dengan itu akan terjadi peningkatan prasarana. Sebagai Sistem Kota, Prasarana (infrastruktur) merupakan kelengkapan dasar lingkungan, kawasan, kota, atau wilayah (ruang /spatial). Dimana dengan perkembangan tersebut akan mempengaruhi tingkat kepadatan dan juga pola pergerakan penduduk di suatu wilayah (Bambang Riyanto, 2007).

Wolcot (1987) juga menyebutkan bahwa nilai suatu property seperti tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi motivasi suatu kegiatan manusia. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah :

1. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
2. Faktor ekonomi, ditunjukkan dalam hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Variasi permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya overhead lainnya.
3. Faktor-faktor pemerintah, kebijakan pemerintah baik di bidang politik maupun hukum akan mempengaruhi nilai tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
4. Faktor lingkungan mempengaruhi nilai tanah meliputi kondisi internal, yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dimensi. Kondisi eksternal/meliputi keadaan lingkungan sekitar lokasi tersebut seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung dan jaringan transportasi yang mempengaruhi kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah.

2.1.9. Permintaan Perumahan

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini dikarenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah.

Awang Firdaos (Valuestate, 1997:14) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut:

1. Lokasi

Keberadaan lokasi perumahan, apakah di pusat/di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Faktor-faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan juga menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah yang dikehendakinya. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.

2. Pertambahan penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah.

3. Pendapatan Konsumen

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

4. Kemudahan Mendapatkan Pinjaman

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

5. Fasilitas dan Sarana Umum

Fasilitas di sini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

6. Harga Pasar Rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud.

Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

7. Undang-undang

Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

Pilihan lokasi untuk rumah tinggal menggambarkan suatu usaha individu untuk menyeimbangkan dua pilihan yang bertentangan, yaitu kemudahan ke pusat kota dan luas tanah yang bisa diperoleh. Menurut Synder dan Anthony (1991: 153) ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi perumahan:

1. Perwilayahan (*zoning*). Peraturan antara lain terkait dengan tipe dan ukuran bangunan, persyaratan ketinggian bangunan, garis sepadan bangunan.
2. Utilitas (*utilities*) Meliputi ketersediaan dan kondisi saluran pembuangan air hujan, sanitasi, pemasangan gas, listrik, dan telepon.
3. Faktor-faktor teknis (*technical factor*). Kondisi tanah, topografi, dan drainase, desain dan biaya.
4. Lokasi (*location*). Ketersediaan di pasar untuk penggunaan yang diusulkan, aksesibilitas, kondisi pesekitaran, dan kondisi lalu lintas.
5. Estetika (*eisthetics*). Meliputi pemandangan dan bentang alam yang ada.

6. Komunitas (*community*). Terutama terkait lingkungan termasuk di dalamnya kesehatan dan jasa-jasa yang diselenggarakan pemerintah.
7. Pelayanan kota (*city service*). Penyediaan pendidikan, layanan kesehatan, dan jasa-jasa yang diselenggarakan pemerintah.
8. Biaya (*cost*). Biaya dan keterjangkauan penyewa.

2.1.10. Beberapa Model Observasi Lokasi Pemukiman Kota

Sebagaimana dijelaskan oleh H.W. Richardson (1969), bahwa kebanyakan ahli menganalisis struktur tata ruang kota bertolak dari analisis sosiologis dan analisis ekonomi. Pada umumnya mereka memusatkan perhatian pada teori nilai tanah dan pemukiman. Berikut ini dikemukakan beberapa model lokasi pemukiman kota:

1. Model Hawley

Menurut Hawley sebaran lokasi perumahan dipengaruhi oleh beberapa faktor: (a) Nilai tanah (tingkat sewa lahan); (b) Lokasi berbagai kegiatan penduduk; (c) Biaya dan waktu transportasi ke pusat kegiatan. Nilai sewa rumah ditentukan oleh faktor-faktor tersebut. Hawley menemukan sebuah paradoks yang menyangkut lokasi perumahan kota ini, yang disebut *Paradok Hawley*, yang berbunyi "Keluarga-keluarga yang berpendapatan rendah bertempat tinggal di lokasi-lokasi yang memiliki nilai tanah yang tinggi, sebaliknya keluarga-keluarga yang berpendapatan tinggi tinggal di lokasi-lokasi yang memiliki nilai tanah yang rendah".

Kaum buruh yang berpendapatan rendah menginginkan tinggal di sekitar lokasi tempat kerja mereka (di pusat-pusat kegiatan sosial dan ekonomi), mereka

menghindari biaya transport yang tinggi. Bagi mereka biaya transport menjadi pertimbangan pokok dalam memilih tempat tinggal, pelayanan transport termasuk kebutuhan pokok, dan merupakan biaya tetap pada anggaran belanja keluarga. Motivasi mereka bertempat tinggal di sekitar lokasi tempat bekerja/kegiatan pelayanan adalah untuk menghindari pengeluaran biaya transport keluarga yang tinggi. Tanah di sekitar pusat-pusat kegiatan cenderung menjadi objek spekulasi. Orang-orang kaya cenderung tidak memilih tinggal di lokasi tersebut. Sewa tanah menjadi pertimbangan pokok orang-orang kaya dalam memilih tempat tinggal. Mereka menginginkan lahan lokasi tempat tinggal yang relatif luas. Sewa tanah di sekitar lokasi aktivitas cenderung tinggi.

Kondisi perumahan/lingkungan pada lokasi sekitar pusat kegiatan biasanya menjadi kurang terawat, karena sewa yang mampu dibayar oleh golongan yang berpendapatan rendah relatif rendah pula. Oleh karena itu, kemampuan melakukan perawatan rendah. Rumah tangga orang-orang miskin cenderung padat atau berdesak-desakan. Sebaliknya dari apa yang terjadi di lokasi tempat tinggal orang-orang kaya, alternatif penggunaan lahannya di lokasi yang dipilih lebih terbatas. Oleh karena itu nilai lahan di lokasi tersebut rendah. Fasilitas-fasilitas lingkungan kehidupan orang-orang kaya relatif baik, penggunaan lokasi diatur dengan baik, sewa tempat tinggal dibayar tinggi, kebalikan dari sewa tanah. Tempat tinggal orang-orang kaya cenderung memilih lokasi di pinggiran kota.

