TUGAS AKHIR – DK184802

PENENTUAN TIPOLOGI PERMUKIMAN DI KAWASAN PINGGIRAN JAKARTA (STUDI KASUS: KOTA TANGERANG SELATAN)

DIANDRA ARTIANTI

08211640000044

Dosen Pembimbing
Ir. Putu Rudy Satiawan, M.Sc.

Departemen Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, Dan Kebumian
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2020

TUGAS AKHIR – DK184802

PENENTUAN TIPOLOGI PERMUKIMAN DI KAWASAN PINGGIRAN JAKARTA (STUDI KASUS: KOTA TANGERANG SELATAN)

DIANDRA ARTIANTI
08211640000044

Dosen Pembimbing
Ir. Putu Rudy Satiawan, M.Sc.

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumian
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya
2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

FINAL PROJECT – DK184802

HOUSING TYPOLOGY DETERMINATION IN URBAN FRINGE AREA OF JAKARTA (CASE STUDY: SOUTH TANGERANG CITY)

DIANDRA ARTIANTI
08211640000044

Advisor
Ir. Putu Rudy Satiawan, M.Sc.

Department of Urban and Regional Planning
Faculty of Civil, Planning, and Geo Engineering
Sepuluh Nopember Institute of Technology
Surabaya
2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LEMBAR PENGESAHAN

PENENTUAN TIPOLOGI PERMUKIMAN DI KAWASAN PINGGIRAN JAKARTA (STUDI KASUS: KOTA TANGERANG SELATAN)

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

Pada

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumian
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

DIANDRA ARTIANTI
NRP. 08211640000044

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:

Ir. Putu Rudy Satiawan, MSc.
NIP. 196100184198903 1001

Surabaya, Agustus 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

PENENTUAN TIPOLOGI PERMUKIMAN DI KAWASAN PINGGIRAN JAKARTA (STUDI KASUS: KOTA TANGERANG SELATAN)

Nama Mahasiswa : Diandra Artianti
NRP : 08211640000044
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Dosen Pembimbing : Ir. Putu Rudy Satiawan, M.Sc.

ABSTRAK

Seiring dengan bertambahnya penduduk dan berkembangnya suatu wilayah, kebutuhan akan permukiman juga akan meningkat. Namun, harga lahan yang tinggi di pusat kota besar membuat jumlah lahan permukiman di pusat kota menjadi tebatas. Akibatnya, penduduk yang bekerja di kota besar akan mencari lokasi tempat tinggal di pinggiran kota, tidak terkecuali Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur sebagai wilayah Kota Tangerang Selatan yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta. Perkembangan permukiman di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur dipengaruhi oleh meningkatnya kebutuhan kalangan urban terhadap tempat tinggal di wilayah perkotaan. Kawasan pinggiran kota merupakan pertemuan antara karakteristik perkotaan dan perdesaan. Pertemuan antara dua karakter yang berbeda tersebut tidak hanya dari aspek fisik, namun juga karakteristik masyarakatnya. Hal ini tentunya akan berpengaruh terhadap bentuk permukiman yang ada di wilayah pinggiran kota tersebut. Terbaginya tipologi permukiman ke dalam beberapa kelompok dengan karakteristik permukiman yang serupa dalam satu kelompok dapat dijadikan pertimbangan untuk mengambangkan sarana dan prasarana yang sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan penduduk di suatu kawasan. Oleh karena itu, penelitian ini ditujukan

untuk mengetahui tipologi kawasan permukiman di kawasan pinggiran kota, Kota Tangerang Selatan.

Unit analisis dari penelitian ini adalah 28 klaster permukiman yang terletak di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, yang dibagi berdasarkan tiga kriteria yakni merupakan rumah tapak, berada pada jarak geografis yang berdekatan, dan memiliki karakteristik fisik yang homogen. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan melakukan content analysis dari hasil wawancara dengan beberapa expert untuk menentukan faktor-faktor yang menjadi dasar penentuan tipologi permukiman. Selanjutnya, akan digunakan metode analisis kuantitatif cluster analysis untuk merumuskan tipologi permukiman di kawasan pinggiran kota, Kota Tangerang Selatan berdasarkan faktor-faktor yang didapat dari analisis sebelumnya.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa terdapat enam faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman di kawasan pinggiran kota di Kota Tangerang Selatan, yakni ketersediaan infrastruktur transportasi, jenis kawasan, pendapatan, tingkat pendidikan, jarak dengan pusat kegiatan, dan pola bangunan. Kemudian berdasarkan enam faktor tersebut, terbentuklah empat tipe perumahan yang memiliki karakteristik fisik dan sosial yang berbeda-beda.

Kata Kunci— Tipologi Permukiman, Pinggiran Kota

HOUSING TYPOLOGY DETERMINATION IN URBAN FRINGE AREA OF JAKARTA (CASE STUDY: SOUTH TANGERANG CITY)

Student's Name : Diandra Artianti
Student's Number : 08211640000044
Department : Urban and Regional Planning
Advisor : Ir. Putu Rudy Satiawan, M.Sc.

ABSTRACT

As the population grows and the area develops, the need for housing will also increase. However, high land prices in large urban centers make the amount of residential land in the city center limited. As a result, residents who work in big cities will look for a place to live on the outskirts of the city (suburban), with no exception Pondok Aren District and Ciputat Timur District as South Tangerang City area which is directly adjacent to DKI Jakarta Province. The development of settlements in the Districts of Pondok Aren and East Ciputat is influenced by the increasing needs of urban communities for housing in urban areas. Suburban area is a meeting between urban and rural characteristics. The meeting between the two different characters is not only from the physical aspect, but also the characteristics of the community. This will certainly affect the form of settlements in the suburbs. The division of housing typology into several groups with similar characteristics in one group can be used as a consideration to develop facilities and infrastructure that are in accordance with the characteristics and needs of the population in an area. Therefore, this study aimed to determine the typology of residential areas in the suburban area, South Tangerang City.

The unit of analysis of this study is 28 settlement clusters located in Pondok Aren and Ciputat Timur Subdistricts, which are divided based on three criteria: tread houses, adjacent geographical

distances and homogeneous physical characteristics. The analytical method used in this study is a qualitative method by conducting content analysis from interviews with several experts to determine the factors that are the basis for determining settlement typologies. Furthermore, quantitative method cluster analysis, will be used to formulate a typology of settlements in the suburban area, South Tangerang City based on factors obtained from the previous analysis.

Based on the results of the study, it is known that there are six factors that form the basis of the formation of settlement typologies in the suburban area, South Tangerang City, namely the availability of transportation infrastructure, type of area, income, education level, distance from activity centers, and building patterns. Then based on these six factors, four types of housing are formed that have different physical and social characteristics.

Keywords— Housing Typology, Urban Fringe Area

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan mata kuliah Tugas Akhir dengan judul "Penentuan Tipologi Permukiman Di Kawasan Pinggiran Jakarta (Studi Kasus: Kota Tangerang Selatan)" sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian Tugas Akhir ini, diantaranya:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, karunia dan segala jalan untuk penulis dalam menyelesaikan tugas akhir
2. Bapak Ir. Putu Rudy Satiawan M.Sc. selaku dosen pembimbing yang telah sabar memberikan bimbingan, masukan dan arahan selama penyusunan Tugas Akhir.
3. Orang tua, kakak, dan seluruh keluarga penulis sebagai pemberi dukungan dan doa yang utama.
4. Rizka Amalia, Thresya Chrisdiana, Jihan Nabila, Adelia Pramesti, dan Nadhira Putri yang selalu membantu dan tidak henti memberi semangat dan dorongan untuk penulis, sekaligus menjadi teman baik penulis sejak awal masa perkuliahan.
5. Bengbeng, Alhamdulillah Teman, dan Kosyans yang selalu menemani dan menghibur penulis dalam berbagai situasi selama masa perkuliahan.
6. Amoranggoro Wendiego, Zhafir Setiabudi, Refo Anjasempana, Alif Naufal, dan Doviananda yang menjadi teman setia mengerjakan tugas perkuliahan maupun Tugas Akhir hingga selesai.

7. Muhammad Raihan dan Mas Ammar Fadhilah yang menjadi teman diskusi selama pengerjaan Tugas Akhir, Danuta Aldina dan Nadhila Ismiralda yang membantu penulis menemukan ide awal penelitian, serta Havisa Putri sebagai teman seperjuangan.
8. Denise Sonia, Nadhira Azane, Devyta Auliana, Astrid Ayunda dan Kirana Putri yang selalu memberi semangat dan menemani penulis selama masa perkuliahan.
9. Teman-teman Corazon yang selalu berbagi informasi dan mengisi hari-hari perkuliahan penulis.
10. Quartina Winarti, Cindy Larasati, Ismeralda Putri, Haiza Putti, Puti Raysa, Meutia Fahira, Irene Abigail, Fairiza Hannabila, Priscilla Azzahra, dan teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang selalu siap sedia menjadi tempat bercerita dan memberikan semangat jarak jauh.
11. Seluruh responden wawancara maupun responden kuesioner online atas kesediaanya membantu penelitian ini.

Demikian Tugas Akhir berjudul Penentuan Tipologi Permukiman Di Kawasan Pinggiran Jakarta (Studi Kasus: Kota Tangerang Selatan) ini. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya, Juli 2020

Diandra Artianti

DAFTAR ISI

ABSTRAK vii

KATA PENGANTAR.....xi

DAFTAR ISI xiii

DAFTAR TABEL xvii

DAFTAR GAMBAR.....xix

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1. Latar Belakang.....1
1.2. Rumusan Masalah.....4
1.3. Tujuan dan Sasaran.....5
1.4. Ruang Lingkup 5
1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah 5
1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan.....6
1.4.3 Ruang Lingkup Substansi 6
1.5. Manfaat Penelitian.....7
1.5.1 Manfaat Teoritis.....7
1.5.2 Manfaat Praktis 7
1.6. Sistematika Penulisan 7
1.7. Kerangka Berpikir 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 10

2.1. Tipologi Kota.....11
2.1.1. Morfologi Kota 11
2.1.2. Permukiman Pinggiran Kota 14
2.1.3. Tipologi Perumahan.....15
2.1.4. Pola Permukiman 16
2.2. Kawasan Pinggiran Kota (*Urban Fringe*) 18
2.3. Faktor-faktor Yang Berkaitan Dengan Tipologi Permukiman 20

2.4. Penelitian Terdahulu 21
2.5. Sintesa Pustaka 23

BAB III METODE PENELITIAN 27

3.1. Pendekatan Penelitian 27
3.2. Jenis Penelitian 27
3.3. Variabel dan Definisi Operasional Variabel 28
3.4. Populasi dan Sampel Penelitian 31
3.4.1. Populasi 31
3.4.2. Sampel 31
3.5. Metode Pengumpulan Data 33
3.5.1. Survei Primer 34
3.5.2. Survei Sekunder 35
3.6. Metode Analisis 35
3.6.1. Merumuskan Faktor-Faktor Yang Menjadi Dasar Pembentukan Tipologi Permukiman 35
3.6.2. Merumuskan Tipologi Permukiman 36
3.7. Tahapan Penelitian 38
3.8. Kerangka Penelitian 40

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 41

4.1. Gambaran Umum 41
4.1.1. Wilayah Administrasi 41
4.1.2. Penggunaan Lahan 45
4.1.3. Kependudukan 49
4.1.4. Infrastruktur Transportasi 50
4.1.5. Jenis Kawasan Permukiman 51
4.1.6. Pembagian Klaster 51
4.2. Faktor-Faktor Yang Menjadi Dasar Pembentukan Tipologi Permukiman 83
4.3. Rumusan Tipologi Permukiman 104

BAB V PENUTUP 119
5.1. Kesimpulan 119
5.2. Rekomendasi 120
DAFTAR PUSTAKA 121
LAMPIRAN 125
Lampiran A: Desain Survey 125
Lampiran B: Pertanyaan Wawancara 128
Lampiran C: Transkrip Wawancara 133
Lampiran D: Kuesioner Online 160
Lampiran E: Data Responden Hasil Kuesioner Online 165
Lampiran F Lembar Asistensi 177
BIODATA PENULIS 179

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Wilayah Studi 5
Tabel 2.1 Jenis Mofrologi Kota 13
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu 21
Tabel 2.3 Sintesa Pustaka 25
Tabel 3.1 Variabel Penelitian 29
Tabel 3.2 Jumlah Rumah Tangga Kota Tangerang Selatan 31
Tabel 3.3 Stakeholder Penelitian 32
Tabel 3.4 Metode Analisis 37
Tabel 4.1 Luas Wilayah Per Kecamatan Kota Tangerang Selatan ... 45
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Per Kelurahan 49
Tabel 4.3 Stakeholder Penelitian 83
Tabel 4.4 Matriks *Coding* Wawancara R1 85
Tabel 4.5 Matriks *Coding* Wawancara R2 88
Tabel 4.6 Matriks *Coding* Wawancara R3 91
Tabel 4.7 Rekapitulasi *Coding* Per-Narasumber 97
Tabel 4.8 Interpretasi Hasil *Content Analysis* 100
Tabel 4.9 Pengkodean Konversi Data Per Variabel 104
Tabel 4.10 Data Per Klaster Permukiman 107
Tabel 4.11 Konversi Data Per Variabel 109
Tabel 4.12 Cluster Membership 111
Tabel 4.13 Tipologi Klaster 112

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Berpikir 9
Gambar 3.1 Kerangka Penelitian.....40
Gambar 4.1 Perumahan Pondok Pucung Indah 52
Gambar 4.2 Perumahan Jl. Kasuari 53
Gambar 4.3 Perumahan Kebayoran View 54
Gambar 4.4 Perumahan Taman Mangu Indah.....55
Gambar 4.5 Perumahan Palem Bintaro 56
Gambar 4.6 Perumahan Menteng Bintaro 57
Gambar 4.7 Perumahan Nuri.....58
Gambar 4.8 Perumahan River Park 59
Gambar 4.9 Perumahan Cikini Bintaro 60
Gambar 4.10 Perumahan Jl. Perkici 61
Gambar 4.11 Perumahan Pondok Jaya 62
Gambar 4.12 Perumahan Jl. Pesantren 63
Gambar 4.13 Perumahan Jl. Hiu.....64
Gambar 4.14 Perumahan Jl. Caraka 65
Gambar 4.15 Perumahan Jl. Cucur Barat 66
Gambar 4.16 Perumahan Jl. Kebun Kopi 67
Gambar 4.17 Perumahan JL. Camar.....68
Gambar 4.18 Perumahan Jl. Mandar 69
Gambar 4.19 Perumahan Jl. Kepodang 70
Gambar 4.20 Perumahan Jl. Anggrek.....71
Gambar 4.21 Komplek Pertamina Pondok Ranji 72
Gambar 4.22 Perumahan Gang Bacang.....73
Gambar 4.23 Perumahan Jl. Kenanga 74
Gambar 4.24 Perumahan UIN 75
Gambar 4.25 Perumahan Jl. Duta Lestari.....76
Gambar 4.26 Perumahan Bali View 77
Gambar 4.27 Perumahan Villa Cinere Mas.....78
Gambar 4.28 Perumahan Jl. Gunung Indah.....79
Gambar 4.29 Rekapitulasi Intensitas *Coding* Keseluruhan 98

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

DAFTAR PETA

Peta 4.1 Peta Wilayah Studi 43
Peta 4.2 Peta Penggunaan Lahan.....47
Peta 4.3 Peta Pembagian Klaster Permukiman.....81
Peta 4.4 Peta Tipologi Klaster Permukiman.....117

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan permukiman di suatu wilayah terjadi karena permukiman baru dibangun sebagai wadah untuk menampung pertambahan penduduk yang berdampak pada peningkatan kebutuhan perumahan, industri dan aktivitas komersial (Hidajat, Sitorus, Rustiadi, & Machfud, 2013). Bagi wilayah yang letaknya berbatasan langsung dengan kota metropolitan, perkembangan permukiman dapat dipengaruhi oleh pemekaran kota (*urban sprawl).* Akibat pembangunan yang pesat serta harga lahan yang mahal, lahan permukiman di pusat kota metropolitan menjadi sangat terbatas. Hal tersebut menyebabkan kota tidak mampu lagi untuk menampung kegiatan penduduknya. Kemudian akibat wilayah administratif yang terbatas, maka terjadilah perkembangan wilayah yang menjalar ke daerah pinggiran kota atau yang disebut juga dengan *urban fringe* (Hanief & Dewi, 2014).

Karakter morfologi wilayah pinggiran kota yang heterogen masih tergolong tidak lebih kompleks dibandingkan dengan morfologi kawasan perkotaan. Namun, dengan adanya campuran pendatang dengan penduduk asli, pemukim informal, pengusaha industri dan penduduk yang melakukan perjalanan komuter ke perkotaan yang bermukim di daerah pinggiran kota, timbul berbagai kepentingan, praktik dan persepsi yang saling bersaing yang membuat morfologi kawasan pinggiran kota semakin kompleks (Cobbinah, 2015).

Kota Tangerang Selatan sebagai kota pinggiran merupakan sebuah kota baru yang resmi dibentuk pada tahun 2008. Kota Tangerang Selatan digolongkan sebagai *urban fringe* karena menurut Subroto (1997), salah satu ciri dari kawasan *urban fringe* adalah

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

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

9000 Ha. Dari keempat kawasan tersebut, kawasan Bintaro Jaya lah yang termasuk dalam dua kecamatan yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta.

Salah satu jenis kawasan yang menjadi fokus paling utama untuk dikembangkan oleh para *developer* ialah kawasan permukiman. Dengan perubahan Kota Tangerang Selatan yang sudah mengalami urbanisasi, maka tipe kawasan permukiman yang dikembangkan yakni tipe permukiman perkotaan, dimana bentuk kawasan permukiman cenderung lebih teratur daripada permukiman perdesaan. Menurut Utami & Susetyo (2016), kehadiran *real estate*e di Tangerang Selatan (khususnya di Bintaro Jaya) tidak dapat dipisahkan dari dampak yang ditimbulkan terhadap permukiman yang ada di sekitarnya maupun permukiman baru yang nantinya akan berkembang. Regulasi dan kebijakan yang berlaku saat ini lebih banyak berfokus untuk mengatur perencanaan untuk *real estatee*, sehingga pembangunan *real estate* cenderung lebih eksklusif dari segi keamanan, maupun citra sosial. Batas-batas fisik yang terbentuk antara kawasan terencana, yakni kawasan yang dikembangkan oleh *developer*, dengan kawasan tidak terencana mempengaruhi tipologi aksesibilitas dari permukiman di kawasan tidak terencana menuju kawasan *real estate*.

Seiring berjalannya waktu, perkembangan kawasan permukiman di Kota Tangerang Selatan juga mengalami perubahan. Seperti salah satu contoh yaitu kawasan Bintaro Jaya yang mengubah konsep "Kota Taman" menjadi "*The Professional City"*. Perubahan konsep kawasan secara keseluruhan tersebut kemudian berdampak pada perubahan bentuk-bentuk klaster perumahan sebelum dan sesudah adanya pergantian konsep tersebut. Bentuk klaster perumahan yang saat masih mengusung konsep "Kota Taman" yang lebih sederhana, kini dengan konsep baru maka bentuk klaster perumahan juga dibuat lebih modern. Adapula kawasan permukiman

yang bukan dikembangkan oleh empat *developer* besar tadi juga memiliki ciri dan bentuk kawasannya tersendiri.

Ragam jenis bentuk kawasan permukiman yang ada di Kota Tangerang Selatan tentunya dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor-faktor tersebut dapat berasal dari internal wilayah Kota Tangerang Selatan, maupun yang berasal dari eksternal wilayah kota. Tipologi suatu kawasan permukiman akan berdampak pada rencana pengembangan kota di masa yang akan datang. Pembangunan perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh perusahaan pengembang swasta dan pemerintah di wilayah-wilayah pinggiran umumnya memiliki tujuan untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi khususnya peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Masitoh, 2003). Oleh karena itu, penelitian ini ditujukan untuk mengetahui tipologi kawasan permukiman di kawasan pinggiran kota Jakarta, yang masuk ke dalam wilayah Kota Tangerang Selatan.

1.2. Rumusan Masalah

Pemekaran kota metropolitan, yakni DKI Jakarta, berdampak pada perkembangan wilayah di sekitarnya, tanpa terkecuali Kota Tangerang Selatan. Salah satu dampak dari fenomena urban sprawl tersebut yakni berkembangnya kawasan permukiman di wilayah pinggiran kota. Permukiman yang berkembang di Kota Tangerang Selatan tentunya berbeda-beda secara tipologi. Perbedaan tipologi permukiman tersebut tentunya dipengaruhi oleh berbagai faktor baik secara fisik maupun sosial. Tipologi permukiman penting untuk diketahui karena akan berpengaruh terhadap rencana pengembangan suatu kawasan di masa yang akan datang, karena tipologi permukiman juga akan berpengaruh terhadap penyediaan sarana dan prasarana lain. Oleh karena itu, dapat dirumuskan pertanyaan

penelitian yakni "*Bagaimana Merumuskan Tipologi Permukiman di Kawasan Pinggiran Jakarta di Kota Tangerang Selatan)"?"*.

1.3. Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan paparan latar belakang dan rumusan masalah, penelitian ini memiliki tujuan yaitu untuk merumuskan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, tepatnya di Kota Tangerang Selatan. Adapun sasaran dari penetilian ini yaitu:

1. Merumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman yang ada di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan
2. Merumuskan tipologi permukiman yang ada di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Dalam penelitian ini, ruang lingkup wilayah studi yakni kawasan permukiman yang terdiri dari rumah tapak yang terletak di 7 kelurahan di Kecamatan Pondok Aren dan 6 kelurahan di Kecamatan Ciputat Timur. Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur merupakan dua kecamatan yang terletak di Kota Tangerang Selatan yang berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta

Tabel 1.1 Wilayah Studi

Nama Kecamatan	Nama Kelurahan
Pondok Aren	Jurang Mangu Barat
	Jurang Mangu Timur
	Pondok Karya
	Pondok Jaya

Nama Kecamatan	Nama Kelurahan
	Pondok Betung
	Pondok Pucung
	Pondok Aren
Ciputat Timur	Rengas
	Rempoa
	Cireundeu
	Pondok Ranji
	Cempaka Putih
	Pisangan

Sumber: Kecamatan Dalam Angka 2019

1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini adalah mangenai faktor-faktor yang akan menjadi dasar terbentuknya tipologi permukiman, dan juga perumusan tipologi permukiman yang ada pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan. Kemudian, adapun objek yang diteliti yaitu permukiman di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan.

1.4.3 Ruang Lingkup Substansi

Dalam penelitian ini, yang menjadi ruang lingkup substansi adalah teori yang meliputi teori mengenai tipologi permukiman, serta teori yang menunjukan faktor apa saja yang dapat mempengaruhi terbentuknya tipologi-tipologi tertentu dalam permukiman. Teori – teori tersebut akan digunakan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang akan menjadi dasar perumusan tipologi permukiman secara spesifik di Kota Tangerang Selatan, yang kemudian akan diketahui

berbagai tipologi permukiman yang terdapat di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan.

1.5. Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi kepada akademisi tentang mangenai faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi terbentuknya tipologi permukiman, serta tipologi permukiman itu sendiri yang khususnya berada di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan.

1.5.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah untuk memberikan masukan mengenai mangenai faktor-faktor yang menjadi dasar yang dapat mempengaruhi terbentuknya tipologi permukiman agar pemerintah maupun stakeholder dapat mempertimbangkan faktor-faktor tersebut untuk mengembangkan kawasan permukiman yang ada di wilayah pinggiran Jakarta, di wilayah Kota Tangerang Selatan. Selain itu, dengan diketahuinya berbagai tipologi permukiman di wilayah pinggiran Jakarta di Kota Tangerang Selatan, pemerintah maupun pengembang dapat merencanakan pengembangan kawasan permukiman dan penyediaan sarana prasarana yang sesuai dengan karakter dan kebutuhan masyarakat di berbagai kawasan permukiman di wilayah pinggiran Jakarta, tepatnya di Kota Tangerang Selatan.

1.6. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang penelitian; rumusan masalah penelitian; tujuan dan sasaran penelitian; ruang lingkup penelitian yang terdiri atas: lingkup lokasi studi, lingkup substansi, dan lingkup pembahasan; manfaat teoritis serta praktis penelitian;

sistematika penulisan penelitian; dan kerangka berpikir yang akan digunakan dalam penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka serta sintesa pustaka oleh penulis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini. Metode penelitian terdiri dari pendekatan penelitian, jenis penelitian, variabel penelitian, populasi dan sampel penelitian, metode pengumpulan data, teknik analisis data, serta tahapan penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang gambaran umum dari wilayah penelitian secara umum maupun khusus, serta hasil analisis dan pembahasannya.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang sudah dilakukan beserta dengan saran untuk menyempurnakannya

1.7. Kerangka Berpikir

Latar Belakang

1. Tekanan sosial-ekonomi dan urbanisasi yang terjadi di Kota Tangerang Selatan menciptakan kawasan hunian baru yang parsial
2. Bentuk kawasan permukiman berpengaruh terhadap perkembangan wilayah
3. Pengembangan permukiman oleh *developer* besar memberikan variasi bentuk kawasan permukiman

↓

Rumusan Masalah

Bagaimana Merumuskan Tipologi Permukiman Yang Ada Di Kawasan Pinggiran Jakarta, tepatnya di Kota Tangerang Selatan?

↓

Tujuan

Merumuskan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, tepatnya di Kota Tangerang Selatan

↓

Sasaran

1. Merumuskan faktor-faktor yang yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman yang ada di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan
2. Merumuskan tipologi permukiman yang ada di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan

↓

Output

Tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan

Gambar 1.1 Kerangka Berpikir

Sumber: Penulis, 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tipologi Kota

Tipologi adalah ilmu yang mempelajari tentang pengelompokan berdasarkan tipe atau jenis. Dalam KBBI (2012), pengertian tipologi dalam arsitektur dan perancangan kota adalah klasifikasi taksonomi (fisik) karakteristik umum yang ditemukan pada bangunan dan tempat-tempat di perkotaan. Pada implementasinya di bidang kota/kewilayahan, tipologi digunakan untuk mengelompokan karakteristik dari bentuk fisik kota seperti jalan, ruang terbuka hijau, bangunan dan lain sebagainya. Tipologi ini akan memberikan karakter tertentu pada kawasan/kota yang kemudian akan mudah dikenali oleh masyarakat (Tilaar, Rogi, & Tinangon, 2012).

2.1.1. Morfologi Kota

Morfologi perkotaan adalah studi tentang bentuk kawasan dan bentuk permukiman. Ilmu morfologi membantu perancang kota untuk mengetahui pola pembangunan dan proses perubahan suatu wilayah (Carmona, 2003). Dalam beberapa tahun terakhir, Moudon (2000) berpendapat bahwa morfologi perkotaan berfokus pada studi kota sebagai lingkungan fisik, tetapi dalam perkembangannya morfologi perkotaan akan menghubungkan antara elemen ruang, material, sosial, dan ekonomi kota. Kompak atau tidaknya bentuk sebuah kota merupakan sebuah ekspresi keruangan morfologi kota secara umum. Pola dan bentuk kota merupakan salah satu faktor yang paling berpengaruh terhadap perkembangan kota, dan juga dapat menggambarkan arah perkembangan dan bentuk fisik kota (Yunus H. S., 2001). Menurut Tilaar, Rogi, & Tinangon (2012), bentuk fisik kawasan perkotaan dapat tercermin dari jenis penggunaan lahan, sistem jaringan jalan, blok-blok bangunan,

townscape, urban spawl, dan pola jaringan jalan sebagai indikator-indikator morfologi kota. Kajian mengenai morfologi tidak hanya tentang bentuk kawasan melainkan juga berkaitan dengan hubungan antar kawasan (Dahal, Benner, & Lindquist, 2017). Namun secara garis besar morfologi kota dapat dikatakan memiliki tiga komponen utama yakni penggunaan lahan, pola jaringan jalan, serta pola dan kepadatan bangunan (Putri, Rahayu, & Putri, 2016).

Penggunaan lahan merupakan salah satu komponen dalam morfologi kota. Karakteristik kenampakan penggunaan lahan pada wilayah pinggiran berupa lahan terbangun dengan fungsi permukiman, jasa, dan industri (Yunus H. S., 2008). Penggunaan lahan dalam morfologi ditinjau dari komposisi penggunaan lahan yang mencerminkan penggunaan lahan campuran atau tidak (Burton, 2002). Pola jaringan jalan merupakan kumpulan jaringan jalan yang berhubungan dan membentuk suatu model. Ada enam pola jaringan jalan yaitu pola grid, pola radial, pola cincin radial, pola spinal, pola heksagonal, dan pola delta (Morlok, 1991). Bangunan merupakan salah satu komponen morfologi, ada 3 pola bangunan yaitu pola homogen, heterogen, dan menyebar (Zahnd, 2008). Pola bangunan tidak terlepas dari kepadatan bangunan. Kepadatan bangunan dibedakan menjadi tiga menurut (Tyas, Danial, & Izjrail, 2013) kepadatan tinggi (KDB > 70%), kepadatan sedang (50% <KDB< 70%), dan kepadatan rendah (KDB < 50%). Perpaduan ketiga karakteristik komponen dapat membentuk bentuk morfologi kawasan.

