

IDENTIFIKASI FAKTOR PREFERENSI PENGHUNIBERMUKIM DI PERUMAHAN BINTARO JAYA

Agbal Dwi Sandina¹, Aditianata²

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Esa Unggul
Jalan Arjuna Utara No. 9 Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11510
sandi.agbal@gmail.com

Abstract

Population development such as DKI Jakarta is already very limited in the availability of urban land which causes residential locations to shift towards the outskirts of the city, so that urban areas must be developed, namely residential areas in suburban areas. This study is intended to analyze the factors that influence Bintaro Jaya in its development into a residential area and the factors that influence people's living preferences in Bintaro Jaya. This research was conducted in several sectors of Bintaro Jaya, namely Sector 9, 6 and 5 which are located in Pondok Aren sub-district, South Tangerang. This study uses descriptive methods and analysis using a qualitative approach to analysis of results and interpretations of the meaning and data obtained from the questionnaire. In this study, researchers used a survey method, namely by using a sampling technique using a questionnaire in collecting data in the field. The results of the study found factors that influence the preference for living in middle and upper class communities in Bintaro Jaya, such as accessibility, completeness of facilities, to the purchasing power of buildings and land.

Keywords: housing area; Resident Preference; Bintaro Jaya

Abstrak

Perkembangan penduduk seperti DKI Jakarta sudah sangat terbatas dalam ketersediaan lahan kota yang mengakibatkan lokasi hunian bergeser ke arah pinggiran kota, sehingga harus dilakukan pengembangan wilayah perkotaan yaitu kawasan permukiman di wilayah pinggiran. Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi Bintaro Jaya dalam perkembangannya menjadi kawasan pemukiman serta faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat di Bintaro Jaya. Penelitian ini dilaksanakan di beberapa Sektor Bintaro Jaya yaitu Sektor 9, 6 dan 5 yang terletak di kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan. Penelitian ini menggunakan metode metode deskriptif dan analisa menggunakan pendekatan kualitatif analisis hasil dan interpretasi tentang arti dan data yang diperoleh dari kuesioner. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode survey yakni dengan menggunakan teknik pengambilan sampel menggunakan kuesioner dalam pengambilan data dilapangan. Hasil penelitian menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat menengah keatas di Bintaro Jaya, seperti aksesibilitas, kelengkapan sarana, hingga daya beli bangunan dan lahan.

Kata Kunci: Perumahan; Preferensi Bermukim; Bintaro Jaya

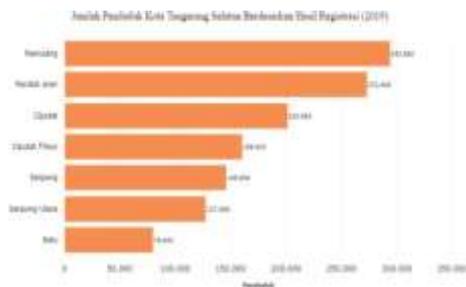
Pendahuluan

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam atau cuaca, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri. Perkembangan permukiman di suatu wilayah terjadi karena permukiman baru dibangun sebagai wadah untuk menampung pertumbuhan penduduk yang berdampak pada peningkatan kebutuhan perumahan, industri dan aktivitas komersial. Pada pembangunan perumahan pada dasarnya dimulai dari perpindahan

penduduk ke pusat kota, kemudian secara alami menyebar ke pinggiran kota (Ahmadi 2005). 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*.

Perkembangan penduduk seperti DKI Jakarta sudah sangat terbatas dalam ketersediaan lahan kota yang jumlah penduduknya saat ini

mencapai 10,56 Juta penduduk, hal ini menimbulkan semakin sulitnya memperoleh lahan karna kepadatan penduduk, selanjutnya membuat harga lahan terus meningkat, oleh karna harga lahan meningkat sementara penduduk kota tetap memerlukan hunian yang mengakibatkan lokasi hunian bergeser ke arah pinggiran kota.



Gambar 1

Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS), 2020

Pada bagan diatas menunjukkan jumlah penduduk 2020 di setiap kecamatan yang berada di Kota Tangerang Selatan. Hal ini menunjukkan perkembangan yang sangat pesat pada Kota Tangerang Selatan terutama pada Bintaro Jaya yang berkembang di akibatkan dari urban sprawl yang terjadi di DKI Jakarta dan Sekitarnya. Bintaro Jaya yang mengawali dengan konsep “Kota Taman” seiring berjalannya waktu mengubah konsep awal yaitu 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.

Kota sebagai terminal jasa dan distribusi barang dan pusat kegiatan wilayah sekelilingnya tidak terlepas dari berbagai persoalan terhadap proses perkembangan dan pertumbuhan kota itu sendiri seperti penyebaran penduduk, ketersediaan lapangan kerja, lingkungan pemukiman, transportasi dan lain sebagainya. Penelitian ini menggunakan objek penelitian yaitu preferensi penghuni bermukim di perumahan Bintaro Jaya, dengan tujuan penelitian sebagai berikut:

- 1) Mengidentifikasi karakteristik masyarakat Bintaro Jaya dalam bermukim di kawasan tersebut
- 2) Mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni bermukim di Perumahan Bintaro Jaya.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah pendekatan kualitatif, karena dalam pelaksanaannya meliputi data, analisis hasil dan interpretasi tentang arti dan data yang diperoleh dari kuesioner, serta analisis kuantitatif yang digunakan dalam pengolahan hasil data kuesioner. Data berfungsi sebagai bahan masukan bagi analisis sehingga dapat menjadi output untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini bersifat primer maupun sekunder.

