

PERKEMBANGAN PERUMAHAN SKALA KECIL DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGANNYA DI KELURAHAN BUKIT LAMA PALEMBANG

Faradiah Hildy Putri

Dosen Fakultas Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Universitas Indo Global Mandiri Palembang
email: faradiahhildy@yahoo.com

ABSTRAK

Pembangunan perumahan oleh pengembang swasta di Kelurahan Bukit Lama dimulai tahun 1986 dengan dibangunnya Perumahan Poligon. Sejak saat itu, pembangunan perumahan terus berlanjut di Kelurahan Bukit Lama. Perumahan yang berkembang merupakan perumahan menengah ke atas. Pada awal perkembangannya perumahan yang dibangun merupakan perumahan skala besar atau perumahan yang memiliki jumlah unit yang banyak namun saat ini perkembangan perumahan lebih mengarah ke perumahan skala kecil. Perkembangan perumahan skala kecil dilihat dalam tiga aspek yaitu pertumbuhan, spasial, dan aktornya. Perubahan yang terjadi dalam ketiga aspek tersebut terjadi dalam satuan waktu yang berbeda. Perkembangan perumahan skala kecil dipengaruhi oleh faktor-faktor dalam pemilihan lokasi perumahan. Faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan dilihat dari sisi pengembang dan pembeli.

Kata Kunci: perkembangan, faktor-faktor

ABSTRACT

Housing construction by private developers in Kelurahan Bukit Lama began in 1986 with the construction of Perumahan Poligon. Since then, housing construction continues in Kelurahan Bukit Lama. Residential housing is developed by private developers with the goal to the middle to the top. At the beginning, it is built a large-scale housing or housing that has numbers of units but this time more housing developments leading to small-scale housing. Small scale housing developments is seen in three aspects; growth, spatial, and actors. These three aspect are changed in different time unit. Small-scale residential development is influenced by factors of housing location. Housing location factors are seen from developer and buyer.

Keywords: development, factors

PENDAHULUAN

Kebutuhan perumahan terutama di pusat kota semakin meningkat karena semakin meningkatnya jumlah penduduk, baik dari kelahiran baru maupun pendatang. Penyediaan perumahan oleh pemerintah belum dapat menutupi kebutuhan perumahan yang terjadi sehingga perlu mengangkat sektor swasta sebagai alternatif penyedia perumahan. Sektor swasta dianggap lebih mampu untuk mengadakan perumahan karena dianggap lebih efisien, efektif, dan bermodal besar. Sektor swasta berkonsentrasi mengembangkan perumahan yang ditujukan

untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke atas yang memiliki eksklusivitas terhadap lingkungan sekitarnya. Dilema yang sering dihadapi dalam pemenuhan yang disediakan oleh sektor swasta adalah antara kualitas dan kuantitas kebutuhan rumah dan keuntungan besar yang diinginkan sektor swasta.

Kota Palembang sebagai pusat dari Propinsi Sumatra Selatan telah menjadi salah satu kota besar yang ada di Indonesia. Pertumbuhan kota berjalan diiringi dengan semakin bertambahnya penduduk yang tinggal dan beraktivitas di Kota Palembang. Alokasi pemanfaatan

ruang untuk perumahan dan permukiman perkotaan merupakan bagian yang sangat menonjol pada tiap bagian wilayah kota. Semakin meningkatnya jumlah penduduk, menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan. Kebutuhan perumahan ini tidak dapat dipenuhi sendiri oleh pemerintah sehingga harus ditunjang oleh sektor swasta yaitu pengembang perumahan.

Perkembangan perumahan yang terjadi di Kelurahan Bukit Lama adalah perumahan dengan skala kecil atau perumahan dengan unit kecil. Perumahan skala kecil adalah perumahan yang memiliki jumlah rumah 30 unit dalam satu perumahan. Ketersediaan lahan yang semakin terbatas di Kelurahan Bukit Lama, yang diakibatkan terjadinya perkembangan pembangunan sebelumnya menjadikan lahan yang tersedia terpecah-pecah dalam luasan yang kecil. Perkembangan perumahan skala kecil atau dengan unit kecil dilakukan untuk menyalahi kebutuhan perumahan. Lokasi di atas awalnya dikenal sebagai kawasan perumahan golongan menengah ke atas, karena adanya permintaan perumahan dengan tipe unit yang besar yang dibangun di kelurahan ini. Ketersediaan lahan yang telah terpecah-pecah menjadikan perkembangan perumahan dengan unit kecil menjadi solusinya.