Menurut pendapat Tyas, dkk. (2013), Zahnd (2008), Yunus (2005), Burton (2002), Morlok (1991), morfologi kota mempunyai berbagai bentuk yaitu konsentris, memanjang, gurita, tidak berpola, linier bermanik, satelit, dan terbelah. Komponen dari masing-masing bentuk tersebut kemudian diklasifikasikan berdasarkan tiga

komponen utama morfologi kota yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.1 Jenis Mofrologi Kota

Bentuk Morfologi	Penggunaan Lahan	Pola Jaringan Jalan	Bangunan (Kepadatan & Pola)
Konsentris	Campuran, satu pusat kawasan (tengah)	Radial konsentris, spinal, radial cincin	Kepadatan tinggi di pusat, homogen
Memanjang	Campuran, satu pusat kawasan (sepanjang jalan)	Grid, spinal	Kepadatan tinggi di sepanjang jalan, heterogen
Gurita	Campuran, satu pusat kawasan (sepanjang jalan atau tengah)	Radial konsentris, radial cincin, spinal	Kepadatan tinggi di pusat dan sepanjang jalan, heterogen
Tidak berpola	Campuran, pusat kawasan tersebar	Tidak berpola	Kepadatan sedang, heterogen
Linier bermanik	Campuran, beberapa pusat kawasan (sepanjang jalan)	Grid, spinal	Kepadatan sedang berselang, heterogen
Satelit	Campuran, beberapa pusat	Radial konsentris,	Kepadatan tinggi pada

Bentuk Morfologi	Penggunaan Lahan	Pola Jaringan Jalan	Bangunan (Kepadatan & Pola)
	kawasan (sepanjang jalan dan tengah)	radial cincin, spinal	pusat kawasan, heterogen
Terbelah	Campuran	Tidak berpola	Kepadatan sedang

Sumber: (Putri, Rahayu, & Putri, 2016)

2.1.2. Permukiman Pinggiran Kota

Perumahan adalah kebutuhan dasar manusia sebagai perwujudan diri pribadi dan/atau kelompok yang tinggal dan menetap, serta tempat untuk membina dan membangun kepribadian dan budaya manusia (Blaang, 1986). Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa setiap warga negara memiliki hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak di lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan tertib. Kemudian, setiap warga negara memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk berpartisipasi dalam pengembangan perumahan dan permukiman.

Permukiman dapat dirumuskan sebagai suatu kawasan perumahan yang ditata secara fungsional sebagai satuan sosial, ekonomi, dan fisik tata ruang, dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana umum, dan fasilitas sosial (Warsono, 2006). Permukiman terdiri dari 4 komponen penting, yaitu perumahan, jumlah penduduk, tempat kerja, sarana dan prasarana.

Pinggiran kota, atau yang disebut juga dengan *urban fringe*, umumnya adalah suatu wilayah yang mengalami peralihan antara perdesaan dan perkotaan. Oleh karena itu, bentuk permukiman di daerah *urban fringe* berkembang dengan pola-pola tertentu dimana pola-pola tersebut merupakan gabungan dari pola permukiman

perdesaan yang cenderung tidak teratur dan pola permukiman perkotaan yang umumnya teratur. Sebagain besar, permukiman di kawasan *urban fringe* berkembang di luar kendali pemerintah dan tidak mengikuti aturan formal dan proses perencanaan kota dengan benar (Hogrewe, Joyce, & Perez, 1993). Namun, dengan adanya bantuan swasta dalam hal ini pengembang kawasan, perkembangan kawasan permukiman menjadi lebih tertata dan tidak kumuh.

2.1.3. Tipologi Permukiman

Menurut Wesnawa (2015), mengemukakan tipe permukiman dapat dibedakan menjadi dua tip, yakni berdasarkan waktu hunian dan berdasarkan karakter fisik dan non fisik.

- Tipe permukiman berdasarkan waktu hunian.
  Ditinjau dari waktu hunian permukiman dapat dibedakan menjadi permukiman sementara dan permukiman bersifat permanen. Tipe sementara dihuni untuk jangka waktu tertentu, sedangkan tipe permanen umumnya dibangun dan dihuni untuk jangka waktu yang tidak terbatas.
- Tipe permukiman menurut karakteristik fisik dan nonfisik.
  Pada hakekatnya permukiman memiliki struktur yang dinamis. Permukiman dapat berubah dari segi sifat, ukuran , bentuk, rencana, gaya bangunan, fungsi dan kepentingannya. Selain dari permukiman itu sendiri, kota akan berkembang baik kearah vertikal maupun horizontal, fungsi baru berkembang dan fungsi lama akan menghilang, pengalaman sosial dan transformasi ekonomi mengalami perkembangan pula.

Menurut Sastra & Marlina (2006), perumahan, yang merupakan bagian dari kawasan permukiman dapat dibagi menjadi 3 jenis, yakni rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.

- Perumahan sederhana.

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau yang disebut dengan MBR. Pada umumnya, rumah sederhana memiliki luas bangunan yakni 22 m^2 – 36 m^2 dan luas tanah 60 m^2 – 75 m^2.

- Perumahan menengah.
  Perumahan menengah merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan menengah ke atas. Pada umumnya, rumah menengah memiliki luas bangunan 45 m^2 – 120 m^2, dan luas tanah 80 m^2 – 200 m^2.
- Perumahan mewah.
  Perumahan mewah merupakan jenis perumahan yang dikhusukan bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi. Pada umumnya. Rumah mewah memiliki luas bangunan lebih dari 120 m^2 dan luas tanah lebih dari 200 m^2.

2.1.4. Pola Permukiman

Pola permukiman menurut Singh dalam Ritohardoyo (1989: 54), membedakan permukiman menjadi tiga kelompok antara lain:

1. Pola permukiman mengelompok biasanya dipengaruhi oleh faktor-faktor permukaan lahan yang datar, lahan subur, curah hujan relatif kurang, kebutuhan akan kerja sama, ikatan sosial, ekonomi, agama, kurangnya keamanan waktu lampau, tipe pertanian, lokasi industri dan mineral.
2. Pola permukiman tersebar biasanya dipengaruhi oleh topografi yang kasar, keanekaragaman kesuburan lahan, curah hujan, air permukaan yang melimpah, keamanan waktu lampau dan suasana kota.
3. Pola permukiman seragam yaitu pola suatu permukiman dapat dipengaruhi pula oleh lingkungan fisikal seperti

relief, sumber air, jalur drainase, kondisi lahan, serta kondisi sosial ekonomi, tata guna lahan, rotasi tanaman, prasarana transportasi, komunikasi serta kepadatan penduduk.

Adapula tipologi permukiman yang diklasifikasikan berdasarkan pihak yang membangun. Menurut Kostof (1991), permukiman dibagi menjadi 2 yaitu *planned settlement* dan *unplanned settlement*. Sejarah perkembangan *planned settlement* terjadi sejak 600 SM dengan adanya pola grid yang bersifat monoton dan konsep Garden City yang dibuat oleh Ebenezer Howard. *Planned settlement* sering disebut sebagai perumahan formal karena dibangun secara terencana. Dalam Permenpera No. 10/Permen/M/2007, perumahan formal adalah rumah atau perumahan yang dibangun secara terencana oleh lembaga / institusi yang berbadan hukum sehingga memiliki pola yang teratur. Menurut Kuswartojo (2005:104), perumahan formal juga dibangun berdasarkan izin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, perumahan formal juga dilengkapi oleh sarana dan prasarana pendukung sehingga jaringan pelayanan berada diantara elemen perumahan dan menentukan pola permukiman.

Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menetapkan bahwa unit lingkungan perumahan adalah area perumahan dengan berbagai bentuk dan ukuran dengan pengaturan tanah dan ruang, infrastruktur, dan fasilitas yang terstruktur. Permukiman Swadaya adalah lingkungan perumahan yang dibangun oleh masyarakat tanpa badan usaha atau bentuk organisasi lainnya. *Real estate* adalah area perumahan yang secara resmi dibangun oleh pengembang swasta (Kwanda 2001: 53), yang kemudian dilabeli sebagai permukiman terencana atau *planned settlement.* Permukiman swadaya yang terletak di sekitar *real estate* dilabeli sebagai *unplanned settlement*. Dengan demikian, perbedaan

antara *planned and unplanned settlement* didasarkan pada siapa yang membangun kawasan tersebut.

Masalah yang sering muncul adalah bahwa *real estate* mengeksklusifkan diri di dalam permukiman yang tidak terorganisir yang ada, atau *real estate* merangsang pengembangan spontan dari permukiman yang tidak direncanakan, akibatnya menciptakan pola mosaik yang terbentuk oleh terjadinya pembangunan yang direncanakan dan tidak direncanakan (Studi Pra BSD , 1984: 26; Kuswartojo, 2005: 20). Soetomo (2009: 240) menjelaskan bahwa dualistik struktur morfologi dapat menciptakan hubungan formal dan informal, sehingga mewujudkan kekuatan dari keterkaitan antar dua kehidupan atau kegiatan yang saling berhubungan serta bergantung secara sosial dan ekonomi. Namun, Maharika (2005) menyatakan bahwa pembangunan yang hanya berfokus merencanakan wilayahnya tanpa memperhatikan wilayah di sekitarnya akan menyebabkan masalah sosial karena kurangnya perhatian terhadap hubungan sosial dengan masyarakat yang ada di luar kawasan *real estate*. Dengan demikian hubungan antara *real estate* dan permukiman informal di sekitarnya dapat saling bermanfaat secara sosial dan ekonomi, tetapi juga meningkatkan kemungkinan terjadinya masalah fisik dan sosial. Salah satu faktor yang mempengaruhi kondisi ini yakni bagaimana batas fisik *real estate* direncanakan.

2.2. Kawasan Pinggiran Kota

Kawasan pinggiran kota merupakan wilayah interaksi antara wilayah pedesaan dan perkotaan yang bersifat sangat kompleks. Hal ini melibatkan masalah sosial-ekonomi dan spasial. Dalam mendefinisikan kawasan pinggiran kota, terdapat beberapa hal yang dapat digunakan seperti pendekatan lokasi, kepadatan, kebaruan, dan karakteristik wilayah (Yandri, Priyarsono, Fauzi, & Dharmawan,

2018). Beberapa istilah yang sering digunakan untuk menyebut kawasan pinggiran kota yakni suburban, *urban fringe*, dan peri urban.

Urban fringe didefinisikan sebagai area yang terletak di luar batas wilayah perkotaan atau dapat juga disebut daerah terluar dari zona perkotaan. Bagi kota-kota berkembang, masalah kota akan selalu bertambah, terutama dalam hal kebutuhan lahan untuk industri, perdagangan jasa, permukiman, rekreasi, pendidikan, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, daerah pinggiran kota seringkali menjadi pilihan bagi penduduk kota untuk memenuhi kebutuhan lahan tersebut, maupun *developer* sebagai pihak yang tertarik untuk mengembangkan kawasan *urban fringe* (Wadhva, 1983).

Kawasan *urban fringe* merupakan kawasan yang berada pada wilayah transisi perkotaan dan perdesaan, sehingga kawasan ini memiliki karakteristik gabungan antara keduanya terutama pada penggunaan lahannya (Soussan, 1981). Menurut (Beesley & Russwurm, 1981), terdapat empat karakteristik kawasan yang dapat disebut sebagai *urban fringe* adalah:

1. Merupakan daerah perdesaan dengan dominasi guna lahan pertanian dan komunitas masyarakat perdesaan
2. Daerah yang menjadi sasaran para pengembang untuk mengembangkan daerah tersebut
3. Kawasan tersebut merupakan daerah yang diinvasi oleh penduduk perkotaan yang juga berkarakter sosial perkotaan
4. Terjadi konflik antar penduduk pendatang dengan penduduk lokal maupun pengembang

Perubahan tata guna lahan di kawasan *urban fringe* yang berupa pergeseran pusat kegiatan sosial-ekonomi masyarakat perdesaan menjadi pusat-pusat fungsi dan kegiatan permukiman baru menjadi faktor utama yang menyebabkan tingginya tingkat transformasi spasial di kawasan *urban fringe*.

Dalam menggambarkan ukuran dan bentuk daerah pinggiran kota, McGregor et al. (2011) menganggap morfologi peri-urban diasumsikan mirip dengan daerah-daerah yang terletak di pinggiran kota karena pertumbuhan perkotaan, perubahan pola gaya hidup perkotaan dan perkembangan fisik yang cepat. Dalam banyak kasus, morfologi peri-urban dianggap sebagai hasil dari interaksi antara batas-batas pedesaan dan perkotaan yang bentuk fitur fisik dan aktivitasnya memiliki karakter seperti daerah perkotaan (Cobbinah, 2015).

2.3. Faktor-faktor Yang Berkaitan Dengan Tipologi Permukiman

Dari perspektif ekonomi, tipomorfologi kawasan permukiman sangat erat hubungannya dengan mewah dan tidaknya sebuah kawasan permukiman tersebut (Xiao, 2012). Terdapat hubungan yang erat antara strata ekonomi penghuni dengan bentuk huniannya karena bagi masyarakat, rumah merupakan salah satu hal yang menunjukkan status sosial dan ekonomi seseorang/keluarga (Alharkan, 2017). Ukuran kemewahan permukiman dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu:

- Atribut struktural atau internal menggambarkan karakteristik fisik perumahan
- Atribut lokasi mencakup jarak ke tempat kerja maupun pusat kegiatan (pusat perbelanjaan, fasilitas umum, dll),
- Infrastruktur jalan dan jalur akses transportasi (stasiun kereta api, stasiun kereta bawah tanah, jalan-jalan utama, jalan raya, bandara, dll)
- Atribut lingkungan menggambarkan kualitas karakteristik ekonomi dan sosial dari lingkungan tersebut (mis. status pendapatan dan komposisi ras)

Sedangkan menurut Nursyahbani & Pigawati (2015), karakteristik permukiman dapat dilihat dari:

- Karakteristik penghuni, meliputi tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, kepadatan penduduk, dan jumlah penghuni yang tinggal di kawasan permukiman tersebut
- Karakteristik hunian, meliputi fungsi dan kegiatan dengan cara melihat aktivitas dan kegiatan yang terjadi di dalam hunian yang terdapat di kawasan permukiman, bentuk maupun bahan bangunan ataupun luasan bangunan dibandingkan dengan jumlah penghuninya, dan kepemilikan hunian yakni terkait dengan hal-hal yang mempengaruhi kepedulian terhadap keadaan perawatan bangunan dan berhubungan erat dengan tampilan bangunan.
- Karakteristik sarana dan prasarana, meliputi ketersediaan dan kebutuhan pada kawasan permukiman yang dapat dilihat dari kondisi dan manajemen pelayanannya.
- Karakteristik lingkungan, meliputi aktivitas yang terdapat di sekitar kawasan yang dapat mempengaruhi kondisi lingkungan permukiman

2.4. Penelitian Terdahulu

Sudah ada beberapa peneliti yang pernah melakukan penelitian terkait tipologi permukiman di Indonesia, dengan hasil penelitian sebagai berikut:

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

No.	Judul dan Nama Peneliti	Hasil
1.	Kajian Tipomorfologi Kawasan Permukiman Terencana Di Kota Manado	Dari penelitian ini, dapat diketahui bahwa kawasan studi termasuk dalam kategori tipe permukiman terencana yang

No.	Judul dan Nama Peneliti	Hasil
	(Sonny Tilaar, Octavianus H.A. Rogi, Alvin J. Tinangon)	target konsumennya adalah untuk masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah
2.	Bentuk Kenampakan Fisik (Morfologi) Kawasan Permukiman Di Wilayah Pinggiran Selatan Kota Surakarta (Mentari Adhika Putri, Murtanti Jani Rahayu, Rufia Adisetyana Putri)	Hasil penelitian menunjukan pola penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan spinal, kepadatan beragam, dan pola bangunan heterogen. Karakteristik kenampakan komponen morfologi tersebut menunjukan bentuk morfologi gurita pada kawasan *urban fringe* selatan Kota Surakarta.
3.	Morfologi Kawasan Permukiman Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, Provinsi Riau (A Dinata dan B Ulum)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kenampakan komponen morfologi wilayah studi adalah pola penggunaan lahan campuran, pola jaringan jalan spinal, kepadatan beragam, dan pola bangunan heterogen. Karakteristik kenampakan komponen morfologi tersebut menunjukkan bentuk morfologi linier bermanik pada kawasan permukiman di Kecamatan Siak Hulu.

Sumber: Penulis, 2019

2.5. Sintesa Pustaka

Dalam penelitian ini, ditentukan beberapa variabel penelitian yang nantinya akan digunakan dalam proses analisis sehingga mendapatkan output penelitian yang diharapkan. Variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Karakteristik fisik perumahan, yang meliputi kondisi fisik bangunan dan pola jaringan jalan. Menurut Alharkan (2017) dan Nursyahbani & Pigawati (2015), karakteristik fisik perumahan termasuk ke dalam atribut struktural yang mempengaruhi ukuran kemewahan suatu kawasan permukiman yang berpengaruh terhadap bentuk permukiman
2. Atribut lokasi, yaitu jarak kawasan permukiman dengan pusat kegiatan. Menurut Alharkan (2017), atribut lokasi permukiman menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi ukuran kemewahan suatu kawasan permukiman
3. Infrastruktur jalan dan jalur akses transportasi, yaitu ketersediaan infrastruktur transportasi dinilai dari jarak geografis antara kawasan permukiman dangan pusat kegiatan ekonomi seperti CBD, pasar, dan pusat perbelanjaan (Alharkan, 2017)
4. Karakteristik sosial dan ekonomi penduduk, meliputi pendapatan, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, kepadatan penduduk, dan komposisi suku/ras. Menurut Nursyahbani & Pigawati (2015), variabel-variabel tersebut termasuk ke dalam pembentuk karakteristik permukiman.
5. Morfologi permukiman, meliputi penggunaan lahan, pola jaringan jalan, kepadatan bangunan, dan pola bangunan. Variabel-variabel tersebut merupakan konsep dasar dalam morfologi kota (Putri, Rahayu, & Putri, 2016).

6. Tipologi permukiman, yaitu jenis kawasan yang dibedakan berdasarkan pihak yang mengembangkan kawasan permukiman. Terdapat perbedaan karakteristik antara kawasan permukiman yang dikembangkan oleh swasta maupun pemerintah (*planned settlement*) dengan kawasan permukiman yang berkembang karena aktivitas individu/masyarakat (*unplanned settlement*) (Kostof, 1991).

Tabel 2.3 Sintesa Pustaka

Sasaran	Indikator	Variabel	Sumber
Merumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman	Karakteristik fisik perumahan	Kondisi fisik bangunan	(Alharkan, 2017), (Nursyahbani & Pigawati, 2015)
		Pola jaringan jalan	
	Atribut lokasi	Jarak dengan pusat kegiatan	
	Infrastruktur jalan dan jalur akses transportasi	Ketersediaan infrastruktur transportasi	
	Karakteristik sosial dan ekonomi penduduk	Pendapatan	
		Tingkat pendidikan	
		Jenis pekerjaan	
		Kepadatan penduduk	
		Komposisi suku/ras	
	Morfologi permukiman	Penggunaan lahan	Tyas, dkk. (2013), Zahnd (2008), Yunus (2005),
		Pola jaringan jalan	

Sasaran	Indikator	Variabel	Sumber
		Kepadatan bangunan	Burton (2002), Morlok (1991), (Putri, Rahayu, & Putri, 2016)
		Pola bangunan	
	Tipologi permukiman	Jenis kawasan	Kostof (1991)
Merumuskan tipologi permukiman	Input dari hasil sasaran 1		

Sumber: Penulis, 2019

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik. Ilmu rasionalistik merupakan ilmu yang valid merupakan abstraksi, simplifikasi, atau idealisasi dari realitas, dan terbukti secara koheren dengan sistem logikanya (Muhadjir, 1989). Rasionalisme sendiri memahami ilmu berasal dari pemahaman intelektual yang dibangun atas kemampuan argumentasi secara logis bukan pengalaman empirik didukung dengan data yang relevan. Penelitian rasionalistik bertolak dari kerangka teoritik yang dibangun dari pemaknaan hasil penelitian terdahulu, teori-teori yang dikenal, buah-buah pikiran para pakar, dan masih menimbulkan berbagai permasalahan yang masih perlu diteliti lebih lanjut.

Sebagai dasar penelitian, maka dikumpulkan terlebih dahulu teori-teori yang berkaitan dengan tipologi kawasan permukiman yaitu melalui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap terbentuknya tipologi-tipologi kawasan permukiman. Kemudian berdasarkan kondisi empiris dan literatur yang ada, dirumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi kawasan permukiman pinggiran Jakarta di Kota Tangerang Selatan. Selanjutnya, faktor-faktor tersebut akan digunakan dalam proses analisa penentuan tipologi permukiman yang ada di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan.

3.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif. Jenis penelitian deskriptif yang digunakan adalah deskriptif kualitatif-kuantitatif. Deskriptif kualitatif digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangeran Selatan. Sedangkan deskriptif

kualitatif dan kuantitatif digunakan dalam penentuan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan berdasarkan faktor-faktor yang sudah teridentifikasi sebelumnya.

3.3. Variabel dan Definisi Operasional Variabel

Variabel penelitian adalah kriteria atau hal yang diteliti dan memiliki ukuran, baik ukuran yang bersifat kuantitatif mapun kualitatif. Variabel penelitian dirumuskan berdasarkan pada hasil dari sintesa pustaka dan juga telah melalui proses analisis. Variabel yang digunakan dalam penentuan tipologi permukiman d kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan dapat dilihat pada tabel 3.1 berikut.

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
Merumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman	Karakteristik fisik perumahan	Kondisi fisik bangunan	Tinggi bangunan rata-rata di masing-masing klaster perumahan
		Pola jaringan jalan	Bentuk pola jaringan jalan
	Atribut lokasi	Jarak dengan pusat kegiatan	Jarak waktu unit amatan dengan pusat kegiatan ekonomi
	Infrastruktur jalan dan jalur akses transportasi	Ketersediaan infrastruktur transportasi	Jarak waktu dengan fasilitas transportasi terdekat
	Karakteristik sosial dan ekonomi penduduk	Pendapatan	Jumlah rata-rata pendapatan per bulan penduduk dalam satu klaster perumahan
		Tingkat pendidikan	Rata-rata jenjang pendidikan terakhir yang ditempuh mayoritas penduduk dalam satu klaster perumahan
		Jenis pekerjaan	Jenis pekerjaan yang dilakukan mayoritas penduduk

Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
			dalam satu klaster perumahan
		Kepadatan penduduk	Perbandingan jumlah penduduk dengan luas lahan permukiman
		Komposisi suku/ras	Keragaman budaya yang dimiliki oleh penduduk dalam satu klaster perumahan
	Morfologi permukiman	Penggunaan lahan	Keragaman jenis penggunaan lahan
		Pola jaringan jalan	Bentuk pola jaringan jalan
		Kepadatan bangunan	Tingkat kepadatan bangunan dalam satu klaster perumahan
		Pola bangunan	Luas tanah per kavling dalam satu klaster perumahan
	Tipologi permukiman	Jenis kawasan	Jenis kawasan berdasarkan pihak yang mengembangkan kawasan tersebut
Merumuskan tipologi permukiman	Input dari hasil sasaran 1		

Sumber: Penulis, 2019

3.4. Populasi dan Sampel Penelitian

3.4.1. Populasi

Populasi yang dimaksud dalam suatu penelitian merupakan kumpulan individu atau obyek yang memiliki sifat-sifat umum. Arikunto (2010 :173). Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah rumah tangga di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, yakni 149.793 rumah tangga. Berikut adalah jumlah rumah tangga di Kota Tangserang Selatan yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan Tahun 2018.

Tabel 3.2 Jumlah Rumah Tangga Kota Tangerang Selatan

Kecamatan	Jumlah Rumah Tangga
Setu	21.275
Serpong	44 949
Pamulang	87.668
Ciputat	59.493
Ciputat Timur	53.284
Pondok Aren	96.503
Serpong Utara	43.113

Sumber: BPS Kota Tangerang Selatan, 2018

3.4.2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakterisitik yang dimiliki oleh populasi. Dalam penelitian ini, akan digunakan teknik penarikan sampel yaitu *purposive sampling* untuk sasaran 1 maupun sasaran 2. Teknik *purposive sampling* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Teknik penarikan sampel ini lebih cocok digunakan untuk penelitian kualitatif atau penelitian yang tidak melakukan generalisasi (Sugiyono, 2016).

Untuk sasaran 1, teknik *purposive sampling* digunakan untuk menentukan informan kunci yang memahami tipologi kawasan permukiman, termasuk faktor-faktor yang nantinya akan menjadi dasar pembentukan berbagai tipologi permukiman. Kriteria dalam penentuan responden untuk sasaran 1 adalah:

1. Merupakan stakeholder yang mengerti tentang pengembangan kawasan permukiman
2. Memahami karakteristik wilayah dan penduduk yang bermukim di kawasan pinggiran Jakata, di Kota Tangerang Selatan
3. Memahami pokok bahasan mengenai tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan

Dalam penelitian ini, stakeholder yang nantinya akan diwawancara yakni sebagai berikut.

Tabel 3.3 Stakeholder Penelitian

Instansi	Alasan
Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan	Sebagai pihak yang menentukan kebijakan terkait perumahan dan permukiman di Kota Tangerang Selatan
Akademisi	Sebagai expert yang memahami pokok bahasan mengenai kawasan perumahan
Real Estat Indonesia	Sebagai expert di bidang pengembangan kawasan perumahan

Sumber: Penulis, 2020

Selanjutnya, teknik penarikan sampel untuk menjawab sasaran 2, akan digunakan teknik *random sampling*. *Random sampling*

adalah suatu teknik pengambilan anggota sampel dari populasi secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi itu. Populasi yang digunakan dalam penentuan sampel ini adalah jumlah rumah tangga di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamata Ciputat Timur, yakni 149.793 rumah tangga.

Kemudian, jumlah sampel akan ditentukan menggunakan rumus slovin dengan tingkat error sebesar 10%, dengan perhitungan sebagai berikut:

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

Keterangan :
n = Jumlah Sampel
N = Jumlah Populasi
e = Margin of Error 10% (alpha 0,1)

Sehingga didapatkan jumlah sampel kuesioner penelitian:

$$n = \frac{149.793}{1 + (149.793\ (0{,}1^2))} = 99.93328574 = 100 \text{ rumah tangga}$$

Berdasarkan perhitungan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jumlah sampel yang akan digunakan adalah 100 rumah tangga.

3.5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan metode yang digunakan dalam mengumpulkan data-data yang dibutuhkan untuk analisis dalam penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pengumpulan data melalui survei primer dan survei sekunder.

3.5.1. Survei Primer

Metode pengumpulan data dengan survei primer bertujuan untuk mengetahui kondisi faktual di lapangan. Survei primer dalam penelitian ini dilakukan dengan cara observasi lapangan, interview atau wawancara, serta menyebarkan kuesioner.

A. Observasi lapangan, yaitu pengamatan langsung mengenai kondisi dan bentuk permukiman di wilayah penelitian. Observasi bertujuan untuk memperoleh gambaran umum wilayah penelitian secara umum maupun spesifik.
B. Wawancara, dilakukan dengan mengajukan pertanyaa secara langsung kepada responden atau sampel penelitian yang sudah ditentukan sebelumnya. Wawancara bertujuan untuk memperoleh informasi akurat, dan dalam penelitian ini, wawancara dilakukan untuk mengetahu faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi tipologi permukiman, yang kemudian akan menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman di Kota Tangerang Selatan.
C. Penyebaran kuesioner secara online, yaitu pemberian pertanyaan-pertanyaan terkait dengan penelitian kepada beberapa responden yang telah dipilih berdasarkan kriteria responden sesuai arahan penelitian yang ingin dicapai. Kuesioner online disebar melalui media sosial twitter, instagram, whatsapp, dan facebook. Kriteria responden untuk kuesioner online yakni
    1. Berusia minimal 18 tahun
    2. Bertempat tinggal di Kecamatan Ciputat Timur atau Kecamatan Pondok Aren
    3. Tempat tinggal Anda merupakan milik pribadi

    Responden yang mengisi kuesioner online akan menyertakan alamat dan nama kelurahan tempat tinggal agar responden dipastikan sepenuhnya sesuai dengan kriteria.

3.5.2. Survei Sekunder

Metode pengumpulan data dengan survei sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan cara pengumpulan data dan informasi dari literatur terkait dan survei penginderaan jarak jauh.

A. Survei literature, diambil dari referensi buku maupun artikel ilmiah yang tersedia di perpustakaan maupun yang dapat diakses melalui internet. Data-data yang diambil dari internet juga dapat berupa berita-berita terkini yang dapat menunjang penelitian
B. Survei citra satelit dan google street view. Survei ini digunakan untuk pembuatan peta wilayah studi dan melihat kondisi fisik eksisting wilayah studi.

