

BAB II

LANDASAN TEORETIS

2.1 Tinjauan Teoretis

2.1.1 Kajian Teoretis

A) Perumahan

Perumahan merupakan gabungan dari beberapa rumah, baik yang dikembangkan oleh pemerintah maupun swasta dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian. Perumahan juga memiliki kesan bangunan yang dibangun secara formal dengan izin yang jelas. Beberapa perumahan terkadang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang lengkap yang dikelola oleh pemerintah maupun pengembang (Sunarti, 2019). Selaras dengan rumah, perumahan juga sebagai cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan ataupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya.

Menurut The Dictionary of Real Estate Appraisal (2002) perumahan didefinisikan sebagai kumpulan unit tempat tinggal yang dirancang untuk digunakan sebagai hunian manusia, baik berupa rumah tunggal, rumah deret, apartemen, maupun bentuk tempat tinggal lainnya. Perumahan tidak hanya mencakup bangunan fisik, tetapi juga lingkungan sosial dan infrastruktur pendukung yang memungkinkan aktivitas kehidupan sehari-hari berjalan secara optimal. Dalam konteks perencanaan dan penilaian properti, konsep perumahan melibatkan pertimbangan terhadap nilai ekonomi, kenyamanan, aksesibilitas, serta kontribusinya terhadap kualitas hidup masyarakat.

Perumahan juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghunianya masyarakat ataupun suatu bangsa, sehingga perumahan tidak hanya dilihat sebagai wadah fisik atau sekedar lindungan, tetapi merupakan bagian dari kehidupan komunitas dan keseluruhan lingkungan sosial. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang akan terus berlanjut dan meningkat seiring dengan penambahan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan ekonomi serta sosial budaya yang berkembang. Perumahan sesungguhnya berkaitan erat dengan industrialisasi, aktivitas ekonomi, dan pembangunan. Keberadaan perumahan juga ditentukan

oleh perubahan sosial, ketidakmatangan sarana hukum, politik dan administratif serta berkaitan dengan kebutuhan akan pendidikan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 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. Pada pasal 3 Undang-Undang 14 Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 pasal 3 dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

- a) Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- b) mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)
- c) Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan
- d) Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
- e) Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, social, dan budaya
- f) Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

1) Karakteristik Perumahan

Perumah ini memiliki beberapa karakteristik tergantung dengan penghuninya, perumahan dan permukiman di Indonesia pada umumnya memiliki karakteristik yang hampir sama yaitu kepadatan yang tinggi, memiliki beragam karakteristik sosial budaya dan sosial ekonomi serta secara fisik

cenderung tidak teratur. Berdasarkan karakteristik sosial ekonominya, perumahan dan permukiman terbagi menjadi lima:

- 1) Perumahan masyarakat yang berpenghasilan sangat tinggi Kondisi perumahan ini memiliki sifat mewah, eksklusif dan sudah terencana dengan baik. Jumlah perumahan bagi masyarakat berpenghasilan sangat tinggi ini sebesar 2% dari keseluruhan penduduk perkotaan. Masyarakat pada golongan ini mampu memenuhi kebutuhan sarana dan prasarannya sendiri, yang dapat dilihat dari maraknya perkembangan kawasan hunian mewah seperti real estate, apartemen, villa dan lainnya.
- 2) Perumahan masyarakat yang berpenghasilan tinggi Perumahan dalam strata ini merupakan rancangan permukiman yang eksklusif dalam bentuk real estate. Jumlah perumahan ini sebesar 8% dari keseluruhan penduduk perkotaan. Perumahan pada skala ini memiliki ciri-ciri ketersediaan lahan yang siap bangun, kemudahan dalam pembangunan fisik, penyediaan sarana prasarana yang terpadu dan didukung kemampuan finansial yang memadai.
- 3) Perumahan masyarakat yang berpenghasilan menengah Perumahan dalam strata ini berjumlah sekitar 20% dari seluruh jumlah penduduk perkotaan. Dalam perumahan golongan ini, terdapat beberapa cara untuk mendapatkannya diantaranya dengan membangun sendiri atau lewat real estate dengan memanfaatkan fasilitas KPR dari pemerintah dalam menopang kebutuhan finansialnya.
- 4) Perumahan masyarakat yang berpenghasilan rendah Perumahan pada kelompok ini berjumlah sekitar 50% dari total penduduk perkotaan dan menjadi kelompok mayoritas di perkotaan. Dalam golongan ini biasanya muncul dengan menggunakan fasilitas KPR dari pemerintah dan pembangunan sendiri. Namun akibat rendahnya kemampuan masyarakat untuk membayar (*affordability to pay*). Kondisi perumahan dan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah sudah mulai identik dengan ciri-ciri permukiman kumuh dan liar (*slum and*

squatter) namun belum mencapai pada level kualitas hunian yang rendah.

- 5) Perumahan masyarakat yang berpenghasilan sangat rendah Perumahan pada golongan ini berjumlah sekitar 20% dari seluruh penduduk perkotaan. Permukiman ini memiliki ciri-ciri diantaranya kualitas yang sangat rendah, menampilkan fenomena slum dan squatter yang sangat jelas dan sering ditemukan di kawasan kota seperti sempadan sungai, sempadan kereta api dan daerah pinggiran lainnya. Permasalahan pada permukiman golongan ini adalah status lahan yang tidak jelas serta fisik bangunan dan lingkungan yang kumuh. Dilihat secara sosial dan ekonomi, kelompok ini sangat memerlukan bantuan finansial baik dari pemerintah maupun swasta, mengingat pada kenyataannya golongan inilah yang seringkali terabaikan. Lingkungan permukiman menjadi kumuh dan liar dipengaruhi oleh salah satu faktor yaitu kurangnya pemahaman mereka akan pengelolaan bangunan dan lingkungan.

