

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR TERKAIT LAHAN YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN PENERAPAN HUNIAN BERIMBANG PADA PERUMAHAN DI KOTA BEKASI

Nadjma Ramadhila¹⁾, Agus Budi Purnomo²⁾

^{1,2)}Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Trisakti

Corresponding Author: agusbudi@dnet.net.id

Diterima : Agustus 2022

Revisi: Agustus 2022

Disetujui: Agustus 2022

Terbit: Oktober 2022

ABSTRAK

Konsep hunian berimbang dengan komposisi tipe rumah 1:2:3 diatur melalui Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 dengan tujuan percepatan pembangunan perumahan melalui pengurangan angka backlog perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sekaligus memastikan agar tidak ada segregasi sosial. Penerapan aturan ini belum diimplementasikan secara baik dan optimal di Indonesia, termasuk di Kota Bekasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor terkait lahan yang mempengaruhi dan seberapa besar pengaruh masing-masing faktor tersebut terhadap penerapan hunian berimbang di Kota Bekasi. Populasi penelitian ini adalah seluruh perumahan di Kota Bekasi yang dibangun setelah Tahun 2012 dengan sampel sebanyak 123 perumahan. Metode penelitian menggunakan Analisis Faktor dan analisis korelasi bivariat untuk menentukan faktor mana yang berkorelasi dengan variabel keseimbangan. Dari analisis tersebut didapatkan hasil bahwa faktor nilai lahan berkorelasi positif dan signifikan terhadap kepatuhan penerapan hunian berimbang, sehingga dapat dimaknai bahwa semakin tinggi nilai/harga lahan, maka semakin tinggi kecenderungan pengembang tidak mematuhi aturan hunian berimbang.

Kata Kunci: *Rumah, Hunian Berimbang, Perumahan, Analisa Faktor, Nilai Lahan*

I PENDAHULUAN

Pengaturan hunian berimbang saat ini tertuang pada Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja. Kriteria yang disyaratkan terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu lokasi, klasifikasi rumah dan komposisi. Ketiga kriteria ini diharapkan dapat menjadi solusi penerapan hunian berimbang yang sejak zaman Orde Baru sampai saat ini belum dapat dilakukan secara optimal. Komposisi yang disyaratkan adalah pembangunan perumahan dengan perbandingan 1 rumah mewah : 2 rumah menengah : 3 rumah sederhana. Penerapan konsep hunian berimbang diharapkan dapat menciptakan perumahan dan permukiman yang serasi, teratur, terpadu dan berkelanjutan belum dapat diimplementasikan secara baik dan optimal

di beberapa perumahan di Indonesia, khususnya perumahan baru. Aturan ini belum dapat diimplementasikan secara menyeluruh karena isu-isu terkait harga lahan yang tidak dapat dikontrol, budaya dan sosial yang jauh berbeda antara strata tertentu untuk hidup berdampingan dalam satu lingkungan dengan strata lain, serta kepastian pemanfaatan rumah mewah sebagai hunian.

Alasan yang selalu dikemukakan oleh pengembang untuk tidak melaksanakan ketentuan hunian berimbang adalah mengenai harga tanah yang makin mahal setiap tahunnya. Harga tanah yang tidak terkendali memberatkan pengembang untuk menyiapkan porsi tertentu untuk rumah sederhana. Para pelaku pembangunan memiliki resiko penjualan yang tidak optimal jika pembangunan perumahan baru menerapkan komposisi tipe rumah sesuai konsep hunian berimbang (Probondaru, 2018). Bagi pelaku pembangunan perumahan yang letak tanahnya di pinggiran kota, ketentuan perbandingan jumlah rumah dalam hunian berimbang kemungkinan tidak terlalu sulit dipenuhi, karena harga tanah yang belum terlalu mahal dan masih terjangkau rakyat kecil dan menengah. Namun untuk pembangunan perumahan yang terletak di pusat kota dengan harga tanah yang sudah mahal, ketentuan tersebut sulit untuk dilaksanakan dan menimbulkan dilema bagi pelaku pembangunan perumahan, karena harga rumah sederhana menjadi tinggi, sehingga tidak dapat terjangkau oleh rakyat kecil dan menengah di wilayah kota.

Jika penyelenggaraan perumahan hanya tentang mengatur komposisi jenis dan tipe rumah pada satu hamparan, maka segregasi sosial masih akan menjadi permasalahan utama. Masyarakat dengan strata ekonomi atas cenderung memilih untuk tidak menghuni berdampingan dengan masyarakat strata menengah ke bawah. Hal ini tentu akan menciptakan iklim perumahan yang eksklusif, seperti kompleks perumahan mewah dan kompleks perumahan sederhana.

Saat ini terdapat beberapa perumahan yang telah berupaya menerapkan hunian berimbang sesuai dengan aturan pemerintah, khususnya rumah dengan pembangunan skala besar karena dinilai memungkinkan menerapkan pembangunan rumah dengan komposisi yang dapat menyesuaikan aturan pemerintah. Tidak sedikit pengembang yang mengungkapkan terkait kebijakan yang kurang konsisten, adanya opsi untuk membangun di luar hamparan yang sama menjadikan penerapan hunian berimbang tidak optimal. Penelitian ini dilakukan untuk menemukan faktor-faktor yang terbentuk dari beberapa variabel yang dianggap sebagai kendala penerapan hunian berimbang dan menemukan faktor mana yang paling tinggi pengaruhnya.