3.6. Metode Analisis

Metode analisis bertujuan untuk menjawab sasaran-sasaran penelitian sehingga dapat menjawab tujuan penelitian secara keseluruhan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode kualitatif dan kuantitatif, yakni metode analisis deskriptif kualitatif, *Content Analysis*, dan *Hierarchical Cluster Analysis*.

3.6.1. Merumuskan Faktor-Faktor Yang Menjadi Dasar Pembentukan Tipologi Permukiman

Untuk manjawab sasaran pertama, dilakukan analisis untuk mengidentifikasi faktor-faktor pembentuk tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di wilayah Kota Tangerang Selatan, yang nantinya akan menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman dengan menggunakan metode kualitatif, yakni *Content Analysis. Content Analysis* adalah teknik penelitian untuk mendeskripsikan secara kuantitatif, obyektif, dan sistematik dari suatu isi komunikasi. Sedangkan menurut Nawawi (2003).

Content Analysis yang dilakukan pada penelitian ini didasarkan pada hasil wawancara dengan stakeholder yang sudah ditentukan sebelumnya, yaitu Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Akademisi, dan Real Estat Indonesia. Pertanyaan yang diajukan pada wawancara tersebut merupakan pertanyaan yang berhubungan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi tipologi perumahan di kawasan pinggiran Jakarta, di wilayah Kota Tangerang Selatan yang didapatkan dari tinjauan pustaka.

Setelah melakukan proses wawancara dengan ketiga responden, seluruh hasil wawancara akan diubah ke dalam bentuk transkrip wawancara. Kemudian, transkrip wawancara tersebut akan diolah menggunakan *software* ATLAS.ti Versi 7.5.4.. ATLAS.ti dapat membantu mengorganisasi, memberikan kode, dan menganalisis data penelitian secara efisien dan terstruktur. Software ini mampu membaca berbagai jenis data, seperti data audio, data video, data gambar, maupun data tertulis (artikel, buku, data survey, ataupun transkip wawancara) (Afriansyah, 2016).

3.6.2. Merumuskan Tipologi Permukiman

Untuk menjawab sasaran kedua, dilakukan analisis untuk merumuskan tipologi permukiman dengan metode kuantitatif, yaitu *Hierarchical Cluster Analysis*. Metode analisis klaster merupakan suatu metode digunakan untuk mengklasifikasi objek atau kasus (responden) ke dalam kelompok yang relatif homogen, yang disebut klaster (clusters). Objek/kasus dalam setiap kelompok cenderung bersifat homogen dan heterogen dengan objek dari klaster lain. Analisis klaster yang digunakan adalah metode hierarki, karena jumlah data sedikit (<100 responden), dan jumlah klaster akan terbentuk berdasarkan keragaman karakteristik responden, sedangkan pada metode non-hierarki, peneliti sudah menentukan terlebih dahulu

berapa jumlah klaster yang ingin dibentuk. *Hierarchial Cluster Analysis* digunakan karena output yang dihasilkan dari penelitian ini berbentuk kelompok-kelompok tipologi permukiman yang sesuai dengan kesamaan karakter anggota klaster tersebut.

Proses pengolahan data menggunakan metode *Hierarchial Cluster Analysis* akan menggunakan bantuan *software* IBM SPSS Statistics 23. Sebelum melakukan proses pengolahan data menggunakan *software* SPSS, seluruh data akan dikonversi menjadi data nominal dan ordinal agar memudahkan dalam proses pengolahan data.

Masing-masing sasaran penelitian akan menggunakan metode analisis yang berbeda. Metode analisis yang akan digunakan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.4 Metode Analisis

Sasaran	Metode Analisis	Output
Merumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman yang ada di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan	*Content Analysis*	Faktor-faktor pembentuk tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan
Merumuskan tipologi permukiman yang ada di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan	*Hierarchical Cluster Analysis*	Tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan

Sumber: Penulis, 2019

3.7. Tahapan Penelitian

Dalam melakukan penelitian, tentunya terdapat tahap-tahap penelitian yang harus diikuti agar penelitian berjalan sesuai prosedur yang baik dan benar. Tahapan dalam penelitian ini yaitu:

1. Perumusan masalah

   Perumusan masalah merupakan tahapan awal dalam melakukan sebuah penelitian. Perumusan masalah dikategorikan sebagai pertanyaan utama yang dicari dan yang akan dijawab melalui penelitian.
2. Kajian pustaka/studi literature

   Peneliti melakukan kajian pustaka, yaitu mempelajari buku-buku referensi dan hasil penelitian sejenis sebelumnya yang pernah dilakukan oleh orang lain, untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti.
3. Penentuan sampel

   Penentuan sampel dilakukan sebelum proses pengumpulan data untuk mengetahui jumlah sampel dan responden yang dituju untuk memperoleh data.
4. Pengumpulan data

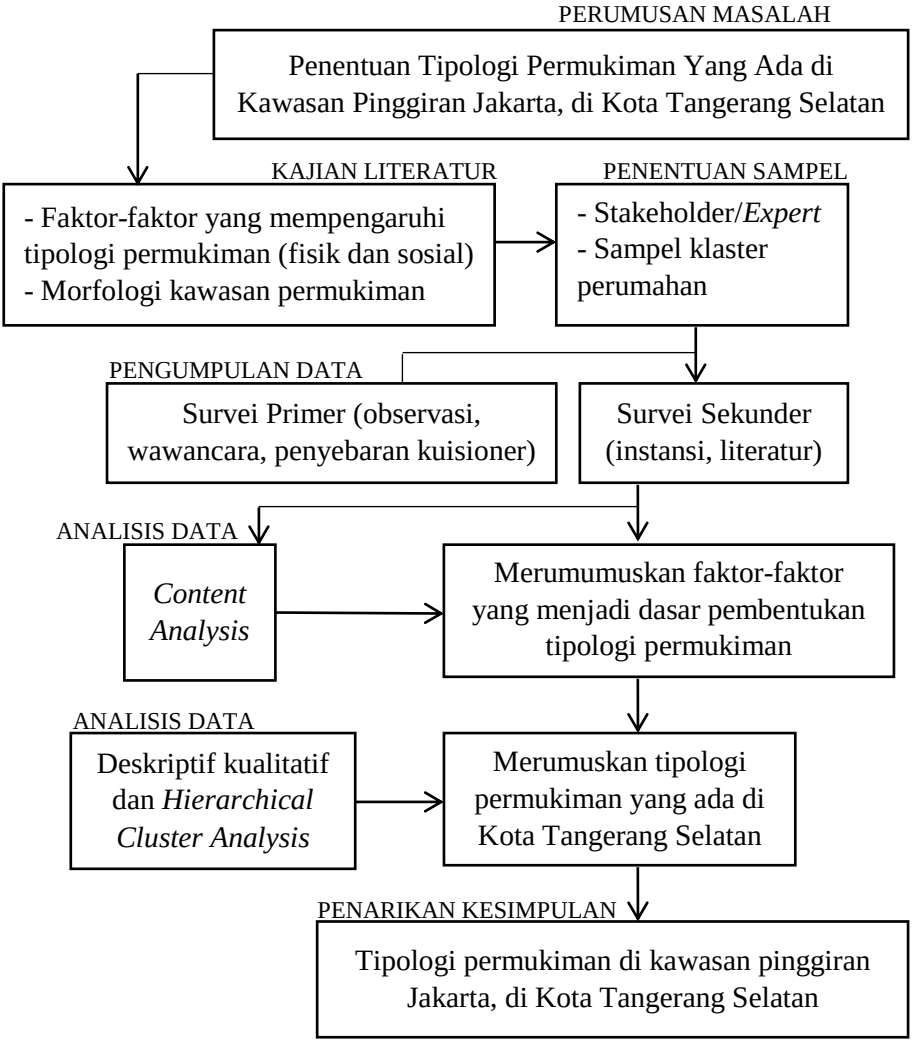
   Pada tahap ini, akan dilakukan survei primer dan survei sekunder sebagai input penelitian. Pengumpulan data yang dibutuhkan tersebut akan disesuaikan dengan analisis variabel dalam penelitian.
5. Analisis data

   Analisis data digunakan sebagai proses untuk mencapai output yang akan menjawab sasaran yang telah ditentukan. Kemudian setelah melengakapi data-data untuk dijadikan input analisis. Kemudian dilakukan tahapan analisis data dan informasi yang diperoleh dari proses pengumpulan data yang tepat sesuai jenis data yang telah di tentukan.

6. Penarikan kesimpulan

   Penarikan kesimpulan merupakan tahap terakhir dari penelitian ini dan merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian dan nantinya akan didapatkan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan.

3.8. Kerangka Penelitian



Gambar 3.1 Kerangka Penelitian
Sumber: Penulis, 2019

BAB IV
HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum

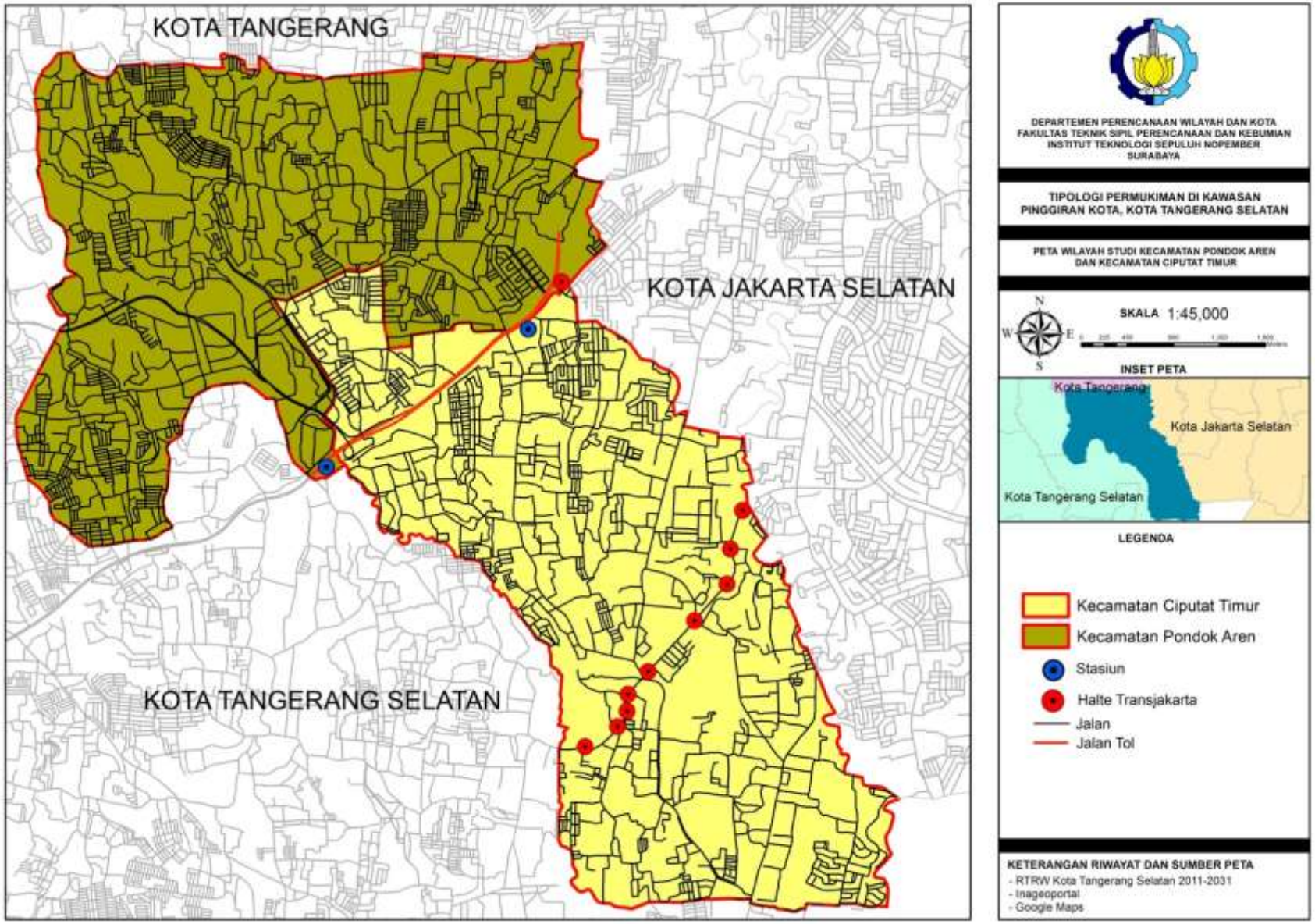
4.1.1. Wilayah Administrasi

Wilayah penelitian terletak di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, yang terletak di bagian paling timur wilayah Kota Tangerang Selatan. Kota Tangerang Selatan merupakan daerah otonom yang terbentuk pada akhir tahun 2008 berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten. Pembentukan daerah otonom baru tersebut dilakukan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum dan daya saing daerah. Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur dipilih karena dua kecamatan ini merupakan wilayah Kota Tangerang Selatan yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta. Berikut adalah batas wilayah Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kota Tangerang dan Provinsi DKI Jakarta
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kota Depok, Provinsi Jawa Barat
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Serpong Utara

Peta wilayah studi Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur dapat dilihat pada Peta 4.1 berikut.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Peta 4.1 Peta Wilayah Studi

Sumber:Penulis, 2020

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

Kecamatan Pondok Aren merupakan kecamatan dengan wilayah paling besar adalah dengan luas 29,88 km^2 atau 20,30% dari luas keseluruhan Kota Tangerang Selatan. Proporsi luas wilayah masing-masing kecamatan di Kota Tangerang Selatan dapat dilihat pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1 Luas Wilayah Per Kecamatan Kota Tangerang Selatan

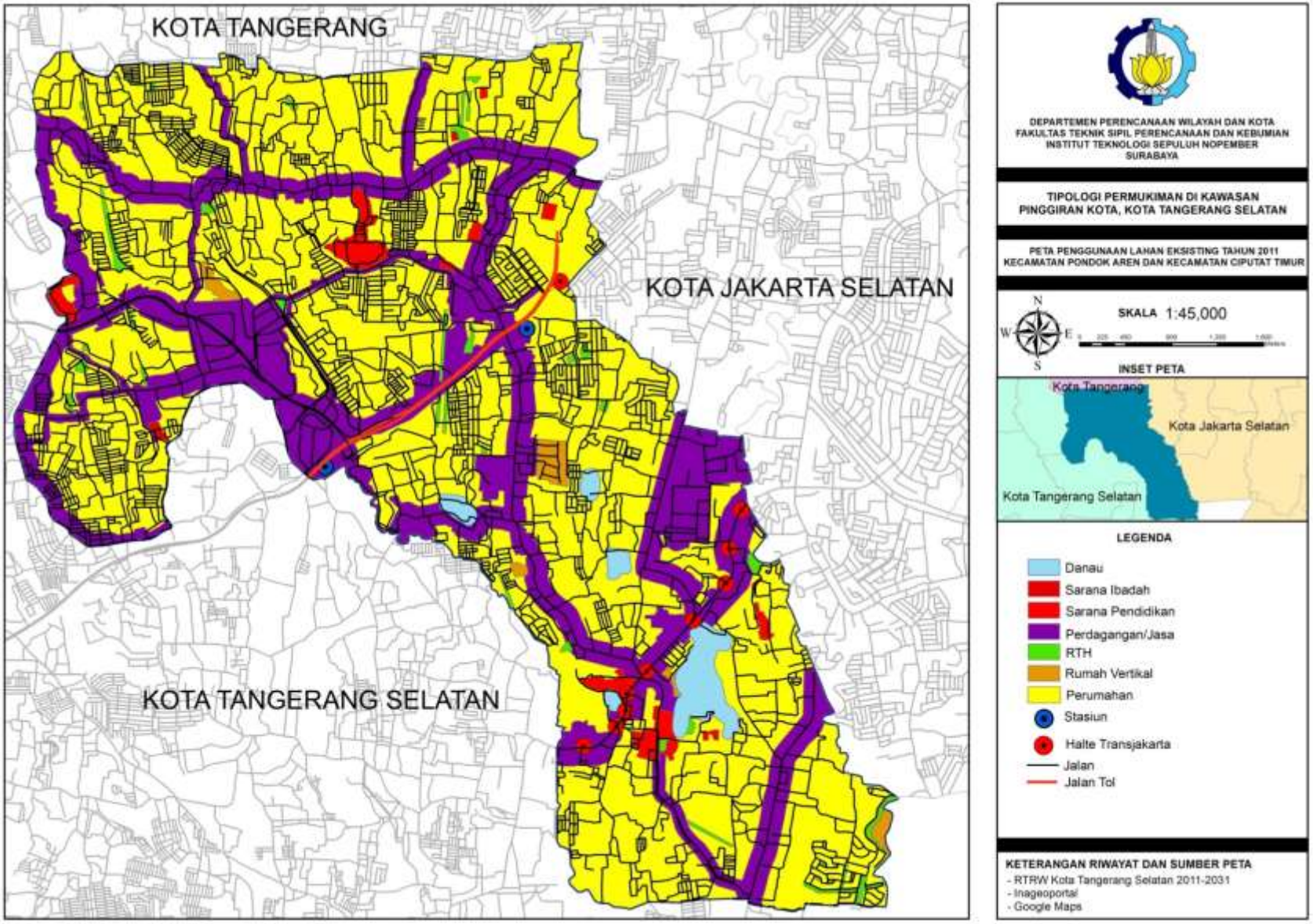
No	Kecamatan	Luas Wilayah (km^2)	Persentase Terhadap Luas Kota
1.	Serpong	24,04	16,33 %
2.	Serpong Utara	17,84	12,12%
3.	Ciputat	18,38	12,49%
4.	Ciputat Timur	15,43	10,48%
5.	Pamulang	26,82	18,22%
6.	Pondok Aren	29,88	20,30%
7.	Setu	14,80	10,06%
Kota Tangerang Selatan		147,19	100,00%

Sumber: RTRW Kota Tangerang Selatan

4.1.2. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur didomunasi oleh lahan permukiman. Kemudian, kawasan perdangan/jasa dapat ditemukan di sepanjang jalan utama, di kawasan CBD Sektor 7 Bintaro Jaya, Kecamatan Pondok Aren dan di Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur. Peta penggunaan lahan wilayah studi dapat dilihat pada Peta 4.2.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Peta 4.2 Peta Penggunaan Lahan

Sumber: Penulis, 2020

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

4.1.3. Kependudukan

Sebagai wilayah dengan sebagain besar wilayah permukiman, Kota Tangerang Selatan tercatat memiliki jumlah penduduk sebesar 1.508.307 jiwa. Jumlah penduduk terbanyak terletak di Kecamatan Pondok Aren sebagai kecamatan dengan luas terbesar, yakni 507.450 jiwa. Jumlah penduduk per kelurahan di wilayah studi dapat dilihat pada Tabel 4.2.

Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Per Kelurahan

Nama Kecamatan	Nama Kelurahan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (km^2)	Rata-rata Penduduk per km^2 (jiwa)
Pondok Aren	Jurang Mangu Barat	55.531	2,59	21,441
	Jurang Mangu Timur	48.765	2,65	18,402
	Pondok Karya	52.069	2,78	18,730
	Pondok Jaya	12.506	2,39	5,233
	Pondok Betung	42.838	1,98	21,635
	Pondok Pucung	39.861	3,00	13,287
	Pondok Aren	40,694	2,24	18,167
Ciputat Timur	Rengas	30.006	1.65	18.185
	Rempoa	33.569	2.46	13.646
	Cireundeu	35.518	3.08	11.532

	Pondok Ranji	47.707	2.06	23.159
	Cempaka Putih	26.014	2.27	11.460
	Pisangan	42.372	3.91	10.837
Total		507.450		

Sumber: Kecamatan Dalam Angka 2019

4.1.4. Infrastruktur Transportasi

Terdapat beberapa sarana transportasi yang terletak di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur, antara lain:

- Stasiun Kereta Api Pondok Ranji & Stasiun Kereta Api Jurang Mangu
  Stasiun KA Pondok Ranji dan Stasiun Kereta Api Jurang Mangu melayani KRL Commuter Line menuju Stasiun Tanah Abang. KRL Commuter Line melayani rute komuter di wilayah DKI Jakarta, Kota Depok, Kota Bogor, Kabupaten Bogor, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Lebak, Kota Tangerang, dan Kota Tangerang Selatan.
- Pintu Tol Pondok Aren
  Pintu Tol Pondok Aren dapat menjangkau akses menuju tol Jakarta Outer Ring Road (JORR), tol bandara menuju Bandara Soekarno-Hatta, tol menuju Banten, dan tol menuju Pelabuhan Merak.
- Halte Transjakarta
  Semenjak diperluasnya jangkauan Bus Transjakarta, terdapat beberapa rute yang melewati Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur, yakni S21 melayani rute Ciputat – Tosari, S22 melayani rute Ciputat – Kampung Rambutan, dan 8E melayani rute Bintaro – Blok M.

4.1.5. Jenis Kawasan Permukiman

Adanya sarana dan prasarana transportasi yang baik di Kota Tangerang Selatan membuat banyak investor tertarik untuk mengembangkan kawasan di Kota Tangerang Selatan. Di Kecamatan Pondok Aren, terdapat kawasan hunian Bintaro Jaya yang dikembangkan oleh perusahaan PT. Jaya Real Property, Tbk. Kawasan Bintaro Jaya sudah berkembang sejak tahun 1979, dan saat ini kawasan permukiman yang termasuk kedalam wilayah Bintaro Jaya sudah terbagi menjadi 9 sektor dan 6 distrik.. Kawasan Bintaro Jaya tidak hanya terdiri dari kawasan permukiman, namun sudah berkembang menjadi kawasan hunian dengan sarana dan prasarana yang lengkap tersedia dalam satu kawasan seperti sarana pendidikan, kesehatan, ibadah, transportasi, rekreasi, dan sebagainya.

Berbeda dengan pengembang besar yang membangun kawasan hunian lengkap dengan sarana dan prasarana penunjang, pengembang skala kecil umumnya hanya mengembangaan komplek perumahan. Komplek-komplek tersebut biasanya dibatasi oleh tembok pembatas antar komplek, yang merupakan bagian dari upaya untuk menjaga keamanan komplek. Untuk kawasan permukiman yang dibangun oleh individu/tidak ada pengembang, bangunan rumah umumnya tersebar dan tidak ada tembok pembatas wilayah. Hal inilah yang dapat membedakan antara kawasan permukiman Bintaro Jaya, kawasan permukiman yang dikembangkan oleh pengembang skala kecil, dan kawasan permukiman yang dibangun oleh individu/tidak ada pengembang.

4.1.6. Pembagian Klaster

Unit amatan dalam penelitian ini adalah klaster permukiman yang terletak di 13 kelurahan yang berada di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur. Penentuan pembagian klaster-klaster permukiman tersebut didasari oleh beberapa kriteria, yaitu:

1. Merupakan rumah tapak
2. Berada pada jarak geografis yang berdekatan
3. Memiliki karakteristik fisik yang homogen (karakteristik fisik bangunan dan karakteristik fisik jalan)

Terdapat 28 klaster perumahan yang telah teridentifikasi berdasarkan kriteria yang telah ditentukan. Penentuan klaster didasarkan pada batas yang telah ditentukan oleh pengembang atau batas komplek perumahan yang sudah ada. Seperti pada kawasan Bintaro Jaya, pengembang telah menentukan sendiri klaster-klaster perumahan di kawasan Bintaro Jaya yang diberi nama sektor. Terdapat 10 sektor di kawasan Bintaro Jaya, namun hanya 9 sektor yang masuk ke dalam wilayah studi penelitian. Kemudian, untuk kawasan perumahan yang tidak memiliki batas wilayah komplek atau klaster tersendiri, pembagian klaster didasarkan pada kesamaan karakteristik fisik perumahan. Satu unit amatan yang berupa klaster tersebut tediri dari beberapa komplek perumahan, atau wilayah perumahan yang memiliki ciri serupa. Berikut adalah gambaran umum klaster-klaster yang akan menjadi unit amatan penelitian:

- **Klaster 1: Pondok Pucung Indah**

Gambar 4.1 Perumahan Pondok Pucung Indah
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 1 terletak di Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 1 terdiri dari Perumahan Pondok Pucung Indah 1 dan Pondok Pucung Indah 2. Klaster 1 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal dan beton di beberapa ruas jalan.

- **Klaster 2: Bintaro Jaya Sektor 9**

Gambar 4.2 Perumahan Jl. Kasuari
Sumber: Survei Primer, 2020

Klaster 2 terletak di Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 2 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya sektor 9 yang terdiri dari Jl Kasuari, Jl Rajawali, Jl. Maleo, Jl. Mertilang, Jl. Kucica, dan beberapa lainnya. Klaster 2 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola

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

- **Klaster 3: Kebayoran Bintaro**

Gambar 4.3 Perumahan Kebayoran View
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 3 terletak di Kelurahan Pondok Pucung dan Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 3 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya yang terdiri dari komplek perumahan Kebayoran Heights, Kebayoran View, Kebayoran Residence, Kebayoran Harmony, dan beberapa komplek kebayoran lainnya. Klaster 3 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk grid dan spinal, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 4: Taman Mangu Indah**

Gambar 4.4 Perumahan Taman Mangu Indah
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 4 terletak di Kelurahan Pondok Aren dan Kelurahan Jurang Mangu Barat, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 4 terdiri dari perumahan Taman Mangu Indah. Klaster 4 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan beton.

- **Klaster 5: Pondok Aren**

Gambar 4.5 Perumahan Palem Bintaro
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 5 terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 5 terdiri dari perumahan Palem Bintaro, Arinda Permai, dan lainnya. Klaster 5 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdagangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid pada jalan lokal, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan *paving block*.

- **Klaster 6: Menteng Bintaro**

Gambar 4.6 Perumahan Menteng Bintaro
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 6 terletak di Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren dan Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 6 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya yang terdiri dari komplek perumahan Menteng Bintaro yang tergolong dalam salah satu klaster paling mewah di Bintaro Jaya. Klaster 6 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk grid dan spinal, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 7: Perumahan Nuri**

Gambar 4.7 Perumahan Nuri
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 7 terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 7 terdiri dari perumahan Nuri. Klaster 7 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan beton.

- **Klaster 8: Bintaro Jaya Sektor 8**

Gambar 4.8 Perumahan River Park
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 8 terletak di Kelurahan Pondok Jaya dan Kelurahan Jurang Mangu Barat, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 8 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya yang terdiri dari komplek perumahan River Park. Klaster 8 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk grid dan spinal, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 9: Bintaro Jaya Sektor 6**

Gambar 4.9 Perumahan Cikini Bintaro
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 9 terletak di Kelurahan Jurang Mangu Barat, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 9 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya yang terdiri dari komplek perumahan Cikini Bintaro. Klaster 9 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan radial, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 10: Bintaro Jaya Sektor 5**

Gambar 4.10 Perumahan Jl. Perkici
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 10 terletak di Kelurahan Jurang Mangu Timur, Kecamatan Pondok Aren dan Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 10 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya yang terdiri dari komplek perumahan Jl. Perkici, Jl. Pisok, dan Jl. Puter. Klaster 10 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman, fasilitas umum, dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan *paving block*.

- **Klaster 11: Perumahan Pondok Jaya**

Gambar 4.11 Perumahan Pondok Jaya
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 11 terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 11 terdiri dari Perumahan Pondok Jaya. Klaster 11 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 12: Jurang Mangu**

Gambar 4.12 Perumahan Jl. Pesantren
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 12 terletak di Kelurarah Jurang Mangu Barat dan Kelurahan Jurang Mangu Timur, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 12 terdiri dari perumahan Jl. Pesantren, Jl Panti Asuhan, dan beberapa jalan lainnya. Klaster 12 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdagangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid pada jalan lokal, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan *paving block*.

- **Klaster 13: Cipadu**

Gambar 4.13 Perumahan Jl. Hiu
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 13 terletak di Keluratahan Jurang Mangu Timur, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 13 terdiri dari perumahan Jl. Hiu, Jl Cendrawasih, dan beberapa jalan lainnya. Klaster 13 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman, perdagangan/jasa, dan RTH, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid pada jalan lokal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan *paving block*.

- **Klaster 14: Komplek Deplu**

Gambar 4.14 Perumahan Jl. Caraka
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 14 terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 14 terdiri dari Perumahan Pondok Jaya. Klaster 14 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 15: Bintaro Jaya Sektor 4**

Gambar 4.15 Perumahan Jl. Cucur Barat
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 15 terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 15 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya sektor 4 yang terdiri dari Jl Cucur Barat, Jl Cucur Timur, dan beberapa lainnya. Klaster 15 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan *paving block*.

- **Klaster 16: Gang Betung**

Gambar 4.16 Perumahan Jl. Kebun Kopi
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 16 terletak di Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 16 terdiri dari Jl. Kebun Kopi, Jl. Bintaro Rosala, Jl. Bambu Kuning, dan beberapa jalan lainnya. Klaster 16 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman, fasilitas umum, dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan beton.