2. Model Alonso

William Alonso tidak mendasarkan analisisnya pada dinamika pertumbuhan kota atau pada kebiasaan-kebiasaan spekulasi. Namun dia merinci beberapa faktor yang mempengaruhi lokasi perumahan kota, yaitu: (a) Kuatnya pengaruh nilai tanah pada pemilihan lokasi; (b) Permintaan lokasi bervariasi sesuai dengan besarnya pendapatan; (c) Lokasi perumahan orang-orang kaya relatif tidak dipengaruhi oleh faktor biaya pulang pergi ke kota (*Commuter Cost*); (d) Aksesibilitas berperan sebagai komoditi inferior. Aksesibilitas merupakan faktor waktu tempuh, faktor biaya transport, dan faktor kepadatan/intensitas penggunaan lahan. Aksesibilitas tinggi adalah waktu tempuh rendah biaya transport rendah intensitas pemakaian yang tinggi. Jadi elastisitas pendapatan (*Income Elasticity*) untuk tanah tinggi. Sebaliknya elastisitas pendapatan untuk aksesibilitas ke pusat kota negatif.

3. Model Berman

Berman mendasarkan asumsi pemilihan lokasi tempat tinggal kepada memaksimalkan ruang tinggal, pengeluaran rata-rata keluarga dan biaya *commuting*. Biaya-biaya tersebut merupakan fungsi pendapatan keluarga yang linier. Ini dipakai sebagai dasar penyebaran rumah (pasar perumahan). Rumah tangga orang-orang kaya cenderung berlokasi di luar kota.

4. Model Wendt

Model Wendt disebut juga model operasional. Menurut Wendt, lokasi perumahan ditentukan oleh “keseluruhan nilai, yang dipandang sebagai selisih nilai secara keseluruhan dari biaya-biaya yang diharapkan bagi *amortisasi rate*”

$$V = \frac{F_x(P, Y, S, P_u, P_I) - \sum (T + C_c + I_m + D_{im})}{f_x(I, R, C_g)}$$

Dimana: V = keseluruhan nilai tanah kota; Fx = ekspektasi; P = penduduk; Y = pendapatan rata-rata; S = penawaran tanah yang bersaing; Pu = pusat daya tarik yang bersaing; PI = investasi pemerintah; T = pajak daerah; Σ = sigma atau jumlah keseluruhan; Oc = biaya operasi; Im = bunga modal yang diinvestasikan untuk pembangunannya; Dim = penyusutan pada proyek-proyek pembangunan; i = tingkat bunga; R = resiko investasi; Cg = kemungkinan kapital gains (hasil-hasil modal).

Wendt menentukan nilai-nilai teoritis diantara fakta-fakta yang mempengaruhi keseluruhan nilai tanah dan pengaruh-pengaruh tersebut menentukan lokasi. Unsur penerimaan dan biaya merupakan fungsi dari macam penggunaan. Pada pemakaian di sektor industri pelayanan akan mendasarkan unsur penerimaan pada volume penjualan yang diharapkan di lokasi alternatif yang dipilih dan biaya operasi pendistribusiannya. Industri akan membandingkan penjualan produk potensial dengan biaya produksi. Rumah tangga akan membandingkan nilai biaya dan manfaat, dibandingkan dengan berbagai lokasi alternatif. Membandingkan biaya *Commuting*, pajak, biaya pembangunan, dan sebagainya.

5. Model Stevens

Model Harbert Stevens (*Linear Programming Model*) ini memperlihatkan bagaimana lokasi perumahan disebarkan di suatu wilayah hunian dalam hubungannya dengan usaha memaksimalkan kepuasan dan jumlah sewa yang dikeluarkan rumah tangga. Dasar asumsi yang dibuat di sini adalah, bahwa setiap

orang ingin mencoba memenuhi kebutuhannya dan dikaitkan dengan biaya-biaya yang diperlukan untuk berbagai kebutuhan pada lokasi tersebut, serta anggaran rumah tangga yang tersedia. Diasumsikan orang-orang memiliki pengetahuan yang cukup tentang disain lokasi yang optimal untuk rumah tangga berdasarkan kelompok pendapatan yang berbeda-beda. Diharapkan pula, bahwa disain (rencana) tersebut memperhitungkan daya tampung pada masing-masing lokasi. Harbert Stevens mendasarkan modelnya kepada 4 faktor, yaitu: (1) jenis rumah; (2) derajat kedekatan (*Amenity*); (3) *Preferency* aksesibilitas; dan (4) ukuran tempat tinggal.

Kesulitan yang kemudian timbul dalam penerapan model ini adalah: (a) bagaimana mengetahui secara sempurna sejumlah preferensi (keuntungan/kemudahan) untuk faktor-faktor lokasi tersebut. Faktor-faktor tersebut harus dihimpun dari berbagai penelitian berdasarkan sampel-sampel dengan memperhitungkan tingkat pendapatan penduduk yang berbeda-beda, kedekatan, sarana-sarana yang berbeda, ukuran tempat tinggal yang berbeda dan sebagainya; (b) bila model ini digunakan untuk tujuan prediksi, diasumsikan pula tidak terjadi perubahan selera.

6. Model Lowrey

Asumsi pokok model Lowrey adalah bahwa lokasi kegiatan sudah given dan tingkat kegiatan ekonomi ditentukan oleh faktor-faktor yang bersifat eksogen. Distribusi perumahan secara relatif ditentukan oleh pusat-pusat pekerjaan. Ukurannya adalah distribusi trayek yang ada (*Trip Distribution Indices*), berdasarkan studi transportasi wilayah. Dia mengembangkan 13 zona kompleks

perumahan, yang untuk setiap kelompok perumahan terdiri dari 11 cicin konsentrasi, dengan radius satu mil. Dihitung trayek asal ke tempat bekerja (*Work Trip Originating*) yang tiba di terminal sebelah luarnya (batas/lingkaran tetangga). Di sini diasumsikan adanya keseimbangan kesempatan kerja antar zona yang digambarkan dalam bentuk lingkaran-lingkaran.

2.1.11. Aksesibilitas

Menurut Black dalam Tamin (2000:32) aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Dapat diartikan juga suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan mudah atau susahya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi.

Klasifikasi perjalanan berdasarkan maksud menurut Setijowarno dan Frazila dalam Tamin (2000:33) dapat dibagi ke dalam beberapa golongan sebagai berikut:

1. Perjalanan untuk bekerja (*working trips*)
2. Perjalanan untuk kegiatan pendidikan (*educational trips*) yaitu perjalanan dilakukan oleh pelajar dari semua strata pendidikan menuju sekolah, universitas, lembaga pendidikan lainnya tempat mereka belajar.
3. Perjalanan untuk berbelanja (*shopping trips*)
4. Perjalanan untuk kegiatan sosial (*social trips*)
5. Perjalanan untuk berekreasi (*recreation trips*)
6. Perjalanan untuk keperluan bisnis (*business trips*)
7. Perjalanan ke rumah (*home trips*) yaitu semua perjalanan kembali ke rumah.