2) Tipologi Perumahan

Secara arsitektural, tipologi permukiman yang baru seharusnya mencakup mengenai sistem bangunan, tatanan massa, lanskap, dan fasilitas komunal menentukan keberhasilan komersial dan terwujudnya ruang-ruang yang mendorong interaksi agar hadir sense of community. Sedangkan keberadaan organisasi dalam komunitas tersebut bersama berperan penting dalam mencapai dan mempertahankan sense of community pada permukiman baru di Indonesia. Tipologi perumahan dikelompokkan menjadi 2, yaitu Single family housing yang terdiri dari rumah tunggal, rumah deret, dan rumah kopel sedangkan untuk perumahan Multi family housing ini terdiri dari rumah susun, cluster, dan apartemen.

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah, sebuah fasilitas kredit yang memungkinkan membeli rumah dengan cara mencicil. Tanpa harus menyiapkan dana tunai yang besar di awal, hanya perlu menyediakan uang muka atau down payment (DP), kemudian sisanya dicicil dalam jangka waktu tertentu.

KPR ini sangat membantu bagi yang ingin memiliki rumah tapi belum memiliki dana tunai yang mencukupi. KPR terbagi menjadi 2 yaitu KPR Subsidi dan KPR nonsubsidi, perbedaannya sebagai berikut:

- a) KPR subsidi cicilan nya dibantu oleh pemerintah sedangkan KPR nonsubsidi tanpa bantuan sama sekali
- b) Harga lebih murah KPR subsidi dibanding KPR nonsubsidi, Harga rumah KPR subsidi pemerintah rata-rata berkisar antara Rp100.000.000 hingga Rp300.000.000. Sedangkan, harga rumah KPR nonsubsidi umumnya berada di atas angka 300.000.000.
- c) Tipe rumah, Perbedaan KPR subsidi dan nonsubsidi juga dapat dilihat dari ukuran atau tipe rumahnya. Rumah KPR subsidi pemerintah memiliki ukuran luas maksimal 36 m persegi (tipe 36), sedangkan luas rumah KPR non subsidi bisa lebih dari 36 m persegi.
- d) Fasilitas rumah, fasilitas rumah KPR nonsubsidi berbeda dengan yang dimiliki oleh KPR subsidi. Di mana rumah nonsubsidi umumnya lebih lengkap dari rumah bersubsidi yang hanya dilengkapi dengan kamar tidur, kamar mandi, dan ruang tamu.
- e) Lokasi rumah, lokasi rumah subsidi rata-rata berlokasi jauh dari pusat kota. Karena tujuan utama pembangunan tersebut yakni untuk mengembangkan kota baru. Bertolak belakang dengan KPR subsidi, rumah KPR nonsubsidi umumnya berlokasi strategis di pusat kota dekat dengan fasilitas umum.
- f) Renovasi rumah, rumah bersubsidi menerapkan peraturan di mana hunian tersebut baru dapat direnovasi setelah 2 tahun pertama. Untuk KPR nonsubsidi, pemilik diperbolehkan dengan leluasa merenovasi rumah tanpa ketentuan waktu minimal maupun maksimal.

3) Lokasi Perumahan

Pemilihan sebuah lokasi perumahan untuk setiap individu pasti berbeda dan mempunyai preferensi masing-masing. Menurut Johann Heinrich von Thünen (1826) dalam (Tarigan, 2005) tentang teori lingkaran konsentrik, lokasi

tempat tinggal dipilih berdasarkan jarak dari pusat kota dan biaya transportasi.

Prinsip Utamanya ialah:

- a) Semakin dekat ke pusat kota, harga tanah semakin mahal, tetapi akses terhadap fasilitas lebih baik.
- b) Rumah tangga dengan pendapatan rendah cenderung memilih lokasi lebih jauh ke tempat kerja untuk mengurangi biaya transportasi.
- c) Rumah tangga dengan pendapatan tinggi dapat memilih lokasi yang lebih jauh dengan lingkungan yang lebih nyaman.

Selanjutnya menurut Drabkin (1980) dalam (Kalesaran et al., 2013) menjelaskan bahwa ada faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, faktor-faktornya ialah:

- a) Aksesibilitas terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota.
- b) Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman
- c) Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
- d) Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana.

4) Aktivitas

Menurut (Suyanto, 2013) Aktivitas adalah segala bentuk tindakan yang melibatkan fisik, pikiran, atau kedua-duanya untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Aktivitas ini juga melibatkan perencanaan dan pengorganisasian. Menurutny, aktivitas tidak hanya terbatas pada kegiatan individu, tetapi juga dapat mencakup kegiatan kelompok atau organisasi.

Menurut (Gehl, 2011) membagi aktivitas di luar ruangan (outdoor) dalam tiga kategori, antara lain:

- a) Aktivitas penting (*necessary activities*), setiap orang memiliki kegiatan rutin yang harus dilaksanakan dalam segala kondisi, seperti bekerja, bersekolah, berbelanja dan juga melibatkan aktivitas dalam

sistem pergerakan seperti berjalan menuju halte bus, berjalan menuju tempat bekerja dan lain sebagainya.

- b) Aktivitas pilihan (*optional activities*). Aktivitas ini memiliki tingkat prioritas di bawah aktivitas penting, kita dapat memilih untuk berjalan santai pada sore hari atau menangguhkannya apabila hari tidak cerah. Dengan demikian, pilihan untuk melakukan aktivitas ini tergantung pada kondisi lingkungan.
- c) Aktivitas sosial (*social activities*). Aktivitas ini lebih menekankan pada terjadinya proses sosial, baik dalam bentuk kontak fisik maupun kontak pasif. Aktivitas sosial ini dapat terjadi secara paralel dengan aktivitas penting dan aktivitas pilihan.

