



---

**TIPOLOGI RTH PRIVAT  
BERDASARKAN PREFERENSI PENGHUNI  
DI PERUMAHAN TERENCANA DAN PERUMAHAN TIDAK TERENCANA  
(Studi Kasus: Kelurahan Gedawang Kota Semarang)**

**Relly Marselina<sup>1</sup> dan Mussadun<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
email : rellymarselina@yahoo.com

**Abstrak:** Dewasa ini Kota Semarang mengalami perkembangan yang semakin pesat. Kelurahan Gedawang merupakan pinggiran Kota Semarang yang mengalami perkembangan permukiman yang cukup pesat. Akibatnya terjadi pemanfaatan RTH untuk pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat perkotaan. Untuk mengatasi permasalahan polusi udara dan suasana panas yang terjadi di kelurahan Gedawang, peran RTH sangat diperlukan. Dari hal tersebut muncul pertanyaan peneliti, yaitu "Bagaimanakah bentuk tipologi RTH privat berdasarkan preferensi penghuni di perumahan terencana dan perumahan tidak terencana di Kelurahan Gedawang". Tujuan penelitian ini adalah ingin mengidentifikasi tipologi RTH privat berdasarkan preferensi penghuni di perumahan terencana dan perumahan tidak terencana di Kelurahan Gedawang. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan sasaran-sasaran meliputi identifikasi karakteristik penghuni perumahan terencana dan perumahan tidak terencana dengan analisis distribusi frekuensi, identifikasi tipologi kapling perumahan terencana dan perumahan tidak terencana dengan analisis deskriptif kuantitatif, dan menganalisis tipologi RTH privat di perumahan terencana dan perumahan tidak terencana berdasarkan preferensi penghuni dengan analisis deskriptif kuantitatif. Dari hasil analisis diketahui bahwa dari variabel sosial (jumlah keluarga, usia, tingkat pendidikan) diketahui penghuni perumahan terencana memilih luas kapling 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal dan tipologi RTH privat yang dipilih tipe A. Sedangkan dari variabel ekonomi (jenis pekerjaan dan jumlah penghasilan) diketahui penghuni perumahan terencana memilih luas kapling 150-210 m<sup>2</sup> dan 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal dan tipologi RTH privat yang dipilih tipe A. Pada perumahan tidak terencana dari variabel sosial diketahui penghuni memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal dan tipologi RTH privat yang dipilih tipe A. Dari variabel ekonomi diketahui penghuni perumahan tidak terencana memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal dan tipologi RTH privat yang dipilih tipe A. Hasil penelitian nantinya dapat dijadikan masukan dalam upaya mempertahankan keberadaan RTH privat mengingat pentingnya peran RTH privat dalam pembangunan perkotaan yang berkelanjutan.

**Kata kunci:** *preferensi, perumahan terencana, perumahan tidak terencana, RTH privat*

**Abstract:** Today the city of Semarang has developed more rapidly. Urban Village is a suburb of the city of Semarang Gedawang experiencing fairly rapid residential development. The result is the use of open space to meet the housing needs of urban communities. In order to solve the problems air pollution and heat in the atmosphere Gedawang village, the role of green space is needed. From this research question arises, namely "What form of private green space typology based on preferences in housing occupants planned and unplanned housing in the Village Gedawang". The purpose of this study is to identify the typology of private green space in a residential occupant preferences based on planned and unplanned housing in the Village Gedawang. In order to achieve that purpose, the objectives include identifying the characteristics of the occupants of housing planned and unplanned housing with a frequency distribution analysis, identification of typologies of housing plot planned and unplanned housing with quantitative descriptive analysis, and analyzing the typology of

*private green space in residential planned and unplanned housing by occupant preferences with quantitative descriptive analysis. From the result of the analysis show that social variables (family size, age, level of education) are known to choose extensive planned residential occupants 211-270 m<sup>2</sup> plot of land as wide an ideal plot and selected private green space typology type A. While the economic variables (type of work and the amount of income) is known to choose extensive planned residential occupants lots 150-210 m<sup>2</sup> and 211-270 m<sup>2</sup> plot as a broad base and selected private green space typology of type A. In the unplanned housing of social variables known to choose extensive occupants 71-200 m<sup>2</sup> plot of land as wide plot ideal and selected private green space typology type A. Of the economic variables known to unplanned housing residents choose 71-200 m<sup>2</sup> plot of land as wide a broad base and lots of green space typology selected private type A. the results can then be used as input in order to maintain the existence of private open space given the importance of the role of private green space in sustainable urban development.*

**Keywords:** *preferences, residential planned, unplanned housing, green space private*

## PENDAHULUAN

Kota Semarang merupakan salah satu daerah perkotaan yang akhir-akhir ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Hal tersebut menjadikan Kota Semarang sebagai kota yang banyak menarik minat masyarakat dari daerah sekitarnya untuk datang ke Kota Semarang. Menurut data terakhir tahun 2012, jumlah penduduk Kota Semarang mencapai 1.559.198 jiwa dengan tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 0,96%. Dalam kurun waktu lima tahun terakhir (2008-2012), kepadatan penduduk cenderung naik seiring dengan kenaikan jumlah penduduk. Pada tahun 2008 tingkat kepadatan penduduk sebesar 3.965 jiwa/km<sup>2</sup>, sedangkan tingkat kepadatan penduduk pada tahun 2012 mencapai 4.172 jiwa/km<sup>2</sup> (BPS, 2013).