Berdasarkan tujuannya, pergerakan orang di Kota mempunyai beberapa tujuan antara lain:

1. ke tempat kerja
2. ke tempat pendidikan (sekolah)
3. ke tempat belanja
4. untuk kepentingan sosial dan rekreasi dan lain-lain.

Pergerakan dengan tujuan ke tempat kerja dan ke tempat pendidikan disebut tujuan pergerakan utama yang merupakan keharusan untuk dilakukan oleh setiap orang setiap hari sedangkan lainnya bersifat pilihan yang tidak rutin dilakukan.

2.1.12. Ciri Pergerakan Perkotaan

Pergerakan di daerah perkotaan menurut cirinya dibagi menjadi 2 yaitu pergerakan tidak spasial dan pergerakan spasial (Tamin, 2000:15) yaitu:

1. Pergerakan tidak spasial (tidak batas ruang) adalah pergerakan yang berkaitan dengan aspek tidak spasial, meliputi sebab terjadinya pergerakan, waktu terjadinya pergerakan, jenis moda yang digunakan. Sebab terjadinya pergerakan dikelompokkan dari maksud perjalanan sesuai dengan ciri dasarnya yang berkaitan dengan faktor maksud pergerakan yaitu ekonomi, sosial, budaya, pendidikan dan agama. Waktu terjadinya pergerakan seseorang dalam melakukan aktivitas yang tergantung dari maksud pergerakan. Jenis moda angkutan yang digunakan dalam melakukan pergerakan yang mempertimbangkan maksud perjalanan, jarak tempuh, biaya dan tingkat kenyamanan.
2. Pergerakan spasial adalah pergerakan yang dikaitkan dengan pola hubungan antara distribusi spasial perjalanan dengan distribusi spasial tata guna lahan yang terdapat dalam suatu wilayah. Konsepnya adalah perjalanan yang dilakukan untuk

melakukan kegiatan tertentu di lokasi yang ditentukan oleh pola tata guna lahan kota. Ciri perjalanan spasial adalah pola perjalanan orang dan pola perjalanan barang.

Pola sebaran tata guna lahan suatu kota akan sangat mempengaruhi pola perjalanan orang. Pola sebaran spasial yang sangat mempengaruhi pola perjalanan adalah sebaran daerah industri, perkantoran, permukiman dan pendidikan. Pola perjalanan barang dipengaruhi oleh aktivitas produksi dan konsumsi, sangat bergantung pada sebaran pemukiman (konsumsi) serta industri dan pertanian (produksi) dan dipengaruhi oleh pola rantai distribusi pusat produksi ke daerah konsumsi. Menurut Saxena dalam Tamin (2000:16) secara keruangan pergerakan dibagi menjadi 3 kelompok, yaitu:

- a. Pergerakan internal adalah pergerakan yang berlangsung di dalam suatu wilayah. Pergerakan tersebut merupakan perpindahan kendaraan atau orang antara satu tempat ke tempat lain dalam batas-batas wilayah tertentu.
- b. Pergerakan eksternal adalah pergerakan dari luar wilayah menuju wilayah tertentu, atau sebaliknya.
- c. Pergerakan *through* adalah pergerakan yang hanya melewati suatu wilayah tanpa berhenti pada wilayah tersebut.

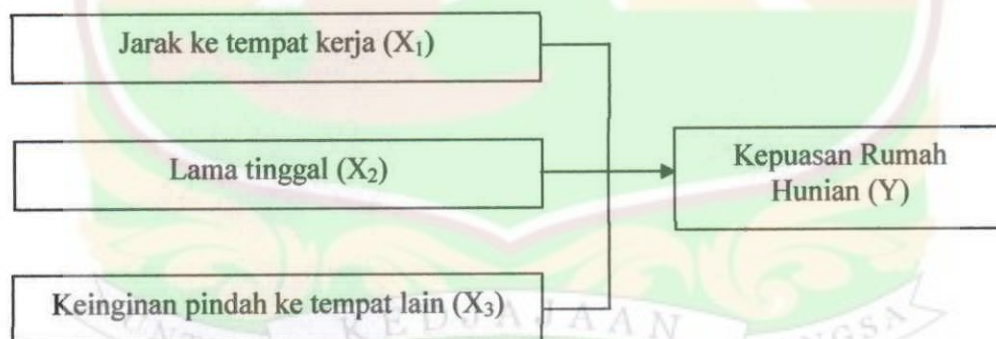
Pencapaian waktu dalam menempuh perjalanan sangat bervariasi tergantung dari tingkat aksesibilitas. Kegiatan perjalanan yang dilakukan dilihat dari tingkat aksesibilitas menurut waktu yang wajar atau standar waktu yang dianggap sebagai perjalanan yang masih nyaman, jika melebihi waktu tersebut dinyatakan perjalanan tidak nyaman.

2.2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Dalam penelitian ini dapat dibuat suatu kerangka berfikir yang menjadi landasan dalam penulisan, yang pada akhirnya dapat diketahui variabel mana yang paling dominan yang mempengaruhi kepuasan rumah hunian. Variabel-variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah jarak ke tempat kerja, lama tinggal, dan keinginan pindah ke tempat lain. Kerangka pemikiran dari faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan rumah hunian digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.6.

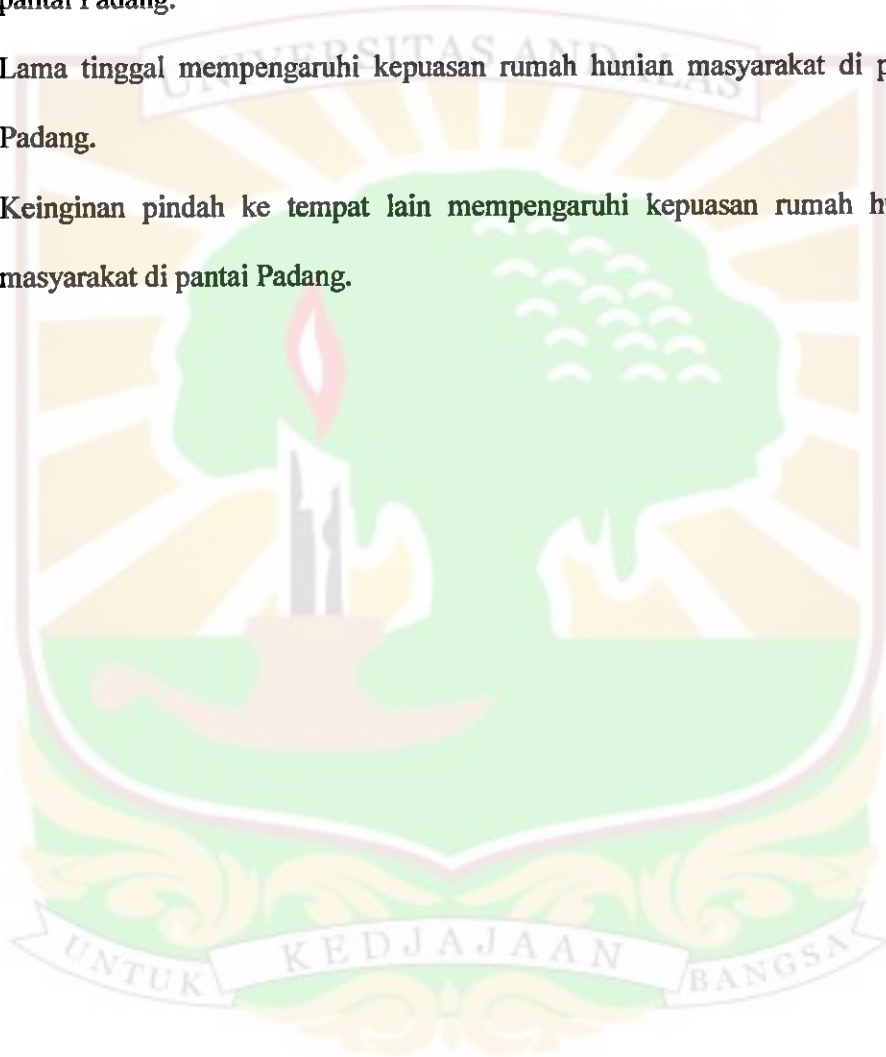
Kerangka Konseptual Faktor-Faktor yang Mempengaruhi
Kepuasan Rumah Hunian