- **Klaster 17: Bintaro Jaya Sektor 3**

Gambar 4.17 Perumahan JL. Camar
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 17 terletak di Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren. Klaster 17 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya sektor 3 yang terdiri dari Jl. Camar dan Jl. Penguin. Klaster 15 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

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

Gambar 4.18 Perumahan Jl. Mandar
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 18 terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren dan Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 18 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya sektor 3A yang terdiri dari Jl. Mandar dan Jl. Kuricang. Klaster 17 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 19: Bintaro Jaya Sektor 2**

Gambar 4.19 Perumahan Jl. Kepodang
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 19 terletak di Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 19 termasuk ke dalam kawasan Bintaro Jaya yang terdiri dari komplek perumahan Jl.Walet, Jl. Kepodang, Jl. Kenari, Jl. Manyar, Jl. Parkit, Jl. Punai, Jl Nuri, dan Jl. Tekukur. Klaster 19 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 20: Menjangan**

Gambar 4.20 Perumahan Jl. Anggrek
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 20 terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 20 terdiri dari Jl. Rusa, Jl. Menjangan, Jl. Anggrek, dan Perumahan Pondok Ranji Lestari. Klaster 20 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 21: Komplek Pertamina**

Gambar 4.21 Komplek Pertamina Pondok Ranji
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 21 terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 21 terdiri dari Komplek Pertamina Pondok Ranji. Klaster 21 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan satu lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 22: Cempaka**

Gambar 4.22 Perumahan Gang Bacang
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 22 terletak di Kelurahan Rengas dan Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 22 terdiri dari Jl. WR Supratman, Jl. Sukun, Gang Bacang, Jl. Dahlia, Jl. Ceri, dan beberapa jalan lainnya. Klaster 22 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 23: Rempoa**

Gambar 4.23 Perumahan Jl. Kenanga
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 23 terletak di Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 23 terdiri dari Perumahan Taman Rempoa Indah, Jl. Cendrawasih, Jl. Garuda, Jl. Pasopati, Jl Kenanga, dan seluruh kawasan perumahan yang ada di Kelurahan Rempoa. Klaster 23 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 24: UIN**

Gambar 4.24 Perumahan UIN
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 24 terletak di Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 24 terdiri dari perumahan di sekitar kampus UIN Syarif Hidayatullah. Klaster 24 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman dan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

- **Klaster 25: Legoso**

Gambar 4.25 Perumahan Jl. Duta Lestari
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 25 terletak di Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 25 terdiri dari Perumahan Pondok Hijau, Perumahan Legoso Permai, dan beberapa komplek perumahan lainya di Keluraha Pisangan. Klaster 25 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal dan *paving block*.

- **Klaster 26: Bali View**

Gambar 4.26 Perumahan Bali View
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 26 terletak di Kelurahan Pisangan dan Kelurahan Cirendeu, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 26 terdiri dari Perumahan Bali View. Klaster 26 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk spinal dan grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan *paving block*.

- **Klaster 27: Villa Cinere Mas**

Gambar 4.27 Perumahan Villa Cinere Mas
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 27 terletak di Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 27 terdiri dari perumahan Villa Cinere Mas dan Serena Hills. Klaster 27 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan homogen, yakni permukiman, pola jaringan jalan berbentuk grid, rata-rata tinggi bangunan dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan *paving block*.

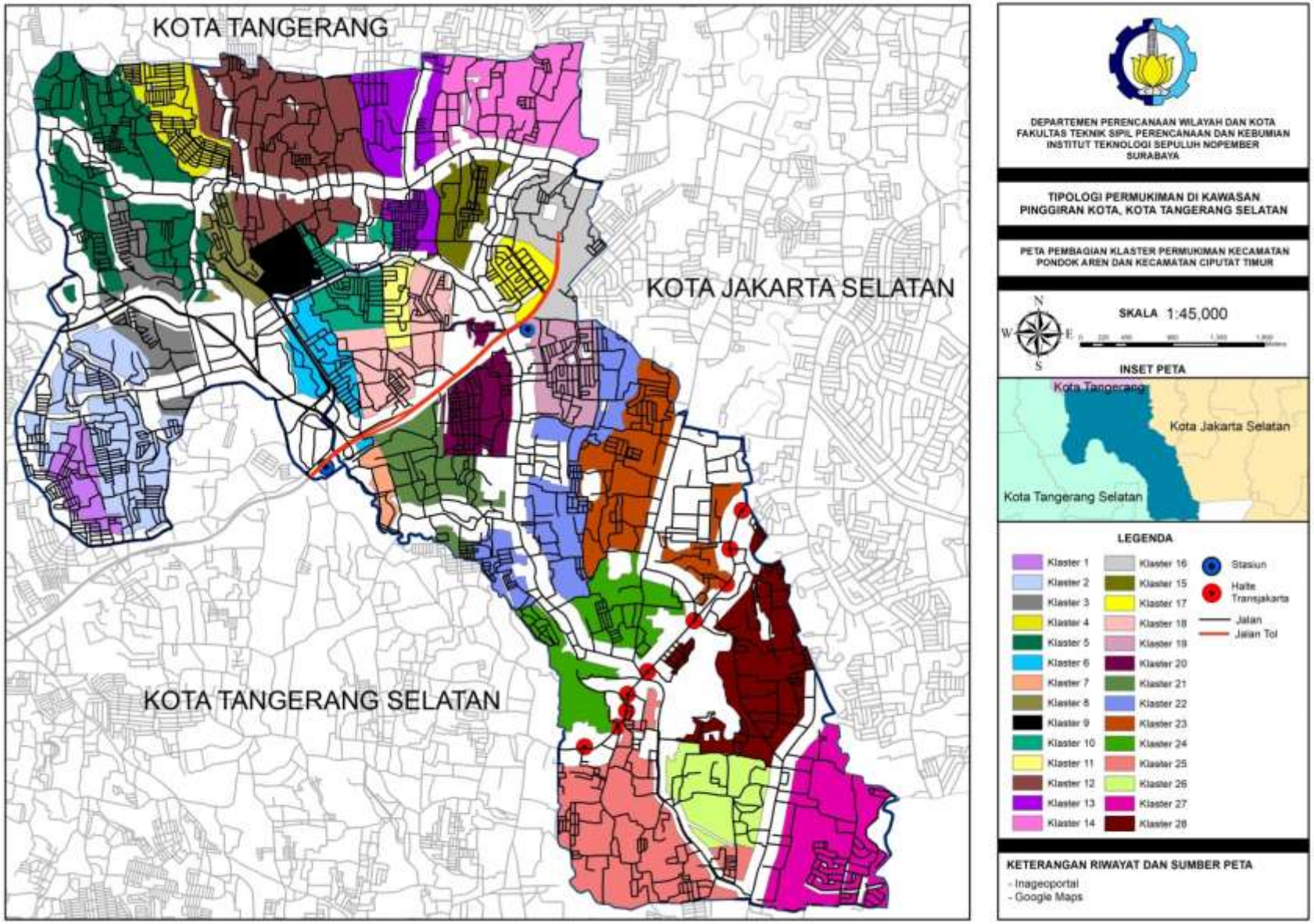
- **Klaster 28: Gintung**

Gambar 4.28 Perumahan Jl. Gunung Indah
Sumber: Google Street View, 2020

Klaster 28 terletak di Kelurahan Cirendeu, Kecamatan Ciputat Timur. Klaster 28 terdiri dari perumahan di sekitar Situ Gintung. Klaster 28 memiliki ciri fisik kawasan antara lain penggunaan lahan campuran, yakni permukiman, danau dan kawasan perdangangan/jasa, pola jaringan jalan berbentuk spinal, rata-rata tinggi bangunan satu sampai dua lantai, dan perkerasan jalan menggunakan aspal.

Pembagian klaster permukiman pada wilayah studi dapat dilihat pada Peta 4.3 berikut.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Peta 4.3 Peta Pembagian Klaster Permukiman

Sumber: Penulis, 2020

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

4.2. Faktor-Faktor Yang Menjadi Dasar Pembentukan Tipologi Permukiman

Penentuan faktor-faktor sebagai dasar pembentukan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di Kota Tangerang Selatan, yakni pada Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur, dilakukan dengan *content analysis* berdasarkan hasil wawancara dengan tiga responden yang merupakan expert di bidang perumahan dan permukiman serta mengetahui kondisi wilayah studi. *Content analysis* digunakan untuk melakukan validasi terhadap faktor-faktor yang akan menjadi dasar pembentukan tipologi. Oleh karena itu, akan terjadi reduksi terhadap variabel-variabel yang dinilai tidak sesuai sebagai pembentuk tipologi permukiman berdasarkan pendapat dari tiga responden yang diwawancara. Ketiga responden tersebut yakni Ibu Yulia Rahmawati dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Bapak Hari Ganie dari Real Estat Indonesia, dan Bapak Soni H. sebagai akademisi dari Universitas Tarumanegara. Para expert yang menjadi responden dapat dilihat pada Tabel 4.3.

Tabel 4.3 Stakeholder Penelitian

Kode	Instansi	Alasan
R1	Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan	Sebagai pihak yang menentukan kebijakan terkait perumahan dan permukiman di Kota Tangerang Selatan
R2	Akademisi	Sebagai expert yang memahami pokok bahasan mengenai kawasan perumahan
R3	Real Estat Indonesia	Sebagai expert di bidang pengembangan kawasan

Kode	Instansi	Alasan
		perumahan

Sumber: Penulis, 2020

Proses wawancara dilakukan secara tatap muka dan *video call* melalui Zoom. Hasil wawancara kemudian ditranskrip, kemudian diolah dengan menggunakan *software* Atlas.ti Versi 7.5.4.. *Software* Altas ini berfungsi memudahkan peneliti dalam menghitung intensitas variabel yang muncul dari ketiga hasil wawancara, berikut dengan kutipan yang mengacu pada variabel tersebut.

Setelah dilakukan proses *coding* di *software* Atlas, berikut adalah matriks *coding* dari seluruh hasil wawancara dengan ketiga responden. Hasil *coding* dari ketiga reseponden dapat dilihat pada Tabel 4.4, Tabel 4.5, dan Tabel 4.6.

Nama Responden : Ibu Yulia Rahmawati

Instansi : Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Tangerang Selatan

Kode : R1

Tabel 4.4 Matriks *Coding* Wawancara R1

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
Kondisi fisik bangunan	Biasanya untuk perumahan landed di Tangsel KLBnya rata-rata 1,2. Dengan KLB 1,2 kan hanya 2 lantai. Tapi untuk perumahan klaster besar itu mereka dapet 3 lantai. Jadi town house yang tiga lantai	V1.1	1	KLB rata-rata perumahan landed di Kota Tangerang Selatan	Rata-rata, rumah di Kota Tangerang Selatan rata-rata memiliki ketinggian 2-3 lantai
Jarak dengan pusat kegiatan	Iya yang kita liat sekarang yang paling mahal itu harga tanah sekarang di Alam Sutera yang paling tinggi harganya. Kalau CBDnya itu di Alam Sutera udah sampe berapa sekitar 25-40 jutaan di CBDnya Alam Sutera itu. Kalau yang di BSD sini udah 25-30an untuk yang CBDnya. Bintaro ya juga segitu.	V3.1	2	Jarak dengan pusat kegiatan menjadi salah satu pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal	Jarak perumahan dengan pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran mempengaruhi harga rumah
	Karena untuk kawasan-kawasan besar itu sebenarnya yang dibeli kan kawasannya bukan rumahnya saja ya. Dekat dengan mall mana, terus kemudian fasilitasnya, jalan, apa-apa lengkap gitu kan. Sekolah misalnya juga, atau rumah sakit yang dijual sekitar sana kan gitu. Sekarang itu memang yang tinggi harga tanah itu di Alam Sutera kalau menurut data pengembang untuk CBDnya. Kalau Bintaro sama BSD sama lah	V3.2			
Ketersediaan infrastruktur transport	terus kemudian fasilitasnya, jalan, apa-apa lengkap gitu kan.	V4.1	1	Kemudahan akses jalan utama	Mudahnya akses terhadap jalan menjadi salah satu pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
	Maksud saya ngga pengaruh untuk ciri rumahnya sih ngga, tapi mungkin mempengaruhi (perbedaan jarak dekat atau jauhnya masing-masing klaster ke stasiun)	V4.2	1	Adanya sarana transportasi	Jarak dengan sarana transportasi menjadi salah satu faktor yang memberdakan antar klaster perumahan
Pendapatan	Kalau saya lihat sih bukan.. pengklasteran rumah itu bukan pendidikan atau pekerjaan, tapi lebih kepada tingkat ekonomi, lebih kepada penghasilannya gitu.	V5.1	2	Pendapatan mempengaruhi perbedaan karakter perumahan	Orang yang berpendapatan tinggi akan memilih klaster perumahan mewah
	Otomatis terkalster sendiri lah gitu dari kelas pendapatannya gitu kan terus kemudian kepadatannya juga pasti akan lebih rendah perumahan yang mewah itu dibanding dengan klaster sederhana	V5.2			
Jenis pekerjaan	Kalau misalnya kelas pekerja menengah atau PNS misalnya ya rumahnya yang lebih sederhana klaster. Kalau untuk yang pegawai BUMD gitu atau pengusaha gitu ya atau yang punya usaha sendiri mungkin tinggalnya di rumah yang mewah gitu di BSD.	V7.1	1	Pekerjaan mempengaruhi preferensi orang memilih tempat tinggal	Karena jenis pekerjaan akan berpengaruh juga pada pendapatan, maka berpengaruh pula terhadap pemilihan tempat tinggal
Kepadatan bangunan	Otomatis terkalster sendiri lah gitu dari kelas pendapatannya gitu kan terus kemudian kepadatannya juga pasti akan lebih rendah perumahan yang mewah itu dibanding dengan klaster sederhana	V11.1	1	Perumahan mewah memiliki kepadatan lebih rendah dibanding perumahan sederhana	Karena luas tiaap kavling rumah mewah lebih besar dibandingkan dengan rumah sederhana, maka kepadatan bangunannya akan lebih rendah
Pola bangunan	Nah kalau satu klaster itu biasanya sudah.. kalau satu klaster kecil misalnya yang rumahnya 20-50 rumah biasanaya itu tipikal tuh sama, kalau menengah, menengah semua, kalau mewah, mewah semua. Tapi kalau misalnya perumahan kawasan-kawasan besar kaya bintaro, alam sutera,	V12.1	1		

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
	BSD, itu mereka sudah punya klaster sendiri yang rumah mewah sebelah sini, yang rumah menengah sebelah mana, gitu biasanya seperti itu.				
	Karena kan yang mahal di Tangsel itu kan tanahnya, jadi mereka kecilin lah itu jadi 60-60 gitu, nanti bangunannya bertingkat 2 misalnya bangunannya bisa dimaksimalin jadi 52 dengan 3 kamar tidur misalnya 2 kamar untuk yang inti, 1 kamar untuk pembantu biasanya kan seperti itu ya. Jadi yang lebih cenderung sekarang itu pasarnya untuk perumahan landed adalah rumah-rumah tipikal tanahnya yang minimal gitu ya 60m2	V12.2	2	Tipe perumahan berdasarkan luas tanah	Ada beberapa tipe rumah berdasarkan luas per kavling, seperti tipe 36, 45, 60, 70, 120
	jadi perumahan yang luasannya cuma 5000-6000m2 mereka dari awal sudah menyasar, kalau yang disasar rata-rata kelas menengah ya kavlingnya 60-72m2, terus kemudian harganya masih di bawah 1 M. tapi terus ada juga klaster yang tanahnya udah 100an gitu ya harganya 1,5 M seperti itu. Biasanya kalau klaster-klaster yang kecil-kecil itu yang 5000 keatas, 5000-8000m2 gitu itu dibawah 1 hektar lah ya, 5000-1 hektar itu kelasnya seragam gitu.	V.12.3			
Jenis kawasan	di Bintaro sama di CipTim itu kan rata-rata perumahan yang dibangun di situ dikembangkan oleh pengembang perumahan.	V13.1	2	Jenis pengembang	Terdapat beberapa jenis pengembang yang mengembangkan kawasan perumahan di Pondok Aren dan Ciputat Timur
	Terus kemudian yang di CipTim itu rata-rata kan klaster-klaster kecil ya, karena ngga ada pengembang besar kalau di Ciputat Timur,	V13.4			
	Jadi satu klaster itu tergantung pengembangnya.	V13.3	2	Ciri kawasan berdasarkan siapa	Setiap pengembang mempunyai

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
	Ada yang semua tipe ada disana, ada yang sudah mereka bagi kelasnya oleh pengembang. Jadi tergantung pengembangnya ya mbak karena pengembang di Kota Tangsel memang sangat banyak ya, jadi perkembangan kotanya khususnya untuk hunian itu didomonasi oleh pengembang buka oleh sektor informal atau oleh perumahan sendiri gitu			pihak yang mengembangkan	ciri khas masing-masing dalam mengembangkan kawasan
	Kalau dengan pengembang yang sama mereka biasanya bikinnya sama tipikal desainnya	V13.2			

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Nama Responden : Bapak Soni

Instansi : Universitas Tarumanegara

Kode : R2

Tabel 4.5 Matriks *Coding* Wawancara R2

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
Jarak dengan pusat kegiatan	Iya lah. Basic paling utama kalau kamu beli rumah, kita beli rumah kan pertama adalah preferensi satu adalah lokasi kan. Lokasi yang apa.. eee.. dekat dengan tempat bekerja kita gitu	V3.1	2	Jarak dengan pusat kegiatan menjadi salah satu pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal	Orang akan memilih tempat tinggal berdasarkan ketersediaan kawasan perdagangan, jasa, maupun perkantoran sesuai kebutuhan mereka
	Kalau di Bintaro, di.. di itu adalah semakin banyak tempat nongkrong semakin menyenangkan bagi mereka. Itu yang ketiga kemudian sekolah anak gitu kan mikirnya, sekolah anaknya dimana sehaga gitu.	V3.2			
Ketersediaan	karena pendekatannya adalah new development	V4.1	3	Ketersediaan infrastruktur	Ketersediaan infrastruktur

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
infrastruktur transport	jadi mereka infrastrukturnya menyediakan sendiri semua gitu. Jadi BSD, Bintaro Jaya, sekali lagi, itu mungkin relative sudah terkoneksi dengan rencana infrastruktur besar segala seperti jalan tol, exit entry, kemudian kereta api, stasiunnya, sekali lagi. Ya itu yang satu karakternya ya			transport berhubungan dengan pengembang kawasan	transportasi di kawasan yang memiliki pengembang (*planned)* lebih terencana dan tersedia dengan baik dibandingkan dengan kawasan *unplanned*
	Nah kalau yang Ciputat biasanya mereka sangat terbatas sekali dan kecil-kecil, infrastrukturnya juga nggak bertambah	V4.2			
	Kalau yang model pengembangan skala besar itu ya mereka kalau pemerintah nggak bisa menyediakan infrastruktur ya mereka siapkan sendiri gitu. Ya termasuk Bintaro maksa agar bisa akses ke jalan tol baru agar bisa masuk kesana gitu ya	V4.3			
	Jalan utama.. kan kalau kota kan paling basic kita ngeliat kota sebenernya kan struktur jalan utamanya jelas, ada jalan pertama, jalan kedua, jalan ketiga. Jadi kalau jalan utama macet kita bisa lewat jalan kedua, jalan ketiga gitu kan.	V4.4	1	Kemudahan akses jalan utama	Mudahnya akses terhadap jalan menjadi salah satu faktor pembeda antar kawasan
Pendapatan	Sekarang kelas menengah, kamu udah nggak bisa beli rumah disana kalau ngga dibantu oleh yayasan karena harganya udah nggak masuk akal, nah itu	V5.1	2	Pendapatan mempengaruhi seseorang dalam memilih tempat tinggal	Kemampuan ekonomi seseorang akan mempengaruhi pemilihan tempat tinggal. Orang akan membeli rumah sesuai dengan kemampuan finansial mereka
	biasanya semakin tinggi pendidikan kita, kemudian eee.. semakin.. ekonomi kita semakin kuat gitu ya	V5.2			
	Jadi sangat keliatan sebenarnya bahwa basic pertama dari preferensi ya tadi, penghasilan, ujungnya ke pendidikan	V5.3			

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
Tingkat pendidikan	biasanya semakin tinggi pendidikan kita, kemudian eee.. semakin.. ekonomi kita semakin kuat gitu ya	V6.1	2	Pendidikan mempengaruhi tingkat ekonomi seseorang	Karena pendidikan mempengaruhi tingkat ekonomi, maka akan berpengaruh pula pada pemilihan tempat tinggal seseorang
	Jadi sangat keliatan sebenarnya bahwa basic pertama dari preferensi ya tadi, penghasilan, ujungnya ke pendidikan	V6.2			
Komposisi suku dan ras	Pilihan ketiga biasanya lebih.. preferensi kultural. Jadi orang yang tinggal di Ciputat ya dengan orang yang tinggal di eee.. apa.. Bintaro, sedikit berbeda gitu kulturalnya gitu. Mungkin yang di daerah Ciputat karena ada IAIN segala gitu ya, itu punya preferensi yang berbeda dengan.. dengan yang di Bintaro yang lebih sekuler orangnya senang dengan kehidupan urban life.	V9.1	3	Suku/ras menjadi pertimbangan seseorang dalam memilih tempat tinggal	Untuk beberapa orang, tempat tinggal dengan lingkungan yang sesuai dengan budaya yang mereka punya/percaya menjadi salah satu pertimbangan yang penting
	semakin kotanya besar, kita tuh semakin lari ke roots kita gitu. Karena semakin kita di kota besar, ada kecenderungan kita itu merasa teraleniasi, orang tidak merasa nyaman karena orangnya terlalu banyak tapi kita merasa sendirian gitu.	V9.2			
	Bahwa orang yang punya pendidikan tinggi pun sebenarnya sudah mulai terpecah menjadi beberapa preferensi kultural yang berbeda gitu, yah	V9.3			
Pola bangunan	Pondok Aren itu biasanya kecil-kecil setau saya disana. Dan kelasnya juga menengan kebawah, yah,	V12.1	2	Tipe perumahan berdasarkan luas tanah	Beberapa lokasi memiliki ciri perumahan dengan luas tanah tertentu
	Nah kalau yang Ciputat biasanya mereka sangat terbatas sekali dan kecil-kecil,	V12.2			
Jenis kawasan	Struktur besarnya, developer yang skala besar,	V13.1	2	Ciri kawasan berdasarkan siapa	Setiap pengembang mempunyai

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
	permukiman skala besar, cenderung kemudian mereka menata ulang eee… apa, struktur ruangnya gitu			pihak yang mengembangkan	ciri khas masing-masing dalam mengembangkan kawasan
	Kalau kecamatan di Tangsel itu punya 2 karakter, yang satu adalah pengembangan skala besar seperti BSD, kemudian Bintaro Jaya gitu ya	V.13.2			
	developer besar cenderung sekarang adalah bekerja sama karena mereka sudah menguasai tanah besar, sudah membebaskan tanah besar. Karena kelas menengah, kelas bawah nggak bisa beli, maka muncul lah developer kecil-kecil di sekitar eee.. apa.. kota baru itu gitu loh	V13.3	1	Jenis pengembang	Kelas menengah tidak mampu membeli rumah di kawasan milik pengembang besar, maka muncul peluang untuk pengembang kecil membangun perumahan-perumahan dengan skala yang lebih kecil

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Nama Responden : Bapak Hari Ganie

Instansi : Real Estat Indonesia

Kode : R3

Tabel 4.6 Matriks *Coding* Wawancara R3

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
Jarak dengan pusat kegiatan	Kedua baru kedekatan dengan fasilitas tadi, sekolah, eee.. pusat perbelanjaan terutama pasar segala macem. Lebih kesana kalau orang-orang kelas menengha bawah. Kalau kelas menengah atas, dia baru eee.. tadi, ke mall, ke eee.. fasilitas-fasilitas tempat nongkrong ya kan. Kalo kelas menengah atas kaya gitu. Nah kalau orang	V3.1	2	Jarak dengan pusat kegiatan menjadi salah satu pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal	Fasilitas yang tersedia di suatu kawasan akan menyesuaikan dengan karakter masyarakat di kawasan tersebut. Jika kawasan tersebut banyak dihuni masyarakat dengan tingkat ekonomi kelas atas, maka

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
	menengah.. eh itu menengah ya. Kalau orang kelas atas itu mereka tidak perlu dekat kemana-mana				fasilitas yang tersedia juga lebih mewah daripada kawasan yang dihuni masyarakat dengan tingkat ekonomi kelas menengah/bawah
	eksklusifitasnya sesuai dengan standar kehidupan mereka aja. Misalnya ada golf, perumahan yang besar-besar jaman dulu tuh mereka cari yang ada lapangan golf, ada fitness center, ada sekolah internasional, adal mallnya itu juga ngga tanggung-tanggung, harus ada supermall gitu	V3.2			
Ketersediaan infrastruktur transportasi	mereka biasanya dia cari lokasi-lokasi yang ada akses jalannya. Meskipun jalannya mulai dari akses jalan yang cuma muat satu mobil, ya kan, Gang lah gitu, atau yang jalan 2 mobil.	V4.1	3	Kemudahan akses jalan utama	Kemudahan akses jalan utama menjadi salah satu faktor penentu masyarakat dalam memilih lokasi tempat tinggal
	Tapi ada juga di pinggir-pinggir jalan kereta mereka.. di pinggir jalan arteri atau kolektor tadi gitu kan	V4.3			
	Mereka itu tidak tergantung dengan jaringan jalan dan angkot, meraka itu bisa kemana-mana gampang dengan kendaraannya, yang penting lingkungannya	V4.6			
	Mereka itu tentunya cari lokasi-lokasi di pinggir jakarta, tadi di samping faktor lainnya lagi adalah eee.. akses transportasinya bagus, ya kan. Akses transportasi bagus itu yang pinggiran jakarta itu ada mengandalkan satu kereta api, jaringan kereta api. Itu jaringan kereta api itu paling ideal lah, paling murah soalnya kan transportasinya.	V4.2	3	Ketersediaan infrastruktur transport berhubungan dengan pengembang kawasan	Ketersediaan dan jarak dengan sarana transportasi menjadi salah satu faktor penentu masyarakat dalam memilih lokasi tempat tinggal
	sudah ada aksesnya, sudah ada angkutan umumnya ya kan, itu juga mempengaruhi.	V4.4			

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
	masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, itu dia mencari rumah terutama paling penting buat dia adalah eee.. fasilitas ketersediaan angkutan umum. Jadi jauh pun ngga ada masalah asal angkutan umum ada dan murah.	V4.5			
Pendapatan	Nah karena.. karena waktu itu aja saya tahun 85 ambil kredit itu dengan harga.. cicilan itu 80an ribu, 85 ribuan itu eee.. gaji saya sekitar hampir 300.000. itu gaji seorang insinyur	V5.1	4	Pendapatan mempengaruhi seseorang dalam memilih tempat tinggal	Kemampuan ekonomi seseorang akan mempengaruhi pemilihan tempat tinggal. Orang akan membeli rumah sesuai dengan kemampuan finansial mereka.
	misalnya kan.. tamatan D3, mungkin mereka memerlukan waktu lebih panjang untuk mendapat gaji segitu ya kan. Kalau saya waktu itu umur-umur tamat 4 tahun 5 tahun, mereka perlu tamat 10 tahunan lah baru bisa gaji segitu tentunya kira-kita ya kan	V5.2			
	Iya dong. Karena waktu.. sampai hari ini, dari sejak dulu selalu kan kaya gitu (pendidikan berhubungan dengan pekerjaan, kemudian berhubungan dengan pendapatan)	V5.3			
	masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, itu dia mencari rumah terutama paling penting buat dia adalah eee.. fasilitas ketersediaan angkutan umum. Jadi jauh pun ngga ada masalah asal angkutan umum ada dan murah.	V5.4			
Tingkat pendidikan	terus terang boleh dibilang orang-orang yang bekerja di jakarta itu tingkat pendidikannya lebih tinggi daripada orang-orang daerah, karena orang-orang yang masuk ke jakarta itu banyak orang-orang yang berpendidikan dari daerah,	V6.1	1	Tingkat pendidikan pekerja di DKI Jakarta	Orang yang bekerja di Jakarta cenderung memiliki tingkat pendidikan yang lebih tinggii dibanding orang yang bekerja di daerah

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
	orang berpendidikan lah yang beli rumah BTN-BTN itu.	V6.2	3	Pendidikan mempengaruhi tingkat ekonomi seseorang	Karena pendidikan mempengaruhi tingkat ekonomi, maka akan berpengaruh pula pada pemilihan tempat tinggal seseorang
	Nah jadi berarti, kalau yang pendidikannya bukan S1, kemungkinan mereka.. saya dapetnya waktu itu tipe 45. Nah mungkin yang bukan S1 dapet yang lebih kecil tipe 36 atau bahkan mereka pindah ke pinggiran jakarta tidak mampu, belum mampu beli rumah BTN tuh waktu itu	V6.3			
	Iya dong. Karena waktu.. sampai hari ini, dari sejak dulu selalu kan kaya gitu (pendidikan berhubungan dengan pekerjaan, kemudian berhubungan dengan pendapatan)	V6.4			
Jenis pekerjaan	Dan pekerjaannya itu adalah pekerjaan mulai dari orang pemerintahan, kerja di.. pegawai negeri ya, PNS, di swasta juga, ada usaha sendiri juga. Jadi beragam lah.	V7.1	2	Pekerjaan mempengaruhi preferensi orang memilih tempat tinggal	Karena jenis pekerjaan akan berpengaruh juga pada pendapatan, maka berpengaruh pula terhadap pemilihan tempat tinggal
	Iya dong. Karena waktu.. sampai hari ini, dari sejak dulu selalu kan kaya gitu (pendidikan berhubungan dengan pekerjaan, kemudian berhubungan dengan pendapatan)	V7.2			
Kepadatan penduduk	soal kepadatan nah otomatis kalau desain, siteplan dari rumah kecil, rumah menengah, sama rumah besar itu jadi mencerminkan tingkat kepadatan ya kan. Perumahan kecil pasti kepadatan tinggi.	V8.1	1	Skala perumahan mempengaruhi kepadatan penduduk	Besar kecilnya suatu perumahan akan berpengaruh pada kepadatan penduduk dalan satu klaster perumahan
Kepadatan bangunan	Nah mereka itu dengan dana segitu berarti luas tanah dan luas bangunannya beda dong jadinya. Kalau di lokasi yang sama misalnya sama-sama di ciputat gitu, beda tuh cirinya ya kan	V11.1	2	Perumahan mewah memiliki kepadatan lebih rendah dibanding perumahan sederhana	Karena luas tiaap kavling rumah mewah lebih besar dibandingkan dengan rumah sederhana, maka kepadatan bangunannya akan lebih rendah
	soal kepadatan nah otomatis kalau desain, siteplan	V11.2			

Variabel & Warna	Kutipan Transkrip	Kode	Jumlah Kutipan	Kata Kunci	Pembahasan *Coding*
	dari rumah kecil, rumah menengah, sama rumah besar itu jadi mencerminkan tingkat kepadatan ya kan. Perumahan kecil pasti kepadatan tinggi.				
Pola bangunan	saya dapetnya waktu itu tipe 45. Nah mungkin yang bukan S1 dapet yang lebih kecil tipe 36	V12.1		Tipe perumahan berdasarkan luas tanah	Luas tanah rumah akan mempengaruhi harga rumah. Karena tingkat pendidikan berpengaruh terhadap pekerjaan dan pendapatan, maka akan berpengaruh juga dalam pemilihan tipe rumah berdasarkan kemampuan finansial pembeli
Jenis kawasan	Nah di pinggiran Jakarta itu rumah-rumahnya tadi itu, ada yang bangun rumah sendiri, ya rumah umum lah gitu kan, bangun rumah sendiri	V13.1	2	Jenis pengembang	Kawasan perumahan bisa dikembangkan oleh pengembang swasta, bantuan pemerintah, atau bahkan dibangun oleh individu
	Atau juga ada perumahan-perumah yang tadi, yang dibangun oleh pengembang-pengembang yang mendapat fasilitas pembiayaan dari bank BTN	V.13.2			

Sumber: Hasil Analisis, 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Kemudian, berikut ini merupakan rekapitulasi dari intensitas munculnya variabel dari masing-masing narasumber yang dapat dilihat pada Tabel 4.7.