Pertambahan penduduk tersebut menyebabkan peningkatan kebutuhan terhadap ruang untuk menampung aktivitas masyarakat perkotaan yang beragam. Sementara itu, sumber daya lahan tersedia dalam jumlah terbatas di pusat kota. Akibatnya, setiap lahan yang ada di kawasan perkotaan dimanfaatkan semaksimal mungkin sehingga pengelolaan ruang kota semakin berat dan penataan ruang kawasan perkotaan perlu mendapat perhatian yang khusus terutama kawasan permukiman. Hal ini menjadi salah satu permasalahan perkotaan yang cukup sulit diatasi. Sebab, perkembangan perkotaan pada satu sisi dapat menimbulkan dampak negatif pada beberapa

aspek, termasuk aspek lingkungan (Sukawi, 2010).

Kelurahan Gedawang merupakan pinggiran Kota Semarang yang akhir-akhir ini mengalami perkembangan kawasan yang tergolong tinggi. Kelurahan ini dipilih karena keberadaannya sebagai kawasan pinggiran membuat kelurahan ini memiliki karakteristik campuran antara perkotaan dan pedesaan. Ciri perkotaan dapat dilihat dari banyaknya bangunan hunian permanen dan bangunan lainnya. Ciri pedesaan dapat dilihat dari masih terdapatnya lahan yang digunakan sebagai lahan tegalan dan masih terdapatnya beberapa bangunan rumah tradisional. Selain itu, Kelurahan Gedawang dipilih karena di kelurahan ini terjadi perkembangan permukiman khususnya perkembangan perumahan yang cukup pesat dari tahun ke tahun. Perumahan yang ada di kelurahan ini terdiri dari perumahan yang terencana dan tidak terencana. Dari data jumlah rumah diketahui bahwa pada tahun 2007 jumlah rumah permanen di Kelurahan Gedawang adalah sebanyak 899 unit, sedangkan pada tahun 2011 ada sebanyak 1.144 unit (BPS, 2007-2011). Sementara itu, kelurahan ini memiliki topografi berbukit dan memiliki fungsi sebagai salah satu kawasan resapan air Kota Semarang. Banyaknya permukiman tersebut memaksa adanya pemangkasan daerah berbukit untuk pemenuhan kebutuhan hunian sebagai bentuk limpahan dari padatnya penduduk Kota Semarang.

Hal tersebut menimbulkan permasalahan besar bagi Kelurahan Gedawang. Menurut Wikarta (2004) dalam Nurdiansyah, dkk. (2012), peningkatan kawasan terbangun akan mengakibatkan terjadinya penyusutan RTH. Hal ini dilatarbelakangi salah satunya karena RTH sering dianggap sebagai lahan cadangan dan tidak memberikan nilai ekonomis. Padahal untuk mengatasi kondisi lingkungan suatu wilayah yang semakin menurun kualitas lingkungannya, peran RTH sangat diperlukan. Di samping menjaga keserasian antara kebutuhan ruang aktivitas dengan bentuk lansekap alami. RTH juga memiliki berbagai manfaat seperti kenyamanan, estetika, hidrologis, klimatologis, ekologis, protektif, edukatif, kesehatan, dan wisata (Nurdiansyah dkk., 2012). Penyediaan RTH privat menjadi salah satu alternatif yang dapat dilakukan dalam skala kecil oleh masyarakat secara mandiri. RTH privat di lingkungan perumahan merupakan RTH yang dimiliki dan dikelola oleh penghuni perumahan yang pemanfaatannya untuk kalangan terbatas berupa pekarangan atau halaman rumah yang ditanami tumbuhan. RTH privat ini memiliki fungsi utama, yaitu fungsi ekologis yang berarti dapat memberikan suasana sejuk dan nyaman di lingkungan perumahan. Dalam penyediaan RTH privat di lingkungan perumahan, peran masyarakat dalam hal ini adalah penghuni perumahan menjadi kunci utama dalam upaya peningkatan kualitas di lingkungan perumahan melalui penyediaan RTH privat (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008). Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi tipologi RTH privat berdasarkan preferensi penghuni. Hasil penelitian nantinya diharapkan dapat dijadikan masukan dalam upaya mempertahankan keberadaan RTH privat mengingat pentingnya RTH privat dalam pembangunan perkotaan yang berkelanjutan.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi tipologi RTH privat berdasarkan preferensi penghuni di perumahan terencana dan perumahan tidak terencana di Kelurahan Gedawang. Untuk

mencapai tujuan tersebut maka perlu dilakukan kajian-kajian terhadap elemen-elemen tertentu sebagai sasaran terhadap tujuan yang telah disebutkan di atas. Sasaran-sasaran tersebut adalah sebagai berikut ini:

1. Identifikasi karakteristik penghuni perumahan terencana;
2. Identifikasi karakteristik penghuni perumahan tidak terencana;
3. Identifikasi tipologi kapling perumahan terencana;
4. Identifikasi tipologi kapling perumahan tidak terencana;
5. Menganalisis tipologi RTH privat di perumahan terencana berdasarkan preferensi penghuni;
6. Menganalisis tipologi RTH privat di perumahan tidak terencana berdasarkan preferensi penghuni.

