

**PENILAIAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN  
PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH  
(MBR) DI KOTA PEKANBARU**

*Studi Kasus: Kecamatan Tampan*

**TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk memenuhi syarat meraih gelar sarjana strata satu  
Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik  
Universitas Islam Riau



**OLEH :**

**RAHMAN AZANDI**

**163410500**

**PROGAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**2021**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rahman Azandi  
Tempat/Tgl Lahir : Pekanbaru, 18 Agustus 1998  
NPM : 163410500  
Adalah mahasiswa Universitas Islam Riau yang terdaftar pada :  
Fakultas : Teknik  
Program studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Jenjang Pendidikan : S-1

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir yang saya tulis ini adalah Benar dan Asli dengan judul **“Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kecamatan Tampan)”**.

Apabila dikemudian hari ada yang merasa dirugikan dan/atau menuntut karena Tugas Akhir saya ini sebagian dari hasil tulisan atau karya orang lain (Plagiat) tanpa mencantumkan nama penulisnya, maka saya menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 21 Mei 2021

**RAHMAN AZANDI**  
**NPM : 16341050**

**PENILAIAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PERUMAHAN  
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA  
PEKANBARU (STUDI KASUS : KECAMATAN TAMPAN)**

**RAHMAN AZANDI**

**163410500**

**ABSTRAK**

Lokasi pembangunan perumahan sangat menentukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi adalah nilai lahan, jarak terhadap tempat kerja, jarak terhadap jalan utama, jangkauan terhadap transportasi, bebas bencana, dan jarak terhadap fasilitas. Kebutuhan perumahan yang tinggi tidak sejalan dengan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah yang mengakibatkan minimnya daya beli yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini bertujuan untuk menilai lokasi potensial pengembangan perumahan MBR di Kota Pekanbaru.

Penelitian ini menggunakan metode analisis *mix method* dengan teknik analisis Skoring dan Deskriptif Kualitatif. Lokasi penelitian ini di Kecamatan Tampan dengan waktu penelitian dari bulan November sampai Juni 2021. Pengambilan data dilakukan dengan cara observasi dan wawancara. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh kepala keluarga di Kecamatan Tampan dan Sampel penelitian ini berjumlah 100 orang.

Hasil identifikasi lokasi peruntukan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah menurut RTRW Kota Pekanbaru di Kecamatan Tampan yang dapat dikembangkan menjadi perumahan yang berada di Kelurahan Tobek Godang terdiri dari titik 12 dan titik 13 yang sesuai dengan kriteria lokasi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Hasil penilaian menunjukkan lokasi potensial untuk dikembangkan menjadi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah terdapat 3 lokasi di Kelurahan Tobek Godang diantaranya titik 12, titik 13, dan titik 14, sedangkan lokasi yang sangat potensial bagi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan penilaian terhadap kriteria dekat dengan tempat kerja, bebas bencana alam, dekat dengan jalan utama, terjangkau oleh transportasi, dekat dengan fasilitas, kondisi lahan, dan harga lahan terdapat pada titik 12 di Kelurahan Tobek Godang.

**Kata kunci:** Lokasi Potensial, Pengembangan Perumahan, MBR

**ASSESSMENT OF POTENTIAL LOCATIONS FOR THE DEVELOPMENT  
OF LOW-INCOME COMMUNITY (LIC) HOUSING IN PEKANBARU CITY  
(CASE STUDY: KECAMATAN TAMPAN)**

**RAHMAN AZANDI**

**163410500**

**ABSTRACT**

The location of the development is very decisive for the people below. The factors that influence the location are land value, distance to work place, distance to main road, reach to transportation, disaster free, and distance to facilities. Low needs do not match the needs of low society, minimal needs will reduce the balance for low people. The purpose of this study was to assess the location of low-income housing development in Pekanbaru City.

This study uses a mix method analysis with scoring and qualitative descriptive analysis techniques. The location of this research is in Tampan District with the research time from November to June 2021. Data collection is done by means of observation and interviews. The population in this study were all heads of families in the District of Tampan and the sample of this study amounted to 100 people.

The results of the identification of the location of low-income community housing according to the RTRW of Pekanbaru City in Tampan District which can be developed into housing in Tobek Godang Village consist of point 12 and point 13 which are in accordance with the criteria for housing locations for low-income people.

The results of the assessment show that there are 3 potential locations to be developed into housing for low-income communities in Tobek Godang Village, including point 12, point 13, and point 14, while the location is very potential for housing for low-income people based on an assessment of the criteria for being close to the workplace, free of charge. natural disasters, close to the main road, affordable by transportation, close to facilities, land conditions, and land prices are at point 12 in Tobek Godang Village.

**Keywords:** *Potential Location, Housing Development, LIC*

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah hirabbil'alamin, segala puji dan syukur kehadiran Allah Subhanahu Wata'ala atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul "Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tampan)". Tugas Akhir ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Strata-1 di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Islam Riau. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang berperan penting dalam penyusunan Tugas Akhir ini, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. H.Syafrinaldi, S.H., M.C.I selaku Rektor Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Eng, Muslim, ST., MT selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Islam Riau.
3. Ibu Puji Astuti, ST., MT selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Riau
4. Bapak Ir. H. Firdaus Agus, MP selaku Pembimbing yang telah mendorong, membimbing, serta memberikan arahan yang sangat bermanfaat kepada penulis.
5. Kepada Staf Dosen Program studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Riau.
6. Ayahanda Rahmana Herry, S.Pd, Ibunda Yuni Hasnita, Kakak Hernita Rianti, S.Farm. Apt dan Rahmita Dianti, S.E, Abang Rian Sahputra, ST, Muhammad Faisal Al-Rasjid, ST., M.B.A, dan Surya Ismail Koto, S.Pd, dan Adik Aisyah Rahmayuni yang sangat penulis cintai, sayangi dan hormati yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan moril, materil, doa, nasihat dan motivasi hingga sampai pada detik ini penulis tetap kuat dan akan terus melangkah hingga menyelesaikan studi.
7. Teman seperjuangan Muhamad Fajri, Yusri Ihza Palensa, Hilga Yuferdiansyah, Ridho Pamungkas, dan Habib Syukron yang saling memotivasi, memberi semangat, menemani dari semester 1 hingga akhir dan membantu memberikan saran kepada penulis

Pekanbaru, 21- Mei-2021

Penulis

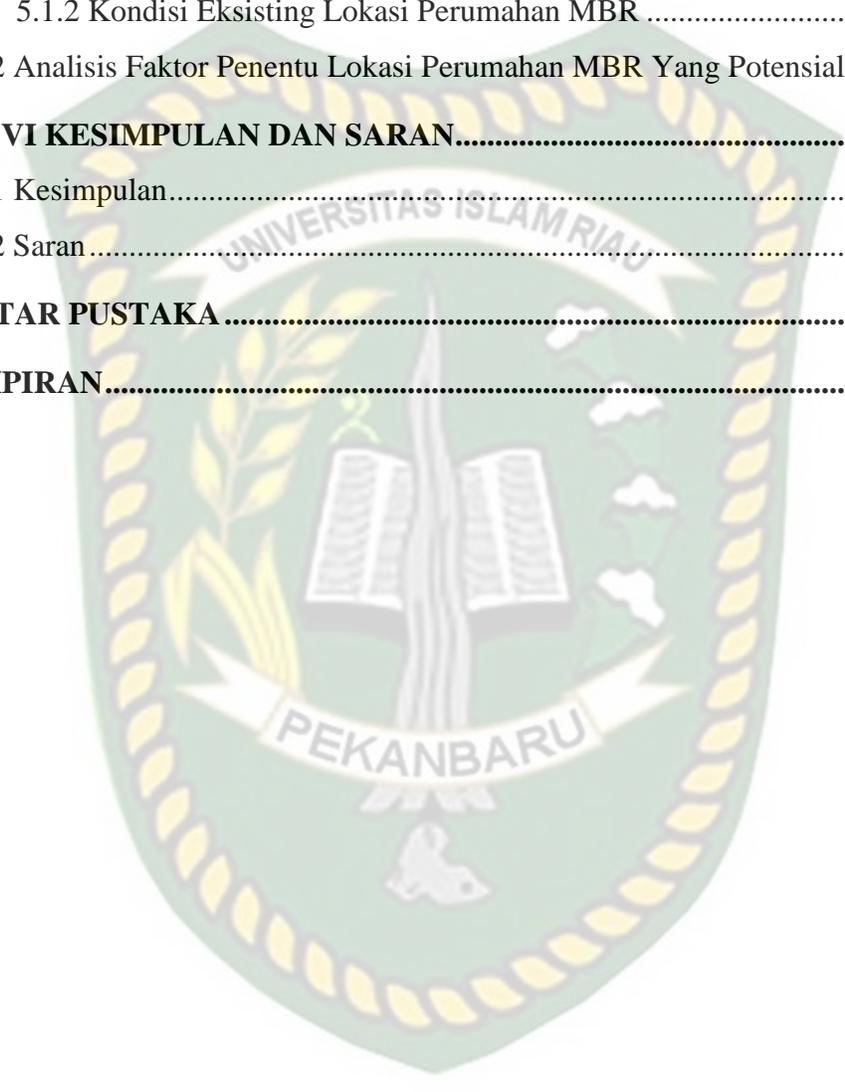
## DAFTAR ISI

<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	7
1.3.1 Tujuan .....	7
1.3.2 Sasaran .....	7
1.4 Ruang Lingkup.....	7
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	7
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	10
1.5 Manfaat Penelitian.....	10
1.6 Kerangka Pikir.....	12
1.7 Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
2.1 Perumahan .....	15
2.1.1 Pengertian Perumahan.....	15
2.1.2 Penentuan Lokasi Perumahan .....	17
2.1.3 Pembangunan Perumahan/Permukiman .....	22
2.1.4 Pertimbangan Lokasi Perumahan/Permukiman .....	25

2.1.5 Parameter Persyaratan dan Penentuan Lokasi Perumahan/Permukiman .....	27
2.2 Lokasi .....	29
2.2.1 Pengertian Lokasi.....	29
2.2.2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Lokasi .....	29
2.2.3 Pemilihan Lokasi.....	31
2.2.4 Variabel dan Indikator Lokasi.....	32
2.2.5 Teori Tentang Lokasi Perumahan .....	35
2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	38
2.3.1 Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	38
2.3.2 Klasifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	38
2.3.3 Karakteristik Penentuan Lokasi Perumahan MBR .....	43
2.4 Penggunaan Lahan .....	44
2.5 Sistem Informasi Geografis (SIG).....	46
2.6 Penginderaan Jauh .....	47
2.7 Landasan Teori .....	47
2.8 Studi Terdahulu .....	49
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>61</b>
3.1 Pendekatan Penelitian.....	61
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	62
3.2.1 Lokasi Penelitian.....	62
3.2.2 Waktu Penelitian.....	64
3.3 Tahapan Penyusunan Penelitian .....	66
3.3.1 Persiapan .....	66
3.3.2 Pengumpulan Data .....	66
3.3.3 Tahap Lapangan.....	67
3.3.4 Tahap Pengolahan Data .....	67
3.3.5 Tahap Penulisan Tugas Akhir .....	68
3.4 Kompilasi Data.....	68
3.5 Populasi dan Sampel .....	70

3.5.1 Populasi.....	70
3.5.2 Sampel.....	71
3.6 Alat dan Bahan Penelitian .....	73
3.6.1 Alat Penelitian.....	73
3.6.2 Bahan Penelitian .....	74
3.7 Metode Pengumpulan Data .....	74
3.7.1 Teknik Pengumpulan Data Primer .....	75
3.7.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder.....	76
3.8 Teknik Analisis Data .....	78
3.8.1 Identifikasi Lokasi Peruntukan Perumahan .....	78
3.8.2 Analisis Faktor Penentuan Lokasi Potensial .....	79
3.9 Variabel Penelitian .....	80
3.10 Desain Penelitian.....	81
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....</b>	<b>83</b>
4.1 Gambaran Umum Kota Pekanbaru.....	83
4.1.1 Sejarah Singkat Kota Pekanbaru.....	83
4.1.2 Kondisi Geografis .....	86
4.1.3 Kondisi Demografi.....	88
4.2 Gambaran Umum Kecamatan Tampan .....	88
4.2.1 Sejarah Singkat Kecamatan Tampan .....	88
4.2.2 Letak Geografis Kecamatan Tampan.....	90
4.2.3 Geologi Kecamatan Tampan.....	92
4.2.4 Jenis Tanah.....	92
4.2.5 Kondisi Demografi.....	95
4.2.6 Sosial Ekonomi .....	95
4.3 Gambaran Umum Perumahan MBR Kota Pekanbaru.....	96
4.4 Gambaran Umum Perumahan MBR Kecamatan Tampan .....	97

<b>BAB V HASIL DAN ANALISIS.....</b>	<b>98</b>
5.1 Identifikasi Lokasi Peruntukan Perumahan Menurut RTRW Kota Pekanbaru Di Kecamatan Tampan .....	98
5.1.1 Kriteria Lokasi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	99
5.1.2 Kondisi Eksisting Lokasi Perumahan MBR .....	131
5.2 Analisis Faktor Penentu Lokasi Perumahan MBR Yang Potensial .....	147
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>162</b>
6.1 Kesimpulan.....	162
6.2 Saran .....	163
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>164</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>173</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Klasifikasi MBR .....	39
Tabel 2.2 Landasan Teori.....	48
Tabel 2.3 Studi Terdahulu.....	55
Tabel 3.1 Waktu Penelitian.....	65
Tabel 3.2 Luas Wilayah di Kecamatan Tampan .....	71
Tabel 3.3 Data Sekunder .....	76
Tabel 3.4 Variabel Penelitian.....	80
Tabel 3.5 Desain Penelitian.....	82
Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Kecamatan Tampan .....	95
Tabel 4.2 Penduduk 15 Tahun Keatas yang Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan di Kecamatan Tampan .....	95
Tabel 4.3 Jumlah Perumahan MBR di Kota Pekanbaru .....	96
Tabel 4.4 Jumlah Perumahan MBR di Kecamatan Tampan .....	97
Tabel 5.1 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Tempat Kerja.....	101
Tabel 5.2 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Bebas Bencana Alam .....	108
Tabel 5.3 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Jalan Utama .....	114
Tabel 5.4 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jangkauan Terhadap Transportasi .....	120
Tabel 5.5 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Fasilitas.....	127
Tabel 5.6 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kondisi Lahan .....	133
Tabel 5.7 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Sumber Air .....	137

Tabel 5.8 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan  
berdasarkan Harga Lahan ..... 141

Tabel 5.9 Luas Lahan Peruntukan Perumahan di Kecamatan Tampan ..... 145

Tabel 5.10 Penilaian Klasifikasi Lokasi Potensial Pengembangan Kawasan  
Perumahan Kecamatan Tampan..... 149



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Administrasi Kota Pekanbaru .....	9
Gambar 1.2	Kerangka Pikir Penelitian .....	12
Gambar 2.1	Faktor Yang Berpengaruh Dalam Perkembangan Lokasi Perumahan .....	21
Gambar 3.1	Peta Administrasi Kecamatan Tampan.....	63
Gambar 4.1	Peta Administrasi Kota Pekanbaru .....	87
Gambar 4.2	Peta Administrasi Kecamatan Tampan.....	91
Gambar 4.3	Tinggi Wilayah di Atas Permukaan Laut menurut Kelurahan di Kecamatan Tampan, 2018 .....	92
Gambar 4.4	Peta Jenis Tanah Kecamatan Tampan .....	94
Gambar 5.1	Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Tempat Kerja .....	103
Gambar 5.2	Peta Mapping Lokasi Perumahan Terhadap Tempat Kerja Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.....	105
Gambar 5.3	Persentase Penentuan Lokasi Lokasi Peruntukan Perumahan berdasarkan Kriteria Bebas Bencana Alam .....	109
Gambar 5.4	Peta Mapping Bebas Bencana Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru..	111
Gambar 5.5	Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Jalan Utama .....	115
Gambar 5.6	Peta Mapping Lokasi Perumahan Terhadap Jalan Utama Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.....	117
Gambar 5.7	Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Keterjangkauan Terhadap Transportasi .....	122
Gambar 5.8	Peta Mapping Keterjangkauan Lokasi Perumahan Terhadap Transportasi Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.....	124
Gambar 5.9	Persentase Penentuan Lokasi Lokasi Peruntukan Perumahan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Fasilitas.....	128

Gambar 5. 10	Peta Mapping Keterjangkauan Lokasi Perumahan Terhadap Fasilitas Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	130
Gambar 5.11	Peta Kemiringan Lereng Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	134
Gambar 5.12	Peta Mapping Lokasi Perumahan Berdasarkan Sumber Air Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	138
Gambar 5.13	Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria dekat Harga Lahan .....	142
Gambar 5.14	Peta Mapping Klasifikasi Harga Lahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	143
Gambar 5.15	Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Luas Lahan .....	146
Gambar 5.16	Peta Lokasi Sangat Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	153
Gambar 5.17	Peta Lokasi Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	155
Gambar 5.18	Peta Lokasi Cukup Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	157
Gambar 5.19	Peta Lokasi Kurang Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	159
Gambar 5.20	Peta Lokasi Tidak Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	161

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Perumahan merupakan faktor terpenting dalam kehidupan suatu wilayah, karena kehidupan suatu wilayah akan didukung dengan baik dan tidaknya kehidupan perumahan yang ada dalam wilayah tersebut. Perkembangan perumahan yang pesat akan mendukung pertumbuhan pembangunan suatu wilayah. Hal tersebut merupakan dampak positif dari pembangunan perumahan, akan tetapi jika pertumbuhan perumahan yang pesat tersebut tidak diatur, akan menimbulkan kesemrawutan penataan pembangunan yang baik. Oleh karena itu butuh adanya suatu kebijakan untuk mengatur pertumbuhan tersebut (Asteriani, 2010).

Permintaan rumah merupakan refleksi dari suatu penawaran yang dilakukan oleh pengembang dalam usaha *property* rumah untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Permintaan akan terjadi apabila seorang individu mempunyai keinginan (*willing*) dan kemampuan (*ability*) untuk membeli suatu barang atau jasa (Sukirno, 2005). Beberapa penelitian terdahulu telah membuktikan adanya faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan rumah. Diantaranya penelitian yang dilakukan oleh (Taufiq & Tandelilin, 2007), bahwa harga rumah dan pendapatan konsumen sangat berpengaruh terhadap permintaan akan kebutuhan perumahan. Dengan implikasi bahwa harga rumah yang terjangkau oleh pendapatan yang diperoleh individu maka kebutuhan akan rumah menjadi prioritas utama.

Pembangunan perumahan yang dijalankan pihak swasta maupun pemerintah sebenarnya harus dilandasi pada peraturan yang telah ditetapkan. Apabila pelaksanaan pembangunan tersebut dilaksanakan berdasarkan pada peraturan yang ada maka akan tercipta keamanan dan kenyamanan di lingkungan perumahan tersebut, serta akan tercipta pembangunan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan untuk wilayah di sekitarnya.

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang memiliki problematika memiliki permasalahan penyediaan perumahan layak dan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Menurut data BPS tahun 2014, *backlog* di Indonesia mencapai 13,5 juta unit sedangkan Bappenas berpendapat terdapat *backlog* sebesar 7,6 juta unit pada tahun yang sama (Ramadhiani, 2015). Salah satu faktor yang mempengaruhi tingginya harga hunian di perkotaan yaitu harga lahan. Sebagian besar penduduk dunia, termasuk Indonesia, bermukim di kawasan perkotaan. Menurut data dari United Nations-Habitat, (2007) pada tahun 2007 sekitar 50,4 persen dari total populasi penduduk Indonesia sudah tinggal di kawasan perkotaan. Jumlah ini akan terus meningkat, dan apabila kebutuhan tersebut tidak terpenuhi dengan baik akan menimbulkan masalah mengenai pemenuhan perumahan, sementara kondisi perekonomian masyarakat perkotaan pun juga beragam yang tidak diimbangi dengan daya beli masyarakat. Salah satunya untuk menjawab permasalahan ini adalah perumahan MBR.

Rumah terjangkau yaitu berarti terjangkau untuk masyarakat dengan tingkat ekonomi apapun termasuk keluarga dengan skala pendapatan menengah bahkan yang lebih rendah atau yang disebut dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Banyaknya penelitian yang berfokus mengenai permodelan pengadaan perumahan terjangkau seperti *Planning models for the provision of affordable housing* (Johnson, 2007) atau *Housing Supply, Housing Demand, and Affordability* (Fingleton, 2008). Penelitian ini terfokus pada pemilihan lokasi yang dapat menjadi alternatif untuk dikembangkan menjadi perumahan yang terjangkau untuk MBR, studi kasus Kota Semarang dengan mengacu pada penelitian Jana, Bardhan, Sarkar, dan Kumar (2016) dalam menentukan rumah yang terjangkau serta mudah diakses.

Salah satu istilah perekonomian pada konteks keterjangkauan terdapat istilah *Ability to Pay* (ATP) yang menurut kamus Encarta dalam Randy (2013) merupakan kemampuan seseorang untuk membayar sejumlah uang yang telah mengkonsumsi suatu produk dan mendapatkan haknya. Cai dan Lu (2015) menyatakan bahwa metode yang umum untuk memahami dan menilai tingkat keterjangkauan sebuah rumah adalah dengan membandingkan antara harga rumah tersebut dengan besar pendapatan penghuninya. Menurut Miah (1990) besarnya biaya yang dikeluarkan untuk keperluan tempat tinggal maksimal 20 persen-30 persen dari pendapatan total. Sehingga untuk menentukan standar ATP dalam keterjangkauan rumah setidaknya kurang dari 30 persen dari pendapatan total. Namun Stone (2006) justru berpendapat bahwa penghuni yang mengeluarkan biaya kurang dari 30 persen dari pendapatannya untuk kebutuhan hunian justru bertempat tinggal di tempat yang cenderung tidak aman, tidak mencukupi kebutuhan penghuni, ataupun lokasi yang cenderung terpencil dari lapangan pekerjaan. Syarat kriteria lokasi rumah masyarakat berpenghasilan rendah dalam Istikhomah dan Manaf (2016) pada penelitiannya lebih spesifik membahas mengenai perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR),

menetapkan kriteria antara lain: (i) sesuai tata ruang, (ii) harga lahan murah, (iii) dekat dengan tempat kerja, (iv) bebas bencana alam, (v) dekat dengan jalan utama, (vi) terjangkau oleh transportasi, (vii)dekat dengan fasilitas, dan (viii) bukan lahan perbukitan.

Pertimbangan parameter tersebut diperlukan untuk menentukan lokasi potensial yang bisa dikembangkan menjadi kawasan perumahan dan permukiman, karena setiap kawasan memiliki kemampuan yang terbatas sekaligus berbeda antara satu kawasan dengan kawasan lainnya. Dengan mengetahui tingkat kemampuan setiap kawasan akan memudahkan di dalam mengarahkan rencana pemanfaatan lahan ke daerah yang berpotensi sehingga terhindar dari terjadinya dampak negatif penurunan kualitas lingkungan dan tidak menimbulkan kerusakan lahan.

Permasalahan yang berkaitan dengan perkembangan perumahan adalah sebagai berikut: (i) ada kecenderungan perkembangan perumahan secara parsial, terutama di lahan yang murah; (ii) jarak jangkauan masyarakat dari rumah ke tempat kegiatan (bekerja, sekolah, belanja) semakin jauh, frekuensi kemacetan meningkat; (iii) ada perumahan yang ditinggalkan oleh konsumen dan tidak menjangkau pasar yang ada; (iv) pertumbuhan kota yang tidak merata berdampak pada keterbatasan layanan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) dan efisiensi sistem sosial ekonomi perkotaan; dan (v) ada ketidakseimbangan pasar dan ketersediaan lahan perumahan di perkotaan.

Menurut Pekanbaru dalam angka, (2020) Provinsi Riau merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang menjadi target pengembangan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kota Pekanbaru merupakan ibukota provinsi

Riau yang telah berkembang dan semakin padat dengan luas wilayah 632,26 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sebesar 1.149.359 jiwa pada tahun 2019 maka kepadatan penduduk mencapai 1.817 jiwa/km<sup>2</sup> dan akan terus meningkat setiap tahunnya.

Kebutuhan perumahan yang tinggi tetapi tidak sejalan dengan daya beli masyarakat Kota Pekanbaru. Minimnya daya beli masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yaitu pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selain itu masyarakat yang masuk kategori berpenghasilan rendah ini menyadari bahwa mereka masih sulit akan kemampuan untuk memperoleh perumahan. Hal ini didasarkan dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi mengakibatkan pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan.

Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Pekanbaru, luas wilayah Kecamatan Tampan adalah 59,81 km<sup>2</sup> sekitar 9,46 persen dari luasan Kota Pekanbaru. Menurut arahan RTRW Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040 di Kecamatan Tampan pemerintah menetapkan lahan seluas kurang lebih 2325,3 hektar untuk lokasi pembangunan perumahan di kawasan tersebut. Lokasi pembangunan perumahan dan harga lahan sangat menentukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Faktor-faktor yang sangat mempengaruhi lokasi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah nilai lahan, jarak terhadap tempat kerja, jarak terhadap jalan utama, jangkauan terhadap transportasi, bebas bencana, dan jarak terhadap fasilitas.

Kecenderungan masyarakat membeli rumah dipengaruhi oleh banyak faktor, salah satu faktor yang menjadi pertimbangan utama seseorang memilih rumah adalah kenyamanan bersama dengan kelompok sosial tertentu dimana kelompok ini bisa terbentuk berdasarkan ras, pendapatan, usia dan lain-lain. Pemilihan lokasi rumah dapat ditentukan berdasarkan, harga lahan yang murah, aksesibilitas ke suatu fasilitas yang mudah dijangkau oleh masyarakat, kawasan tersebut bebas dari banjir, transportasi yang mudah dijangkau oleh masyarakat, dan akses menuju tempat kerja mudah dijangkau.

Oleh karena itu dalam hal ini peneliti tertarik untuk mengangkat judul penelitian **“Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kecamatan Tampan)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Perkembangan pembangunan perumahan di kota Pekanbaru saat ini sangat dipengaruhi oleh permintaan masyarakat terhadap pembangunan perumahan MBR. Hal tersebut timbul sebagai akibat dari pembatasan luas lahan terbangun, pembatasan biaya konstruksi pembangunan, serta pembatasan harga lahan yang akan dikembangkan untuk perumahan. Maka dari itu *research question* dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah lokasi peruntukan perumahan menurut RTRW Kota Pekanbaru di Kecamatan Tampan?
2. Apakah faktor penentu lokasi potensial perumahan MBR?

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan penelitian ini adalah untuk menilai lokasi potensial pengembangan perumahan MBR di Kota Pekanbaru.

#### **1.3.2 Sasaran**

Untuk mencapai tujuan tersebut, sasaran penelitian yang dilakukan meliputi :

1. Mengidentifikasi lokasi peruntukan perumahan menurut RTRW Kota Pekanbaru di Kecamatan Tampan.
2. Menganalisis faktor penentu lokasi potensial perumahan MBR.

### **1.4 Ruang Lingkup**

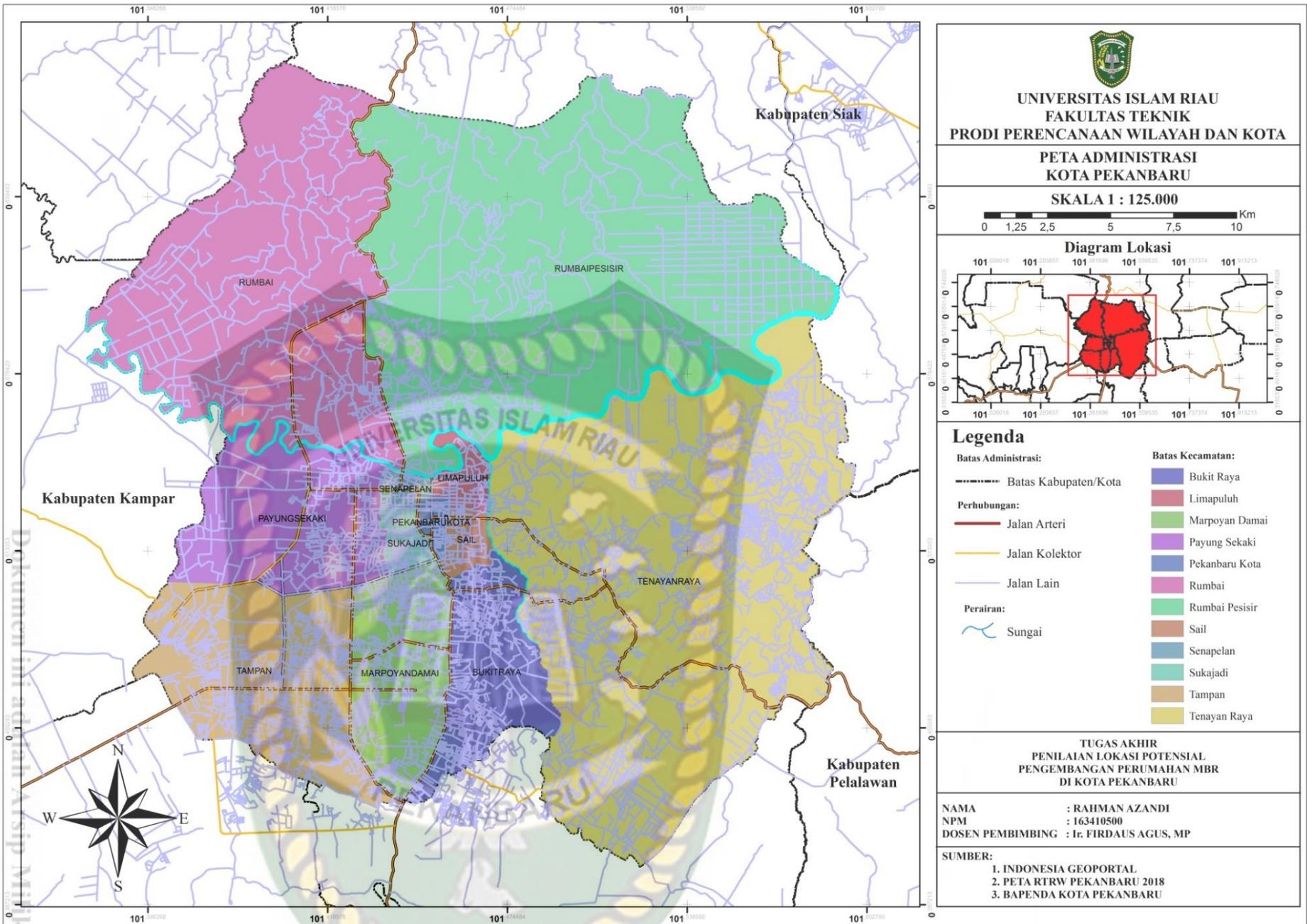
#### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Lingkup wilayah penelitian ini adalah Kecamatan Tampan yang merupakan salah satu kecamatan di wilayah Kota Pekanbaru, terdiri atas 131 RW dan 574 RT. Luas wilayah Kecamatan Tampan adalah 59,81 km<sup>2</sup> dengan jumlah kelurahan sebanyak 9 kelurahan. Topografi datar dengan letak geografis antara 0<sup>0</sup> 42' - 0<sup>0</sup> 50' Lintang Utara dan Antara 101<sup>0</sup> 35'- 101<sup>0</sup> 43' Bujur Timur. Kecamatan Tampan merupakan salah satu Kecamatan yang terbentuk berdasarkan PP.No.19 Tahun 1987 tentang perubahan batas antara Kota Pekanbaru dengan Kabupaten Kampar pada

tanggal 14 Mei 1988 dengan luas wilayah sekitar 199.792 km<sup>2</sup>. Berikut adalah peta administrasi Kota Pekanbaru pada gambar 1.1.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**



Gambar 1.1 Peta Administrasi Kota Pekanbaru

### **1.4.2 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi ini mencakup lingkup penjabaran aspek-aspek sasaran studi. Adapun aspek-aspek bahasan tersebut adalah :

1. Mengidentifikasi kawasan perumahan menurut RTRW Kota Pekanbaru di Kecamatan Tampan dengan mengevaluasi kawasan perumahan tersebut didalam RTRK Pekanbaru berdasarkan kriteria lokasi perumahan MBR dan kondisi eksisting lokasi perumahan MBR.
2. Menilai faktor penentuan lokasi perumahan MBR yang potensial dengan mempertimbangkan penilaian harga lahan murah, penilaian jarak terhadap tempat kerja, penilaian bebas bencana alam, penilaian jarak terhadap jalan utama, penilaian jangkauan terhadap transportasi, penilaian jarak terhadap fasilitas, dan penilaian bukan lahan perbukitan/kemiringan lereng.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu memperoleh beberapa manfaat bagi semua pihak yang terkait dengan Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan MBR di Kota Pekanbaru . Beberapa manfaat studi ini antara lain adalah sebagai berikut :

- 1) Manfaat Teoritis

Semoga dalam penelitian ini dapat memberi manfaat kepada pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota, khususnya Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan MBR di Kota Pekanbaru. Apakah faktor-faktor

apa saja yang menjadi pertimbangan dalam penentuan lokasi potensial dalam pengembangan perumahan terjangkau

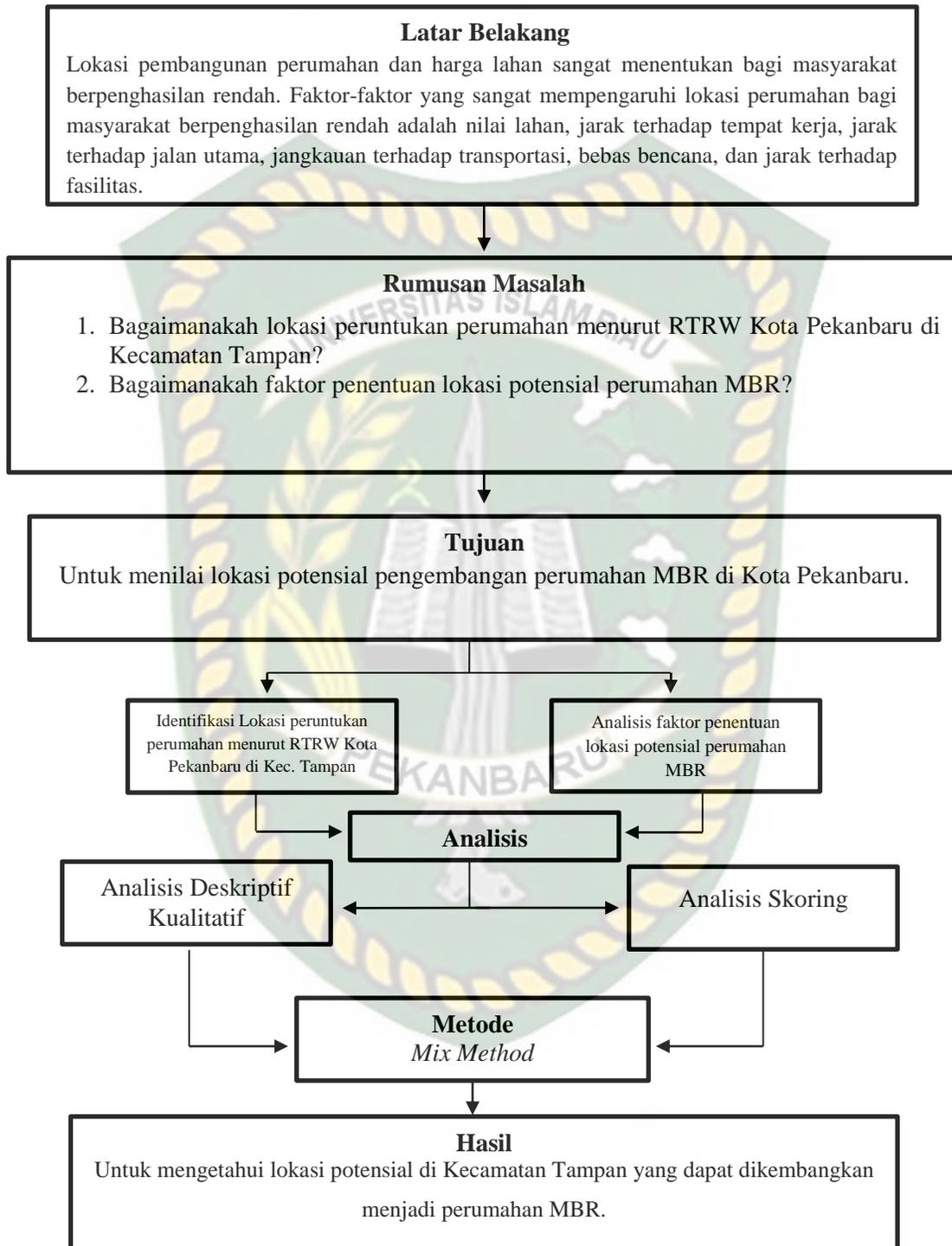
## 2) Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis dapat memberikan kontribusi yang cukup besar dalam bidang perencanaan kota khususnya. Adapun manfaat praktis yang diperoleh dari penelitian ini antara lain :

- Bagi pemerintah Kota Pekanbaru Sebagai bahan masukan untuk membuat Rencana Tata Ruang Wilayah yang berkaitan dengan pengembangan Kawasan perumahan dan Permukiman.
- Bagi masyarakat khususnya para pengembang (*developer*), sebagai arahan dan bahan pertimbangan dalam memilih lokasi potensial yang berpotensi untuk di kembangkan sebagai kawasan perumahan dan pemukiman MBR di Kota Pekanbaru.
- Bagi aspek keilmuan akan memberikan tambahan informasi dalam bidang pengembangan wilayah dengan memanfaatkan SIG.

## 1.6 Kerangka Pikir

Kerangka pikir pada penelitian ini dapat dilihat pada Gambar berikut ini.



Gambar 1.2 Kerangka Pikir Penelitian

Sumber : Hasil Analisis, 2020

## 1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam proposal penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Sebagai bab pertama merupakan pengantar bagi penjelasan untuk memasuki uraian selanjutnya dan menguraikan secara umum tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, ruang lingkup dan batasan penulisan serta sistematika penulisan dan prosedur

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tentang studi pustaka mengenai, uraian umum yang menyangkut pengertian perumahan, lokasi dan masyarakat berpenghasilan rendah yang di peroleh dari beberapa literatur dan pengertian Sistem Informasi Geografis.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini mengemukakan tentang lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, metode analisis serta defenisi operasional.

### **BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN**

Pada bab keempat ini memuat informasi dan data dari wilayah penelitian secara umum seperti sejarah singkat, batas administrasi, luas wilayah, geologi, kependudukan, sosial, ekonomi dan kondisi eksisting wilayah penelitian.

## **BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab kelima ini akan membahas proses yang akan dilakukan pada penelitian ini, seperti pengolahan data dengan melakukan analisis skoring penilaian lokasi potensial perumahan MBR di Kecamatan Tampan. Dimana pada bab ini analisis dilakukan berdasarkan sasaran-sasaran yang akan dicapai dengan berbagai metode yang digunakan.

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab keenam ini berisi tentang kesimpulan dari hasil kajian dan hasil analisis yang telah dilakukan. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian. Kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya seperti bab pendahuluan, bab tinjauan teori, bab gambaran umum, bab hasil dan pembahasan. Serta sebagai bahan masukan yang dari pengalaman peneliti selama melakukan penelitian ini berlangsung.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perumahan

##### 2.1.1 Pengertian Perumahan

Menurut Budihardjo, (1998) rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan hidupnya. Di samping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Pengertian tentang perumahan dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan yaitu :

1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan.

Hayward dalam Budihardjo, 1994 mengemukakan berbagai konsep tentang rumah :

- Rumah sebagai penjawatahan jati diri
- Rumah simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
- Rumah sebagai wadah keakraban

- Rasa memiliki, kebersamaan, kehangatan, kasih/rasa aman.
- Rumah sebagai akar dan kesinambungan dalam artian rumah dilihat sebagai tempat untuk kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses masa depan.
- Rumah sebagai wadah kegiatan sehari-hari
- Rumah sebagai pusat jaringan sosial
- Rumah sebagai struktur fisik

Dalam pengertian lainnya, permukiman adalah satuan kawasan perumahan lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungan, prasarana umum dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan penduduk dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan. Sedangkan perumahan telah berkembang sebagai suatu proses bermukim yaitu kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya (Sudarsono dalam Blaang, 1986).