TINJAUAN PUSTAKA

Berdasarkan undang-undang Perumahan dan Permukiman No.4 Tahun 1992, perumahan dimaksudkan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Menurut Yunus (1996), istilah perumahan diartikan sebagai kelompok bangunan rumah yang digunakan manusia sebagai tempat tinggal secara menetap maupun sementara dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya.

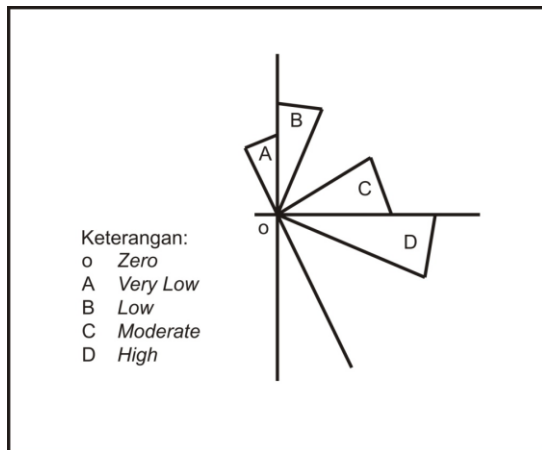
Pengertian perumahan skala kecil berdasarkan jumlah unitnya yaitu perumahan yang memiliki jumlah unit yang sedikit perumahan yang hanya berisi antara 10 hingga 20, atau maksimum 30 rumah saja.

Perkembangan perumahan dapat dilihat dari sisi pertumbuhan, spasial, dan aktornya. Dari pertumbuhannya, perkembangan perumahan dilihat dari jumlah, lokasi, skala dan laju perumahan. Secara spasial, perkembangan perumahan dilihat dari arah, pola, dan dampaknya. Aktor perumahan untuk mengetahui asal, prosedur, dan pembangunan perumahan tersebut.

Preferensi perumahan dalam pemilihan lokasi perumahan dapat dilihat dari 2 sisi yaitu sisi *supply* dan sisi *demand*. Sisi *supply* dilihat dari sisi pengembang sebagai penyedia perumahan sedangkan sisi *demand* dilihat dari masyarakat sebagai pelaku yang akan menempati perumahan.

Dalam pemilihan lokasi perumahan, digunakan Teori *Windmill* dari Turner (1976). Keinginan seseorang untuk melakukan investasi terhadap sesuatu yang dianggap berharga tergantung pada perkiraan keuntungan yang akan mereka peroleh. Pemilihan lokasi seringkali tidak selalu cocok antara yang diinginkan dan yang diperoleh. Pemilihan lokasi dapat berarti negatif apabila lokasi yang terpilih tidak sesuai dengan yang diinginkan. Namun, faktor-faktor yang menjadi

pertimbangan dalam pemilihan lokasi tidak selalu sama. Salah satu faktor bisa saja bernilai negatif karena pertimbangan faktor lainnya yang dinilai lebih penting. Dalam memberi penilaian, terdapat 5 interval dalam pemilihan lokasi yaitu seimbang, sangat rendah, rendah, menengah, dan tinggi.



Sumber: Turner (1976)

Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan dapat dibagi ke dalam 2 kelompok yaitu (Turner, 1976):

1. Ekonomi

a. *Income*.

b. *Price* yaitu biaya sewa, pajak properti biaya sarana dan prasarana serta perawatan yang dibayarkan.

c. *Cost*. Biaya konstruksi dan perbaikan

d. *Fixed assets*.

2. Non Ekonomi

a. *Social Access*. Lokasi perumahan berada di lingkungan sosial yang mendukung penghuninya.

b. *Economic Access*. Lokasi perumahan berdekatan dengan sumber ekonomi penghuninya.

c. *Physical Standars*. Fisik lingkungan dan ketersediaan sarana dan prasarana yang dapat diberikan.

d. *Tenure Security*.