Wilayah yang akan dilakukan penelitian yaitu: perumahan terencana dan perumahan tidak terencana yang ada di Kelurahan Gedawang. Wilayah penelitian di bedakan menjadi dua lokasi, agar dapat di ketahui perbedaan yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pembagian wilayah studi pada



**Gambar 1** di bawah ini.

Sumber: Google Earth, 2013

## KAJIAN LITERATUR

### a. Ruang Terbuka

Ruang terbuka adalah ruang yang bisa diakses oleh masyarakat baik secara langsung dalam kurun waktu terbatas maupun secara tidak

langsung dalam kurun waktu tidak tertentu. Ruang terbuka itu sendiri bisa berbentuk jalan, trotoar, ruang terbuka hijau, dan sebagainya (Hakim dan Utomo, 2004). Pengertian lainnya dikemukakan oleh Joga dan Ismaun (2011), ruang terbuka hijau merupakan suatu lahan atau kawasan yang mengandung unsur dan struktur alami yang dapat menjalankan proses-proses ekologis.

Ruang terbuka hijau (RTH) privat adalah RTH milik institusi tertentu atau orang perseorangan yang pemanfaatannya untuk kalangan terbatas antara lain berupa kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008).

Menurut penelitian Gerakls, 1 (satu) hektar ruang terbuka hijau dapat menghasilkan 0,6 ton oksigen untuk konsumsi 1.500 orang per hari (Hakim dan Utomo, 2004:16). Menurut penelitian yang dilakukan oleh Hastuti (2008), penyediaan RTH di permukiman rata-rata luasan hijau per rumah sebesar 1,02-1,84 m<sup>2</sup>/orang, dengan prosentase luas lahan hijau setiap rumah sekitar 0-20%.

#### **b. Permukiman**

Menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Menurut Koestoer dkk. (1995), bentuk permukiman yang berada di wilayah perkotaan merupakan daerah perumahan (perumahan terencana). Ciri-ciri utama perumahan terencana adalah memiliki keteraturan bentuk secara fisik. Artinya sebagian besar rumah menghadap secara teratur ke arah jaringan jalan, sebagian besar terdiri dari bangunan permanen, ber dinding tembok dan dilengkapi dengan penerangan listrik. Jaringan jalannya pun ditata secara bertingkat mulai dari jalan raya, penghubung jalan lingkungan atau lokal.

Untuk Karakteristik kawasan permukiman penduduk pedesaan ditandai terutama oleh ketidakteraturan bentuk fisik rumah. Pola perumahan tidak terencana cenderung berkelompok membentuk perkampungan (Perumahan Tidak Terencana). Perumahan tidak terencana identik dengan suatu wiayah yang terdapat di pedesaan dan berada pada kondisi yang terpenuhi kebutuhan masyarakatnya dengan sarana dan prasarana yang layak. Perumahan ini merupakan lingkungan suatu masyarakat yang sudah mapan yang terdiri dari golongan berpenghasilan rendah dan menengah. Pada umumnya perumahan ini tidak memiliki prasarana, utilitas dan fasilitas sosial yang cukup baik (Koestoer dkk.,1995).

#### **c. Preferensi**

Preferensi merupakan sikap atas pilihan terhadap suatu hal yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal dan eksternal. Sedangkan persepsi merupakan cara pandang dan penafsiran terhadap suatu objek tertentu (Nurhadi, 2003). Persepsi dan preferensi dapat membentuk sikap penerimaan atau penolakan terhadap suatu hal yang diberikan. Sikap dapat berupa respon dalam bentuk memilih, yaitu positif dan negatif. Bentuk pilihan mengandung adanya preferensi atau rasa suka dan tidak suka terhadap suatu objek Azwar (2002) dalam Fikrianto (2012:25).

Menurut Engel (1994), beberapa faktor yang mempengaruhi perilaku individu adalah sebagai berikut ini:

##### **1. Pengaruh lingkungan**

Individu hidup dalam lingkungan yang sangat kompleks. Oleh karena itu, lingkungan akan mempengaruhi proses pengambilan keputusan yang akan dilakukan oleh seorang individu. Pengaruh lingkungan dapat berupa: budaya, kelas sosial, pengaruh pribadi, keluarga, dan situasi.

##### **2. Perbedaan individu**

Perbedaan individu merupakan faktor internal yang menggerakkan dan mempengaruhi perilaku. Perbedaan individu dapat berupa: sumberdaya individu, motivasi, pengetahuan, sikap, kepribadian/gaya hidup, dan demografi.

Menurut Knox (1989) dalam Nurhadi (2003:43), gaya hidup dapat dibedakan menjadi 3, yaitu:

- a. *Family Oriented* adalah kecenderungan individu untuk meluangkan waktu bersama keluarganya. Orientasi individu didominasi oleh persepsinya untuk memilih lingkungan yang tepat bagi keluarga, ukuran rumah dan halaman seluas mungkin serta fasilitas keluarga yang lainnya.
- b. Tipe Karier adalah individu yang mempunyai gaya hidup yang berpusat pada peningkatan kariernya dan memiliki mobilitas sangat tinggi. Orientasi individu akan dipusatkan pada lingkungan bergengsi sesuai dengan pekerjaannya, pendapatannya, dan citranya.
- c. Tipe konsumtif adalah individu yang mempunyai orientasi yang berhubungan dengan kenyamanan hidup yang diinginkan.
- d. Tipe komunitas adalah individu yang mempunyai orientasi berinteraksi secara sosial dan mengutamakan interaksi dengan pihak lain yang dianggap perlu.