2.3. Hipotesis

Dari permasalahan yang ada maka hipotesa dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jarak ke tempat kerja mempengaruhi kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang.
2. Lama tinggal mempengaruhi kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang.
3. Keinginan pindah ke tempat lain mempengaruhi kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu mengumpulkan data sebanyak-banyaknya yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang ada, dan menggambarkan dengan terbuka sesuai kenyataan yang terjadi.

3.2. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini dilakukan pada kawasan pemukiman masyarakat yang berada di pantai Padang.

3.3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang berada di pantai Padang. Karena keterbatasan waktu, tenaga, serta dana maka dalam penelitian ini penulis hanya mengambil sebanyak 100 orang sebagai sampel. Adapun metode pengambilan sampel yang digunakan yaitu metode *random sampling* (pengambilan sampel dilakukan secara acak)

3.4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu data yang dikumpulkan secara langsung dari lapangan, yang diperoleh dengan pemberian kuesioner atau angket kepada masyarakat di pantai Padang. Serta data sekunder yang penulis peroleh dari berbagai sumber yang ada kaitannya dengan penelitian ini seperti buku bacaan, jurnal, internet dan lain-lain.

3.5. Pembentukan Model

Satsangi dan Kearns (1992) menyatakan bahwa nilai kepuasan dalam studi perumahan telah dianggap sebagai sebuah indikator dari kualitas pelayanan atau efektivitas dan keberhasilan organisasi. Kepuasan juga telah digembar-gemborkan sebagai sarana penting mendengarkan konsumen, dan dengan demikian komponen penting organisasi menjadi permintaan yang lebih responsif. Pacione (1990:18) menunjukkan bahwa penduduk yang tidak dapat mencapai tingkat kepuasan yang diinginkan melalui modifikasi pengaturan mereka saat ini, akan menderita “tekanan perumahan”, dan hal ini akhirnya dapat menyebabkan migrasi. Dalam penelitian ini variabel yang digunakan yaitu sebagai berikut:

1. Jarak ke tempat kerja

Faktor jarak ke tempat kerja berdampak pada masalah tingkat kemudahan/akses sangat berperan dalam menentukan tingkat kepuasan rumah hunian masyarakat. Hal ini karena bagi mereka biaya transport menjadi pertimbangan pokok dalam memilih tempat tinggal. Di samping itu pelayanan transport termasuk kebutuhan pokok, dan merupakan biaya tetap pada anggaran belanja keluarga.

2. Lama tinggal

Jangka waktu tinggal di rumah hunian dapat menentukan kepuasan terhadap lokasi perumahan. Pada umumnya, mereka yang telah memiliki jangka waktu yang lama sudah terbiasa dengan kondisi lingkungannya dan dapat dengan mudah beradaptasi terhadap kondisi lingkungan tersebut. Cohen (1986:115) berpendapat bahwa sikap orang terhadap lingkungan mereka bisa berfungsi sebagai indikasi

sejauh mana lingkungan diukur dengan sikap terhadap hal tersebut dan terutama oleh sikap yang mencerminkan kepuasan dari sebuah hunian perumahan dan lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu dapat diasumsikan bahwa lingkungan dimana sebagian besar penduduk puas dengan kondisi perumahan, adalah lingkungan yang stabil.

3. Keinginan pindah ke tempat lain

Coupe dan Morgan (1981: 213) menyatakan bahwa perubahan dalam rumah tangga atau lingkungan akan menyebabkan seseorang untuk melakukan mobilitas atau pindah ke tempat lainnya. Di samping itu juga disebabkan oleh perubahan dalam bekerja yang dapat mengakibatkan perubahan pendapatan sehingga menciptakan ketidakpuasan dengan unit perumahan serta aksesibilitas tempat kerja.

Berdasarkan pengujian hipotesis di atas, menggunakan model regresi berganda sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3$$

Dimana :

Y = kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang

a = Konstan

b_1, b_2, b_3 = Koefisien Regresi

X_1 = Jarak ke tempat kerja

X_2 = Lama tinggal

X_3 = Keinginan pindah ke tempat lain

3.6. Definisi Operasional Variabel

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel independent adalah suatu variabel yang ada atau terjadi mendahului variabel dependen. Keberadaan variabel ini dalam penelitian ini merupakan variabel yang menjelaskan terjadinya fokus dan topik penelitian. Definisi operasional merupakan definisi yang diberikan kepada variabel dengan cara memberikan arti atau menspesifikan kegiatan atau memberikan operasional yang diperlukan untuk mengukur variabel tersebut. Variabel yang digunakan adalah:

1. Variabel Tak Bebas (Variabel Dependen)

Variabel tak bebas adalah variabel yang besarannya dipengaruhi oleh variabel lain. Di dalam penelitian ini digunakan kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang sebagai variabel tidak bebas.

2. Variabel Bebas (Variabel Independen)

Variabel bebas adalah variabel yang besarannya tidak tergantung pada variabel lain. Sebagai variabel bebas digunakan:

a. Jarak ke tempat kerja

Jarak ke tempat kerja adalah jangka waktu yang dibutuhkan untuk mencapai lokasi tempat kerja tersebut.

b. Lama tinggal

Lama tinggal adalah durasi atau jangka waktu menetapkan di suatu daerah tertentu.

c. Keinginan pindah ke tempat lain

Keinginan pindah ke tempat lain adalah dorongan atau motivasi yang menyebabkan seseorang melakukan mobilitas atau pindah ke lokasi baru yang disebabkan oleh berbagai faktor.