Tujuan penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah di atas adalah :

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor terkait lahan yang mempengaruhi penerapan hunian berimbang yang belum optimal di Kota Bekasi.
- b. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh masing-masing faktor tersebut terhadap penerapan hunian berimbang di Kota Bekasi.

II STUDI PUSTAKA

Pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman 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 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, sosial, dan budaya;
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

Zee (1971, dalam Sulasmi, 2010) mengartikan istilah permukiman secara sempit sebagai perumahan, yang terdiri dari bangunan rumah tinggal maupun kelompok bangunan rumah. Commission on Human Settlement of The United Nations atau CHSUN (1988, dalam Sulasmi, 2010) mengartikan permukiman lebih menekankan pada perumahan yang dianggap paling universal dengan berbagai macam kondisi iklim, tingkat ekonomi dan kebudayaan. CHSUN sepakat tentang makna perumahan sebagai kelompok bangunan rumah yang digunakan untuk berlindung para penghuninya dari berbagai unsur dan bahaya yang mengancam. Dinamika penduduk yang terus mengalami perubahan bermacam-macam menimbulkan masalah kebutuhan perumahan. Perumahan sebagai struktur yang mencakup berbagai bentuk rumah, ukuran, tipe serta berbagai bahan yang dipakai untuk membangunnya (Daljoeni, 1983 dalam Sulasmi, 2010). Rumah dan prasarannya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, dari waktu ke waktu akan selalu berkembang dan kualitas hidup manusia ditentukan oleh dua hal tersebut. Rumah selain sebagai tempat berlindung juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai tempat berlangsungnya proses sosialisasi, tempat manusia memperoleh kebutuhan hidupnya (Parwati, 1983 dalam Sulasmi, 2010).

Menurut Budiharjo (1998, dalam Fansuri, 2017) perumahan adalah suatu bangunan di mana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, di samping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya. Pembangunan suatu lingkungan perumahan dan permukiman harus mewujudkan pembangunan manusia, meniadakan kecemburuan sosial dan secara positif dapat menciptakan perumahan perumahan dan permukiman yang mencerminkan kesetiakawanan dan ketertiban sosial (Komarudin, 1997 dalam Sulasmi, 2010).

Pemerintah telah lama memperkenalkan konsep hunian berimbang melalui Surat Keputusan Bersama (SKB) Tiga Menteri, yaitu Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tahun 1992 yang bertujuan mewujudkan Kawasan dan lingkungan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan dan kriteria tertentu dengan harapan terwujudnya sebuah lingkungan perumahan yang serasi dengan berbagai kelompok masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial berbasis rasa kekeluargaan, kebersamaan dan gotong-royong serta menghindari terciptanya lingkungan yang eksklusif. Komposisi yang diperkenalkan pertama adalah pola 1:3:6 yaitu 1 rumah mewah : 3 rumah menengah : 6 rumah sederhana.

Aturan ini kemudian mengalami perubahan dengan terbitnya Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang yang kemudian direvisi kembali pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012. Pada aturan tersebut terdapat perubahan komposisi menjadi 1:2:3 yaitu 1 rumah mewah berbanding 2 rumah menengah berbanding 3 rumah sederhana dengan ketentuan definisi rumah tidak lagi berdasarkan luas kaveling tetapi harga jual.

Pada tahun 2021, konsep hunian berimbang ini diatur kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pada aturan ini, dalam hal keterbatasan tanah yang dinilai menjadi masalah dapat dialihkan dengan sistem konversi, yaitu pengalihan kewajiban pelaku pembangunan untuk membangun rumah sederhana menjadi rumah susun atau dalam bentuk dana untuk pembangunan rumah umum yang dikelola oleh Lembaga baru dengan nama Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3).

Konsep hunian berimbang dekat kaitannya dengan konsep *balanced community* oleh Golany (1976) yang menyebutkan bahwa ada hubungan integral antara derajat kemandirian dengan besarnya komunitas. Satu hal yang diterima

dalam balanced community adalah keragaman dalam suatu komunitas yang berada pada skala besar. Biasanya dalam keseragaman ini tidak berbagai macam golongan yang berkumpul. Komunitas yang baik adalah komunitas yang dapat mengakomodasi golongan rendah sebagaimana golongan menengah dan golongan tinggi, sehingga terjadi peningkatan kualitas interaksi sosial ekonomi. Balanced community lebih dekat dengan istilah integrasi dan semua elemennya yang akan membuat suatu komunitas menjadi lebih hidup dan mandiri (Golany, 1976 dalam Hasanuddin, 2014).