Menurut Bourne (1978) dalam Yuniarti (2010), perilaku individu dalam menentukan dan memilih suatu keputusan dipengaruhi juga oleh kondisi sosial individu tersebut dan kemampuan ekonomi. Kondisi sosial individu dapat berupa usia, mata pencaharian, tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga.

### 3. Proses Psikologi

Proses psikologis merupakan proses sentral yang membentuk semua aspek motivasi dan perilaku individu. Proses psikologis meliputi pengenalan informasi, pembelajaran, perubahan sikap dan perilaku.

## METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini digunakan metode penelitian survei deskriptif dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Penelitian dengan menggunakan pendekatan kuantitatif memungkinkan untuk memahami suatu gejala dengan lebih mendalam dengan cara setiap hal yang diteliti harus dapat diidentifikasi, dikategorisasikan, dan

didefinisikan secara jelas untuk kemudian diukur melalui cara-cara yang tepat. Metode penelitian survei deskriptif dimaksudkan guna mengukur gejala-gejala yang ada tanpa menyelidiki mengapa gejala tersebut timbul. Jadi, tujuan penelitian survei deskriptif adalah menggunakan data yang diperoleh untuk memecahkan masalah sehingga dalam penelitian ini tidak memperhitungkan hubungan antara variabel (Sevilla, 1993).

**Tabel 1.**

**Data Sampel Perumahan Terencana**

No.	Tipe	Jumlah (KK)	Sampel
1.	21	77	33
2.	36	38	16
2.	45	14	7
<b>Total</b>		<b>129</b>	<b>56</b>

Sumber: Survei lapangan, 2014

**Tabel 2.**

**Data Sampel Perumahan Tidak Terencana**

No.	RT	Jumlah (KK)	Sampel
1.	01	30	12
2.	02	47	18
3.	03	45	17
4.	04	38	15
<b>Total</b>		<b>160</b>	<b>62</b>

Sumber: Survei lapangan, 2014

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini dijabarkan menurut sasaran penelitian adalah sebagai berikut.

### 1. Identifikasi karakteristik penghuni perumahan terencana

Dalam mengidentifikasi karakteristik penghuni perumahan terencana menggunakan variabel sosial dan ekonomi dengan diukur menggunakan data, yaitu usia, jenis pekerjaan, jumlah penghasilan, pendidikan, dan jumlah anggota keluarga. Pertanyaan untuk usia adalah mengenai usia responden, pertanyaan untuk jenis pekerjaan berupa jenis pekerjaan utama, jumlah penghasilan perbulan, dan pekerjaan tambahan, sedangkan untuk data pendidikan berupa pertanyaan mengenai tingkat pendidikan terakhir responden. Analisis yang digunakan adalah teknik analisis distribusi frekuensi. Keluaran yang diharapkan dari analisis ini adalah diketahuinya kondisi sosial dan ekonomi penghuni di perumahan terencana.

2. Identifikasi karakteristik penghuni perumahan tidak terencana

Dalam mengidentifikasi karakteristik penghuni perumahan tidak terencana menggunakan variabel sosial dan ekonomi dengan diukur menggunakan data, yaitu usia, jenis pekerjaan, jumlah penghasilan, pendidikan, dan jumlah anggota keluarga. Pertanyaan untuk usia adalah mengenai usia responden, pertanyaan untuk jenis pekerjaan berupa jenis pekerjaan utama, jumlah penghasilan perbulan, dan pekerjaan tambahan, sedangkan untuk data pendidikan berupa pertanyaan mengenai tingkat pendidikan terakhir responden. Analisis yang digunakan adalah teknik analisis distribusi frekuensi. Keluaran yang diharapkan dari analisis ini adalah diketahuinya kondisi sosial dan ekonomi penghuni di perumahan tidak terencana.

3. Identifikasi tipologi kapling perumahan terencana

Dalam mengidentifikasi tipologi kapling perumahan terencana menggunakan variabel fisik kapling, yaitu luas kapling. Pertanyaan untuk data luas kapling berupa luas kapling dalam  $m^2$  dan luas kapling ideal untuk satu keluarga menurut penghuni. Analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif. Keluaran yang diharapkan dari analisis ini adalah diketahuinya karakteristik tipologi kapling perumahan terencana.

4. Identifikasi tipologi kapling perumahan tidak terencana

Dalam mengidentifikasi tipologi kapling perumahan tidak terencana menggunakan fisik kapling, yaitu luas kapling. Untuk mendapatkan data mengenai hal tersebut kemudian dilakukan pengumpulan data di lapangan melalui pertanyaan pada form kuesioner. Pertanyaan untuk data luas kapling berupa luas kapling dalam  $m^2$  dan dan luas kapling ideal untuk satu keluarga menurut penghuni. Analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif. Keluaran yang diharapkan dari analisis ini adalah diketahuinya karakteristik tipologi kapling perumahan tidak terencana.

5. Menganalisis tipologi RTH privat di perumahan terencana berdasarkan preferensi penghuni

Dalam menganalisis tipologi RTH privat di perumahan terencana menggunakan variabel fisik RTH privat, yaitu lokasi RTH privat. Analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif. Keluaran yang diharapkan dari analisis ini adalah diketahuinya tipologi RTH privat di rumah penghuni perumahan terencana.