METODELOGI PENELITIAN

Pada penelitian ini digunakan metode kualitatif dengan pendekatan deduktif. Kota Palembang dilihat sebagai kondisi empirik di lapangan. Semua obyek penelitian yaitu perkembangan dan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kelurahan Bukit Lama harus dapat direduksi menjadi fakta baru yang dapat diamati namun juga mementingkan fenomena yang tampak. Peneliti mencoba membangun teori mengenai proses perkembangan dan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kelurahan Bukit Lama. Dalam pengambilan dan pengumpulan data digunakan 2 tipe *sampling* yaitu (Moleong, 2006):

1. Metode *Purposive Sampling*, yang digunakan dalam melakukan wawancara dengan pengembang, pemerintah, dan anggota Real Estate Indonesia (REI).
2. Metode *Random Sampling*, yang digunakan untuk melakukan wawancara kepada penghuni perumahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perkembangan Perumahan Skala Kecil di Kelurahan Bukit Lama Palembang

Perkembangan perumahan di Kelurahan Bukit Lama terbagi dalam 4 periode. Periode sebelum tahun 2000, periode tahun 2000-2005, periode tahun 2005-2008, dan periode tahun 2008 sampai dengan sekarang.

Perkembangan perumahan di Kelurahan Bukit Lama dapat dilihat dari 3 aspek yaitu pertumbuhan, spasial dan aktornya. Perkembangan dalam ketiga aspek yang diamati (yaitu pertumbuhan, spasial dan aktornya) tidak selalu mengalami perubahan yang setara. Perubahan yang terjadi di antara ketiga aspek berbeda di antara setiap satuan waktu.

Pertumbuhan perumahan memiliki 4 periode waktu. Sebelum tahun 2000, pertumbuhan perumahan masih dilakukan dalam skala besar yang dilakukan oleh pengembang swasta PT. Tahun 2000-2005, pengembangan perumahan mulai diikuti oleh pengembang swasta CV dan mulai adanya perumahan skala kecil. Tahun 2005 hingga 2008, pertumbuhan perumahan menurun karena rendahnya permintaan, sehingga beberapa perumahan mengalami penghentian pengerjaan sementara. Tahun 2008 hingga sekarang, permintaan perumahan kembali meningkat, yang ditandai dengan semakin banyaknya pertumbuhan perumahan dan adanya penambahan unit dan pengerjaan kembali perumahan yang sempat terhenti di periode sebelumnya.

Secara spasial, hanya dimiliki satu periode. Dari periode pertama yaitu sebelum tahun 2000 hingga periode ke empat tahun 2008 hingga sekarang, lingkup spasialnya selalu sama. Perumahan dibangun secara linier mengikuti pola jalan. Pola spasialnya selalu berulang dengan cara pengembangan di suatu lokasi, kemudian diikuti pemadatan di lokasi tersebut dan seterusnya. Dari aspek aktornya, perkembangan perumahan memiliki 2 periode.

Pada periode sebelum tahun 2000 dan periode tahun 2000-2005, pengembangan

perumahan dilakukan oleh pengembang swasta PT dengan sistem pembangunan secara massal. Periode tahun 2005-2008 hingga periode tahun 2008 sampai sekarang, pengembangan perumahan dilakukan oleh pengembang swasta CV dengan sistem pembangunan secara kavling siap bangun.