Berdasarkan pendekatan tersebut, maka kedudukan hunian berimbang pada beberapa kondisi di luar negeri dapat dikaitkan dengan konsep *balanced community* yaitu lingkungan perumahan atau hunian yang dapat menerapkan hubungan yang terintegrasi antar kelompok penghuni, sehingga terwujud keadilan yang dapat saling mengakomodir kebutuhan antar penghuni dalam satu kesatuan lingkungan hunian.

Pada beberapa aturan hunian berimbang terdapat beberapa kali perubahan definisi atas klasifikasi tipe rumah tinggal, klasifikasi tipe rumah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 adalah sebagai berikut:

- a. Rumah mewah merupakan rumah dengan harga di atas 15 (lima belas) kali harga rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat;
- b. Rumah menengah merupakan rumah dengan harga paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat;
- c. Rumah Sederhana merupakan rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Apabila rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret, Rumah sederhana dapat dikonversi dalam bentuk rumah susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) harnparan yang sama atau bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum dengan konversi yang ditentukan oleh Menteri.

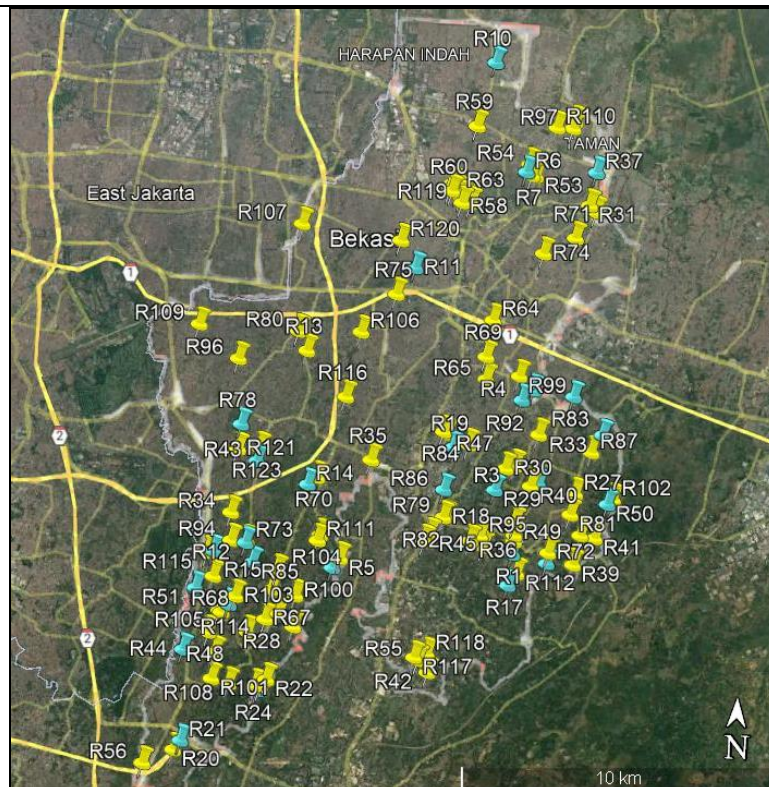
Definisi berbeda terkait tipe rumah tinggal dalam perumahan menurut Suparno (2006) dalam Pawestri (2019) dengan klasifikasi sebagai berikut:

- a. Rumah Sederhana merupakan rumah bertipe kecil mempunyai luas rumah 22 m² s/d 36 m², dengan luas tanah 60 m² s/d 75 m²;
- b. Rumah Menengah merupakan rumah bertipe sedang. mempunyai luas rumah 45 m² s/d 120 m², dengan luas tanah 80 m² s/d 200 m²;
- c. Rumah Mewah merupakan rumah bertipe besar mempunyai luas rumah lebih dari 120 m² dengan luasan tanah lebih dari 200 m².

Suparno (2006) mendefinisikan tipe rumah tinggal berdasarkan luasan bangunan rumah, sedangkan peraturan pemerintah mendefinisikan tipe rumah tinggal berdasarkan harga rumah.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan dengan menggunakan Analisis Faktor dan analisis korelasi bivariate untuk mengkaji faktor yang berkorelasi terhadap penerapan hunian berimbang di Kota Bekasi. Populasi dalam penelitian ini merupakan seluruh lokasi perumahan yang ada di Kota Bekasi yang dibangun tahun 2013. Berdasarkan data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2017-2022 terdapat sebanyak 448 lokasi perumahan di Kota Bekasi. Sampel yang diambil pada penelitian ini adalah 123 lokasi perumahan yang mewakili dari minimum jumlah sampling yang dipersyaratkan yaitu 10% dari jumlah variabel yaitu 12 (dua belas) variabel. Adapun sebaran sampel lokasi perumahan dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Peta Sebaran Lokasi Perumahan Sampel Penelitian
(Sumber peta dasar: Google Earth)

Penelitian akan berfokus pada data-data yang diukur dari sampel penelitian. Variabel-variabel tersebut dapat dilihat pada Tabel 1.