Lebih lanjut, Zhang dan Lawson dalam (Nurhamsyah, 2019) mempergunakan tiga klasifikasi aktivitas pada ruang publik, antara lain:

- a) Aktivitas proses. Aktivitas ini dilakukan sebagai peralihan dari dua atau lebih aktivitas utama. Bentuk dari aktivitas ini biasanya pergerakan dari suatu tempat (misalnya rumah) ke kios (aktivitas konsumsi).
- b) Kontak fisik. Aktivitas ini dilakukan dalam bentuk interaksi antara dua orang atau lebih yang secara langsung melakukan komunikasi atau aktivitas sosial lainnya.
- c) Aktivitas transisi. Aktivitas ini dilakukan tanpa tujuan yang spesifik yang biasanya dilakukan seorang diri, seperti duduk mengamati pemandangan dan lain sebagainya.

5) Masyarakat

Masyarakat adalah sekelompok individu yang memiliki kepentingan bersama dan memiliki budaya serta lembaga yang khas. Masyarakat juga bisa dipahami sebagai sekelompok orang yang terorganisasi karena memiliki tujuan bersama (Angela, 2020). Pengertian Masyarakat Menurut An-Nabhani bahwa masyarakat adalah sekelompok individu seperti manusia yang memiliki pemikiran perasaan, serta sistem/aturan yang sama, dan terjadi interaksi antara sesama karena kesamaan tersebut untuk kebaikan masyarakat itu sendiri dan

warga masyarakat. Jadi masyarakat merupakan sekumpulan orang yang berkumpul dan menempati suatu tempat dan memiliki tujuan yang sama.

1) Karakteristik masyarakat

Masyarakat memiliki karakteristik atau ciri ciri dalam berinteraksi di lingkungan sekitar. Adapun yang menjadi ciri dan karakteristik dari masyarakat ini yaitu terdiri dari karakteristik 1) Aglomerasi dari unit, biologis dimana setiap anggota dapat melakukan reproduksi dan beraktivitas, 2) Memiliki wilayah tertentu 3) Memiliki cara untuk berkomunikasi, 4) Terjadinya diskriminasi antara warga masyarakat dan bukan warga masyarakat 5) Secara kolektif menghadapi ataupun menghindari musuh.

2) Proses Terbentuknya Masyarakat

Masyarakat tidak serta merta terbentuk dari berbagai jenis etnis namun ada beberapa proses yang mempengaruhi terbentuknya suatu masyarakat. Dimana masyarakat dalam mempelajari proses terbentuknya masyarakat, perlu dilakukan analisis dari berbagai proses yang ada seperti proses belajar kebudayaan sendiri, proses evolusi sosial, proses difusi, akulturasi, dan pembauran serta inovasi. Adapun beberapa proses terbentuknya suatu masyarakat adalah sebagai berikut:

1) Proses Internalisasi

Manusia mempunyai bakat tersendiri dalam DNA nya untuk mengembangkan berbagai macam perasaan, hasrat, nafsu, serta emosi pribadinya. Akan tetapi bentuk atau perwujudan dari kepribadiannya itu sangat dipengaruhi oleh berbagai macam stimulasi yang ada di sekitar alam dan lingkungan sosial dan budayanya. Maka proses internalisasi yang dimaksud adalah proses yang panjang sejak individu tersebut dilahirkan hingga dipenuhkan ajalnya, dimana manusia atau individu tersebut belajar menanamkan dalam kepribadiannya segala hasrat, perasaan, nafsu, serta emosi yang diperlukan sepanjang hidupnya.

2) Proses Evolusi Sosial

Proses evolusi dari suatu masyarakat dan kebudayaan dapat dianalisis oleh seorang peneliti seolah-olah dari dekat secara detail, atau dapat juga

dipandang dari jauh hanya dengan memperhatikan perubahan-perubahan yang besar saja.

3) Proses Difusi

Ilmu Paleo antropologi memprediksi bahwa manusia muncul untuk pertama kali di daerah Sabana tropikal di Afrika Timur, dan kemudian, manusia sekarang ini telah menduduki hampir seluruh permukaan bumi ini. Hal ini dapat diterangkan dengan adanya proses reproduksi dan gerakan penyebaran atau migrasi-migrasi yang disertai dengan proses adaptasi fisik dan sosial budaya dan perkembangan teknologi transportasi.

4) Akulturasi atau Asimilasi

Pengertian akulturasi adalah sebuah proses sosial yang timbul bila suatu kelompok manusia dengan suatu kebudayaan tertentu dihadapkan dengan unsur-unsur dari suatu kebudayaan asing dengan demikian rupa, sehingga unsur-unsur kebudayaan asing tersebut lambat laun diterima dan diolah ke dalam kebudayaan sendiri tanpa menyebabkan hilangnya kepribadian kebudayaan itu sendiri. Asimilasi adalah Proses sosial yang timbul bila ada golongan-golongan manusia dengan latar kebudayaan yang berbeda-beda.

5) Pembauran atau Inovasi

Inovasi merupakan suatu proses pembaruan dari penggunaan sumber-sumber alam, energi dan modal, pengaturan baru dari tenaga kerja dan penggunaan teknologi baru yang semua akan menyebabkan adanya sistem produksi, dan dibuatnya produk-produk baru.