2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Skala Kecil di Kelurahan Bukit Lama Palembang

Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan skala kecil di Kelurahan Bukit Lama Palembang dapat dilihat dengan menggunakan diagram *Windmill* dari Turner (1976). Faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan skala kecil di Kelurahan Bukit Lama dibagi atas 3 kelompok besar yaitu:

1. *Physical standards*
 - a. Lokasi Bebas Banjir
 - b. Kelengkapan prasarana listrik dan air bersih
 - c. Transportasi yang lancar
2. *Economical Access*
 - a. Dekat dengan pusat kota
 - b. Dekat dengan pusat kegiatan
3. *Social Access*
 - a. Dekat dengan keluarga
 - b. Keamanan lokasi

Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan skala kecil dapat dilihat dari sisi pengembang dan sisi pembeli.

a. Sisi Pengembang

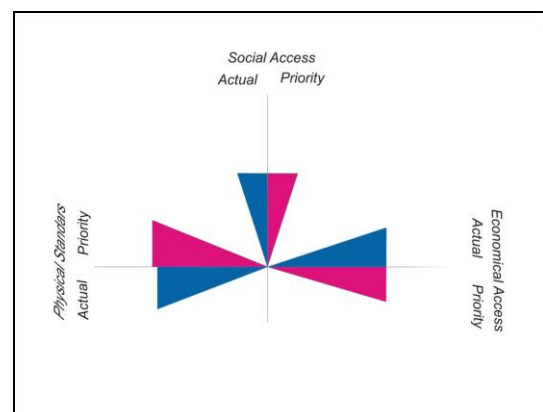
Dilihat dari *physical standards* yang diberikan oleh pengembang, terlihat bahwa perumahan dibangun untuk memenuhi standar fisik yang banyak menjadi alasan

dalam pencarian lokasi perumahan oleh penghuni. Pengembang hanya berusaha mencari lokasi yang memiliki standar-standar fisik lingkungan yang memenuhi nilai jual dari perumahannya, tetapi tidak menjamin kelangsungan dari standar tersebut dalam jangka waktu panjang. Untuk pemilihan lokasi, dipilih tempat yang mendekati kondisi yang seideal mungkin. *Physical standards* yang diharapkan oleh pengembang tidak sesuai dengan prioritas yang diinginkan. Hal ini terjadi karena adanya ketidakpuasan pengembang dari perumahannya. Ketidakpuasan terutama dikarenakan terjadinya banjir sedangkan dari prasarana listrik dan air bersih dan transportasi tidak menjadi masalah. Pengembang yang membangun perumahan di lokasi yang tanahnya lebih rendah dari jalan ataupun yang membangun di atas rawa masih harus menghadapi genangan meskipun telah meninggikan perumahannya (merasa rugi secara ekonomi). Genangan ini memang tidak sampai masuk ke perumahan dan hanya terdapat di bagian depan perumahan saja. Namun, kondisi ini sering mengakibatkan kemacetan karena genangan menghambat kendaraan. Genangan ini terjadi hampir setiap saat di kala hujan.

Dari akses ekonominya, pengembang memang berusaha mendekatkan lokasi perumahan ke pusat kota sebagai daya tarik tersendiri. Pengembang melihat pusat kota sebagai pusat kegiatan yang menjadi pusat kegiatan sehari-hari di Kota Palembang. Dari sisi ini, pengembang mendapatkan kepuasan karena dengan berdekatan dengan pusat kota dan pusat kegiatan, pengembang dapat mendapat nilai jual yang tinggi. Akses ke pusat kota sebagai pusat segala kegiatan diupayakan

relatif sesingkat mungkin. Kedekatan dari sisi akses 'ekonomi' ini menjadikan banyak masyarakat yang berminat terhadap perumahan.

Pengembang melakukan pengembangan di lokasi yang telah dikenalnya. Pengembang berasal dari masyarakat setempat sehingga kepercayaan masyarakat juga tinggi terhadap pengembang. Selain itu, pengembang juga membangun tempat tinggal untuk anggota keluarganya untuk tinggal di dalam perumahan yang dibangunnya. Kondisi ini menjadikan pengembang perumahan lebih mudah diterima oleh masyarakat. Pengembang yang membangun perumahan bagi anggota keluarganya dapat bertempat tinggal berdekatan dengan anggota keluarganya, selain untuk mencari keuntungan (ekonomi). Hal ini menjadikan kepuasan bagi pengembang. Selain itu, menurut pengembang lokasi Kelurahan Bukit Lama tergolong kondusif dan aman.