3.7. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Metode pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan regresi *logistic*. Analisis regresi *logistic* ditujukan untuk mengetahui hubungan fungsional antara variabel jarak ke tempat kerja, lama tinggal, dan keinginan pindah ke tempat lain terhadap kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang.

Untuk mengidentifikasi variabel bebas dan variabel terikat digunakan persamaan regresi linier berganda (*multiple linear regression*). Kemudian hasil pengolahan tersebut dianalisis dengan analisis deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan apa yang disajikan dalam tabel tabulasi (*cross tabulacy*) dan dihitung persentasinya. Cara perhitungan persentase sangat menentukan keakuratan interpretasi. Jadi dalam perhitungan ini, persentase responden dibuat sedemikian rupa sehingga memudahkan untuk melihat hubungan antar variabel.

Menurut Hosmer dan Lemeshow, 1989 dalam Azanova 2005 menjelaskan peluang regresi logistic dalam p factor (peubah penjelas) adalah :

$$\pi(x) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)}$$

Dimana $\pi(x)$ adalah peluang terjadinya $Y = 1$ atau dalam penelitian ini adalah masyarakat yang merasa puas terhadap rumah huniannya di pantai Padang pasca terjadinya gempa bumi tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Dengan melakukan transformasi logit dari $\pi(x)$, diperoleh perolehan persamaan yang lebih sederhana, yaitu:

$$g(x) = \ln \frac{\pi(x)}{1 - \pi(x)}$$

$$g(x) = \ln \pi(x) - \ln(1 - \pi(x))$$

$$g(x) = \left\{ \ln \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} \right\} - \ln \left\{ 1 - \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} \right\}$$

$$g(x) = \ln \{ \exp(\beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p) \} - \ln \{ 1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p) \} - \ln \left\{ \frac{1}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} \right\}$$

$$g(x) = \ln \beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p - \ln 1$$

$$g(x) = \beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p - 0$$

$$g(x) = \beta_0 + \beta_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang dapat diformulasikan dalam persamaan berikut :

$$\ln\{p(1-p)\} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + E \dots \dots \dots (2)$$

Untuk memperkirakan parameter dari varian-varian tersebut, maka dispesifikasikan dalam bentuk persamaan berikut :

$$\ln\{p(1-p)\} = \beta_0 + \beta_1 JTK + \beta_2 LT + \beta_3 KP + E \dots (3)$$

Persamaan di atas dijadikan model pengujian sebagai berikut :

$$G(X) = \ln \{p / (1-p)\}$$

Dimana, $\text{Ln} \{p / (1-p)\}$ = Odd ratio

P = Peluang kepuasan rumah hunian
dipengaruhi oleh variabel independent

$1 - p$ = Peluang dari yang lainnya

β_0 = Konstanta

β_1 = Koefisien regresi (β_1, β_2)

X_1, X_2, X_3 = Variabel bebas

ε = Error

Selanjutnya pengujian parameter model yaitu bertujuan untuk mencari model yang cocok yang mempunyai keterkaitan yang kuat antara model dengan data yang ada. Menurut Hosmer dan Lemeshow (1989) pengujian keberartian parameter (koefisien β) secara parsial dapat digunakan uji Wald dengan menggunakan hipotesis sebagai berikut :

$H_0 : \beta_j = 0$ (tidak ada pengaruh variable bebas tertentu dengan
variable respon)

$H_1 : \beta_j \neq 0$ (ada pengaruh variable bebas tertentu dengan
variable respon)

Dengan uji statistic yaitu :

$$w = \frac{\beta_j}{\text{Se}(\beta_j)}$$

Dimana β_j merupakan penduga β_j dan $\text{Se}(\beta_j)$ adalah penduga alat baku dari β_j . Sedangkan statistik W ini berdistribusi khi kuadrat. H_0 ditolak

jika $W > \chi^2_{\alpha}$; dengan α adalah tingkat signifikan yang dipilih. Bila H_0 ditolak, artinya parameter tersebut signifikan secara statistic pada tingkat signifikan α . Sedangkan untuk mengetahui peran seluruh peubah penjelas di dalam model secara bersama-sama dapat digunakan uji simultan atau keseluruhan variable bebas dengan menetapkan hipotesis :

$$H_0 : \beta_j = \beta_1 = \beta_2 = \dots = 0$$

$$H_1 : \text{Minimal ada salah satu } \beta_j \neq 0$$

Dengan statistik uji $G = -2 \ln \left(\frac{\text{Likelihood}(\text{Model B})}{\text{Likelihood}(\text{Model A})} \right)$

Model B : model yang hanya terdiri dari konstanta saja

A : model yang terdiri dari seluruh variabel

Statistic G ini mengikuti distribusi Khi-kuadrat dengan derajat bebas p sehingga hipotesis ditolak jika $G > \chi^2_{0,05; db(r-1)(k-1)}$ atau p-value kurang dari 0,05.

Kemudian untuk melakukan proses interpretasi model analisis regresi logistik yang diperoleh digunakan odds ratio. Odds ratio biasa dilambangkan dengan 0 yang didefinisinya adalah ratio dari odds untuk $X = 1$ terhadap $X = 0$. Odds ratio ini menyatakan tingkat resiko pengaruh observasi dengan $X = 1$ yaitu berapa kali lipat jika dibandingkan dengan observasi $X = 0$. Untuk peubah penjelas yang berskala kontinue, koefisien β untuk kasus tersebut menunjukkan perubahan dalam log odds untuk setiap perubahan satu unit dalam peubah X.

BAB IV

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

4.1. Sejarah Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo Ladang

Kota Padang adalah salah satu kota tertua di pantai barat Sumatera di Lautan Hindia. Menurut sumber sejarah pada awalnya (sebelum abad ke-17) Kota Padang dihuni oleh para nelayan, petani garam dan pedagang. Ketika itu Padang belum begitu penting karena arus perdagangan orang Minang mengarah ke pantai timur melalui sungai-sungai besar. Namun sejak Selat Malaka tidak lagi aman dari persaingan dagang yang keras oleh bangsa asing serta banyaknya peperangan dan pembajakan, maka arus perdagangan berpindah ke pantai barat Pulau Sumatera.