IV. HASIL ANALISIS

Pengukuran variabel tak bebas dilakukan dengan menghitung jarak antara titik berat (sentroid) masing-masing kasus lokasi perumahan dengan titik berat/centroid kondisi ideal 1:2:3 untuk mengetahui lokasi mana yang mendekati kondisi ideal dan lokasi mana yang jauh dari kondisi ideal. Perhitungan derajat ketidaksesuaian kasus perumahan dengan kondisi seimbang dihitung dengan rumus:

$$Y = |Y_1 - K_1| + |Y_2 - K_2| + |Y_3 - K_3| \quad [1]$$

Y adalah kepatuhan pada kasus lokasi perumahan, Y1 adalah jumlah rumah tipe mewah (unit), Y2 adalah jumlah rumah tipe menengah (unit), Y3 adalah jumlah rumah tipe sederhana (unit), K adalah koefisien pada setiap tipe rumah. Adapun koefisien, dicari dengan rumus:

$$K = I/6 \quad [2]$$

I= komposisi ideal hunian berimbang. Y= variabel kepatuhan. Semakin besar Y sebuah perumahan, semakin tidak patuh perumahan tersebut pada aturan 1:2:3.

Analisis Faktor digunakan untuk mengelompokkan variabel-variabel menjadi beberapa faktor (Davies, 1984 dalam Purnomo 2009). Dari Analisis Faktor didapatkan 4 (empat) faktor yang diduga berpengaruh pada kepatuhan hunian berimbang. Tabel 2 memperlihatkan *Rotated Factor Matric*. Dari matriks tersebut dapat dilihat variabel-variabel yang dikelompokkan pada masing-masing faktor. Selanjutnya nama tiap faktor dapat ditentukan berdasarkan nama-nama variable yang dikelompokkan dalam faktor yang bersangkutan. Faktor yang dapat terbentuk ditentukan oleh nilai *Initial Eigenvalues* yang ditetapkan, yaitu lebih dari 1 (satu), dan di rotate menggunakan Varimax.

Tabel 1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Variabel		Definisi Operasional
X1	Harga jual rumah rata-rata	Harga jual rumah berdasarkan brosur/website dihitung rata-rata harga rumah dari seluruh tipe rumah (Rupiah)
X2	Nilai Lahan NJOP	Nilai lahan NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli (Rupiah).
X3	Nilai Lahan berdasarkan ATR/BPN	Nilai tanah/lahan berdasarkan informasi pada Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dipublikasikan Kementerian ATR/BPN yang berbasis nilai pasar (Rupiah).
X4	Jarak ke Pusat Kota	Jarak garis lurus antara lokasi perumahan dengan titik pusat kota Bekasi yaitu Metropolitan Mall Bekasi. Pusat Kota Bekasi ditentukan berdasarkan fungsi lahan dominan perdagangan/jasa dan merupakan jalan Arteri Primer ke gerbang tol Jakarta-Cikampek (Km).
X5	Jarak ke Fasilitas Kesehatan	Jarak garis lurus antara lokasi perumahan sampel penelitian dengan lokasi Rumah Sakit Daerah Kota Bekasi (RSUD) yang merupakan Rumah Sakit dengan tingkat pelayanan Kota (Km).
X6	Jarak ke Fasilitas Ekonomi	Jarak garis lurus antara lokasi perumahan dengan lokasi Pasar Tradisional terdekat.
X7	Jarak ke Stasiun	Rata-rata jarak garis lurus antara lokasi perumahan

Variabel		Definisi Operasional
	KRL/Terminal	dengan Stasiun Bekasi dan Terminal Bekasi (Km)..
X8	Jarak ke Jalan TOL	Jarak garis lurus antara lokasi perumahan sampel penelitian dengan pintu gerbang tol terdekat (Km)..
X9	Luas lahan rumah mewah	Luas lahan yang dialokasikan pengembang untuk tipe rumah mewah pada satu lokasi perumahan (m ²).
X10	Luas lahan rumah menengah	Luas lahan yang dialokasikan pengembang untuk tipe rumah menengah pada satu lokasi perumahan (m ²).
X11	Luas lahan rumah sederhana	Luas penggunaan lahan yang dialokasikan pengembang untuk tipe rumah sederhana pada satu lokasi perumahan (m ²).
X12	Luas lahan fasilitas umum/fasilitas sosial/area komersil	Luas penggunaan lahan bagi Fasilitas umum/Fasilitas Sosial/Komersial (ruko) dalam satu lokasi perumahan (m ²).
Y1	Jumlah rumah mewah	Jumlah unit rumah dengan luas bangunan > 200 m ²
Y2	Jumlah rumah menengah	Jumlah unit rumah dengan luas bangunan 45-120 m ²
Y3	Jumlah rumah sederhana	Jumlah unit rumah dengan luas bangunan ≤ 36 m ²

Tabel 2. Tabel *Rotated Matrix*

Rotated Component Matrix ^a				
	Component			
	1	2	3	4
X7_JarakStasiun/Terminal	.969			
X5_JarakFasKes	.968			
X4_JarakPusatKota	.918			
X6_JarakFasEko	.835			
X9_LuasLahanRMwh		.931		
X12_LuasFasum/Fasos/Komersial		.888		
X11_LuasLahanRSdrhn			.882	
X10_LuasLahanRMngh			.853	
X3_NilaiLahanATRBP				.726
X1_HargaRumah		.384		.618
X2_HargaLahanNJOP	.330			.600
X8_JarakJalanTol				-.577
Extraction Method: Principal Component Analysis. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization. ^a				
a. Rotation converged in 7 iterations.				