Sumber: Turner dan Analisis (2010)

b. Sisi Pembeli

Dilihat dari *physical standards* pemilihan lokasi, perumahan dipilih yang mendekati kondisi yang diinginkan oleh penghuni perumahan. Kekurangan yang terjadi masih dianggap masih dalam tahap yang wajar sehingga menurut penilaian

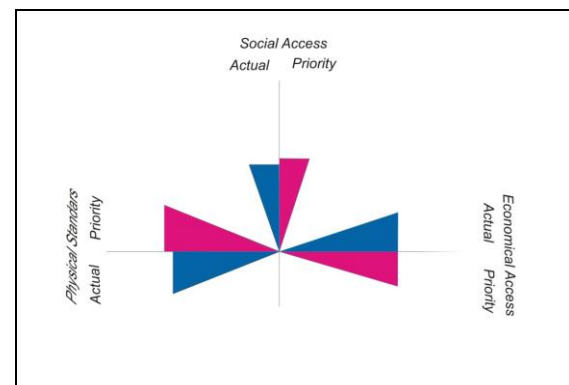
penghuni, standar fisik lokasi perumahan dinilai baik. Kekurangkekurangan tidak terlalu merugikan penghuni dan tidak menghambat dalam aktivitas. Meskipun masih dianggap wajar, kekurangan ini menyebabkan ketidakpuasan dari sisi pembeli. Ketidakpuasan ini terjadi karena kondisi yang terjadi tidak sesuai secara optimal dengan yang diharapkan.

Ketidakpuasan pembeli dari *physical standards* terjadi karena terjadinya waktu gilir air dan kemacetan di pagi hari. Prasarana air bersih di Kelurahan Bukit Lama tidak hidup selama 24 jam tetapi terdapat waktu gilir. Waktu gilir tiap perumahan berbeda tergantung kepada pihak yang mengkoordinasikan. Menurut pembeli perumahan, waktu gilir air cukup lancar meskipun saat musim kemarau sering terjadi kekeringan sehingga air tidak mengalir.

Kemacetan yang terjadi di Kelurahan Bukit Lama masih dapat ditolerir oleh pembeli. Kemacetan terjadi di pertemuan jalan antara Jalan Seruni dan Jalan Sultan Masyur karena pertemuan dua jalan dan berdekatan dengan sekolah. Titik kemacetan lainnya terdapat di depan SMUN 10 Palembang. Kemacetan terjadi saat jam masuk dan pulang sekolah. Dari akses ekonomi, penghuni mencari lokasi yang berada dekat dengan pusat kegiatan dan pusat kota untuk memudahkan mobilitas mereka. Kedekatan jarak ini menjadikan jarak tempuh dan biaya yang mereka keluarkan menjadi sedikit. Akses menuju pusat ekonomi juga ditunjang dari sisi transportasi, terutama jaringan jalan yang menjadi akses utama menuju pusat kota dan menuju lokasi kegiatan.

Perumahan yang mereka beli juga berdekatan dengan keluarga mereka yang

bertempat tinggal di lokasi tersebut, baik di dalam perumahan maupun di luar perumahan. Tidak jarang terjadi sesama keluarga memiliki rumah di dalam satu perumahan yang sama. Kedekatan yang ada terutama antara orangtua dan anaknya. Namun, tidak semua dapat bedekatan dengan keluarga.



Sumber: Turner dan Analisis (2010)

3. Keterkaitan Perkembangan Perumahan Skala Kecil dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasinya

Perkembangan perumahan skala kecil di Kelurahan Bukit Lama terjadi dalam 4 periode yaitu periode sebelum tahun 2000, tahun 2000-2005, tahun 2005-2008, dan tahun 2008 hingga sekarang.