Allah telah menjadikan untuk kita rumah-rumah sebagai tempat tinggal. Ayat ini menegaskan bahwa manusia harus punya tempat kediaman. Tidak boleh ada manusia jalanan yang tidak punya tempat tinggal (homeless). Rumah adalah nikmat dari Allah yang sering tidak kita sadari. Dengan rumah manusia banyak sekali mendapat kemudahan dan kesenangan hidup. Dalam surat An-Nahl ayat 80 Allah berfirman.

وَاللّٰهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا

يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۖ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَانًا وَمَتَاعًا

إِلَىٰ حِينٍ

**Artinya :** “ Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).” (Q.S An-Nahl : 80)

### 2.1.2 Penentuan 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 yaitu : lokasi, lokasi, dan lokasi (Catanese dan Snyder; 1992). Selama kebijakan tentang lokasi perumahan belum dirumuskan secara mapan, maka perkembangan lokasi perumahan, termasuk sarana dan prasarannya akan cenderung berjalan masing-masing tanpa keterpaduan yang harmonis dengan elemen lainnya. Dengan bermunculannya pengembang yang semakin banyak, telah mendorong perkembangan lokasi-lokasi perumahan baru tumbuh secara acak.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan perumahan antara lain: (i) Kependudukan; (ii) Pertanahan; (iii) Pembiayaan dan Dana. (Departemen Pekerjaan Umum, 1994). Sugandi, (1995) dalam penelitiannya mengenai kebijakan pemilihan lokasi perumahan mengungkapkan bahwa tujuan pemilihan lokasi perumahan adalah agar perumahan terpilih benar-benar sesuai dengan harapan dan sumberdaya yang tersedia. Dalam pemilihan lokasi perumahan sering dihadapkan pada berbagai masalah antara lain : aksesibilitas ke jalan raya, kantor, sekolah, ada tidaknya jaringan listrik, air, telepon dan sebagainya. Winarso, (1995) menyatakan masalah ketersediaan lahan semakin parah dengan adanya kasus-kasus seperti lahan yang semula telah dialokasikan untuk suatu kegiatan tertentu dalam rencana kota, pada saat akan diimplementasikan telah digunakan oleh jenis kegiatan lainnya. Keadaan ini tentu tidak benar, bahkan sering pula menyulut ketidakpuasan masyarakat karena perubahan yang terjadi tidak sesuai dengan rencana yang telah diketahui masyarakat. Perubahan ini mempunyai dampak yang besar terhadap pengeluaran publik.

Kuswara, (2004) mengungkapkan dalam rangka pemilihan dan penyediaan lokasi perumahan dan permukiman hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain adalah:

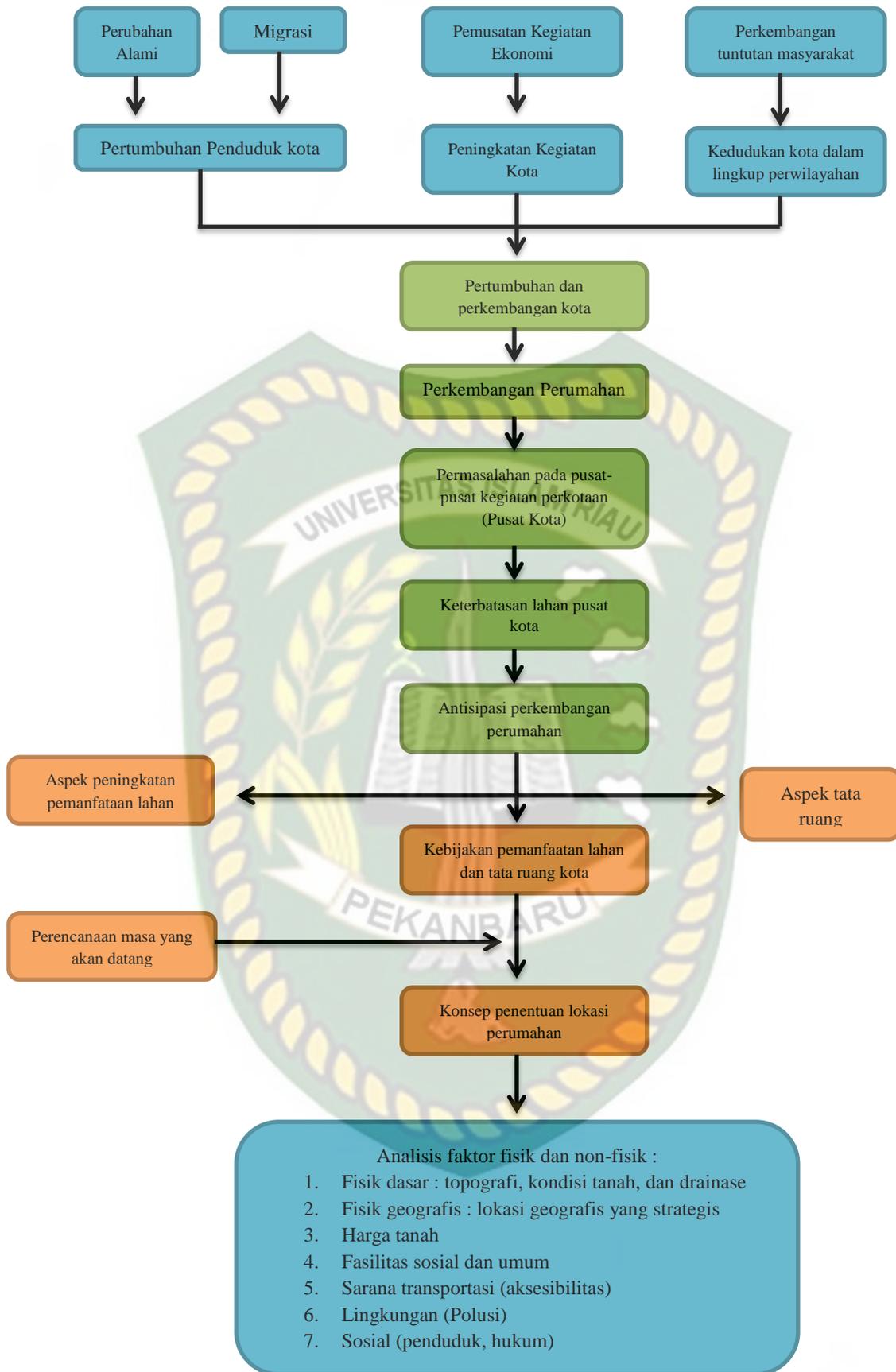
- a. Kondisi dan arahan kawasan budidaya dan lindung merupakan suatu kondisi wilayah yang ditetapkan atau diarahkan sebagai fungsi utama untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup dan dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Contohnya adalah program perumahan 100-0-100 yang terletak di Kecamatan Sukajadi.

- b. Daya dukung fisik dan lingkungan merupakan kemampuan fisik, lingkungan dan lahan potensial bagi pengembangan kawasan selanjutnya. Beberapa aspek yang harus dipahami antara lain: kondisi tata guna lahan, kondisi bentang alam kawasan, lokasi geografis, sumber daya air, status-nilai tanah, izin lokasi, dan kerawanan kawasan terhadap bencana alam.
- c. Sistem sarana dan prasarana perkotaan ,sarana perkotaan adalah sarana yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman meliputi pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka serta sarana penunjang kehidupan sosial lainnya di kawasan perkotaan. Sedangkan prasarana kota merupakan fasilitas umum yang menjadi penunjang utama terselenggaranya suatu proses atau kegiatan dalam kota, yang pada akhirnya akan menentukan perkembangan kota meliputi jalan, air bersih, persampahan, sanitasi, listrik/energy, dan telekomunikasi.
- d. Sistem pusat kegiatan ekonomi merupakan tempat konsentrasi aktivitas ekonomi, sosial, budaya, dan politik. Pusat kegiatan ini menjadi ciri denyut kehidupan wilayah tersebut, zona pusat kegiatan ini dapat dianggap sebagai *the area of dominance* sehingga mewakili wajah wilayah tersebut. Biasanya pusat kegiatan ekonomi ini banyak terjadi kegiatan interaksi social antar masyarakatnya dan perkembangan dari pusat ekonomi itu sendiri cukup pesat.
- e. Perkembangan sosial kependudukan merupakan penduduk sebagai objek pembangunan artinya bahwa tujuan pembangunan adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sebagai subjek pembangunan, penduduk sebagai

pelaku yang akan melaksanakan pembangunan. Secanggih apapun teknologi yang digunakan, sebesar apapun modal fisik yang tersedia, jika penduduk tidak mempunyai nilai lebih dalam melaksanakan pembangunan (tidak berkualitas), maka dapat dikatakan bahwa negara tersebut sulit untuk maju. Jadi penduduk di sini sebagai salah satu modal yang terpenting dalam membangun sebuah negara. Dimana setiap individu seharusnya mempunyai pengetahuan, pengalaman, keterampilan dan kemampuan inovasi.

- f. Prospek pertumbuhan ekonomi merupakan upaya untuk merencanakan penggunaan sumber daya publik yang tersedia disuatu wilayah menjadi lebih dari sebelumnya melalui perbaikan kapasitas sektor swasta dalam menciptakan nilai sumber daya secara bertanggung jawab. Mengarahkan kegiatan ekonomi sebagai pedoman kepada pencapaian tujuan pembangunan, memperbaiki penggunaan sumber daya publik yang tersedia.

Faktor yang berpengaruh dalam perkembangan lokasi perumahan secara rinci dapat dilihat pada Gambar 2.1



**Gambar 2.1 Faktor Yang Berpengaruh Dalam Perkembangan Lokasi Perumahan**

*Sumber : Kuswara, 2004*

### 2.1.3 Pembangunan Perumahan/Permukiman

Darwin (Budihardjo, 1997) menulis buku yang berjudul “*The Descent of Man*” mengatakan bahwa untuk melindungi diri terhadap panas matahari, kera menggunakan untaian jerami di atas kepalanya. Sedangkan pada malam hari mereka membuat dataran sebagai alas tempat tidur untuk kemudian menutupi dirinya dengan daun pondokus. Konon itulah awal lahirnya “pakaian” dan “rumah” dalam bentuknya yang paling sederhana.

Selanjutnya menurut Budihardjo, (1997) bahwa beribu-ribu tahun sesudah fenomena di atas, kegiatan membangun rumah tetap merupakan kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh masyarakat atau keluarga secara sendiri-sendiri. Keanekaragaman lokal, flora dan fauna, iklim, topografi, bahan bangunan dan penduduk setempat dengan berbagai adat dan tata caranya telah menciptakan keunikan-keunikan yang khas dan menawan. Setiap lingkungan permukiman berkembang sesuai pola kehidupan masyarakatnya dengan karakter dan identitas masing-masing.

Pada masa sekarang yang ditandai dengan ledakan penduduk dan derasnya arus urbanisasi, pembangunan perumahan telah menjadi suatu kegiatan industri yang sangat kompleks. Industri perumahan kemudian lebih dikenal dengan istilah *real estate*.

Menurut Budihardjo, (1997) pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman merupakan pra-kondisi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini disebabkan produktivitas manusia sangat tergantung pada tersedianya wadah yang memadai untuk beristirahat, berinteraksi dengan keluarga dan bermasyarakat serta bekerja.

Permukiman pada garis besarnya terdiri dari berbagai komponen yaitu pertama, lahan atau tanah yang diperuntukkan untuk permukiman itu dimana kondisi tanah akan mempengaruhi harga dari satuan rumah yang dibangun di atas lahan itu. Kedua, prasarana lingkungan yaitu jalan lokal, saluran air hujan, saluran air limbah, jaringan air bersih serta tempat penampungan sampah, yang semuanya juga turut menentukan kualitas permukiman yang dibangun. Ketiga, perumahan (tempat tinggal) yang dibangun. Sedang komponen keempat, fasilitas umum dan fasilitas sosial (kadang disebut fasilitas kota), yaitu fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, jaringan listrik, jaringan telepon, lapangan bermain dan lain-lain dalam lingkungan permukiman itu (Sinulingga 1999).

Menurut Sinulingga, (1999) pembangunan oleh para pengembang yang seperti telah disebutkan diatas dengan istilah *popular real estate* dilaksanakan dengan cara membeli sejumlah lahan dan direncanakan untuk pembangunan permukiman dan setelah selesai dibangun lalu dijual kepada masyarakat.

Pembangunan yang dilaksanakan oleh para pengembang mempunyai beberapa keuntungan yaitu:

- a. Rencana tapak dalam hal ini letak bangunan, intensitas bangunan, lebar jalan, dapat disesuaikan dengan rencana kota dan standar yang ada karena rencana lingkungan permukiman ini dibuat secara keseluruhan dan diperiksa serta diarahkan lebih dulu oleh aparat pemerintah kota dan memperoleh persetujuan baru dapat dilaksanakan. Oleh karena itu dengan pembangunan yang terorganisasi tadi, maka dalam kasus ini lebar jalan, sistem jaringan drainase, saluran air limbah, jaringan air bersih serta tempat penampungan sampah

akan dapat diwujudkan dalam satu sistem dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ada.

- b. Lahan untuk fasilitas umum dan sosial seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, jaringan listrik, jaringan telepon, fasilitas perdagangan dan taman/ ruang terbuka dapat sekaligus disediakan oleh para pengembang karena sudah merupakan ketentuan dalam standar perencanaan bahwa untuk luas tertentu lingkungan permukiman harus memiliki fasilitas umum dan fasilitas sosial. Oleh karena lahannya telah disediakan oleh para pengembang, maka hal ini akan mengurangi beban pemerintah daerah tentang pengadaan lahan dan malahan untuk bangunannya pun kadangkadang dapat diisi oleh sektor swasta, sehingga hal ini benar-benar membantu pemerintah kota.
- c. Lingkungan permukiman ini disamping tertata dengan baik juga memperhatikan estetika lingkungan dan bangunan karena para pengembang menyadari situasi persaingan sehingga mereka akan berupaya menciptakan lingkungan dengan nilai estetika yang baik, sehingga memudahkan untuk memasarkannya.
- d. Oleh karena pembangunan lingkungan ini terorganisasi melalui pengembangan maka semua bangunan akan mempunyai izin bangunan, sehingga hal ini akan meningkatkan pendapatan pemerintah kota, disamping akan turut menunjang pengadaan permukiman dengan tata hunian yang tertib.

Oleh karena itu hendak mewujudkan mutu kota yang mempunyai sifat-sifat aman, tertib, lancar dan sehat, maka pembangunan permukiman yang dilaksanakan oleh para pengembang cenderung :

- a. Harga rumah akan lebih mahal karena para pengembang cenderung memperoleh keuntungan yang setinggi-tingginya.
- b. Kualitas rumah sering tidak sesuai dengan yang ditawarkan, karena pelaksanaan pembangunan rumah dalam jumlah besar sehingga pengawasannya menjadi berkurang. Sering sekali pembeli merasa kecewa karena setelah menempati rumah tersebut mereka mendapati kekurangan – kekurangan seperti bocor, air bersih yang kotor dan tidak lancar, saluran pembuangan air kotor yang tidak berfungsi, tidak ada tempat pembuangan dan penampungan sampah dan sebagainya dan para pengembang tidak serta merta memperhatikan keluhan dari penghuni. Demikian juga untuk lahan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang seharusnya diadakan oleh pengembang, tetapi sering sekali hal ini tidak terlaksana.
- c. Para pengembang hanya memfokuskan prasarana pada lokasi permukiman seperti drainase berkaitan dengan sistem di luar kawasan permukiman.

Oleh karena itu pada sekeliling kawasan permukiman yang baru dibangun sering terkena genangan air, karena pengembang tidak membangun drainase pembuang keluar dari kawasan permukiman, melainkan menaikkan elevasi kawasan yang dibangunnya. Hasilnya bahwa kawasan pembangunan itu tidak terjadi banjir, melainkan memindahkan banjirnya ke kawasan sekeliling yang selama ini tidak banjir.

#### **2.1.4 Pertimbangan Lokasi Perumahan/Permukiman**

Budihardjo, (1992) menyatakan bahwa untuk menetapkan lokasi perumahan yang baik perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Ditinjau dari segi pelaksanaannya :
  - a. Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa dan bukan daerah angin ribut.
  - b. Mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti.
  - c. Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunannya dapat direncanakan dengan sistem yang murah.
  - d. Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/kotoran (drainase)
2. Dilihat dari segi tata guna tanah :
  - a. Tanah yang secara ekonomis telah sukar dikembangkan secara produktif, misalnya :
    - Bukan daerah persawahan
    - Bukan daerah kebun yang baik
    - Bukan daerah usaha seperti ; pertokoan, hotel, dan pabrik/industri.
  - b. Tidak merusak lingkungan yang telah ada bahkan kalau dapat memperbaikinya.
  - c. Sejauh mungkin dipertahankan reservoir air tanah, penampungan air hujan dan penahan air laut.
3. Dilihat dari segi kesehatan dan kemudahan :
  - a. Lokasinya jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang mendatangkan polusi misalnya : debu pabrik dan buangan sampah/limbah.
  - b. Lokasinya sebaiknya tidak terganggu oleh kebisingan.
  - c. Lokasinya sebaiknya dipilih yang udaranya masih sehat.

- d. Lokasinya sebaiknya dipilih yang mudah untuk mendapatkan air minum, listrik, sekolah, pasar, puskesmas dan lain-lain.

### **2.1.5 Parameter Persyaratan dan Penentuan Lokasi Perumahan/Permukiman**

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah bagian keempat tentang Persyaratan Teknis Perumahan Murah, paragraf 1 tentang Persyaratan Lokasi Pasal 33 ayat 1 yang berbunyi Lokasi perumahan murah harus mempertimbangkan arah dan perkembangan kota, serta karakteristik atau lokasi serta kedudukan perumahan dalam sistem kota.

1. Arah perkembangan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    - a. arahan dan kondisi kawasan budidaya dan lindung;
    - b. arahan dan kapasitas daya dukung fisik dan lingkungan;
    - c. kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem prasarana dan sarana perkotaan;
    - d. kondisi eksisting dan arahan pengembangan sistem pusat kegiatan ekonomi;
    - e. kondisi eksisting dan arahan perkembangan sosial-kependudukan;
    - f. kondisi eksisting dan prospek pertumbuhan ekonomi;
    - g. kondisi eksisting dan prospek keterkaitan dengan kabupaten/kota lainnya;dan
  - h. kebutuhan pengembangan perumahan dan permukiman beserta penyediaan lokasinya.
2. Karakteristik atau lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. penataan lokasi perumahan dan permukiman yang sudah ada;
  - b. pembangunan perumahan dan permukiman pada lokasi baru.
3. Kedudukan perumahan dalam sistem kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan berdasarkan:
- a. lokasi perumahan dalam sistem kota;
  - b. dukungan atau keterkaitan terhadap fungsi internal kota;
  - c. dukungan atau keterkaitan terhadap fungsi kota dalam skala regional.

Sedangkan menurut Mattingly dan Morrissey, (2014) berpendapat bahwa keterjangkauan perumahan tidak dapat dipisahkan dari faktor lokasi dan aksesibilitas dalam konteks terhadap lokasi pekerjaan. Nugraha, dan Wijaya, (2014) menganalisa parameter yang berpengaruh pada penentuan lokasi perumahan dan permukiman di wilayah studinya, antara lain:

1. aksesibilitas terhadap jalan utama,
2. jarak terhadap pusat perdagangan dan fasilitas pelayanan umum,
3. kerawanan bencana,
4. perubahan lahan,
5. kemiringan lereng,
6. ketersediaan air, dan
7. daya dukung tanah.

## 2.2 Lokasi

Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak adalah tingkat aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan dalam Rahma, 2010). Tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut.

### 2.2.1 Pengertian Lokasi

Buchari, (2003) mengemukakan bahwa "Lokasi adalah tempat perusahaan beroperasi atau tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang dan jasa yang mementingkan segi ekonominya". Menurut Ujang Suwarman dalam Buchari, (2003), "Lokasi merupakan tempat usaha yang sangat mempengaruhi keinginan seseorang konsumen untuk datang dan berbelanja". Sedangkan pengertian lokasi menurut Kasmir dalam Buchari, (2003) yaitu "Tempat melayani konsumen, dapat pula diartikan sebagai tempat untuk memajangkan barang-barang dagangannya".

Menurut Tjiptono, (2002) "Lokasi adalah tempat perusahaan beroperasi atau tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang dan jasa yang mementingkan segi ekonominya."

### 2.2.2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Lokasi

Menurut Tjiptono, (2002) pemilihan tempat/lokasi fisik memerlukan pertimbangan cermat terhadap faktor-faktor berikut:

1. Akses, misalnya lokasi yang dilalui atau mudah di jangkau sarana transportasi umum.
2. Visibilitas, yaitu lokasi atau tempat yang dapat dilihat dengan jelas dari jarak pandang normal.
3. Lalu lintas (*traffic*), menyangkut dua pertimbangan utama:
  - a. Banyaknya orang yang lalu-lalang bisa memberikan peluang besar terhadap terjadinya *buying*, yaitu keputusan pembelian yang sering terjadi spontan, tanpa perencanaan, dan atau tanpa melalui usaha-usaha khusus.
  - b. Kepadatan dan kemacetan lalu lintas bisa juga jadi hambatan.
4. Tempat parkir yang luas, nyaman, dan aman, baik untuk kendaraan roda dua maupun roda empat.
5. Ekspansi, yaitu tersedianya tempat yang cukup luas apabila ada perluasan di kemudian hari.
6. Lingkungan, yaitu daerah sekitar yang mendukung produk yang ditawarkan. Sebagai contoh, restoran/rumah makan berdekatan dengan daerah pondokan, asrama, mahasiswa kampus, sekolah, perkantoran, dan sebagainya.
7. Persaingan, yaitu lokasi pesaing. Sebagai contoh, dalam menentukan lokasi restoran, perlu dipertimbangkan apakah di jalan/daerah yang sama terdapat restoran lainnya.
8. Peraturan pemerintah, misalnya ketentuan yang melarang rumah makan berlokasi terlalu berdekatan dengan pemukiman penduduk/tempat ibadah.

Menurut Tjiptono, (2006) dalam penelitian Santoso dan Widowati (2011) variabel lokasi lebih memakai indikator berikut :

1. Keterjangkauan lokasi.
2. Kelancaran akses menuju lokasi.
3. Kedekatan lokasi.

### **2.2.3 Pemilihan Lokasi**

Pemilihan lokasi merupakan faktor penting yang berpengaruh terhadap kesuksesan suatu usaha, karena pemilihan lokasi juga berhubungan dengan keputusan pembelian konsumen. Lokasi yang paling ideal bagi perusahaan adalah lokasi dimana biaya operasinya paling rendah/serendah mungkin. Lokasi yang salah, akan menyebabkan biaya operasi perusahaan tinggi. Sebagai akibatnya, tidak akan mampu bersaing, yang sudah barang tentu menyebabkan kerugian. Oleh karena itu lokasi tempat usaha yang tepat merupakan tuntutan yang mutlak harus dipenuhi oleh setiap perusahaan.

Untuk itu, dalam proses pemilihan lokasi perusahaan pengusaha harus mempertimbangkan keputusannya dengan benar agar tidak menimbulkan kerugian dikemudian harinya. Ada dua langkah yang perlu diperhatikan dalam memilih sebuah lokasi usaha yaitu sebagai berikut:

1. Menentukan masyarakat yang akan dituju atau dilayani
2. Memilih lokasi disekitar masyarakat tersebut.

Menurut Alma, B, (2003) untuk menentukan lokasi yang strategis perlu dipertimbangkan hal-hal berikut:

1. Karakteristik demografi konsumen
2. Kondisi ekonomi setempat

3. Keadaan penduduk setempat
4. Persaingan
5. Iklim sosial dan perdagangan

#### 2.2.4 Variabel dan Indikator Lokasi

Lokasi perumahan berhubungan dengan permintaan perumahan. Hal ini ditegaskan oleh penelitian yang dilakukan Elder dan Zumpono, (1991) mengenai kepemilikan lahan, permintaan perumahan dan lokasi permukiman. Metode penelitiannya adalah metode korelasional. Teknik analisis data dengan regresi. Sumber data untuk melakukan estimasi diperoleh dari *the Panel Study of Income Dynamics* (PSID) Michigan University. Sampel terdiri dari rumah tangga dengan anggota keluarga yang bekerja hanya satu orang. Hanya ada satu orang dari satu keluarga yang melakukan pergerakan ke tempat kerja dengan usia kepala keluarga antara 18 sampai dengan 65 tahun. Elder dan Zumpono, (1991) mengungkapkan atribut utama perumahan yang semakin memperoleh kesepakatan di dalam literatur adalah lokasi. Kalangan peneliti berusaha menjelaskan hasil observasi yang menyatakan bahwa di banyak kawasan metropolitan, kalangan rumah tangga dengan pendapatan tinggi cenderung tinggal di luar pusat kota, sementara rumah tangga dengan pendapatan rendah terus bermukim di kota, dekat dengan pusat pekerjaan.

Dalam model keseimbangan ruang yang dikembangkan untuk menjelaskan pola lokasi ini, rumah tangga memiliki cita rasa dan pendapat yang sama. Lokasi optimal rumah tangga didasarkan pada pembobotan biaya perjalanan dan harga lahan. Rumah tangga memilih lokasi tertentu dengan membandingkan elastisitas pendapatan

dari permintaan mereka akan lahan dengan elastisitas pendapatan mereka untuk biaya perjalanan. Kepadatan penduduk bergantung pada tingkat akses. Salah satu tolok ukur tingkat akses yang paling lazim digunakan adalah jarak ke *Central Business District* (CBD), yang menurut model *Bid Rent* (Wheaton, 2001) merupakan tempat terkonsentrasinya hampir semua pekerjaan. Pelebaran daerah pinggiran kota diyakini memiliki kontribusi yang berarti terhadap naiknya pemakaian kendaraan.

Karakterisasi pola-pola transportasi, akan diukur dua dimensi dasar transportasi, jarak tempuh dan pergantian alat angkutan (moda split). Jarak tempuh diukur dengan menentukan jarak tempuh rata-rata per kota madya, dan pergantian alat transportasi dilakukan dengan menggunakan proporsi tempuh melalui alat transportasi mobil. Kedua variabel ini dihitung berdasarkan matriks asal-tujuan mobilitas harian yang diperlukan. Bentuk perkotaan dan variabel sosial ekonomi : (i) Kepadatan Penduduk Netto (KPN); (ii) Jarak ke Pusat (JP), terdiri dari jarak jaringan dari pusat geografis setiap kota ke pusat kota Barcelona (CBD); (iii) Jarak ke sumbu Transportasi (JST), merupakan jarak dari pusat geografis setiap kota ke sumbu transportasi terdekat. Dalam memberi karakterisasi berbagai faktor sosial ekonomi, ada dua indikator yang diberikan yaitu : pendapatan rata-rata rumah tangga dan rasio pekerjaan; (iv) Pendapatan Rata-Rata Rumah Tangga (PRRT) adalah rata-rata pendapatan yang dilaporkan untuk masing-masing kota yang diperoleh dari informasi fiskal; (v) Rasio Pekerjaan (RP), yaitu perbandingan antara jumlah pekerjaan dengan jumlah warga kota. Perbandingan ini pada dasarnya mengacu pada dimensi sektor perekonomian dalam kaitannya dengan warga sebuah kota (Wheaton, 2001). Ada dua kelompok indikator komunitas yang dapat digunakan yaitu : (i) indikator lokal

obyektif yang mengukur kuantitas-kuantitas fisik berwujud misalnya karakteristik-karakteristik sosial ekonomi atau kemajemukan persediaan rumah, (ii) indikator subyektif yang mengukur sikap terhadap berbagai peristiwa, misalnya, sampai seberapa ramahkah anggapan seseorang terhadap adanya tetangga baru (Jhonson, 2007). Oxford, (2006) melakukan penelitian mengenai penilaian lokasi dan pasar rumah perkotaan dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) dan mengemukakan faktor terpenting dalam menentukan harga rumah adalah lokasi.

Atribut perumahan dibagi menjadi atribut struktural dan atribut lokasional. Atribut struktural menjelaskan struktur fisik properti dan kaveling lahan tempatnya berada, sementara atribut lokasional berhubungan dengan lokasi dari properti yang bersangkutan. Atribut lokasi mengkuantifikasikan properti dalam kaitan dengan kawasan perkotaan secara keseluruhan, dan berkaitan dengan suatu bentuk tolok ukur tingkat akses. Biasanya tingkat akses diukur dengan berbagai tolok ukur tingkat akses ke *Central Business District* (CBD). Atribut lokasi pada dasarnya merupakan tolok ukur eksternalitas lokasi. Semua yang berkaitan dengan biaya dikelompokkan sebagai eksternalitas negatif dan memiliki pengaruh yang merugikan terhadap harga rumah, dan semua eksternalitas yang memberikan manfaat dikelompokkan sebagai eksternalitas positif dan memiliki pengaruh positif terhadap harga rumah (Oxford, 2006). Pemilihan Lokasi Perumahan Penentuan lokasi perumahan dapat dilihat dari dua sisi kepentingan yang berbeda, yaitu (i) Kepentingan swasta, yaitu penentuan lokasi dengan sasaran keuntungan yang sebesar-besarnya. Keuntungan diperoleh dari meminimumkan biaya transportasi dan biaya operasi. (ii) Kepentingan umum, yaitu pemilihan lokasi untuk memperoleh kemudahan fasilitas pelayanan umum.

Teori ini dikenal sebagai dasar bagi ‘*The New Urban Economic*’ yang menganalisis penentuan lokasi dan penggunaan tanah dipertanian dengan memasukan unsur waktu didalamnya. Penentuan lokasi ditentukan oleh kemampuan perusahaan yang bersangkutan untuk membayar harga sewa/beli tanah. Teori ini berlaku untuk daerah perkotaan dimana harga tanah dan sewa tanah sangat tinggi sehingga menjadi bagian dari ongkos produksi. Nilai suatu lokasi secara relatif sangat ditentukan oleh posisinya terhadap pusat-pusat kegiatan tertentu. Jadi tinggi rendahnya nilai lokasi ditentukan oleh kedekatannya (*nearness*) terhadap pusat kegiatan. Asumsi dasar yang diberlakukan adalah adanya hubungan jarak dengan nilai sewa, baik dalam bentuk sewa lahan, sewa rumah, ataupun harga jual lahan dan harga jual rumah. Semakin dekat suatu lokasi terhadap pusat kegiatan (kota), semakin tinggi pula nilai sewa ekonominya. Demikian pula sebaliknya, semakin jauh suatu lokasi terhadap pusat kegiatan, semakin kecil pula nilai sewa ekonominya. Teori ini pada prinsipnya menjelaskan adanya hubungan antara jarak dan nilai sewa terutama kaitannya dengan lokasi perumahan. Di lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan, penggunaan lahan yang paling cocok adalah untuk tujuan komersial dan industri ringan. Dilokasi berikutnya, penggunaan lahan yang paling cocok adalah untuk permukiman, karena jaraknya dari pusat kota masih terjangkau.

### **2.2.5 Teori Tentang Lokasi Perumahan**

Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak adalah tingkat aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya

(Tarigan dalam Rahma, 2010). Tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut.

Pemilihan dan penentuan lokasi untuk properti perumahan bagi setiap orang berbeda-beda sesuai dengan pertimbangan masing-masing individunya. Beberapa ahli membuat kesimpulan mengenai pemilihan lokasi properti perumahan sebagai berikut (Richardson dalam Rahma, 2010) :

a. *Filter Down Theory*

Teori ini muncul pada tahun 1920 oleh EW Burgess untuk menerangkan pola pemukiman di Chicago. Menurut EW. Burgess, perkembangan CBD yang pesat membuat pusat kota menjadi tidak menarik (tanah mahal, macet, polusi).

b. Hipotesis Tiebout

Tiebout mengemukakan bahwa seseorang memilih lokasi perumahan kota atau kabupaten yang pajaknya rendah atau pelayanan publiknya bagus.

c. *Trade off Model* oleh Alonso

Secara sederhana diartikan sebagai adanya *trade off* aksesibilitas terhadap ruang yang dipilih rumah tangga sebagai lokasi untuk properti perumahan. Model ini juga mengasumsikan bahwa kota melingkar dengan sebuah pusat tenaga kerja dan transportasi yang tersedia dimana-mana, semua lokasi dipertimbangkan secara homogen kecuali jarak ke pusat kota. Rumah tangga akan bersedia membayar lebih untuk properti dengan lokasi yang lebih dekat dengan CBD karena biaya *commuting* lebih rendah.

d. Ellis

Ellis menekankan pentingnya preferensi lingkungan dan karakteristik sekitar dalam memilih lokasi perumahan 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 Snyder dan Catanese, (1991) ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi perumahan:

- a. Perwilayahan (*zoning*). Peraturan antara lain terkait dengan tipe dan ukuran bangunan, persyaratan ketinggian bangunan, garis sepadan bangunan.
- b. Utilitas (*utilities*). Meliputi ketersediaan dan kondisi saluran pembuangan air hujan, sanitasi, pemasangan gas, listrik, dan telepon.
- c. Faktor-faktor teknis (*technical factor*). Kondisi tanah, topografi, dan drainase, desain dan biaya
- d. Kondisi (*condition*). Ketersediaan di pasar untuk penggunaan yang diusulkan, aksesibilitas, kondisi pesekitaran, dan kondisi lalu lintas.
- e. Estetika (*eisthetics*). Meliputi pemandangan dan bentang alam yang ada.
- f. Komunitas (*community*). Terutama terkait lingkungan termasuk di dalamnya kesehatan dan jasa-jasa yang diselenggarakan pemerintah.
- g. Pelayanan kota (*city service*). Penyediaan pendidikan, layanan kesehatan, dan jasa-jasa yang diselenggarakan pemerintah.
- h. Biaya (*cost*). Biaya dan keterjangkauan penyewa

## **2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

### **2.3.1 Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 Angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh unit satuan rumah susun (sarusun) umum (Pasal 1 Angka 14 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun).

Menurut Permenpera Nomor 27 Tahun 2012 yang dimaksud dengan masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah dan memiliki penghasilan paling banyak Rp 3.500.000 per bulan.

### **2.3.2 Klasifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Menurut Asian Development Bank (ADB) MBR adalah masyarakat yang tidak memiliki akses dalam proses menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka. Secara sosial mereka tersingkir dari institusi masyarakat. Secara ekonomi terlihat dari rendahnya kualitas sumber daya manusia sehingga menyebabkan rendahnya tingkat penghasilan mereka. Secara budaya dan tata nilai mereka terperangkap dalam etos kerja yang rendah, pola pikir pendek. Serta akses mereka terhadap fasilitas lingkungan yang sangat rendah. Menurut permenpera No.

5/PERMEN/M/2007 MBR adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah dua juta lima ratus ribu rupiah per bulan.

**Tabel 2.1 Klasifikasi MBR**

<b>Kelompok Sasaran</b>	<b>Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)</b>
I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} < 1.700.000$
III	$\text{Penghasilan} < 1.000.000$

Sumber: Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007

Sekarang kita lihat dari masing-masing kelompok; kelompok 1 dan 2 adalah mereka yang berada pada kelompok sektor formal, berada pada instansi maupun dilingkungan industry, sebagian besar mereka adalah pegawai dan karyawan, terus bagaimana dengan kelompok yang ke-3 yang berada pada golongan yang berada pada sektor informal, sebagian besar mereka adalah, tukang ojek, tukang baso, tukang asongan dan lain-lain.

Kelompok ke-3 ini yang kemudian belum tersentuh oleh tujuan dari pengadaan rumah, walaupun kelompok ke-1 dan 2 juga belum seutuhnya terpenuhi, bukan karena mereka tidak menginginkan perumahan, namun lebih karena persoalan pihak-pihak yang masih ragu memberikannya kepada mereka. Hal tersebut juga disebabkan karena persyaratan pembiayaan yang cukup sulit.

Jika dilihat dari tabel diatas maka untuk kelompok sasaran III dengan penghasilan perbulan 1.000.000 ini tidak akan mungkin untuk membeli sebuah perumahan yang disediakan oleh pemerintah yang disebabkan adanya faktor-faktor lain yang menyangkut pengeluaran untuk kebutuhan lainnya.

Pertambahan penduduk daerah perkotaan mengakibatkan kebutuhan sarana dan pasarana perkotaan semakin meningkat terutama kebutuhan perumahan. Mengingat pengadaan perumahan daerah perkotaan sangat terbatas, masalah pemenuhan kebutuhan perumahan sampai saat ini masih sulit dipecahkan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di lain pihak, kebutuhan perumahan daerah perkotaan selalu meningkat dengan pesat (Panudju, 2009).

Manakala kita bicara tentang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, potret yang terbayang dan muncul di benak kepala biasanya adalah perumahan yang padat, kacau balau tidak teratur, kotor, merusak atau ‘menodai’ citra kota (Budihardjo, 1987). Menurut Sumarwanto, (2014) potret masyarakat berpenghasilan rendah ini tercermin dari kondisi sosial ekonomi dalam kehidupannya dan ditunjukkan dengan kondisi perumahan masyarakat diberbagai wilayah. Baik di pedesaan maupun di perkotaan masih dalam kondisi yang tidak layak. Di pedesaan banyak dijumpai rumah penduduk berdinding kayu, beratap daun dan berlantai tanah. Ketidaklayakan rumah mereka juga terlihat dari kondisi prasarana, sarana dan utilitas yang masih belum memadai bagi kelangsungan hidup mereka. Khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan miskin yang menghuni perumahan dan tempat-tempat yang tidak layak, mereka hidup dengan keterpaksaan di kampung-kampung kumuh, di kolong-kolong jembatan, pinggiran rel kereta api, bantaran sungai, pasar, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya yang tidak memenuhi persyaratan kesehatan, kenyamanan, dan keselamatan hidupnya.

Lebih lanjut Turner, (1968) dalam Hutapea, (2012) menyatakan bahwa terdapat kaitan antara kondisi ekonomi dengan tingkat prioritas kebutuhan perumahan

pada setiap manusia. Bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah, terdapat 3 tingkat prioritas kebutuhan perumahan yaitu :

1. Faktor jarak menjadi prioritas utama
2. Faktor status lahan dan rumah menjadi prioritas kedua
3. Faktor bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas ketiga

Menurut Wijaya dalam Budihardjo (2009) pembangunan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah bukan merupakan usaha yang terisolisir. Karena, pembangunan tersebut mempunyai *multiplier effect* yang besar, baik peningkatan industri dan jasa kota maupun penyediaan lapangan kerja baru. Dalam pembangunannya, usaha-usaha baru yang bersifat mendasar perlu dipikirkan untuk memberi landasan kerja yang mantap. Pertama, nilai dan sikap masyarakat terhadap permukiman dan perumahan perlu ditinjau. Rumah harus dibangun sekali dan baik untuk selamanya tidak merupakan kebutuhan pokok yang mendesak, di samping tidak sesuai dengan realita kemampuan masyarakat. Permukiman merupakan kepentingan bersama semua anggota masyarakat, bukan hanya Pemerintah. Pemerintah hanya membantu mempermudah masyarakat memelihara permukimannya di kota. Pemerintah perlu memikirkan untuk memberi pembinaan dan penerangan yang luas tentang peranan masyarakat dalam pembinaan lingkungan; antara lain pembuangan sampah dan penghematan pengeluaran konsumsi rumah tangga untuk membeli dan memiliki tempat tinggal yang layak.