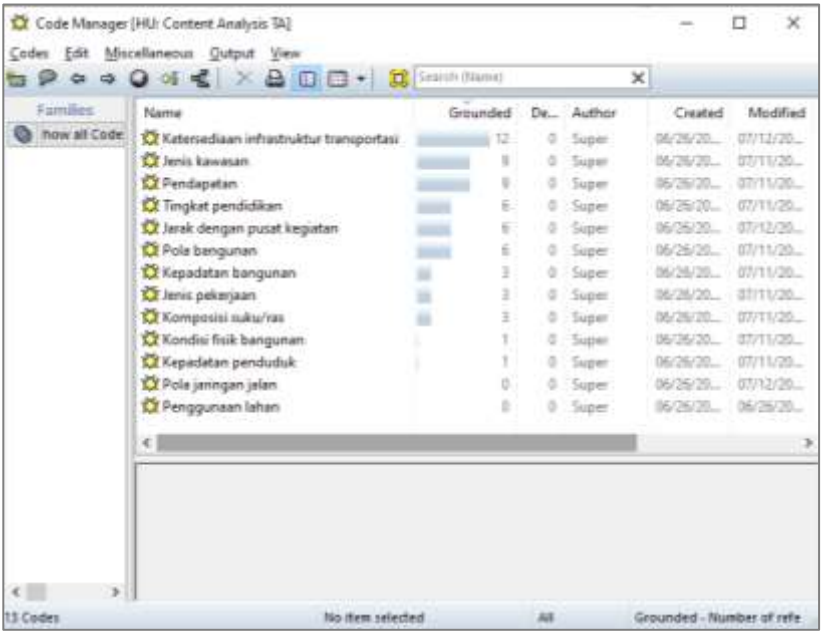
Tabel 4.7 Rekapitulasi *Coding* Per-Narasumber

Variabel	Narasumber		
	R1: Dinas	R2: Akademisi	R3: REI
Kondisi fisik bangunan	1	0	0
Pola jaringan jalan	0	0	0
Jarak dengan pusat kegiatan	2	2	2
Ketersediaan infrastruktur transportasi	2	4	6
Pendapatan	2	3	4
Tingkat pendidikan	0	2	4
Jenis pekerjaan	1	0	2
Kepadatan penduduk	0	0	1
Komposisi suku/ras	0	3	0
Penggunaan lahan	0	0	0
Kepadatan bangunan	1	0	2
Pola bangunan	3	2	1
Jenis kawasan	4	3	2

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Dari hasil rekapitulasi, dapat dilihat bahwa R1 paling sering menyebutkan variabel jenis kawasan yang berpengaruh terhadap perbedaan karakteristik permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di

Kota Tangerang Selatan. Sedangkan pada wawarcara dengan R2 dan R3, ketersediaan infrastruktur transportasi menjadi variabel yang paling sering disebut. Berikut adalah data seluruh variabel beserta intensitas munculnya variabel dari total ketiga responden yang dihitung dengan *software* Atlas yang dapat dilihat pada Gambar 4.29.



Gambar 4.29 Rekapitulasi Intensitas *Coding* Keseluruhan
Sumber: Hasil Analisis, 2020

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

permukiman dan akan digunakan pada analisis selanjutnya. Faktor-faktor tersebut adalah:

- Ketersediaan infrastruktur transportasi (12 kali)
- Jenis kawasan (9 kali)
- Pendapatan (9 kali)
- Tingkat pendidikan (6 kali)
- Jarak dengan pusat kegiatan (6 kali)
- Pola bangunan (6 kali).

Penjelasan mengenai variabel yang digunakan sebagai dasar pembentukan tipologi permukiman dapat dilihat pada tabel 4.8.

Tabel 4.8 Interpretasi Hasil *Content Analysis*

Faktor	Kata Kunci	Interpretasi
Ketersediaan infrastruktur transportasi	Kemudahan akses jalan utama	Ketersediaan infrastruktur transportasi merupakan hal utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, maka ketersediaan dan kemudahan akses sarana dan prasarana transportasi menjadi hal yang sangat penting. Apalagi mengingat masyarakat yang bermukim di pinggiran Jakarta banyak yang bekerja di Jakarta sehingga harus melakukan perjalanan komuter ke Jakarta setiap harinya. Jarak menuju infrastruktur transportasi juga kerap dijadikan sebagai ajang promosi pengembang untuk menjual sebuah komplek/klaster perumahan baru.
	Ketersediaan infrastruktur transport berhubungan dengan pengembang kawasan	
	Adanya sarana transportasi	
Jenis kawasan	Jenis kawasan	Perbedaan antar klaster secara fisik dapat sangat terlihat berdasarkan pihak yang mengembangkan kawasan tersebut. Karena biasanya, pengembang (terutama pengembang berskala besar) sudah memiliki ciri khas untuk kawasannya sendiri. Ciri ini berkaitan dengan ciri fisik kawasan yang meliputi penamaan jalan/klaster perumahan, pola penggunaan lahan kawasan, dan

Faktor	Kata Kunci	Interpretasi
	Ciri kawasan berdasarkan siapa pihak yang mengembangkan	sebagainya. Pengembang skala kecil cenderung mengembangkan klaster perumahan dalam skala kecil yakni berupa komplek-komplek perumahan. Sedangkan pengembang besar cenderung mengembangkan kawasan hunian beserta dengan fasilitas umum yang mendukung untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.
Pendapatan	Pendapatan mempengaruhi perbedaan karakter perumahan	Pendapatan penghuni antar klaster perumahan akan mempengaruhi perbedaan antar klaster karena tingkat ekonomi akan mempengaruhi seseorang dalam menentukan lokasi tempat tinggal. Seseorang akan membeli rumah yang tentunya sesuai dengan kemampuan ekonominya. Masyarakat dengan pendapatan tinggi tentu akan cenderung memilih lokasi tempat tinggal yang strategis dengan rumah yang mewah dan aksesibilitas yang mudah.
	Pendapatan mempengaruhi seseorang dalam memilih tempat tinggal	

Faktor	Kata Kunci	Interpretasi
Tingkat pendidikan	Tingkat pendidikan pekerja di DKI Jakarta	Tingkat pendidikan berpengaruh signifikan terhadap tingkat pendapatan individu, dimana semakin tinggi tingkat pendidikan, tingkat pendapatan juga akan meningkat (Julianto & Utari, 2019). Kemudian, mayoritas tenaga kerja profesional di DKI Jakarta merupakan lulusan perguruan tinggi (Suryono, 2010). Hal ini tentunya dapat mempengaruhi perbedaan tingkat ekonomi antar masyarakat yang memiliki tingkat pendidikan berbeda.
	Pendidikan mempengaruhi tingkat ekonomi seseorang	

Faktor	Kata Kunci	Interpretasi
Jarak dengan pusat kegiatan	Jarak dengan pusat kegiatan menjadi salah satu pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal	Selain jarak dengan infrastruktur transportasi, jarak dengan pusat kegiatan juga menjadi salah satu faktor yang menentukan pemilihan tempat tinggal bagi seseorang. Menurut R3, orang dengan tingkat pendapatan berbeda akan memilih tempat tinggal sesuai dengan kelengkapan fasilitas yang mereka butuhkan, tidak perlu ada transportasi umum karena orang dengan pendapatan yang tinggi cenderung memiliki kendaraan sendiri. Mereka lebih memperhatikan jarak dengan pusat perbelanjaan yang mewah, tempat rekreasi, dan lainnya.
Pola bangunan	Tipe perumahan berdasarkan luas tanah	Saat ini, banyak pengembang yang menjual berbagai tipe perumahan dan mengelompokan berdasarkan luas tanah. Luas tanah rumah akan mempengaruhi harga rumah. Beberapa tipe rumah yang umum dipasarkan saat ini yaitu tipe 36, 45, 60 untuk rumah sederhana, tipe 90 dan 120 untuk rumah menengah, dan tipe >120 yang sudah tergolong ke dalam rumah mewah.

Sumber: Hasil Analisis, 2020

4.3. Rumusan Tipologi Permukiman

Untuk merumuskan tipologi permukiman di kawasan pinggiran Jakarta, di wilayah Kota Tangerang Selatan, digunakan teknik *cluster analysis* atau analisis klaster. Proses analisis dilakukan setelah proses pengambilan data berupa penyebaran kuesioner secara online. Jumlah responden yang digunakan untuk analisis klaster yakni 112 responden dari 28 klaster dengan jumlah 4 responden dari masing-masing klaster. Selanjutnya, untuk mendapatkan data yang mewakili setiap klaster, akan diambil rata-rata dari keempat responden pada tiap masing-masing klaster untuk data numerik. Sedangkan, untuk data non numerik akan ditentukan berdasarkan modus. Pada tabel 4.1, tersedia data yang sudah mewakili masing-masing klaster.

Dalam proses analisis menggunakan *software* IBM SPSS Statistics 23, bentuk data harus diubah terlebih dahulu kedalam bentuk data nominal dan ordinal. Bentuk data yang telah diubah dan siap diolah menggunakan *software* dapat dilihat pada tabel 4.9.

Tabel 4.9 Pengkodean Konversi Data Per Variabel

Faktor Pembentuk Tipologi	Kategori	Kode Konversi
Tingkat Pendidikan	SD/MI	1
	SMP/MTs	2
	SMA/SMK/MA	3
	D1	4
	D2	5
	D3	6
	S1/D4	7
	S2	8
	S3	9
Pendapatan	< 1.000.000	1
	1.000.000 - 4.000.000	2
	4.000.001 - 7.500.000	3

	7.500.001 - 10.000.000	4
	10.000.001 - 15.000.000	5
	>15.000.000	6
Pola Bangunan	<50 m^2	1
	50 m^2 - 119 m^2	2
	120 m^2 – 180 m^2	3
	>180 m^2	4
Pihak Pengembang	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	1
	Pengembang skala kecil-menengah	2
	Perumahan instansi pemerintah	3
	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	4
Waktu Tempuh Menuju Infrastruktur Transportasi	<5 menit	1
	5-10 menit	2
	10-20 menit	3
	20-30 menit	4
	>30 menit	5
Waktu Tempuh Menuju Pusat Kegiatan	<5 menit	1
	5-10 menit	2
	10-20 menit	3
	20-30 menit	4
	>30 menit	5

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Pada Tabel 4.10 berikut, disajikan data rata-rata dari masing-masing klaster yang selanjutnya dikonversi menjadi data nominal dan ordinal yang dapat dilihat pada tabel 4.11.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 4.10 Data Per Klaster Permukiman

Klaster	Tingkat Pendidikan	Pendapatan	Pola Bangunan	Pihak Pengembang	Waktu Tempuh Menuju Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh Menuju Pusat Kegiatan
1	S1/D4	>15.000.000	>180 m^2	Pengembang skala kecil-menengah	5 – 10 menit	5 – 10 menit
2	S1/D4	>15.000.000	>180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	5 – 10 menit
3	S2	>15.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	5 – 10 menit
4	S2	10.000.001 - 15.000.000	>180 m^2	Pengembang skala kecil-menengah	10 – 20 menit	10 – 20 menit
5	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Pengembang skala kecil-menengah	5 – 10 menit	5 – 10 menit
6	S2	>15.000.000	>180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	<5 menit	5 – 10 menit
7	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Pengembang skala kecil-menengah	5 – 10 menit	10 – 20 menit
8	S1/D4	>15.000.000	>180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	<5 menit
9	S1/D4	>15.000.000	>180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	5 – 10 menit
10	S1/D4	>15.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	5 – 10 menit
11	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	>180 m^2	Pengembang skala kecil-menengah	5 – 10 menit	5 – 10 menit
12	SMA/SMK/MA	4.000.001 - 7.500.000	50 m^2 – 119 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	5 – 10 menit	10 – 20 menit
13	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	50 m^2 – 119 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	5 – 10 menit	5 – 10 menit
14	S2	>15.000.000	>180 m^2	Perumahan instansi pemerintah	10 – 20 menit	10 – 20 menit
15	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	5 – 10 menit
16	D3	1.000.000 – 4.000.000	50 m^2 – 119 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	<5 menit	<5 menit
17	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	>180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	10 – 20 menit
18	S1/D4	>15.000.000	>180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	5 – 10 menit
19	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	5 – 10 menit	<5 menit
20	S1/D4	7.500.001 -	120 m^2 – 180 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun	5 – 10 menit	5 – 10 menit

		10.000.000		sendiri oleh penghuni		
21	D3	4.000.001 - 7.500.000	120 m^2 – 180 m^2	Perumahan instansi pemerintah	5 – 10 menit	10 – 20 menit
22	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	5 – 10 menit	10 – 20 menit
23	S1/D4	>15.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	5 – 10 menit	10 – 20 menit
24	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	120 m^2 – 180 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	5 – 10 menit	5 – 10 menit
25	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	120 m^2 – 180 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	5 – 10 menit	5 – 10 menit
26	S2	>15.000.000	>180 m^2	Pengembang skala kecil-menengah	10 – 20 menit	10 – 20 menit
27	S2	>15.000.000	>180 m^2	Pengembang skala kecil-menengah	5 – 10 menit	10 – 20 menit
28	SMA/SMK/MA	10.000.001 - 15.000.000	>180 m^2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	10 – 20 menit	10 – 20 menit

Sumber: Hasil Kuesioner Online, 2020

Tabel 4.11 Konversi Data Per Variabel

Klaster	Tingkat Pendidikan	Pendapatan	Pola Bangunan	Pihak Pengembang	Waktu Tempuh Menuju Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh Menuju Pusat Kegiatan
1	7	6	4	2	2	2
2	7	6	4	1	2	2
3	8	6	3	1	2	2
4	8	5	4	2	3	3
5	7	4	3	4	2	2
6	8	6	4	1	1	2
7	7	5	3	2	2	3
8	7	6	4	1	2	1
9	7	6	4	1	2	2
10	7	6	3	1	2	2
11	7	5	4	2	2	2
12	3	3	2	4	2	3
13	7	4	2	4	2	2
14	8	6	4	3	3	3
15	7	5	3	1	2	2
16	6	2	2	4	1	1
17	7	5	4	1	2	3
18	7	6	4	1	2	2
19	7	5	3	1	2	1
20	7	4	3	4	2	2
21	6	3	3	3	2	3
22	7	4	3	4	2	3
23	7	6	3	4	2	3
24	7	4	3	4	2	2
25	7	3	3	4	2	4
26	8	6	4	2	3	3
27	8	6	4	2	2	3
28	3	5	4	4	3	3

Sumber: Hasil Analis, 2020

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

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

Berikut ini adalah hasil pengolahan data menggunakan SPSS berupa pembagian tipe klaster dari 28 sampel klaster yang dapat dilihat pada Tabel 4.12. Untuk memudahkan penamaan klaster, tipe klaster, Cluster 1 akan menjadi Tipe A, Cluster 2 menjadi Tipe B, Cluster 3 menjadi Tipe C, dan Cluster 4 menjadi Tipe D

Tabel 4.12 Cluster Membership

Case	4 Clusters
Klaster 1	A
Klaster 2	A
Klaster 3	A
Klaster 4	B
Klaster 5	C
Klaster 6	A
Klaster 7	A
Klaster 8	A
Klaster 9	A
Klaster 10	A
Klaster 11	A
Klaster 12	D
Klaster 13	C

Klaster 14	B
Klaster 15	A
Klaster 16	C
Klaster 17	A
Klaster 18	A
Klaster 19	A
Klaster 20	C
Klaster 21	C
Klaster 22	C
Klaster 23	C
Klaster 24	C
Klaster 25	C
Klaster 26	B
Klaster 27	B
Klaster 28	D

Sumber: Hasil Analis, 2020

Kemudian, berikut ini adalah anggota dari keempat tipe klaster yang telah terbentuk, dapat dilihat pada tabel 4.13.

Tabel 4.13 Tipologi Klaster

Tipe Klaster	Anggota Klaster	Karakteristik Per Faktor
Tipe A	Klaster 1, Klaster 2, Klaster 3, Klaster 6, Klaster 7, Klaster 8,	- Tingkat Pendidikan: S1/D4 - Pendapatan: >15.000.000 - Pola Bangunan: >180 m^2

	Klaster 9, Klaster 10, Klaster 11, Klaster 15, Klaster 17, Klaster 18, Klaster 19	- Pihak Pengembang: Pengembang besar (Bintaro Jaya) - Waktu Ke Pusat Kegiatan: 5-10 menit - Waktu Ke Inftarsruktur Transportasi: 5-10 menit
Tipe B	Klaster 4, Klaster 14, Klaster 26, Klaster 27	- Tingkat Pendidikan: S2 - Pendapatan: >15.000.000 - Pola Bangunan: >180 m^2 - Pihak Pengembang: Pengembang skala kecil - Waktu Ke Pusat Kegiatan: 10-20 menit - Waktu Ke Inftarsruktur Transportasi: 10-20 menit
Tipe C	Klaster 5, Klaster 13, Klaster 16, Klaster 20, Klaster 21, Klaster 22, Klaster 23, Klaster 24, Klaster 25	- Tingkat Pendidikan: S1/D4 - Pendapatan: 4.000.001 – 7.500.00 - Pola Bangunan: 120 m^2 - 180 m^2 - Pihak Pengembang: Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni - Waktu Ke Pusat Kegiatan: 5-10 menit - Waktu Ke Inftarsruktur Transportasi: 10-20 menit
Tipe D	Klaster 12, Klaster 28	- Tingkat Pendidikan: SMA/SMK/MA - Pendapatan: 1.000.000-

		4.000.000 dan 7.500.000-10.000.000 - Pola Bangunan: 50 m^2 – 119 m^2 dan >180 m^2 - Pihak Pengembang: Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni - Waktu Ke Pusat Kegiatan: 10-20 menit - Waktu Ke Inftarsruktur Transportasi: 10-20 menit

Sumber: Hasil Analisi, 2020

Dari *output* pengolahan data menggunakan SPSS, dapat dilihat bahwa:

- Tipe A

  Tipe A terdiri dari 13 klaster permukiman. Karakteristik tingkat pendidikan rata-rata penduduk pada Tipe A yakni S1/D4 dengan sebagian kecil merupakan S2, dan pendapatan rata-rata >15.000.000. Kemudian, pola bangunan yang diwakilkan dengan luas tanah rata-rata anggota Tipe A adalah >180 m^2. Setiap anggota Tipe A merupakan klaster-klaster yang dikembangkan oleh pengembang. Mayoritas anggota klaster terletak di kawasan Bintaro Jaya yang artinya klaster-klaster tersebut dikembangkan oleh pengembang besar, dan sebagian kecil dikembangkan oleh pengembang skala kecil. Anggota Tipe A memiliki rata-rata jarak waktu tempuh 5-10 menit menuju pusat kegiatan perdangangan, jasa, dan perkantoran. Infrastruktur transportasi tersedia dengan jarak waktu tempuh rata-rata 5-10 menit dari masing-

masing klaster menuju Halte Transjakarta/Stasiun KA/Pintu Tol.

- Tipe B

  Tipe B terdiri dari 4 klaster permukiman. Karakteristik tingkat pendidikan rata-rata penduduk pada Tipe B yakni S2, dan pendapatan rata-rata >15.000.000. Kemudian, pola bangunan yang diwakilkan dengan luas tanah rata-rata anggota Tipe B adalah >180 m^2. Tiga dari empat anggota Tipe B merupakan klaster-klaster yang dikembangkan oleh pengembang skala kecil, sedangkan satu klaster lainnya merupakan perumahan instansi pemerintah. Anggota Tipe B memiliki rata-rata jarak waktu tempuh 10-20 menit menuju pusat kegiatan perdangangan, jasa, dan perkantoran. Infrastruktur transportasi tersedia dengan jarak waktu tempuh rata-rata 10-20 menit dari masing-masing klaster menuju Halte Transjakarta/Stasiun KA/Pintu Tol.

- Tipe C

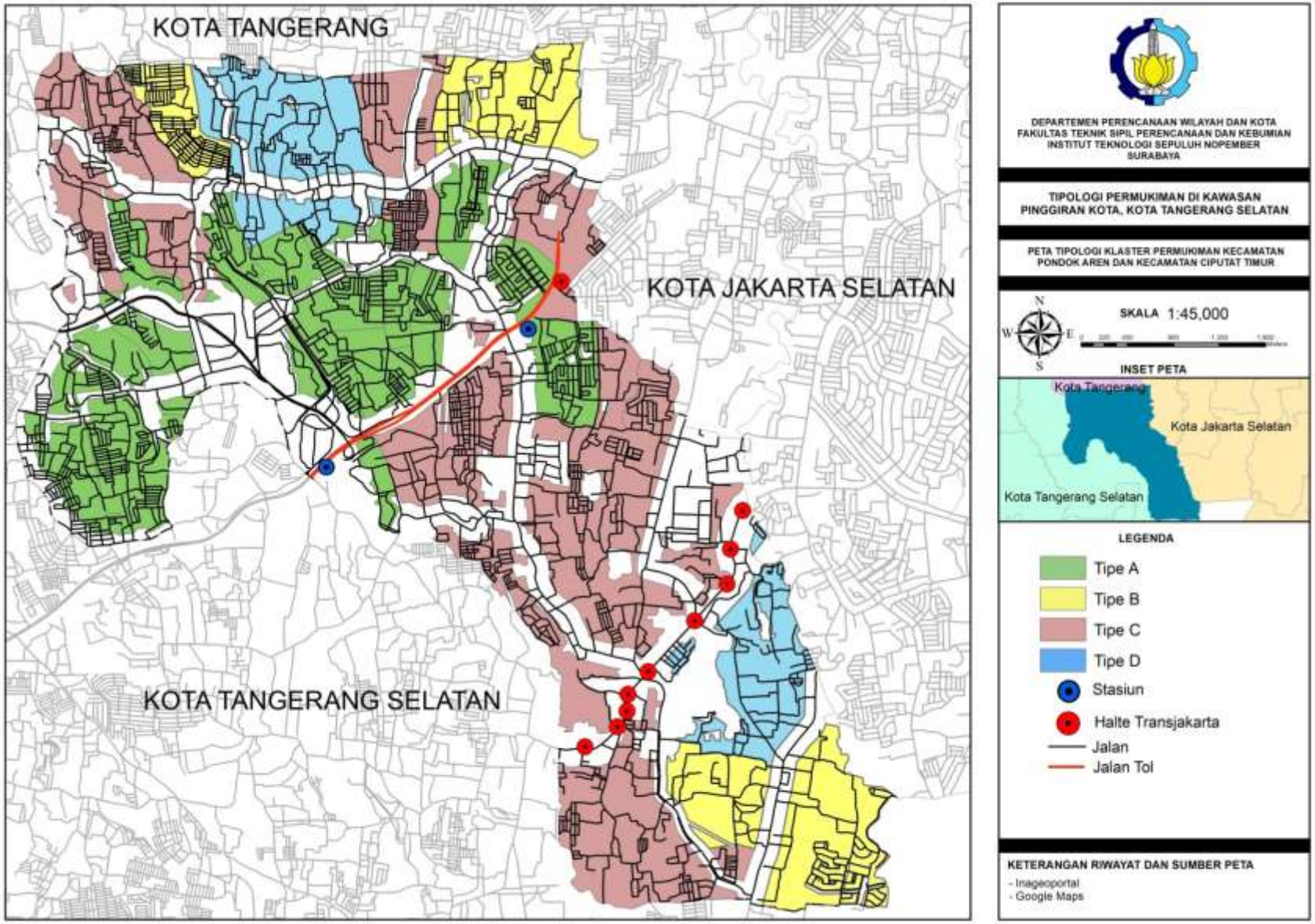
  Tipe C terdiri dari 9 klaster permukiman. Karakteristik tingkat pendidikan rata-rata penduduk pada Tipe C yakni S1/D3 dengan sebagian kecil merupakan D3, dan pendapatan rata-rata 4.000.001 – 7.500.00. Kemudian, pola bangunan yang diwakilkan dengan luas tanah rata-rata anggota Tipe C adalah 120 m^2 - 180 m^2. Mayoritas anggota Tipe C merupakan klaster-klaster yang tidak dikembangkan oleh pihak tertentu/dibangun oleh masing-maisng individu, sedangkan satu klaster lainnya merupakan perumahan instansi pemerintah. Anggota Tipe C memiliki rata-rata jarak waktu tempuh 5-10 menit menuju pusat kegiatan perdangangan, jasa, dan perkantoran. Infrastruktur transportasi tersedia dengan jarak waktu tempuh rata-rata 5-

10 menit dan 10-20 menit dari masing-masing klaster menuju Halte Transjakarta/Stasiun KA/Pintu Tol.

- Tipe D

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

Pemetaan tipologi klaster permukiman di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur dapat dilihat pada Peta 4.4 berikut.



Peta 4.4 Peta Tipologi Klaster Permukiman

Sumber: Penulis, 2020

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

BAB V
PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis, beberapa poin yang dapat disimpulkan dari penelitian Tipologi Permukiman di Kawasan Pinggiran Jakarta, Studi Kasus: Kota Tangerang Selatan ini adalah:

1. Dari total 13 variabel penelitian, terdapat 6 variabel yang digunakan sebagai faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman di Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur. Faktor-faktor tersebut adalah ketersediaan infrastruktur transportasi, jenis kawasan, pendapatan, tingkat pendidikan, jarak dengan pusat kegiatan, dan pola bangunan.
2. Setelah melakukan proses *cluster analysis* dengan menggunakan *software* SPSS, tipologi klaster perumahan dibagi menjadi 4 tipe, yakni Tipe A, Tipe B, Tipe C, dan Tipe D. Pengklasteran didasari oleh enam faktor yang didapat dari hasil proses analisis sebelumnya.
3. Pada Tipe A, dapat dilihat bahwa mayoritas klaster pada tipe ini merupakan klaster yang dikembangkan oleh pengembang besar dan masuk ke dalam wilayah Bintaro Jaya. Pendapatan dan pola bangunan berada pada strata yang paling tinggi, yakni pendapatan >15.000.000 dan luas tanah >180 m^2. Selain itu, kemudahan akses menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran serta infratsruktur transportasi yang tersedia dekat dengan klaster-klaster Tipe A ditunjukan dengan waktu tempuh yang cukup singkat, yakni 5-10 menit.
4. Pada Tipe B, rata-rata pendapatan dan pola bangunan sama dengan klaster A, namun yang membedakan adalah waktu tempuh menuju pusar kegiatan perdagangan, jasa, dan

perkantoran yang lebih lama, yakni 10-20 menit. Infratruktur transportasi yang tersedia juga membutuhkan waktu tempuh selama 10-20 menit.