1. Periode Sebelum Tahun 2000

Pada periode sebelum tahun 2000, perumahan yang terdapat di Kelurahan Bukit Lama adalah perumahan skala besar yang dikembangkan oleh pengembang PT. Pada periode ini, lahan yang tersedia masih memadai untuk dibangun perumahan dalam skala besar. Perumahan yang dibangun pada periode ini berada di Jalan Seruni dan Jalan Politeknik. Pembangunan perumahan di Jalan Seruni adalah untuk mencari lokasi yang aman

dari bahaya banjir. Lokasi di Jalan Seruni berdekatan dengan Bukit Siguntang sehingga tanahnya relatif tinggi. Untuk perumahan di Jalan Politeknik, dilakukan peninggian tanah perumahan untuk menghindari banjir. Perkembangan yang ada terjadi secara linier karena transportasi menuju ke pusat kota sebagai pusat kegiatan merupakan hal yang diutamakan. Hal ini disebabkan pembeli perumahan beraktivitas di pusat kota. Lokasi perumahan dianggap aman sehingga perumahan dikembangkan di lokasi ini. Pengembang perumahan berasal dari masyarakat sekitar sehingga lebih mudah diterima oleh masyarakat. Selain itu, pengembang juga dapat membangun rumah untuk anggota keluarganya sehingga tetap bisa berdekatan dengan keluarga.

2. Periode Tahun 2000-2005

Pada periode ini pengembang perumahan masih berbentuk PT meskipun sudah terdapat beberapa perumahan yang dibangun oleh pengembang CV. Pengembangan perumahan tidak lagi terkonsentrasi pada perumahan skala besar tetapi perumahan skala kecil. Pembangunan perumahan skala kecil dilakukan karena perumahan yang dibangun pada periode ini dibangun dengan menempel pada perumahan yang telah ada pada periode sebelumnya. Lahan yang telah terpecah-pecah oleh perumahan periode sebelumnya dan adanya permukiman penduduk menjadikan tipe perumahan skala kecil yang dipilih. Selain itu, perumahan skala kecil dapat mempermudah dalam perizinan

pemasangan prasarana jaringan listrik dan air bersih karena hanya menyambung dari jaringan yang telah ada tanpa pemasangan

jaringan baru. Untuk lokasi perumahan, sama seperti periode sebelumnya, di mana perumahan memilih lokasi yang tinggi untuk menghindari banjir. Perumahan dibangun di Jalan Seruni dan sekitarnya. Pembangunan perumahan juga terjadi di Jalan PDAM yang merupakan lokasi baru dan hanya terdapat satu perumahan. Lokasi perumahan dianggap aman sehingga perumahan dikembangkan di lokasi ini. Pengembang perumahan masih berasal dari masyarakat sekitar dan mereka bertempat tinggal di dalam perumahan mereka sendiri.

3. Periode Tahun 2005-2008

Pada periode ini, pengembangan perumahan banyak dilakukan oleh pengembang CV dengan skala perumahan kecil (jumlah unit sedikit). Perkembangan perumahan terjadi di Jalan Sultan Masyur yang berdekatan dengan Jalan Srijaya Negara dan Jalan PDAM. Perkembangan di lokasi baru terjadi karena di Jalan Seruni dan Jalan Politeknik telah penuh oleh permukiman. Perumahan dibangun dengan tetap saling bersebelahan atau menempel. Perumahan di Jalan Sultan Masyur saling bersebelahan. Perumahan di Jalan PDAM dibangun setelah di lokasi ini dibangun perumahan skala besar yang menjadi ikon lokasi tersebut. Perumahan-perumahan ini dibangun dengan tetap mengutamakan akses ke pusat kota sehingga pembangunannya berada di jalan-jalan besar yang memiliki kemudahan akses menuju pusat kota. Perumahan di Jalan Sultan Masyur berada di lokasi yang tinggi sehingga tidak terjadi banjir atau hanya terjadi di depan perumahan, sedangkan perumahan di Jalan PDAM ditinggikan karena berada lebih rendah dari jalan dan berpotensi banjir. Perumahan skala kecil dipilih untuk

menyiasati perizinan pemasangan jaringan listrik dan air bersih meskipun lahan yang tersedia masih mencukupi. Pengembang perumahan masih berasal dari masyarakat sekitar dan mereka bertempat tinggal di dalam perumahan mereka sendiri. Pada periode ini, perumahan yang dibangun mengalami masa penghentian sementara karena rendahnya minat masyarakat.