Suku Aceh adalah kelompok pertama yang datang setelah Malaka ditaklukkan oleh Portugis pada akhir abad ke XVI. Sejak saat itu Pantai Tiku, Pariaman dan Inderapura yang dikuasai oleh raja-raja muda wakil Pagaruyung berubah menjadi pelabuhan-pelabuhan penting karena posisinya dekat dengan sumber-sumber komoditi seperti lada, cengkeh, pala dan emas. Kemudian Belanda datang mengincar Padang karena muaranya yang bagus dan cukup besar serta udaranya yang nyaman dan berhasil menguasainya pada Tahun 1660 melalui perjanjian dengan raja-raja muda wakil dari Pagaruyung. Tahun 1667 membuat Loji yang berfungsi sebagai gudang sekaligus tangsi dan daerah sekitarnya dikuasai pula demi alasan keamanan. Selanjutnya pada tanggal 7 Agustus 1669, puncak pergolakan masyarakat Pauh dan Koto Tangah melawan Belanda dengan

menguasai Loji-Loji Belanda di Muaro, Padang. Peristiwa tersebut diabadikan sebagai tahun lahir kota Padang.

Pada awalnya luas Kota Padang adalah 33 Km², yang terdiri dari 3 Kecamatan dan 13 buah Kampung, yaitu Kecamatan Padang Barat, Padang Selatan dan Padang Timur. Dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1980 tanggal 21 Maret 1980 wilayah Kota Padang menjadi 694,96 Km², yang terdiri dari 11 Kecamatan dan 193 Kelurahan. Dengan dicanangkannya pelaksanaan otonomi daerah sejak Tanggal 1 Januari 2001, maka wilayah administratif Kota Padang dibagi dalam 11 Kecamatan dan 103 Kelurahan. Dengan Keluarnya Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Pembentukan organisasi Kelurahan Maka jumlah Kelurahan di Kota Padang menjadi 104 Kelurahan.

Olo Ladang merupakan salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Padang Barat, Padang, Sumatera Barat. Kelurahan Olo merupakan gabungan dari tiga kelurahan yang disatukan yaitu Ujuang Pandan, Koto Marapak dan Olo Ladang. Dengan demikian, saat ini luas Kelurahan Olo mencapai 4,9 km persegi. Dari luas tersebut, sekitar 60 % adalah kawasan pertokoan dan perdagangan. Selain itu, juga dekat dengan objek pariwisata Pantai Padang. Keberadaan kelurahan yang berada di pusat perdagangan itu salah satu potensi bagi masyarakat untuk mengembangkan usahanya. Baik itu berupa perdagangan kecil-kecilan maupun berskala besar. Sehingga, secara tidak langsung dapat menggantungkan hidup dari perdagangan tersebut dan sekaligus juga mendongkrak ekonomi masyarakat.

MILIK
UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS ANDALAS

4.2. Keadaan Geografis Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo Ladang

Letak Kota Padang secara geografis pada bagian pantai Barat Sumatera pada posisi $00^{\circ} 44' 00'' - 01^{\circ} 08' 35''$ Lintang Selatan dan $100^{\circ} 08' 35'' - 100^{\circ} 34' 09''$ Bujur Timur dengan luas keseluruhan $694,96 \text{ Km}^2$. Secara geografis Kota Padang merupakan perpaduan dataran rendah dan perbukitan serta aliran sungai dan pulau-pulau, dengan uraian 21 buah sungai dan 19 buah pulau yang tersebar di beberapa kecamatan dengan pemanfaatan lahan produktif 180 Km^2 sedangkan panjang pantai 68.126 Km . Curah hujan rata rata adalah $384,88 \text{ mm}$ perbulan. Temperatur $22\text{C}-31,7\text{C}$ dengan kelembaban udara berkisar $70-84\%$ (BPS Kota Padang, 2008).

Secara administrasi Pemerintah Kota Padang terdiri dari 11 Kecamatan dan 104 Kelurahan. Kota Padang ini sebelah utara berbatas dengan Kabupaten Padang Pariaman, sebelah Selatan berbatas dengan Kabupaten Pesisir Selatan, sebelah timur berbatas dengan Kabupaten Solok, sebelah barat berbatas dengan Samudera Indonesia (BPS Kota Padang, 2008).

Dari keseluruhan luas Kota Padang sebagian besar atau $52,52$ persen berupa hutan yang dilindungi oleh pemerintah. Berupa bangunan dan perkarangan seluas $9,01$ persen atau $62,63 \text{ Km}^2$ sedangkan yang digunakan untuk lahan sawah seluas $7,52$ persen atau $52,25 \text{ Km}^2$. Selain di daratan pulau Sumatera, Kota Padang memiliki 19 pulau dimana yang terbesar adalah Pulau Sikuai di Kecamatan Bungus Teluk Kabung seluas $38,6 \text{ Km}^2$, Pulau Toran di kecamatan Padang

Selatan seluas 25 Km² dan Pulau Pisang Gadang seluas 21,12 Km² juga di Kecamatan Padang Selatan.

Wilayah daratan Kota Padang yang ketinggiannya sangat bervariasi, yaitu antara 0-1853 M di atas permukaan laut dengan daerah tertinggi adalah Kecamatan Lubuk Kilangan. Kota Padang memiliki banyak sungai, yaitu 5 sungai besar dan 16 sungai kecil, dengan sungai terpanjang yaitu Batang Kandis sepanjang 20 km. Tingkat curah hujan Kota Padang mencapai rata-rata 405,58 mm perbulan dengan rata-rata hari hujan 17 hari per bulan pada tahun 2003. suhu udaranya cukup tinggi yaitu antara 23⁰-32⁰ C pada siang hari dan pada malam hari adalah antara 22⁰-28⁰ C. Kelembabannya berkisar antara 78-81 persen.

4.3. Keadaan Demografis Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo Ladang

Kota Padang memiliki daya tarik bagi daerah sekitarnya baik sebagai kota pariwisata, kota pendidikan maupun kota perdagangan dan jasa sehingga Kota Padang terpilih sebagai tempat tinggal dan beraktivitas. Dengan adanya fasilitas perhubungan darat (terminal regional bingkuang), laut (pelabuhan teluk bayur) dan udara (Bandara Internasional Minangkabau) mendorong masuknya para pendatang ke kota ini.

Jumlah penduduk Kota Padang dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2008 penduduk Kota Padang berjumlah 856.815 jiwa, meningkat atau tumbuh sebesar 2,22% dari tahun 2007 yang berjumlah 838.190 jiwa. Konsentrasi penduduk tertinggi berada pada wilayah Kecamatan Koto Tangah, yaitu 161.466 jiwa atau 18,84 persen sedangkan jumlah penduduk yang

paling sedikit berada pada wilayah Kecamatan Bungus Teluk Kabung, yaitu 24.116 jiwa atau 2,81 persen.