Kedua, untuk membuat permukiman baru yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan beberapa kombinasi dan kebijaksanaan untuk di satu pihak menekan biaya dan di lain pihak meningkatkan daya beli masyarakat

berpenghasilan rendah. Harga tanah semakin tinggi di daerah yang mendekati pusat kota, maka perkampungan yang dekat pusat kota tetapi yang parah keadaan perumahannya diremajakan dengan pembanguna *flat* bertingkat 4 atau maksimum 6 dengan tangga kaki.

Menurut Panudju, (2009) dalam menentukan prioritas kebutuhan rumah, masyarakat golongan berpenghasilan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa kesempatan kerja yang dapat menopang kebutuhan sehari-hari, sulit bagi mereka untuk dapat mempertahankan hidupnya. Status pemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas rumah menjadi prioritas terakhir. Yang terpenting bagi mereka adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Begitu juga Santoso, (2002) dalam Kurniasih, (2007) yang mengungkapkan bahwa rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah : (Hutapea, 2012)

1. dekat dengan tempat kerja atau di tempat yang berpeluang untuk mendapatkan pekerjaan, minimal pekerjaan di sektor informal
2. kualitas fisik rumah dan lingkungan, tidak penting sejauh masih dapat menyelenggarakan kehidupan
3. hak-hak penguasaan khususnya hak milik atas tanah dan bangunan, tidak penting. Yang penting adalah tidak diusir atau digusur, sesuai dengan cara berpikir mereka bahwa rumah adalah sebuah fasilitas

### 2.3.3 Karakteristik Penentuan Lokasi Perumahan MBR

Secara umum, Panudju, (1999) menjelaskan bahwa terdapat dua aspek yang mempengaruhi pengadaan perumahan terjangkau di kawasan perkotaan,

1. Aspek kebijaksanaan, menyangkut pembuatan kebijaksanaan pemerintah, undang undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang perumahan, dan
2. Aspek pelaksanaan atau kegiatan-kegiatan yang bersifat mikro yang menyangkut :
  - a. organisasi pelaksanaan,
  - b. pendanaan,
  - c. pengadaan kaveling dan prasarana, serta
  - d. pembangunan fisik rumah.

Istikhomah dan Manaf, (2016) pada penelitiannya lebih spesifik membahas mengenai perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), menetapkan kriteria antara lain:

1. sesuai tata ruang,
2. harga lahan murah,
3. dekat dengan tempat kerja,
4. bebas bencana alam,
5. dekat dengan jalan utama,
6. terjangkau oleh transportasi,
7. dekat dengan fasilitas, dan
8. bukan lahan perbukitan.

Penentuan lokasi harus diperhatikan oleh para pelaku pembangunan perumahan karena tidak akan lepas dari tanggung jawab lingkungan sekitarnya, dengan melihat bahwa tidak akan merugikan lingkungan sekitarnya dan melakukan kerusakan. Islam merupakan agama yang mengatur semua aspek di muka bumi dan salah satunya adalah bagaimana manusia melindungi dan menjaga lingkungan, serta tidak merusaknya. Hal ini merupakan salah satu ajaran islam, yakni melarang melakukan kerusakan lingkungan, seperti tertulis dalam Al-Qur'an Surat Al-A'raf ayat 56 Allah berfirman.

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

**Artinya :** “Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.” (Q.S A'raf: 56)

#### 2.4 Penggunaan Lahan

Menurut Cooke, (2003), lahan merupakan keseluruhan kemampuan muka daratan beserta segala gejala di bawah permukaannya yang bersangkutan paut dengan pemanfaatannya bagi manusia. Pengertian lahan/tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya termasuk bagian tubuh bumi yang dibawahnya dan bagian ruang diatasnya sesuai dengan tujuan penggunaannya. (Harsono dalam Soemadi, 2009). Sedangkan pengertian lahan

menurut kamus tata ruang, lahan adalah tanah/lahan terbuka yang dihubungkan dengan arti atau fungsi sosio-ekonominya bagi masyarakat yang dapat berupa tanah/lahan terbuka, tanah/lahan garapan maupun tanah/lahan yang belum diolah atau diusahakan. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa lahan merupakan suatu bentang alam, sebagai tempat dimana seluruh makhluk hidup berada dan melangsungkan kehidupannya dengan memanfaatkan lahan itu sendiri. Sedangkan penggunaan lahan adalah suatu aktivitas manusia pada lahan yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan (Soegino, 2007). Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 2008). Jayadinata mengatakan bahwa penggunaan lahan adalah wujud atau bentuk usaha kegiatan pemanfaatan suatu bidang tanah pada satu waktu.

Menurut Arsyad, (2005) penggunaan lahan dibedakan ke dalam dua kelompok, yaitu penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan non pertanian. Penggunaan lahan pertanian dibedakan berdasarkan atas penyediaan air dan komoditas yang diusahakan seperti penggunaan lahan tegalan, kebun kopi, kebun karet, padang rumput, sawah, hutan lindung, hutan produksi, padang alang-alang, dan lain sebagainya. Penggunaan lahan non pertanian dibagi berdasarkan atas penggunaan kota dan desa (permukiman), industri, rekreasi, dan pertambangan. Hampir setiap aktivitas manusia melibatkan penggunaan lahan dan karena jumlah aktivitas manusia bertambah dengan cepat, maka lahan menjadi sumber yang langka. Keputusan untuk mengubah pola penggunaan lahan mungkin memberikan keuntungan atau kerugian yang besar, baik ditinjau dari pengertian ekonomis, maupun terhadap perubahan

lingkungan. Dengan demikian, membuat keputusan tentang penggunaan lahan merupakan aktivitas politik, dan sangat dipengaruhi keadaan sosial dan ekonomi (Sitorus, 2004).

Penggunaan lahan berkaitan dengan aktivitas manusia yang secara langsung berhubungan dengan lahan, dimana terjadi penggunaan dan pemanfaatan lahan dan sumber daya yang ada serta menyebabkan dampak pada lahan. Produksi tanaman, tanaman kehutanan, pemukiman perumahan adalah bentuk dari penggunaan lahan. (Baja, 2012)

## **2.5 Sistem Informasi Geografis (SIG)**

Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah suatu kemajuan dalam teknologi komputer dan geografi. SIG mampu berkembang dari alat pemetaan otomatis dan manajemen data menjadi penanganan spasial dan teknologi analisis (Weng, 2010). Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah suatu sistem pengolahan data yang berbasis komputer (*digital*) yang memiliki referensi geografis. Dalam Sistem Informasi Geografis (SIG) terdapat dua jenis data yaitu data vektor, dan data raster. Data raster adalah data yang disimpan dalam bentuk kotak segi empat (*grid*)/sel sehingga terbentuk suatu ruang yang teratur. Data vektor adalah data yang direkam dalam bentuk koordinat titik yang menampilkan, menempatkan dan menyimpan data spasial dengan menggunakan titik, garis atau area (Putra, 2019).

Berdasarkan pengertian tersebut, bahwa Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah suatu teknologi komputer yang memiliki referensi geografis digunakan untuk mengolah data spasial.

## 2.6 Penginderaan Jauh

Penginderaan jauh merupakan ilmu dan seni dalam memperoleh informasi mengenai suatu obyek, area, atau fenomena melalui analisis data yang diperoleh dengan alat tanpa suatu kontak langsung (Lillesand dkk, 2008). Sehingga teknologi penginderaan jauh ini dapat digunakan untuk memperoleh serta menganalisis wilayah pertambangan tanpa harus bersinggungan langsung dengan objek atau wilayah yang dikaji.

Menurut Baja, (2012) dalam pengertian sederhana, setiap manusia secara aktif terlibat dalam penginderaan jauh sepanjang waktu. Ketika kita melihat layar monitor computer, maka secara aktif kita sedang terlibat dalam suatu aktivitas penginderaan jauh. Penginderaan jauh berkaitan dengan deteksi dan pengukuran fenomena dengan perangkat sensitif terhadap energi elektromagnetik (tanpa sentuhan langsung ke objek tersebut), seperti :

- Cahaya (kamera dan *scanner*)
- Panas (*thermal scanner*)
- Gelombang mikro dan radio (radar)

## 2.7 Landasan Teori

Dari hasil yang dijelaskan pada teori-teori di atas, kemudian akan dirangkum dalam suatu ringkasan berbentuk tabel dengan tujuan agar memberikan kemudahan dalam menentukan landasan teori penelitian. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.2 berikut ini.

**Tabel 2.2 Landasan Teori**

No	Landasan Teori	Keterangan	Sumber
1	Mayor	Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak adalah tingkat aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya	Tarigan dalam Rahma, (2010)
2		Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan kriteria antara lain: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sesuai tata ruang,</li> <li>2. harga lahan murah,</li> <li>3. dekat dengan tempat kerja,</li> <li>4. bebas bencana alam,</li> <li>5. dekat dengan jalan utama,</li> <li>6. terjangkau oleh transportasi,</li> <li>7. dekat dengan fasilitas, dan</li> <li>8. bukan lahan perbukitan.</li> </ol>	Istikhomah dan Manaf, (2016)
3	Minor	Bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah, terdapat 3 tingkat prioritas kebutuhan perumahan yaitu : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor jarak menjadi prioritas utama</li> <li>2. Faktor status lahan dan rumah menjadi prioritas kedua</li> <li>3. Faktor bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas ketiga</li> </ol>	Turner (1968)
4		Bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah, faktor jarak antara lokasi rumah dengan tempat kerja menempati prioritas utama, ternyata hanya berlaku pada daerah penelitian yang letaknya di daerah yang dekat pusat kegiatan.	Turner (1972)

Sumber : Hasil Analisis, 2021

## 2.8 Studi Terdahulu

Penelitian tentang kajian lokasi potensial pengembangan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di kota pekanbaru bukanlah penelitian pertama yang dilakukan, namun sejumlah penelitian tentang lokasi potensial pengembangan perumahan yang sudah ada sebelumnya dilakukan oleh para peneliti terdahulu.

Abdurahman dan Rudiarto (2017) melakukan penelitian berupa Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau di Kota Semarang. Permasalahan dari penelitian ini adalah kawasan perkotaan sangat identic dengan permasalahan hunian khususnya penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pada proses pengadaan perumahan terjangkau terdapat beberapa aspek yang perlu dilakukan, diantaranya adalah lokasi perumahan yang akan menentukan biaya penyediaan rumah dan akhirnya akan menentukan harga rumah. Variabel pada penelitian ini terdiri dari keterjangkauan terhadap sarana dan prasarana, kemampuan fisik lahan dalam mendukung aktivitas perumahan, dan keterjangkauan harga lahan. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini ialah metode deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian ini adalah lahan pengembangan perumahan terjangkau yang sesuai dengan Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Semarang terdistribusi 58 kelurahan, dengan lokasi lahan terluas berada pada Kelurahan Tugurejo Kecamatan Tugu seluas 3.461.239,65 m<sup>2</sup> dan Kelurahan Pesantren Kecamatan Mijen seluas 1.223.528.36 m<sup>2</sup>.

Haidir dan Rudiarto (2019) melakukan penelitian berupa Lahan Potensial Permukiman di Kota Semarang. Permasalahan dari penelitian ini adalah pertambahan dan penyebaran penduduk antar wilayah selalu mempunyai pengaruh terhadap permukiman, dimana untuk permukiman penduduk memerlukan lahan sedangkan lahan di perkotaan memiliki banyak kegiatan dan ketersediaannya terbatas. Keterbatasan lahan potensial permukiman tersebut sangat mempengaruhi arah penduduk dalam mencari tempat untuk bermukim. Variabel pada penelitian ini terdiri dari kesesuaian lahan permukiman, lahan potensial, daya dukung permukiman, distribusi penduduk. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini ialah metode pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian ini adalah lahan potensial di Kota Semarang yaitu seluas 7006 Ha atau sekitar 17,98% dari luas total Kota Semarang yang terbagi menjadi tiga kelas antara lain; cukup potensial (potensial 3), potensial (potensial 2), dan sangat potensial (potensial 1). Lahan potensial tersebut sebagian besarnya berada di daerah pinggiran Kota Semarang dan menjadi lokasi untuk arahan pendistribusian penduduk. Kecamatan yang tidak memiliki lahan potensial sebagian besar kecamatan berada dipusat kota.

Putra dan Manaf (2014) melakukan penelitian berupa Perencanaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang. Permasalahan dalam penelitian ini adalah masih banyak masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum mendapat dukungan Pemerintah dalam memperoleh rumah sehingga harus memenuhinya secara swadaya. Padahal perumahan swadaya sangat identik dengan Permukiman Kumuh. Namun permasalahannya tidak hanya sebatas kelayakan rumah secara fisik, namun juga terkait dengan permasalahan

lingkungan seperti polusi, pencemaran, kesalahan lokasi perumukiman, sampai terkait dengan bencana alam. Selain itu, legalitas bangunan dan kepemilikan lahan juga harus menjadi hal yang dipertimbangkan dalam pengadaan perumahan. Variabel dalam penelitian ini terdiri dari Karakteristik MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dan Perencanaan perumahan baru dalam lingkungan siap bangun (LISIBA). Metode penelitian yang digunakan didalam penelitian ini ialah metode kuantitatif. Hasil dari penelitian ini adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) cenderung memilih lokasi untuk bermukim dengan alasan ekonomi yaitu lokasi rumah yang dekat dengan lokasi bekerja mereka, hal ini dapat dilihat dari lokasi dan tempat bekerja responden yang tidak terlalu jauh dan masih berada dalam 1 Kecamatan. Salah satu strategi dalam menurunkan harga rumah adalah adanya subsidi silang oleh masyarakat menengah keatas. Dengan sedikit menaikkan harga jual lahan rumah untuk kelas rumah menengah keatas mampu mendapatkan laba sebesar Rp. 13.760.245. laba ini dapat digunakan untuk membangun fasilitas yang dibutuhkan sesuai rencana.

Hutapea dan Suwandono (2014) melakukan penelitian berupa Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik. Permasalahan dalam penelitian ini adalah tingginya intensitas pembangunan, jumlah penduduk yang terus meningkat, harga rumah di pasar sangat mahal dan tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat diperbaharui membuat MBR sulit menjangkau rumah yang layak huni dan murah. Variabel dalam penelitian ini terdiri dari karakteristik MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), Potensi dan Peluang Pengadaan Tanah, dan Kebutuhan

Ruang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode kualitatif dan metode kuantitatif. Hasil dari penelitian ini adalah dari 100% kuesioner yang disebar, sebanyak 49% masyarakat bekerja pada sektor informal dan sebanyak 50% penghasilan KK sebesar Rp. 1.000.001 – Rp. 2.000.000/bulan. Dengan kemampuan seperti itu, sebanyak 52% masyarakat berpenghasilan rendah mampu menyewa hunian seharga Rp. 200.001 – Rp.300.000/bulannya. Hal ini dapat dikarenakan tidak tersedia rumah yang sesuai dengan kemampuan daya belinya di pasaran. Untuk menampung perencanaan LISIBA sebanyak 1000, maka kebutuhan ruang perencanaan seluas 140.104 m<sup>2</sup> dan sudah dapat menampung aktivitas sesuai standar.

Asteriani (2010) melakukan penelitian berupa Preferensi Penghuni Perumahan Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah fenomena yang terlihat saat ini di Kota Pekanbaru yakni masih banyaknya pembangunan perumahan yang telah siap namun belum digunakan, tetapi investor terus saja melakukan investasi dalam pembangunan perumahan. Kondisi ini menimbulkan kekhawatiran bahwa perumahan-perumahan tersebut akan memonopoli lahan terbangun, selain itu juga menjadikan tanah berkembang menjadi komoditi perdagangan dan sarana investasi. Hal ini jika tidak disikapi dengan baik oleh pemerintah daerah kota Pekanbaru sejak saat ini, dikhawatirkan akan terjadi inefisiensi lahan dan akan menimbulkan masalah dalam penataan tata ruang di Kota Pekanbaru. Variabel dalam penelitian ini terdiri dari preferensi penghuni perumahan terhadap faktor pemilihan lokasi perumahan dan faktor faktor . Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode analisis kuantitatif. Hasil dari penelitian ini adalah semua kajian tentang faktor-faktor pemilihan lokasi yang perumahan

terdapat pada landasan teori merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh penghuni perumahan, namun tidak semua sub faktor yang terkandung dalam setiap faktor tersebut dianggap menentukan. Dalam menilai faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan, pada umumnya terjadi persamaan preferensi diantara para penghuni perumahan. Hampir semua sub faktor yang dianggap menentukan, terjadi persamaan preferensi di antara para penghuni perumahan.

Fanny, Firdaus, dan Muliana (2020) melakukan penelitian berupa Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya). Permasalahan dalam penelitian ini adalah pembangunan Perumahan yang dikembangkan adalah rumah tipe 36 diperuntukkan bagi kelompok sasaran masyarakat yang penghasilan tetap atau tidak tetap yang berpenghasilan rendah. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, ditemukan ketidaksinkronan dengan tujuan yang ditetapkan. Sebagai contoh adanya temuan rumah bersubsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang yang hampir 30% unit tidak dimiliki oleh kelompok sasaran, 9% unit berstatus hak milik namun tidak dihuni, dan 6% dijadikan barang investasi [5]. Fakta ini menunjukkan adanya penyimpangan dalam pelaksanaan program, sehingga evaluasi terhadap efektifitas kebijakan sangat diperlukan sebagai upaya untuk menjamin pelaksanaan program tepat sasaran. Variabel dalam penelitian ini terdiri dari peran pemerintah, mekanisme program, dan produk perumahan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode analisis kualitatif dan kuantitatif. Hasil dari penelitian ini adalah didapat pada masing-masing instrumen variabel efektivitas dengan subvariabel mekanisme pembiayaan, keterjangkauan, standar fisik dan tingkat hunian

menunjukkan hasil efektif pada tingkat efektivitas 80 persen. Namun masih ditemukan jumlah kecil penghuni telah pernah memiliki dan telah pernah mendapatkan subsidi perumahan sebelumnya.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

Tabel 2.3 Studi Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Permasalahan	Variabel	Metode Penelitian	Hasil
Hajar Annisa Abdurahman, Iwan Rudiarto (2017) Jurnal Departemen Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol. 5 No. 2 Hal 104-111, 12 November 2017, Universitas Diponegoro	Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau Di Kota Semarang.	Kawasan perkotaan sangat identik dengan permasalahan hunian, khususnya penyediaan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pada proses pengadaan perumahan terjangkau terdapat beberapa aspek yang perlu dilakukan, diantaranya adalah lokasi perumahan yang akan menentukan biaya penyediaan rumah dan pada akhirnya akan menentukan harga rumah.	a. keterjangkauan terhadap sarana dan prasarana b. kemampuan fisik lahan dalam mendukung aktivitas perumahan c. keterjangkauan harga lahan	Metode deskriptif kuantitatif	Lahan pengembangan perumahan terjangkau yang sesuai dengan Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Semarang terdistribusi pada 58 kelurahan, dengan lokasi lahan terluas berada pada Kelurahan Tugurejo Kecamatan Tugu seluas 3.461.239,65 m <sup>2</sup> dan Kelurahan Pesantren Kecamatan Mijen seluas 1.223.528,36 m <sup>2</sup> .
Hala Haidir, Iwan Rudiarto (2019) Jurnal Departemen Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Vol. 21 No. 4 Hal 575-588, Novemer 2019, Universitas Diponegoro	Lahan Potensial Permukiman Di Kota Semarang	Pertambahan dan penyebaran pendudukan antar wilayah selalu mempunyai pengaruh terhadap permukiman, dimana untuk permukiman penduduk memerlukan lahan sedangkan lahan di	a. Kesesuaian lahan permukiman b. Lahan potensial c. Daya dukung permukiman d. Distribusi penduduk	Metode pendekatan kuantitatif	Luas lahan potensial di Kota Semarang yaitu seluas 7.006 Ha atau sekitar 17,98% dari luas total Kota Semarang yang terbagi menjadi tiga kelas antara lain; cukup potensial (potensial 3), potensial (potensial 2)

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Permasalahan	Variabel	Metode Penelitian	Hasil
		<p>perkotaan memiliki banyak kegiatan dan ketersediaannya terbatas. Keterbatasan lahan potensial permukiman tersebut sangat mempengaruhi arah penduduk dalam mencari tempat untuk bermukim.</p>			<p>dan sangat potensial (potensi 1). Lahan potensial tersebut sebagian besarnya berada di daerah pinggiran Kota Semarang dan menjadi lokasi untuk arahan pendistribusian penduduk. Kecamatan yang tidak memiliki lahan potensial sebagian besar kecamatan berada dipusat kota.</p>
<p>Akbar Satio Putra, Asnawi Manaf (2014) Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol. 3 No. 4 Hal 719-728, Universitas Diponegoro</p>	<p>Perencanaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanikkota Semarang</p>	<p>Masih banyak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum mendapat dukungan Pemerintah dalam memperoleh Rumah sehingga harus memenuhinya secara swadaya. Padahal Perumahan Swadaya sangat identik dengan Permukiman Kumuh. Namun permasalahannya tidak</p>	<p>a. Karakteristik MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) b. Perencanaan Perumahan baru dalam lingkup Lingkungan Siap Bangun (LISIBA)</p>	<p>Metode kuantitatif</p>	<p>Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) cenderung memilih lokasi untuk Bermukim dengan alasan ekonomi yaitu lokasi rumah yang dekat dengan lokasi bekerja mereka, hal ini dapat dilihat dari lokasi dan tempat bekerja Responden yang tidak terlalu jauh dan masih berada dalam 1 kecamatan. Salah satu</p>

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Permasalahan	Variabel	Metode Penelitian	Hasil
		<p>hanya sebatas kelayakan rumah secara fisik, namun juga terkait dengan permasalahan lingkungan seperti polusi, pencemaran, kesalahan lokasi permukiman, sampai terkait dengan bencana alam. Selain itu, legalitas bangunan dan kepemilikan lahan juga harus menjadi hal yang dipertimbangkan dalam pengadaan perumahan.</p>			<p>strategi dalam menurunkan harga rumah adalah adanya Subsidi Silang oleh Masyarakat Menengah keatas. Dengan sedikit Menaikkan harga jual lahan Rumah untuk Kelas menengah keatas mampu mendapatkan laba sebesar Rp.13.760.245. laba ini dapat digunakan untuk membangun Fasilitas yang dibutuhkan sesuai dengan rencana.</p>
<p>Handayani Hutapea, Djoko Suwandono (2014) Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol. 2 No.4 Hal 371-380, Universitas Diponegoro</p>	<p>Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru Dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik</p>	<p>Tingginya intensitas pembangunan, jumlah penduduk yang terus meningkat, harga rumah di pasar sangat mahal dan tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat diperbaharui membuat MBR sulit menjangkau rumah yang layak huni dan murah.</p>	<p>a. Karakteristik MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) b. Potensi dan Peluang Pengadaan Tanah c. Kebutuhan Ruang</p>	<p>Metode kualitatif dan metode kuantitatif</p>	<p>Dari 100% kuesioner yang disebar, sebanyak 49% masyarakat bekerja pada sektor informal dan sebanyak 50% penghasilan KK sebesar Rp. 1.000.001 – Rp. 2.000.000/bulan. Dengan kemampuan finansial seperti itu , sebanyak 52% masyarakat berpenghasilan rendah mampu menyewa hunian seharga Rp. 200.001 –</p>

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Permasalahan	Variabel	Metode Penelitian	Hasil
					Rp. 300.000/bulannya. Hal ini dapat terjadi dikarenakan tidak tersedia rumah yang sesuai dengan kemampuan daya belinya di pasaran. Untuk menampung perencanaan LISIBA sebanyak 1000, maka kebutuhan ruang perencanaan seluas 140.104 m <sup>2</sup> dan sudah dapat menampung aktivitas sesuai standar.
Febby Asteriani (2010) Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol. 12 No. 1 Hal. 77-91 Universitas Islam Riau	Preferensi Penghuni Perumahan di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan	Fenomena yang terlihat saat ini di kota Pekanbaru yakni Masih banyaknya pembangunan perumahan yang telah siap namun belum digunakan, tetapi investor terus saja melakukan investasi dalam pembangunan perumahan. Kondisi ini menimbulkan kekhawatiran bahwa perumahan-perumahan	a. Preferensi penghuni perumahan terhadap faktor pemilihan lokasi perumahan b. Faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan	Metode analisis kuantitatif	Semua kajian tentang faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan yang terdapat pada landasan teori merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh penghuni perumahan, namun tidak semua sub faktor yang terkandung dalam setiap faktor tersebut dianggap menentukan. Dalam menilai faktor-faktor pemilihan lokasi

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Permasalahan	Variabel	Metode Penelitian	Hasil
		tersebut akan memonopoli lahan terbangun, selain itu juga menjadikan tanah berkembang menjadi komoditi perdagangan dan sarana investasi. Hal ini jika tidak disikapi dengan baik oleh pemerintah daerah kota Pekanbaru sejak saat ini, dikhawatirkan akan terjadi inefisiensi lahan dan akan menimbulkan masalah dalam penataan tata ruang di kota Pekanbaru.			perumahan, pada umumnya terjadi persamaan preferensi diantara para penghuni perumahan. Hampir semua sub faktor yang dianggap menentukan dan sub faktor yang dianggap tidak menentukan, terjadi persamaan preferensi di antara para penghuni perumahan.
Septia Fanny, Firdaus, dan Rona Muliana (2020) Jurnal Perencanaan Wilayah & Kota, Vol. 20 No. 2 Hal. 101-109 Universitas Islam Riau	Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya)	Pembangunan Perumahan yang dikembangkan adalah rumah tipe 36 diperuntukkan bagi kelompok sasaran masyarakat yang penghasilan tetap atau tidak tetap yang berpenghasilan rendah. Akan tetapi dalam pelaksanaannya,	a. Peran pemerintah b. Mekanisme program c. Produk perumahan	Metode analisis kualitatif dan kuantitatif	Berdasarkan hasil penelitian didapat pada masing-masing instrumen variabel efektivitas dengan subvariabel mekanisme pembiayaan, keterjangkauan, standar fisik dan tingkat hunian menunjukkan hasil efektif pada tingkat efektivitas 80 persen.

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Permasalahan	Variabel	Metode Penelitian	Hasil
		<p>ditemukan ketidaksinkronan dengan tujuan yang ditetapkan. Sebagai contoh adanya temuan rumah bersubsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang yang hampir 30% unit tidak dimiliki oleh kelompok sasaran, 9% unit berstatus hak milik namun tidak dihuni, dan 6% dijadikan barang investasi. Fakta ini menunjukkan adanya penyimpangan dalam pelaksanaan program, sehingga evaluasi terhadap efektifitas kebijakan sangat diperlukan sebagai upaya untuk menjamin pelaksanaan program tepat sasaran.</p>			<p>Namun masih ditemukan jumlah kecil penghuni telah pernah memiliki dan telah pernah mendapatkan subsidi perumahan sebelumnya.</p>

Sumber : Hasil Analisis, 2020

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian yang berjudul “**Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tampan)**” ini menggunakan proses penelitian *mix method* dengan teknik analisis deskriptif kualitatif dan analisis skoring. Menurut Sugiono, (2019) Penelitian *mix method* adalah metode penelitian dengan mengkombinasikan antara dua metode penelitian sekaligus, kualitatif dan kuantitatif dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga akan diperoleh data yang lebih komprehensif, valid, reliabel, dan objektif. Pendekatan *mix method* diperlukan untuk menjawab sasaran pertama yang telah dirangkum, sasaran pertama dapat dijawab melalui metode kualitatif dan sasaran kedua dapat dijawab melalui metode kuantitatif.

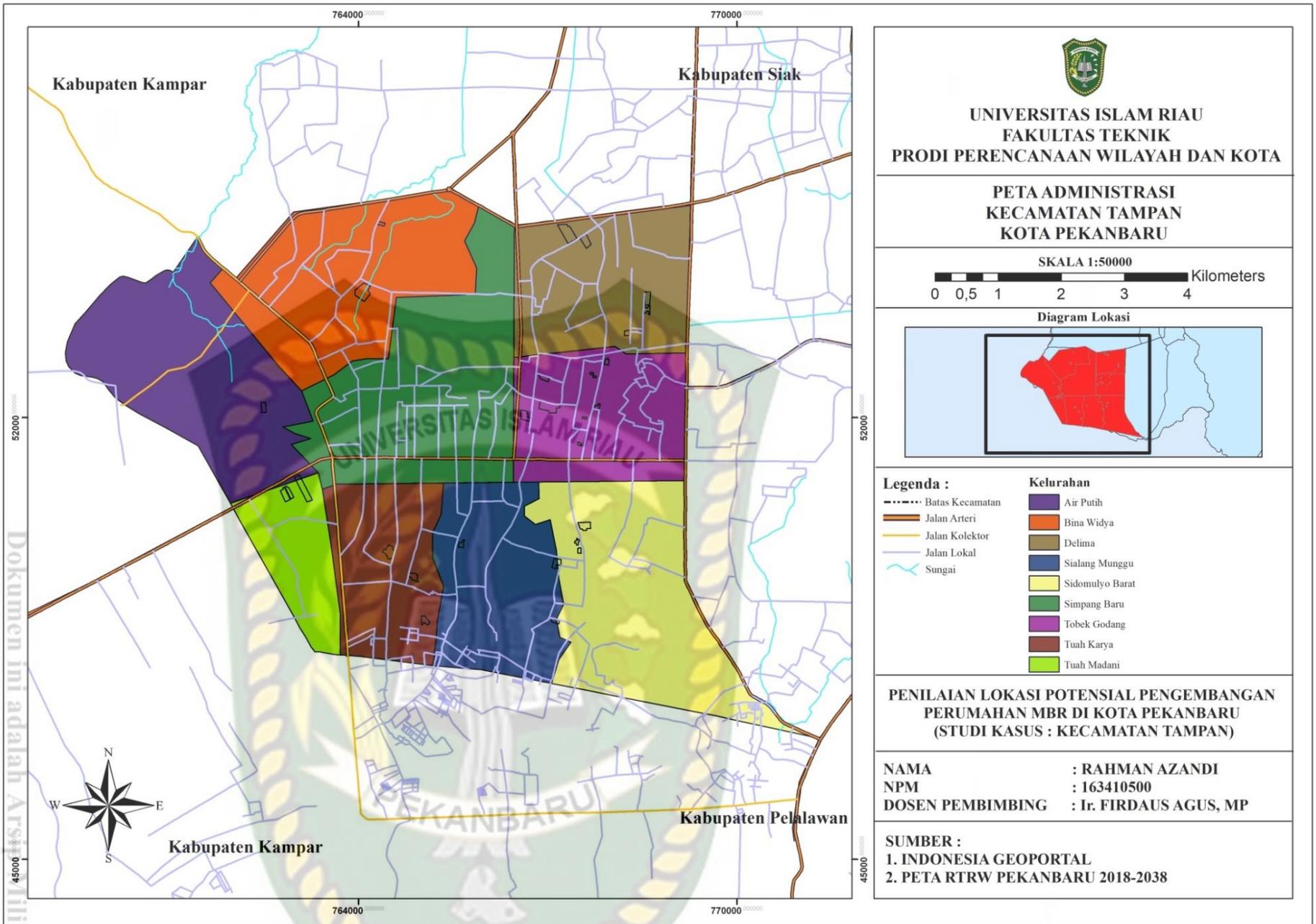
Metode kuantitatif digunakan untuk sasaran dua digunakan untuk menilai lokasi potensial untuk pengembangan perumahan MBR dengan melakukan perhitungan klasifikasi lokasi potensial perumahan dan permukiman menggunakan rumus umum dengan analisis skoring. Sementara pada sasaran satu metode deskriptif kualitatif digunakan memberikan gambaran dan mengidentifikasi kondisi wilayah studi dan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik suatu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel lain.

## 3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

### 3.2.1 Lokasi Penelitian

Kecamatan Tampan adalah salah satu kecamatan di wilayah Kota Pekanbaru, terdiri atas 131 RW dan 574 RT serta jumlah kelurahan sebanyak 9 kelurahan yaitu Kelurahan Delima, Kelurahan Tuah Karya, Kelurahan Simpang Baru, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kelurahan Air Putih, Kelurahan Tuah Madani, Kelurahan Bina Widya, Kelurahan Sialang Munggu, dan Kelurahan Tobek Godang yang menjadi studi kasus penelitian ini Kecamatan Tampan, dipilih karena Kecamatan ini terdapat lahan potensial untuk pengembangan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Berikut ini adalah peta administrasi Kecamatan Tampan pada gambar 3.1.





**Gambar 3.1 Peta Administrasi Kecamatan Tampan**

### 3.2.2 Waktu Penelitian

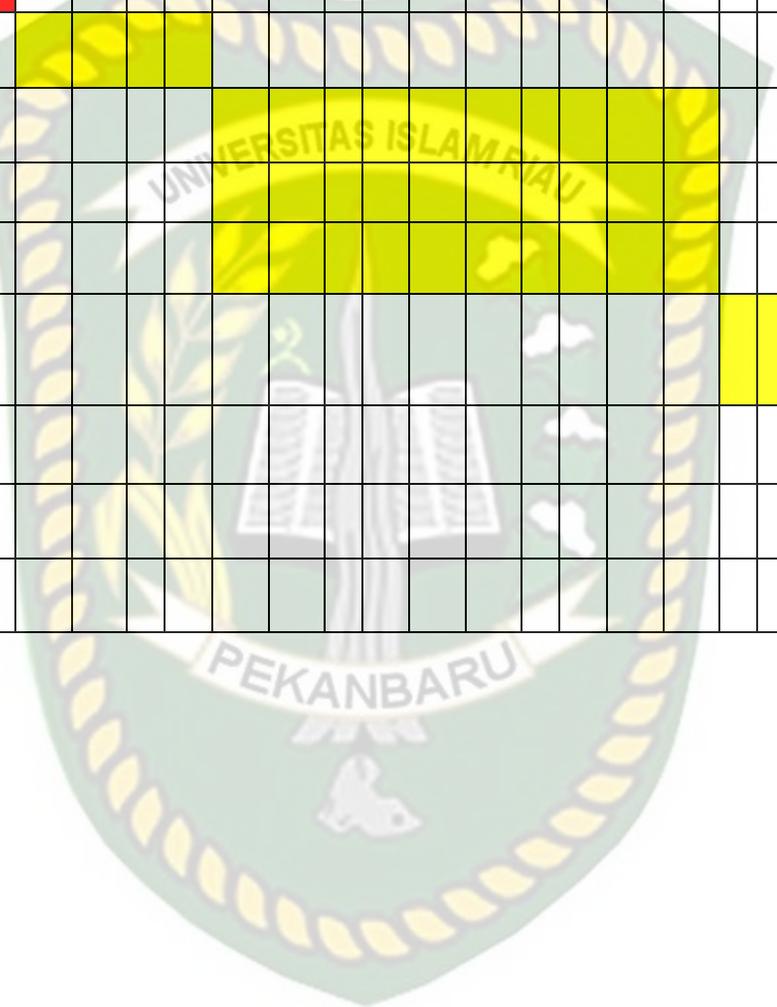
Waktu pelaksanaan penelitian ini adalah sekitar  $\pm$  6 bulan, dimulai pada bulan November hingga bulan Juni. Waktu  $\pm$  6 bulan dirasa cukup bagi peneliti untuk menyelesaikan penelitian untuk pengerjaan proposal, pengumpulan data primer dan sekunder yang dibutuhkan, dan analisis data primer dan sekunder. Untuk lebih detailnya dapat dilihat pada tabel 3.1 berikut ini :



Tabel 3.1 Waktu Penelitian

No	Kegiatan Penelitian	Waktu Penelitian																															
		November				Desember				Januari				Februari				Maret				April				Mei				Juni			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Seminar Proposal	■	■																														
2	Perbaikan Proposal			■	■	■	■																										
3	Observasi Lapangan							■	■	■	■	■	■																				
4	Wawancara																																
5	Survei Lapangan							■	■	■	■	■	■																				
6	Analisis dan Pengolahan Data																	■	■	■													
7	Penyusunan Laporan																					■	■										
8	Seminar Hasil																							■	■	■	■						
9	Seminar Komprehensif																													■	■	■	■

Sumber : Hasil Analisis, 2020



### **3.3 Tahapan Penyusunan Penelitian**

#### **3.3.1 Persiapan**

Sebelum melaksanakan kegiatan pengumpulan data untuk perencanaan, terlebih dahulu dirumuskan data apa saja yang akan didapat di lapangan yang menunjang terhadap kedalaman materi rencana yang akan disusun. Persiapan survei antara lain meliputi kegiatan:

1. Persiapan dasar: berupa telaah keputusan yang menghasilkan asumsi-asumsi dan hipotesa-hipotesa mengenai wilayah yang direncanakan.
2. Persiapan teknik survei: dilakukan untuk mempermudah pelaksanaan survei yang akan dilakukan. Contoh persiapan yang akan dilakukan adalah persiapan peta dasar, pembuatan daftar pertanyaan dan sebagainya. Untuk menghasilkan penelitian seperti yang diharapkan dalam pendekatan penyusunan rencana perlu didukung dengan data dan informasi yang baik, lengkap dan sesuai dengan kebutuhan analisis. Untuk memahami kebutuhan data yang mendukung penyusunan penelitian, perlu terlebih dahulu dikaji sasaran dan kebutuhan analisis yang akan dilakukan. Dengan mengetahui kebutuhan tersebut maka data yang dikumpulkan akan relevan dan tepat sasaran dengan rencana yang akan dirumuskan.

#### **3.3.2 Pengumpulan Data**

Tahap pengumpulan data merupakan tahap dalam mengumpulkan data di lapangan seperti data dari kantor atau instansi pemerintah yang berkaitan dengan penelitian. Data yang diperlukan dari pemerintah seperti :

- a. Data Penggunaan Lahan

- b. Peta Penggunaan Lahan
- c. Peta Pola Ruang Kota Pekanbaru
- d. Peta Zonasi
- e. Peta administrasi Kota Pekanbaru
- f. Peta administrasi Kecamatan Tampan
- g. Data-data lainnya yang berkaitan dengan penelitian
- h. Peta-peta pendukung lainnya

### **3.3.3 Tahap Lapangan**

Tahap lapangan dilakukan melalui pemeriksaan lapangan terhadap hasil pertampalan peta. Berikut ini adalah tahap lapangan nya.

1. Menemukan titik-titik koordinat dan lokasi potensial lahan perumahan
2. Mempersiapkan alat dan perlengkapan lapangan
3. Melakukan dokumentasi foto atau video
4. Mendapatkan keterangan dan informasi yang berisi kronologis kegiatan pemanfaatan ruang

### **3.3.4 Tahap Pengolahan Data**

Tahap pengolahan data meliputi pemilihan data yang diperlukan, pengklasifikasian data dan analisis data. Berikut ini merupakan tahap pengolahan data dalam penelitian ini.

1. Pengumpulan Data.
2. Reduksi Data.
3. Proses Pengkodean.

4. Penarikan Kesimpulan.

### 3.3.5 Tahap Penulisan Tugas Akhir

Tahap ini merupakan tahap akhir dari tahapan-tahapan yang dilakukan sebelumnya dan kemudian disusun dalam bentuk skripsi.

### 3.4 Kompilasi Data

Pada dasarnya kegiatan kompilasi data ini dilakukan dengan cara mentabulasi dan mensistematisasi data-data tersebut dengan menggunakan cara komputerisasi. Hasil dari kegiatan ini adalah tersusunnya data dan informasi yang telah diperoleh sehingga akan mempermudah pelaksanaan tahapan selanjutnya yaitu tahap analisis. Metoda pengolahan dan kompilasi data yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

1. Mengelompokkan data dan informasi menurut kategori aspek kajian seperti data fisik dan penggunaan lahan, data kependudukan, dll
2. Menyortir data-data setiap aspek tersebut agar menjadi sederhana dan tidak terjadi duplikasi.
3. Mendetailkan desain pengolahan dan kompilasi data dari desain studi awal sehingga tercipta form-form isian berupa tabel-tabel, konsep isian, peta, dll.
4. Mengisi dan memindahkan data yang telah tersortir kedalam tabel-tabel isian dan peta.
5. Melakukan pengolahan data berupa penjumlahan, pengalian, pembagian, persentase dan sebagainya baik bagi data primer maupun sekunder
6. Setelah seluruh tabel dan peta terisi, maka langkah selanjutnya adalah membuat uraian deskriptif penjelasannya ke dalam suatu laporan yang

sistematis per aspek kajian. Termasuk dalam laporan tersebut adalah uraian kebijaksanaan dan program setiap aspek.