6. Menganalisis tipologi RTH privat di perumahan tidak terencana berdasarkan preferensi penghuni

Dalam menganalisis tipologi RTH privat di perumahan tidak terencana menggunakan variabel fisik RTH privat, yaitu lokasi RTH privat. Analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif. Keluaran yang diharapkan dari analisis ini adalah diketahuinya tipologi RTH privat di rumah penghuni perumahan tidak terencana.

### Hasil Pembahasan

**Karakteristik penghuni perumahan terencana,** Dilihat dari usia, penghuni perumahan terencana termasuk kategori usia produktif yang mendominasi. Kelas usia 36-45 tahun menjadi kelas usia terbanyak yaitu mengambil porsi 51,78% dari keseluruhan responden. Jumlah penghasilan per bulan penghuni perumahan terencana berkisar antara Rp 2.500.000 hingga Rp 3.500.000. Persentase penghuni tersebut mengambil porsi sebanyak 39,29%. Jika dilihat dari jenis pekerjaannya, penghuni perumahan terencana sebagian besar berprofesi sebagai wiraswasta. Jenis pekerjaan ini mengambil proporsi 34% dari keseluruhan responden. Pekerjaan ini merupakan pekerjaan utama penghuni hal ini dikuatkan dengan hasil survei bahwa 80% responden tidak memiliki pekerjaan tambahan. Dari data tersebut menunjukkan penghuni perumahan terencana merupakan golongan masyarakat berusia produktif, mapan, dan berpendidikan tinggi.

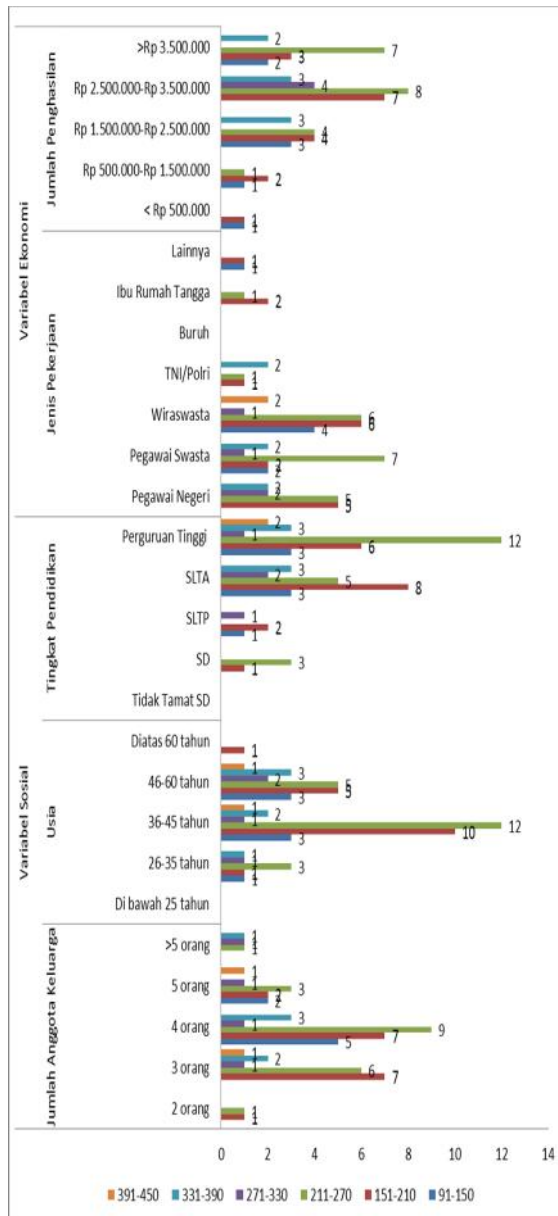
**Karakteristik penghuni perumahan tidak terencana,** Dilihat dari usia, penghuni

perumahan tidak terencana termasuk kategori usia produktif yang mendominasi. Kelas usia 36-45 tahun menjadi kelas usia terbanyak yaitu mengambil porsi 38,70% dari keseluruhan responden. Jumlah penghasilan per bulan penghuni perumahan tidak terencana berkisar antara Rp 500.000 hingga Rp 1.500.000. Persentase penghuni tersebut mengambil porsi sebanyak 54,84%. Jika dilihat dari jenis pekerjaannya, penghuni perumahan tidak terencana sebagian besar berprofesi sebagai buruh. Jenis pekerjaan ini mengambil proporsi 32,26% dari keseluruhan responden. Pekerjaan ini merupakan pekerjaan utama penghuni hal ini dikuatkan dengan hasil survei bahwa 90,32% responden tidak memiliki pekerjaan tambahan. Dari data tersebut menunjukkan penghuni perumahan tidak terencana merupakan golongan masyarakat berusia produktif, berkecukupan, dan berpendidikan rendah.

**Karakteristik tipologi kapling perumahan terencana,** ukuran luas kapling yang di perumahan terencana pada tiap tipe cukup beragam meskipun tipe unit rumahnya sama. Hal ini disebabkan karena kondisi fisik lokasi perumahan tersebut yang dahulunya merupakan lahan kebun yang memiliki kemiringan yang beragam. Kemiringan di perumahan terencana berkisar antara 15-20%. Ada beberapa responden di perumahan terencana yang memiliki kapling lebih dari satu kapling tipe 21. Persentase responden tersebut adalah sebesar 5,36% Hal ini menunjukkan bahwa luas satu kapling tipe 21 tidak mencukupi kebutuhan akan ruang bagi penghuninya. Ini mengindikasikan bahwa tipe 21 cukup sempit untuk dijadikan tempat tinggal.