Teknik pengumpulan data ada 2 (dua) yaitu data primer dan data sekunder. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah mengumpulkannya secara langsung.

Pengumpulan data primer yang dilakukan antara lain yaitu, penyebaran kuisioner dan dokumentasi. Sedangkan data sekunder diperoleh peneliti dari berbagai sumber yang telah ada. Pengumpulan data sekunder diperoleh dari literatur-literatur penelitian sebelumnya dan pihak-pihak yang relevan dalam penelitian serta dengan melakukan studi kepustakaan untuk mengkaji teori dan informasi yang berhubungan dengan faktor-faktor preferensi pemilihan lokasi hunian.

Sampel diambil dari populasi yang ada di kawasan yang diteliti secara purposif. Tujuan proses tersebut adalah data yang diperoleh dapat mewakili masing-masing wilayah tersebut. Penulis memerlukan 97 orang responden yang bermukim di Bintaro Jaya. Adapun jumlah sebaran kuesioner pada beberapa sektor Bintaro Jaya yang masuk kedalam wilayah studi adalah sebagai berikut

Tabel 1
Jumlah Sebaran Kuesioner

Sektor	jumlahKK	%	Jumlah Kuesioner
5	1267	31.93011	32
6	203	5.115874	5
9	2379	59.95401	60
Total	3849	97	97

Variable dalam penelitian Identifikasi Faktor Preferensi Pernghuni Bermukim Di Perumahan Bintaro Jaya dapat dilihat pada tabel 1

Tabel 2
Variabel Penelitian

Variabel	Indikator	Parameter
Aksesibilitas dan Jarak	Waktu Tempuh	Waktu tempuh tidak jauh dari tempat aktivitas

	Kondisi Fisik Jalan	Jalan sudah teraspal
	Kemudahan Akses	Konektivitas antar wilayah
Kelengkapan Sarana Prasarana	Fasilitas Umum	Kelengkapan Fasilitas Sosial
	Fasilitas Sosial	Jumlah Fasilitas penunjang pada kawasan perumahan
Keamanan	Fasilitas Penunjang	Akses satupintu (pos, gardu, satpam)
	Kondisi Lingkungan Perumahan	Lingkungan sehat, sejuk, bersih dan enak dirasakan

Variabel	Indikator	Parameter
Kebisingan dan Kemacetan	Bebas Macet	Kebisingan kendaraan akibat kemacetan
Daya Beli dan Bangunan	Kondisi Ekonomi	Kemampuan penghuni membeli hunian
Sosial	Keadaan sosial dan demografi	Permukiman bergengsi, kelas sosial ekonomi, etnis
Fisik Bangunan	Kualitas Fisik Hunian	Luas Bangunan, Kecukupan Ruang

Hasil dan Pembahasan Karakteristik Masyarakat di Bintaro Jaya

Kemajuan Bintaro Jaya membuat para pendatang banyak datang ke Bintaro Jaya yang membuat Bintaro Jaya menjadi berkembang dengan pesat dan ramai disebabkan fasilitas pembelajaran seperti sekolah-sekolah yang sudah banyak dibangun di Bintaro Jaya dan sekitarnya, baik sekolah swasta dan negeri. Akses Kesehatan yang lebih mudah dan terjangkau untuk masyarakat serta fasilitas-fasilitas umum dan fasilitas-fasilitas sosial yang saat ini sudah tersedia.

1. Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan sangat mempengaruhi mata pencaharian dan aktivitas bermukim karena semakin tinggi tingkat pendidikan maka peluang untuk mendapatkan mata pencaharian semakin besar dan juga ada pengaruh dalam memilih lokasi hunian

yang aman dan nyaman.



Gambar 2 Diagram Tingkat Pendidikan Sumber: Hasil Kuesioner, 2021.

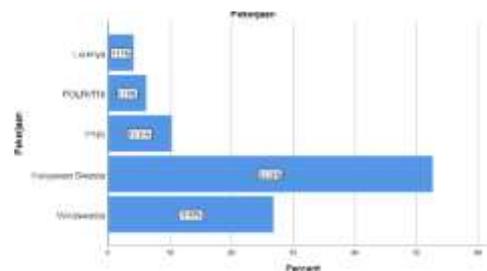
Berdasarkan data hasil penyebaran kuesioner disimpulkan penduduk di Perumahan Bintaro Jaya memiliki latar belakang pendidikan yang beragam yaitu didominasi oleh Strata-1 sebesar 51,55%, SMA sebesar 37,11% serta tingkat Pendidikan S2 sebesar 11,36% dari jumlah responden.

2. Mata Pencaharian

Perumahan Bintaro Jaya, jenis pekerjaan penduduk perumahan cukup beragam. Ada yang bekerja sebagai anggota POLRI/TNI, Wiraswasta, Pegawai Swasta, Pegawai Negeri Sipil dan Lainnya (BUMN, Pilot).Terminal.

4. Status Domisili

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner dan wawancara dengan penduduk Perumahan Bintaro Jaya, mayoritas dari mereka merupakan pendatang yang berasal dari luar daerah Bintaro Jaya dengan persentase sebesar 70,10%, sedangkan untuk penduduk asli berjumlah 27,84% dari total responden.