Tahap ini dilakukan dengan dua metode survei yaitu survei primer dan sekunder. Tahap ini dilakukan untuk memperoleh data mengenai kondisi eksisting wilayah studi yang nantinya akan dianalisis dan dilakukan perencanaan. Selanjutnya akan dilakukan tahapan mengidentifikasi kondisi kawasan yang akan direncanakan dilihat dari segi potensinya, masalah dan keterbatasan sumber daya wilayah serta berbagai peraturan dan kebijakan yang berlaku di wilayah studi. Berikut metode pendekatan yang digunakan antara lain:

### **1. Survei Primer**

Kegiatan survei primer dilakukan untuk mendapatkan data terbaru/ terkini langsung dari wilayah studi dengan melakukan wawancara maupun kuesioner, serta observasi lapangan. Berikut merupakan kebutuhan akan data-data yang akan dicari dengan metode survei primer.

#### **a. Survei *land use* dan titik peruntukan perumahan**

Survei yang dilakukan adalah pengecekan di lapangan mengenai guna lahan eksisting dan titik-titik yang diperuntukkan untuk pengembangan perumahan yang ada di wilayah penelitian. Data-data yang diperoleh dari survei ini digunakan untuk menganalisis identifikasi lokasi peruntukan perumahan MBR di Kecamatan Tampan.

#### **b. Survei kondisi lahan**

Survei ini dilakukan untuk memperoleh data kondisi lahan dengan cara pengamatan lapangan guna menangkap/menginterpretasikan data-data

sekunder lebih baik. Di samping itu, survei ini dilakukan untuk memperoleh masukan dari para *stakeholder* terkait mengenai permasalahan dan kondisi lahan yang bersangkutan. Masukan tersebut dapat diperoleh melalui wawancara.

## **2. Survei Sekunder**

Kegiatan survei sekunder dilakukan untuk memperoleh data-data berupa dokumen tertulis yang mendukung dalam proses perencanaan. Kegiatan ini merupakan studi pendahuluan untuk mengetahui gambaran awal mengenai wilayah yang akan direncanakan. Dokumen tertulis tersebut diperoleh dari dinas-dinas pemerintah Kota Pekanbaru.

### **3.5 Populasi dan Sampel**

#### **3.5.1 Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2019).

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh kepala keluarga yang berada di setiap kelurahan di Kecamatan Tampan. Populasi penelitian dapat dilihat pada tabel 3.2 berikut ini.

**Tabel 3.2 Jumlah Kepala Keluarga di Kecamatan Tampan**

No	Kelurahan	Jumlah Kepala Keluarga (Jiwa)
1	Simpang Baru	8362
2	Sidomulyo Barat	12198
3	Tuah Karya	11676
4	Delima	7426
5	Tuah Madani	4907
6	Sialang Munggu	11943
7	Tobek Godang	8191
8	Bina Widya	5117
9	Air Putih	6084
<b>Total</b>		<b>75904</b>

Sumber : Kecamatan Tampan Dalam Angka, 2019

### 3.5.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi (Sugiyono, 2019). Sampel dalam penelitian ini digunakan untuk pengumpulan data dari kuesioner dan untuk melakukan uji akurasi penggunaan lahan dari hasil interpretasi citra.

Agar sampel yang diambil dalam penelitian ini dapat mewakili populasi maka dapat ditentukan jumlah sampel yang dihitung dengan menggunakan rumus slovin sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Keterangan:

n = Ukuran sampel/jumlah responden

N = Ukuran populasi

E = Presentase kelonggaran ketelitian kesalahan pengambilan sampel yang masih bisa ditolerir; e = 0,1

Dalam rumus Slovin ada ketentuan sebagai berikut:

Nilai  $e = 0,1$  (10%) untuk populasi dalam jumlah besar

Nilai  $e = 0,2$  (20%) untuk populasi dalam jumlah kecil

Jadi rentang sampel yang dapat diambil dari teknik Slovin adalah antara 10-20% dari populasi penelitian.

Jumlah populasi dalam penelitian ini adalah sebanyak 75.904 kepala keluarga, sehingga presentase kelonggaran yang digunakan adalah 10 persen dan hasil perhitungan dapat dibulatkan untuk mencapai kesesuaian. Maka untuk mengetahui sampel penelitian, dengan perhitungan sebagai berikut:

$$n = \frac{75904}{1 + 75904(0,1)^2}$$
$$n = \frac{75904}{760,04}$$
$$= 100$$

Berdasarkan perhitungan diatas sampel yang menjadi responden dalam penelitian ini di sesuaikan menjadi sebanyak 100 orang atau sekitar 13 persen dari seluruh kepala keluarga di Kecamatan Tampan, hal dilakukan untuk mempermudah dalam pengolahan data dan untuk hasil pengujian yang lebih baik. Sampel yang diambil berdasarkan teknik *non probability sampilng*, salah satu teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel.

Pengambilan sampel ini dilakukan dengan teknik sistematis, seperti yang dikemukakan Sugiyono (2019), bahwa *sampling* sistematis adalah teknik pengambilan sampel dengan berdasarkan urutan dari anggota populasi yang telah

diberi nomor urut. Misalnya anggota populasi yang terdiri dari 100 orang. Dari semua anggota itu diberi nomor urut, yaitu nomor 1 sampai 100. Pengambilan sampel dapat dilakukan dengan mengambil nomor ganjil saja, genap saja, atau kelipatan dari bilangan tertentu, misalnya kelipatan dari bilangan lima. Untuk mendapatkan data dari narasumber peneliti menyediakan pertanyaan yang terdapat pada lampiran (B-1).

### **3.6 Alat dan Bahan Penelitian**

Adapun alat dan bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

#### **3.6.1 Alat Penelitian**

Alat yang digunakan dalam penelitian ini pada proses pengambilan data adalah :

1. Perangkat keras (*hardware*), yang terdiri dari :
  - a. Laptop atau komputer, merupakan alat yang digunakan untuk menjalankan program, pemrosesan data dan penyimpanan data yang dibutuhkan dalam penelitian.
  - b. *Printer*, merupakan alat untuk mencetak peta, laporan dan hasil pengolahan data lainnya yang dibutuhkan dalam penelitian.
2. Perangkat lunak (*software*)

Perangkat lunak yang digunakan dalam penelitian ini adalah *ArcGIS version 10.1.1*.

3. Alat lapangan yang digunakan terdiri dari :

- a. GPS (*Global Positioning System*), digunakan dalam penelitian ini untuk mengetahui lokasi dan titik koordinat.
- b. Kamera, digunakan untuk mengambil gambar lokasi penelitian di lapangan yang sesuai dengan sasaran penelitian.
- c. Perekam suara, digunakan untuk merekam wawancara dengan para masyarakat sekitar.
- d. Alat tulis, seperti pena atau pensil dan buku tulis. Dalam penelitian ini digunakan untuk mencatat suatu temuan yang ada di lapangan.

### 3.6.2 Bahan Penelitian

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Data penggunaan lahan
2. Data perumahan dan permukiman
3. Peta, berupa :
  - a. Peta administrasi Kota Pekanbaru
  - b. Peta administrasi Kecamatan Tampan
  - c. Peta penggunaan lahan
  - d. Peta lokasi perumahan

### 3.7 Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini akan menggunakan berbagai sumber data yang dibagi menjadi 2 jenis yaitu data primer dan data sekunder. Untuk tahapan pengumpulan data disesuaikan dengan tiap sasaran. Adapun perolehan data primer dan sekunder dalam penelitian ini sebagai berikut :

### 3.7.1 Teknik Pengumpulan Data Primer

#### a. Observasi

Proses observasi wilayah studi dilakukan sebelum melakukan wawancara. Hal ini dilakukan untuk melihat kondisi dan keadaan penduduk di Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru. Proses observasi dilengkapi dengan alat bantu berupa perekam visual seperti kamera digital, *tape recorder*, dan buku catatan yang dapat mendokumentasikan seluruh data yang dibutuhkan.

#### b. Wawancara

Wawancara adalah sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan menggunakan pedoman wawancara (Sugiyono, 2019). Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan para masyarakat, pemerintah setempat beserta instansi terkait seperti Dinas PU Kota Pekanbaru, BAPPEDA Kota Pekanbaru, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Pekanbaru, dan PDAM Kota Pekanbaru. Wawancara yang dilakukan penelitian ini adalah wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur adalah wawancara dimana peneliti menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan data.

#### c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu (Sugiyono, 2019). Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental

dari seseorang. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Dokumentasi dalam penelitian ini berupa foto-foto kegiatan survei kondisi eksisting lahan potensial perumahan dan foto-foto kondisi eksisting perumahan potensial. Dokumentasi ini untuk mendapatkan data gambaran dari kondisi eksisting lahan potensial perumahan dan kondisi eksisting perumahan potensial untuk digunakan sebagai foto-foto dalam setiap titik koordinat penggunaan lahan pada uji akurasi.

### 3.7.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder ditujukan untuk melengkapi data primer dan mendukung kebutuhan analisis. Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari objek penelitian. Data sekunder di peroleh dari profil Kecamatan Tampan, instansi yang terkait dan studi pustaka yaitu dengan membaca literatur yang berkaitan dan menunjang, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan penelitian ini seperti buku, jurnal, dll.

**Tabel 3. 3 Data Sekunder**

No	Nama Instansi	Data Yang Dibutuhkan
1	Badan Pusat Statistik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kecamatan Tampan Dalam Angka 2019</li> </ul>
2	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ranperda RTRW Kota Pekanbaru 2020-2040</li> <li>• Profil Wilayah Kota Pekanbaru 2020</li> <li>• Peta Rencana Pola Ruang Kota Pekanbaru 2020-2040</li> <li>• SHP Peta Keterangan Kota Pekanbaru</li> <li>• SHP Peta Daerah Aliran Sungai Kota</li> </ul>

No	Nama Instansi	Data Yang Dibutuhkan
		Pekanbaru <ul style="list-style-type: none"> <li>• SHP Peta Tutupan Lahan Kota Pekanbaru</li> <li>• SHP Peta Curah Hujan Kota Pekanbaru</li> <li>• SHP Peta Jenis Tanah Kota Pekanbaru</li> <li>• SHP Peta Kepadatan Penduduk Kota Pekanbaru</li> <li>• SHP Peta Bidang Tanah Kota Pekanbaru</li> <li>• SHP Peta Dasar Kota Pekanbaru</li> </ul>
3	Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Pekanbaru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data IMB Kota Pekanbaru Per Kecamatan</li> <li>• Daftar Isian Pendataan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab/Kota Tahun 2020</li> <li>• Data Perumahan Kota Pekanbaru Tahun 2020</li> <li>• Peta Kondisi Perumahan dan Permukiman Kota Pekanbaru</li> <li>• Peta Kebutuhan Tanah Kota Pekanbaru</li> <li>• Peta Tipologi Perumahan dan Permukiman Kota Pekanbaru</li> <li>• Peta Jaringan Transportasi Kota Pekanbaru</li> <li>• Peta Kerawanan Banjir Kota Pekanbaru</li> <li>• Peta Tata Guna Lahan Kota Pekanbaru</li> </ul>
4	Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kota Pekanbaru Dalam Angka Tahun 2019</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis, 2020

### **3.8 Teknik Analisis Data**

Analisis data merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber data lain terkumpul. Kegiatan analisis data adalah mengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis responden, menyajikan data variabel dari seluruh responden, menyajikan data tiap variabel yang diteliti, melakukan perhitungan untuk menjawab semua rumusan masalah (Sugiyono, 2019).

#### **3.8.1 Identifikasi Lokasi Peruntukan Perumahan**

Identifikasi lokasi perumahan tertuju pada variabel lokasi perumahan dimana indikatornya tertuju kepada kriteria rumah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan kondisi eksisting lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sumber data pada sasaran ini didapatkan dari : Dinas Pekerjaan Umum Kota Pekanbaru, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Pekanbaru, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Pekanbaru, dan BPS Kota Pekanbaru dengan cara pengambilan data dengan menggunakan data. Teknik Analisis pada sasaran ini menggunakan teknik yaitu : Analisis Deskriptif digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai kondisi masing-masing variabel penelitian. Untuk menjawab rumusan masalah tersebut, alat analisis yang digunakan adalah statistik deskriptif. Statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi (Sugiyono, 2019). Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik suatu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan

dengan variabel lain (Sugiyono, 2019). Berdasarkan pengertian tersebut, maka analisis deskriptif adalah metode penelitian yang memberikan gambaran mengenai situasi dan kejadian dari data yang diperoleh.

### **3.8.2 Analisis Faktor Penentuan Lokasi Potensial**

Analisis Faktor Penentuan Lokasi Potensial tertuju pada variabel Lokasi Perumahan Potensial MBR dimana indikatornya meliputi Penilaian Harga Lahan Murah, Penilaian Jarak Terhadap Tempat Kerja, Penilaian Bebas Bencana Alam, Penilaian Jarak Terhadap Jalan Utama, Penilaian Jangkauan Terhadap Transportasi, Penilaian Jarak Terhadap Fasilitas, Dan Penilaian Bukan Lahan Perbukitan/Kemiringan Lereng. Sumber data pada sasaran ini didapatkan dari : Citra Satelit, Dinas Pekerjaan Umum Kota Pekanbaru, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Pekanbaru, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Pekanbaru, Kantor Camat Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru, dan Observasi Lapangan dengan cara pengambilan data dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik Analisis pada sasaran ini menggunakan teknik Analisis Skoring yakni memberikan skor atau nilai pada masing-masing variabel berdasarkan parameter dari variabel tersebut. Tabel skor kriteria lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat dilihat pada lampiran (B-3).

Rumus untuk melakukan perhitungan klasifikasi lokasi potensial perumahan dan permukiman dengan menggunakan rumus umum yaitu :

$$Ci = \frac{R}{K}$$

Keterangan :

Ci = Interval Kelas

R = Range (Nilai Maksimum – Nilai Minimum)

K = Jumlah Kelas

Perhitungan klasifikasi lokasi potensial dapat dilihat pada lampiran (A-2).

### 3.9 Variabel Penelitian

Setelah mengkaji beberapa teori dan literatur yang ada, maka dapat ditarik kesimpulan untuk melihat penilaian lokasi potensial pengembangan perumahan MBR di Kecamatan Tampan seperti pada tabel 1.1 berikut ini.

**Tabel 3.4 Variabel Penelitian**

No	Sasaran	Variabel	Indikator
1.	Identifikasi lokasi peruntukan perumahan menurut RTRW Kota Pekanbaru di Kecamatan Tampan.	Lokasi Peruntukan Perumahan	a. Kriteria Lokasi Rumah MBR b. Kondisi Eksisting Lokasi Perumahan MBR
2.	Menganalisis faktor penentu lokasi potensial perumahan MBR	Lokasi Potensial Perumahan MBR	a. Penilaian Harga Lahan Murah, b. Penilaian Jarak Terhadap Tempat Kerja, c. Penilaian Bebas Bencana

No	Sasaran	Variabel	Indikator
			Alam, d. Penilaian Jarak Terhadap Jalan Utama, e. Penilaian Jangkauan Terhadap Transportasi, f. Penilaian Jarak Terhadap Fasilitas, Dan g. Penilaian Bukan Lahan Perbukitan/Kemiringan Lereng

Sumber : Hasil Analisis, 2020

### 3.10 Desain Penelitian

Desain penelitian adalah pedoman atau prosedur serta teknik dalam perencanaan penelitian yang berguna sebagai panduan untuk membangun strategi yang menghasilkan model atau *blue print* penelitian. Berikut ini adalah desain penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini dilihat dalam tabel 3.3 berikut ini.

Tabel 3.5 Desain Penelitian

No.	Sasaran	Variabel	Indikator	Sumber Data	Cara Pengambilan Data	Metode Analisis	Hasil
1	Identifikasi lokasi peruntukan perumahan menurut RTRW Kota Pekanbaru di Kecamatan Tampan.	Lokasi Peruntukan Perumahan	a. Kriteria lokasi rumah MBR b. Kondisi eksisting lokasi perumahan MBR	a. Dinas pekerjaan umum Kota Pekanbaru b. Badan perencanaan pembangunan daerah Kota Pekanbaru c. Dinas perumahan rakyat dan kawasan permukiman Kota Pekanbaru d. BPS Kota Pekanbaru	Data Primer dan Data Sekunder	Analisis Deskriptif Kualitatif	Diketahui Lokasi peruntuksn perumahan berdasarkan RTRW Kota Pekanbaru
2	Menganalisis faktor penentu lokasi potensial perumahan MBR	Lokasi Potensial Perumahan MBR	a. Penilaian harga lahan murah, b. Penilaian jarak terhadap tempat kerja, c. Penilaian bebas bencana alam, d. Penilaian jarak terhadap jalan utama, e. Penilaian jangkauan terhadap transportasi, f. Penilaian jarak terhadap fasilitas, dan g. Penilaian bukan lahan perbukitan/kemiringan lereng.	a. Observasi lapangan b. PDAM Kota Pekanbaru c. Dinas pekerjaan umum Kota Pekanbaru d. Badan perencanaan pembangunan daerah Kota Pekanbaru e. BPS Kota Pekanbaru	Data Primer dan Data Sekunder	Analisis Skoring	Diketahui lokasi potensial perumahan MBR

Sumber : Hasil Analisis, 2020

## BAB IV

### GAMBARAN UMUM WILAYAH

#### 4.1 Gambaran Umum Kota Pekanbaru

##### 4.1.1 Sejarah Singkat Kota Pekanbaru

Nama Pekanbaru dahulunya dikenal dengan nama “Senapelan” yang saat itu dipimpin oleh seorang Kepala Suku disebut Batin. Daerah ini terus berkembang menjadi kawasan pemukiman baru dan seiring waktu berubah menjadi Dusun Payung Sekaki yang terletak di muara Sungai Siak.

Pada tanggal 9 April tahun 1689, telah diperbaharui sebuah perjanjian antara Kerajaan Johor dengan Belanda (VOC) dimana dalam perjanjian tersebut Belanda diberi hak yang lebih luas. Diantaranya pembebasan cukai dan monopoli terhadap beberapa jenis barang dagangan. Selain itu Belanda juga mendirikan Loji di Petapahan yang saat itu merupakan kawasan yang maju dan cukup penting. Karena kapal Belanda tidak dapat masuk ke Petapahan, maka Senapelan menjadi tempat perhentian kapal-kapal Belanda, selanjutnya pelayaran ke Petapahan dilanjutkan dengan perahu-perahu kecil. Dengan kondisi ini, Payung Sekaki atau Senapelan menjadi tempat penumpukan berbagai komoditi perdagangan baik dari luar untuk diangkut ke pedalaman, maupun dari pedalaman untuk dibawa keluar berupa bahan tambang seperti timah, emas, barang kerajinan kayu dan hasil hutan lainnya.

Terus berkembang, Payung Sekaki atau Senapelan memegang peranan penting dalam lalu lintas perdagangan. Letak Senapelan yang strategis dan kondisi Sungai Siak yang tenang dan dalam membuat perkampungan ini memegang posisi

silang baik dari pedalaman Tapung maupun pedalaman Minangkabau dan Kampar. Hal ini juga merangsang berkembangnya sarana jalan darat melalui rute Teratak Buluh (Sungai Kelulut), Tangkerang hingga ke Senapelan sebagai daerah yang strategis dan menjadi pintu gerbang perdagangan yang cukup penting.

Perkembangan Senapelan sangat erat dengan Kerajaan Siak Sri Indra Pura. Semenjak Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah menetap di Senapelan, beliau membangun Istana di Kampung Bukit dan diperkirakan Istana tersebut terletak disekitar lokasi Mesjid Raya sekarang. Sultan kemudian berinisiatif membuat pekan atau pasar di Senapelan namun tidak berkembang. Kemudian usaha yang dirintis tersebut dilanjutkan oleh putranya Raja Muda Muhammad Ali yang bergelar Sultan Muhammad Ali Abdul Jalil Muazamsyah meskipun lokasi pasar bergeser di sekitar Pelabuhan Pekanbaru sekarang. Akhirnya menurut catatan yang dibuat oleh Imam Suhil Siak, Senapelan yang kemudian lebih populer disebut “Pekanbaharu” dan dalam bahasa sehari – hari disebut Pekanbaru resmi didirikan pada tanggal 21 Rajab hari Selasa tahun 1204 H bersamaan dengan 23 Juni 1784 M oleh Sultan Muhammad Ali Abdul Jalil Muazamsyah dibawah pemerintahan Sultan Yahya yang kemudian ditetapkan sebagai hari jadi Kota Pekanbaru.

Sejak ditinggal oleh Sultan Muhammad Ali Abdul Jalil Muazamsyah, penguasaan Senapelan diserahkan kepada Datuk Bandar yang dibantu oleh empat Datuk besar yaitu Datuk Lima Puluh, Datuk Tanah Datar, Datuk Pesisir dan Datuk Kampar. Mereka tidak memiliki wilayah sendiri tetapi mendampingi Datuk Bandar. Keempat Datuk tersebut bertanggungjawab kepada Sultan Siak dan jalannya pemerintahan berada sepenuhnya ditangan Datuk Bandar.

Selanjutnya perkembangan tentang pemerintahan di Kota Pekanbaru selalu mengalami perubahan :

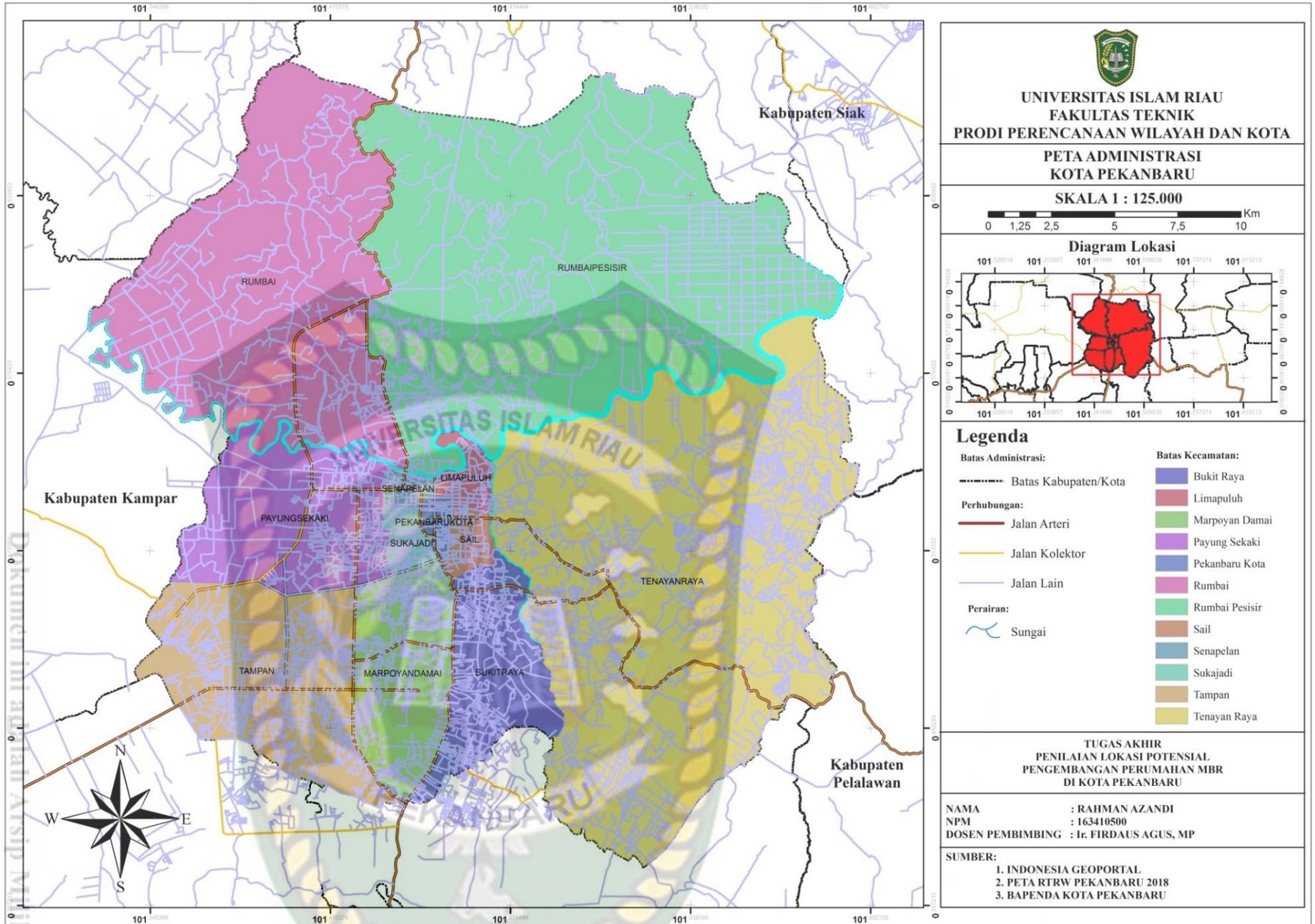
1. SK Kerajaan Bershuit van Inlandsch Zelfbestuur van Siak No. 1 tanggal 19 Oktober 1919, Pekanbaru bagian dari Kerajaan Siak yang disebut District.
2. Tahun 1932 Pekanbaru masuk wilayah Kampar Kiri dipimpin oleh seorang Controleur berkedudukan di Pekanbaru.
3. Tanggal 8 Maret 1942 Pekanbaru dipimpin oleh seorang Gubernur Militer Go Kung, Distrik menjadi GUM yang dikepalai oleh GUNCO.
4. Ketetapan Gubernur Sumatera di Medan tanggal 17 Mei 1946 No. 103, Pekanbaru dijadikan daerah otonom yang disebut Haminte atau Kota B.
5. UU No.22 tahun 1948 Kabupaten Pekanbaru diganti dengan Kabupaten Kampar, Kota Pekanbaru diberi status Kota Kecil.
6. UU No.8 tahun 1956 menyempurnakan status Kota Pekanbaru sebagai Kota Kecil.
7. UU No.1 tahun 1957 status Pekanbaru menjadi Kota Praja.
8. Kepmendagri No. 52/1/44-25 tanggal 20 Januari 1959 Pekanbaru menjadi Ibukota Propinsi Riau.
9. UU No.18 tahun 1965 resmi pemakaian sebutan Kotamadya Pekanbaru.
10. UU No.22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah sebutan Kotamadya berubah menjadi Kota Pekanbaru.
11. Pada Tahun 2002, Kota Pekanbaru dinyatakan sebagai Kota Besar.

#### 4.1.2 Kondisi Geografis

Kota Pekanbaru secara geografis terletak antara 101°14' – 101°34' BT dan 0°25' – 0°45' LU. Pekanbaru memiliki lokasi yang sangat strategis diantaranya adalah berada di tengah-tengah pulau Sumatera, berada ditengah-tengah Provinsi Riau, berada di simpul lalu lintas dan jalur perdagangan Pulau Sumatera, dan sebagai pintu gerbang Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) dan dunia. Batas administrasi Kota Pekanbaru sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kabupaten Siak dan Kabupaten Kampar
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kabupaten Kampar dan Kabupaten Pelalawan
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kabupaten Kampar

Batas antara wilayah administrasi Kota Pekanbaru dengan Kabupaten perbatasan sudah definitif dan ditetapkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri. Pertama, Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 18 tahun 2015 tentang batas administrasi Kota Pekanbaru dengan Kabupaten Kampar. Kedua, Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 27 tahun 2018 tentang batas administrasi Kota Pekanbaru dengan Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan. Berikut ini adalah peta administrasi Kota Pekanbaru pada gambar 4.1.



**Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Pekanbaru**

### **4.1.3 Kondisi Demografi**

Jumlah penduduk Kota Pekanbaru pada tahun 2017 berjumlah 1.091.088 jiwa, dengan jumlah penduduk terbesar berada di Kecamatan Tanaman sebesar 285.932 jiwa dan yang terkecil terdapat di Kecamatan Sail yaitu 22.015 jiwa.

Laju pertumbuhan penduduk Kota Pekanbaru tahun 2016-2017 sebesar 2,49%. Dengan pertumbuhan tertinggi di Kecamatan Tampan sebesar 6,27% dan terendah di Kecamatan Rumbai sebesar 0,07%.

## **4.2 Gambaran Umum Kecamatan Tampan**

### **4.2.1 Sejarah Singkat Kecamatan Tampan**

Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru merupakan salah satu Kecamatan yang terbentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1987, tentang perubahan batas antara Kota Pekanbaru dengan Kabupaten Kampar pada tanggal 14 Mei 1988 dengan luas wilayah + 199.792 km<sup>2</sup>. Terbentuknya Kecamatan Tampan ini terdiri dari beberapa Desa dan Kecamatan dari Kabupaten Kampar yaitu :

1. Desa Simpang Baru dari Kecamatan Kampar
2. Desa Sidomulyo Barat dari Kecamatan Siak Hulu
3. Desa Labuh Baru dari Kecamatan Siak Hulu
4. Desa Tampan dari Kecamatan Siak Hulu

Luas Wilayah Kecamatan Tampan sebelum pemekaran adalah 59,81 km<sup>2</sup> yang terdiri dari 4 Kelurahan Yaitu:

1. Kelurahan Simpang Baru
2. Kelurahan Tuah Karya

3. Kelurahan Sidomulyo Barat

4. Kelurahan Delima

Terlalu luasnya wilayah kerja Kecamatan-kecamatan dan Kelurahan-kelurahan yang ada di Kota Pekanbaru, maka perlu dilakukan penataan ulang dalam bentuk pemekaran wilayah guna menciptakan keseimbangan pelayanan kepada masyarakat. Pemekaran Kelurahan di Kota Pekanbaru yang semula terdiri dari 32 Kelurahan saat ini dimekarkan menjadi 57 Kelurahan.

Pada tahun 2016 Pemerintah Kota Pekanbaru mengeluarkan Perda No. 04 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Kelurahan di Kota Pekanbaru. Wilayah Kelurahan di Kecamatan Tampan dimekarkan dari 4 Kelurahan menjadi 9 Kelurahan dengan batas wilayah Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Payung Sekaki (Kota Pekanbaru), Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Tambang (Kabupaten Kampar), Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Marpoyan Damai (Kota Pekanbaru), Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Tapung (Kabupaten Kampar).

Kecamatan Tampan merupakan salah satu kecamatan di wilayah Kota Pekanbaru, terdiri atas 137 RW dan 591 RT. Luas wilayah Kecamatan Tampan adalah 59,81 km. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Payung Sekaki, Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar, sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar dan sebelah Timur Berbatasan dengan Kecamatan Marpoyan Damai/Siak Hulu. Sebagai pintu masuk barat dari Kampar atau Sumatra Barat dan Selatan dari Kuansing.

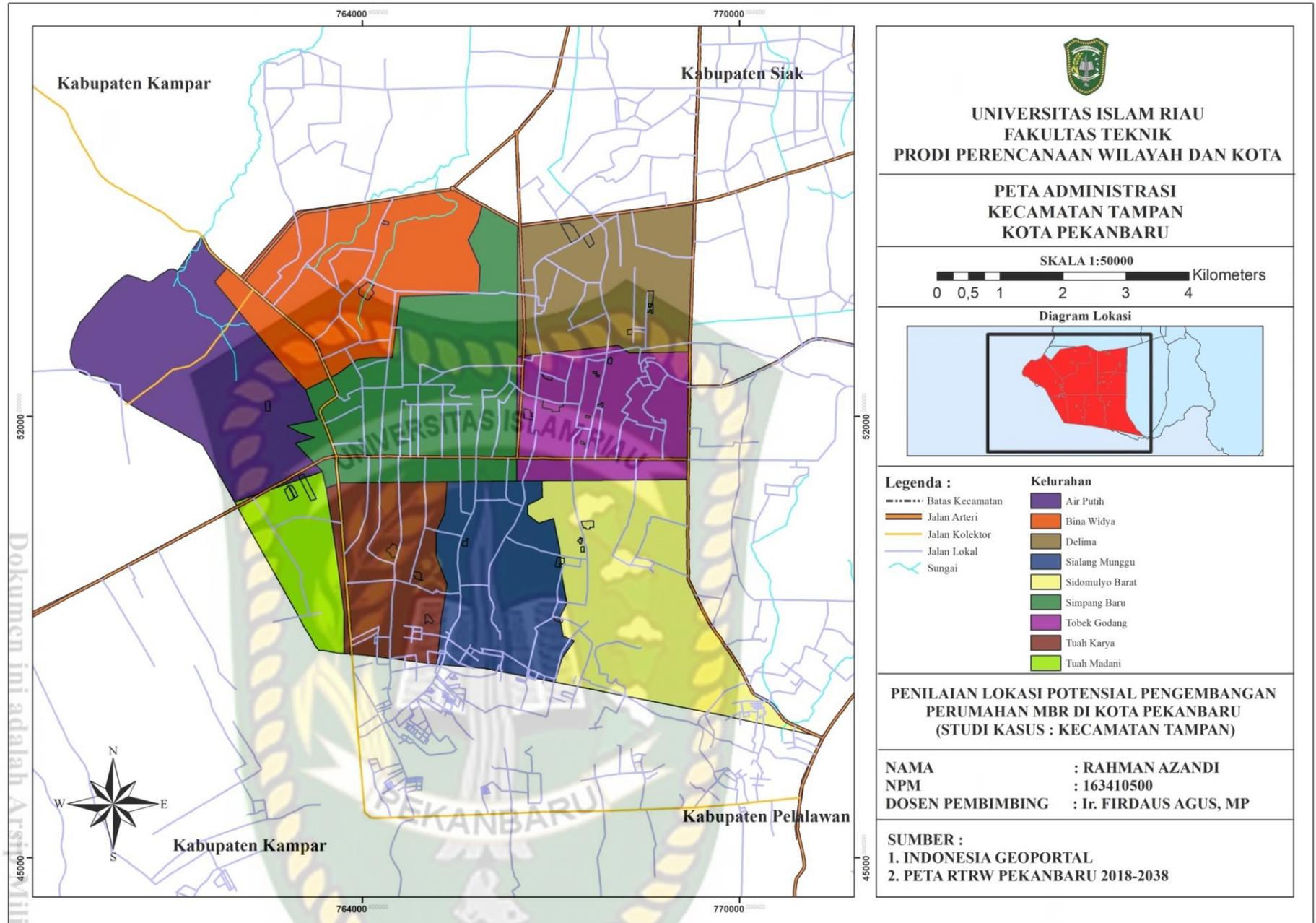
Wilayah Kecamatan Tampan pada saat ini adalah 59,81 km yang terdiri dari 9 (Sembilan) Kelurahan Yaitu:

1. Kelurahan Simpang Baru
2. Kelurahan Tuah Karya
3. Kelurahan Sidomulyo Barat
4. Kelurahan Delima (Wilayah Kelurahan berasal dari Kel. Delima dan Kel. Simpang Baru)
5. Kelurahan Tobek Godang (Wilayah Kelurahan berasal dari Kel. Delima dan Kel. Simpang Baru)
6. Kelurahan Binawidya (Wilayah Kelurahan berasal dari Kel. Simpang Baru)
7. Kelurahan Air Putih (Wilayah Kelurahan berasal dari Kel. Simpang Baru)
8. Kelurahan Tuah Madani (Wilayah Kelurahan berasal dari Kel. Simpang Baru dan Kel. Tuah Karya)
9. Kelurahan Sialang Munggu (Wilayah Kelurahan berasal dari Kel. Sidomulyo Barat dan Kel. Tuah Karya)

#### **4.2.2 Letak Geografis Kecamatan Tampan**

Luas wilayah Kecamatan Tampan adalah 59,81 km<sup>2</sup>. Adapun Batas-batas wilayah Kecamatan Tampan adalah:

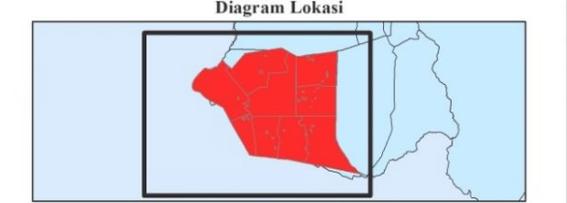
- a. Sebelah timur : berbatasan dengan Kecamatan Marpoyan Damai
- b. Sebelah barat : berbatasan dengan Kabupaten Kampar
- c. Sebelah utara : berbatasan dengan Kecamatan Payung Sekaki
- d. Sebelah selatan : berbatasan dengan Kabupaten Kampar



  
**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**PRODI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**PETA ADMINISTRASI**  
**KECAMATAN TAMPAN**  
**KOTA PEKANBARU**

**SKALA 1:50000**  
 0 0,5 1 2 3 4 Kilometers



<b>Legenda :</b>	
----- Batas Kecamatan	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Air Putih
<span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid orange;"></span> Jalan Arteri	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span> Bina Widya
<span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid yellow;"></span> Jalan Kolektor	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: olive; border: 1px solid black;"></span> Delima
<span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid blue;"></span> Jalan Lokal	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Sialang Munggu
<span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed cyan;"></span> Sungai	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Sidomulyo Barat
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Simpang Baru
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Tobek Godang
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span> Tuah Karya
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lime; border: 1px solid black;"></span> Tuah Madani

**PENILAIAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN**  
**PERUMAHAN MBR DI KOTA PEKANBARU**  
**(STUDI KASUS : KECAMATAN TAMPAN)**

**NAMA** : RAHMAN AZANDI  
**NPM** : 163410500  
**DOSEN PEMBIMBING** : Ir. FIRDAUS AGUS, MP

**SUMBER :**  
 1. INDONESIA GEOPORTAL  
 2. PETA RTRW PEKANBARU 2018-2038

**Gambar 4.2 Peta Administrasi Kecamatan Tampan**

### 4.2.3 Geologi Kecamatan Tampan

Kecamatan Tampan keadaannya relatif daerah datar dengan:

- a. Struktur tanah pada umumnya terdiri dari jenis Aluvial dengan pasir
- b. Jenis tanah Organosol dan Humus yang merupakan rawa-rawa yang berifat asam, sangat kerosif untuk besi



**Gambar 4.3 Tinggi Wilayah di Atas Permukaan Laut menurut Kelurahan di Kecamatan Tampan, 2018**

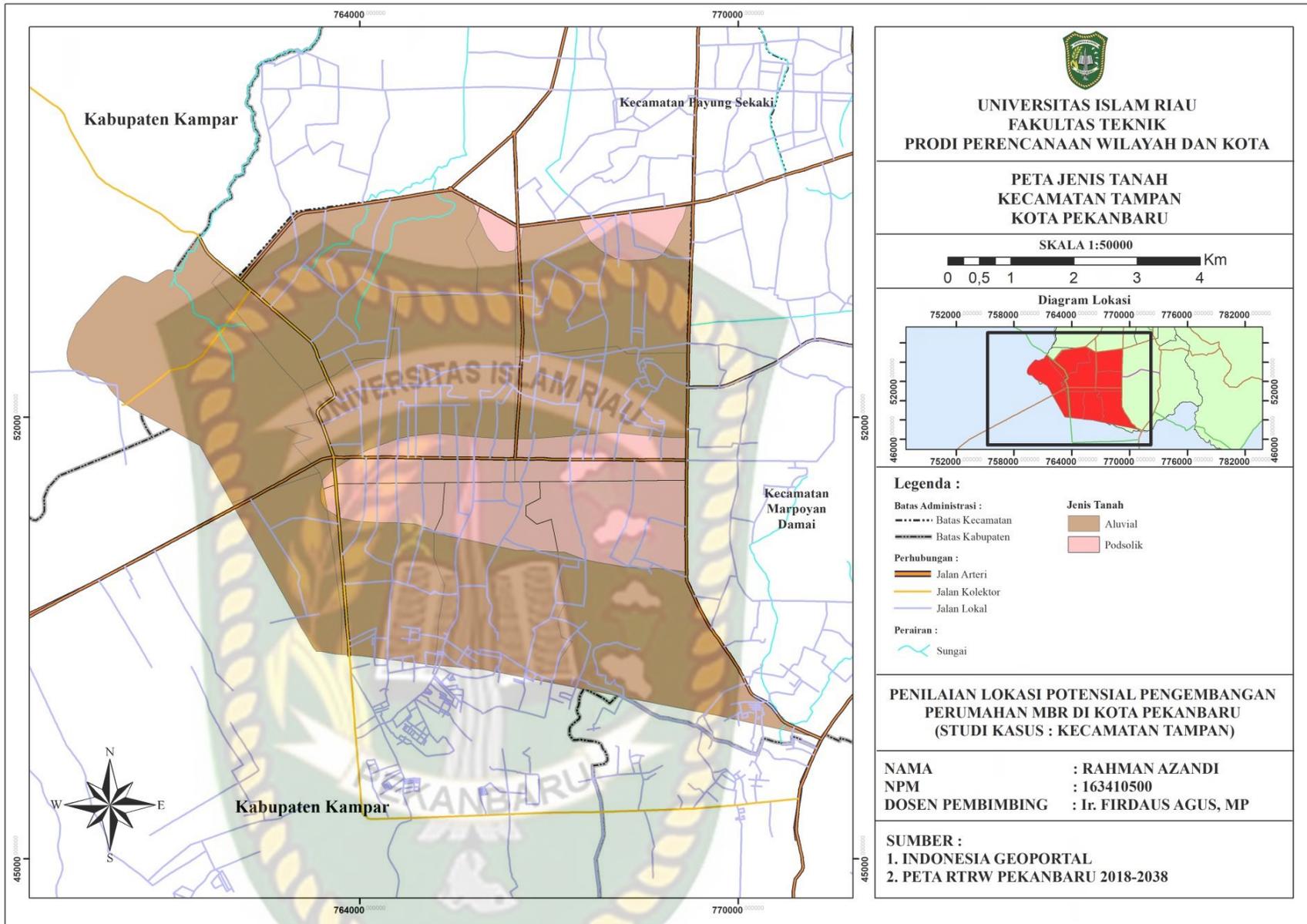
*Sumber : Kecamatan Tampan dalam Angka, 2019*

### 4.2.4 Jenis Tanah

Secara umum kondisi tanah di Kota Pekanbaru mempunyai daya pikul (T tanah) antara 0,7 kg/cm<sup>2</sup> - 1 kg/cm<sup>2</sup>, kecuali di beberapa lokasi yang berdekatan dengan anak sungai (T tanah) antara 0,4 kg/cm<sup>2</sup> - 0,6 kg/cm<sup>2</sup>. Kedalaman efektif tanahnya (top soil) sebagian besar kurang dari atau sama dengan 50 cm yang terdapat di bagian tengah. Kedalaman efektif tanah 50 – 75 cm terdapat di bagian Selatan dan kedalaman lebih dari 100 cm terdapat di bagian utara Kota Pekanbaru.