5. Pada Tipe C, waktu tempuh menuju pusat kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran cukup singkat yakni 5-10 menit. Namun yang membedakan dari klaster lainnya adalah rata-rata pendapatan masyarakat penghuni klaster Tipe C yakni 4.000.001 – 7.500.00. Kemudian, klaster Tipe C merupakan jenis kawasan yang tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni.
6. Tipe D merupakan klaster dengan anggota paling sedikit, yakni 2 klaster. Hal yang paling membedakan Tipe D dengan tipe lainnya adalah tingkat pendidikan rata-rata masyarakat penghuni klaster D adalah SMA/SMK/MA. Selain itu, waktu tempuh menuju pusar kegiatan perdagangan, jasa, dan perkantoran selama 10-20 menit. Untuk menuju infratruktur transportasi yang tersedia, masyarakat membutuhkan waktu tempuh selama 10-20 menit.

5.2. Rekomendasi

Terdapat beberapa rekomendasi yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian ini, antara lain:

1. Wawancara dengan expert sebaiknya dilakukan tatap muka agar maksud dari pertanyaan lebih mudah tersampaikan dan dipahami oleh responden.
2. Melakukan penelitian pembanding mengenai tipologi kawasan permukiman di kawasan pinggiran kota lainnya di wilayah-wilayah perbatasan dengan DKI Jakarta.
3. Berdasarkan hasil penelitian, tipologi kawasan permukiman ini dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan dalam mengelola atau mengembangkan kawasan di wilayah studi.

DAFTAR PUSTAKA

Afriansyah, E. A. (2016). Penggunaan Software ATLAS.ti sebagai Alat Bantu Proses Analisis Data Kualitatif. *Jurnal "Mosharafa", Volume 5. Nomor 2, Mei 2016*, 53-63.

Alharkan, L. S. (2017). *Housing morphology, Gender, and Family Relationships in Jeddah, KSA (1940 – 2017).* ProQuest Dissertations Publishing.

Beesley, K. B., & Russwurm, L. H. (1981). The Rural-Urban Fringe: Canadian Perspective.

Blaang, C. D. (1986). *Perumahan dan Pemukiman: Sebagai Kebutuhan Pokok.* Yogyakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

Burton, E. (2002). Measuring Urban Compactness in UK Towns and Cities. *Environment and Planning B: Planning and Design, Volume: 29 issue: 2*, 219-250.

Carmona, M. (2003). *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design.* Architectural Press.

Cobbinah, P. B. (2015). Peri-urban morphology and indigenous livelihoods in Ghana. *Habitat international*, 120-129.

Dahal, K. R., Benner, S., & Lindquist, E. (2017). Urban Hypotheses And Spatiotemporal Characterization of Urban Growth In The Treasure Valley of Idaho, USA.

Hanief, F., & Dewi, S. P. (2014). Pengaruh Urban Sprawl Terhadap Perubahan Bentuk Kota Semarang ditinjau dari Perubahan Kondisi Fisik.

Hidajat, J. T., Sitorus, S., Rustiadi, E., & Machfud. (2013). Dinamika Pertumbuhan Dan Status Keberlanjutan Kawasan

Permukiman Di Pinggiran Kota Wilayah Metropolitan Jakarta.

Hogrewe, W., Joyce, S., & Perez, E. (1993). *The Unique Challenges of Improving Peri-urban Sanitation.* Water for Sanitation and Health Project.

Julianto, D., & Utari, P. A. (2019). Analisa Pengaruh Tingkat Pendidikan Terhadap Pendapatan Individu Di Sumatera Barat. *IKRAITH EKONOMIKA VOL 2 NO 2 BULAN JULI 2019*, 122-131.

Masitoh, L. (2003). *Pengaruh Keberadaan Perumahan Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Kecamatan Ciledug.* Semarang.

Morlok, E. (1991). *Pengantar Teknik dan Perencanaan Transportasi*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Nursyahbani, R., & Pigawati, B. (2015). Kajian Karakteristik Kawasan Pemukiman Kumuh Di Kampung Kota (Studi Kasus: Kampung Gandekan Semarang).

Pranata, H. (2018). Pengaruh Pendidikan, Upah, Usia, Dan Masa Kerja Terhadap Produktivitas Tenaga Kerja (Studi Kasus Padaunit Industri Rokok Cerutu Bobbin Kabupaten Jember).

Putri, M. A., Rahayu, M. J., & Putri, R. A. (2016). Bentuk Kenampakan Fisik (Morfologi) Kawasan Permukiman Di Wilayah Pinggiran Selatan Kota Surakarta.

Sastra, S., & Marlina, E. (2006). *Perencanaan & Pengembangan Perumahan.* Yogyakarta: ANDI.

Soussan, J. (1981). The Urban Fringe in the Third Word. *Working Paper 316, School of Geography, University of Leeds*.

Subroto, T. Y. (1997). Pola Perubahan Spasial Daerah Pinggiran Kota (Urban Fringe).

Suryono, P. (2010). Kesesuaian Tingkat Pendidikan Dan Jenis Pekerjaan Pekerja Di Pulau Jawa: Analisis Data Sakernas Tahun 2010.

Tilaar, S., Rogi, O. H., & Tinangon, A. J. (2012). Kajian Tipomorfologi Kawasan Permukiman Terencana Di Kota Manado.

Tyas, W. I., Danial, D. M., & Izjrail, A. B. (2013). Kajian Bentuk Dan Tatanan Massa Di Kawasan Bangunan Ci-Walk (Cihampelas Walk). *Jurnal Rekakarsa Vol 1, No 2* .

Utami, T. B., & Susetyo, B. (2016). Typology of Accessibility Between Planned and Unplanned Settlement.

Wadhva, K. (1983). *Urban Fringe Land Markets: An Economic Analysis.* New Delhi: Naurang Rai Concept Publishing Company.

Warsono, A. (2006). *Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota Pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman.* Semarang.

Wesnawa, I. G. (2015). *Geografi Permukiman.* Yogyakarta: Graha Ilmu.

Xiao, Y. (2012). *Urban Morphology and Housing Market.*

Yunus, H. S. (2001). *Struktur Tata Ruang Kota.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Yunus, H. S. (2008). *Dinamika Wilayah Peri-urban: Determinan Masa Depan Kota.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Zahnd, M. (2008). *Model Baru Perancangan Kota Yang Kontekstual*. Yogyakarta: Kanisius.

LAMPIRAN

Lampiran A: Desain Survey

Sasaran	Indikator	Variabel	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data	Teknik Analisis Data	Output
Merumuskan faktor-faktor yang menjadi dasar pembentukan tipologi permukiman	Karakteristik fisik perumahan	Kondisi fisik bangunan dan jalan permukiman	Kondisi lapangan	- Observasi - Survei sekunder	*Content Analysis*	Faktor-faktor pembentuk tipologi permukiman di Kota Tangerang Selatan
	Atribut lokasi	Jarak dengan pusat kegiatan	Rensponden, kondisi lapangan, google maps	- Kuesioner - Survei sekunder		
	Infrastruktur jalan dan jalur akses transportasi	Ketersediaan infrastruktur transportasi				
	Karakteristik sosial dan ekonomi penduduk	Pendapatan	Responden	Kuesioner		
		Tingkat pendidikan				
		Jenis pekerjaan				
		Komposisi				

		suku/ras				
		Kepadatan penduduk	Responden, kondisi lapangan	- Kuesioner - Observasi		
Merumuskan tipologi permukiman	Morfologi permukiman	Penggunaan lahan	RTRW Kota Tangerang Selatan	Survei sekunder	Deskriptif kualitatif dan *Hierarchical Cluster Analysis*	Tipologi permukiman di Kota Tangerang Selatan
		Pola jaringan jalan	RTRW Kota Tangerang Selatan	- Observasi -Survei sekunder		
		Kepadatan bangunan	Kondisi lapangan, RTRW Kota Tangerang Selatan			
		Pola bangunan	Kondisi lapangan, google earth			
	Tipologi permukiman	Jenis kawasan	Responden, kondisi lapangan	- Kuesioner - Survei sekunder		

	Input dari hasil sasaran 1					

Sumber: Penulis, 2019

Lampiran B: Pertanyaan Wawancara

No	ASPEK	PENDAPAT DAN ALASAN
1.	**Karakteristik fisik perumahan**	
a.	**Koefisien lantai bangunan** Apakah rata-rata koefisien lantai bangunan (KLB) dalam satu klaster perumahan dapat mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
b.	**Keseragaman bentuk bangunan** Apakah rata-rata keseragaman bentuk rumah dalam satu klaster perumahan dapat mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
c.	**Tingkat kepadatan bangunan** Apakah tikngkat kepadatan bangunan	

	dalam satu klaster perumahan dapat mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
d.	**Karakteristik jalan** Apakah karakteristik pola jaringan jalan mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
2.	**Atribut lokasi**	
a.	**Jarak dengan pusat kegiatan** Apakah jarak dengan pusat kegiatan (CBD, pasar, pusat perbelanjaan) mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
b.	**Kawasan terencana dan tidak terencana** Apakah campur tangan developer akan	

	mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
3.	**Infrastruktur jalan dan jalur akses transportasi**	
a.	**Jarak dengan infrastrutur transportasi** Apakah jarak kawasan permukiman dengan fasilitas transportasi (stasiun, halte jalan tol) mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
4.	**Karakteristik sosial dan ekonomi penduduk**	
a.	**Pendapatan** Apakah rata-rata jumlah pendapatan per bulan penduduk mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren	

	dan Ciputat Timur?	
b.	**Tingkat pendidikan** Apakah rata-rata jenjang pendidikan terakhir yang ditempuh penduduk mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
c.	**Jenis pekerjaan** Apakah jenis pekerjaan yang dilakukan penduduk mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
d.	**Kepadatan penduduk** Apakah perbandingan jumlah penduduk dengan luas lahan permukiman mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	

e.	**Komposisi suku/ras** Apakah kesamaan/keragaman budaya yang dimiliki oleh penduduk yang mempengaruhi perbedaan tipologi karakteristik perumahan di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	
5.	**Opini Tambahan (jika ada)**	
a.	Apakah Bapak/Ibu memiliki opini tambahan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan tipologi antar klaster permukiman di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur?	

Sumber: Penulis, 2019

Lampiran C: Transkrip Wawancara

Nama Responden : Yulia Rahmawati (R1)
Instansi : Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan
Nama Pewawancara : Diandra Artianti (X)
Lokasi Wawancara : Kantor Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan
Durasi Wawancara : 21 menit 27 detik
Tanggal Wawancara : 9 Maret 2020

X: Menurut ibu apakah karakteristik perumahan itu mempengaruhi berbagai macam tipolgi bentuk-bentuk perumahan di pinggir kota Jakarta? Misalnya jumlah lantai bangunannya, bentuk rumahnya, tingkat kepadatan bangunannya. Itu berpengaruh ngga bu sama karakteristik dan bentuk perumahan di wilayah ini?

R1: Jadi kalau misalnya wilayah studi mbaknya di Bintaro sama di CipTim itu kan rata-rata perumahan yang dibangun di situ dikembangkan oleh pengembang perumahan. Nah itu mereka biasanya menghikuti pasar. Misalnya di Bintaro itu yang laku sekarang itu adalah rumah-rumah komplek gitu ya yang town house yang dengan tanah 60 m2 itu bisa dibangun dua atau tiga lantai seperti itu kan. Nah kalau untuk Bintaro itu mereka diuntungkan dengan KLBnya KLB kawasan. Biasanya untuk perumahan landed di Tangsel KLBnya rata-rata 1,2. Dengan KLB 1,2 kan hanya 2 lantai. Tapi untuk perumahan klaster besar itu mereka dapet 3 lantai. Jadi town house yang tiga lantai. Tapi kalau misalnya desainnya ngga yak arena dari pengembang itu biasanya mereka mengikuti pasar model rumahnya sekaran lagi musim sepeti apa. Rumah dengan desain minimalis, yang kompleks, sekarang kan lagi musim yang seperti itu kemudian mereka akan membuat yang seperti itu. Kalau kami dari pemda kan hanya mengatur tentang pemanfaatan ruangnya kemudian siteplannya, kalau untuk desain rumahnya kita

tidak mengatur harus seperti apa. Kita hanya menetapkan aturan misalnya kavling minimal 60 m, kemudian bangunan minimal 36 m2. Untuk desain kita tidak mengarahkan

X: Tapi apakah ibu setuju untuk yang KLB tadi berbeda banyak di beberapa kawasan, misalnya di Ciputat Timur yang tidak dikembangkan oleh developer atau di Pondok Aren kan ada juga bagian-bagian yang tidak berkomplek itu, menurut ibu berpengaruh ngga untuk keragaman tipologi permukimannya?

R1: Biasanya sih kalau perumahan non formal yang di luar perumahanpun sekarang mereka pembangunannya mengikuti rumah yang menengah keatas ya tapi di perkampungan biasanya desainnya mereka mengikuti perumahan formal dan kalau misalnya perumahan yang di kampung banget ya tidak terlalu memikirkan desainnya seperti apa

X: Kemudian untuk karakteristik jalan itu misalnya lebar jalan, perkerasan jalan apakah aspal atau konblok itu berpengaruh ngga bu terhadap perbedaan antara klaster permukiman A dan B itu dia mempengaruhi ngga?

R1: Kalau dengan pengembang yang sama mereka biasanya bikinnya sama tipikal desainnya. Kalau di aturan kita untuk perumahan klaster itu minimal ROW jalannya 6 meter, berarti mereka akan mengikut ke aturan itu. Sementara untuk perumahan non formal di perkampungan itu jalannya variasi. Mereka jalannya ada yang paving, ada yang beton, mengikut ke jalan lingkungannya yang eksisting itu seperti apa ada juga yang dengan hotmix. Jadi setiap wilayah itu beda sih mbak ngga bisa dibilang seperti ini itu, ngga ada karakteristik khusus yang menunjukan suatu daerah. Yang ada ya dengan pengembang yang sama biasanya desain mereka sama, kalau dengan perkampungan atau perumahan non formal ya mengikut yang eksistingnya. Kalau dulunya aspal yanakan aspal terus untuk pemeliharaan dan lainnya begitu juga dengan paving dan beton

X: Kemudian kalau untuk atribut lokasi, jarak klaster A ke stasiun dan jarak B ke stasiun, perbedaan jarak dekat atau jauhnya masing-masing klaster ke stasiun itu apakah berpengaruh terhadap ciri-ciri perumahan?

R1: Kayaknya ngga sih. Maksud saya ngga pengaruh untuk ciri rumahnya sih ngga, tapi mungkin mempengaruhi

X: Karakteristik ini dari fisik dan sosial juga bu, jadi orang-orangnya, darip pendapatan, tingkat pendidikan, apakah

R1: Kita belum ada kajian kesana. Tapi yang pasti sekarang perumahan-perumakan di Tangsel promosi pemasarannya kalo mbak liat tuh bagian dari transportasi massal ini menjadi jualan. Misalnya 5 menit dari stasiun A, atau 10 menit dari stasiun mana, atau 15 menit ke pintu tol ada kan ya promosi perumahan seperti itu. Jadi memang yang seperti itu lebih kepada pemasaran bukan kepada tipikalnya. Karena Tangsel ini 80% lahannya adalah lahan hunian gitu ya. Kita kan memang kota hunian ya. Kalo sekarang yang sudah terokupasi sekitar 78% oleh perumahan. Jadi itu hanya nilai lebih kalau menurut saya tidak mempengaruhi desain rumah atau apartemen. Contohnya apartemen yang dekat dengan stasiun itu pemasarannya akan lebih cepat daripada apartemen yang jauh dari sarana angkutan. Terus sekarang juga pengembang perumahan juga jualannya seperti itu. Kaya yang di rawa buntu ada apartemen itu tipikalnya adalah apartemen pekerja, mereka banyak menyediakan tipe studio karena yang disasar adalah pekerja-pekerja muda yang ke Jakarta yang gajinya belum terlalu tinggi yang akan memanfaatkan transportasi massal seperti kereta api gitu kan. Nah lebih kepada pemasaran tapi tidak karakteristik yang lebih dekat dengan stasiun rumahnya lebih sederhana, ngga karena kan ya bervariasi adanya, seperti di Bintaro lah kawasan Bintaro kan lengkap tuh ada perumahan menengah, ada perumahan mewah, ada juga apartemen kelas pekerja ya menengah sedang lah ya kalo dibilang mengengah

kebawah juga gitu kan. Tapi yang untuk pekerja-pekerja baru yang memang gajinya belum ini lah seperti itu.

X: Kalau untuk pendapatan masyatakat di satu klaster itu berpengaruh ngga bu? Apakah rumahnya lebih besar atau lebih kecil itu berpengaruh ngga bu?

R1: Sekarang itu di Tangsel ya, orang banyak beli apartemen sama rumah itu tidak hanya untuk ditinggali tapi juga untuk investasi. Makanya kalau pergi ke perumahan-perumahan baru itu banyak yang sudah laku semua tapi setelah itu ada papannya dikontrakkan atau dijual lagi gitu kan. Lebih kepada investasi. Nah kalau satu klaster itu biadsanya sudah.. kalau satu klaster kecil misalnya yang rumahnya 20-50 rumah biasnaya itu tipikal tuh sama, kalau menengan, menengan semua, kalau mewah, mewah semua. Tapi kalau misalnya perumahan kawasan-kawasan besar kaya bintaro, alam sutera, BSD, itu mereka sudah punya klaster sendiri yang rumah mewah sebelah sini, yang rumah menengah sebelah mana, gitu biasanya seperti itu. Jadi satu klaster itu tergantung pengembangnya. Ada yang semua tipe ada disana, ada yang sudah mereka bagi kelasnya oleh pengembang. Jadi tergantung pengembangnya ya mbak karena pengembang di Kota Tangsel memang sangat banyak ya, jadi perkembangan kotanya khususnya untuk hunian itu didomonasi oleh pengembang buka oleh sektor informal atau oleh perumahan sendiri gitu

X: Jadi sebenernya kaya pengembangnya udah tau pasarnya mereka yang kelas mana gitu?

R1: Iya

X: Kemudian untuk tingkat pendidikan bu, itu berpengaruh ngga sama masyarakat? Misalnya yang pendidikannya lebih tinggi itu akan tinggal di klaster yang seperti apa atau masyarakat yang mungkin tingat pendidikannya SD, SMP itu akan tinggal di tipe

perumahan atau permukiman yang seperti apa itu, berpengarug ngga bu tingkat pendidikan?

R1: saya ngga berani bilang karena kami ngga punya datanya ya. Kalau saya lihat sih bukan.. pengklasteran rumah itu bukan pendidikan atau pekerjaan, tapi lebih kepada tingkat ekonomi, lebih kepada penghasilannya gitu. Misalnya pendidikannya nggak tinggi tapi penghasilannya besar gitu ya. Kaya di Tangsel kan banyak chinese yang pengusaha misalnya gitu ya, yang punya bisnis sendiri itu kan tidak berpengaruh tingkat pendidikan lebih kepada tingkat ekonomi gitu. Jadi pengklasteran itu lebih kepada tingkat ekonomi. Kalau misalnya kelas pekerja menengah atau PNS misalnya ya rumahnya yang lebih sederhana klaster. Kalau untuk yang pegawai BUMD gitu atau pengusaha gitu ya atau yang punya usaha sendiri mungkin tinggalnya di rumah yang mewah gitu di BSD. Jadi lebih kepada apa ya, tingkat ekonomi sih. Kalo tingkat pendidikan saya ngga yakin berpengaruh.

X: Kemudian kalau kepadatan penduduk bu jadi misalnya dalam satu klaster itu yang penduduknya banyak cuma klaster yang lebih kecil apakah berbeda dengan perumahan yang penduduknya lebih sedikit tapi klasternya lebih besar, pengaruh ngga?

R1: Yang sekarang ini kan kecenderungannya di Tangsel itu pengembang itu karena katanya sih pasar propertinya kurang bergairah gitu ya. Yang laku itu perumahan yang tipikal tanahnya kecil gitu ya. Yang cuma 60m2 semuanya banyak sekarang pengembang-pengembang itu yang merevisi siteplannya yang tadi misalnya tanahnya 72 atau tanahnya 112 misalnya tadinya, dikecilin tuh sama mereka jadi ada 4-5 rumah bisa jadi 7-8 rumah dibikinnya dengan tanah aturan kami minimal itu 60m2. Jadi mereka merevisi seperti itu. Jadi rumah-rumah minimalis, sekarang rumah-rumah dengan luas tanah 60m2 itu di Tangsel harganya udah 800-900an juta harganya gitu. Jadi tu yang lebih diminati kayaknya sekarang gitu,

tipe perumahan kecil. Beberapa sih masih ada kaya BSD, Bintaro, atau Alam Sutera mengembangkan perumahan klaster besar gitu ya, itu dalam satu klaster isinya cuma berapa unit dengan kepadatan rendah tapi dengan harga yang tinggi sekali itu udah 2-3 milyaran harganya untuk satu rumah. Otomatis terkalster sendiri lah gitu dari kelas pendapatannya gitu kan terus kemudian kepadatannya juga pasti akan lebih rendah perumahan yang mewah itu dibanding dengan klaster sederhana

X: Itu kenapa mereka mengecilkan unitnya?

R1: Itu pasar, untuk mengikuti pasar. Kalo perumahan-perumahan besat itu kan kelasnya yang mereka sasar jadi lebih kecil ya, kalo untuk perumahan mewah karena harganya yang tinggi. Sementara kalau perumahan-perumahan dengan harga 800-1 milyar itu masih terjangkau oleh keluarga-keluarga muda, jadi mereka kecilin lah tanahnya. Karena kan yang mahal di Tangsel itu kan tanahnya, jadi mereka kecilin lah itu jadi 60-60 gitu, nanti bangunannya bertingkat 2 misalnya bangunannya bisa dimaksimalin jadi 52 ddengan 3 kamar tidur misalnya 2 kamar untuk yang inti, 1 kamar untuk pembantu biasanya kan seperti itu ya. Jadi yang lebih cenderung sekarang itu pasarnya untuk perumahan landed adalah rumah-rumah tipikal tanahnya yang minimal gitu ya 60m2

X: Kalo untuk misalnya di Pondok Aren sama Ciputat Timur itu kan dia lebih deket ke Jakarta bu dibandi BSD gitu misalnya. Nah itu ngaruh ngga sih bu, apakah yang di Pondok Aren dan Ciputat Timur itu rata-rata rumahnya lebih kecil daripada yang lebih jauh daripada Jakarta itu apa ngga juga bu?

R1: Itu dia kalau saya ngga juga, karena memang kaya Bintaro misalnya, mereka mengembangkan perumahan itu dari perumahan mewah sampai perumahan sederhana ada. Terus kemudian yang di CipTim itu rata-rata kan klaster-klaster kecil ya, karena ngga ada pengembang besar kalau di Ciputat Timur, jadi perumahan yang

luasannya Cuma 5000-6000m2 mereka dari awal sudah menyasar, kalau yang disasar rata-rata kelas menengah ya kavlingnya 60-72m2, terus kemudian harganya masih di bawah 1 M. tapi terus ada juga klaster yang tanahnya udah 100an gitu ya harganya 1,5 M seperti itu. Biasanya kalau klaster-klaster yang kecil-kecil itu yang 5000 keatas, 5000-8000m2 gitu itu dibawah 1 hektar lah ya, 5000-1 hektar itu kelasnya seragam gitu. Jadi dari awal mereka sudah melihat pasar nih pengembang perumahan itu. Dia mau bikin yang pasar mana nih yang mereka sasar. Biasanya kalau klaster-klaster kecil harganya seragam 800-1,1 M, kemudian 1-1,5 M. Tapi kalau pengembang besar kaya Bintaro gitu mereka punya semua

X: Berarti sebenernya ngga ngaruh kalaupun Pondok Aren sama Ciputat Timur lebih dekat sama Jakarta tapi harga tanahnya satu Tangerang Selatan emang udah mahal ya

R1: Iya yang kita liat sekarang yang paling mahal itu harga tanah sekarang di Alam Sutera yang paling tinggi harganya. Kalo CBDnya itu di Alam Sutera udah sampe berapa sekitar 25-40 jutaan di CBDnya Alam Sutera itu. Kalau yang di BSD sini udah 25-30an untuk yang CBDnya. Bintaro ya juga segitu. Jadi kelasnya bukan yang di pinggiran Jakarta terus lebih mahal, tapi udah satu tangsel itu sudah terklaster sendiri. Di kawasan ini rata-rata udah sama kalau diliat kan Alam Sutera tidak di pinggiran Jakarta berbatasannya dengan Tangerang Kota gitu kan, tapi disana harganya paling tinggi sekarang

X: Berarti tergantung bagus atau ngganya developer mengembangkan kawasan itu ya bu

R1: Iya. Karena untuk kawasan-kawasan besar itu sebenrnya yang dibeli kan kawasannya bukan rumahnya saja ya. Dekat dengan mall mana, terus kemudian fasilitasnya, jalan, apa-apa lengkap gitu kan. Sekolah misalnya juga, atau rumah sakit yang dijual sekitar sana kan gitu. Sekarang itu memang yang tinggi harga tanah itu di Alam

Sutera kalau menurut data pengembang untuk CBDnya. Kalau Bintaro sama BSD sama lah

X: Terus kalau untuk komposisi suku dan ras bu, misalnya jadi dalam satu klaster itu orangnya misalnya orangnya orang jawa semua apakah akan pengaruh?

R1: Oh ngga sih itu

X: Itu aja bu untuk sekarang pertanyaan-pertanyaannya, makasih banyak, nanti kalau saya butuh lagi saya bisa kesini lagi ya bu?

R1: Iya bikin janji aja sama mas Faisal atau sama saya juga bisa

Nama Responden : Soni H.
Jabatan dan Instansi : Dosen PWK Universitas Tarumanegara (R2)
Nama Pewawancara : Diandra Artianti (X)
Lokasi Wawancara : Zoom
Durasi Wawancara : 23 menit 23 detik
Tanggal Wawancara : 23 Juni 2020

X: Selamat pagi pak, perkenalkan nama saya Diandra. Mungkin saya mau menjelaskan lagi mengenai penelitian saya. Disini saya ingin mencari tipologi karakteristik perumahan-perumahan yang ada di Kecamatan Pondok Aren dan Ciputat Timur. Faktor-faktor tersebut bisa dari segi fisik maupun sosial gitu pak. Menurut bapak bagaimana.. apakah yang mempengaruhi perbedaan karakteristik tersebut?

R2: Sebenarnya karakter yang di urban fringe atau kita bisa sebut sebagai suburbnya jakarta itu kan tidak tunggal juga gitu. Makanya saya tadi tanya kecamatannya apa gitu. Kalau kecamatan di Tangsel itu punya 2 karakter, yang satu adalah pengembangan skala besar seperti BSD, kemudian Bintaro Jaya gitu ya

X: Iya pak

R2: Itu berbeda dengan yang di kecamatan apa, Ciputat dan Pondok Aren yang cenderung skalanya lebih kecil-kecil gitu, dan yang kita sebut bisa kalau istilah dagangnya disebut sebagai perumahan skala kecil kan karena dia biasanya ngga lebih dari 5 ha lah, dibawah 5 ha. Itu 2 karakter yang sebenarnya secara fundamental berbeda gitu. Jadi kalau yang perumahan atau permukiman berskala besar atau large scale residential development atau sering disebut new town itu agak teratur dan terencara dari awal gitu. Jadi dia eee.. apa, masterplannya, dan mereka membuka eee.. karena pendekatannya adalah new development jadi mereka infrastrukturnya menyediakan sendiri semua gitu. Jadi BSD, Bintaro Jaya, sekali lagi, itu mungkin

relative sudah terkoneksi dengan rencana infrastruktur besar segala seperti jalan tol, exit entry, kemudian kereta api, stasiunnya, sekali lagi. Ya itu yang satu karakternya ya

X: Iya Pak

R2: Karakter kedua dari Ciputat dan kecamatan mana satu lagi?

X: Ciputat Timur sama Pondok Aren

R2: Pondok Aren itu biasanya kecil-kecil setau saya disana. Dan kelasnya juga menengan kebawah, yah, jadi itu sangat eee…

X: Eee…

R2: Kamu menemukan sesuatu yang baru di sana?

X: Jadi di Pondok Aren itu yang saya kenapa angkat Pondok Aren juga itu karena jadi kan sebenernya Bintaro Jaya itu adanya di Pondok Aren, nah makanya, jadi, sedangkan kawasan Bintaro itu ngga satu.. nggak satu nyambung semua gitu pak. Jadi ada yang sedikit kawasan perkampungan-perkampungan itu di tengah kawasan Bintaro Jaya. Makanya itu ketimpangan eee.. apa namanya, perbedaan karakternya itu yang..