6) Perkembangan dan Jenis Masyarakat

Pengembangan masyarakat merupakan upaya mengembangkan sebuah kondisi masyarakat secara berkelanjutan dan aktif berlandaskan prinsip-prinsip keadilan social dan saling menghargai. Selain itu pengembangan masyarakat juga diartikan sebagai komitmen dalam memperdayakan masyarakat lapis bawah sehingga masyarakat memiliki berbagai pilihan nyata menyangkut masa depan mereka (Krisnawati, 2021). Perkembangan masyarakat adalah proses perubahan

sosial dan budaya yang berlangsung secara bertahap dari bentuk sederhana ke bentuk yang lebih kompleks. Adapun perkembangan dan jenis masyarakat adalah sebagai berikut:

a) Perkembangan Masyarakat Tradisional

Masyarakat Tradisional adalah masyarakat yang kehidupannya masih banyak dikuasai oleh adat istiadat yaitu suatu aturan yang sudah mantap dan mencakup dalam segala konsepsi sistem budaya yang mengatur tindakan atau perbuatan sosialnya. Jadi masyarakat tradisional yaitu melangsungkan kehidupannya berdasarkan pada cara-cara atau kebiasaan-kebiasaan lama yang masih diwarisi dari nenek moyangnya kehidupan mereka belum terlalu dipengaruhi oleh perubahan-perubahan yang berasal dari luar lingkungan sosialnya.

b) Perkembangan Masyarakat Transisi

Masyarakat yang mengalami perkembangan dari situasi yang awalnya tradisional dan secara berangsur-angsur sudah mulai mengalami perkembangan kehidupan baik dalam tatanan sosial maupun struktur sosial. Dalam masyarakat terjadi yang namanya proses dinamis sehingga dapat di katakan masyarakat tidak bisa di mengerti. Perubahan ini di sebabkan adanya keinginan dari setiap individu ataupun sekelompok orang yang ingin berubah dan telah mngalami perkembangan pemikiran kearah yang lebih baik. Perubahan itu bisa dilihat dari struktur sosialnya, sikap dan prilaku serta cara pandang mereka dalam menapsirkan sesuatu.

c) Perkembangan Masyarakat Modern

Masyarakat modern adalah masyarakat yang menempatkan mesin dan teknologi pada posisi yang sangat penting dalam kehidupannya sehingga mempengaruhi ritme kehidupan dan norma-norma Hubungan antar orang telah digantikan dengan kehadiran media dan barang barang elektronik. Dalam sebuah keluarga modern, bisa jadi anak bukan merupakan pewaris tradisi keluarganya, tetapi dia mewakili tradisi yang jauh lebih besar yang datang dari negara maju, seperti Amerika atau Jepang. Hal itu terjadi karena pusat pembentukan karakter dan orientasi anak tidak lagi pada

orang tua, tetapi pada pusat-pusat kekuasaan baru yang mengendalikan sistem sosial dan seperti televisi, internet, dan handphone dan ditandai adanya gaya hidup masyarakat yang didasarkan bukan padapada kebutuhan melainkan keinginan

d) **Perkembangan Masyarakat Perkotaan**

Masyarakat perkotaan sering disebut juga urban community, adalah masyarakat yang tidak tertentu jumlah penduduknya. Pengertian kota sendiri adalah suatu himpunan penduduk masalah yang tidak agraris, yang bertempat tinggal di dalam dan di sekitar suatu kegiatan pemerintah, kesenian, ilmu pengetahuan, dan sebagainya Kota merupakan suatu daerah yang memiliki ciri-ciri khusus yang dapat membedakannya dengan daerah desa, seperti pemusatan jumlah penduduk, pusat pemerintahan dan sarana dan prasarana penunjang aktivitas manusia yang relatif lebih lengkap di bandingkan dengan daerah desa

7) Fasilitas Pendidikan

Pendidikan nasional adalah keseluruhan komponen pendidikan yang saling terkait secara terpadu untuk mencapai tujuan pendidikan nasional (Gia Uliantro, 2011). Salah satu dari komponen pendidikan yang dimaksud adalah komponen fasilitas pendidikan sehingga untuk mendukung sistem pendidikan nasional dibutuhkan suatu perencanaan dan perancangan fasilitas pendidikan agar kegiatan pendidikan yang dilakukan dapat mencapai tujuan-tujuan yang diharapkan seperti di atas.

Fasilitas pendidikan merupakan elemen vital dalam kawasan permukiman karena memiliki dampak langsung terhadap aktivitas harian masyarakat. Dalam konteks pembangunan permukiman, keberadaan sekolah, mulai dari tingkat dasar hingga menengah, berfungsi tidak hanya sebagai pusat pendidikan, tetapi juga sebagai pusat pergerakan sosial dan ekonomi di lingkungan sekitarnya. Fasilitas pendidikan ini sangat berpengaruh terhadap aktivitas masyarakat.

Pendidikan, dalam konteks pembangunan berkelanjutan, fasilitas pendidikan juga berfungsi sebagai instrumen pemerataan sosial. Akses

pendidikan yang merata dan mudah dijangkau dari perumahan dapat mengurangi kesenjangan pendidikan dan meningkatkan peluang ekonomi bagi warga. Hal ini sejalan dengan teori kebutuhan dasar (basic needs theory) oleh Todaro, yang menyatakan bahwa pendidikan adalah kebutuhan pokok yang harus dipenuhi untuk meningkatkan produktivitas dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan.

8) Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan merupakan salah satu elemen penting dalam tata ruang wilayah dan pembangunan kawasan permukiman. Menurut Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan, fasilitas kesehatan adalah sarana untuk menyelenggarakan upaya pelayanan kesehatan baik promotif, preventif, kuratif, maupun rehabilitatif. Kehadiran fasilitas kesehatan yang memadai, baik dari segi jumlah, jenis, maupun kualitas pelayanan, akan sangat berpengaruh terhadap pola hidup dan aktivitas masyarakat, termasuk di lingkungan perumahan (Yohan et al., 2022).

Dalam konteks perumahan, lokasi dan aksesibilitas fasilitas kesehatan sangat menentukan kenyamanan dan produktivitas penghuni. Teori *Central Place* dari Christaller (1933) menjelaskan bahwa pelayanan publik seperti fasilitas kesehatan memiliki peran sebagai pusat pelayanan yang menarik aktivitas masyarakat di sekitarnya (Muzayanah, 2015). Semakin dekat suatu perumahan dengan fasilitas kesehatan, semakin besar kemungkinan masyarakat akan mengakses layanan tersebut secara rutin dan optimal, baik untuk keperluan pengobatan maupun pemeriksaan berkala.