Nama dari masing-masing faktor adalah sebagai berikut:

- a. Faktor 1 diberi nama Faktor Aksesibilitas terdiri atas variabel Jarak Stasiun/Terminal, Jarak Fasilitas Kesehatan, Jarak Pusat Kota, Jarak Fasilitas Ekonomi dan Nilai Lahan NJOP.
- b. Faktor 2 diberi nama Faktor Kecenderungan Pemenuhan Tipe Rumah Mewah yang terdiri atas variabel Luas Lahan Rumah Mewah, Luas Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial/Komersil dan Harga Rumah.
- c. Faktor 3 diberi nama Faktor Kecenderungan Pemenuhan Tipe Rumah Menengah dan Sederhana yang terdiri atas variabel Luas Lahan Rumah Menengah dan Luas Lahan Rumah Sederhana.
- d. Faktor 4 adalah Faktor nilai lahan yang terbentuk atas variabel Nilai Lahan ATR-BPN, Harga Rumah dan Harga Lahan NJOP.

Analisis korelasi digunakan untuk melihat kemiripan distribusi nilai suatu variabel dengan nilai variabel lain (Purnomo, 2009). Keempat faktor dari hasil Analisis Faktor selanjutnya dilakukan proses analisis korelasi berganda untuk mengetahui *factor score* mana yang paling berkorelasi secara signifikan terhadap variabel Kepatuhan Penerapan Hunian Berimbang (Y). Hasil Analisis korelasi berganda dapat dilihat pada Tabel 3.

Berdasarkan hasil analisis korelasi diketahui nilai Pearson Correlation yang diberi tanda bintang hanya pada Faktor kecenderungan pemenuhan tipe rumah menengah dan sederhana (Faktor 3) dan Faktor Nilai Lahan (Faktor 4) dengan tanda bintang (**) yang berarti terdapat korelasi dengan taraf signifikansi 1%. Dari Tabel 3 bisa diketahui bahwa makin besar *factor-score* dari Faktor 3, makin tinggi kepatuhan sebuah perumahan terhadap aturan 1:2:3. Sebaliknya makin kecil luas lahan perumahan, makin tidak patuh perumahan tersebut pada aturan tersebut. *Factor-score* 4 berkorelasi positif terhadap kepatuhan. Dengan demikian bisa diketahui bahwa makin tinggi harga rumah dan lahan makin patuh perumahan tersebut pada aturan 1:2:3.

Tabel 3. Matriks korelasi.

Correlations						
		Y_JarakKasusCentroid	FAC1	FAC2	FAC3	FAC4
Y_JarakKasusCentroid	Pearson Correlation	1	-.063	.054	-.320**	.272**
	Sig. (2-tailed)		.489	.555	.000	.002
	N	123	123	123	123	123
FAC1	Pearson Correlation	-.063	1	.000	.000	.000
	Sig. (2-tailed)	.489		1.000	1.000	1.000
	N	123	123	123	123	123
FAC2	Pearson Correlation	.054	.000	1	.000	.000
	Sig. (2-tailed)	.555	1.000		1.000	1.000
	N	123	123	123	123	123
FAC3	Pearson Correlation	-.320**	.000	.000	1	.000
	Sig. (2-tailed)	.000	1.000	1.000		1.000
	N	123	123	123	123	123
FAC4	Pearson Correlation	.272**	.000	.000	.000	1
	Sig. (2-tailed)	.002	1.000	1.000	1.000	
	N	123	123	123	123	123

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

V PEMBAHASAN

Hasil analisis faktor dari 12 (dua belas) variabel independen pada penelitian ini didapatkan 4 (empat) faktor yang terbentuk yaitu faktor aksesibilitas, faktor kecenderungan pemenuhan tipe rumah mewah, faktor kecenderungan pemenuhan tipe rumah menengah dan sederhana dan faktor nilai lahan. Hasil tersebut diperkuat dengan kajian sebelumnya terkait faktor-faktor yang dianggap mempengaruhi penerapan hunian berimbang oleh pengembang, maupun dianggap berpengaruh pada keputusan pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan. Pada penelitian Lollyanti, dkk (2017) diketahui bahwa faktor tanah/lahan berpengaruh sebesar 72,9% terhadap keputusan pengembang dalam membangun perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar. Hal ini dapat dimaknai bahwa faktor tanah/lahan yang luas masih menjadi pertimbangan dalam membangun perumahan, lahan yang luas dapat memberikan keleluasaan pengembang dalam membangun berbagai tipe rumah. Hasil yang serupa didapatkan pada penelitian Arwan (2013) yang menyatakan bahwa faktor yang paling dominan mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan adalah faktor harga tanah. Pertimbangan pada harga lahan yang semakin tinggi dijelaskan juga pada penelitian Probondaru (2008) terkait kendala penerapan hunian berimbang oleh pengembang.