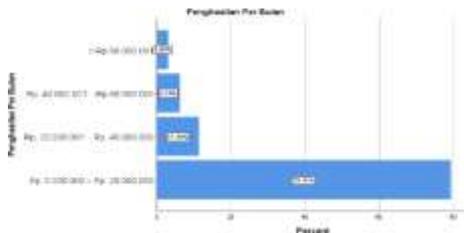
Gambar 3 Diagram Mata Pencaharian Sumber: Hasil Kuesioner, 2021.

Berdasarkan diagram diatas dapat disimpulkan bahwa jenis mata pencaharian penduduk Perumahan Bintaro Jaya didominasi oleh jenis pekerjaan sebagai Karyawan Swasta dengan persentase (52,58 %). Sedangkan jenis mata pencaharian lainnya yaitu PNS dengan persentase

(10,31 %), Anggota TNI/Polri dengan persentase (6,19 %), Wiraswasta dengan persentase (26,80 %), dan mata pencaharian lainnya dengan persentase (4,12 %).

3. Penghasilan/Pendapatan

Terkait data penghasilan perlu diketahui agar mengetahui kategori tingkat sosial penduduk.

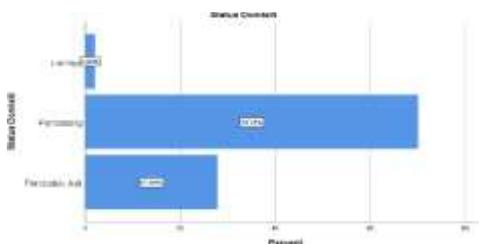


Gambar 4

Diagram Penghasilan

Sumber: Hasil Kuesioner, 2021.

Berdasarkan diagram diatas dapat disimpulkan bahwa tingkat penghasilan penduduk Perumahan Bintaro Jaya rata-rata berpenghasilan berkisar Rp.5.000.000-Rp.20.000.000 sebesar 79,36%, dan masyarakat berpenghasilan Rp.20.000.000-Rp.40.000.000 sebesar 11,34%. Hal ini dapat disimpulkan bahwa penduduk Perumahan Bintaro Jaya masuk dalam kategori menengah ke atas.



Gambar 5

Gambar Status Domisili Masyarakat Bintaro Jaya

Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

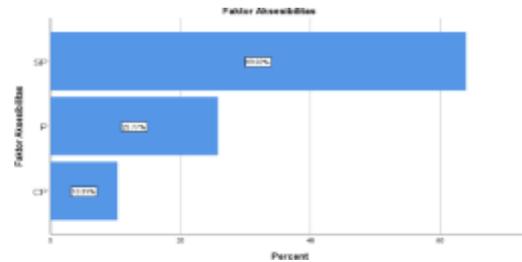
Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Masyarakat Dalam Memilih Lokasi Hunian

Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian adalah untuk mengetahui alasan memilih lokasi hunian di kawasan peri urban khususnya di Perumahan Bintaro Jaya dan ada beberapa aspek pendukung seperti;

Faktor Aksesibilitas dan Jarak

Aksesibilitas merupakan daya tarik suatu lokasi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan

merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. Penilaian aksesibilitas di kawasan Perumahan Bintaro Jaya adalah kondisi jalan, lebar jalan, lokasi perbelanjaan, lokasi tempat kerja, lokasi sarana pendidikan, dan kesehatan (rumah sakit/puskesmas).

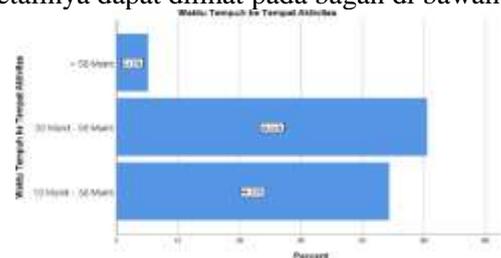


Gambar 6

Diagram Faktor Aksesibilitas

Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, mayoritas masyarakat Perumahan Bintaro Jaya menganggap bahwa faktor aksesibilitas merupakan faktor yang sangat penting dalam pemilihan perumahan terutama di Bintaro Jaya yaitu sebesar 63,92%, 25,77% menganggap faktor aksesibilitas penting sebesar 25,77% dan yang menganggap cukup penting sebesar 10,31%. Hal tersebut berbanding lurus dengan kondisi eksisting masyarakat Perumahan Bintaro Jaya, yang memiliki waktu tempuh yang relatif dekat dengan tempat aktivitas sehari-hari seperti bekerja, sekolah, dan berbelanja yaitu dengan jarak 10-30 menit dengan jumlah 44,33% dari jumlah responden. Kemudian masyarakat yang menempuh 30-50 menit sebanyak 50,52% responden, dan yang paling sedikit adalah masyarakat yang menempuh perjalanan diatas 50 menit dengan jumlah 5,15% dari total responden. Untuk detailnya dapat dilihat pada bagan di bawah.



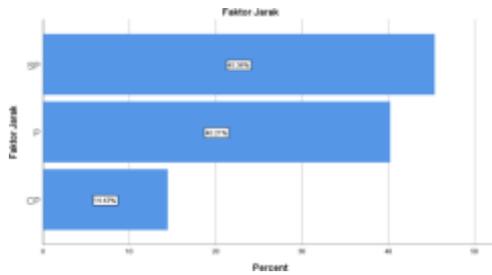
Gambar 7

Diagram Waktu Tempuh Ke Tempat Aktivitas

Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Sehingga dari hasil penyebaran kuesioner tersebut, faktor jarak terutama ke tempat kerja menjadi sangat penting bagi masyarakat Perumahan Bintaro Jaya dalam preferensi memilih hunian, yang mana sebanyak 45,36% responden menganggap faktor tersebut sangat penting, serta 40,21% masyarakat yang menganggap faktor jarak adalah

faktor penting, dan 14,43% lainnya menganggap faktor tersebut cukup penting. Untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut.