Lebih jauh lagi, berdasarkan studi geografi kesehatan, persebaran fasilitas kesehatan yang merata akan membantu menciptakan kesetaraan dalam pelayanan kesehatan dan mengurangi kesenjangan antarwilayah, terutama di kawasan urban dan semi-urban seperti perumahan baru. Bila persebaran ini tidak proporsional, maka aktivitas masyarakat dapat terganggu oleh jauhnya jarak tempuh, tingginya biaya transportasi, atau waktu tunggu yang lama untuk mendapatkan pelayanan kesehatan.

9) Sarana Transportasi

Sarana transportasi mencakup infrastruktur dan layanan seperti jalan raya, akses jalan lokal, trotoar, jalur sepeda, angkutan umum (bus, angkot), dan fasilitas penunjang (halte, parkir). Dalam kawasan perumahan, ketersediaan dan kualitas sarana transportasi sangat mempengaruhi mobilitas penghuninya, yang berdampak langsung pada aktivitas sehari-hari seperti bekerja, sekolah, berbelanja, hingga aktivitas sosial.

Menurut Hansen (1959), aksesibilitas merupakan ukuran relatif terhadap kemudahan mencapai tujuan. Dengan akses transportasi yang baik warga dapat melakukan lebih banyak perjalanan harian (kerja, pendidikan, kesehatan, rekreasi). Pilihan moda transportasi semakin variatif (jalan kaki, sepeda, transportasi umum, kendaraan pribadi). Semakin tinggi aksesibilitas, semakin tinggi intensitas dan keberagaman aktivitas masyarakat.

10) Sarana Ekonomi

Fasilitas ekonomi dalam konteks perumahan mencakup sarana dan prasarana untuk kegiatan ekonomi sehari-hari seperti pasar, toko kelontong, minimarket, pusat jasa (laundry, salon), serta layanan keuangan (bank/ATM). Keberadaan fasilitas ini memengaruhi aktivitas rutin penghuni dalam memenuhi kebutuhan hidup. Fasilitas ekonomi merupakan salah satu elemen penting dalam menunjang aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat, khususnya di kawasan perumahan. Fasilitas ekonomi mencakup berbagai sarana dan prasarana yang mendukung kegiatan ekonomi, seperti pasar tradisional, minimarket, warung, pusat perbelanjaan, perbankan, serta jasa ekonomi lainnya. Kehadiran fasilitas ekonomi yang memadai dan mudah dijangkau mampu meningkatkan intensitas dan variasi aktivitas masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

Menurut teori *Central Place Theory* yang dikemukakan oleh Walter Christaller (1933), keberadaan pusat-pusat ekonomi akan membentuk pola aktivitas masyarakat berdasarkan jarak dan kemudahan akses. Semakin dekat suatu perumahan dengan fasilitas ekonomi, maka semakin tinggi kemungkinan masyarakat di wilayah tersebut untuk melakukan aktivitas ekonomi, seperti berbelanja, berdagang, hingga bekerja di sektor jasa atau perdagangan. Akses

yang baik terhadap fasilitas ekonomi juga mendorong efisiensi waktu dan biaya dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, sehingga meningkatkan produktivitas dan kualitas hidup masyarakat.

11) Kondisi Lingkungan

Kondisi lingkungan merupakan salah satu faktor penting yang memengaruhi pola hidup, mobilitas, dan aktivitas masyarakat dalam kesehariannya. Lingkungan yang dimaksud mencakup unsur fisik seperti kualitas udara, kebersihan, tata ruang, ketersediaan ruang terbuka hijau, drainase, hingga aspek kenyamanan dan keamanan lingkungan permukiman. Kualitas lingkungan yang baik tidak hanya mendukung kesehatan fisik masyarakat, tetapi juga mendorong keterlibatan sosial dan peningkatan produktivitas aktivitas warga.

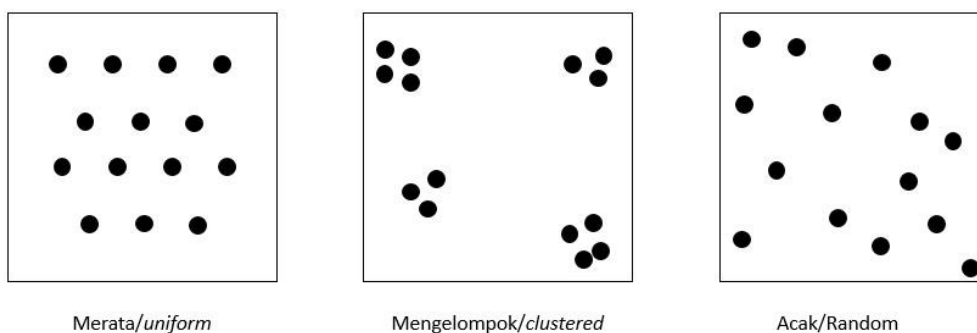
Menurut teori ekologi manusia yang dikembangkan oleh Park dan Burgess (1925), lingkungan fisik dan sosial memiliki hubungan timbal balik yang kuat dengan aktivitas manusia. Dalam teori ini, dijelaskan bahwa manusia beradaptasi dengan lingkungan tempat tinggalnya dan secara tidak langsung membentuk pola-pola kehidupan tertentu. Misalnya, masyarakat yang tinggal di lingkungan yang bersih, terorganisir, dan aman cenderung memiliki aktivitas luar ruang yang lebih aktif dan beragam, seperti berkumpul, berolahraga, hingga berwirausaha.