Fisiografi grup aluvial berdasarkan klasifikasi tanah *United States Department of Agriculture* (USDA), tanahnya didominasi oleh *Dystropepts* dengan asosiasi *Tropofulvents* dan *Tropaquents*, sedangkan pada fisiografi dataran (*plain*) jenis tanah yang mendominasi adalah *Topaquents* pada areal datar *Humitropepts* pada areal datar berombak, dan *Kandiudults* pada areal berombak sampai perbukitan. Tanah – tanah tersebut terbentuk dari bahan induk sedimen halus masam sehingga walaupun tanah sama tetapi mempunyai perbedaan kepekaan terhadap erosi atau berdasarkan klasifikasi tanah termasuk dalam jenis tanah podsolik dan sebagian aluvial.

Kecamatan Tampan berdasarkan peta jenis tanah dalam (Materi Teknis Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040) adalah jenis tanah aluvial ialah jenis tanah yang terjadi karena endapan lumpur yang biasanya terbawa aliran sungai. Biasanya tanah ini ditemukan dibagian hilir atau daerah rendah dan tanah podsolik ialah tanah yang terbentuk karena pengaruh suhu rendah dengan curah hujan tinggi. Tanah ini memiliki ciri miskin unsur hara, tidak subur, berwarna kuning hingga kuning keabuan, memiliki kandungan bahan organik yang rendah, dan bertekstur pasir hingga lempung. Peta jenis tanah dapat dilihat pada gambar 4.4 berikut.



Gambar 4.4 Peta Jenis Tanah Kecamatan Tampan

#### 4.2.5 Kondisi Demografi

Untuk mengetahui jumlah masyarakat Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru berdasarkan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel 4.1 berikut ini.

**Tabel 4. 1 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Kecamatan Tampan**

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-Laki	158 195 Orang
2	Perempuan	149 752 Orang
<b>Jumlah</b>		<b>307 947 Orang</b>

Sumber : Kecamatan Tampan dalam Angka, 2019

#### 4.2.6 Sosial Ekonomi

Dilihat dari keadaan sosial, penduduk Kecamatan Tampan mempunyai berbagai jenis pekerjaan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Untuk mengetahui profesi masyarakat Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru dapat dilihat pada tabel 4.2 berikut ini.

**Tabel 4.2 Penduduk Usia 15 Tahun Keatas yang Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan di Kecamatan Tampan**

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah	Persentase
1	Pertanian Tanaman Pangan	2036	3,85%
2	Perkebunan	435	0,82%
3	Perikanan	123	0,235
4	Peternakan	146	0,27%
5	Pertanian Lainnya	162	0,30%
6	Industri Pengelolaan	4869	9,21%
7	Perdagangan	26152	49,50%
8	Jasa	11399	21,58%
9	Angkutan	4282	8,10%
10	Lainnya	3224	6,10%
<b>Total</b>		<b>52828</b>	<b>100%</b>

Sumber : Kecamatan Tampan dalam Angka, 2019

Berdasarkan tabel diatas sebagian besar kepala rumah tangga di Kecamatan Tampan bekerja pada sektor perdagangan, sebanyak 26.152 kepala rumah tangga atau

49,50% bekerja pada sektor perdagangan, sebesar 21,58% bekerja pada sektor jasa dan selebihnya bekerja pada sektor-sektor yang lain.

#### 4.3 Gambaran Umum Perumahan MBR Kota Pekanbaru

Kota Pekanbaru merupakan daerah yang memiliki kawasan perumahan yang cukup besar. Potensi untuk lahan perumahan di kota pekanbaru tersebar diseluruh kecamatan yang ada di Kota Pekanbaru. Untuk perumahan MBR sendiri dikota pekanbaru terdapat di Kecamatan Bukit Raya, Lima Puluh, Payung Sekaki, Pekanbaru Kota, Rumbai, Rumbai Pesisir, Sail, Senapelan, Sukajadi, Tampan, Tenayan Raya kecuali Kecamatan Marpoyan Damai yang tidak terdapat perumahan MBR disana. Untuk jumlah perumahan MBR di Kota Pekanbaru telah berdiri sebanyak 7.370 unit rumah. (Pekanbaru, 2019). Jumlah perumahan MBR di Kota Pekanbaru dapat dilihat pada tabel 4.3 berikut.

**Tabel 4.3 Jumlah Perumahan MBR di Kota Pekanbaru**

No	Kecamatan	Jumlah IMB	Jumlah Perumahan MBR (Unit)
1	Tampan	36	676
2	Tenayan Raya	60	3170
3	Marpoyan Damai	6	0
4	Bukit Raya	11	81
5	Limapuluh	1	160
6	Pekanbaru Kota	0	0
7	Sukajadi	0	0
8	Senapelan	0	0
9	Sail	0	0
10	Payung Sekaki	16	319
11	Rumbai	36	2362
12	Rumbai Pesisir	10	602
<b>Jumlah</b>		<b>176</b>	<b>7370</b>

Sumber : Data Perumahan Kota Pekanbaru, 2020

#### 4.4 Gambaran Umum Perumahan MBR Kecamatan Tampan

Jumlah perumahan MBR di Kecamatan Tampan berjumlah 676 unit sangat mencukupi untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang ada di kawasan tersebut. Namun saat ini dengan pertumbuhan penduduk yang pesat di Kecamatan Tampan, yang mengakibatkan perlunya penambahan perumahan di Kecamatan Tampan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar tidak terjadi kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian di wilayah tersebut. Jumlah perumahan MBR di Kota Pekanbaru dapat dilihat pada tabel 4.4 berikut.

**Tabel 4.4 Jumlah Perumahan MBR di Kecamatan Tampan**

No	Kelurahan	Jumlah Perumahan MBR (Unit)
1	Delima	9
2	Simpang Baru	10
3	Sidomulyo Barat	198
4	Air Putih	351
5	Tuah Karya	43
6	Tuah Madani	16
7	Bina Widya	49
8	Tobek Godang	0
9	Sialang Munggu	0
<b>Jumlah</b>		<b>676</b>

*Sumber : Data Perumahan Kota Pekanbaru, 2020*

## BAB V

### HASIL DAN ANALISIS

#### 5.1 Identifikasi Lokasi Peruntukan Perumahan Menurut RTRW Kota Pekanbaru di Kecamatan Tampan

Menurut Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan.

Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak adalah tingkat aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan dalam Rahma, 2010). Tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut.

Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Lokasi peruntukan perumahan adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian.

Identifikasi untuk menentukan kawasan perumahan diperoleh dari Peta Kebutuhan Rumah yang terdapat di dalam album RTRW Kota Pekanbaru tahun 2020-2040.

Dalam penelitian ini akan berfokus pada lokasi peruntukan perumahan dengan 2 hal indikator pembahasan.

### **5.1.1 Kriteria Lokasi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Menurut Istikhomah dan Manaf, (2016) dalam menentukan kriteria lokasi rumah masyarakat berpenghasilan rendah dalam penelitiannya lebih spesifik membahas mengenai perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), menetapkan kriteria antara lain: dekat dengan tempat kerja, bebas bencana alam, dekat dengan jalan utama, terjangkau oleh transportasi, dan dekat dengan fasilitas.

Kriteria penentuan lokasi rumah masyarakat berpenghasilan rendah dilakukan dengan cara analisis deskriptif kualitatif yaitu memberikan gambaran mengenai situasi dan kejadian yang diperoleh dari telaah dokumen, hasil observasi peneliti dan hasil wawancara kepada masyarakat.

#### **A. Jarak Terhadap Tempat Kerja**

Aksesibilitas merupakan suatu ukuran potensial atau kemudahan orang untuk mencapai tujuan dalam suatu perjalanan. Karakteristik sistem transportasi ditentukan oleh aksesibilitas. Aksesibilitas memberikan pengaruh pada beberapa lokasi kegiatan atau tata guna lahan. Lokasi kegiatan juga memberikan pengaruh pada pola perjalanan untuk melakukan kegiatan sehari-hari. Pola perjalanan ini kemudian mempengaruhi jaringan transportasi dan akan pula memberikan pengaruh pada sistem transportasi secara keseluruhan. (Bambang Susantono, 2004). jarak terhadap tempat

kerja adalah mengetahui kemudahan jangkauan lokasi perumahan terhadap tempat kerja.

Penentuan kriteria lokasi perumahan dekat tempat kerja dianalisis dengan melakukan *buffer* menggunakan *ArcGIS*. Analisis ini menghasilkan lima kelas yaitu sangat dekat <0,5 kilometer, dekat 0,5-1 kilometer, sedang 1-1,5 kilometer, jauh 1,5-2 kilometer, dan sangat jauh >2 kilometer. Hasil pengolahan data ditunjukkan dalam tabel lokasi tempat kerja diperoleh dari data Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru dan dianalisis kondisi eksisting yaitu berupa ladang, perkebunan, perdagangan, pemerintahan, pendidikan dan kesehatan. Analisis *buffer* dilakukan dengan menggunakan *ArcGIS 10.1*.

Dapat diketahui bahwa dari 29 titik lokasi perumahan titik ini dikelas menjadi empat kelas yang terdiri dari sangat dekat, dekat, sedang dan jauh. Kelas sangat dekat terdiri dari enam titik dimana titik 8 menjadi titik yang paling dekat dengan jarak 0,09 kilometer yang terletak di Kelurahan Tobek Godang dan memiliki luas 0,2 hektar sedangkan titik paling jauh berada di titik 3 dengan jarak 0,47 kilometer yang terletak di Kelurahan Delima dan memiliki luas 1,8 hektar, untuk kelas dekat terdiri dari 9 titik dimana titik paling dekat berada di titik 16 dengan jarak 0,55 kilometer yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat dengan luas 0,4 hektar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.1 berikut.

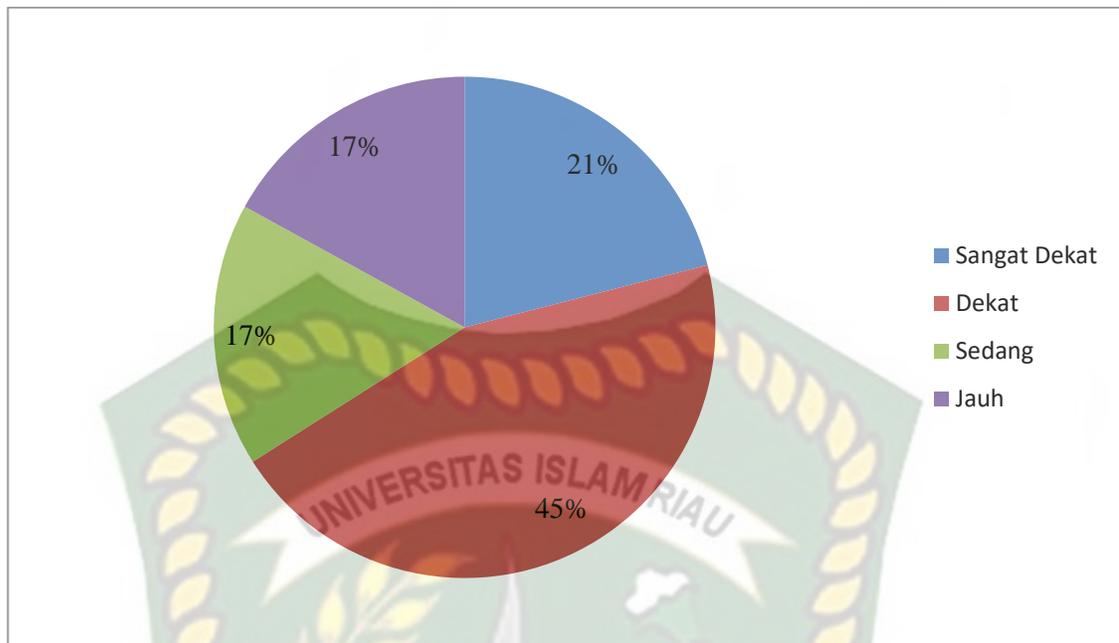
**Tabel 5.1 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Tempat Kerja**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Jarak Ketempat Kerja (Km)	Tempat Kerja	Kelas
1	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,09	Sekolah	Sangat Dekat
2	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,13	Sekolah	Sangat Dekat
3	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	0,27	Sekolah	Sangat Dekat
4	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,4	Perdagangan & Jasa	Sangat Dekat
5	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,44	Perdagangan & Jasa	Sangat Dekat
6	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	0,47	Sekolah	Sangat Dekat
7	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,55	Perdagangan & Jasa	Dekat
8	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	0,59	Sekolah	Dekat
9	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	0,6	Perdagangan & Jasa	Dekat
10	Titik 24	1,7	Kelurahan Buah Madani	0,6	Perdagangan & Jasa	Dekat
11	Titik 25	1,1	Kelurahan Buah Madani	0,6	Perdagangan & Jasa	Dekat
12	Titik 26	4	Kelurahan Buah Madani	0,6	Perdagangan & Jasa	Dekat
13	Titik 27	2,5	Kelurahan Buah Karya	0,6	Perdagangan & Jasa	Dekat
14	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,8	Perdagangan & Jasa	Dekat
15	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	0,89	Perdagangan & Jasa	Dekat
16	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	0,91	Perdagangan & Jasa	Dekat
17	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	0,96	Perdagangan & Jasa	Dekat
18	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	1	Sekolah	Dekat
19	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	1	Industri Pengelolaan	Dekat
20	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	1,14	Industri Pengelolaan	Sedang
21	Titik 28	1,3	Kelurahan Buah Karya	1,3	Perdagangan & Jasa	Sedang
22	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	1,33	Perdagangan & Jasa	Sedang
23	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	1,33	Perdagangan & Jasa	Sedang
24	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	1,4	Perdagangan & Jasa	Sedang
25	Titik 2	2	Kelurahan Delima	1,56	Angkutan	Jauh
26	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	1,6	Perdagangan & Jasa	Jauh
27	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	1,6	Perdagangan & Jasa	Jauh
28	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	1,62	Angkutan	Jauh
29	Titik 29	1,2	Kelurahan Buah Karya	1,9	Perdagangan & Jasa	Jauh

Sumber : Hasil Analisis, 2021.

Untuk kelas sedang terdiri dari titik 10 dimana titik paling dekat berada pada titik 19 dengan jarak 1,14 kilometer yang terletak di Kelurahan Bina Widya dan memiliki luas 0,5 hektar sedangkan titik paling jauh berada pada titik 11 dengan jarak 1,4 kilometer yang terletak di Kelurahan Tobek Godang dengan luas 1,8 hektar dan untuk kelas jauh terdiri dari 5 titik dimana titik paling dekat berada di titik 2 dengan jarak 1,56 yang terletak di Kelurahan Delima dan memiliki luas 2 hektar sedangkan titik paling jauh berada di titik 29 dengan jarak 1,9 kilometer yang terletak di Kelurahan Tuah Karya dengan luas 1,2 hektar.

Titik 8 merupakan titik yang sangat dekat dari tempat kerja karena mempunyai jarak yaitu 0,09 km dari titik lokasi perumahan, titik ini berada pada kelurahan Tobek Godang, sedangkan titik 29 merupakan titik yang jauh dari tempat kerja karena mempunyai jarak yaitu 1,9 kilometer dari titik lokasi peruntukan perumahan, titik ini berada pada kelurahan Tuah Karya, Untuk persentase penentuan lokasi peruntukan perumahan kecamatan tampan berdasarkan kriteria jarak terhadap tempat kerja dapat dilihat pada diagram berikut.



Sumber : Hasil Analisis, 2021

**Gambar 5.1 Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Tempat Kerja**

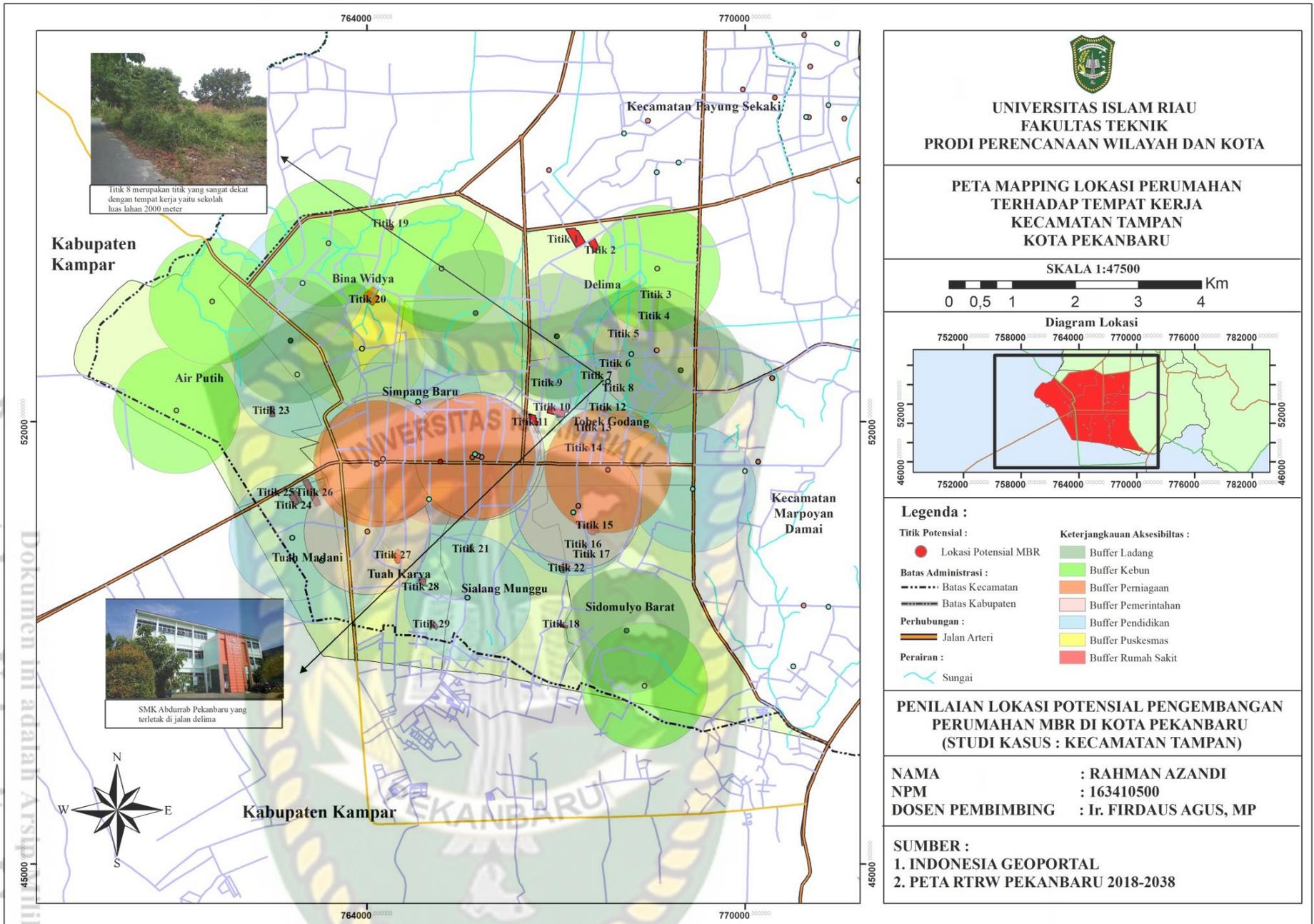
Dapat dilihat dari gambar 5.1 bahwa dari 29 titik lokasi perumahan, terdapat 21 persen dari total titik lokasi perumahan yang dikategorikan sangat dekat dari tempat kerja, 45 persen dari total titik lokasi perumahan yang dikategorikan dekat dari tempat kerja, 17 persen dari total titik lokasi perumahan yang dikategorikan sedang dari tempat kerja, dan 17 persen dari total titik lokasi perumahan yang jauh dari tempat kerja

Titik 8 merupakan titik yang berada di Kelurahan Tobek Godang karena titik ini berada dekat dengan tempat kerja yaitu fasilitas pendidikan dimana menjadi daya tarik dari kawasan tersebut. Titik ini memiliki jarak berkisar 0,09 kilometer dari lokasi perumahan. Oleh karena itu titik ini sangat potensial karena sesuai dengan penentuan lokasi potensial perumahan berdasarkan kriteria aksesibilitas terhadap

tempat kerja. Mapping lokasi perumahan terhadap tempat kerja dapat dilihat pada Gambar 5.2 berikut.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**



Gambar 5.2 Peta Mapping Lokasi Perumahan Terhadap Tempat Kerja Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

## **B. Bebas Bencana Alam**

Menurut Undang-undang nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, Bencana merupakan peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Definisi bencana menyebutkan bahwa bencana disebabkan oleh faktor alam, non alam, dan manusia. Sedangkan bencana alam merupakan bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor. Sebagai akibat dari terjadinya bencana, menyebabkan mereka mengalami hambatan dalam melaksanakan tugas kehidupannya.

Penentuan kriteria lokasi perumahan bebas bencana alam, dianalisis melalui wawancara dengan masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi perumahan. Ketentuan yang digunakan untuk bebas bencana alam tersebut menggunakan penilaian banjir atau tidak banjir yang terjadi di sekitar lokasi perumahan tersebut. Tingkat bahaya banjir dikategorikan berdasarkan kelas kedalaman air. Menurut BNPB, (2012) Kedalaman air  $< 0.76$  m merupakan kelas bahaya rendah, kedalaman air  $0.76-1.5$  m merupakan kelas bahaya sedang, dan kedalaman air  $> 1.5$  m merupakan kelas bahaya tinggi.

Bebas bencana alam yang terdapat di kecamatan Tampan yaitu banjir/genangan. Penyebab utama terjadinya banjir yaitu kapasitas saluran drainase

yang tidak memadai pada saat terjadi hujan deras. Hasil eksisting dilapangan menunjukkan banjir yang terjadi di Kecamatan Tampan hanya terdapat di beberapa titik lokasi perumahan.

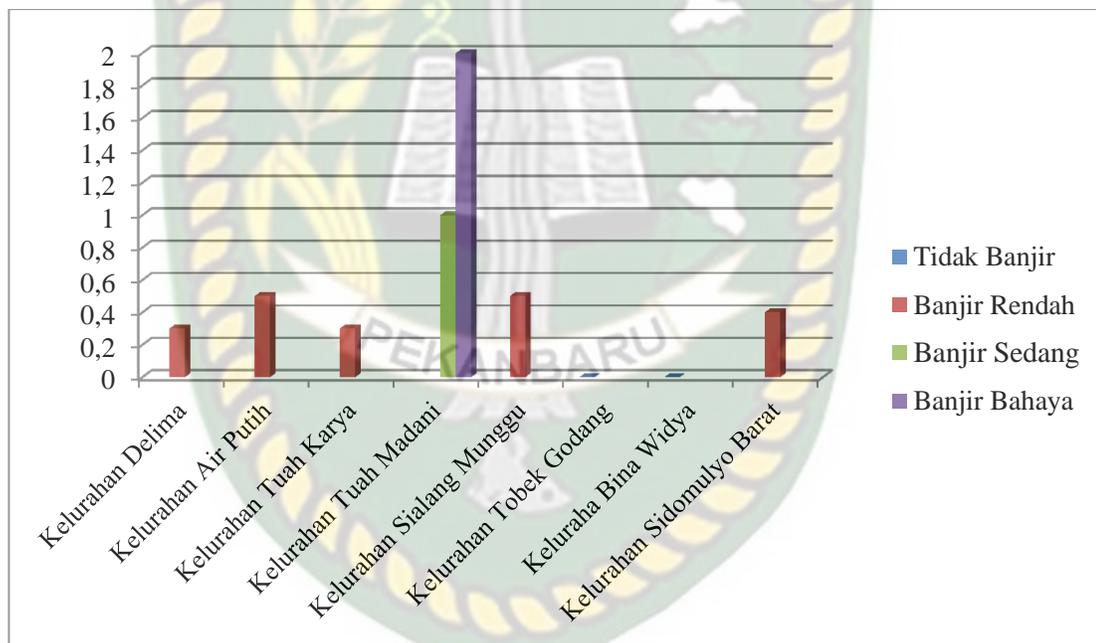
Dapat diketahui bahwa dari 29 titik lokasi perumahan, titik ini dikelas menjadi dua kelas yang terdiri dari banjir dan tidak banjir. Kelas tidak banjir terdiri dari 11 titik dimana titik 6 yang berada pada Kelurahan Tobek Godang dengan luas 0,6 hektar memiliki bidang tanah yang tinggi sehingga tidak memungkinkan untuk terjadi banjir di kawasan tersebut, sedangkan kelas banjir terdiri dari 18 titik dimana titik 2 memiliki kedalaman banjir paling rendah sebesar 0,3 meter yang terletak di Kelurahan Delima sedangkan titik 25 memiliki kedalaman banjir sangat tinggi dimana kedalaman banjir mencapai 2 meter yang terletak di Kelurahan Tuah Madani. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.2 berikut.

**Tabel 5.2 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Bebas Bencana Alam**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Kedalaman (m)	Ketentuan Banjir/Genangan
1	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
2	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
3	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
4	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
5	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
6	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
7	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
8	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
9	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	-	Tidak Banjir
10	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	-	Tidak Banjir
11	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	-	Tidak Banjir
12	Titik 2	2	Kelurahan Delima	0,3	Banjir
13	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	0,3	Banjir
14	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,3	Banjir
15	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,3	Banjir
16	Titik 27	2,5	Kelurahan Buah Karya	0,3	Banjir
17	Titik 28	1,3	Kelurahan Buah Karya	0,3	Banjir
18	Titik 29	1,2	Kelurahan Buah Karya	0,3	Banjir
19	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,4	Banjir
20	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	0,5	Banjir
21	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	0,5	Banjir
22	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	0,5	Banjir
23	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	0,5	Banjir
24	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	0,5	Banjir
25	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	0,6	Banjir
26	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	0,6	Banjir
27	Titik 26	4	Kelurahan Buah Madani	1	Banjir
28	Titik 24	1,7	Kelurahan Buah Madani	2	Banjir
29	Titik 25	1,1	Kelurahan Buah Madani	2	Banjir

Sumber : Hasil Analisis, 2021.

Titik yang terjadi bencana banjir meliputi kelurahan delima, kelurahan sidomulyo barat, kelurahan sidomulyo barat, kelurahan sialang munggu , kelurahan air aputih, kelurahan tuah madani dan kelurahan tuah karya, sedangkan titik yang tidak terjadi bencana banjir berada pada kelurahan tobek godang dan kelurahan bina widya. Kedalaman banjir paling tinggi berada pada kedalaman 2 meter yang terletak di kelurahan tuah madani, sedangkan kedalaman banjir rendah berada pada kedalaman 0,3 meter yang terletak di kelurahan delima , kelurahan sidomulyo barat dan kelurahan tuah karya. Untuk persentase Penentuan lokasi peruntukan perumahan berdasarkan Kriteria bebas bencana dapat dilihat pada grafik berikut.



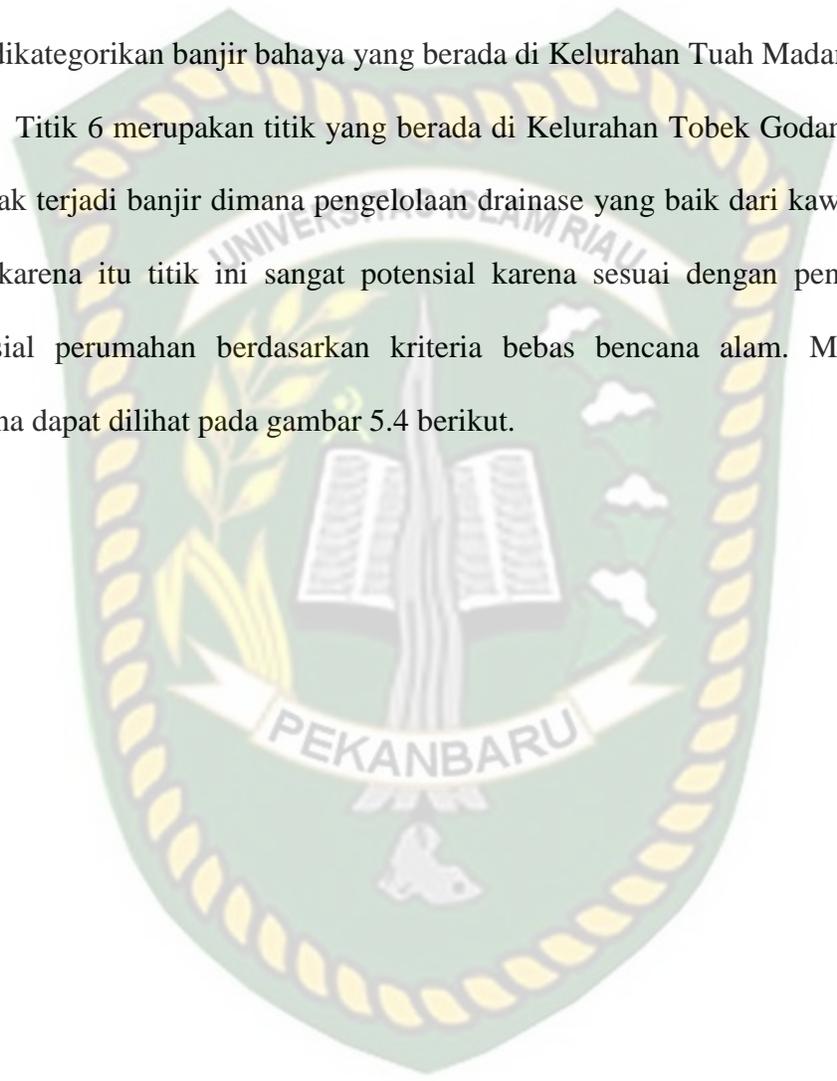
Sumber : Hasil Analisis, 2021

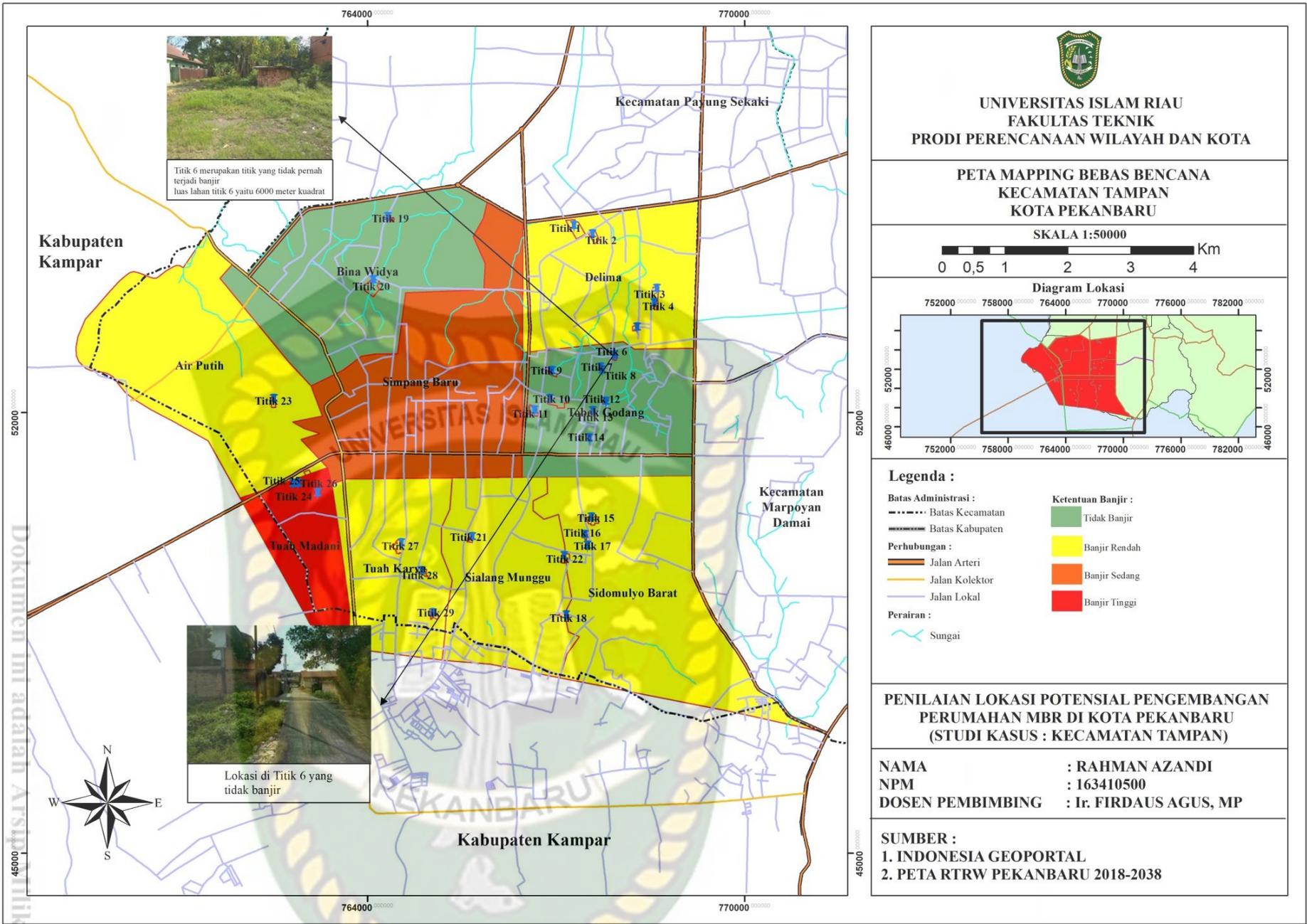
**Gambar 5.3 Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan berdasarkan Kriteria Bebas Bencana Alam**

Dapat dilihat dari gambar 5.3 bahwa dari delapan kelurahan terdapat dua kelurahan yang tidak terjadi banjir yang berada di Kelurahan Tobek Godang dan

Kelurahan Bina Widya, lima kelurahan yang dikategorikan banjir rendah yang berada di Kelurahan Delima, Kelurahan Air Putih, Kelurahan Tuah Karya, Kelurahan Sialang Munggu dan Kelurahan Sidomulyo Barat, satu kelurahan yang dikategorikan banjir sedang yang berada di Kelurahan Tuah Madani, sedangkan satu kelurahan yang dikategorikan banjir bahaya yang berada di Kelurahan Tuah Madani.

Titik 6 merupakan titik yang berada di Kelurahan Tobek Godang karena titik ini tidak terjadi banjir dimana pengelolaan drainase yang baik dari kawasan tersebut. Oleh karena itu titik ini sangat potensial karena sesuai dengan penentuan lokasi potensial perumahan berdasarkan kriteria bebas bencana alam. Mapping bebas bencana dapat dilihat pada gambar 5.4 berikut.





Gambar 5.4 Peta Mapping Bebas Bencana Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

### C. Jarak Terhadap Jalan Utama

Aksesibilitas merupakan suatu ukuran potensial atau kemudahan orang untuk mencapai tujuan dalam suatu perjalanan. Karakteristik sistem transportasi ditentukan oleh aksesibilitas. Aksesibilitas memberikan pengaruh pada beberapa lokasi kegiatan atau tata guna lahan. Lokasi kegiatan juga memberikan pengaruh pada pola perjalanan untuk melakukan kegiatan sehari-hari. Pola perjalanan ini kemudian mempengaruhi jaringan transportasi dan akan pula memberikan pengaruh pada sistem transportasi secara keseluruhan (Bambang Susantono, 2004). Jarak terhadap jalan utama adalah mengetahui kemudahan jangkauan lokasi perumahan terhadap jalan arteri dan kolektor

Dalam penelitian ini yang menjadi pertimbangan untuk faktor aksesibilitas adalah jarak lokasi perumahan terhadap jalan utama yaitu jalan arteri dan jalan kolektor. Peta jarak terhadap jalan utama diperoleh dari pengolahan data jaringan jalan dengan analisis *buffer*. Analisis ini menghasilkan lima kelas yaitu sangat dekat <0,5 kilometer, dekat 0,5-1 kilometer, sedang 1-1,5 kilometer, jauh 1,5-2 kilometer, dan sangat jauh >2 kilometer.

Dapat diketahui bahwa dari 29 titik lokasi perumahan, titik ini dikelas menjadi tiga kelas yang terdiri dari Sangat dekat, dekat, dan sedang. Kelas sangat dekat terdiri dari 25 titik dimana titik yang paling dekat berada di titik 19 dengan jarak 0,01 kilometer yang terletak di Kelurahan Bina Widya dengan luas 0,5 hektar, sedangkan titik paling jauh berada di titik 29 dengan jarak 0,48 kilometer yang terletak di Kelurahan Tuah Karya dengan luas 1,2 hektar, untuk kelas dekat terdiri dari 2 titik dimana titik 3 merupakan titik yang paling dekat dengan jarak 0,67 kilometer yang

terletak di Kelurahan Delima dan memiliki luas 0,9 hektar sedangkan titik 4 merupakan titik paling jauh dengan jarak 0,79 kilometer yang terletak di Kelurahan Delima dan memiliki luas 1,8 hektar dan kelas sedang terdiri dari 2 titik dimana titik 18 merupakan titik yang paling dekat dengan jarak 1,1 kilometer yang terletak di Kelurahan Sialang Munggu dan memiliki luas 0,7 hektar sedangkan titik 23 merupakan titik paling jauh dengan jarak 1,2 kilometer yang terletak di Kelurahan Air Putih dan memiliki luas 1,1 hektar.