R2: Iya kalau yang.. Jadi Pondok Arennya Pondok Aren yang deket Bintaro Jaya atau Bintaro Jaya Wilayah studi kamu sebenernya?

X: Bintaro itu termasuk ke Kecamatan Pondok Arennya pak

R2: Ngga, maksud saya dalam studinya, kalau Ciputat kan yang tadi saya sebutkan kecil-kecil ya rumahnya. Tapi yang di Pondok Aren apakah kamu juga menemukan itu Bintaro sebagai objek studi kamu jadi ada dua karakter yang beda gitu misalnya

X: Iya, iya pak

R2: Jadi ya kalau memang bisa itu menarik juga yang Bintaro Jaya masuk Kecamatan Pondok Aren dengan Ciputat gitu. Nah kalau yang Ciputat biasanya mereka sangat terbatas sekali dan kecil-kecil,

infrastrukturnya juga nggak bertambah, segala gitu ya. Akhirnya kemudian yang disebut sebagai urban sprawl itu semakin banyak di daerah sana karena skalanya kan kecil kecil kecil gitu kan, mereka membentuk klaster sendiri, biasanya tanpa fasilitas. Fasilitasnya ngikut yang sudah ada gitu, dan akhirnya kalo kita lihat secara tipologinya juga tergantung mereka bisa membebaskan tanas seberapa banyak gitu kan, dikihat dari rencana besarnya. Kalau model Bintaro kemudian BSD itu memang kemudian disebutkan oleh Diandra di tengah mungkin masih ada yang belum bebas tapi itu biasanya menunggu waktu itu ya, lama-lama nanti akan dibebaskan atau nggak gitu. Tapi ada juga yang sampe sekarang nggak dibebasin. Struktur besarnya, developer yang skala besar, permukiman skala besar, cenderung kemudian mereka menata ulang eee… apa, struktur ruangnya gitu. Jadi dua tipologi yang memang beda tapi ada semua. Kalau yang model pengembangan skala besar itu ya mereka kalau pemerintah nggak bisa menyediakan infrastruktur ya mereka siapkan sendiri gitu. Ya termasuk Bintaro maksa agar bisa akses ke jalan tol baru agar bisa masuk kesana gitu ya, sehingga sekarang naik harganya disana gitu. BSD juga sama gitu, memaksa kemudian apa.. tolnya masuk kesana dan kemudian sekarang jalur kereta apinya double track gitu ya. Itu udah bikin mereka sangat enak sekali gitu ya. Nah yang Ciputat, itu cenderung kecil kecil itu. Jadi kalau secara tipologi sudah pasti total beda. Sebenernya eee.. ini yang jadi pertanyaan besarnya git kan. Kalo kita tipologinya model developer besar seperti BSD, Bintaro Jaya, problemnya adalah developer kecilnya abis semua gitu. Eee.. tapi kalau nggak, ruang kotanya jadi berantakan sekali sekarang kalau kamu liat ke Ciputat itu struktur ruangnya berantakan sekali, jalan.. jadi dia ngomong kota tapi sebetulnya struktur ruangnya masih sangat rural sekali gitu. Jalan utama.. kan kalai kota kan paling basic kita ngeliat kota sebenernya kan struktur jalan utamanya jelas, ada jalan pertama, jalan kedua, jalan ketiga. Jadi kalau jalan utama macet kita bisa lewat jalan kedua, jalan ketiga gitu kan. Sturktur ruang

untuk yang lebih ke non rural, itu biasanya acak gitu loh. Nggak jelas jalan ini nyambung kemana, segala. Itu yang kamu temukan kalau ke Ciputat gitu ya. Kemudian tadi, preferensi dari pembeli kalau menurut saya semua masuknya ke Bintaro sama BSD gitu. Tapi problemnya harganya ngga bisa gitu

X: Iya pak hehe

R2: Kalau normalnya saya maunya tinggal di BSD, Bintaro, karena kan kualitas ruangnya lebih baik gitu ya.

X: Iya..

R2: Desainya lebih baik, fasilitasnya ada, keamanan ada, kenyamanan ada. Tapi yang nggak bisa adalah harganya gitu. Karena riset di kami, di Untar, harga dalam eee… 10.. 20 tahun kedepan naiknya sangat cepat kali lipatnya udah sangat berlipat-lipat. Sehingga yang kami temukan sebenarnya kalau dulu kan selalu mangatakan kelas bawah ngga bisa ya beli rumah di kota baru gitu ya, di pinggiran kota

X: Iya..

R2: Sekarang kelas menengah, kamu udah nggak bisa beli rumah disana kalau ngga dibantu oleh yayasan karena harganya udah nggak masuk akal, nah itu. Makanya itu yang terjadi. Tapi dalam 5 tahun terakhir sebenarnya menarik ketika apa.. itu salah satu riset yang kami lakukan juga adalah membuka pemerintah Indonesia membuka atau ada liberalisasi ekonomi. Jadi investor asing boleh masuk investasi langsung di kawasan-kawasan yang sudah terencana itu. Jadi kalau kamu lihat.. saya nggak tau di Bintaro ada atau nggak, tapi kalau di BSD mulai muncul investor dari cina, dari jepang itu membeli.. kerja sama dengan developer BSD kemudian membangun rumah susun karena teknologi mereka lebih bagus, jadi harganya bisa lebih murah gitu. Dan mulai itu menarik kelas menengah untuk tinggal disana. Tetapi kaya misalnya developer jepang atau cina juga

nggak bodoh cuma jual rumah saja, dari situ kemudian mereka masuk dengan shopping mall misalnya AEON gitu, itu satu paket yang kita sebut sebagai global capital mulai masuk ke pinggiran Kota Jakarta gitu. Jadi mereka ngerti kalo kelas menengah banyak itu pasar terbesar untuk produk mereka gitu. Itu yang menurut saya dalam 5 tahun terakhir ini tidak di eee… apa.. tidak bisa diimbangi oleh developer lokal walaupun sekelas seperti sinarmas atau Bintaro gitu. Karena eee.. apa.. tradisi dari developer besar itu masih cuma jual rumah bukan membentuk kota membentuk ekonomi lainnya gitu. Ini yang saya.. kami temukan dari tim riset tentang Tangerang dan Tangerang Selatan gitu. Jadi eee… developer besar cenderung sekarang adalah bekerja sama karena mereka sudah menguasai tanah besar, sudah membebaskan tanah besar. Karena kelas menengah, kelas bawah nggak bisa beli, maka muncul lah developer kecil-kecil di sekitar eee.. apa.. kota baru itu gitu loh. Sehingga muncul yang kita sebut sprawling.. new sprawling di pinggiran kota gitu. Yang klaster cuma 5 ha, 2 ha, 5000 m2, 10 rumah, 20 rumah gitu. Nah kira-kira gambaran umumnya seperti itu yang terjadi di Jakarta sekarang ini igut.

X: Nah berarti bapak setuju juga ya kaya misalnya, beda-beda perumahan itu tuh juga dipengaruhi sama pekerjaan, pendapatan, karena orang-orang itu yang pendapatannya masih menengah kebawah dia akan mungkin kalau misalnya diantara Ciputat Timur sama Pondok Aren, mereka akan lebih ke Ciputat Timur yang klasternya lebih kecil-kecil, harga rumahnya lebih murah gitu ya pak?

R2: Eee.. ini debat besar kan ya. Jadi di kalangan para eee.. apa.. ahli dalam bidang perumahan di Indonesia juga lagi terjadi debat besar. Ada kamu mungkin pernah mendengar Dr. Jehan Syah Siregar dari ITB itu mereka dengan tradisi Asia Timur selalu mengatakan kita tuh nggak mesti harus beli rumah dulu gitu. Pada sampai masa umur tertentu lebih baik kamu sewa rumah, tetapi sewa rumah di dekat

eee.. kota gitu. Sehingga tabungan kita bisa lebih banyak. Tapi konsekuensi dari pilihan ini adalah pemerintah harus menyiapkan rumah sewa yang layak gitu, jadi bukan rumah sewa yang asal-asal gitu. Karena kecenderungan sekarang, rumah sewa itu disediakan hanya untuk kelas menengah, eh, kelas paling bawah yang seperti rusun. Akibatnya kelas menengahnya nggak mau masuk karena kamu tinggal dengan.. di.. di.. apa.. perumahan yang rumah susun tapi sebenarnya kampong susun gitu. Kualitasnya sangat tidak baik gitu. Ya sementara kenaikan dari jumlah kelas menengah itu semakin banyak gitu. Dan itu perdebatannya adalah pemerintah sebaiknya buat eee.. apa.. bikin rumah-rumah susun yang disiapkan untuk kelas menengah kebawahnya gitu. Kubu yang lain mengatakan rumah.. punya rumah tuh hak dasar, hak asasi dari semua manusia. Jadi pemerintah wajib membantu menyediakan semua orang itu beli rumah, punya rumah gitu. Akibatnya pemerintah mengeluarkan program-program KPR subsidi, tapi konsekuensi dari kebijakan yang kedua adalah eee.. apa.. rumah yang dibangun untuk kelas menengah bawah itu dengan standar harga tertentu karena pemerintah sanggupnya membiayai seperti itu. Akibatnya selalu dia mendapatkan tanah yang jauh dari kota gitu. Nah itu kondisi ini sampe sekarang masih belum.. terutama yang kebijakan kedua itu di lobi oleh real estate, developer yang menangani perumahan sederhana karena mereka mendapat uang subsidi dari pemerintah itu untuk bisa menjual rumah gitu. Ini 2 kubu yang beda gitu. Kalau saya pribadi, Untar sebenarnya kita mau titik tengah. Jadi kita membedakan kebijakan perumahan untuk di kota-kota besar metropolitan, Jakarta, Jabodetabek, kemudian Surabaya, itu model seperti itu gitu. Model yang pemerintah harus aktif menyediakan, terutama sekarang dengan cepatnya pembangunan infrastruktur LRT, MRT, dan macem-macem. Titik-titiknya itu sebenarnya harus diambil untuk pemerintah gitu. Sisi lain bank, plan banking pemerintah kalau titik-titik itu dikuasai, nggak dijual, itu model kaya Singapura. Harganya bisa dijaga tapi asetnya tetap dipegang oleh

pemeirintah. Tapi ini nggak bisa gitu loh. Yang kedua adalah untuk non-kota metropolitan ya pakai KPR subsidi karena tanah masih mungkin gitu. Masih bisa dalam harga tertentu. Jadi ada 3 kelompok lah yang eee.. terus berdiskusi berdebat untuk mendapatnya policy apa yang baik di perumahan di Indonesia, kira-kita itu.

X: Iya pak. Eee.. nah menurut bapak Bintaro sama misalnya Ciputat Timur itu.. maaf, Pondok Aren dan Ciputat Timur itu eee.. ini nggak, memang orang-orang yang bekerja di Jakarta memilih disana itu karena akses ke Jakartanya itu mudah gitu

R2: Iya lah. Basic paling utama kalau kamu beli rumah, kita beli rumah kan pertama adalah preferensi satu adalah lokasi kan. Lokasi yang apa.. eee.. dekat dengan tempat bekerja kita gitu. Itu adalah satu hal yang wajar. Tetapi kemudian pilihan kedua kemudian harganya berapa gitu. Pilihan ketiga biasanya lebih.. preferensi kultural. Jadi orang yang tinggal di Ciputat ya dengan orang yang tinggal di eee.. apa.. Bintaro, sedikit berbeda gitu kulturalnya gitu. Mungkin yang di daerah Ciputat karena ada IAIN segala gitu ya, itu punya preferensi yang berbeda dengan.. dengan yang di Bintaro yang lebih sekuler orangnya senang dengan kehidupan urban life. Kan ini dua hal yang berbeda gitu. Dan dalam teori perumahan selalu wajar kan orang memilih tinggal di tempat yang dia merasa aman gitu, satu suku, satu kelompok tertentu, satu etnis, apa gitu ya itu kan selalu.. karena itu teman gitu loh. Apalagi mungkin karakter yang di Ciputat mungkin cenderung ayah saja yang bekerja gitu, sehingga ibu-ibu itu harus punya kelompok tertentu. Tapi kalau Bintaro kemungkinannya adalah dua-duanya kerja gitu loh, sehingga tidak perlu itu. Ini kan eee.. apa.. preferensi dari.. dari calon konsumen dari rumah gitu loh, selalu seperti itu gitu ya. Semakin banyak pengajian di Ciputat segala itu semakin menarik orang untuk disana gitu. Kadi di Bintaro, di.. di itu adalah semakin banyak tempat nongkrong semakin menyenangkan bagi mereka. Itu yang ketiga kemudian sekolah anak gitu kan mikirnya, sekolah anaknya dimana sehaga gitu. Nah ini

yang.. walaupun sebenernya kalau kita baca di cina semakin ditinggalkan karena eee.. menikah muda nggak apa-apa tapi kemudian mereka menunda punya anaknya gitu biasanya. Jadi mereka tinggal di tengah kota tuh masih pasangan cuma berdua, suami istri kerja, sapai titik tertentu mereka punya tabungan baru kemudian mereka memutuskan punya anak dan kemudian punya rumah pribadi gitu. Di kita hal-hal itu tuh belum banyak diomongkan gitu. Jadi kalau kamu menikah kemudian ditanya rumahnya dimana, kalau di luar udah nggak ditanyain, “kan kita baru menikah gimana kita mau beli rumah” hehe

X: Hehehe. Berarti walau dia.. maksudnya kan sebenarnya Ciputat tibur udah eee.. masyarakatnya udah ke kota-kotaan kan karena dia deket sama Jakarta, tapi masih itu ya pak, masih apa namanya.. peduli sama kelompok-kelompok suku, kelompok-kelompok ras, dan agama gitu masih ya pak?

R2: Eee.. harus di.. harus di itu loh.. semakin kotanya besar, kita tuh semakin lari ke roots kita gitu. Karena semakin kita di kota besar, ada kecenderungan kita itu merasa teraleniasi, orang tidak merasa nyaman karena orangnya terlalu banyak tapi kita merasa sendirian gitu. Kamu naik MRT tuh orangnya banyak tapi kamu nggak ada yang kenal. Itu kan sebenarnya kritik terhadap kota besar seperti itu gitu. Hubungan antar tetangga menjadi.. menjadi turun gitu ya. Kalau dua-duanya bekerja relative tidak terlalu masalah bahkan kamu cenderung cari rumah.. perumahan yang nggak terlibat dengan banyak arisan macam-macam gitu

X: Iya.. yang individualis ya pak

R2: Karena kamu punya teman yang diluar neighborhood kita gitu loh. Tapi kalau kamu, istri kamu, atau kamu nggak kerja, Diandra nggak kerja gitu, kamu butuh sosialisasi gitu kan. Ada cerita-cerita bahwa anak sekolah itu sangat mempengaruhi kemudian hubungan kita antar itu gitu. Dan itu sangat bullying segala sesama. Jadi

bullying nggak cuma anak-anak, orang tuanya juga bisa dibullying gitu. Disisihkan, diitukan gitu. Kalau kamu bekerja, kamu nggak urusan gitu

X: Iya hehe

R2: Kamu punya tempat kerja yang.. kalau kita nggak bekerja kamu bisa bayangkan. Dan mereka jauh dari orang tua, segala gitu loh. Sehingga jejaring kecil komunal gitu. Apa lagi kalau ngomong tentang agama. Tentang syar'i, macem-macem itu udah panjang lagi ceritanya. Dan kalau kamu bisa riset lebih mendalam, Ciputat tuh salah satu tempat di Jakarta yang sangat kuat terhadap hal-hal itu gitu, ya kan?

X: Iya. Eee.. oh ini pak saya mau nanya, kalau misalnya tingkat pendidikan itu ngaruh nggak sih pak sama orang yang membeli rumah. Apakah dia eee.. apa namanya.. pilih rumanhnya tuh yang seperti apa, seperti apa, ada sesuatu karakter gitu pak?

R2: Iya ya, karena kalau semakin.. jadi logikanya kan biasanya semakin tinggi pendidikan kita, kemudian eee.. semakin.. ekonomi kita semakin kuat gitu ya. Jejaring kita semakin kuat, sebenarnya basicnya itu. Kemudian akses kita terhadap perbankan semakin kuat kan, karena gajinya tambah tinggi gitu. Jadi sangat keliatan sebenarnya bahwa basic pertama dari preferensi ya tadi, penghasilan, ujungnya ke pendidikan. Tapi yang saya sebutkan tadi gitu, nggak.. sekarang nggak cukup cuma itu gitu, karena tadi bahwa eee.. selain kita.. kan kita juga berpendidikan tapi kita juga punya afiliasi agama yang sangat ketat gitu kan. Kalau mungkin jaman 20 tahun lalu, orang yang punya pendidikan tertentu dianggap relative sama gitu. Mereka jauh lebih sekuler, jauh lebih terbuka gitu. Tapi kalau melihat belakangan ini, ini sebenarnya kan udah berbeda kan. Bahwa orang yang punya pendidikan tinggi pun sebenarnya sudah mulai terpecah menjadi beberapa preferensi kultural yang berbeda gitu, yah. Itu realitas itu. Dan nanti kalau kamu bekerja, Diandra, di kantor

pemerintah, itu sangat ketat sekali gitu persaingan itunya gitu. Termasuk untuk mendapatkan jabatan tertentu, itu afiliasi kelompok jadi penting sekali. Jadi dunia nggak seindah yang kita bayangkan hahaha

X: Hahahaha

R2: Itu realitas yang ada di Indonesia gitu. Dan di Amerika sekarang pecah lebih parah lagi gitu kan. Itu problem yang kita hadapi sekarang. Belum lagi kalau nggak cuma itu ya. Kalau di Jakarta di rumah susun itu malah kemudian masuk bahwa preferensi dari eee.. imigran yang tinggal disana pengaruh nggak. Kelompok kulit hitam, kelompok dari timur tengah gitu ya, itu juga menjadi eee.. apa.. preferensi baru gitu. Di.. eee.. apartemen kelas menengah yang di daerah Jakarta Barat sudah mulai mengurangi, sudah mulai menolak imigran dari Afrika, kulih hitam. Tapi kalau di Jakarta Selatan, Jakarta Timur, mereka masih banyak gitu. Ini.. ini akan menjadi studi yang menarik lagi gitu di Jakarta

X: Eeee.. untuk faktor-faktornya, saya udah ini semua sih pak, udah mendapat jawaban semua. Eee.. makasih banyak juga udah banyak.. saya dapet insight-insight yang menarik, yang saya juga sebelumnya belum tau. Eee.. sebentar. Saya sudah apa.. banyak terima kasih pak.. saya makasih banyak udah mau diwawancara, udah saya ganggu dari minggu lalu

R2: Salam buat pak Putu Rudy ya

X: Iya pak. Makasih banyak ya pak

R2: Bilang salam dari saya. Oke kalau gitu, kalau masih ada apa-apa kamu WA aja, komunikasi lewat WA atau kalau diperkulan gitu

X: Iya pak, iya

R2: Kalau mau.. nanti akan saya coba cari beberapa studi yang pernah saya bikin nanti saya kirim ke kamu tapi lebih makro sih nggak sangat detail kaya kamu mungkin malah bikin bingung kamu

X: Iya nggak apa-apa pak buat inspirasi-inspirasi hehe. Makasih banyak ya pak

R2: Cukup?

X: Cukup pak

R2: Ya makasih

X: Makasih banyak pak

R2: Iya oke

Nama Responden : Hari Ganie (R3)
Jabatan dan Instansi : Wakil Ketua Umum Koordinator bidang Tata Ruang dan Pengembangan Kawasan Real Estat Indonesia (REI)
Nama Pewawancara : Diandra Artianti (X)
Lokasi Wawancara : Zoom
Durasi Wawancara : 23 menit 1 detik
Tanggal Wawancara : 3 Juli 2020

X: Perkenalkan pak, nama saya Diandra. Saya sedang menyusun skripsi, penelitiannya tentang perumahan. Judulnya tipologi perumahan di kawasan urban fringe atau pinggiran kota jakarta. Nah kebetulan wilayah yang saya ambil kan kota tangerang selatan, tapi karena kota tangerang selatan yang berbatasan langsung sama jakarta itu cuma 2 kecamatan, makanya saya cuma ambil kecamatan ciputat timur sama pondok aren. Jadi Bintaro Jaya itu termasuk juga. Nah jadi saya ini penelitiannya tentang eee.. tipologi karakteristik perumahan yang ada di 2 kecamatan tersebut. Kaya saya mau liat perbedaan-perbedaan apa sih, faktor-faktor apa sih yang mampengaruhi perbedaan dari eee.. klaster-klaster perumahan yang ada di 2 kecamatan tersebut. Nah perbedaannya itu saya liat dari faktor fisik maupun faktor sosial. Nah saya mau nanya sama bapak, menurut bapak apa aja sih yang membedakan klaster-klaster tersebut, antar klasternya itu apa gitu yang membedakan?

R3: Oke. Nomer 1, kalau kita mau liat yang namanya tipologi perumahan di pinggirang jakarta itu ya?

X: Iya

R3: Itu sebenarnya sudah terjadi sejak tahun 70an. Sejak tahun 70an itu batas administratif jakarta itu kan sebenernya ngga berubah yak an, sudah jelas ya batas administratif jakarta yak kan. Nah awal 70an itu di jakarta sudah berkembang permukiman-permukiman di sekitarnya, dimana yang berkembang di sekitarnya itu rata-rata adalah perumahan-perumahan eee.. sorry, di pinggiran jakarta itu

dulu gini, pinggiran jakarta itu dulu itu kalau kita ngomong di barat timur selatan jakarta lah ya, barat itu tadi daerah termasuk ciputat, ciledug gitu kan. Dan selatan itu daerah bogor, ya kan, kabupaten bogor, ya kan. Bogor yang berbatasan langsung dengan jakarta ya kata cibinong, citereup, gitu ya kan. Kemudian yang di timur itu kaya pondok gede, segala macem gitu kan

X: Iya

R3: itu dulu itu adalah daerah-daerah apa ya namanya, isinya adalah empang-empang, kampung-kampung, ya kan. Kamu tau kan empang?

X: Tau pak hehehe

R3: Tempat kalau saya tuh dulu buat mancing ikan tuh lari ke sana. Nah tapi kemudian eee… satu ya BTN itu kan.. perumahan BTN itu terbentuk pada tahun 74. Waktu itu pemerintah membentuk BTN sebagai bank tabungan negara untuk eee.. pembiayaan perumahan tahun 74. Eee.. dari situ BTN mulai eee.. menyalurkan kredit untuk perumahan-perumahan skala kecil lah kira-kira. Lebih kurang 5 ha lah gitu ya, di sekitar jakarta. Muncul lah perumahan-perumahan tipe 36, tipe 45, tipe 54, yang dibangun oleh pengembang-pengembang dengan pembiayaan dari bank BTN ya kan. Itu.. rumah-rumah itu juga disubsidi sebagian oleh pemerintah iya kan bunganya. Jadi saya itu salah satu penikmat rumah BTN. Saya lulus tahun 85, itu merasakan murahnya rumah-rumah BTN yang dibangun oleh pengembang dengan biaya dari pemerintah, subsidi pemerintah. Murah sekali waktu itu.

X: Itu di daerah mana tuh pak rumah BTNnya?

R3: Saya waktu itu beli di Depok. Nah eee.. kedua, Jakarta sebenarnya tahun 80an udah terasa tuh eee.. tingginya harga tanah di Jakarta itu udah terasa awal tahun 80an. Ya akhir, pertengahan 70an sampai awal pertengahan 80an sudah terasa kenaikan harga tanah di

Jakarta sehingga orang-orang yang.. masyarakat yang tidak mampu membeli tahan di Jakarta dia cari rumah di pinggiran Jakarta ya kan. Nah di pinggiran Jakarta itu rumah-rumahnya tadi itu, ada yang bangun rumah sendiri, ya rumah umum lah gitu kan, bangun rumah sendiri, mereka biasanya dia cari lokasi-lokasi yang ada akses jalannya. Meskipun jalannya mulai dari akses jalan yang cuma muat satu mobil, ya kan, Gang lah gitu, atau yang jalan 2 mobil. Atau juga ada perumahan-perumah yang tadi, yang dibangun oleh pengembang-pengembang yang mendapat fasilitas pembiayaan dari bank BTN, untuk pembiayaan konstruksinya dan pembiayaan pembelian tahanya, dan pembiayaan KPRnya. Jadi kalau pembiayaan konstruksi pembangunan rumahnya dan pembiayaan pembelian tanahnya itu kan dibiayai oleh BTN kreditnya diberikan kepada pengembangnya, kalau KPRnya kreditnya diberikan kepada pembelinya, konsumennya. Jadi enak lah pengembang dulu itu bangun rumah, modalnya dapet pembiayaan dari bank banyak. Jadi karena gitu banyak pengembang-pengembang bangun rumah BTN. Istilahnya jadi rumah BTN dulu padahal namanya rumah RSA, rumah sederhana, atau rumah RSS, rumah sederhana sehat, ya kan, dulu istilahnya gitu. Tapi karena hampir 100% pembiayaannya oleh bank BTN, orang bilangnya rumahnya rumah bank BTN jadinya iya kan

X: Hehehe iya

R3: Itu, jadi faktornya faktor eee.. pertama tadi faktor urbanisasi kan, orang pengen ke jakarta tapi tidak sanggup beli rumah.. beli tanah di jakarta, akhirnya cari yang berbatasan dengan jakarta. Itu kan urbanisasinya. Kedua, faktor harga tanah tadi tentunya. Iya kan

X: Iya

R3: Jadi ada dua, faktor urbanisasi dan faktor harga tanah

X: Kalau menurut bapak, kalau misalnya dari sosialnya itu misalnya jenis pekerjaan orang-orang yang ada di satu klaster, terus tingkat

pendidikan sama pemdapatan itu eee.. berpengaruh nggak pah terhadap.. oh ini perbedaan klaster-klaster ini tuh jadi mencolok, jadi terlihat karena penghuninya itu masalah pekerjaan, pendapatan dan tingkat pendidikan itu?

R3: Ya jadi gini, eee.. terus terang boleh dibilang orang-orang yang bekerja di jakarta itu tingkat pendidikannya lebih tinggi daripada orang-orang daerah, karena orang-orang yang masuk ke jakarta itu banyak orang-orang yang berpendidikan dari daerah, kemudian karena jakarta adalah ibukota negara, mereka cari hidup, cari pekerjaan di jakarta. Karena kesempatan kerja di jakarta itu jauh lebih baik daripada di daerah gitu kan. Otomatis mereka tingkat-tingkat pendidikannya tinggi. Jadi kaya saya, waktu itu beli rumah di BTN saya menghuni tahun 88 saya menghuni, itu satu klaster saya isinya sekitar 80 rumah gitu kan, itu semuanya S1, hampir semuanya S1. Boleh dibilang 80%-90% S1. Dan pekerjaannya itu adalah pekerjaan mulai dari orang pemerintahan, kerja di.. pegawai negeri ya, PNS, di swasta juga, ada usaha sendiri juga. Jadi beragam lah. Mereka itu tentunya cari lokasi-lokasi di pinggir jakarta, tadi di samping faktor lainnya lagi adalah eee.. akses transportasinya bagus, ya kan. Akses transportasi bagus itu yang pinggiran jakarta itu ada mengandalkan satu kereta api, jaringan kereta api. Itu jaringan kereta api itu paling ideal lah, paling murah soalnya kan transportasinya. Sehingga kalau kereta api paling banyak tuh di.. kalau di barat itu yang dari jakarta kearah eee.. parung panjang itu kan, dari palmerah. Kalau selatan itu kearan bogor, kalau ke timur kearah bekasi. Itu paling berkembang, paling murah. Tapi ada juga di pinggir-pinggir jalan kereta mereka.. di pinggir jalan arteri atau kolektor tadi gitu kan, sudah ada aksesnya, sudah ada angkutan umumnya ya kan, itu juga mempengaruhi. Jadi eee.. boleh dibilang kalau saya melihat dari tahun 80an itu kan, yang saya rasakan ya, tahun 80an itu sudah eee.. orang berpendidikan lah yang beli rumah BTN-BTN itu. Nah karena.. karena waktu itu aja saya tahun 85 ambil kredit itu dengan

harga.. cicilan itu 80an ribu, 85 ribuan itu eee.. gaji saya sekitar hampir 300.000. itu gaji seorang insinyur

X: Hehehe iya tapi tahu 80 ya pak..

R3: Nah itu lah tahun 80. Nah jadi berarti, kalau yang pendidikannya bukan S1, kemungkinan mereka.. saya dapetnya waktu itu tipe 45. Nah mungkin yang bukan S1 dapet yang lebih kecil tipe 36 atau bahkan mereka pindah ke pinggiran jakarta tidak mampu, belum mampu beli rumah BTN tuh waktu itu. Kecuali mereka yang.. waktu itu saya kan udah pengalan kerja sekitar 4 tahun kan mulai ngambil kredit itu. Berarti eee.. atau orang-orang yang.. pekerja.. orang D3 gitu misalnya kan.. tamatan D3, mungkin mereka memerlukan waktu lebih panjang untuk mendapat gaji segitu ya kan. Kalau saya waktu itu umur-umur tamat 4 tahun 5 tahun, mereka perlu tamat 10 tahunan lah baru bisa gaji segitu tentunya kira-kita ya kan.. nah gitu loh

X: Oh iya pak. Berarti kaya dari pendidikan, berhubungan ke pekerjaan, akhirnya berhubungan ke pendapatan juga ya pak?