Gambar 7a
Diagram Faktor Jarak
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan observasi lapangan terhadap aksesibilitas di Perumahan Bintaro Jaya mengenai kondisi lebar jalan, lebar jalan di Perumahan Bintaro Jaya umumnya $\pm 5 - 6$ meter dengan material aspal, serta jalan dilengkapi dengan drainase tertutup dikedua sisi jalan. Aksesibilitas Perumahan Bintaro Jaya sangat strategis karena berdekatan dengan Tangerang dan DKI Jakarta dan dilengkapi akses tol baru yaitu tol Kunciran. Berikut gambar hasil dokumentasi lapangan.



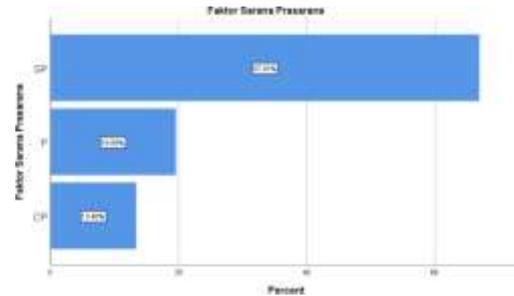
Gambar 8
Akses Jalan dan Akses Jalan Tol Kunciran
Sumber: Hasil Dokumentasi Lapangan, 2021.

Faktor Sarana dan Prasarana

Sarana penunjang di kawasan hunian sangat dibutuhkan bagi masyarakat yang akan memilih lokasi hunian. Lokasi hunian yang tidak mempunyai sarana pendukung akan menyulitkan penduduk

dalam aktivitas harian mereka.

Berdasarkan hasil survey lapangan, fasilitas penunjang hunian yang tersedia di Perumahan Griya Paniki Indah adalah sarana perbelanjaan (indomaret/alfamart), sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi & olahraga, sarana utilitas seperti air bersih dan persampahan.

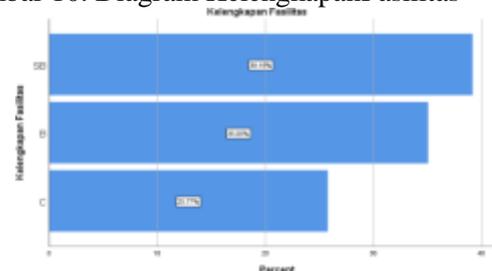


Gambar 9
Diagram Faktor Sarana Prasarana
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, mayoritas masyarakat Perumahan Bintaro Jaya menganggap bahwa faktor sarana dan prasarana merupakan faktor yang sangat penting dalam pemilihan hunian terutama di Bintaro Jaya yaitu sebesar 67,01%, sedangkan masyarakat yang menganggap faktor sarana dan prasarana penting sebesar 19,59% dan yang menganggap cukup penting sebesar 13,40%.

Hal tersebut berbanding lurus dengan kondisi eksisting yang dirasakan masyarakat Perumahan Bintaro Jaya, yang menganggap kelengkapan fasilitas di sekitar kawasan perumahan seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas ibadah, fasilitas toko/warung/wasberba sudah sangat lengkap sejumlah 39,18% dari jumlah responden, kemudian masyarakat yang menganggap lengkap sebanyak 35,025% responden, dan yang paling sedikit adalah masyarakat yang menganggap cukup lengkap dengan jumlah 25,77% dari total responden. Untuk detailnya dapat dilihat pada bagan.

Gambar 10. Diagram Kelengkapan Fasilitas



Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan hasil pengamatan lapangan, ketersediaan sarana penunjang hunian di Perumahan Bintaro Jaya seperti sarana pendidikan, kesehatan,

perbelanjaan dan rekreasi & olahraga cukup memadai. Sektor 9 merupakan sektor yang memiliki sarana yang paling lengkap dibandingkan dengan dua sektor lain dalam penelitian ini, yaitu dengan total 74 fasilitas dengan jumlah toko yang paling mendominasi sebanyak 35 toko dan 19 restoran, kemudian di Sektor 5 dengan total 42 sarana, yang didominasi oleh toko sebanyak 21 fasilitas kemudian restoran dan taman.



Gambar 11
Peta Sebaran Fasilitas
Sumber: Hasil Analisis, 2021



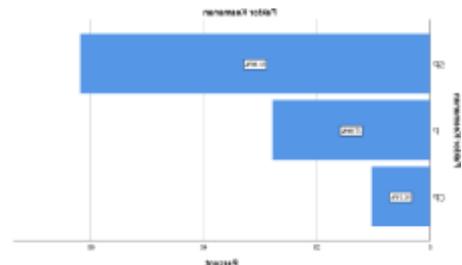
Gambar 12

Kelengkapan Fasilitas di Perumahan Bintaro Jaya
Sumber: Observasi Lapangan, 2021

Faktor Keamanan

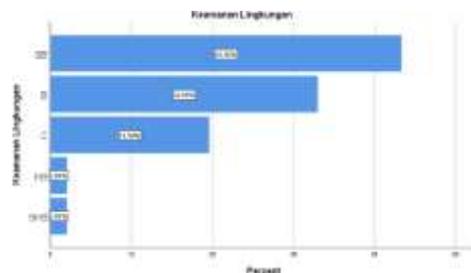
Keamanan merupakan faktor penting dalam sebuah kawasan perumahan, agar para penghuni didalam perumahan tersebut dapat merasa aman dan tenang tanpa merasakan ancaman maupun bahaya yang mungkin berasal dari luar kawasan perumahan.