Data kependudukan kota Padang disediakan oleh Badan Pusat Statistik (BPS), yang memberikan kebutuhan data bagi pemerintah dan masyarakat. Data ini didapatkan dari hasil sensus atau survei yang dilakukan secara teratur dan transparan. Berdasarkan data kependudukan tahun 2008, untuk kota Padang diketahui rasio jenis kelamin 99,13, sedangkan jumlah angkatan kerja 344.497 orang dengan jumlah pengangguran 50.343 orang dan merupakan kota dengan jumlah penduduk paling banyak di provinsi Sumatera Barat. Namun berdasarkan data kependudukan tahun 2010, terjadi penurunan jumlah penduduk kota Padang sebanyak 23.231 jiwa.

Tabel 4.1. Distribusi Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Menurut Kecamatan di Kota Padang Tahun 2007

No	Kecamatan	Jenis Kelamin		Jumlah (Orang)	Sex Ratio
		Laki-Laki (Orang)	Perempuan (Orang)		
1	Padang Utara	36.792	36.938	73.730	99,60
2	Padang Selatan	30.687	30.316	61.003	101,22
3	Padang Barat	30.030	29.865	59.895	100,55
4	Padang Timur	40.761	43.470	84.231	93,77
5	Bungus	12.480	10.920	23.400	114,29
6	Lubuk Kilangan	21.000	20.560	41.560	102,14
7	Lubuk Begalung	52.088	48.824	100.912	106,69
8	Nanggalo	26.818	29.786	56.604	90,04
9	Kuranji	57.456	56.520	113.976	101,66
10	Pauh	26.568	24.786	51.354	107,19
11	Koto Tengah	75.900	77.175	153.075	98,35
Jumlah		410.580	409.160	819.740	100,35

Kepadatan penduduk masih terfokus di Kecamatan Padang Timur yaitu sebesar 10.335 orang/Km², disusul Kecamatan Padang Utara sebesar 9.125

orang/Km². Jika memperhatikan komposisi penduduk menurut kelompok umur terbanyak terdapat pada kelompok umur usia 20-24 tahun sebanyak 97.114 jiwa kemudian disusul 15-19 tahun sebanyak 87.209 jiwa. Hal ini menuntut penyediaan fasilitas kesehatan, pendidikan dan lapangan kerja. Distribusi penduduk menurut kelompok umur dapat dikategorikan menjadi sebagai berikut : kelompok balita (0 - 4 tahun) = 69.568 jiwa, anak (5 - 9 tahun) = 79.734 , (10 - 19 tahun) 172.175 jiwa, produksi (20 - 64 tahun) 449.252 jiwa dan menuopause (> 75) 8.154 jiwa. Berikut tabel jumlah penduduk menurut kelompok umur tahun 2007.

Tabel 4.2. Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Padang Tahun 2007

KELOMPOK UMUR	PENDUDUK		JUMLAH
	LAKI – LAKI	PEREMPUAN	
0 – 4 tahun	36.653	32.915	69.568
5 – 9 tahun	42.912	36.822	79.734
10 – 14 tahun	45.522	39.444	84.966
15 – 19 tahun	44.186	43.023	87.209
20 – 24 tahun	45.035	52.079	97.114
25 – 29 tahun	35.552	37.934	73.486
30 – 34 tahun	31.517	31.629	63.146
35 – 39 tahun	28.261	30.127	58.388
40 – 44 tahun	25.640	28.961	54.601
45 – 49 tahun	24.511	23.033	47.544
50 – 54 tahun	18.878	19.939	38.817
55 – 59 tahun	10.450	9.174	19.624
60 – 64 tahun	7.967	7.957	15.924
65 – 69 tahun	5.658	6.209	11.867
70 – 74 tahun	4.319	4.856	9.175
75 tahun keatas	3.519	5.058	8.577
Total	410.580	409.160	819.740

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu mengumpulkan data sebanyak-banyaknya yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang ada, dan menggambarkan dengan terbuka sesuai kenyataan yang terjadi. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

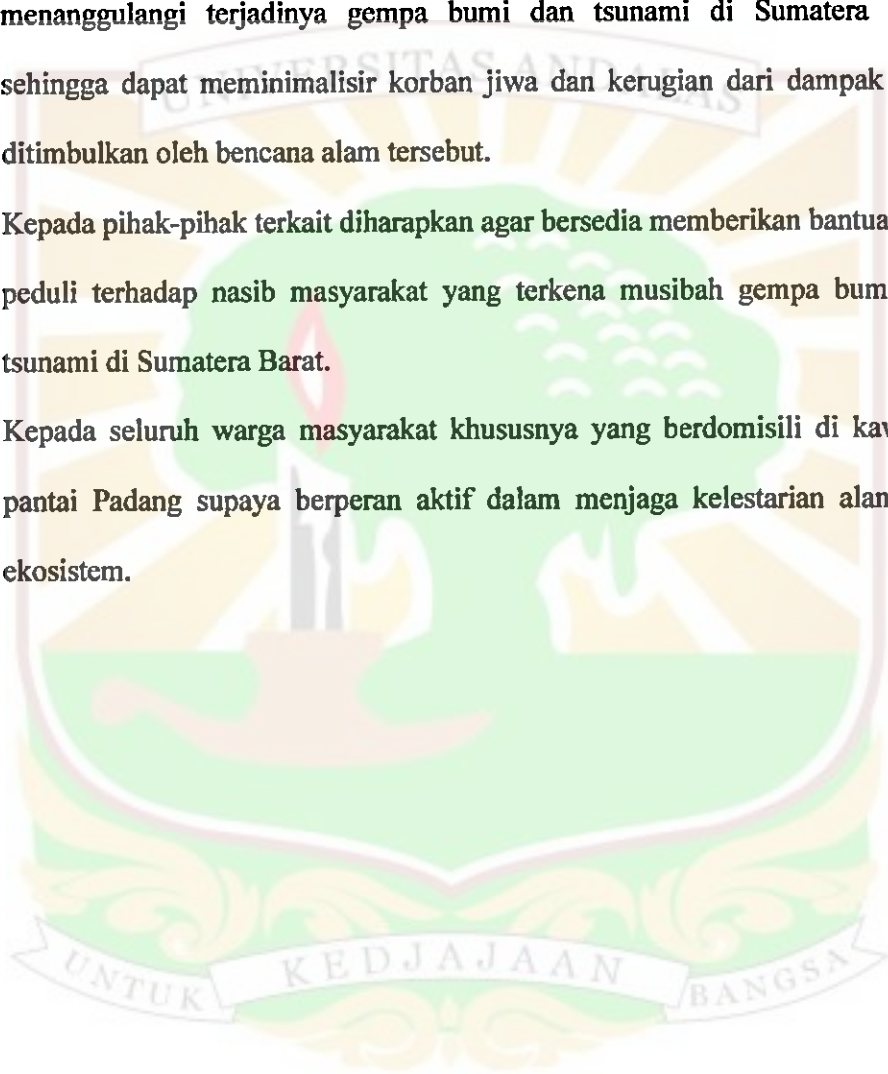
1. Jarak ke tempat kerja berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas dampak kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009. Nilai odd ratio untuk variabel jarak ke tempat kerja adalah sebesar 6,976. Artinya responden yang jarak ke tempat kerjanya dekat memiliki probabilitas kepuasan 6,976 kali lebih besar dibandingkan dengan responden yang jarak ke tempat kerjanya yang jauh.
2. Lama tinggal berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas dampak kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009. Nilai odd ratio untuk variabel lama tinggal yaitu sebesar 4,165 yang berarti responden yang lama tinggalnya lebih besar atau sama dengan 10 tahun memiliki probabilitas kepuasan 4,165 kali lebih besar daripada responden yang lama tinggalnya kurang dari 10 tahun.