4. Periode Tahun 2008-sekarang

Pada periode ini, pengembang perumahan yang sempat terhenti sebelumnya, melakukan aktivitas kembali. Pembangunan kembali perumahan dilakukan dengan menambah unit perumahan sehingga perumahan berubah menjadi skala besar. Alasan dari pengembang adalah telah dikenalnya pengembang di lokasi tersebut sehingga untuk berpindah tempat dibutuhkan pengenalan kembali dari masyarakat (butuh biaya lagi). Selain itu, dengan memperbesar perumahan maka pemasangan prasarana perumahan, lebih mudah dilakukan karena hanya menyambung dari jaringan yang telah ada.

KESIMPULAN

1. Perkembangan perumahan skala kecil di Kelurahan Bukit Lama dapat dilihat dalam aspek pertumbuhan, spasial, dan aktor. Perubahan yang terjadi di antara ketiga aspek berbeda diantara setiap satuan waktu.

a. Pertumbuhan perumahan memiliki 4 periode waktu. Sebelum tahun 2000, pertumbuhan perumahan masih dilakukan dalam skala besar yang dilakukan oleh pengembang swasta PT. Tahun 2000-2005, pengembangan perumahan mulai diikuti oleh pengembang swasta CV dan mulai adanya perumahan skala kecil.

Tahun 2005-2008, pertumbuhan perumahan menurun karena rendahnya permintaan sehingga beberapa perumahan mengalami penghentian pengerjaan sementara. Tahun 2008 sampai sekarang, permintaan perumahan kembali meningkat, yang ditandai dengan semakin banyaknya pertumbuhan perumahan dan adanya penambahan unit dan pengerjaan kembali perumahan yang sempat terhenti di periode sebelumnya.

b. Lingkup spasial hanya memiliki satu periode. Dari periode pertama yaitu sebelum tahun 2000 hingga periode ke empat tahun 2008-sekarang, lingkup spasialnya selalu sama. Perumahan dibangun secara linier mengikuti pola jalan. Pola spasialnya selalu berulang dengan cara pengembangan di suatu lokasi, yang kemudian diikuti pemadatan di lokasi tersebut dan seterusnya.

c. Dari aspek aktornya, perkembangan perumahan memiliki 2 periode. Pada periode sebelum tahun 2000 dan periode tahun 2000-2005, pengembangan perumahan dilakukan oleh pengembang swasta PT dengan sistem pembangunan secara massal. Pada periode tahun 2005-2008 hingga periode tahun 2008-sekarang, pengembangan perumahan dilakukan oleh pengembang swasta CV dengan sistem pembangunan secara kavling siap bangun.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kelurahan Bukit Lama dapat dilihat dari sisi pengembang dan pembeli.

a. Dari sisi pengembang, faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu bebas

banjir, dekat dengan pusat kota, prasarana listrik dan air bersih yang lancar dan lengkap, dekat dengan pusat kegiatan, lokasi yang aman, dan dekat dengan keluarga.

b. Dari sisi pembeli, faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu bebas banjir, dekat dengan pusat kota, prasarana listrik dan air bersih yang lancar dan lengkap, dekat dengan pusat kegiatan, lokasi yang aman, dan dekat dengan keluarga.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan skala kecil di Kelurahan Bukit Lama memiliki persamaan antara pengembang dan pembeli tetapi berbeda pada tingkatan alasannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 1992. Undang-undang Perumahan dan Permukiman No.4 Tahun 1992.
- Daldjonie. 1997. Geografi Baru: Organisasi Keruangan dalam Teori dan Praktek. Penerbit Alumni : Bandung.
- Hartshorn, T. 1992. *Intrepreting The City An Urban Geography*. Jon Wiley & Sons : Canada.
- Marlina dan Suparno. 2006. Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Andi: Yogyakarta.
- Moleong. 2006. Metodologi Penelitian Kualitatif. PT. Remaja Rosda Karya: Bandung.
- . *Reader on Housing I, Collection of Paper Compiled by Agam Marsoyo, Msc*. Tidak dipublikasikan.
- Turner, J.F. 1976. *Housing by People: Toward Autonomy Environment*. Mario Boyard: London.
- Yunus, Hadi Sabari. 2006. Megapolitan: Konsep, Problematika, dan Prospek. Pustaka Pelajar: Yogyakarta.