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner mayoritas masyarakat menganggap bahwa faktor keamanan merupakan faktor yang sangat penting dalam pemilihan hunian terutama di Perumahan Bintaro Jaya yaitu sebesar 61,78%, sedangkan masyarakat yang menganggap faktor keamanan adalah faktor penting sebesar 27,84% dan yang menganggap cukup penting sebesar 10,31%.



Gambar 13
Diagram Faktor Keamanan
Hasil Kuesioner, 2021

Hal tersebut selaras dengan kondisi eksisting dan pengalaman yang dirasakan masyarakat Perumahan Bintaro Jaya, yang menganggap keamanan di lingkungan perumahan sudah sangat baik sejumlah 43,30,18% dari jumlah responden, kemudian masyarakat yang menganggap bahwa keamanan dalam tingkat baik sebanyak 32,99% responden, dan yang masyarakat yang menganggap cukup baik berada pada jumlah 19,59% dari total responden. Untuk detailnya dapat dilihat pada bagan di bawah ini.



Gambar 14
Diagram Keamanan Lingkungan
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan hasil pengamatan, Perumahan Bintaro Jaya memiliki sistem keamanan yang baik, karena menerapkan sistem keamanan satu pintu akses keluar masuk perumahan dan memiliki 3 pos keamanan, satu di pintu gerbang masuk dan dua lainnya di dalam lingkungan perumahan. Pada Sektor 5 memiliki sistem keamanan petugas keamanan (satpam) dengan dilengkapi gardu jaga palang manual (Portal) pada akses keluar masuk dan didalam lingkungan perumahan, untuk Sektor 6 memiliki sistem keamanan petugas keamanan (satpam) dengan dilengkapi gardu jaga automatic (barriergate), dan untuk Sektor 9 memiliki sistem keamanan petugas keamanan (satpam) dengan dilengkapi gardu jaga palang manual (Portal) dan beberapa cluster dilengkapi dengan akses palang pintu automatic (barriergate) pada akses keluar masuk dan didalam lingkungan perumahan.



Gambar 15.
Fasilitas Keamanan Perumahan Bintaro Jaya Sektor 5



Gambar 16
Fasilitas Keamanan Perumahan Bintaro Jaya Sektor 6

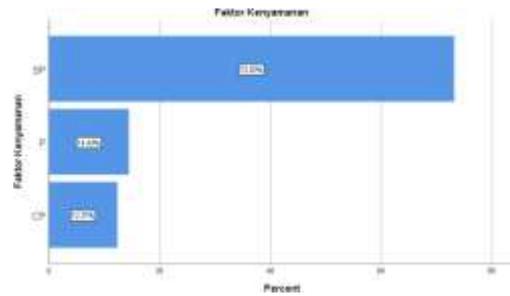


Gambar 17
Fasilitas Keamanan Perumahan Bintaro Jaya Sektor 9

Sumber: Observasi Lapangan, 2021

Faktor Kenyamanan

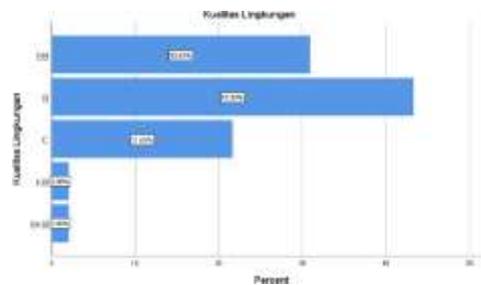
Kenyamanan secara harfiah memiliki makna suasana atau keadaan yang nyaman, sedangkan nyaman mengacu pada keadaan yang sehat, sejuk, bersih dan enak dirasakan. Penghunan memiliki makna proses orang yang mendiami rumah. Sehingga kenyamanan penghunian perumahan memiliki makna proses orang yang mendiami rumah hingga dapat merasakan keadaan nyaman yang ada dilingkungannya. Salah satu indikasi suatu proses mendiami rumah sehingga merasa nyaman adalah betah.



Gambar 18
Diagram Faktor Kenyamanan
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, sebagian besar masyarakat Perumahan Bintaro Jaya menganggap bahwa faktor kenyamanan merupakan faktor yang sangat penting dalam pemilihan hunian terutama di Bintaro Jaya yaitu sebesar 73,20%, sedangkan masyarakat yang menganggap faktor kenyamanan penting sebesar 14,47% dan yang menganggap cukup penting sebesar 12,37%.