Selain itu, teori perilaku spasial (*spatial behavior theory*) menekankan bahwa kondisi lingkungan berpengaruh terhadap persepsi dan pilihan individu dalam beraktivitas di ruang tertentu. Menurut Golledge dan Stimson (1997), keputusan seseorang untuk melakukan suatu aktivitas di luar rumah sangat dipengaruhi oleh kenyamanan, keamanan, dan aksesibilitas lingkungan sekitar. Lingkungan yang tertata baik akan mendorong keterbukaan sosial, sementara lingkungan yang kumuh dan tidak terawat dapat menurunkan intensitas aktivitas dan interaksi masyarakat.

B) Pola Persebaran

Prinsip Persebaran adalah prinsip geografi yang berkenaan dengan persebaran gejala di permukaan bumi yang cenderung tersebar tidak merata (Hartono, 2019). Menurut (Sumaatmadja, 1981) penyebaran (distribusi) dalam geografi merujuk pada pola persebaran suatu fenomena atau objek di permukaan bumi. Fenomena ini dapat berupa unsur alam, seperti vegetasi dan curah hujan, atau unsur sosial, seperti pemukiman dan aktivitas ekonomi. Penyebaran gejala-gejala permukaan bumi tidak merata diseluruh wilayah, sehingga fenomena penyebaran yang terjadi akan membentuk pola sebaran tertentu. Sumaatmadja membagi pola penyebaran menjadi beberapa bentuk:

- Penyebaran merata (*uniform distribution*), yaitu suatu fenomena tersebar secara relatif sama di suatu wilayah, misalnya persebaran sawah di daerah dataran rendah.
- Penyebaran mengelompok (*clustered distribution*), yaitu fenomena tersebar di suatu titik tertentu karena faktor lingkungan atau sosial, seperti pemukiman yang terkonsentrasi di daerah subur.
- Penyebaran acak (*random distribution*), yaitu pola penyebaran tidak memiliki keteraturan tertentu, sering kali dipengaruhi oleh faktor alami seperti pola migrasi hewan.



Sumber: Bintarto

Gambar 2. 1 Pola Sebaran

Nearest Neighbor Analysis atau analisis tetangga terdekat adalah suatu cara menganalisis keruangan dengan pendekatan kuantitatif dalam geografi yang

biasanya digunakan dalam menentukan ragam persebaran pada suatu pemukiman. Metode ini pertama kali dikemukakan oleh Clark dan Evans pada tahun 1954 yang dibuat untuk mengukur pola dari penyebaran satu titik dalam interpretasi 2 atau 3 dimensi dengan memperhitungkan titik lokasi, banyaknya titik, jarak, dan luas wilayah dengan output berupa kalkulasi indeks dengan rentangan (Hidayat dkk., 2021).

Nearest Neighbor analysis merupakan suatu metode dimana jarak acak yang merujuk kepada tetangga terdekat dalam suatu pola acak sejumlah titik. Penilaian tetangga terdekat tersebut dapat ditunjukkan dengan rangkaian satuan guna mempermudah membandingkan ragam titik sehingga dapat diketahui persebaran apa yang terbentuk dalam pemukiman tersebut (Riadhi et al., 2020). Dari pengertian diatas maka diketahui bahwa analisis tetangga terdekat atau *Nearest Neighbor Analysis* adalah penggunaan sebuah analisa dalam menentukan suatu pola persebaran.

Analisis tetangga terdekat atau yang lebih dikenal dengan nama *nearest neighbour analysis* merupakan suatu metode analisis kuantitatif geografi yang digunakan untuk menentukan pola persebaran permukiman. Analisis tetangga terdekat merupakan salah satu analisis yang digunakan untuk menjelaskan pola persebaran dari titik-titik lokasi tempat dengan menggunakan perhitungan yang mempertimbangkan, jarak, jumlah titik lokasi, dan luas wilayah, hasil akhir berupa perhitungan indeks memiliki rentangan antara 0 – 2,15. (Hirsan, 2022).

Dalam penggunaan metode ini, apabila ketika nilai $T = 0$ maka diketahui pola titik tersebut adalah mengelompok, jika nilai $T = 1,0$ maka pola titik objek tersebut adalah acak, sedangkan jika nilai $T = 2,15$ dapat diketahui bahwa pola persebaran titik tersebut termasuk seragam. Metode ini selain dapat diaplikasikan dalam mencari pola distribusi pemukiman, dapat juga digunakan dalam menentukan nilai indeks pola distribusi suatu fenomena lainnya, seperti penyebaran pusat pelayanan publik, penyebaran fasilitas publik, ataupun penyebaran tingkatan kawasan terbangun pada suatu wilayah.

Analisis tetangga terdekat dapat dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$T = \frac{Ju}{Jh}$$

Keterangan:

T: Indeks penyebaran tetangga terdekat

Ju: Jarak rata-rata yang diukur antara satu titik dengan titik tetangganya

Jh: Jarak rata-rata yang diperoleh semua titik

Rumus yang digunakan untuk mencari nilai Jh, yaitu:

Jh : Jarak rata-rata yang diperoleh andaikata semua titik mempunyai pola acak

P : Kepadatan titik dalam kilometer persegi

Sedangkan, untuk mendapatkan nilai P terlebih dahulu harus dicari dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$P = \frac{N}{A}$$

Keterangan:

P : Kepadatan penduduk atau keadatan titik dalam kilometer persegi

N : Jumlah titik

A : Luas wilayah dalam kilometer persegi

1) Sistem Informasi Geografis

Menurut Aronoff pada tahun 1989 dalam (Eddy 2009:116), Sistem informasi Geografis atau SIG adalah Sistem yang berbasiskan komputer (CBIS) yang digunakan untuk menyimpan dan memanipulasi data atau informasi informasi geografis. SIG dirancang untuk mengumpulkan, menyimpan, dan menganalisis objek-objek dan fenomena dimana lokasi geografis merupakan karakteristik yang penting atau kritis untuk dianalisis. Dengan demikian, SIG

merupakan sistem komputer yang memiliki kemampuan berikut dalam menangani data yang bereferensi Geografis: (a)Masukan, (b) Manajemen data (Penyimpanan dan pengambilan data, (c) Analisis dan manipulasi data dan (d) Keluaran/ Output. Data geografis yang dimaksud disini adalah data spasial yang ciri-cirinya adalah:

- 1) Memiliki geometric properties seperti koordinat dan lokasi.
 - 2) Terkait dengan aspek ruang seperti persil, kota, kawasan pembangunan.
 - 3) Berhubungan dengan semua fenomena yang terdapat di bumi, misalnya data, kejadian, gejala atau objek. Dipakai untuk maksud-maksud tertentu, misalnya analisis, pemantauan ataupun pengelolaan.
- (Nugraha, 2012)

Manfaat Sistem informasi Geografis adalah Sig dapat membantu memberikan Gambaran yang lengkap dan komprehensif terhadap suatu masalah nyata terkait spasial permukaan bumi: Semua entitas (Terutama Unsur spasial (titik, garis poligon) yang dilibatkan dapat divisualkan untuk memberikan informasi baik yang tersirat maupun tersurat. Pada saat ini sig dapat diimplementasikan sedemikian rupa sehingga dapat bertindak sebagai mapserver atau GIS Server yang siap melayani Permintaan-permintaan baik dari client melalui jaringan intranet maupun jaringan internet (Web-based). oleh karena itu beban kerja tidak selalu diberikan kepada satu komputer saja , tetapi dipisahkan menjadi sisi client dan server.

Dengan demikian, produk-produk aplikasi SIG juga dapat dipublikasikan secara bebas di jaringan internet sehingga dapat diakses oleh siapa saja dengan menggunakan aplikasi browser internet. SIG juga sangat membantu pekerjaan-pekerjaan yang erat kaitannya dengan bidang-bidang spasial dan geo-informasi. Karena demikian besar manfaatnya, sig sangat dikenal orang sehingga penggunaanya makin luas dari waktu ke waktu. Oleh karena itu, pada saat ini hampir semua disiplin ilmu (terutama berkaitan dengan informasi spasial) juga mengenal dan menggunakan SIG sebagai alat analisis dan representasi yang menarik.

2.2 Penelitian Relevan

Penelitian yang relevan yang digunakan oleh penulis sebagai acuan dan penguat. Adapun penelitian relevan yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan oleh Aisya Hayati Fhitri (2022) dengan judul penelitian Analisis Pola Persebaran Dan Aksesibilitas Pelayanan Fasilitas Kesehatan Di Kota Tanjungpinang, penelitian yang dilakukan selanjutnya oleh Axel Realita Nasopan Phumi (2021) Pola Sebaran Perumahan Di Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan, dan penelitin relevan selanjutnya yaitu oleh Wiranda Trizaldi Putra (2022) dengan judul penelitian Pola Persebaran UMKM Di Kelurahan Maharatu Dan Air dingin Kota Pekanbaru.

Penelitian yang relevan merupakan penelitian yang digunakan untuk acuan pada penelitian, pada penelitian terkait dengan pola perumahan yang telah dilakukan oleh beberapa akademisi dari berbagai macam instansi. Pada penelitian terdahulu tersebut ditemukan pembahasan yang berkaitan dengan letak perumahan dan pola perumahan. Penelitian ini menggunakan penelitian yang relevan untuk membantu dalam penulisan yang dilakukan oleh peneliti. Penelitian yang relevan merupakan beberapa sumber yang dijadikan acuan dalam menyusun penelitian mengenai warisan geologi. Terdapat tiga penelitian relevan yang dijadikan dalam penelitian ini yaitu seperti pada Tabel.

Tabel 2. 1 Penelitian Relevan

No	Aspek	Hasil Penelitian yang Relevan		
		Aisya Hayati Fhitri (2022)	Axel Realita Nasopan Phumi (2021)	Wiranda Trizaldi Putra (2022)
1	Judul	Analisis Pola Persebaran Dan Aksesibilitas Pelayanan Fasilitas Kesehatan Di Kota Tanjungpinang	Pola Sebaran Perumahan Di Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan	Pola Persebaran UMKM Di Kelurahan Maharatu Dan Airdingin Kota Pekanbaru
2	Lokasi/Tempat	Kota tanjungpinang, provinsi riau	Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung	Kelurahan Maharatu dan Airdingin, Kota Pekan baru
3	Rumusan Masalah	1. Berapa jumlah fasilitas kesehatan	1. Seperti apakah pola persebaran	1. Mengidentifikasi kriteria, jenis,

No	Aspek	Hasil Penelitian yang Relevan		
		Aisya Hayati Fhitri (2022)	Axel Realita Nasopan Phumi (2021)	Wiranda Trizaldi Putra (2022)
		<p>yang dibutuhkan di Kota Tanjungpinang hingga tahun 2041?</p> <p>2. Bagaimana pola persebaran fasilitas kesehatan di Kota Tanjungpinang?</p> <p>3. Bagaimana aksesibilitas fasilitas kesehatan di Kota Tanjungpinang berdasarkan jarak jangkauan pelayanan dan waktu tempuh?</p>	<p>perumahan di Kecamatan Kecamatan Jati Agung?</p>	<p>pola, dan sebaran UMKM yang ada di Kelurahan Maharatu dan Airdingin Kota Pekanbaru?</p>