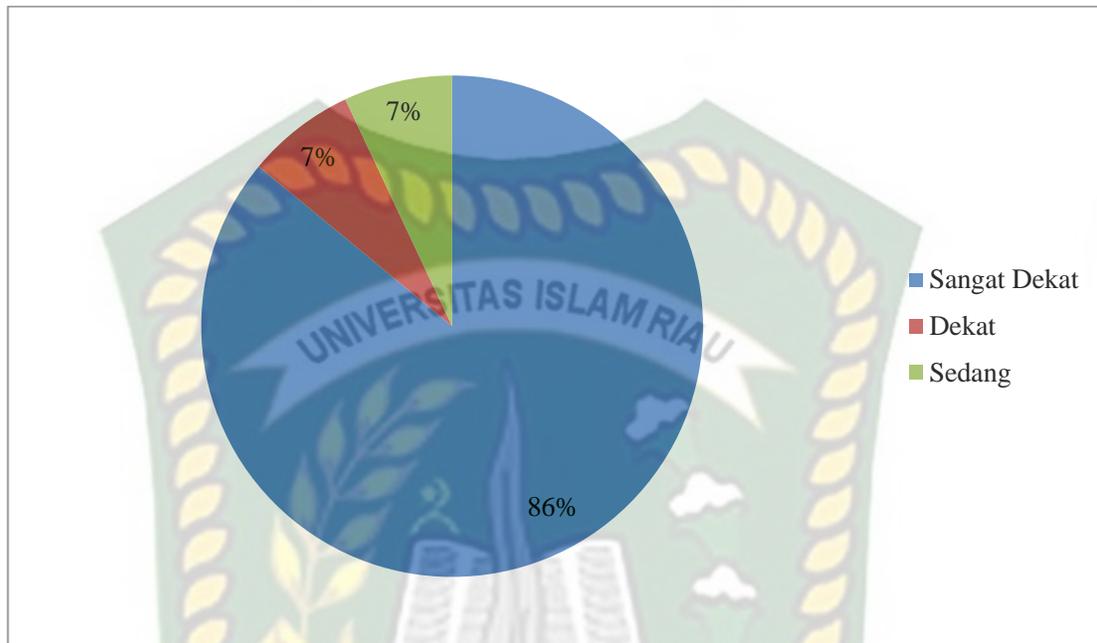
Jarak yang paling dekat dengan tempat kerja sebesar 0,01 kilometer yang terletak di kelurahan Tuah Karya dan jarak yang paling jauh sebesar 1,20 yang terletak di kelurahan Bina Widya. Dimana kelas sangat dekat berada di kelurahan Delima, kelurahan Tuah Karya, kelurahan Sialang Munggu, kelurahan Tuah Madani, kelurahan Bina Widya, kelurahan Sidomulyo Barat, dan kelurahan Tobek Godang, sedangkan kelas dekat berada pada 2 titik di kelurahan Delima, dan untuk kelas sedang berada pada kelurahan Air Putih dan kelurahan Sialang Munggu. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.3 berikut.

**Tabel 5.3 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Jalan Utama**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Jarak Ke Jalan Utama (Km)	Jalan Utama	Kelas
1	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	0,01	Jl. Melati	Sangat Dekat
2	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	0,06	Jl. Delima	Sangat Dekat
3	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,06	Jl. Delima	Sangat Dekat
4	Titik 2	2	Kelurahan Delima	0,07	Jl. Tuanku Tambusai	Sangat Dekat
5	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	0,07	Jl. Me;ati	Sangat Dekat
6	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	0,08	Jl. SM. Amin	Sangat Dekat
7	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	0,08	Jl. Delima	Sangat Dekat
8	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,08	Jl. Delima	Sangat Dekat
9	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,08	Jl. Purwodadi	Sangat Dekat
10	Titik 27	2,5	Kelurahan Buah Karya	0,08	Jl. Karya Bakti	Sangat Dekat
11	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,11	Jl. Delima	Sangat Dekat
12	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,11	Jl. Purwodadi	Sangat Dekat
13	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,12	Jl. Purwodadi	Sangat Dekat
14	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	0,12	Jl. Suka Karya	Sangat Dekat
15	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,13	Jl. Delima	Sangat Dekat
16	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	0,13	Jl. SM. Amin	Sangat Dekat
17	Titik 24	1,7	Kelurahan Buah Madani	0,13	Jl. Raya Pekanbaru-Bangkinang	Sangat Dekat
18	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	0,14	Jl. SM. Amin	Sangat Dekat
19	Titik 25	1,1	Kelurahan Buah Madani	0,2	Jl. Raya Pekanbaru-Bangkinang	Sangat Dekat
20	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	0,21	Jl. Tuanku Tambusai	Sangat Dekat
21	Titik 28	1,3	Kelurahan Buah Karya	0,35	Jl. Taman Karya	Sangat Dekat
22	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	0,37	Jl. Lobak	Sangat Dekat
23	Titik 26	4	Kelurahan Buah Madani	0,42	Jl. Raya Pekanbaru-Bangkinang	Sangat Dekat
24	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	0,44	Jl. Purwodadi	Sangat Dekat
25	Titik 29	1,2	Kelurahan Buah Karya	0,48	Jl. Suka Karya	Sangat Dekat
26	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	0,67	Jl. Lobak	Dekat
27	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	0,79	Jl. Lobak	Dekat
28	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	1,1	Jl. Purwodadi	Sedang
29	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	1,2	Jl. Garuda Sakti	Sedang

Sumber : Hasil Survey, 2021.

Untuk persentase penentuan lokasi peruntukan perumahan berdasarkan jarak terhadap jalan utama dapat dilihat pada diagram berikut.



Sumber : Hasil Analisis, 2021

**Gambar 5.5** Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Jalan Utama

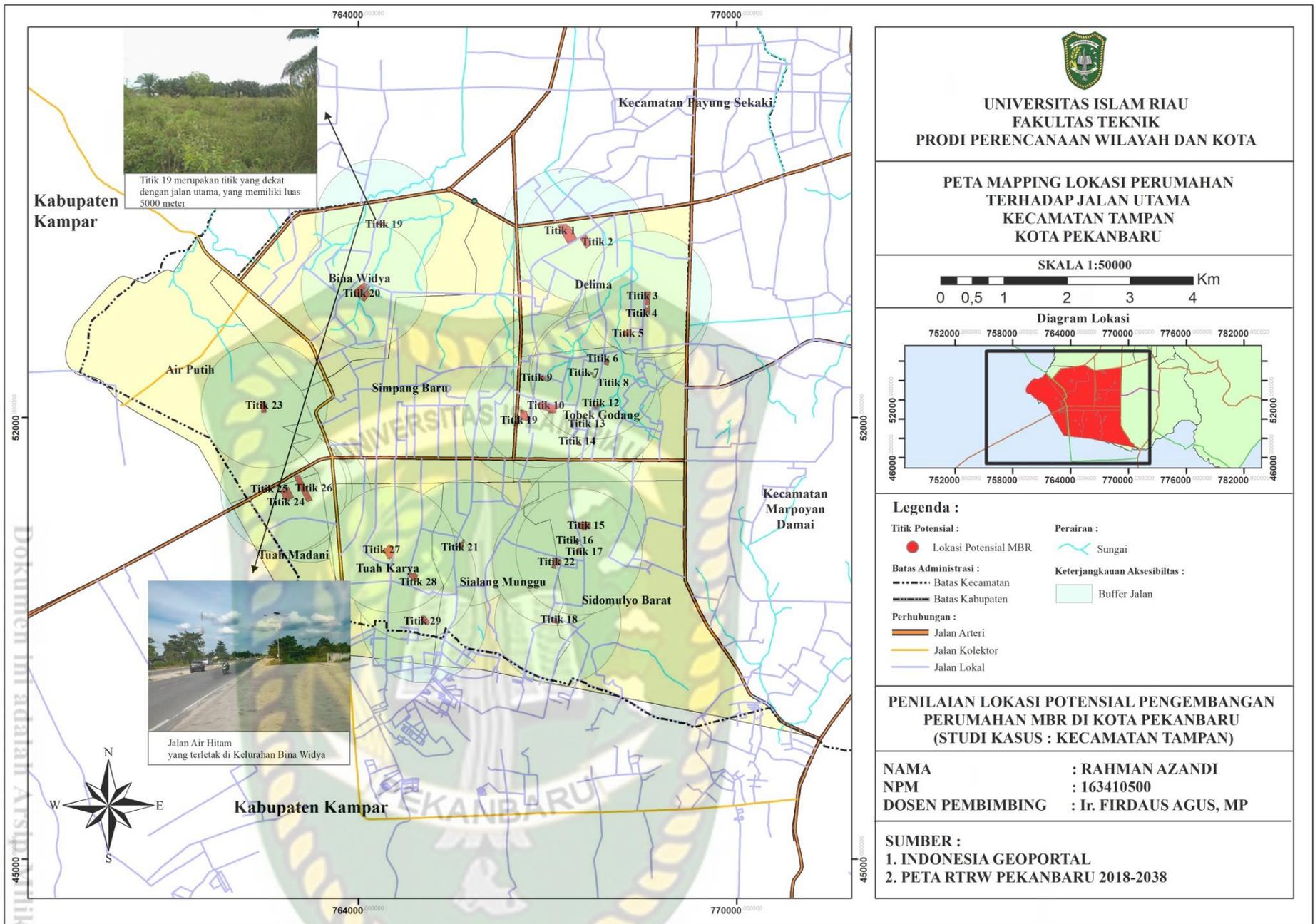
Dapat dilihat dari gambar 5.5 bahwa dari 29 titik lokasi perumahan, terdapat 86 persen dari total titik lokasi perumahan yang dikategorikan sangat dekat dengan jalan utama, 7 persen dari titik lokasi perumahan yang dikategorikan dekat dengan jalan utama dan 7 persen dari titik lokasi perumahan yang dikategorikan sedang dengan jalan utama.

Titik 19 merupakan titik yang berada di Kelurahan Bina Widya karena titik ini sangat dekat dengan jalan utama dimana menjadi daya tarik yaitu dekat dengan jalan arteri yaitu jalan Air Hitam dari kawasan tersebut. Oleh karena itu titik ini sangat potensial karena sesuai dengan penentuan lokasi rumah masyarakat berpenghasilan

rendah (MBR) berdasarkan dekat dengan jalan utama. Mapping lokasi perumahan terhadap jalan utama dapat dilihat pada gambar 5.6 berikut.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**



Gambar 5.6 Peta Mapping Lokasi Perumahan Terhadap Jalan Utama Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

#### **D. Jangkauan Terhadap Transportasi**

Jangkauan terhadap transportasi merupakan keterjangkauan terkait dengan kondisi modern atau ada tidaknya sarana transportasi komunikasi yang dapat digunakan. Bagi suatu lokasi dengan aksesibilitas yang rendah tentu akan menjadi daerah yang terisolir atau terasing. Konsep keterjangkauan dimaksudkan untuk mengetahui keterjangkauan daerah penelitian dengan daerah lain di sekitarnya. Konsep keterjangkauan meliputi seberapa mudah suatu lokasi dapat diakses dari lokasi lainnya. Dalam kata lain, keterjangkauan adalah hasil sintesa dari konsep lokasi dan konsep jarak ketika diaplikasikan dalam kehidupan sehari-hari. Jangkauan terhadap transportasi adalah seberapa mudah suatu lokasi untuk diakses ke transportasi tersebut yaitu jarak lokasi potensial rumah MBR ke transportasi itu.

Dalam penelitian ini yang menjadi pertimbangan untuk faktor keterjangkauan adalah jarak lokasi perumahan terhadap transportasi. Keterjangkauan transportasi disini meliputi halte bus trans metro Pekanbaru, pemberhentian angkot, dan pangkalan becak motor. Halte bus trans metro Pekanbaru menjelaskan jarak dari lokasi potensial perumahan ke halte, sedangkan pemberhentian angkot menjelaskan jarak dari lokasi potensial perumahan ke titik pemberhentian angkot. Titik pemberhentian angkot berada di sepanjang jalan arteri dan kolektor Kecamatan Tampan, dan pangkalan becak motor menjelaskan jarak lokasi potensial perumahan ke pangkalan becak motor tersebut. Pangkalan becak motor hanya terletak di Kelurahan Simpang Baru, Kelurahan Sialang Munggu, dan Kelurahan Tuah Karya.

Peta jarak terhadap transportasi diperoleh dari pengolahan data jaringan jalan dengan analisis *buffer*. Analisis ini menghasilkan lima kelas yaitu sangat dekat <0,5

kilometer, dekat 0,5-1 kilometer, sedang 1-1,5 kilometer, jauh 1,5-2 kilometer, dan sangat jauh >2 kilometer.

Dapat diketahui bahwa titik ini dikelas menjadi lima kelas yang terdiri dari Sangat dekat, dekat, sedang, jauh, dan sangat jauh. Kelas sangat dekat terdiri dari dua titik dimana titik 14 merupakan titik yang paling dekat dengan jarak 0,2 kilometer yang terletak di Kelurahan Tobek Godang dan memiliki luas 0,2 hektar sedangkan titik 11 merupakan titik yang paling jauh dengan jarak 0,41 kilometer yang terletak di Kelurahan Tobek Godang dan memiliki luas 1,8 hektar, untuk kelas dekat terdiri dari dua belas titik dimana titik 3 merupakan titik yang paling dekat dengan jarak 0,52 kilometer yang terletak di Kelurahan Delima dan memiliki luas 1,8 hektar sedangkan titik 5 merupakan titik yang paling jauh dengan jarak 1 kilometer yang terletak di Kelurahan Delima dan memiliki luas 0,7 hektar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.4 berikut.

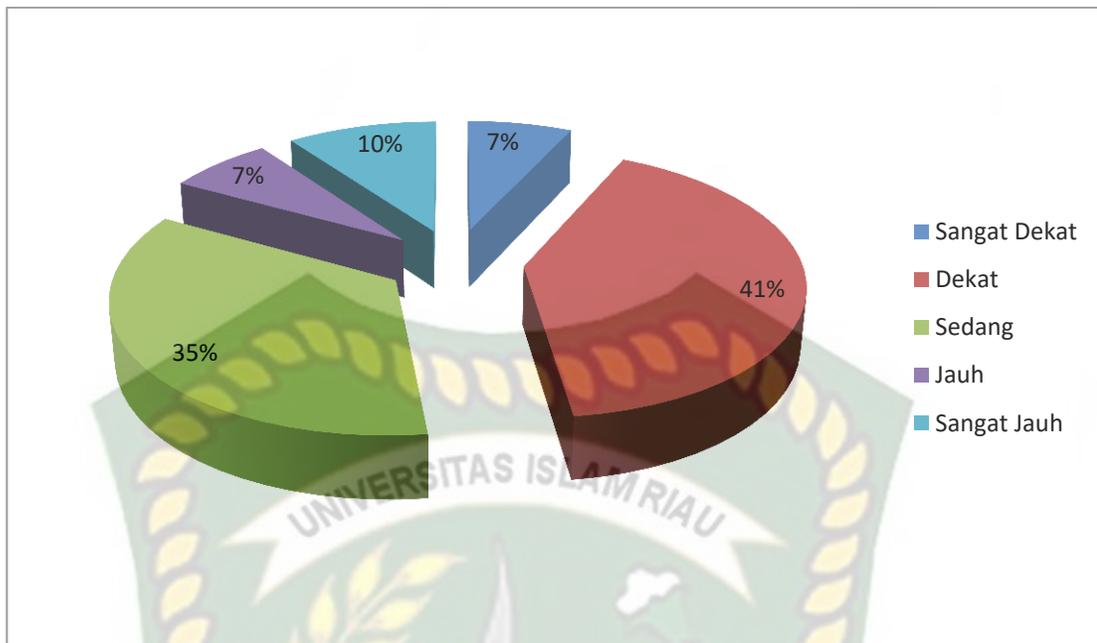
**Tabel 5.4 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jangkauan Terhadap Transportasi**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Jarak Ke Transportasi (Km)	Transprotasi	Kelas
1	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,2	Halte Babussalam 2	Sangat Dekat
2	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	0,41	Halte PT Agung	Sangat Dekat
3	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	0,52	Halte Platinum	Dekat
4	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	0,52	Halte UR Panam	Dekat
5	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	0,53	Halte PT Agung	Dekat
6	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,64	Halte Babussalam 2	Dekat
7	Titik 26	4	Kelurahan Tuah Madani	0,7	Halte Pangkalan Simpang Anam	Dekat
8	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	0,73	Halte PT KMI	Dekat
9	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	0,8	Halte Pak Abbas	Dekat
10	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	0,82	Halte Babussalam 2	Dekat
11	Titik 25	1,1	Kelurahan Tuah Madani	0,9	Halte Pangkalan Simpang Anam	Dekat
12	Titik 24	1,7	Kelurahan Tuah Madani	1	Halte Pangkalan Simpang Anam	Dekat
13	Titik 2	2	Kelurahan Delima	1	Halte Pak Abbas	Dekat
14	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	1	Halte PT KMI	Dekat
15	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	1,1	Halte Babussalam 2	Sedang
16	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	1,2	Halte Nirvana Residence	Sedang
17	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	1,3	Halte Nirvana Residence	Sedang
18	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	1,3	Halte Nirvana Residence	Sedang
19	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	1,3	Halte Pangkalan Simpang Anam	Sedang
20	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	1,3	Halte Babussalam 2	Sedang
21	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	1,3	Halte SMP Bunderan	Sedang
22	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	1,38	Hate Pasar Pagi	Sedang
23	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	1,5	Halte Babussalam 2	Sedang
24	Titik 27	2,5	Kelurahan Tuah Karya	1,5	Halte Simpang Garuda Sakti 1	Sedang
25	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	1,6	Halte Babussalam 2	Jauh
26	Titik 28	1,3	Kelurahan Tuah Karya	1,8	Halte Simpang Garuda Sakti 1	Jauh
27	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	2,3	Halte Babussalam 2	Sangat Jauh
28	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	2,3	Halte SMP Bunderan	Sangat Jauh
29	Titik 29	1,2	Kelurahan Tuah Karya	2,4	Halte Simpang Garuda Sakti 1	Sangat Jauh

Sumber : Hasil Analisis, 2021.

Untuk kelas sedang terdiri dari sepuluh titik dimana titik 15 merupakan titik yang paling dekat dengan jarak 1,1 kilometer yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat dan memiliki luas 2 hektar sedangkan titik 27 merupakan titik yang paling jauh dengan jarak 1,5 kilometer yang terletak di Kelurahan Tuah Karya dan memiliki luas 2,5 hektar, untuk kelas jauh terdiri dari dua titik dimana titik 22 merupakan titik yang paling dekat dengan jarak 1,6 kilometer yang terletak di Kelurahan Sialang Munggu dan memiliki luas 1,5 hektar sedangkan titik 28 merupakan titik yang paling jauh dengan jarak 1,8 kilometer yang terletak di Kelurahan Tuah Karya dan memiliki luas 1,3 hektar dan untuk kelas sangat jauh terdiri dari tiga titik dimana titik 18 merupakan titik yang paling dekat dengan jarak 2,3 kilometer yang terletak di Kelurahan Sialang Munggu dan memiliki luas 0,7 hektar sedangkan titik 29 merupakan titik yang paling jauh dengan jarak 2,4 kilometer yang terletak di Kelurahan Tuah Karya dan memiliki luas 1,2 hektar.

Jarak lokasi perumahan ke transportasi yaitu memiliki jarak yang paling dekat sebesar 0,2 kilometer yang terletak di kelurahan tobek godang dan paling jauh sebesar 2,4 kilometer yang terletak di Kelurahan Tuah Karya. Untuk persentase penentuan lokasi peruntukan perumahan berdasarkan keterjangkauan terhadap transportasi dapat dilihat pada diagram berikut.



Sumber : Hasil Analisis, 2021

**Gambar 5.7** Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Keterjangkauan Terhadap Transportasi

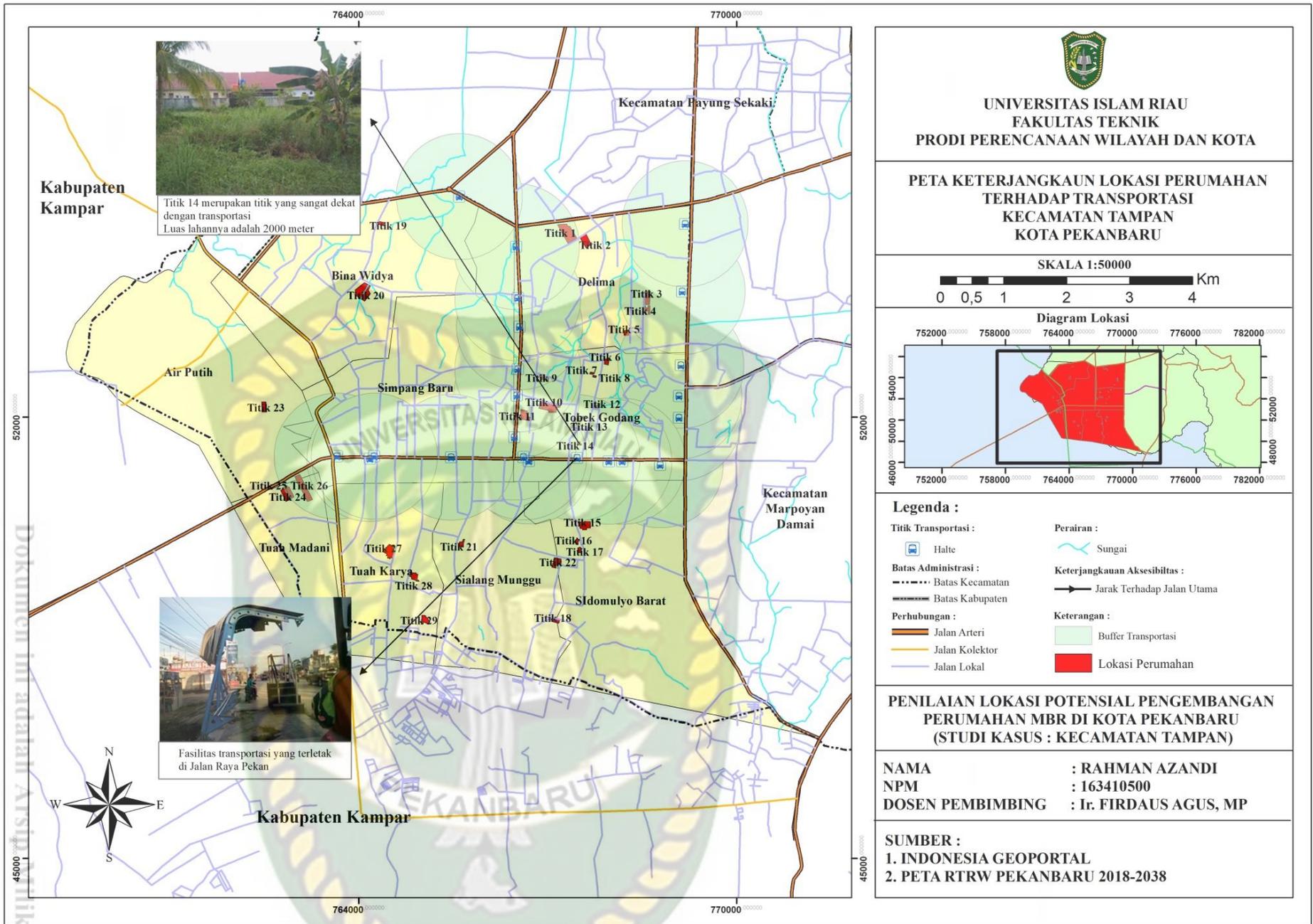
Dapat dilihat dari gambar 5.7 bahwa dari 29 titik lokasi perumahan, terdapat 7 persen dari total titik lokasi perumahan yang dikategorikan sangat dekat dengan transportasi, 41 persen dari lokasi perumahan yang dikategorikan dekat dengan transportasi, 35 persen dari titik lokasi perumahan yang dikategorikan sedang dengan transportasi, 7 persen dari titik lokasi perumahan yang dikategorikan jauh dengan transportasi, dan 10 persen dari titik lokasi perumahan yang dikategorikan sangat jauh dengan transportasi.

Titik 14 merupakan titik yang berada di Kelurahan Tobek Godang karena titik ini sangat dekat dengan transportasi dimana menjadi daya tarik yaitu keterjangkauan ke transportasi di Kecamatan Tampan dari kawasan tersebut. Oleh karena itu titik ini sangat potensial karena sesuai dengan penentuan lokasi potensial rumah MBR

berdasarkan keterjangkauan terhadap transportasi. Mapping keterjangkauan lokasi perumahan terhadap transportasi dapat dilihat pada Gambar 5.8 berikut.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**



Gambar 5.8 Peta Mapping Keterjangkauan Lokasi Perumahan Terhadap Transportasi Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

## E. Jarak Terhadap Fasilitas

Aksesibilitas merupakan suatu ukuran potensial atau kemudahan orang untuk mencapai tujuan dalam suatu perjalanan. Aksesibilitas memberikan pengaruh pada beberapa lokasi kegiatan atau tata guna lahan. Lokasi kegiatan juga memberikan pengaruh pada pola perjalanan untuk melakukan kegiatan sehari-hari. Fasilitas dalam properti adalah segala sesuatu yang disediakan oleh pengembang dalam menunjang kenyamanan penggunanya, berupa penyediaan pelengkapan-pelengkapan fisik untuk memberikan kemudahan kepada penghuni untuk melaksanakan aktivitas sehari-hari. Fasilitas yang di bahas dalam analisis ini lebih ke fasilitas sosial dimana terdiri dari fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, dan fasilitas taman/taman bermain dan olahraga. Jarak terhadap fasilitas adalah seberapa mudah suatu lokasi untuk diakses ke suatu fasilitas tersebut yaitu jarak lokasi lokasi perumahan ke fasilitas tersebut.

Dalam penelitian ini yang menjadi pertimbangan untuk faktor aksesibilitas adalah jarak lokasi lokasi perumahan terhadap fasilitas yaitu fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan dan taman/taman bermain dan olahraga. Peta jarak terhadap fasilitas diperoleh dari pengolahan data jaringan jalan dengan analisis *buffer*. Analisis ini menghasilkan lima kelas yaitu sangat dekat <0,5 kilometer, dekat 0,5-1 kilometer, sedang 1-1,5 kilometer, jauh 1,5-2 kilometer, dan sangat jauh >2 kilometer.

Dapat diketahui bahwa dari 29 titik lokasi peruntukan perumahan. titik ini dikelas menjadi empat kelas yang terdiri dari Sangat dekat, dekat, sedang dan jauh. Kelas sangat dekat terdiri dari enam titik dimana titik 8 menjadi titik yang paling dekat dengan jarak 0,09 kilometer yang terletak di Kelurahan Tobek Godang dan

memiliki luas 0,2 hektar sedangkan titik paling jauh berada di titik 3 dengan jarak 0,47 kilometer yang terletak di Kelurahan Delima dan memiliki luas 1,8 hektar, untuk kelas dekat terdiri dari 9 titik dimana titik paling dekat beradadi titik 16 dengan jarak 0,55 kilometer yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat dengan luas 0,4 hektar.

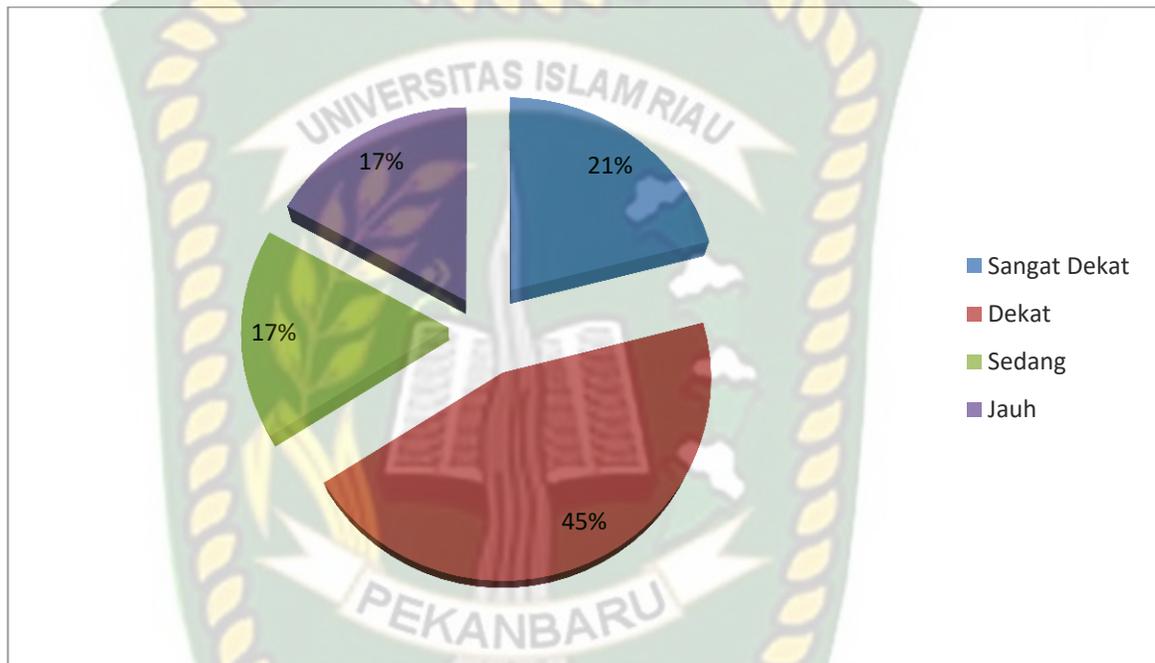
Untuk kelas sedang terdiri dari titik 10 dimana titik paling dekat berada pada titik 19 dengan jarak 1,14 kilometer yang terletak di Kelurahan Bina Widya dan memiliki luas 0,5 hektar sedangkan titik paling jauh berada pada titik 11 dengan jarak 1,4 kilometer yang terletak di Kelurahan Tobek Godang dengan luas 1,8 hektar dan untuk kelas jauh terdiri dari 5 titik dimana titik paling dekat berada di titik 2 dengan jarak 1,56 yang terletk di Kelurahan Delima dan memiliki luas 2 hektar sedangkan titik paling jauh berada di titik 29 dengan jarak 1,9 kilometer yang terletak di Kelurahan Tuah Karya dengan luas 1,2 hektar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.5 berikut.

**Tabel 5.5 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Fasilitas**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Jarak Ke Fasilitas (Km)	Fasilitas	Kelas
1	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,09	Pendidikan	Sangat Dekat
2	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,13	Pendidikan	Sangat Dekat
3	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	0,27	Pendidikan	Sangat Dekat
4	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,4	Peribadatan	Sangat Dekat
5	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,44	Peribadatan	Sangat Dekat
6	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	0,47	Peribadatan	Sangat Dekat
7	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	0,55	Peribadatan	Dekat
8	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	0,59	Peribadatan	Dekat
9	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	0,6	Pendidikan	Dekat
10	Titik 24	1,7	Kelurahan Buah Madani	0,6	Pendidikan	Dekat
11	Titik 25	1,1	Kelurahan Buah Madani	0,6	Pendidikan	Dekat
12	Titik 26	4	Kelurahan Buah Madani	0,6	Pendidikan	Dekat
13	Titik 27	2,5	Kelurahan Buah Karya	0,6	Peribadatan	Dekat
14	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	0,8	Peribadatan	Dekat
15	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	0,89	Peribadatan	Dekat
16	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	0,91	Pendidikan	Dekat
17	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	0,96	Peribadatan	Dekat
18	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	1	Pendidikan	Dekat
19	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	1	Peribadatan	Dekat
20	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	1,14	Peribadatan	Sedang
21	Titik 28	1,3	Kelurahan Buah Karya	1,3	Peribadatan	Sedang
22	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	1,33	Peribadatan	Sedang
23	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	1,33	Peribadatan	Sedang
24	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	1,4	Peribadatan	Sedang
25	Titik 2	2	Kelurahan Delima	1,56	Peribadatan	Jauh
26	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	1,6	Pendidikan	Jauh
27	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	1,6	Peribadatan	Jauh
28	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	1,62	Peribadatan	Jauh
29	Titik 29	1,2	Kelurahan Buah Karya	1,9	Pendidikan	Jauh

Sumber : Hasil Analisis, 2021.

Jarak lokasi peruntukan perumahan ke fasilitas memiliki jarak yang sangat dekat sebesar 0,09 kilometer yang terletak di kelurahan tobek godang dan jarak yang paling jauh sebesar 1,9 kilometer yang terletak di kelurahan tuah karya. Untuk persentase penentuan lokasi peruntukan perumahan berdasarkan jangkauan terhadap fasilitas dapat dilihat pada diagram berikut.



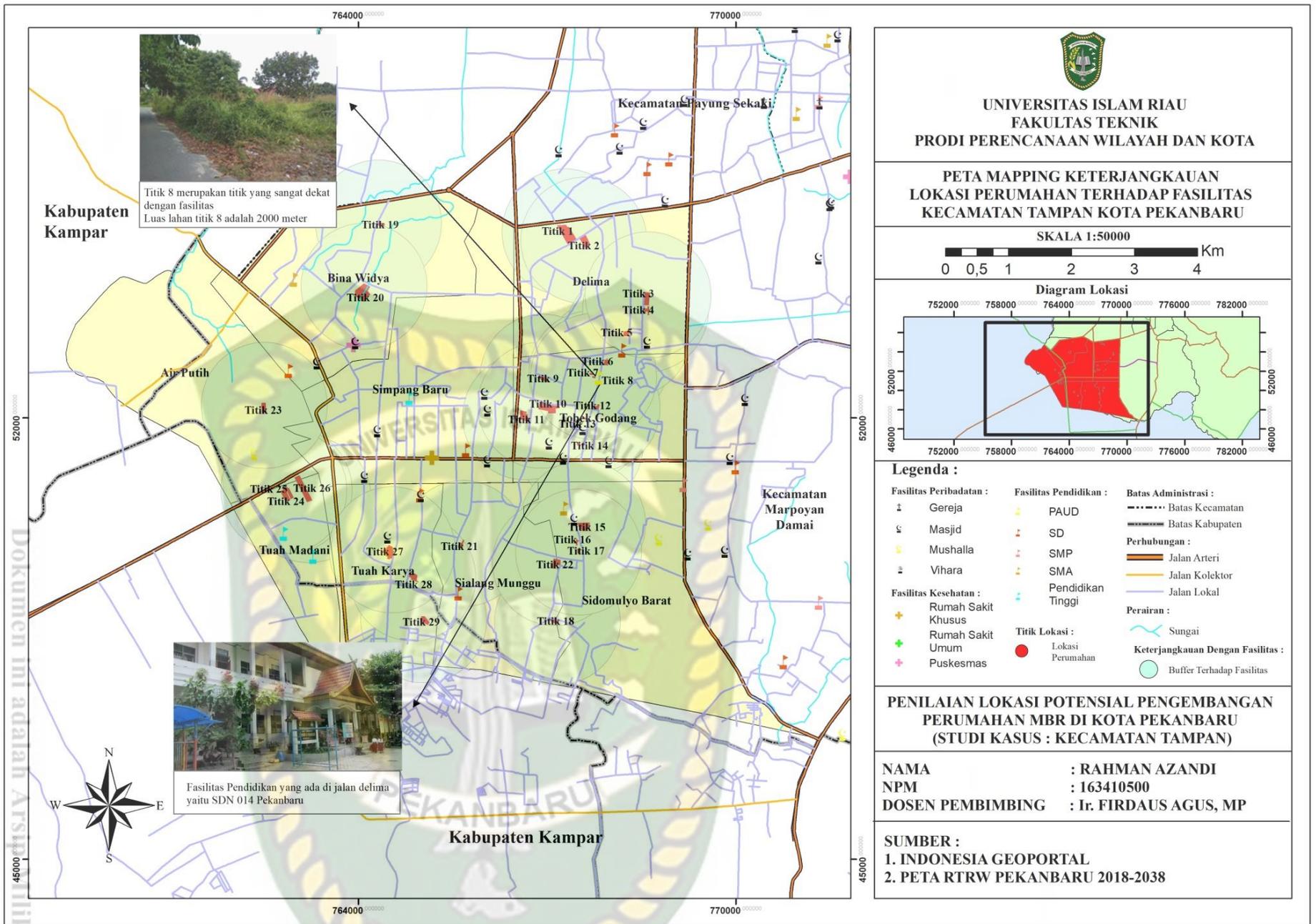
Sumber : Hasil Analisis, 2021

**Gambar 5.9 Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan berdasarkan Kriteria Jarak Terhadap Fasilitas**

Dapat dilihat dari gambar 5.9 bahwa dari 29 titik lokasi peruntukan perumahan, terdapat 21 persen dari total titik lokasi peruntukan perumahan yang dikategorikan sangat dekat dengan fasilitas, 45 persen dari titik lokasi peruntukan perumahan yang dikategorikan dekat dengan fasilitas, 17 persen dari titik lokasi peruntukan perumahan yang dikategorikan sedang dengan fasilitas dan 17 persen dari titik lokasi peruntukan perumahan yang dikategorikan jauh dengan fasilitas.

Titik 8 merupakan titik yang berada di Kelurahan Tobek Godang karena titik ini sangat dekat dengan fasilitas dimana menjadi daya tarik yaitu keterjangkauan ke fasilitas di Kecamatan Tampan dari kawasan tersebut. Oleh karena itu titik ini sangat potensial karena sesuai dengan penentuan lokasi peruntukan perumahan berdasarkan aksesibilitas terhadap fasilitas. Mapping keterjangkauan lokasi perumahan terhadap fasilitas dapat dilihat pada Gambar 5.10 berikut.





Gambar 5. 10 Peta Mapping Keterjangkauan Lokasi Perumahan Terhadap Fasilitas Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

### 5.1.2 Kondisi Eksisting Lokasi Perumahan MBR

Kondisi eksisting merupakan kondisi keadaan kondisi fisik, keadaan lingkungan, dan potensi yang ada pada suatu wilayah penelitian yang bisa dikembangkan kembali agar selalu bisa digunakan oleh masyarakat banyak kedepannya. Lokasi perumahan mbr adalah suatu lokasi atau daerah dimana terdapatnya perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di wilayah tersebut.

Kondisi eksiting lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan keadaan kondisi fisik , lingkungan dan potensi suatu lokasi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bisa dikembangkan lagi kedepannya. Kondisi eksisting lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) meliputi : Kondisi Lahan Sumber Air, dan Harga Lahan.

Kondisi lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dilakukan dengan cara analisis deskriptif kualitatif yaitu memberikan gambaran mengenai situasi dan kejadian yang diperoleh dari telaah dokumen, hasil observasi peneliti dan hasil wawancara kepada masyarakat.

#### A. Kondisi Lahan

Lahan merupakan bagian dari bentang alam (*landscape*) yang mencakup pengertian lingkungan fisik, termasuk iklim, topografi, hidrologi, dan bahkan keadaan vegetasi alami (*natural vegetation*) yang semuanya secara potensial berpengaruh terhadap penggunaan lahan. Kondisi lahan merupakan situasi atau keadaan yang ada pada lahan yang berupa kemiringan pada suatu lahan yang akan berpengaruh kepada pembangunan suatu objek.