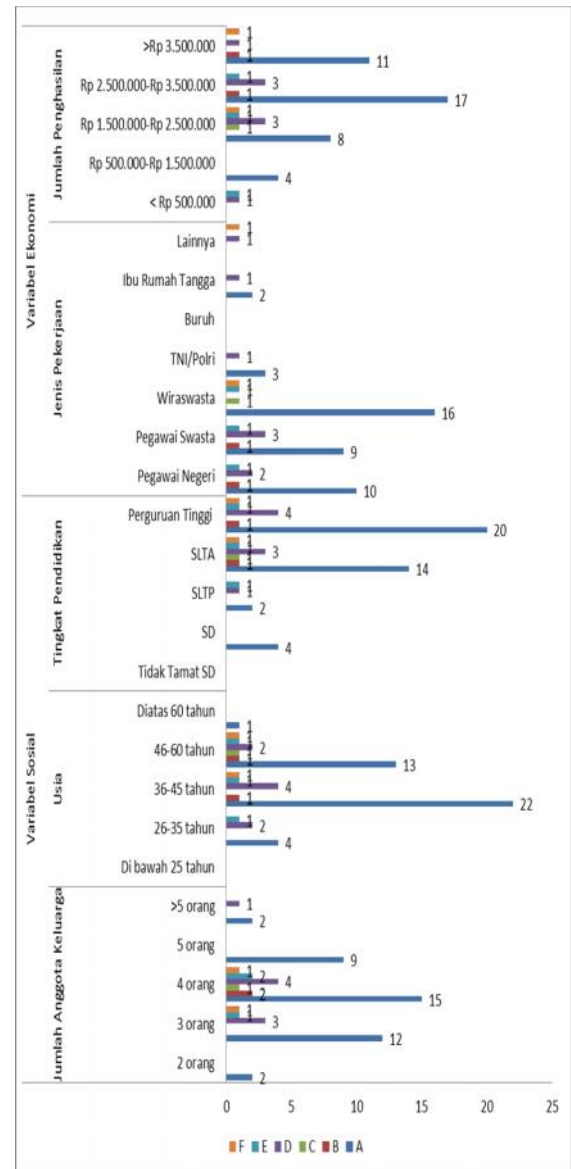
**Karakteristik penghuni perumahan tidak terencana,** Ukuran rata-rata luas kapling di perumahan tidak terencana adalah 270 m<sup>2</sup>. Mayoritas kapling yang dimiliki penghuni perumahan tidak terencana merupakan hasil pembagian warisan dari keluarga yang sudah terjadi secara turun-temurun.

**Hasil analisis tipologi RTH privat di perumahan terencana berdasarkan preferensi penghuni,** Dari variabel sosial dapat diketahui bahwa dari segi usia penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (41%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (57%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (83%). Dari segi jumlah anggota keluarga penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (36%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (60%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (80%). Dari segi tingkat pendidikan penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (45%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (74%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (81%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **gambar 2** di bawah ini.



Sumber: Analisis, 2014

**GAMBAR 2**  
Hasil Analisis Luas Kapling Ideal di  
Perumahan Terencana Berdasarkan  
Preferensi Penghuni



**GAMBAR 3**

Hasil Analisis Tipologi RTH Privat di  
Perumahan Terencana Berdasarkan  
Preferensi Penghuni

Dari variabel ekonomi dapat diketahui bahwa dari segi jenis pekerjaan penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 150-210 m<sup>2</sup> dan 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (32%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (84%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada family oriented (95%). Dari segi jumlah penghasilan per bulan penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas

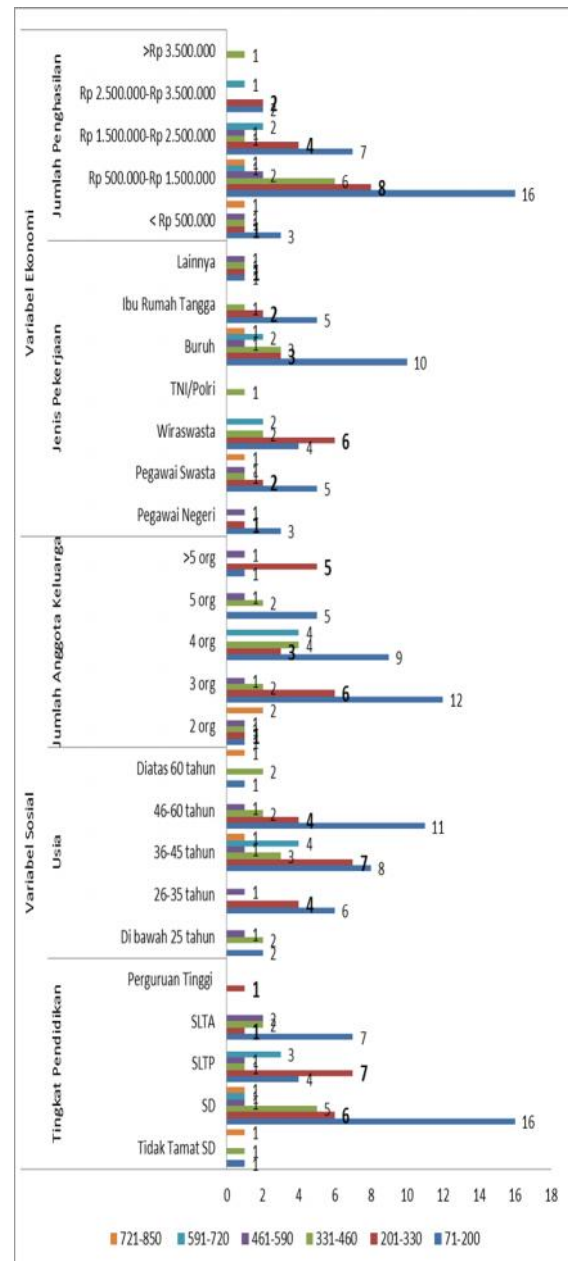


kapling 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (50%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (79%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (86%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **gambar 3** di bawah ini.