Pada sisi pengembang, faktor yang paling banyak disebut sebagai kendala dalam penerapan hunian berimbang yang dikemukakan dalam beberapa penelitian

terdahulu adalah terkait faktor lahan. Muharamah (2021) menjelaskan dalam penelitiannya bahwa pengembang Perumahan Kota Harapan Indah memiliki kendala dalam menerapkan aturan hunian berimbang pada proyek perumahannya, salah satunya adalah kesulitan dalam memperoleh tanah. Hal yang serupa dikemukakan dalam penelitian Syarifudin (2016) yang menyatakan bahwa kendala pengembang di Kota Bandung dalam menerapkan hunian berimbang diantaranya faktor lahan yang semakin sempit dan harga semakin mahal. Kendala tersebut mendukung hasil penelitian Lollyanti, dkk (2013) yang menyatakan faktor lahan yang luas mempengaruhi keputusan pengembang dalam membangun perumahan.

Pada penelitian Trisuci (2019) disebutkan bahwa pengembang Summarecon Bekasi menyatakan konsep hunian berimbang dapat dilakukan dengan penyesuaian terhadap harga rumah sederhana yang lebih fleksibel ataupun pemenuhan komposisi tipe rumah sederhana pada hamparan yang berbeda. Hal ini dapat dinilai bahwa pengembang belum memungkinkan dalam memenuhi tipe rumah mewah, menengah dan sederhana dalam satu hamparan. Terkait faktor pemenuhan tipe rumah mewah, menengah dan sederhana berkaitan juga dengan harga lahan yang dinilai menjadi salah satu faktor penting dalam keputusan pengembang dalam mengembangkan tipe-tipe rumah dalam satu lokasi proyek perumahan. Kondisi tersebut didukung dengan penelitian Maharani (2015) bahwa kendala pelaku pembangunan dalam penerapan hunian berimbang salah satunya adalah sulitnya pembangunan rumah umum dan rumah komersil real estate dilakukan oleh pengembang/badan hukum yang sama. Summarecon Bekasi merupakan pengembang yang memiliki spesialisasi dalam pembangunan rumah real estate tipe menengah dan mewah. Sulit bagi pengembang sekelas Summarecon mengembangkan rumah sederhana dalam satu hamparan yang sama dengan rumah menengah dan mewah ditambah tuntutan aturan hunian berimbang yang mengatur komposisi tipe sederhana yang lebih banyak.

Berkaitan dengan faktor aksesibilitas, penelitian Sigit (2018) menjelaskan terkait nilai properti yang dipengaruhi secara signifikan oleh faktor lokasi. Indikator tertinggi pada faktor lokasi yang dimaksud adalah pada kedekatan akses dengan pintu utama untuk lingkup perumahan berkonsep cluster, sehingga dapat diartikan bahwa akses menjadi pertimbangan khusus dalam menentukan nilai properti bangunan/lokasi. Penelitian Arwan (2013) menjelaskan bahwa salah satu faktor yang paling dominan mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan adalah aksesibilitas. Faktor aksesibilitas erat kaitannya dengan faktor lokasi yang mengidentifikasikan posisi perumahan kaitannya dengan tempat-tempat penting di sekitarnya serta keterjangkauannya dengan jaringan transportasi. Faktor aksesibilitas atau lokasi dianggap yang paling berpengaruh pada nilai properti residensial, selain dari faktor lingkungan (Riyanto, dkk, 2021).

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat dimaknai hasil penelitian yang membentuk 4 (empat) faktor yang dianggap dapat mempengaruhi penerapan hunian berimbang berkaitan dengan penelitian-penelitian terdahulu yang menyatakan

bahwa faktor aksesibilitas, faktor pemenuhan tipe rumah mewah, faktor pemenuhan tipe rumah menengah dan sederhana serta faktor nilai lahan telah dibahas pada penelitian terdahulu, namun faktor yang paling banyak disebutkan adalah terkait faktor lahan, baik dari sisi ketersediaan lahannya pada lokasi tersebut, maupun dari sisi harga lahannya yang menjadi pertimbangan pengembang dan pada akhirnya menjadi kendala pada penerapan hunian berimbang yang mengatur komposisi pada masing-masing tipe rumah dalam satu lokasi atau hamparan.

Factor score tertinggi Faktor nilai lahan adalah perumahan Palem Lestari di Kecamatan Jatisampurna. Nilai kepatuhan penerapan hunian berimbang pada lokasi ini adalah 1,33 yang merupakan nilai terbesar kedua atau dengan kata lain salah satu lokasi dengan tingkat kesesuaian yang jauh dari aturan hunian berimbang. Perumahan Palem Lestari hanya memiliki tipe rumah menengah dengan jumlah sebanyak 95 unit rumah yang terdiri dari Tipe 52/84, Tipe 77/84 dan Tipe 105/84.