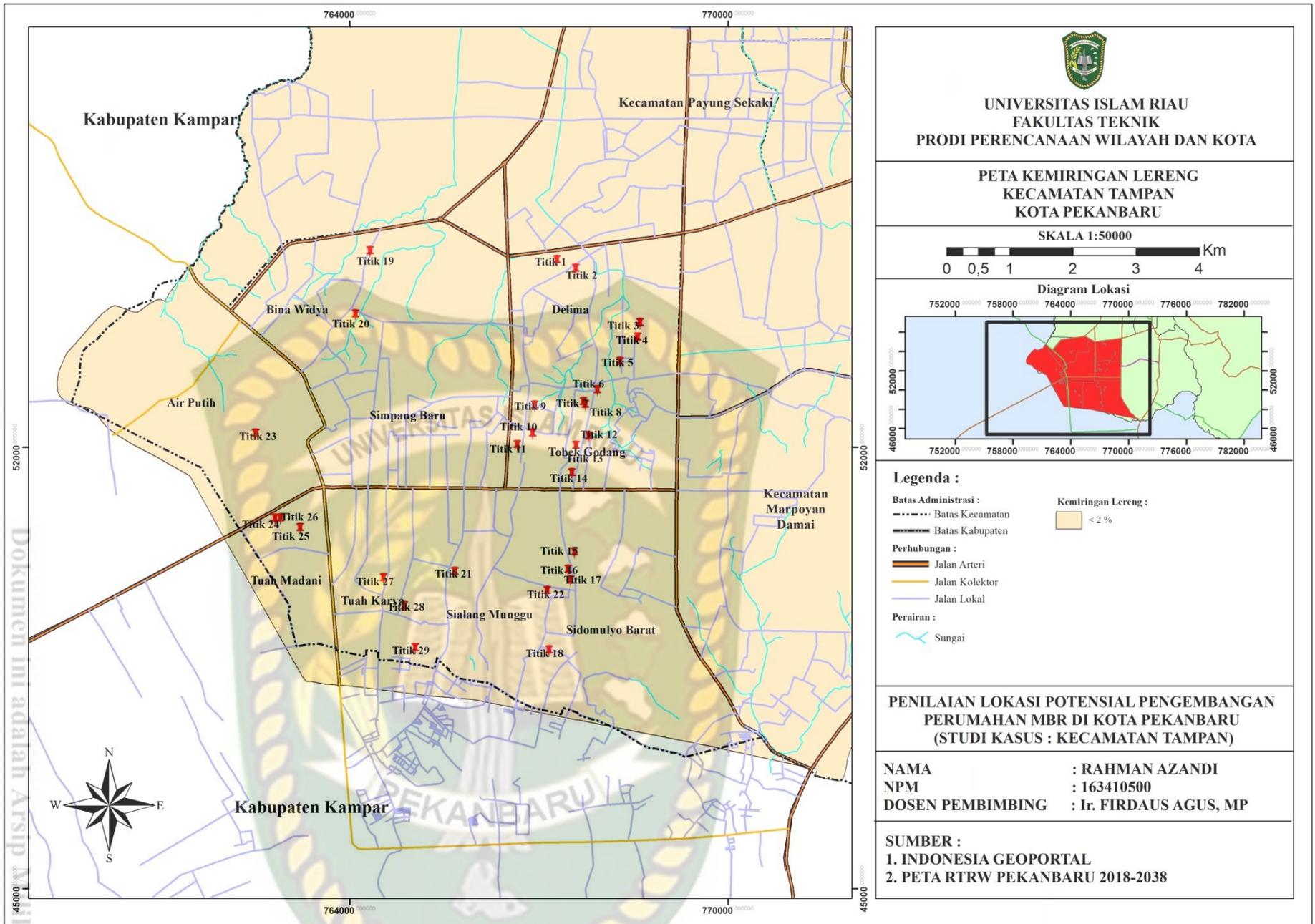
Penentuan kondisi eksisting lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap kondisi lahan dianalisis dengan spasial berdasarkan lokasi lokasi peruntukan perumahan tersebut. Kemiringan lereng adalah perbandingan antara beda tinggi (jarak vertikal) suatu lahan dengan jarak mendatarnya. Besar kemiringan lereng dapat dinyatakan dengan beberapa satuan, diantaranya adalah dengan % (persen) dan o (derajat). Dilihat dari kemiringan lokasi tersebut apakah sudah sesuai dengan Permen PU dalam pedoman teknis Pd T-03-2005-C tentang Klasifikasi Kemiringan Lereng untuk dibangun perumahan. Hasil data kelerengan yang diperoleh di Kecamatan Tampan didapat dari data RTRW Kota Pekanbaru 2020-2040. Pembangunan perumahan dengan kriteria kemiringan yaitu datar (0-8%), landai (8-15%), agak curam (15-25%), curam (25-40%) , dan sangat curam (>40%).

Dapat diketahui bahwa kondisi eksisting lokasi peruntukan perumahan berdasarkan 29 titik adalah datar atau berada di elevasi 2 persen. Kondisi lahan dari 29 titik peruntukan perumahan kecamatan Tampan 100 persen adalah datar. Kecamatan Tampan memiliki kemiringan lereng adalah 0-2 persen di semua Kelurahan. Maka dapat diketahui kelerengan di kecamatan Tampan yaitu datar. Dari kelerengan ini diketahui bahwa Kecamatan Tampan memiliki lahan yang sesuai dijadikan perumahan. Semakin datar kelerengan maka semakin berpotensi lahan tersebut untuk dijadikan perumahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.6 berikut.

**Tabel 5.6 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kondisi Lahan**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Kemiringan Lokasi (%)	Kelas
1	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	2	Datar
2	Titik 2	2	Kelurahan Delima	2	Datar
3	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	2	Datar
4	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	2	Datar
5	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	2	Datar
6	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
7	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
8	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
9	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
10	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
11	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
12	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
13	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
14	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	2	Datar
15	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	2	Datar
16	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	2	Datar
17	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	2	Datar
18	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	2	Datar
19	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	2	Datar
20	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	2	Datar
21	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	2	Datar
22	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	2	Datar
23	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	2	Datar
24	Titik 24	1,7	Kelurahan Buah Madani	2	Datar
25	Titik 25	1,1	Kelurahan Buah Madani	2	Datar
26	Titik 26	4	Kelurahan Buah Madani	2	Datar
27	Titik 27	2,5	Kelurahan Buah Karya	2	Datar
28	Titik 28	1,3	Kelurahan Buah Karya	2	Datar
29	Titik 29	1,2	Kelurahan Buah Karya	2	Datar

Sumber : Hasil Analisis, 2021.



Gambar 5.11 Peta Kemiringan Lereng Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

## B. Sumber Air

Sumber air dapat berasal dari air permukaan, yaitu air sungai, dan danau. Air tanah yang dilihat berdasarkan kedalamannya dapat disebut dengan air tanah dangkal. Air angkasa adalah air yang berasal dari atmosfer, misalnya hujan atau salju. Kualitas berbagai sumber air berbeda-beda tergantung dengan kondisi alam serta kegiatan manusia yang ada disekelilingnya. Air tanah-dangkal serta permukaan dapat berkualitas baik bila tanah sekitarnya tidak tercemar, oleh karena itu air permukaan dan air tanah dangkal sangat bervariasi. Air tanah yang berada didalam tanah harus digali atau dibor untuk mendapatkannya agar air keluar ke permukaan tanah.

Faktor ketersediaan air tanah sangat berpengaruh terhadap pendirian suatu bangunan permukiman dan perumahan, karena air merupakan kebutuhan vital dalam kehidupan. Informasi ketersediaan air didapatkan dari peta ketersediaan air tanah. Air tanah adalah air yang bergerak dalam tanah yang terdapat di dalam ruang-ruang antara butir-butir tanah yang meresap ke dalam tanah dan membentuk lapisan air tanah yang disebut akuifer yang dulunya sering disebut air lapisan atau air celah (*fissure water*) (Mori dkk, 1999).

Penentuan kondisi eksisting lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap sumber air dianalisis dengan observasi ke lokasi peruntukan perumahan tersebut. Berdasarkan hasil observasi sumber air di lokasi perumahan Kecamatan Tampan berada pada kedalaman 6 s/d 20 meter, Menurut Sutrisno dan Suciastuti (2010) kedalaman sumur bor yang ada di Kecamatan Tampan di kategorikan mudah untuk mencapai sumber air bersih.

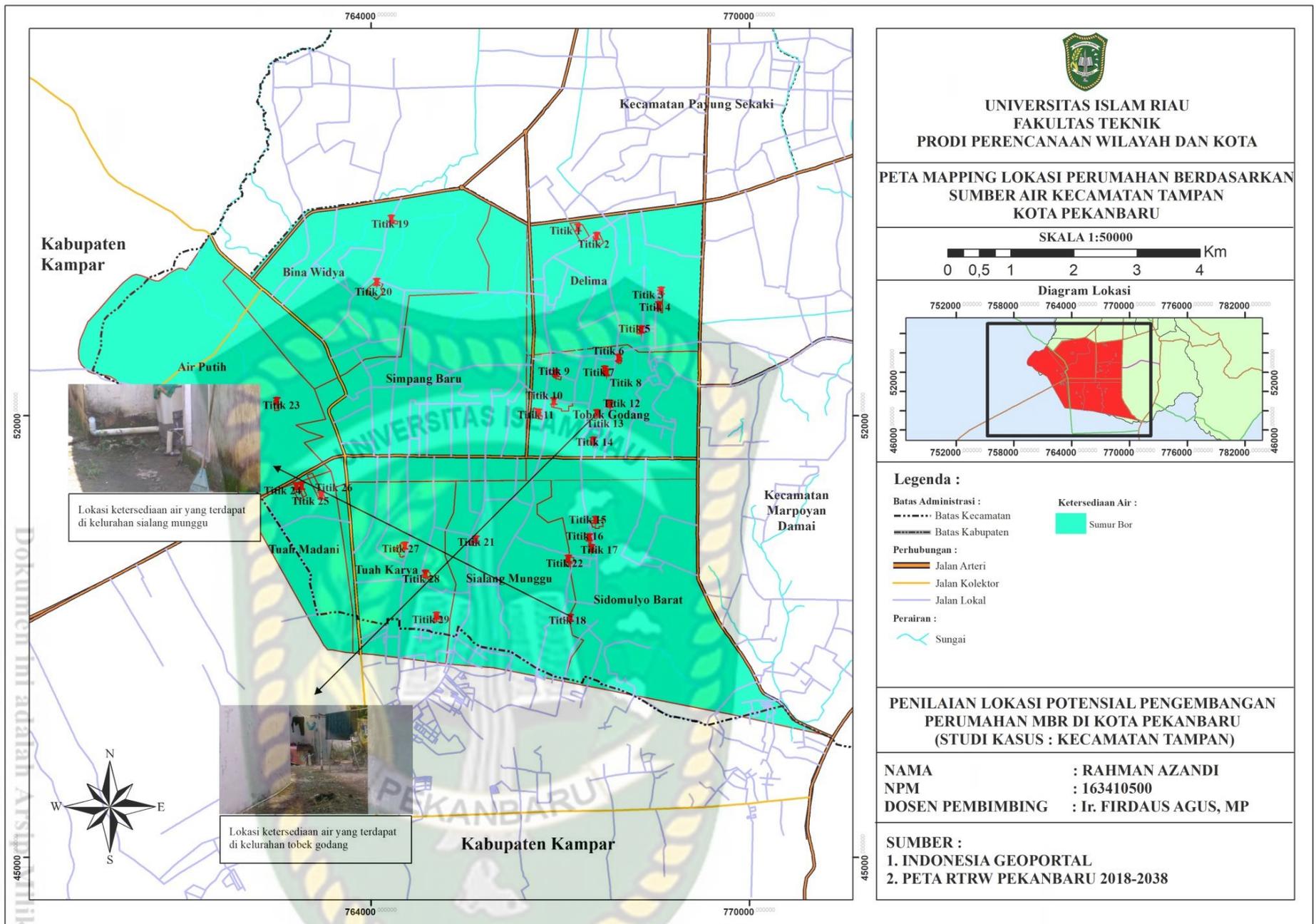
Dapat diketahui bahwa kondisi eksisting luas lokasi peruntukan perumahan berdasarkan sumber memiliki kedalaman sumur untuk mendapatkan air bersih paling dangkal berada di kedalaman 6-10 meter yaitu di Kelurahan Sialang Munggu sedangkan kedalaman sumur untuk mendapatkan air bersih paling dalam berada di kedalaman 15-20 meter yaitu di Kelurahan Tobek Godang dan Kelurahan Delima.yang beragam dan didapatkan hasil klasifikasi sesuai dan tidak sesuai. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.7 berikut.



**Tabel 5.7 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Sumber Air**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Ketersediaan Air	Kedalaman Sumur (m)	Jenis Sumur
1	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	Ada	6-10	Sumur Bor
2	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	Ada	6-10	Sumur Bor
3	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	Ada	6-10	Sumur Bor
4	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	Ada	7-12	Sumur Bor
5	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	Ada	7-12	Sumur Bor
6	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Ada	7-12	Sumur Bor
7	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	Ada	7-12	Sumur Bor
8	Titik 29	1,2	Kelurahan Buah Karya	Ada	8-12	Sumur Bor
9	Titik 26	4	Kelurahan Buah Madani	Ada	8-12	Sumur Bor
10	Titik 25	1,1	Kelurahan Buah Madani	Ada	8-12	Sumur Bor
11	Titik 24	1,7	Kelurahan Buah Madani	Ada	8-12	Sumur Bor
12	Titik 27	2,5	Kelurahan Buah Karya	Ada	8-12	Sumur Bor
13	Titik 28	1,3	Kelurahan Buah Karya	Ada	8-12	Sumur Bor
14	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	Ada	10-15	Sumur Bor
15	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	Ada	10-15	Sumur Bor
16	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	Ada	15-18	Sumur Bor
17	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	Ada	15-20	Sumur Bor
18	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	Ada	15-20	Sumur Bor
19	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	Ada	15-20	Sumur Bor
20	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	Ada	15-20	Sumur Bor
21	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	Ada	15-20	Sumur Bor
22	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Ada	15-20	Sumur Bor
23	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	Ada	15-20	Sumur Bor
24	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	Ada	15-20	Sumur Bor
25	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Ada	15-20	Sumur Bor
26	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	Ada	15-20	Sumur Bor
27	Titik 2	2	Kelurahan Delima	Ada	15-20	Sumur Bor
28	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	Ada	15-20	Sumur Bor
29	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Ada	15-20	Sumur Bor

Sumber : Hasil Analisis, 2021



Gambar 5.12 Peta Mapping Lokasi Perumahan Berdasarkan Sumber Air Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

### C. Harga Lahan

Harga lahan adalah penilaian lahan yang dilihat dari harga nominal satuan uang untuk satuan luas yang berlaku pada pasaran lahan (Drabkin, 2008). Harga lahan di Kecamatan Tampan mengalami kenaikan harga karena segala kelengkapan fasilitas yang dibutuhkan orang perkotaan sudah tersedia di sana, dan menjadi salah satu daya tarik kawasan. Fasilitas yang dimaksud lengkap, seperti sekolah, rumah ibadah, sarana olah raga, hingga taman rekreasi. Dengan melihat pertumbuhan harga yang tinggi, tidak menutup kemungkinan melakukan investasi tanah dalam sepuluh tahun kedepan menjadi sebuah *trend*.

Penentuan kondisi eksisting lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap harga lahan dianalisis dengan observasi ke lokasi peruntukan perumahan tersebut. Dilihat dari harga lahan tersebut apakah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk dibangun perumahan MBR. Pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan kriteria harga lahan menurut Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) yang sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah yaitu 0-537 ribu rupiah dan >537 ribu rupiah. Yang diklasifikasi untuk kriteria (0-537 ribu rupiah) diberi kelas harga lahan murah dan untuk kriteria (>537 ribu rupiah) diberi harga lahan mahal. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

Dapat diketahui bahwa dari 29 titik lokasi peruntukan perumahan. titik ini dikelas menjadi dua kelas yang terdiri dari harga lahan murah dan harga lahan mahal. Kelas lahan murah terdiri dari 19 titik dimana titik 18 merupakan titik dengan harga

lahan rendah yaitu 200 ribu rupiah yang terletak di Kelurahan Sialang Munggu dan memiliki luas 0,7 hektar sedangkan titik 23 merupakan titik dengan harga lahan tinggi yaitu 537 ribu rupiah yang terletak di Kelurahan Air Putih dan memiliki luas 1,1 hektar sedangkan kelas lahan mahal terdiri dari 10 titik dimana titik 23 merupakan titik dengan harga lahan rendah yaitu 700 ribu rupiah yang terletak di Kelurahan Tuah Madani dan memiliki luas 1,1 hektar sedangkan titik 1 merupakan titik dengan harga lahan tinggi yaitu 1,5 juta rupiah yang terletak di Kelurahan Delima dan memiliki luas 4,8 hektar.

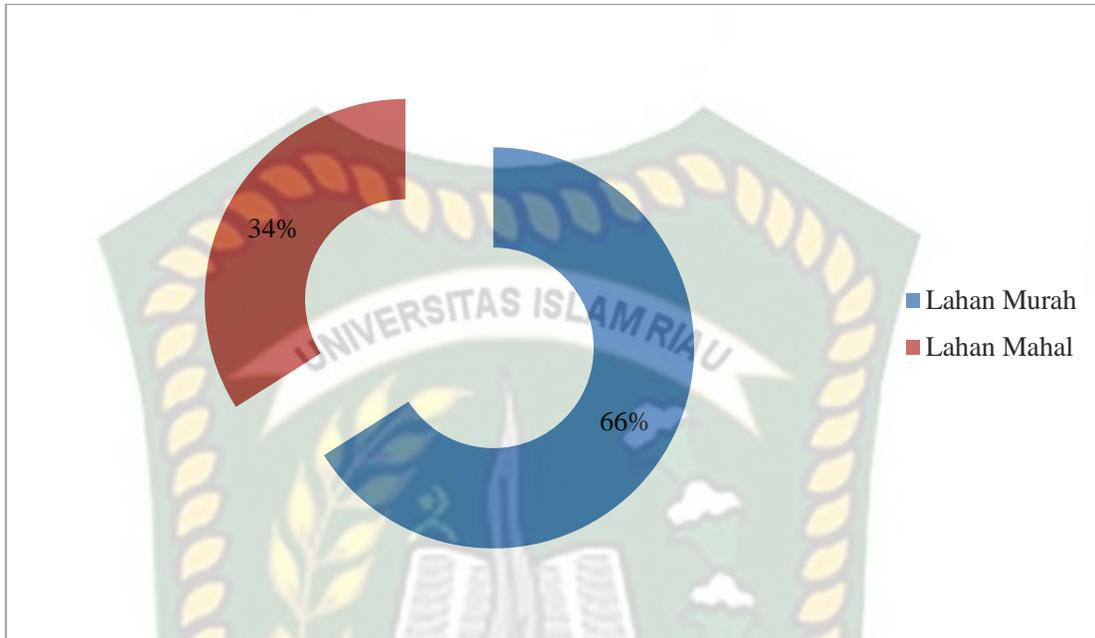
Titik 18 merupakan titik yang paling murah dari harga lahan karena mempunyai harga yaitu 200 ribu rupiah untuk dibangun perumahan, titik ini berada pada kelurahan sialang munggu, sedangkan titik 1 merupakan yang paling mahal dari harga lahan karena mempunyai harga yaitu 1,5 juta rupiah untuk dibangun perumahan titik ini berada pada kelurahan Delima Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.8 berikut.

**Tabel 5.8 Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Harga Lahan**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Harga Lahan	Kelas
1	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	Rp.200.000	Murah
2	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	Rp.350.000	Murah
3	Titik 27	2,5	Kelurahan Tuah Karya	Rp.350.000	Murah
4	Titik 29	1,2	Kelurahan Tuah Karya	Rp.350.000	Murah
5	Titik 2	2	Kelurahan Delima	Rp.394.000	Murah
6	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	Rp.394.000	Murah
7	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	Rp.394.000	Murah
8	Titik 28	1,3	Kelurahan Tuah Karya	Rp.450.000	Murah
9	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	Rp.464.000	Murah
10	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	Rp.537.000	Murah
11	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	Rp.537.000	Murah
12	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	Rp.537.000	Murah
13	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Rp.537.000	Murah
14	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Rp.537.000	Murah
15	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	Rp.537.000	Murah
16	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	Rp.537.000	Murah
17	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	Rp.537.000	Murah
18	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	Rp.537.000	Murah
19	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	Rp.537.000	Murah
20	Titik 25	1,1	Kelurahan Tuah Madani	Rp.700.000	Mahal
21	Titik 26	4	Kelurahan Tuah Madani	Rp.700.000	Mahal
22	Titik 24	1,7	Kelurahan Tuah Madani	Rp.750.000	Mahal
23	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	Rp.850.000	Mahal
24	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Rp.1.000.000	Mahal
25	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	Rp.1.000.000	Mahal
26	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	Rp.1.200.000	Mahal
27	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Rp.1.300.000	Mahal
28	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	Rp.1.500.000	Mahal
29	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	Rp.1.500.000	Mahal

Sumber : Hasil Analisis, 2021

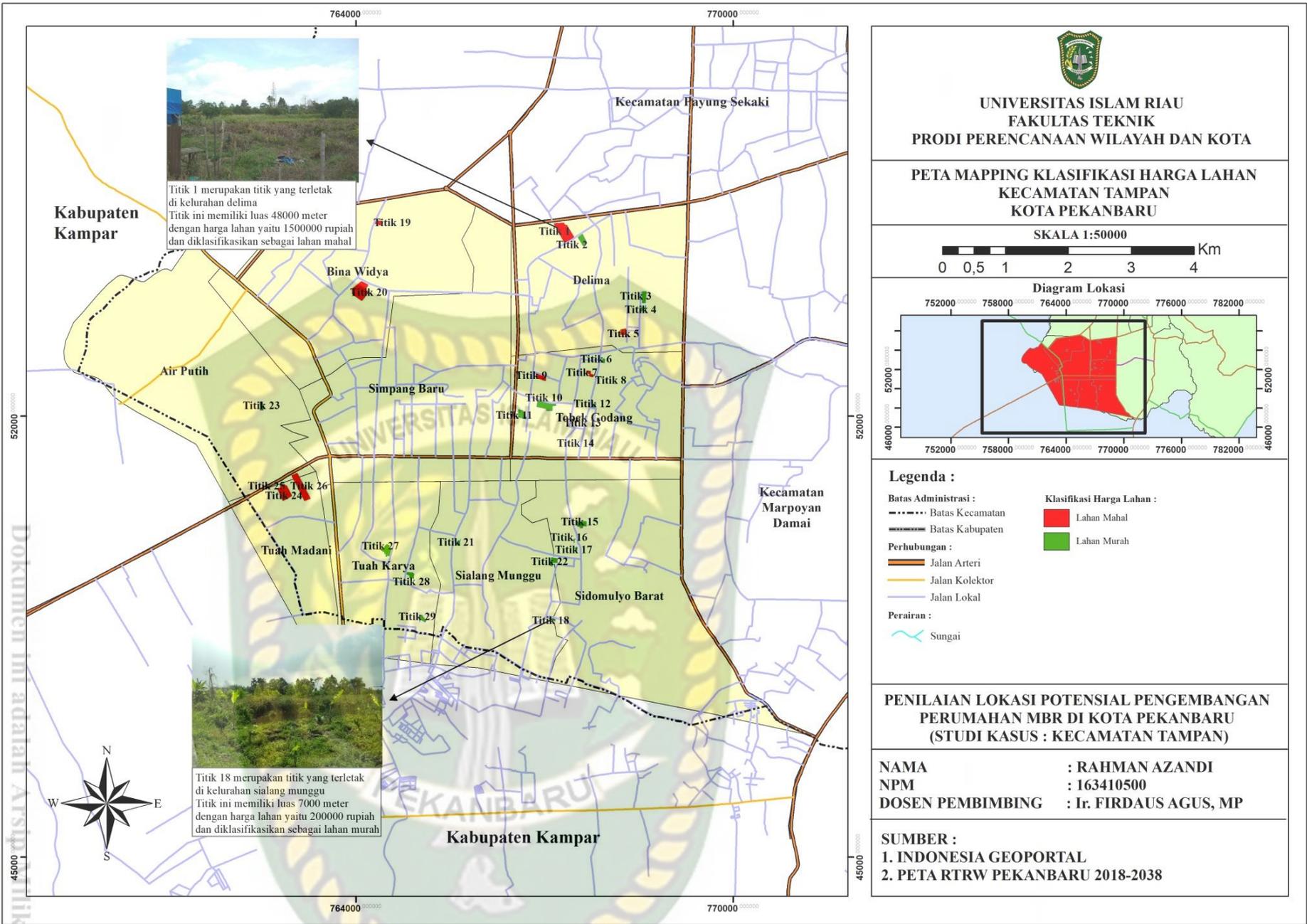
Untuk persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria dekat Harga Lahan dapat dilihat pada diagram berikut :



Sumber : Hasil Analisis, 2021

**Gambar 5.13 Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Kriteria dekat Harga Lahan**

Dapat dilihat dari gambar 5.13 bahwa dari 29 titik lokasi peruntukan perumahan, terdapat 66 persen dari total titik lokasi peruntukan perumahan yang dikategorikan lahan murah dan 34 persen dari total titik lokasi peruntukan perumahan yang dikategorikan lahan mahal. Mapping klasifikasi harga lahan dapat dilihat pada Gambar 5.14 berikut.



Gambar 5.14 Peta Mapping Klasifikasi Harga Lahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

#### **D. Luas Lahan Peruntukan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Menurut Arsyad dalam Maryam (2002:11), lahan diartikan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air, flora, fauna serta bentukan hasil budaya manusia. Dalam hal ini lahan yang mengandung pengertian ruang dan tempat. Lahan juga diartikan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air, dan vegetasi serta benda yang ada di atasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap penggunaan lahan termasuk didalamnya juga hasil kegiatan manusia di masa lalu dan sekarang. Luas lahan peruntukan perumahan adalah merupakan luas areal lahan yang akan dikembangkan menjadi perumahan pada kawasan tertentu.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR, pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dibangun untuk luas lahan tidak lebih dari 5 hektar dan paling kurang 0,5 hektar yang berada dalam 1 lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak. Adapun lokasi pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagaimana dimaksud telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Dapat diketahui bahwa dari 29 titik lokasi peruntukan perumahan titik ini diklasifikasi menjadi dua yaitu sesuai dan tidak sesuai dari luas lahan peruntukan perumahan. Klasifikasi sesuai terdiri dari 23 titik dimana titik 20 merupakan titik dengan luas 4,8 hektar yang berada di Kelurahan Bina Widya sedangkan klasifikasi tidak sesuai terdiri dari 6 titik dimana titik 7 merupakan titik dengan luas 0,2 hektar

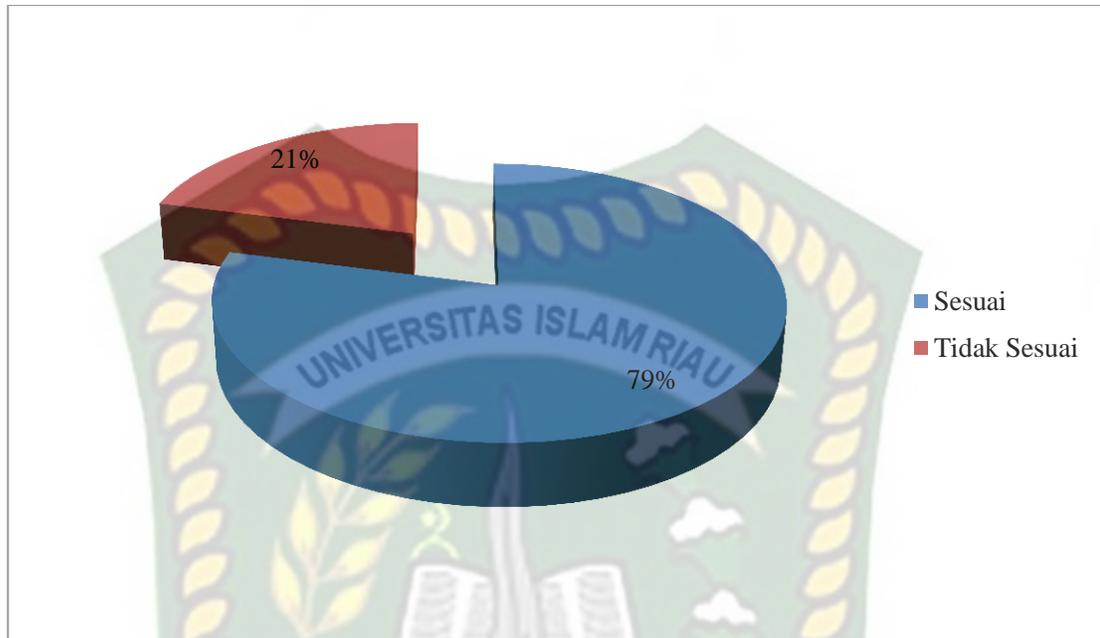
yang berada di Kelurahan Tobek Godang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.9 berikut.

**Tabel 5.9 Luas Lahan Peruntukan Perumahan di Kecamatan Tampan**

No	Titik	Luas Lokasi (Ha)	Lokasi Perumahan	Klasifikasi
1	Titik 20	4,8	Kelurahan Bina Widya	Sesuai
2	Titik 1	4,8	Kelurahan Delima	Sesuai
3	Titik 26	4	Kelurahan Buah Madani	Sesuai
4	Titik 10	3,8	Kelurahan Tobek Godang	Sesuai
5	Titik 27	2,5	Kelurahan Buah Karya	Sesuai
6	Titik 2	2	Kelurahan Delima	Sesuai
7	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	Sesuai
8	Titik 3	1,8	Kelurahan Delima	Sesuai
9	Titik 11	1,8	Kelurahan Tobek Godang	Sesuai
10	Titik 24	1,7	Kelurahan Buah Madani	Sesuai
11	Titik 22	1,5	Kelurahan Sialang Munggu	Sesuai
12	Titik 28	1,3	Kelurahan Buah Karya	Sesuai
13	Titik 29	1,2	Kelurahan Buah Karya	Sesuai
14	Titik 23	1,1	Kelurahan Air Putih	Sesuai
15	Titik 25	1,1	Kelurahan Buah Madani	Sesuai
16	Titik 9	1	Kelurahan Tobek Godang	Sesuai
17	Titik 4	0,9	Kelurahan Delima	Sesuai
18	Titik 18	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	Sesuai
19	Titik 21	0,7	Kelurahan Sialang Munggu	Sesuai
20	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	Sesuai
21	Titik 12	0,6	Kelurahan Tobek Godang	Sesuai
22	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	Sesuai
23	Titik 19	0,5	Kelurahan Bina Widya	Sesuai
24	Titik 16	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	Tidak Sesuai
25	Titik 17	0,4	Kelurahan Sidomulyo Barat	Tidak Sesuai
26	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Tidak Sesuai
27	Titik 14	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Tidak Sesuai
28	Titik 8	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Tidak Sesuai
29	Titik 7	0,2	Kelurahan Tobek Godang	Tidak Sesuai

Sumber : Hasil Analisis, 2021

Untuk persentase luas lahan peruntukan perumahan di Kecamatan Tampan dapat dilihat pada gambar 5.15 berikut.



Sumber : Hasil Analisis, 2021

**Gambar 5.15 Persentase Penentuan Lokasi Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan berdasarkan Luas Lahan**

Dapat dilihat dari gambar 5.15 bahwa dari 29 titik lokasi peruntukan perumahan terdapat 79 persen dari total titik lokasi lokasi peruntukan perumahan yang dikategorikan sesuai dan 21 persen dari total titik lokasi peruntukan perumahan yang dikategorikan tidak sesuai dengan luas lahan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR.

## 5.2 Analisis Faktor Penentu Lokasi Potensial Perumahan MBR

Menurut Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan.

Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu berada. Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak adalah tingkat aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan dalam Rahma, 2010). Tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut.

Lokasi potensial adalah daerah atau suatu tempat yang memiliki suatu kemampuan yang saat ini belum terealisasi. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini merupakan teknik analisis skoring menggunakan penilaian dari Kelas Kawasan Potensial Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman. Hal ini bertujuan untuk mewujudkan pengembangan kawasan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang ada di Kecamatan Tampan.

Lokasi sangat potensial untuk pengembangan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tampan hanya berada di satu lokasi yang berada di Kelurahan Tobek Godang dengan luas lahan sebesar 0,24 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 4 poin, nilai kedalaman genangan air 1 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 4 poin, nilai jarak ke fasilitas 4

poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin tetapi lokasi sangat potensial belum sesuai dengan luas lahan untuk pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR karena pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dibangun untuk luas lahan tidak lebih dari 5 hektar dan paling kurang 0,5 hektar yang berada dalam 1 lokasi sedangkan Lokasi tidak potensial untuk pengembangan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tampan hanya berada di sepuluh lokasi yang berada di Kelurahan Sialang Munggu, Kelurahan Delima, dan Kelurahan Tuah Karya. Titik 1 yang berada di Kelurahan Delima dengan poin tertinggi yaitu 13 dengan luas lahan sebesar 4,83 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 1 poin, nilai kedalaman genangan air 0 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 3 poin, nilai jarak ke fasilitas 1 poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 0 poin, sedangkan titik 29 yang berada di Kelurahan Tuah Karya dengan poin terendah yaitu 11 poin dengan luas lahan sebesar 1,21 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 1 poin, nilai kedalaman genangan air 0 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 0 poin, nilai jarak ke fasilitas 1 poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.10 berikut.

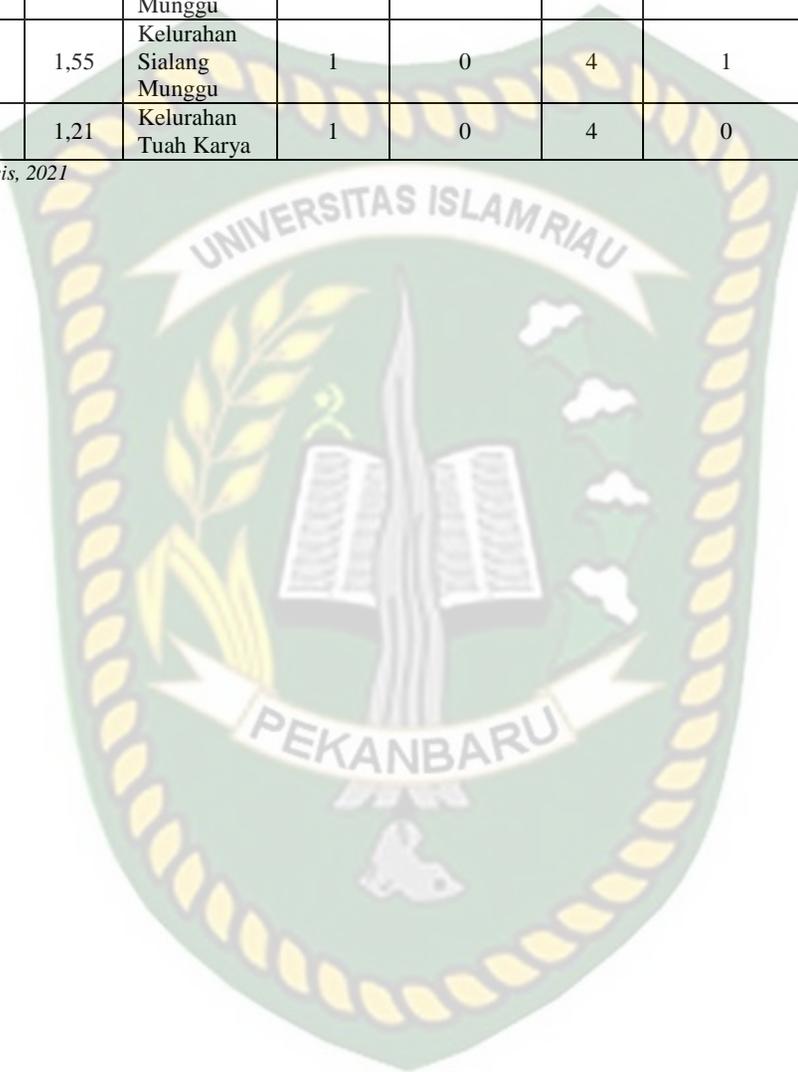
**Tabel 5.10 Penilaian Klasifikasi Lokasi Potensial Pengembangan Kawasan Perumahan Kecamatan Tampan**

No	Titik Lokasi	Luas Lahan (ha)	Lokasi Perumahan	Skor Penilaian								
				Jarak Ke Tempat Kerja	Kedalaman Genangan Air	Jarak Ke Jalan Utama	Jangkauan Terhadap Transportasi	Jarak Ke Fasilitas	Kondisi Lahan/Kemiringan Lereng	Harga Lahan	Total	Klasifikasi
1	Titik 14	0,24	Kelurahan Tobek Godang	4	1	4	4	4	4	1	22	<b>Sangat Potensial</b>
2	Titik 15	2	Kelurahan Sidomulyo Barat	4	0	4	2	4	4	1	19	<b>Potensial</b>
3	Titik 3	1,78	Kelurahan Delima	4	0	3	3	4	4	1	19	<b>Potensial</b>
4	Titik 5	0,7	Kelurahan Delima	4	0	4	3	4	4	0	19	<b>Potensial</b>
5	Titik 12	0,56	Kelurahan Tobek Godang	3	1	4	3	3	4	1	19	<b>Potensial</b>
6	Titik 13	0,2	Kelurahan Tobek Godang	3	1	4	3	3	4	1	19	<b>Potensial</b>
7	Titik 7	0,16	Kelurahan Tobek Godang	4	1	4	2	4	4	0	19	<b>Potensial</b>
8	Titik 8	0,15	Kelurahan Tobek Godang	4	1	4	2	4	4	0	19	<b>Potensial</b>
9	Titik 11	1,82	Kelurahan Tobek Godang	2	1	4	4	2	4	1	18	<b>Cukup Potensial</b>
10	Titik 9	0,98	Kelurahan Tobek Godang	3	1	4	3	3	4	0	18	<b>Cukup Potensial</b>
11	Titik 6	0,6	Kelurahan Tobek Godang	3	1	4	2	3	4	1	18	<b>Cukup Potensial</b>
12	Titik 16	0,42	Kelurahan	3	0	4	2	3	4	1	17	<b>Cukup</b>

No	Titik Lokasi	Luas Lahan (ha)	Lokasi Perumahan	Skor Penilaian									
				Jarak Ke Tempat Kerja	Kedalaman Genangan Air	Jarak Ke Jalan Utama	Jangkauan Terhadap Transportasi	Jarak Ke Fasilitas	Kondisi Lahan/Kemiringan Lereng	Harga Lahan	Total	Klasifikasi	
			Sidomulyo Barat										Potensial
13	Titik 4	0,88	Kelurahan Delima	3	0	3	3	3	4	1	17	Cukup Potensial	
14	Titik 10	3,82	Kelurahan Tobek Godang	2	1	4	3	2	4	1	17	Cukup Potensial	
15	Titik 27	2,49	Kelurahan Tuah Karya	3	0	4	2	3	4	1	17	Cukup Potensial	
16	Titik 24	1,67	Kelurahan Tuah Madani	3	0	4	3	3	4	0	17	Cukup Potensial	
17	Titik 25	1,07	Kelurahan Tuah Madani	3	0	4	3	3	4	0	17	Cukup Potensial	
18	Titik 26	3,99	Kelurahan Tuah Madani	3	0	4	3	3	4	0	17	Cukup Potensial	
19	Titik 17	0,43	Kelurahan Sidomulyo Barat	2	0	4	2	2	4	1	15	Kurang Potensial	
20	Titik 19	0,53	Kelurahan Bina Widya	2	1	4	2	2	4	0	15	Kurang Potensial	
21	Titik 20	4,47	Kelurahan Bina Widya	3	1	4	0	3	4	0	15	Kurang Potensial	
22	Titik 23	1,11	Kelurahan Air Putih	3	0	2	2	3	4	1	15	Kurang Potensial	
23	Titik 2	1,98	Kelurahan Delima	1	0	4	3	1	4	1	14	Kurang Potensial	
24	Titik 28	1,31	Kelurahan Tuah Karya	2	0	4	1	2	4	1	14	Kurang Potensial	
25	Titik 1	4,83	Kelurahan Delima	1	0	4	3	1	4	0	13	Tidak Potensial	
26	Titik 21	0,68	Kelurahan	1	0	4	2	1	4	1	13	Tidak	