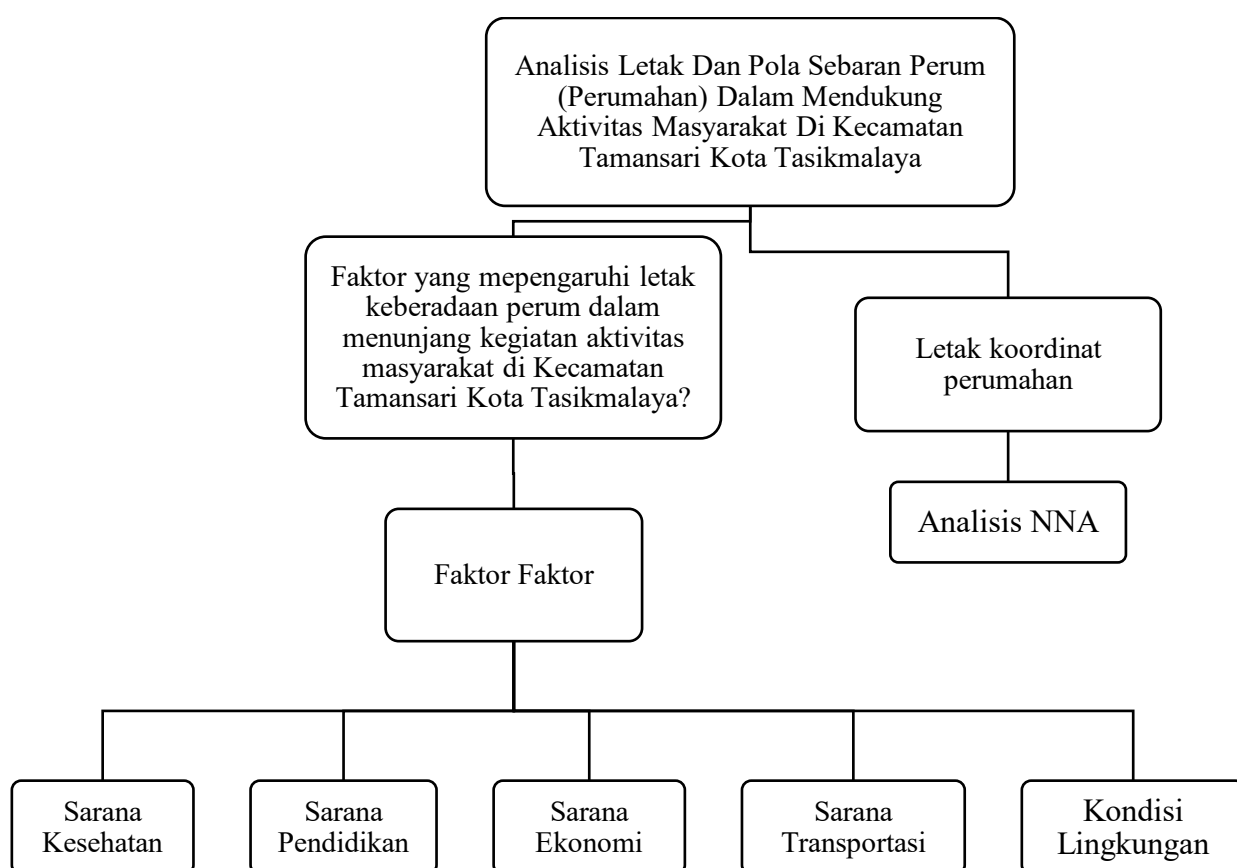
Sumber: Hasil Studi Pustaka 2025

Penelitian diatas merupakan penelitian yang relevan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis sekarang. Penelitian relevan diatas memiliki objek kajian yang sama mengenai letak perumahan dan pola perumahan, penelitian diatas juga mengkaji mengenai pola sebaran perumahan namun untuk lokasi berbeda. Penelitian relevan tersebut sangat mendukung untuk penelitian selanjutnya terutama penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu mengenai Analisis pola sebaran perumahan. Penelitian relevan diatas sangat menunjang untuk penelitian penulis saat ini mengenai Analisis Letak dan Pola Sebaran Perumahan dalam Mendukung Aktivitas Masyarakat Di Kecamatan Tamansari Kota Tasikmalaya.

2.3 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual atau kerangka berfikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting (Sugiyono, 2013). Kerangka konseptual juga skema untuk menentukan hipotesis berdasarkan rumusan

masalah, tujuan penelitian, dan kajian teoretis. Kerangka konseptual pada umumnya berupa peta konsep atau mind mapping. Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, dan berdasarkan kajian teori yang telah dirumuskan, maka secara skematis kerangka konseptual dalam penelitian ini terbagi menjadi dua bagian. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



Sumber: Hasil Analisis 2025

Gambar 2. 2 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian terbagi menjadi dua yaitu yang pertama terkait dengan faktor yang mempengaruhi letak keberadaan perumahan dalam menunjang aktivitas masyarakat perumahan di Kecamatan Tamansari Kota

Tasikmalaya. Kerangka konseptual pertama membahas mengenai faktor faktor yang mempengaruhi yang terdiri dari sarana kesehatan, sarana pendidikan, sarana ekonomi, sarana transportasi, dan kondisi lingkungan. Kerangka konseptual membahas mengenai pola sebaran perumahan dengan menggunakan teknik analisis *nearest neighbor analysis* NNA sehingga akan menghasilkan pola sebaran perumahan yang ada di Kecamatan Tamansari.

2.4 Hipotesis Penelitian

Menurut (Sugiyono, 2019) Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dimana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan. Sejalan dengan makna dari hipotesis yang dikemukakan di atas dan masalah yang sedang diteliti, maka jawaban sementara yang penulis kemukakan dari permasalahan tersebut sebagai berikut:

1. Faktor letak keberadaan perum yang menunjang kegiatan aktivitas masyarakat di Kecamatan Tamansari Kota Tasikmalaya yang terdiri dari:
 - a) Fasilitas kesehatan
 - b) Aksesibilitas dan transportasi
 - c) Fasilitas pendidikan
 - d) Kesesuaian Fungsi Lokasi dengan Kebutuhan Masyarakat
 - e) Kondisi lingkungan
2. Pola sebaran perumahan di Kecamatan Tamansari di Kota Tasikmalaya terdiri dari:
 - a) Pola mengelompok (*clustered*)
 - b) Pola merata (*uniform*)
 - c) Pola acak (*random*)