Factor score Faktor 2 adalah perumahan CitraGran Cibubur, Cluster Danehill di Kecamatan Jatisampurna yaitu sebesar 2,62 dengan nilai kepatuhan penerapan hunian berimbang pada lokasi ini adalah 1,00, nilai kepatuhan penerapan hunian berimbang ini termasuk pada nilai tengah artinya bukan termasuk nilai penyimpangan terjauh dari kondisi seimbang. Perumahan CitraGran Cibubur, Cluster Danehill memiliki komposisi rumah tipe mewah dan tipe menengah dengan masing-masing jumlah unit sebanyak 45 unit dan 52 unit dan dengan varian tipe yang bermacam-macam dari mulai tipe 46/74 sampai dengan tipe 112/163 untuk tipe menengah dan tipe 122/174 sampai dengan tipe 172/160 untuk tipe mewah. Citragran Cibubur merupakan perumahan skala besar yang dikembangkan dengan berbagai macam cluster. Cluster Danehill merupakan cluster baru yang dikembangkan Tahun 2020 oleh PT. Sinar Bahana Mulya berlokasi dekat dengan pintu tol Cibubur dan menjadi salah satu kawasan perumahan terbesar di Cibubur, sehingga dapat dikatakan nilai lahan di kawasan tersebut menjadi tinggi.

Factor score tertinggi dari Faktor 3 (nilai lahan) adalah perumahan Amanila Bekasi Barat di Kecamatan Bekasi Timur yaitu sebesar 2,55 dengan nilai kepatuhan terhadap penerapan hunian berimbang sebesar 1,33, nilai yang sama dengan lokasi perumahan Palem Lestari, yang merupakan nilai terbesar kedua atau dengan kata lain salah satu lokasi dengan tingkat kesesuaian yang jauh dari aturan hunian berimbang. Pada perumahan Amanila Bekasi Barat hanya memiliki tipe rumah menengah dengan 2 (dua) varian yaitu tipe 95/70 dan tipe 97/73. Amanila Bekasi Barat memiliki posisi lokasi sangat dekat dengan pusat kota yaitu hanya 1,44 Km dengan nilai lahan NJOP cukup tinggi, yaitu Rp 2.700.000 dan nilai lahan berdasarkan ATR/BPN sebesar Rp 7.500.000 yang merupakan zona nilai lahan tertinggi diantara lokasi lainnya.

Factor score tertinggi Faktor 4 adalah pada perumahan Villa Meutia Kirana di Kecamatan Rawalumbu yaitu sebesar 2,51 dengan nilai kepatuhan terhadap penerapan hunian berimbang sebesar 1,00, nilai yang sama dengan lokasi perumahan CitraGran Cibubur Cluster Danehill, nilai kepatuhan penerapan hunian berimbang ini termasuk pada nilai tengah artinya bukan termasuk nilai

penyimpangan terjauh dari kondisi seimbang. Pada perumahan tersebut hanya memiliki tipe rumah mewah dan menengah dengan varian tipe yang bervariasi mulai dari Tipe 68/75, Tipe 74/75 dan Tipe 91/79 untuk rumah menengah serta tipe 126/150 untuk rumah mewah.

Dua lokasi dengan *factor score* terendah pada Faktor Nilai Lahan adalah pada perumahan Mutiara Columbus (Cluster Parma) di Kecamatan Mustika Jaya yaitu sebesar -1,82 dan Bekasi Timur Regency 5 di Kecamatan Bantar Gebang dengan nilai kepatuhan sebesar 1,00, nilai yang sama dengan lokasi perumahan CitraGran Cibubur Cluster Danehill. Kedua perumahan tersebut memiliki kesamaan, yaitu hanya memiliki tipe rumah sederhana dengan varian tipe yang bervariasi mulai dari Tipe 20/60 sampai Tipe 36/123.

Factor score terendah ketiga pada Faktor Nilai Lahan adalah pada perumahan Summarecon Bekasi-Srimaya Residence (Cluster Arkana) di Bantar Gebang yaitu sebesar -1,66 dengan nilai kepatuhan sebesar 0,33. Kepatuhan penerapan hunian berimbang ini termasuk terendah kepatuhannya. Pada perumahan Summarecon Bekasi-Srimaya Residence (Cluster Arkana) hanya memiliki tipe rumah menengah sebanyak 111 unit dan tipe rumah sederhana sebanyak 157 unit.

Factor score terendah keempat pada Faktor Nilai Lahan adalah pada perumahan Mutiara Columbus (Cluster Genova) di Kecamatan Mustika Jaya yaitu sebesar -1,55 dengan nilai kepatuhan terhadap penerapan hunian berimbang sebesar 0,54. Nilai kepatuhan penerapan hunian berimbang ini termasuk terendah artinya lokasi dengan nilai penyimpangan relative dekat dengan kondisi seimbang. Pada perumahan Mutiara Columbus (Cluster Genova) hanya memiliki tipe rumah menengah sebanyak 47 unit dan tipe rumah sederhana sebanyak 158 unit.