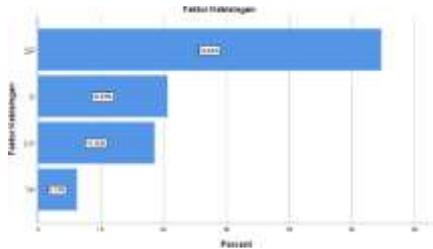
Hal tersebut sejalan dengan kondisi eksisting yang dirasakan masyarakat Perumahan Bintaro Jaya, yang menganggap kualitas lingkungan perumahan seperti kondisi kebersihan lingkungan, kondisi keasrian lingkungan, dan kondisi keamanan lingkungan sudah sangat baik sejumlah 30,93% dari jumlah responden, kemudian masyarakat yang menganggap sudah baik sebanyak 43,30% responden, dan masyarakat yang menganggap cukup baik dengan jumlah 21,65% dari total responden. Untuk detailnya dapat dilihat pada bagan di bawah ini



Gambar 19
Diagram Kualitas Lingkungan
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Faktor Kebisingan dan Kemacetan

Kebisingan adalah bunyi yang tidak dikehendaki karena tidak sesuai dengan konsep ruang dan waktu sehingga menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan dan kesehatan manusia. Sumber kebisingan dibedakan bentuknya atas dua jenis yaitu sumber titik (sumber diam) dan sumber garis yang (sumber gerak) yang umumnya berasal dari kegiatan transportasi (Sasongko 2000).



Gambar 20
Diagram Faktor Kebisingan
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, sebagian besar masyarakat Perumahan Bintaro Jaya menganggap bahwa faktor kebisingan merupakan faktor yang sangat penting dalam pemilihan hunian terutama di Bintaro Jaya yaitu sebesar 54,64%, sedangkan masyarakat yang menganggap bebas kebisingan itu penting sebesar 20,62% dan yang menganggap cukup penting sebesar 18,56%.

Kebisingan adalah bunyi yang tidak dikehendaki. Kebisingan yang diakibatkan oleh pergerakan lalu lintas dalam kurun waktu yang cukup lama sebagai gangguan terhadap pendengaran. Kebisingan lalu lintas juga dapat mengakibatkan gangguan pada daerah-daerah dan bangunan yang rentan seperti tempat tinggal, rumah sakit dan sekolah. Maka dari itu, bebas dari kemacetan merupakan salah satu faktor penting dalam preferensi pemilihan hunian bagi masyarakat Bintaro Jaya, terlihat pada data kuesioner bahwa masyarakat yang menganggap faktor bebas macet sangat penting sejumlah 62,89% dari jumlah responden, kemudian masyarakat yang menganggap penting sebanyak 19,59% responden, dan masyarakat yang menganggap cukup penting dengan jumlah 15,46% dari total responden. Untuk detailnya dapat dilihat pada bagan di bawah ini.



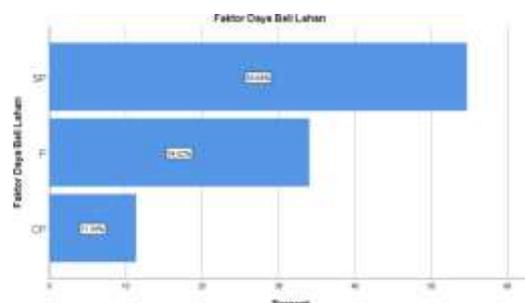
Gambar 26
Diagram Faktor Bebas Macet
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Faktor Daya Beli Lahan dan Bangunan

Kemampuan daya beli dapat disimpulkan kapasitas masyarakat dalam membeli banyaknya barang yang di minta disuatu pasar dengan tingkat harga pada pendapatan tertentu dan dalam periode waktu tertentu. Masyarakat dengan daya beli rendah

atau pendapatannya relatif kecil akan cenderung membeli produk yang relatif murah dengan jumlah yang relatif sedikit agar dapat memenuhi kebutuhannya, karena sumber dayanya terbatas, maka konsumen golongan ini akan cenderung membuat prioritas konsumsi sesuai dengan tingkat kebutuhannya. Sedangkan masyarakat yang memiliki sumber daya yang besar maka akan tidak terlalu sensitif dengan harga. Masyarakat tersebut akan membeli sesuai dengan kuantitas dan kualitas yang diinginkan tanpa terlalu peduli dengan harganya.

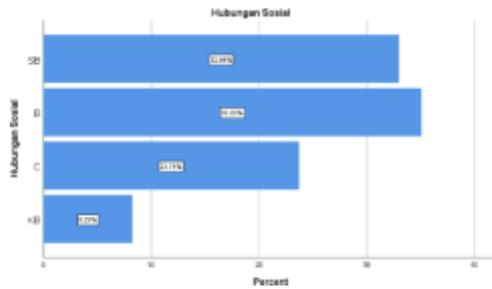
Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, sebagian besar masyarakat Perumahan Bintaro Jaya menganggap bahwa faktor daya beli lahan dan bangunan merupakan faktor yang sangat penting dalam pemilihan hunian terutama di Bintaro Jaya yaitu sebesar 54,64%, sedangkan masyarakat yang menganggap daya beli lahan dan bangunan itu penting sebesar 34,02% dan yang menganggap cukup penting sebesar 11,34%. Untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada bagan di bawah ini



Gambar 27
Diagram Faktor Daya Beli Lahan
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

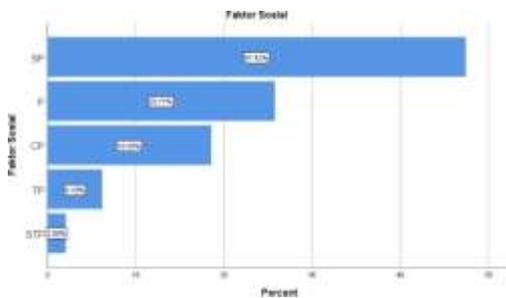
Faktor Sosial

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, kondisi sosial yang dirasakan masyarakat Perumahan Bintaro Jaya, yang menganggap hubungan sosial dengan penghuni lain seperti tingkat kenal tetangga, interaksi keseharian dengan tetangga, dan kegiatan rutin dalam komunitas sudah sangat baik sejumlah 32,99% dari jumlah responden, Kemudian masyarakat yang menganggap sudah baik sebanyak 35,05% responden, dan masyarakat yang menganggap cukup baik dengan jumlah 23,71% dari total responden