R3: Iya dong (dari pendidikan, berhubungan ke pekerjaan, akhirnya berhubungan ke pendapatan). Karena waktu.. sampai hari ini, dari sejak dulu selalu kan kaya gitu. 85% masyarakat Indonesia itu membeli rumah itu masih mengandalkan KPR, cicilan KPR dari bank, dari perbankan. Artinya apa? 85% masyarakat Indonesia sebetulnya masyarakat yang belum mampu beli cash berarti ya kan.. masih mengandalkan cicilan. Kalau mengandalkan cicilan, berarti itu tergantung dari gajinya. Rumus dari perbankan adalah, cicilan itu kurang lebih sepertiga dari gaji. Jadi waktu itu gaji saya sekitar 300.000, cicilannya sekitar 85-88 ribuan, sepertiga dari gaji, begitu

X: Eee.. kemudian untuk jarak ke misalnya, jarak komplek rumah ke tempat-tempat pusat kegiatan kaya mall, kantor, sekolah, fasilitas-fasilitas umum, itu pengaruh ngga pak sama perbedaan antara klaster satu dengan klaster lainnya?

R3: Klaster satu maksudnya perumahan yang sama? Jenis perumahan yang sama?

X: Ngga, perumahan yang beda.. perumahan yang beda

R3: Ya, itu sangat pengaruh. Jadi gini, kalau eee.. nomor 1, kalau eee.. masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, itu dia mencari rumah terutama paling penting buat dia adalah eee.. fasilitas ketersediaan angkutan umum. Jadi jauh pun ngga ada masalah asal angkutan umum ada dan murah. Jadi makanya saya bilang, kalau orang rumah di depok, di bogor, kerja di jakarta ngga apa-apa karena dia ada kereta api. Kereta api kan murah meriah ya kan. Jadi buat mereka nomor 1 itu ketersediaan angkutan umum, terurama angkutan umum yang paling murah, yang paling murah adalah kereta api. Setelah kereta api adalah bus dan angkot kecil lainnya. Eee.. itu satu, sebentar... (sedang ada urusan). Gimana tadi sampai dimana?

X: Yang itu pak, jarak ke pusat kegiatan, ke kantor, ke mall gitu

R3: Iya, jadi masyarakat paling bawah itu yang penting eee.. ketersediaan fasilitas angkutan umum, sarana prasarana. Prasarananya itu kan jaringan kereta api atau jaringan jalan. Sarananya itu adalah kereta api, bus, atau angkut-angkot. Itu artinya bagaimana dia bisa ke tempat kerja dengan sarana yang seperti itu.. yang tersedia seperti itu. Itu satu. Kedua baru kedekatan dengan fasilitas tadi, sekolah, eee.. pusat perbelanjaan terutama pasar segala macem. Lebih kesana kalau orang-orang kelas menengha bawah. Kalau kelas menengah atas, dia baru eee.. tadi, ke mall, ke eee.. fasilitas-fasilitas tempat nongkrong ya kan. Kalo kelas menengah atas kaya gitu. Nah kalau orang menengah.. eh itu menengah ya. Kalau orang kelas atas itu mereka tidak perlu dekat kemana-mana. Karena mereka punya kendaraan, sudah pasti mereka punya kendaraan lebih dari 1. Kalau di rumah itu ada suami istri dan anak, anaknya 1 kendaraannya bisa 3 tuh ya kan

X: Hahaha iya

R3: Mereka itu tidak tergantung dengan jaringan jalan dan angkot, meraka itu bisa kemana-mana gampang dengan kendaraannya, yang penting lingkungannya eee.. eksklusifitasnya sesuai dengan standar kehidupan mereka aja. Misalnya ada golf, perumahan yang besar-besar jaman dulu tuh mereka cari yang ada lapangan golf, ada fitness center, ada sekolah internasional, adal mallnya itu juga ngga tanggung-tanggung, harus ada supermall gitu. Itulah kira-kira

X: Terus kalau misalnya.. biasanya orang-orang yang eee.. kelas atas itu juga itu ya pak, memperhatikan kepadatan di komplek permukimannya itu kan dia biasanya ngga mau yang terlalu padat karena rumahnya gede-gede juga, terus sama bentuk-bentuk rumahnya, biasanya yang itu lebih tingkat gitu ya pak, rumahnya tingkat ngga cuma satu lantai gitu..

R3: Iya jadi gini, otomatis karena daya beli, ada perbedaan kaum menengah bawah, eh kaum kelas bawah, kelas menengah, dan kelas atas. Otomatis kalau sekarang ini kelas menangah bawah itu harganya sekitar 300 juta kebawah rumahnya ya kan. Nah kaum menengah itu 300-750 juta. Sampai 1,5 M lah kalau di jakarta sekarang. Jakarta dan pinggiran jakarta lah ya. Kalau kelas atas itu 1,5 M keatas. Nah mereka itu dengan dana segitu berarti luas tanah dan luas bangunannya beda dong jadinya. Kalau di lokasi yang sama misalnya sama-sama di ciputat gitu, beda tuh cirinya ya kan. Kalau dia rumah kelas 300 jutaan, ngga dapet rumah di bintaro jaya, di bintaro jaya itu paling murah diatas 1,5 M, jadi kaum menengah atas aja yang mampu. Nah perumahan bintaro jaya kan udah kelas atas, untuk menengah atas, dia harus cari perumahan yang kelas bawah. Mungkin udah susah cari 300 juta di bintaro udah ngga ada.. udah pasti ngga ada lah ya. Perumahan kelas BTN pun di daerah ciputat situ yang 300 juta itu udah tinggal 1-2 lah gitu ya. 500 jutaan lah adanya. Nah jadi kaya begitu cirinya. Eee.. soal kepadatan nah otomatis kalau desain, siteplan dari rumah kecil, rumah menengah, sama rumah besar itu jadi mencerminkan tingkat kepadatan ya kan.

Perumahan kecil pasti kepadatan tinggi. Sebentar mbak.. (sedang ada urusan). Ya mbak gimana tadi?

X: Iya pak tadi untuk siteplan dan kepadatan bangunaan dan penduduknya

R3: Iya iya, otomatis ya kepadatan.. rumah kecil kepadatannya lebih tinggi daripada rumah menengah dan rumah besar itu udah otomatis karena kenapa, kavlingnya besar-besar, berarti di kavlingnya saja hijaunya lebih besar ya kan. Jumlah rumah di kawasan kecil dengan rumah di kawasan besar jauh lebih besar rumah kecil gitu. Terus juga jalannya juga lebih lebar-lebar mereka. Terus hijaunya lebih banyak tadi, terus apalagi?

X: Wah sudah lengkap pak terima kasih banyak eee.. jawaban-jawabannya lengkap sekali

R3: Iya oke

X: Saya rasa itu dulu ya pak wawancaranya, terima kasih banyak atas waktunya, maaf mengganggu pagi-pagi pak, maaf mendadak juga mintanya. Terima kasih banyak pak

R3: Yoo sama-sama

X: Selamat pagi pak

R3: Selamat pagi

Lampiran D: Kuesioner Online

Kuesioner Penelitian "Tipologi Permukiman Di Kawasan Urban Fringe Kota Tangerang Selatan"

Halo! Perkenalkan nama saya Diandra Artianti, mahasiswi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Saat ini saya sedang melakukan penetilian mengenai Tipologi Permukiman di Kawasan Urban Fringe Kota Tangerang Selatan yang bertujuan mengetahui karakteristik klaster-klaster permukiman yang ada di wilayah Kota Tangerang Selatan yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta yakni Kecamatan Ciputat Timur dan Kecamatan Pondok Aren, baik dari segi fisik kawasan maupun sosial, yakni berhubungan dengan masyarakat yang tinggal pada wilayah tersebut.

Kriteria responden dalam penelitian ini yaitu:

1. Berusia minimal 18 tahun

2. Bertempat tinggal di Kecamatan Ciputat Timur atau Kecamatan Pondok Aren

3. Tempat tinggal Anda merupakan milik pribadi*

*Mohon isi form berdasarkan orang yang menanggung biaya rumah tangga (kepala keluarga)

Jika Anda memenuhi kriteria tersebut, mohon kesediaannya untuk mengisi kuesioner ini dengan menjawab beberapa pertanyaan berikut ini. Informasi yang anda berikan akan dijamin kerahasiannya.

Terima kasih atas waktu yang telah Anda luangkan.

Daftar Pertanyaan:

1. Nama kepala keluarga

2. Usia kepala keluarga

3. Nomor telepon

4. Nama kelurahan tempat tinggal

- Jurang Mangu Barat
- Jurang Mangu Timur
- Pondok Karya
- Pondok Jaya
- Pondok Betung
- Pondok Pucung
- Rengas
- Rempoa
- Cireundeu
- Pondok Ranji
- Cempaka Putih
- Pisangan

5. Nama jalan tempat Anda tinggal (hanya nama jalan, tidak perlu alamat lengkap)

6. Pendidikan terakhir yang ditempuh kepala keluarga

- SD/MI
- SMP/MTs
- SMA/SMK/MA
- D1
- D2
- D3
- S1/D4
- S2
- S3

7. Rata-rata pendapatan per bulan kepala keluarga

- <1.000.000
- 1.000.000-4.000.000
- 4.000.001-7.500.000
- 7.500.001-10.000.000
- 10.000.001-15.000.000
- >15.000.000

8. Berapa luas tanah hunian yang Anda tempati saat ini?

- <50 m2
- 50-100 m2
- 100-119 m2
- 120-180 m2
- >180 m2

9. Pihak manakah yang mengembangkan perumahan yang Anda tempati saat ini?

- Pengembang besar (Bintaro Jaya)
- Pengembang skala kecil
- Perumahan instansi pemerintah
- Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni

10. Pilih satu fasilitas transportasi terdekat dari tempat tinggal anda

- Halte Transjakarta
- Stasiun KA Jurang Mangu
- Stasiun KA Pondok Ranji
- Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)

11. Berapa waktu tempuh dari tempat tinggal Anda menuju fasilitas transportasi terdekat? (berdasarkan pilihan Anda pada pertanyaan sebelumnya)

- <5 menit
- 5-10 menit

- 10-20 menit
- 20-30 menit
- >30 menit

12. Pilih satu pusat kegiatan perdagangan jasa dan/atau tempat kerja yang sering anda kunjungi

- Bintaro Xchange Mall
- Bintaro Plaza Mall
- CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)
- Pasar Sektor 2
- Lotte Grosir Ciputat
- UIN, RS Syarif Hidayatullah

13. Berapa waktu tempuh dari tempat tinggal Anda menuju pusat kegiatan perdagangan jasa dan/atau tempat kerja yang sering anda kunjungi (berdasarkan pilihan Anda pada pertanyaan sebelumnya)

- <5 menit
- 5-10 menit
- 10-20 menit
- 20-30 menit
- >30 menit

Lampiran E: Data Responden Hasil Kuesioner Online

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
1	Daryatno Darmadi	57	Kelurahan Pondok Pucung	Jl. Gelora Madya	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
1	Maman	55	Kelurahan Pondok Pucung	Jl. Sulawesi IX, jombang	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Sudimara	<5 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	10-20 menit
1	Syahran Sidik Wahab	37	Kelurahan Pondok Pucung	Jombang Raya	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
1	Widhi Handoyo	58	Kelurahan Pondok Pucung	Jl. Kalimantan	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
2	Djuli Kuntjoro	56	Kelurahan Pondok Pucung	Maleo Residen	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	<5 menit
2	M Ridwan	48	Kelurahan Pondok Pucung	Jalan Rajawali VI	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
2	Maya Adrianti	52	Kelurahan Pondok Pucung	Kasuari	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
2	Teddy Rustiadi	57	Kelurahan Pondok Pucung	Jln Kasuari XIV	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC,	5-10 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
											Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	
3	Heveanto	52	Kelurahan Pondok Jaya	Kebayoran Residence	S2	>15.000.000	50 m2 - 119 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Jurang Mangu	<5 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	<5 menit
3	Idrus Abdullah	63	Kelurahan Pondok Pucung	Kebayoran Village	S2	>15.000.000	50 m2 - 119 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
3	Maksi Hidayat	53	Kelurahan Pondok Pucung	Kebayoran Village	S2	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
3	ramadhan	36	Kelurahan Pondok Jaya	kebayoran heights	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	<5 menit
4	Hendrotomo gunarjo	58	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Jalan cendrawasih	S2	10.000.001 - 15.000.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Jurang Mangu	10-20 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
4	Kosim Irawan	54	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Jl. Eboni	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
4	mutamam	53	Kelurahan Jurang Mangu Barat	jurang mangu permai	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
4	Roedy P	64	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Jl. Dahlia	S2	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Jurang Mangu	10-20 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	10-20 menit
5	Auda Yasir	57	Kelurahan Pondok Aren	Jl. Pondok Aren Raya	S1/D4	< 1.000.000	50 m2 - 119 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
5	Boy	60	Kelurahan	Villa	S2	10.000.001 -	120 m2 -	Pengembang skala	Stasiun KA Jurang	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
	Yunus		Pondok Aren	bintaro indah		15.000.000	180 m2	kecil-menengah	Mangu			menit
5	Destroy Diharto	34	Kelurahan Pondok Aren	Jl. Kali Jiun	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
5	Tunggal	69	Kelurahan Pondok Aren	Jalan lombok II	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
6	Ferry	53	Pondok Ranji	jl. Menteng v	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	<5 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	<5 menit
6	Hari W	56	Pondok Ranji	jl. palem	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
6	Reyhan	33	Pondok Ranji	Menteng V	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
6	Sugiono	60	Kelurahan Ranji	Jalan Menteng Utama	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
7	Akmal Madrid	52	Kelurahan Pondok Ranji	Jl Nuri	D3	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	10-20 menit
7	Haekal	26	Kelurahan Pondok Ranji	Griya Kedaung Asri	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
7	Radita AS	30	Kelurahan Pondok Ranji	Jl Villa Mutiara	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
7	Tana Yohana	55	Kelurahan Pondok Ranji	Jl Eforbia	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall	10-20 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
											Bintaro, dll)	
8	Ady Darmawan	47	Kelurahan Pondok Jaya	Jl. Cimandiri	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	<5 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	<5 menit
8	Harvied Singgih W	32	Kelurahan Pondok Jaya	Jl. Cimandiri	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	<5 menit
8	Himmawan	48	Kelurahan Pondok Jaya	Jln cilosari	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	<5 menit
8	Irvin	40	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Cut nyak dien	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
9	Awang	41	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Jl. Cikini	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	<5 menit
9	Essa pramudya	48	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Cikini	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Jurang Mangu	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
9	Muhammad Juli Anwar	52	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Cikini	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
9	vengki	40	Kelurahan Jurang Mangu Barat	cikini bintaro	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
10	Dipa Pramahart	42	Kelurahan Pondok Ranji	Jl. Pisok	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro	5-10 menit	Pasar modern bintaro sek 9	5-10 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
	a								Xchange)			
10	dipa ramsay	40	Kelurahan Jurang Mangu Timur	pisok	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	5-10 menit	pasmod sektor 9	5-10 menit
10	Edi Sukmayadi	56	Kelurahan Pondok Ranji	Pisok	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	10-20 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
10	Winot	53	Kelurahan Jurang Mangu Timur	Puyuh Timur IX	D3	7.500.001 - 10.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	5-10 menit
11	Agus	55	Kelurahan Pondok Karya	Jl. Semen	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit
11	Eric Mariono Latif	39	Kelurahan Pondok Karya	Jl. Beton	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	5-10 menit
11	Resa Widya	53	Kelurahan Pondok Karya	Jl Semen	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit
11	Rino Suwarno	47	Kelurahan Pondok Karya	Jl Kaca	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
12	Muhamad asmadi	30	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Jl panti asuhan	SMA/SMK /MA	4.000.001 - 7.500.000	<50 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Bintaro Plaza Mall	10-20 menit
12	Siswanta	55	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Jalan Ujung Kenari Bawah	SMA/SMK /MA	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Bintaro Plaza Mall	10-20 menit
12	Wardono	58	Kelurahan Jurang Mangu Barat	Japos raya	SMA/SMK /MA	1.000.000 - 4.000.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Jurang Mangu	<5 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
12	Yusuf	36	Kelurahan Jurang Mangu Timur	Jalan Cendrawasih Raya	SMA/SMK /MA	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
13	Bagus	54	Kelurahan Jurang Mangu Timur	Jl. Masjid baiturrahim	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
13	Sri Sunarsih	72	Kelurahan Jurang Mangu Timur	Hiu	D3	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Bintaro Plaza Mall	5-10 menit
13	Tatok	50	Kelurahan Jurang Mangu Timur	Jl. Masjid Baiturrahiim	S1/D4	>15.000.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	5-10 menit
13	Yuscha Audrya	38	Kelurahan Pondok Pucung	Jalan Palem Puri	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	50 m2 - 119 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun sudimara	<5 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
14	Darussalam	49	Kelurahan Pondok Betung	Jl. Jambu	S2	>15.000.000	>180 m2	Perumahan instansi pemerintah	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Bintaro Plaza Mall	10-20 menit
14	Hermawan	52	Kelurahan Rempoa	Jalan kenanga	S2	>15.000.000	>180 m2	Perumahan instansi pemerintah	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Bintaro Plaza Mall	10-20 menit
14	Mulyanah	56	Pondok Karya	Jl. Kenanga	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Perumahan instansi pemerintah	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Bintaro Plaza Mall	10-20 menit
14	S.J.Prawira	42	Pondok Karya	Mawar	S2	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Perumahan instansi pemerintah	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	10-20 menit
15	atria	56	Kelurahan Pondok Karya	jl cucur timur	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	5-10 menit
15	Ketut Parwata	63	Kelurahan Pondok Karya	Jl. Cucur Barat	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Pasar Sektor 2 Bintaro	10-20 menit
15	Sri Harjanto	53	Kelurahan Pondok Karya	Jalan Cucur Timur Raya	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
15	Tengku rachmat	69	Kelurahan Pondok Karya	Jl. Cucur barat xvii	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	50 m2 - 119 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
16	Ali maksum	49	Pondok Karya	Gg warga	D1	1.000.000 - 4.000.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit
16	M.Gufron	53	Pondok Karya	Gg. H. Joan	D3	< 1.000.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit
16	Nanang	47	Pondok Karya	Gg. H. Joan	D3	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit
16	Sudjana	56	Pondok Karya	Gg warga	D2	1.000.000 - 4.000.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit
17	Ine	53	Kelurahan Pondok Betung	Camar	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	5-10 menit
17	Suhaimi	60	Kelurahan Pondok Betung	Jl. Camar	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Pasar Sektor 2 Bintaro	10-20 menit
17	Tatuk Suryanto	60	Kelurahan Pondok Betung	Camar	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	10-20 menit
17	Wulan	44	Kelurahan Pondok Betung	Jl. Penguin	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	5-10 menit
18	Arya Suryawan	52	Kelurahan Pondok Karya	Jl. Nusa Jaya	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit
18	Prijono Nugroho	56	Kelurahan Pondok Aren	Jl Kuricang XII	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Lotte Grosir Ciputat	5-10 menit
18	Sodiq Suhardianto	62	Kelurahan Pondok Karya	Jalan Mandar Utama dc 1/17 Bintaro Jaya sektor 3A	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
18	Syafrizul	55	Kelurahan Pondok Ranji	Kuricang	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Pasar Sektor 2 Bintaro	10-20 menit
19	Adhi Hariesda	57	Kelurahan Rengas	Jalan Punai	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	5-10 menit
19	Anastasia	39	Kelurahan Rengas	Kepodang	D1	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Pasar Sektor 2 Bintaro	<5 menit
19	Darman	60	Kelurahan Rengas	Jl. Parkit IV	SMA/SMK /MA	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Pasar Sektor 2 Bintaro	<5 menit
19	Sukmo prayogo	55	Kelurahan Rengas	Jl kepodang	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang besar (Bintaro Jaya)	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Pasar Sektor 2 Bintaro	<5 menit
20	Asmadi Bahasan	72	Kelurahan Cempaka Putih	Jl. Rusa	S1/D4	7.500.001 - 10.000.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Lotte Grosir Ciputat	10-20 menit
20	Bugi Wiku Wicaksono	56	Kelurahan Cempaka Putih	Rusa	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun MRT	5-10 menit	Poins square lebak bulus	5-10 menit
20	graha kusdinar	54	Kelurahan Cirendeu	pondok ranji lestari	D3	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	stasiun MRT lebak bulus	5-10 menit	Lotte Grosir Ciputat	5-10 menit
20	Tomy	63	Kelurahan Cempaka Putih	Jalan Anggrek	S2	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	5-10 menit	UIN, RS Syarif Hidayatullah	5-10 menit
21	andrian	47	Kelurahan Pondok Ranji	Meditran	D3	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Perumahan instansi pemerintah	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
21	Angky	51	Kelurahan Pondok Ranji	Jl. Rotella	D3	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Perumahan instansi pemerintah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
21	Hari sulistija	54	Kelurahan Pondok Ranji	Jl metanol	D2	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Perumahan instansi pemerintah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
21	Taufik Hidayat	55	Kelurahan Pondok Ranji	Jl. Meditran V	S1/D4	1.000.000 - 4.000.000	120 m2 - 180 m2	Perumahan instansi pemerintah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	
22	A. Stefanus	44	Kelurahan Rengas	Jl. Sukun	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Lotte Grosir Ciputat	10-20 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
								sendiri oleh penghuni				
22	Coki Wicaksono	42	Kelurahan Rengas	Jl Sukun	S1/D4	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Lotte Grosir Ciputat	5-10 menit
22	Achmad fauzi	55	Kelurahan Rengas	Gang bacang	SMA/SMK /MA	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	UIN, RS Syarif Hidayatullah	5-10 menit
22	Prabandaru	30	Kelurahan Cempaka Putih	Puri Hijau Town House	S2	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Jurang Mangu	<5 menit	Lotte Grosir Ciputat	10-20 menit
23	Firdaus Masduky	59	Kelurahan Rempoa	Jalan Ciputat Raya No. 19	S2	>15.000.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
23	Indra	69	Kelurahan Rempoa	cempaka putih 4	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	mrt lebak bulus	10-20 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
23	Ulung	42	Kelurahan Rempoa	Flamboyan	S1/D4	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
23	untung suparno	43	Kelurahan Rempoa	jl. pahlawan	SMA/SMK /MA	10.000.001 - 15.000.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
24	Anis	24	Kelurahan Cempaka Putih	Wr Supratman	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Lotte Grosir Ciputat	<5 menit
24	Asyikin	67	Kelurahan Cempaka Putih	Jalan kuningan	S2	10.000.001 - 15.000.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	<5 menit	Bintaro Xchange Mall	5-10 menit
24	Ichtiarsyah Suminar	24	Kelurahan Cempaka Putih	Komp. Cempaka Hijau	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
24	Novan setiawa	32	Kelurahan Cempaka Putih	Jalan wr supratman	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
25	Agus Machdi	66	Kelurahan Pisangan	Jl. Legoso Selatan III	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun	Halte Transjakarta	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	20-30 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
								sendiri oleh penghuni				
25	Chandra	53	Kelurahan Pisangan	Jl. Karya	D1	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	10-20 menit	CBD Bintaro Sektor 7 (Transpark Bintaro, Pasar Modern, BTC, Living Plaza, Lotte Mall Bintaro, dll)	20-30 menit
25	Hasmayati	50	Kelurahan Pisangan	Jalan Bukit Raya	S1/D4	4.000.001 - 7.500.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Halte Transjakarta	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	20-30 menit
25	Rizam Fachrida	63	Kelurahan Pisangan	Jalan Pondok Hijau Raya	S2	4.000.001 - 7.500.000	50 m2 - 119 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	5-10 menit	UIN, RS Syarif Hidayatullah	5-10 menit
26	Ahdony Asfiansyah	41	Kelurahan Pisangan	Jl Kintamani	S2	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Pintu Tol Pondok Aren (Bintaro Xchange)	10-20 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
26	Irvin	40	Kelurahan Pisangan	Gianyar	S2	>15.000.000	120 m2 - 180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	<5 menit
26	Pandu	37	Kelurahan Pisangan	Gianyar	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Halte Transjakarta	5-10 menit	UIN, RS Syarif Hidayatullah	20-30 menit
26	Tomy	49	Kelurahan Pisangan	Jl. Legian	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Stasiun KA Pondok Ranji	10-20 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
27	Atriantio	54	Kelurahan Pisangan	Jupiter II	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Halte Transjakarta	5-10 menit	UIN, RS Syarif Hidayatullah	10-20 menit
27	Bambang p	58	Kelurahan Pisangan	Jl. Pluto I	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Halte Transjakarta	10-20 menit	Lotte Grosir Ciputat	10-20 menit
27	Galih Prahananto	55	Kelurahan Cirendeu	Jl Cirendeu Indah	S2	7.500.001 - 10.000.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	5-10 menit	Lotte Grosir Ciputat	5-10 menit
27	Muh ali afthan azzuhdi	52	Kelurahan Pisangan	Jl matahari timur	S2	>15.000.000	>180 m2	Pengembang skala kecil-menengah	Halte Transjakarta	5-10 menit	Lotte Grosir Ciputat	10-20 menit
28	Deni Ardiani	54	Kelurahan Cirendeu	mekar baru raya	D3	10.000.001 - 15.000.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	stasiun MRT lebak bulus	20-30 menit	Lotte Grosir Ciputat	5-10 menit
28	Doddy S.	50	Kelurahan Cirendeu	Jl. Gunung Raya	S1/D4	>15.000.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	5-10 menit	Lotte Grosir Ciputat	5-10 menit

Klaster	Nama	Usia	Nama Kelurahan	Nama Jalan	Pendidikan	Pendapatan	Luas Tanah	Pihak Pengembang	Infrastruktur Transportasi	Waktu Tempuh	Pusat Kegiatan	Waktu Tempuh
28	JH manurung	71	Kelurahan Cirendeu	Jalan haji koweng	SMA/SMK /MA	7.500.001 - 10.000.000	>180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	5-10 menit	Bintaro Xchange Mall	10-20 menit
28	M. Ismet	53	Kelurahan Cirendeu	Jalan Puri Intan	SMA/SMK /MA	7.500.001 - 10.000.000	120 m2 - 180 m2	Tidak ada pengembang/dibangun sendiri oleh penghuni	Halte Transjakarta	5-10 menit	Bintaro Plaza Mall	10-20 menit

Sumber: Kuesioner Online, 2020

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

Lampiran F Lembar Asistensi

LEMBAR I ASISTENSI TUGAS AKHIR

Nama : Diandra Artianti

NRP : 08211640000044

Judul TA : Penentuan Tipologi Permukiman Di K Kawasan Pinggiran Kota, Kota Tangerang Selatan

Pembimbing TA : Ir. Putu Rudy Satiawan, M.Sc.

Tanggal Bimbingan	Materi Bimbingan	Paraf Pembimbing
4 Februari 2020	Asistensi pembagian klaster permukiman	
29 Februari 2020	Asistensi kebutuhan data untuk survey	
9 Maret 2020	Asistensi untuk responden sasaran 1	
5 Juli 2020	Asistensi hasil analisis sasaran 1	
9 Juli 2020	Asistensi pertanyaan kuesioner untuk sasaran 2	

Tanggal Bimbingan	Materi Bimbingan	Paraf Pembimbing
25 Juli 2020	Asistensi hasil analisis sasaran 2 dan kesimpulan, serta mendapat masukan terkait rekomendasi, penyajian tabel dan peta	

DIREKOMENDASIKAN / ~~TIDAK DIREKOMENDASIKAN~~ UNTUK SIDANG (**)

Keterangan :

(**) Coret yang tidak perlu

BIODATA PENULIS

Penulis bernama Diandra Artianti, lahir di Jakarta pada tanggal 15 Maret 1998 dan merupakan anak kedua dari dua bersaudara. Penulis menempun pendidikan sekolah dasar di SDIT Auliya hingga menjelang naik ke kelas 4 SD, penulis melanjutkan pendidikan di SDN Bintaro 03 Pagi. Kemudian, penulis melanjutkan pendidikan sekolah menengah di SMPN 161 Jakarta (2010-2013) dan SMAN 70 Jakarta (2013-2016). Kemudian, penulis memilih untuk menempuh pendidikan tinggi di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya. Selama masa perkuliahan, penulis aktif di beberapa organisasi mahasiswa yakni Himpunan Mahasiswa Planologi ITS, Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan, serta ITS Muaythai Association. Untuk pengalaman keprofesian, penulis pernah melakukan kerja praktek di Badan Pengelola Transportasi Jabodetabek. Penulis dapat dihubungi melalui alamat email diandra.artn@gmail.com.