**Hasil analisis tipologi RTH privat di perumahan tidak terencana berdasarkan preferensi penghuni,** Dari variabel sosial dapat diketahui bahwa dari segi usia penghuni perumahan tidak terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (33%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (63%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (62%). Dari segi jumlah anggota keluarga penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (57%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (71%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (67%). Dari segi tingkat pendidikan penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (54%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (77%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (80%).

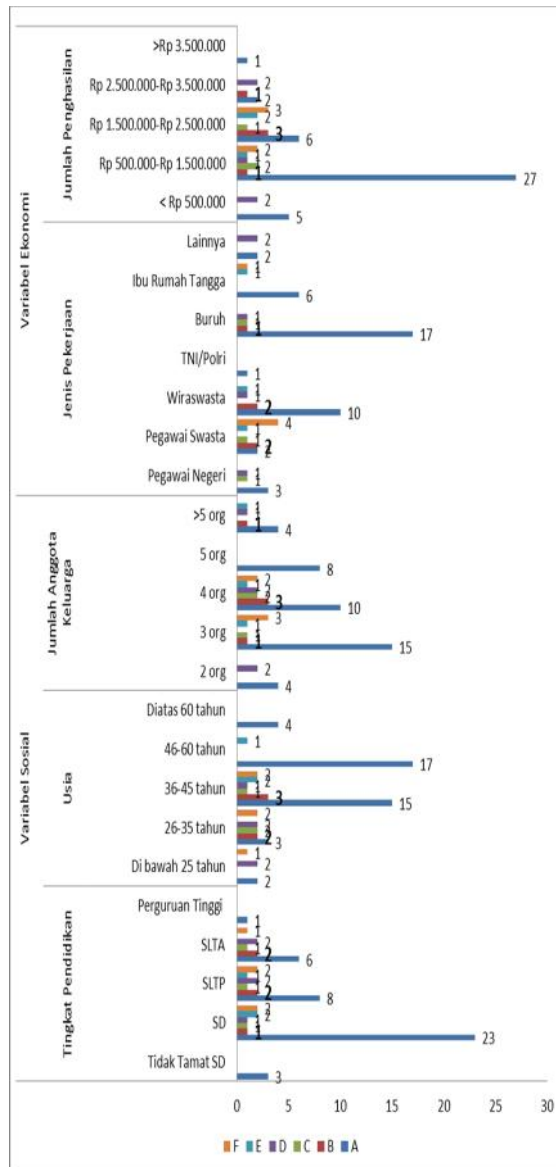
Dari variabel ekonomi dapat diketahui bahwa dari segi jenis pekerjaan penghuni perumahan tidak terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (50%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (85%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (90%). Dari segi jumlah penghasilan per bulan penghuni perumahan tidak terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk

memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga (47%), untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A (79%), dan memiliki kecenderungan berorientasi pada *family oriented* (82%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **gambar 4** berikut ini.



Sumber: Analisis, 2014

**GAMBAR 4**  
**Hasil Analisis Luas Kapling Ideal di**  
**Perumahan Tidak Terencana Berdasarkan**  
**Preferensi Penghuni**



Sumber: Analisis, 2014

**GAMBAR 5**  
**Hasil Analisis Tipologi RTH Privat di**  
**Perumahan Tidak Terencana Berdasarkan**  
**Preferensi Penghuni**

## KESIMPULAN & REKOMENDASI

### Kesimpulan

Dari hasil analisis diketahui bahwa pada:  
Perumahan Terencana

- Dari variabel sosial yang meliputi jumlah keluarga, usia, tingkat pendidikan dapat diketahui bahwa penghuni perumahan terencana sama-sama memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling

ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga dan tipologi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A.

- Dari variabel ekonomi yang meliputi jenis pekerjaan dan jumlah penghasilan dapat diketahui bahwa dari segi jenis pekerjaan penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 150-210 m<sup>2</sup> dan 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga dan untuk lokasi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A. Sedangkan Dari segi jumlah penghasilan per bulan penghuni perumahan terencana memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 211-270 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga dan tipologi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A.

### Perumahan Tidak Terencana

- Dari variabel sosial yang meliputi jumlah keluarga, usia, tingkat pendidikan dapat diketahui bahwa penghuni perumahan tidak terencana sama-sama memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga dan tipologi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A.
- Dari variabel ekonomi yang meliputi jenis pekerjaan dan jumlah penghasilan dapat diketahui bahwa penghuni perumahan tidak terencana sama-sama memiliki kecenderungan untuk memilih luas kapling 71-200 m<sup>2</sup> sebagai luas kapling ideal untuk memenuhi kebutuhan ruang sekeluarga dan tipologi RTH privat yang sebagian besar mereka menyukai tipe A.