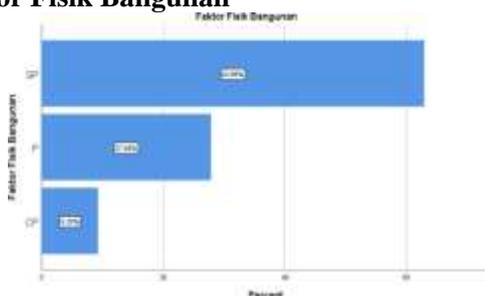
Gambar 28
Diagram Hubungan Sosial
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Sehingga dengan hal tersebut, factor sosial menjadi salah satu faktor penentu dalam preferensi masyarakat memilih hunian di Bintaro Jaya seperti permukiman bergengsi, kelas sosial ekonomi, etnis, hingga demografi. Sebesar 47,42% responden beranggapan bahwa hal tersebut sangat penting, sedangkan masyarakat yang menganggap faktor sosial itu penting sebesar 25,77% dan yang menganggap cukup penting sebesar 18,56% dan tidak penting sebesar 2,06% responden. Untuk detailnya dapat dilihat pada bagan di bawah ini



Gambar 29
Diagram Faktor Sosial
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Faktor Fisik Bangunan

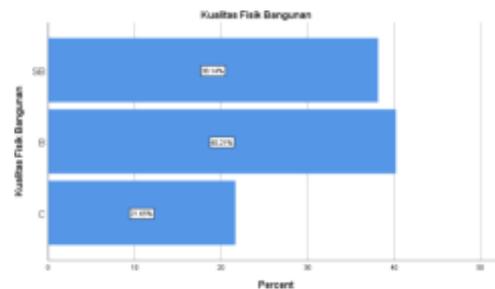


Gambar 30
Diagram Faktor Fisik Bangunan
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner, mayoritas masyarakat Perumahan Bintaro Jaya menganggap bahwa faktor fisik bangunan merupakan faktor yang sangat penting dalam pemilihan perumahan terutama di Bintaro Jaya yaitu

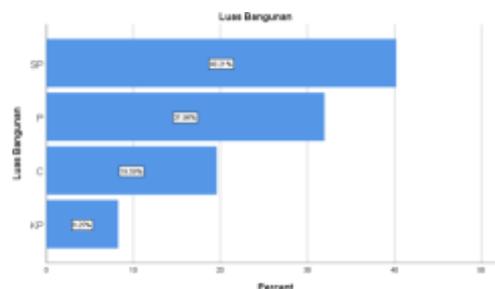
sebesar 63,89%, sedangkan masyarakat yang menganggap faktor fisik bangunan penting sebesar 27,84% dan yang menganggap cukup penting sebesar 9,28%.

Hal tersebut berbanding lurus dengan apa yang dirasakan masyarakat selama menghuni rumah di Perumahan Bintaro Jaya, berdasarkan kualitas fisik bangunan sebagian besar masyarakat berpendapat bahwa kualitas bangunan rumah mereka sangat baik sejumlah 38,14% dari jumlah responden, kemudian masyarakat yang menganggap kualitas bangunan rumah mereka adalah baik sebanyak 40,21% responden, dan yang paling sedikit adalah masyarakat yang menganggap kualitas bangunan rumah mereka cukup baik dengan jumlah 21,65% dari total responden. Untuk detailnya dapat dilihat pada bagan di bawah ini



Gambar 31
Diagram Kualitas Fisik Bangunan
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

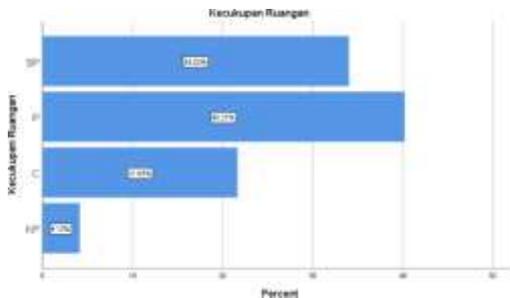
Berdasarkan luas bangunan, sebagian besar masyarakat berpendapat sangat puas pada luas bangunan rumah dalam menunjang aktivitas harian keluarga dengan total 40,21% dari jumlah responden, kemudian masyarakat yang berpendapat puas pada luas bangunan rumah saat ini sebanyak 31,96% responden, dan yang paling sedikit adalah masyarakat yang kurang puas dengan luas bangunan mereka sejumlah 8,25% dari total responden.



Gambar 32
Diagram Luas Bangunan
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Untuk kecukupan jumlah ruangan, kebutuhan dan aktivitas keluarga dengan total 34,02% dari jumlah responden, kemudian

masyarakat yang berpendapat puas pada kecukupan ruangan rumah saat ini sebanyak 40,21% responden, dan kurang puas sejumlah 4,21% dari total responden.