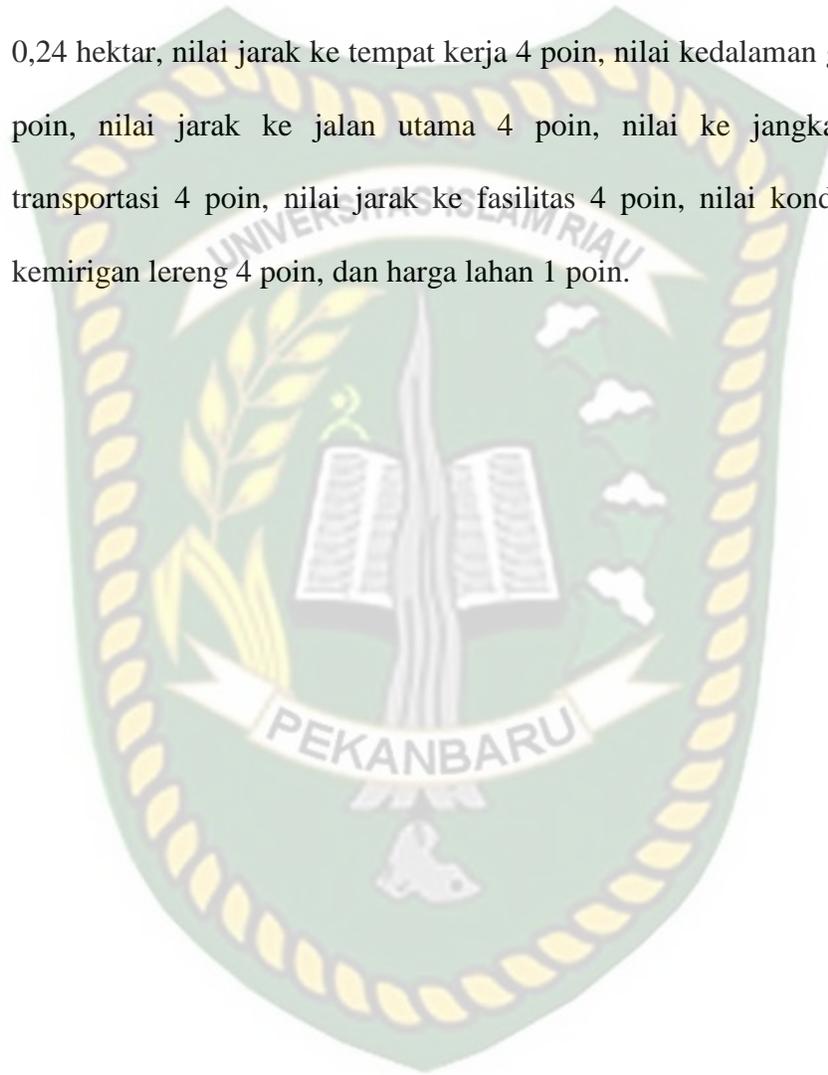
No	Titik Lokasi	Luas Lahan (ha)	Lokasi Perumahan	Skor Penilaian								
				Jarak Ke Tempat Kerja	Kedalaman Genangan Air	Jarak Ke Jalan Utama	Jangkauan Terhadap Transportasi	Jarak Ke Fasilitas	Kondisi Lahan/Kemiringan Lereng	Harga Lahan	Total	Klasifikasi
			Sialang Munggu									Potensial
27	Titik 18	0,74	Kelurahan Sialang Munggu	3	0	2	0	3	4	1	13	Tidak Potensial
28	Titik 22	1,55	Kelurahan Sialang Munggu	1	0	4	1	1	4	1	12	Tidak Potensial
29	Titik 29	1,21	Kelurahan Tuah Karya	1	0	4	0	1	4	1	11	Tidak Potensial

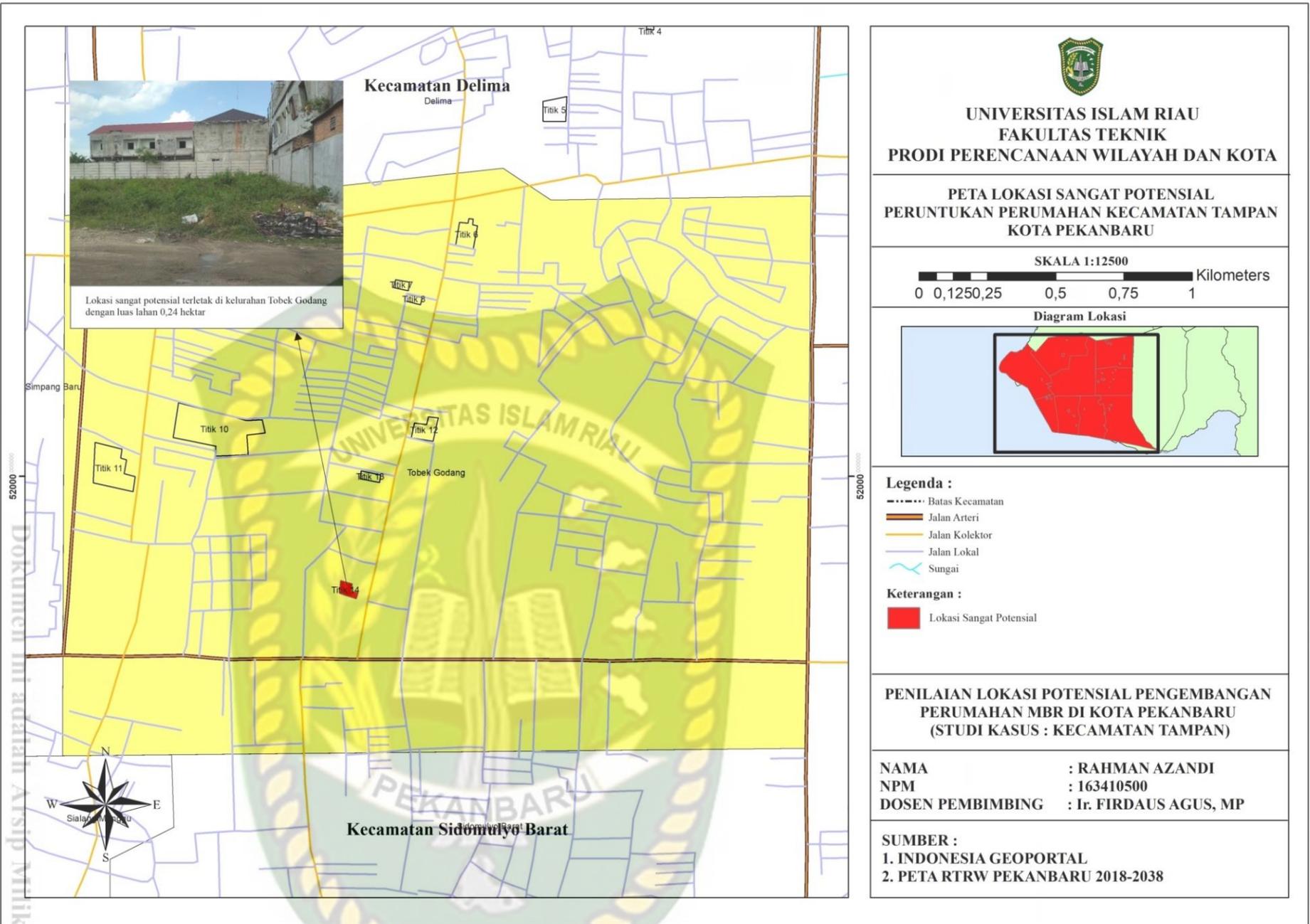
Sumber : Hasil Analisis, 2021



## 1. Lokasi Sangat Potensial

Lokasi sangat potensial untuk pengembangan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tampan hanya berada di satu lokasi yang berada di Kelurahan Tobek Godang dengan luas lahan sebesar 0,24 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 4 poin, nilai kedalaman genangan air 1 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 4 poin, nilai jarak ke fasilitas 4 poin, nilai kondisi lahan atau kemiringan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin.

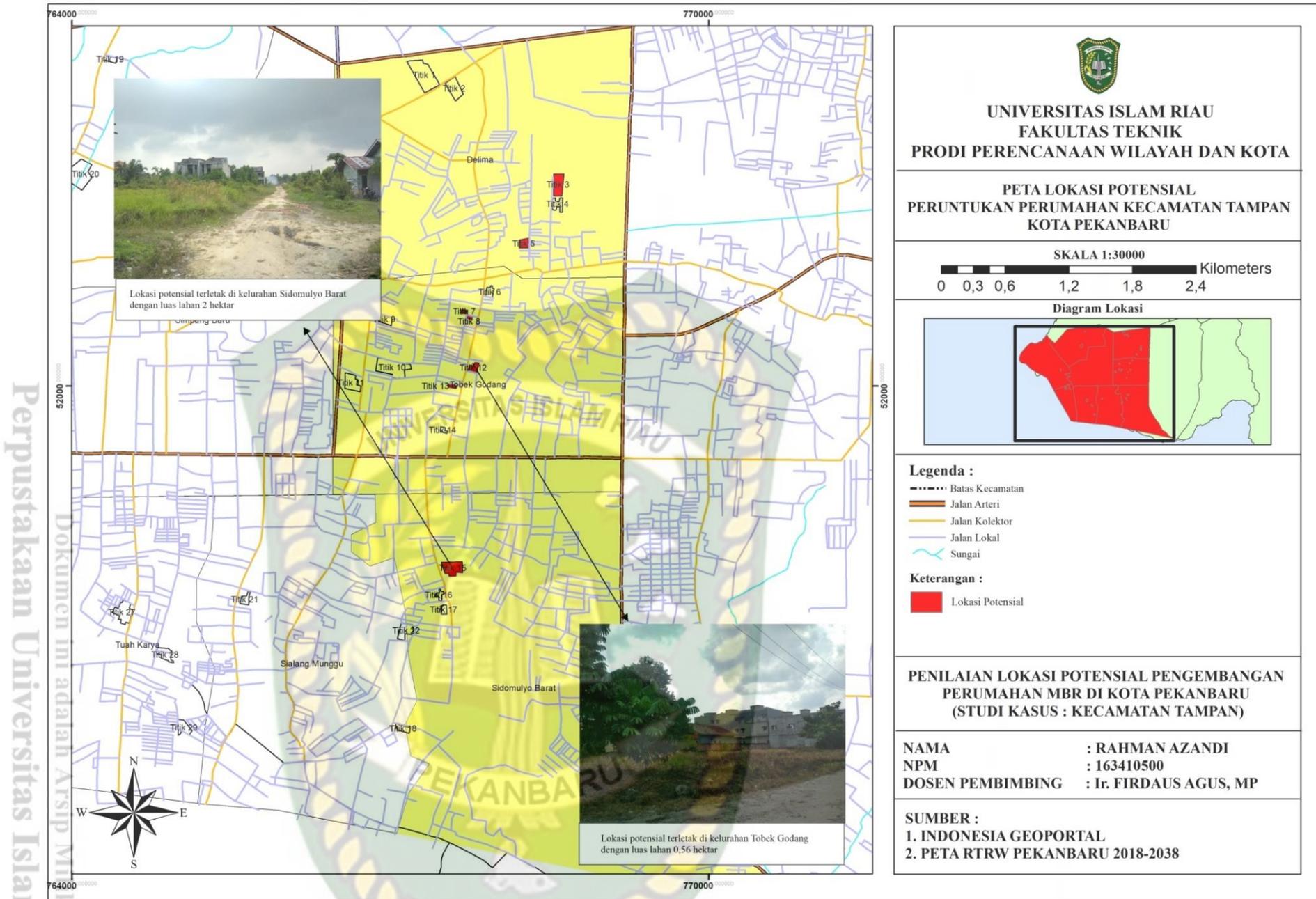




Gambar 5.16 Peta Lokasi Sangat Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

## 2. Lokasi Potensial

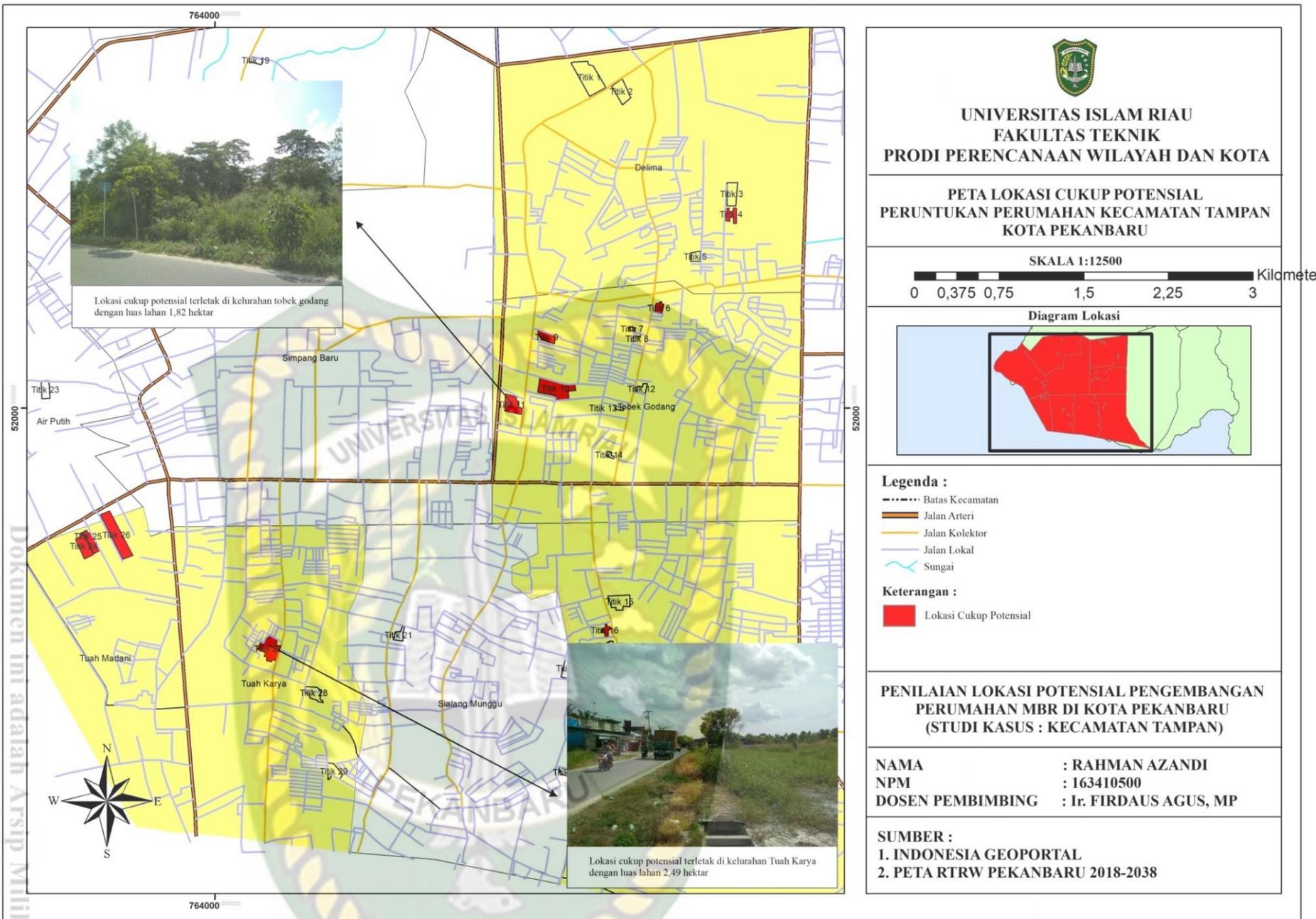
Lokasi potensial untuk pengembangan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tampan hanya berada di tujuh lokasi yang berada di Kelurahan Tobek Godang, Kelurahan Sidomulyo Barat dan Kelurahan Delima. Titik 5 yang berada di Kelurahan Sidomulyo Barat dengan luas lahan sebesar 2 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 4 poin, nilai kedalaman genangan air 0 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai jangkauan terhadap transportasi 2 poin, nilai jarak ke fasilitas 4 poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin, sedangkan titik 12 yang berada di Kelurahan Tobek Godang dengan luas lahan sebesar 0,56 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 3 poin, nilai kedalaman genangan air 1 poin, nilai jarak ke jalan utama 3 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 3 poin, nilai jarak ke fasilitas 3 poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin.



Gambar 5.17 Peta Lokasi Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

### 3. Lokasi Cukup Potensial

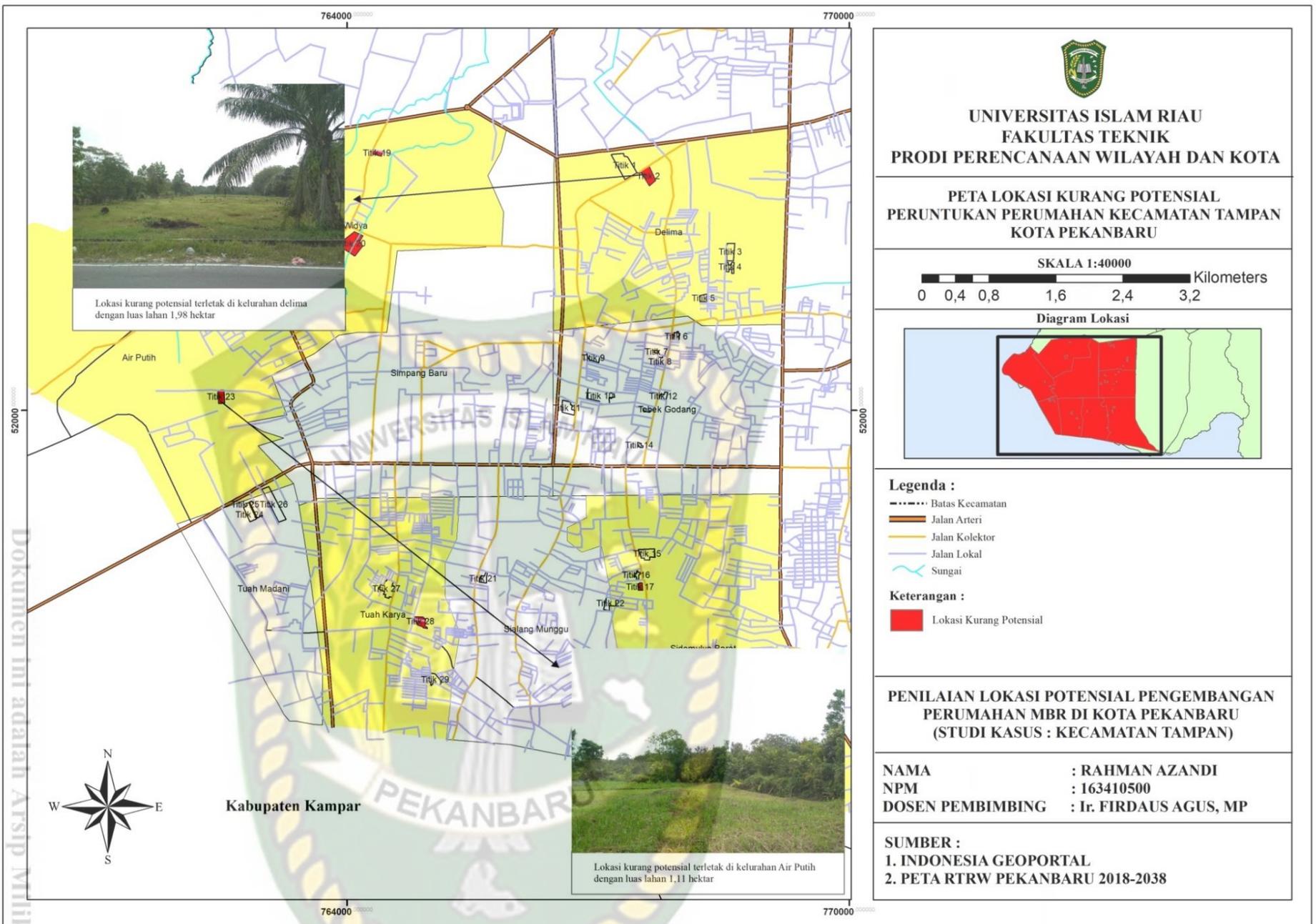
Lokasi cukup potensial untuk pengembangan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tampan hanya berada di sepuluh lokasi yang berada di Kelurahan Tobek Godang, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kelurahan Delima, dan Kelurahan Tuah Karya. Titik 11 yang berada di Kelurahan Tobek Godang dengan poin tertinggi yaitu 18 dengan luas lahan sebesar 1,82 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 2 poin, nilai kedalaman genangan air 1 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 4 poin, nilai jarak ke fasilitas 2 poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin, sedangkan titik 27 yang berada di Kelurahan Tuah Karya dengan poin terendah yaitu 17 poin dengan luas lahan sebesar 2,49 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 3 poin, nilai kedalaman genangan air 0 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 2 poin, nilai jarak ke fasilitas 3 poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin.



**Gambar 5.18 Peta Lokasi Cukup Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru**

#### 4. Lokasi Kurang Potensial

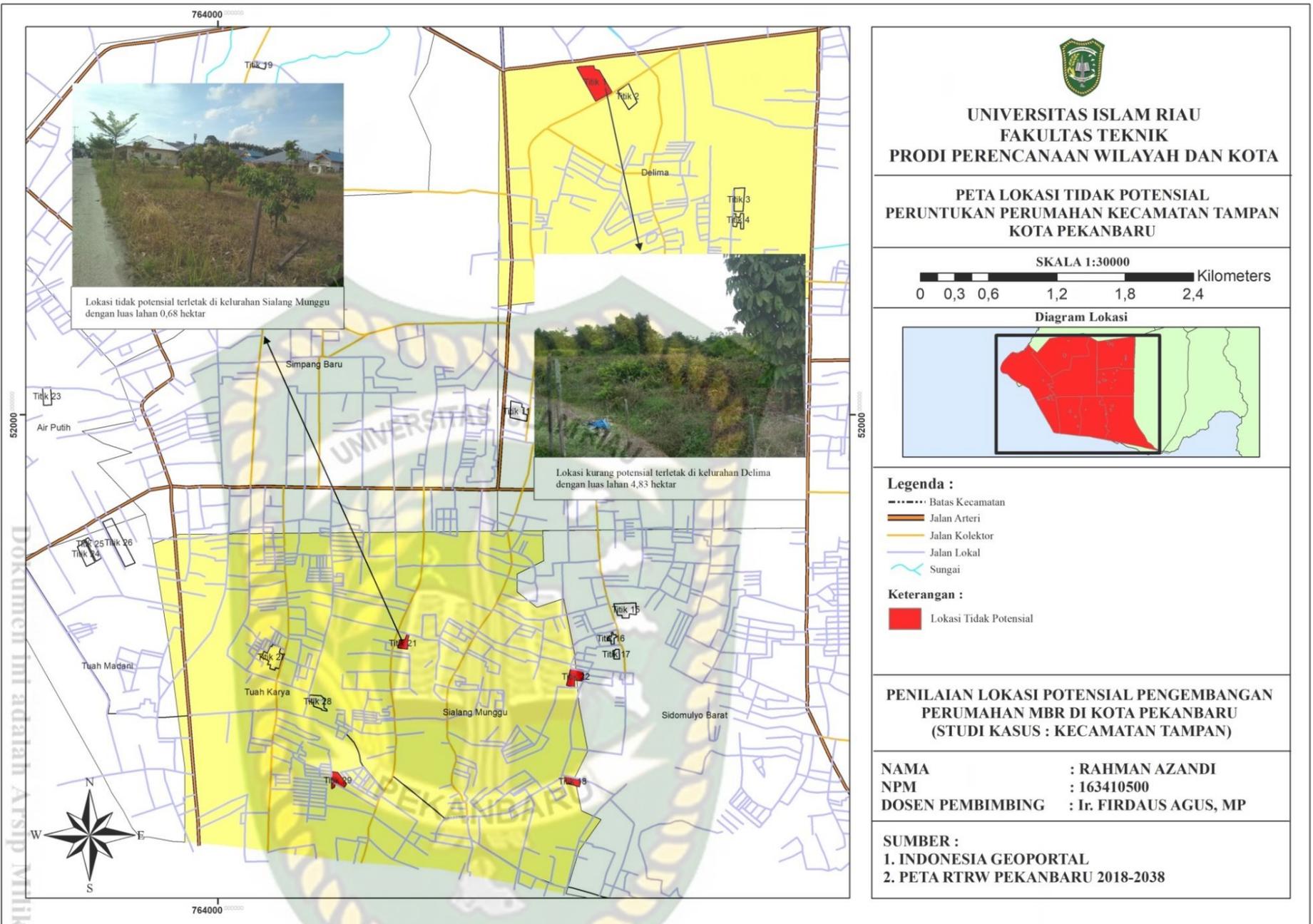
Lokasi kurang potensial untuk pengembangan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tampan hanya berada di sepuluh lokasi yang berada di Kelurahan Bina Widya, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kelurahan Air Putih, Kelurahan Delima, dan Kelurahan Tuah Karya. Titik 17 yang berada di Kelurahan Sidomulyo Barat dengan poin tertinggi yaitu 15 dengan luas lahan sebesar 0,43 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 2 poin, nilai kedalaman genangan air 0 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai kejangkauan terhadap transportasi 2 poin, nilai jarak ke fasilitas 2 poin, nilai kondisi lahan atau kemiripan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin, sedangkan titik 28 yang berada di Kelurahan Tuah Karya dengan poin terendah yaitu 14 poin dengan luas lahan sebesar 1,31 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 2 poin, nilai kedalaman genangan air 0 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai kejangkauan terhadap transportasi 1 poin, nilai jarak ke fasilitas 2 poin, nilai kondisi lahan atau kemiripan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin.



Gambar 5.19 Peta Lokasi Kurang Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

## 5. Lokasi Tidak Potensial

Lokasi tidak potensial untuk pengembangan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tampan hanya berada di sepuluh lokasi yang berada di Kelurahan Sialang Munggu, Kelurahan Delima, dan Kelurahan Tuah Karya. Titik 1 yang berada di Kelurahan Delima dengan poin tertinggi yaitu 13 dengan luas lahan sebesar 4,83 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 1 poin, nilai kedalaman genangan air 0 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 3 poin, nilai jarak ke fasilitas 1 poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 0 poin, sedangkan titik 29 yang berada di Kelurahan Tuah Karya dengan poin terendah yaitu 11 poin dengan luas lahan sebesar 1,21 hektar, nilai jarak ke tempat kerja 1 poin, nilai kedalaman genangan air 0 poin, nilai jarak ke jalan utama 4 poin, nilai ke jangkauan terhadap transportasi 0 poin, nilai jarak ke fasilitas 1 poin, nilai kondisi lahan atau kemirigan lereng 4 poin, dan harga lahan 1 poin.



Gambar 5.20 Peta Lokasi Tidak Potensial Peruntukan Perumahan Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 6.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil pembahasan yang telah dilakukan mengenai lokasi potensial perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tampan), maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Lokasi peruntukan perumahan menurut RTRW Kota Pekanbaru di Kecamatan Tampan, bahwa kawasan yang dapat dikembangkan bagi peruntukan perumahan yaitu di 3 titik yang berada di Kelurahan Tobek Godang yang terdiri dari titik 12, titik 13 dan titik 14 yang sesuai dengan kriteria lokasi rumah masyarakat berpenghasilan rendah MBR.
2. Faktor penentu lokasi potensial untuk perumahan adalah titik 12 yang terletak di Kelurahan Tobek Godang memiliki 19 poin menjadi titik yang paling potensial. Hasil penilaian terhadap jarak dengan tempat kerja diklasifikasikan dekat berjarak 0,91 kilometer, tidak pernah terjadi banjir dikawasan tersebut, jarak dengan jalan utama diklasifikasikan sangat dekat berjarak 0,08 kilometer, terjangkau oleh transportasi diklasifikasikan dekat berjarak 0,82 kilometer, jarak dengan fasilitas diklasifikasikan dekat berjarak 0,91 kilometer, kondisi lahan tergolong datar, ketersediaan air yang ada dikawasan tersebut diklasifikasikan sedang dan harga lahan disana tergolong murah dengan harga 537000 rupiah.

## 6.2 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan yang telah dipaparkan, maka dapat diambil saran sebagai berikut :

1. Bagi pengembang yang ingin membangun perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) disarankan untuk mengambil lokasi di Kelurahan Tobel Godang sehingga perumahan yang dibangun dapat mensejahterakan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
2. Semua lapisan masyarakat sebaiknya melakukan monitoring terhadap penyelenggaraan pembangunan rumah-rumah rakyat (*publik housing*) yang ditujukan kepada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR),serta mereview kebijakan-kebijakan negara yang berkaitan dengan pemenuhan hak rakyat atas perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
3. Bagi pemerintah disarankan untuk melakukan pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memperhitungkan kriteria-kriteria rumah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sehingga terciptanya pembangunan perumahan yang tepat sasaran.
4. Bagi pemerintah agar dapat merencanakan pembangunan drainase sehingga menekan permasalahan banjir di Kecamatan Tampan.
5. Bagi peneliti berikutnya yang ingin mengangkat topic perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penelitian ini bisa dilakukan di Kecamatan yang ada di Kota Pekanbaru khususnya kawasan masyarakat yang berpenghasilan rendah sehingga adanya studi tentang perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Pekanbaru.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, H. A & Rudiarto, I. (2017). *Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau Di Kota Semarang*. Jurnal Pengembangan Kota, Vol.5, 104-111.
- Alma, Buchari. (2003). *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*. Edisi 2. Bandung: Alfabeta.
- Al-Qur'an Surah Al-A'raf ayat 56.
- Al-Qur'an Surah Al-Nahl ayat 80.
- Aly, Abdullah & Eny Rahma. (2010). *Ilmu Alamiah Dasar*. Jakarta: Bumi Aksara.
- AM, S. Q. (2016). *Daya Minat Masyarakat dalam Pemenuhan Tempat Tinggal Berbasis Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Sinjai Utara Kabupaten Sinjai (Studi Kasus: Perumahan Bumi Lappa Mas, Kelurahan Lappa)* Skripsi Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Sains dan Teknologi. Makassar : Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Anonim. (1994). "*Informasi peraturan perundang-undangan Departemen Pekerjaan Umum*". Jakarta: Departemen PU.
- Anthony J. Catanese dan C. James C. Snyder, (1989). Edisi Kedua. *Perencanaan Kota*. Erlangga. Jakarta.
- Arsyad, M. (2005). "*Pembangunan berkelanjutan*". Makalah Konperensi Hijau, Universitas Syiah Kuala. Banda Aceh, 21–23 Juni 2005.
- Asteriani, F. (2010). *Preferensi Penghuni Perumahan Di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan*. Jurnal Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi, Vol. 12, 77-91.

- Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru (2019). *Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah*. Pekanbaru : Sekretariat Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru
- Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru. (2019). *Kecamatan Tampan dalam Angka Tahun 2019*. Pekanbaru : Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru. (2019). *Kota Pekanbaru dalam Angka Tahun 2019*. Pekanbaru : Badan Pusat Statistik.
- Baja, S. (2012). *Perencanaan Tata Guna Lahan dan Pengembangan Wilayah*. Yogyakarta: CV Andi Offset.
- Blaang, C.Djemabut. (1986). *Perumahan Dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Dasar*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia
- BNPB. (2012). *Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Pedoman Pengelolaan Data dan Informasi Bencana Indonesia*. Jakarta : Sekretariat Badan Nasional Penanggulangan Bencana.
- Budihardjo, Eko. (1992). *Sejumlah masalah permukiman kota*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko. (1994). *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Alumni.
- Budiharjo, Eko. (1997). *Arsitektur Pembangunan dan Konservasi*. Penerbit Djambatan: Jakarta
- Budihardjo, Eko. (1998). *Sejumlah masalah permukiman kota*. Bandung: Alumni.
- Cai, W., & Lu, X. (2015). *Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study*. Habitat International, 47, 169-175. Retrieved from <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.021>

- Chandra, B. (2007). *Pengantar Kesehatan Lingkungan*. Jakarta: Penerbit Buku Kedokteran EGC
- Elder, W and Zumpono, V. (1991). “*Multiple equilibria and structural transition of nonmonocentric urban configuration*”. *Journal of Regional Science and Urban Economics*. Vol.12:161-196.
- Fanny, S., Agus, F & Muliana, R. (2020). *Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya)*. *Jurnal Perencanaan Wilayah & Kota Fakultas Teknik*, Vol. 20, 101-109.
- Fingleton, B. (2008). *Housing Supply, Housing Demand, and Affordability*. *Urban Studies*, Vol. 45, 1545-1563.
- Haidir, H & Rudiarto, I. (2019). *Lahan Potensial Permukiman Di Kota Semarang*. *Jurnal Perencanaan Wilayah & Kota Fakultas Teknik*, Vol.21, 575-588.
- Hutapea, H & Suwandoni, D. (2014). *Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru Dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik*. *Jurnal Perencanaan Wilayah & Kota Fakultas Teknik*, Vol. 2, 371-380.
- Istikhomah, A. A., & Manaf, A. (2016). *Alternatif Lokasi Perumahan oleh Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sekitar Kawasan Industri Ngaliyan*. (5 Low- Income People, Developer, urban sprawl). Universitas Diponegoro. Retrieved from <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/17968>

- Jana, A., Bardhan, R., Sarkar, S., & Kumar, V. (2016). *Framework to assess and locate affordable and accessible housing for developing nations: Empirical evidences from Mumbai*. Habitat International, Vol.57, 88-99. Retrieved from <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.07.005>
- Johnson, M. P. (2007). *Planning Models for the Provision of Affordable Housing*. *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol.34, 501-523.
- Kuswara. (2004). *Penataan Sistem Perumahan dan Permukiman Dalam Rangka Gerakan Nasional Pengembangan Satu Juta Rumah*. *Jurnal Penelitian Permukiman*. Vol.20: 23-29.
- Kurniasih, S. (2007). *Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh Di Pertukangan Utara Jakarta Selatan*. *Jurnal Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur*.
- Lillesand, T.M., Kiefer, R.W and Chipman, J.W. (2008). *Remote Sensing and Image Interpretation 6<sup>th</sup> Edition*. Hoboken : John Wiley & Sons.
- Mahardini, Ismi, and Nenek Woyanti, (2012). *Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang)*. Skripsi Fakultas Ekonomika dan Bisnis, 2012.
- Maretta, N. (2019). *Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Pesawaran dengan Sistem Informasi Geografis (SIG)*. Skripsi Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik. Lampung : Universitas Lampung.

- Maryam. (2002). *Evaluasi Kesesuaian Lahan untuk Pemukiman Melalui Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis di Kota Semarang*. Skripsi Fakultas Ilmu Sosial. Semarang : Universitas Negeri Semarang
- Mattingly, K., & Morrissey, J. (2014). *Housing and transport expenditure: Socio-spatial indicators of affordability in Auckland*. Vol 38, 69-83. Retrieved from <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.01.004>
- Miah, M. A. Q. (1990). *An Affordability Dinamics Model for Slum Upgrading*. Bangkok: Asian Institute of Techonology.
- Mori, Kiyotoka, (1999). *Hidrologi untuk Pengairan*. PT. Pradnya Paramita, Jakarta. Penerjemah : L. Taulu, Editor : Ir. Suyono Sosrodarsono dan Kensaku Takeda.
- Nugraha, Y. K., Nugraha, A. L., & Wijaya, A. P. (2014). *Pemanfaatan Sig Untuk Menentukan Lokasi Potensial Pengembangan Kawasan Perumahan Dan Permukiman (Studi Kasus Kabupaten Boyolali)*. Jurnal Geodesi Undip, Vol.3, 50-59.
- Oxford, S. 2006. "*Valuing Location In An Urban Housing Market*". Paper presented at School of Geographical Sciences. University of Bristol UK. Bristol, March 2006
- Panudju, B. (1999). *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Alumni.
- Panudju, B. (2009). *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah Cetakan 2*. Bandung: Alumni.

- Pemerintah Kota Pekanbaru. (2020). *Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040*. Pekanbaru : Sekretariat Daerah Kota Pekanbaru
- Pemerintah Republik Indonesia. (2004). *Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Sumber Daya Air*. Jakarta : Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2012). *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan* Jakarta : Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2007). *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kprs/Kprs Mikro Bersubsidi*. Jakarta : Sekretariat Negara
- Pemerintah Republik Indonesia. (2007). *Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana*. Jakarta : Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2011). *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah*. Jakarta : Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan*. Jakarta : Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR*. Jakarta : Sekretariat Negara.

- Putra, A.S & Manaf, A. (2014). *Perencanaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanikkota Semarang*. Jurnal Perencanaan Wilayah & Kota Fakultas Teknik, Vol. 3, 719-728.
- Putra, Ryan Rianda. (2019). *Analisis Kesesuaian Lahan untuk Lokasi Permukiman di Kota Pekanbaru*. Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Pekanbaru : Universitas Islam Riau.
- Ramadhiani, A. (2015). *Data Tak Jelas, Kementerian PUPR Tinjau Ulang 'Backlog' Rumah*. Retrieved from <http://properti.kompas.com/read/2015/08/24/133017321/Data.Tak.Jelas.Kementerian.PUPR.Tinjau.Ulang.Backlog.Rumah>
- Randy, M. (2013). *Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya*. Journal of Regional and City Planning, Vol.24, 95-108.
- Santoso, A & Widowati, S. (2011). *Pengaruh Kualitas Pelayanan, Fasilitas dan Lokasi terhadap Keputusan Pembelian*. Jurnal Dinamika Sosial Budaya. Vol.13, 179 – 190.
- Sinulingga Budi D. (1999). *Pembangunan Kota tinjauan Regional dan Lokal*. Jakarta: Pusaka Sinar Harapan.
- Sitorus, S.R.P. (2004). *Evaluasi Sumberdaya Lahan*. Bandung: Tarsito Bandung.
- Snyder, J and Catanese, A. (1991). *Pengantar Arsitektur*. Terjemahan. Jakarta: Erlangga.

- Snyder, J and Catanese, A. (1992). *Perencanaan Kota*. Terjemahan. Jakarta: Erlangga.
- Soegiono. (2007). *Statistik Untuk Penelitian*. Bandung: CV Alfabeta.
- Standar Nasional Indonesia. (2004). *SNI No. 03 Tahun 2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Dan Permukiman* Jakarta : Badan Standarisasi Nasional
- Stone, M. E. (2006). *What is housing affordability? The case for the residual income approach*. Housing Policy Debate, Vol.17, 151-184.
- Sugandi, U. (1995). “*Kebijakan Pemilihan Lokasi Perumahan*”. Jurnal Penelitian Permukiman. Vol.11:8-12.
- Sugandhy, Aca. (2008). *Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta : PT Bumi Aksara.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- Susantono, Bambang. 2004. *Langkah Kecil Yang Kita Lakukan Menuju Transportasi Yang Berkelanjutan*. Jakarta: Masyarakat Transportasi Indonesia.
- Sutrisno, T., & Suciastuti, E. (2010). *Teknologi Penyediaan Air Bersih*. Jakarta: Rineka Cipta
- Tjiptono, Fandy. (2002). *Strategi Pemasaran*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- UN-Habitat. (2007). *UN-Habitat Urban Data*. Retrieved from <http://urbandata.unhabitat.org/>
- Weng, Qiao. (2010). *Remote Sensing and GIS Integration : Theories, Methods and Application*. United States : McGraw-Hill Companies, Inc.

Wheaton, W.C. (2001). *“Commuting, Ricardian Rent And Housing Appreciation In Cities With Dispersed Employment And Mixed Land-Use”*. Paper presented at the Asian Real Estate Society. Japan, 1-4 August 2001.

Wijoyo, S. (2019). *Faktor-Faktor Pertimbangan Mahasiswa Universitas Lampung Dalam Pemilihan Rumah Indekos Di Kelurahan Kampung Baru Dan Gedung Meneng Bandar Lampung*. Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Lampung : Universitas Lampung.

Winarso, H. (1995). *Tarif Ijin Perubahan Guna Lahan Perkotaan Sebagai Bentuk Kontrol Pelaksanaan Penataan Ruang Kota*. Jurnal Staf Pengajar Jurusan Teknik Planologi. Bandung : Institut Teknologi Bandung.

Yunus, H.S. (1999). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar Offset.