3. Keinginan pindah ke tempat lain berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas dampak kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009. Nilai odd ratio untuk variabel keinginan pindah ke tempat lain adalah sebesar 4,755. Hal ini berarti responden yang berkeinginan pindah ke tempat lain mempunyai probabilitas kepuasan 4,755 kali lebih besar bila dibandingkan dengan responden yang tidak ingin pindah ke tempat lainnya.
4. Hasil regresi logistik terhadap kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi tanggal 30 September 2009 diperoleh nilai Overall Percentage sebesar 86%. Hal ini menginformasikan bahwa 86% kepuasan rumah hunian masyarakat di pantai Padang dipengaruhi oleh variabel bebas yang digunakan, yaitu jarak ke tempat kerja, lama tinggal, dan keinginan pindah ke tempat lain. Sementara sisanya 14% lagi dipengaruhi oleh variabel lainnya yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.

6.2 . Saran

Berdasarkan dari hasil penelitian dan kesimpulan di atas maka penulis dapat memberikan saran yaitu sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada pemerintah agar cepat tanggap dalam mengatasi dan menanggulangi terjadinya gempa bumi dan tsunami di Sumatera Barat sehingga dapat meminimalisir korban jiwa dan kerugian dari dampak yang ditimbulkan oleh bencana alam tersebut.
2. Kepada pihak-pihak terkait diharapkan agar bersedia memberikan bantuan dan peduli terhadap nasib masyarakat yang terkena musibah gempa bumi dan tsunami di Sumatera Barat.
3. Kepada seluruh warga masyarakat khususnya yang berdomisili di kawasan pantai Padang supaya berperan aktif dalam menjaga kelestarian alam dan ekosistem.



DAFTAR PUSTAKA

- Bank Indonesia. 2009. *Kajian Ekonomi Regional Provinsi Sumatera Barat*. Padang: Kantor Bank Indonesia Padang.
- Bappenas. 2005. *National Urban Environmental Strategy*. Jakarta: Bappenas.
- Clark, W. A. V. dan Onaka, J. L. 1983. *Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility*. *Urban Studies*, Vol. 20, halaman 47-57.
- Dirjen Cipta Karya Departemen PU. 1999. *Pengembangan Kawasan Perkotaan, Kawasan Perdesaan dan Kawasan Tertentu Menuju Indonesia Baru*. Jakarta: Dirjen Cipta Karya Departemen PU.
- Djojodipuro, M. 1992. *Teori Lokasi*. Jakarta: FEUI.
- Hadi, S. 2000. *Metodologi Research*. Jilid 2. Yogyakarta: Andi Offset.
- Hashim, Ahmad Hariza. 2003. *Residential Satisfaction and Social Integration in Public Low Cost Housing in Malaysia*. *Pertanika J. Soc. Sci. dan Hum.* Vol. 11. halaman 1-10.
- Ishikawa, Mikiko. 2002. *Landscape Planning for a Safe City*. *Annals Geophysics Journal*. Vol. 45 N. 6. December 2002. halaman 833-841.
- Kivell, P. 1993. *Land And The City: Patterns And Process Of Urban Change*. London and New York: Routledge.
- Krier, Rob. 1997. *Urban Space*. New York: Rizzoli Internatinal Publicatio.
- Kusumawijaya, Marco. 2005. *Republik Tanpa Ruang Publik*. Jakarta: Ire Press dan Yayasan SET.
- Laurens, Joyce Marcella. 2004. *Arsitektur dan Perilaku Manusia*. Jakarta: Grasindo.
- Mowen, J.C. & Michael M. 2002. *Perilaku Konsumen*. Jilid 2. Edisi kelima. Jakarta: Erlangga.
- Nirwono, Lego., Hidayat, Achmad. 1986. *Pengadaan Perumahan Rakyat Dilihat dari Sisi Suplai*. Jakarta: Prisma.

- Parikesit, Danang, dkk. 2007. *Kajian Aspek Kemasyarakatan di Dalam Pengembangan Infrastruktur Indonesia*. Jakarta: Direktorat Riset dan Pengabdian Masyarakat Universitas Indonesia.
- Poedjiadi, Anna. 2005. *Sains Teknologi Masyarakat: Model Pembelajaran Kontekstual Bermuatan Nilai*. Bandung: Rosdakarya.
- Robbins, S.P. 2000. *Perilaku Organisasi : Jilid 1*. Alih Bahasa oleh Tim Indeks. Jakarta: PT Indeks Kelompok Gramedia.
- Rosan, dkk. 2005. *Urbanization, Population, Environment, and Security, a Report of The Comparative Urban Studies Project*. Washington: Wodrow Wilson International Centre for Scholar.
- Santoso, Jo. 2006. *Menyiasati Kota Tanpa Warga*. Jakarta: Centropolis-Gramedia.
- Sastra M., Suparno; Marlina, Endy. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.
- Shimokobe, Athushi dan Ichiwatari, Hideo. 1997. *Underground Space Use in Japan*. Japan: National Land Policy Institute.
- Shinya, Hashizume. 2002. *A Pleasant Environment, Underground, Japan: dalam NIPPONIA No. 23 December 15 tahun 2002*.
- Sugiyono. 2008. *Statistik untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Sumodiningrat, G. 2003. *Ekonometrika Pengantar*. Yogyakarta: BPFE UGM.
- Supranto, J. 2001. *Statistik Teori dan Aplikasi*. Jilid 2. Jakarta : Erlangga.
- Tamin, Ofyar Z. 2000. *Perencanaan dan Permodelan Transportasi*. Bandung: ITB Press.
- Wikantiyoso, Respati. 2005. *Paradigma Perencanaan dan Perancangan Kota*. Malang: Gkak.
- Yudohusodo, S. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Inkoppol.
- Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: PT. Pustaka Pelajar.