Gambar 33
Diagram Kecukupan Ruang
Sumber: Hasil Kuesioner, 2021

Berdasarkan hasil pengamatan lapangan, Perumahan Bintaro Jaya memiliki kualitas fisik bangunan yang baik, karena Bintaro Jaya memiliki konsep “The Professional’s City” salah satunya menciptakan hunian idaman keluarga dengan kualitas bangunan yang terbaik. Pada perumahan Bintaro Jaya memiliki tipe rumah 36, 42, 70, dan 120 dengan bentuk bangunan standar ataupun minimalis pada setiap clusternya. Dan juga masing-masing hunian dilengkapi dengan keamanan rumah individual yaitu pagar rumah. Terkecuali untuk sektor 6, pagar rumah hanya untuk hunian yang terletak pinggir jalan diluar dari pos keamanan.



Gambar 34
Fisik Bangunan Hunian di Perumahan Bintaro Jaya
Sektor 5



Gambar 35
Fisik Bangunan Hunian di Perumahan Bintaro Jaya
Sektor 6



Gambar 36
Fisik Bangunan Hunian di Perumahan Bintaro Jaya
Sektor 9

Sumber: Observasi Lapangan, 2021

Kesimpulan

Dari hasil analisis data diatas, dapat disimpulkan bahwa karakteristik masyarakat yang bermukim di Perumahan Bintaro Jaya rata-rata adalah pendatang yang berasal dari luar daerah Bintaro Jaya, dan mayoritas penghuni perumahan Bintaro Jaya dapat digolongkan ke dalam masyarakat ekonomi menengah keatas. Hal ini dapat dilihat dari harga hunian yang berada di Perumahan Bintaro Jaya yang berkisar mulai dari 1 Milyar rupiah untuk harga hunian lama dan mulai dari 3 Milyar rupiah untuk harga hunian baru.

Berdasarkan karakteristik masyarakat tersebut, Perumahan Bintaro Jaya dapat disebut sebagai salah satu kawasan hunian elit di pinggiran DKI Jakarta yang dapat menjadi solusi bagi masyarakat ekonomi menengah ke atas dalam memilih hunian di pinggiran kota. Sementara itu berdasarkan hasil analisis dan observasi lapangan, ditemukan beberapa faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni bermukim di Perumahan Bintaro Jaya, antara lain aksesibilitas dan jarak. Faktor ini menjadi salah satu aspek penting dalam preferensi penghuni untuk bermukim dikarenakan dengan akses yang mudah dan terjangkau ke kawasan perkotaan seperti Jakarta dan Tangerang, dapat mendukung mobilitas penghuni yang tinggi dalam melakukan aktivitas harian seperti bekerja hingga bersekolah, dibanding dengan kawasan perumahan lain yang berada di pinggiran kota, hal ini membuat rendahnya tingkat kebisingan yang ditimbulkan dari kemacetan sehingga penghuni dapat merasakan kenyamanan dalam beraktivitas.

Kemudian faktor kelengkapan sarana prasarana juga menjadi faktor penentu dalam preferensi penghuni bermukim di Perumahan Bintaro Jaya, karena dengan lengkapnya sarana dan prasarana dapat memudahkan penghuni yang bermukim untuk memenuhi kebutuhan dan kegiatan harian, seperti berbelanja, berolahraga, rekreasi hingga bersantai.

Dengan kelengkapan sarana prasarana tersebut, mendukung rencana Bintaro Jaya dalam pengembangannya sebagai kawasan Central Bisnis Distrik (CBD) yang berdampak positif bagi kota metropolitan seperti DKI Jakarta untuk mengurangi beban pada keterbatasan lahan untuk pembangunan perumahan. Dengan hal ini Bintaro Jaya menjadi kawasan pemukiman dengan kualitas hunian yang terjangkau, nyaman untuk dihuni dan berkelanjutan bagi masyarakat yang bermukim di kawasan tersebut.

Daftar Pustaka

Aditama, Kharisma Narendra. 2015. “Karakteristik Pola Perjalanan Penduduk Pinggiran

Menuju Kota Surakarta.” *UNS*.

- Hutapea, Rumata Christella. 2008. “Preferensi Bermukim Penduduk Di Wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus : Perumnas Helvetia, Kec. Medan Helvetia).” *Fakultas Teknik Universitas Sumatera Utara, Medan*.
- Hadi, Sabari Yunus. 2004. “Pembangunan Kota Berkelanjutan: Permasalahan Dan Strategi Pencapaian.” *Universitas Gadjah Mada*.
- M, Sastra, and Endy Marlina. 2006. “Perencanaan & Pengembangan Perumahan.,” no. Yogyakarta: ANDI.
- Moleong, Lexy J. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Puspita, Isnaini Yuli, Ayu Candra Kurniati, and Prof Djoko Sujarto. 2020. “Identifikasi Preferensi Bermukim Masyarakat Di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY)” 1 (1): 1–11.
- Yunus, Hadi S. 2000. “Struktur Tata Ruang Kota.” *Pustaka Pelajar*.
- Luhst. K. M. 1997. “Real Estate Evaluation, Principles Application Press.” *USA*
- Ahmadi. 2005. “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Fisik Area Pinggiran Kota Berdasarkan Aspek Persepsi Bermukim Pada Kota Sengkong Provinsi Sulawesi Selatan.” *Universitas Diponegoro*.
- Kostof, Spiro. 1991. “The City Shaped: Urban Pattern and Meanings Through History.” *A Bulfinch Press Book*.
- Purbosari, Annisa. 2012. “Keputusan Bertempat Tinggal Di Kota Bekasi Bagi Bekerja Di Kota Jakarta.” *Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal Di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah Yang Bekerja Di Kota Jakarta* 1: 1–15.