### Rekomendasi

Bagi pemerintah, dengan mengetahui karakteristik penghuni dan bagaimana bentuk pemanfaatan RTH privat oleh penghuni tersebut dapat dijadikan bahan masukan dalam membuat kebijakan mengenai ketentuan RTH privat yang harus disediakan di tiap rumah. Kebijakan tersebut berguna sekali

nantinya sebagai landasan kebijakan dalam mendukung upaya pemerintah untuk menyediakan 10% RTH privat perkotaan.

Bagi pengembang perumahan, dengan mengetahui karakteristik penghuni dan bagaimana bentuk pemanfaatan RTH privat oleh penghuni tersebut dapat dijadikan bahan masukan dalam membagi kapling rumah. Sehingga diharapkan pengembang dapat menyediakan tipe kapling rumah sesuai dengan kebutuhan penghuni akan ruang apa saja yang mereka butuhkan. Berikut ini merupakan beberapa rekomendasi kepada pengembang perumahan berdasarkan hasil penelitian.

#### Perumahan Terencana

- Dalam menyediakan luas kapling bagi penghuni perumahan terencana, pengembang sebaiknya menyediakan kapling berukuran luas kapling sekitar 150-210 m<sup>2</sup> dan 211-270 m<sup>2</sup> bagi penghuni perumahan terencana. Hal tersebut direkomendasikan berdasarkan kondisi sosial dan ekonomi penghuni perumahan terencana dalam penelitian ini.
- Dalam menyediakan RTH privat di perumahan terencana, pengembang sebaiknya menyediakan RTH privat seperti tipe A yaitu RTH privat berada di halaman depan rumah. Hal tersebut direkomendasikan berdasarkan kondisi sosial dan ekonomi penghuni perumahan terencana dalam penelitian ini.

#### Perumahan Tidak Terencana

- Dalam menyediakan luas kapling bagi penghuni perumahan tidak terencana, pengembang sebaiknya menyediakan kapling berukuran luas kapling sekitar 71-200 m<sup>2</sup> bagi penghuni perumahan tidak terencana. Hal tersebut direkomendasikan berdasarkan kondisi sosial dan ekonomi penghuni perumahan terencana dalam penelitian ini.
- Dalam menyediakan RTH privat di perumahan tidak terencana, pengembang sebaiknya menyediakan RTH privat seperti tipe A yaitu RTH privat berada di halaman depan rumah. Hal

tersebut direkomendasikan berdasarkan kondisi sosial dan ekonomi penghuni perumahan tidak terencana dalam penelitian ini.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- BPS (Badan Pusat Statistik). 2013. *Kota Semarang Dalam Angka 2012*. BPS Jawa Tengah.
- \_\_\_\_\_. 2011. *Kecamatan Banyumanik Dalam Angka 2011*. BPS Jawa Tengah.
- \_\_\_\_\_. 2010. *Kecamatan Banyumanik Dalam Angka 2010*. BPS Jawa Tengah.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Kecamatan Banyumanik Dalam Angka 2009*. BPS Jawa Tengah.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Kecamatan Banyumanik Dalam Angka 2008*. BPS Jawa Tengah.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Kecamatan Banyumanik Dalam Angka 2007*. BPS Jawa Tengah.
- Engel, James F., et.al. 1994. *Consumer Behavior*. Diterjemahkan oleh F.X. Budiyo. *Perilaku Konsumen*. Edisi Keenam. Cetakan Pertama. Jilid II. Jakarta: Binarupa Aksara.
- Fikrianto. 2012. *Persepsi dan Preferensi Masyarakat Terhadap Pelayanan PDAM Tirta Fulawan di Kota Sinabang Kabupaten Simeulue Provinsi NAD*. Tesis. Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro. Semarang.
- Hakim dan Utomo. 2004. *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap*. Jakarta: Bumi Aksara.

- Hastuti, Elis. 2008. *Potensi Ruang Terbuka Hijau Dalam Penyerapan CO<sub>2</sub> di Permukiman*. Jurnal Permukiman. Vol. 3/Nomor 2/Juli. Hal 106-114.
- Joga, N., dan Ismaun, I. 2011. *RTH 30% Resolusi (Kota) Hijau*. Jakarta: Gramedia.
- Koestoer, dkk. 1995. *Perspektif Lingkungan Desa Kota*. Jakarta: UiPress.
- Nurdiansyah, Ferlina, dkk. 2012. *Strategi Peningkatan dan Penyediaan Ruang Terbuka Hijau Privat Rumah Tinggal di Kawasan Perkotaan*. Jurnal Ekosains. Vol. 4/Nomor 3/November. Hal 39-47.
- Nurhadi, Imam. 2003. *Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang*. Pra Tesis. Program Studi Teknik Pembangunan Kota, Universitas Diponegoro. Semarang.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 *Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan*. 26 Mei 2008. Departemen Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Penataan Ruang. Jakarta.
- Sevilla, Consuelo et, Al. 1993. *Pengantar Metode Penelitian*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Sukawi. 2010. *Kuantitas dan Kualitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Permukiman Kota*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 *Perumahan dan Kawasan Permukiman*. 12 Januari 2011. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Jakarta.
- Yuniarti, Anna. 2010. *Preferensi Penghuni Kawasan Perumahan Kota Wisata Cibubur dan Limus Pratama Regency Terhadap Fasilitas Pendidikan*. Tesis. Program Studi Teknik Pembangunan Kota, Universitas Diponegoro. Semarang.