VI. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas dan sesuai dengan hasil analisis yang telah dilakukan pada penelitian ini didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Terdapat 4 (empat) Faktor yang terbentuk dari 12 (dua belas) variabel yang telah ditentukan sebelumnya dan dilakukan analisa faktornya dengan hasil sebagai berikut: Faktor 1 yang dianggap mewakili faktor aksesibilitas yang terbentuk dari 5 (lima) variabel yaitu jarak stasiun/terminal, jarak fasilitas kesehatan, jarak pusat kota, jarak fasilitas ekonomi dan harga lahan NJOP. Faktor 2 yang dianggap mewakili faktor kecenderungan pemenuhan tipe rumah mewah yang terbentuk dari 3 (tiga) variabel yaitu luas penggunaan lahan tipe rumah mewah, luas penggunaan lahan fasilitas umum/fasilitas sosial/area komersial dan harga rumah; Faktor 3 yang dianggap mewakili faktor kecenderungan pemenuhan tipe rumah menengah dan sederhana yang terbentuk dari 2 (dua) variabel yaitu luas penggunaan lahan tipe rumah menengah dan luas penggunaan lahan tipe rumah sederhana; dan Faktor 4 yang dianggap mewakili faktor nilai lahan yang

- terbentuk dari 3 (tiga) variabel yaitu nilai lahan berdasarkan ATR-BPN, harga rumah dan harga lahan NJOP.
2. Dari keempat Faktor tersebut terdapat 2 (dua) Faktor yang memiliki korelasi terhadap Kepatuhan Penerapan Hunian Berimbang, yaitu Faktor Kecenderungan Pemenuhan Tipe Rumah Menengah dan Sederhana dan Faktor Nilai Lahan.
 3. Faktor Kecenderungan Pemenuhan Tipe Rumah Menengah dan Sederhana berkorelasi negatif dengan Kepatuhan Penerapan Hunian Berimbang sehingga dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi kecenderungan pengembang dalam memenuhi tipe rumah menengah dan sederhana oleh pengembang, maka pengembang tersebut semakin mematuhi aturan hunian berimbang.
 4. Hal sebaliknya pada Faktor Nilai Lahan yang berkorelasi positif dengan kepatuhan penerapan hunian berimbang sehingga dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi nilai lahan suatu lokasi perumahan, maka semakin tinggi kecenderungan pengembang tersebut untuk tidak mematuhi aturan hunian berimbang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arwan, A., 2013, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Menurut Developer*, skripsi, Yogyakarta: Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomika dan Bisnis. diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/134118>.
- Fansuri, F., Firmansyah, Surdia, R. M., 2017, *Analisis Daya Dukung Dan Daya Tampung Lahan Perumahan (Studi Kasus : Kota Cimahi)*, Bandung: Fakultas Teknik, Universitas Pasundan, diunduh dari <http://repository.unpas.ac.id/28483/>.
- Hasanuddin, N. L., 2014, *Konsep Penerapan Prinsip-Prinsip Neighborhood Unit Dalam Menunjang Interaksi Sosial Pada Lingkungan Perumahan Nasional (Studi kasus: Perumnas Bumi Tamalanrea Permai, Makassar)*, Surabaya: Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencana, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Lestari, D. P., 2008, *Modifikasi Dari Single Systematic Sampling Yang Memberikan Taksiran Tak Bias Untuk Mean Populasi dan Taksiran Tak Bias Untuk Variansinya*, Depok, Departemen Matematika, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Universitas Indonesia, diunduh dari <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/125686-MAT.030-08-Modifikasi%20dari-HA.pdf>.
- Lollyanti, V., Normelani, E., dan Adyatma, S., 2017, *Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar*, Universitas Lambung Mangkurat: Jurnal Pendidikan Geografi Vol. 4, No.1, diunduh dari <https://ppjp.ulm.ac.id/journal/index.php/jpg/article/view/3025>.
- Maharani, S., 2015, *Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah*,

- Universitas Jayabaya: Jurnal Penelitian Hukum Legalitas Vol. 9, No.1 hal 41-50.
- Muharamah, F. Y. 2021, *Analisis Yuridis Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Di Kawasan Perumahan Kota Harapan Indah*, Jakarta, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, diunduh dari http://repository.trisakti.ac.id/usaktiana/index.php/home/detail/detail_koleksi/0/SKR/judul/000000000000000104498/0.
- Probondaru, I. P., 2018, *Problematisasi Pelaksanaan Hunian Berimbang di Indonesia*, Jurnal Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum, Vol 1, No 1, diunduh dari <https://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/index.php/hpph/article/view/3580>.
- Purnomo, Agus. B., 2009, *Teknik Kuantitatif Untuk Arsitektur dan Perancangan Kota disertai dengan contoh-contoh*. Jakarta: Rajawali Press.
- Riyanto, E., Prasetyo, A. K., Prabuswasito, A. P., dan Warlan, 2021, *Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah*, Politeknik Keuangan STAN: Jurnal INFO ARTHA, Vol.5, No.01, Hal. 55-65, diunduh dari <https://jurnal.pknstan.ac.id/index.php/JIA/article/download/1250/648>.
- Sigit, F. F., 2018, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Pada Perumahan Berkonsep Cluster (Studi Kasus Perumahan J City)*, tesis, Medan: Magister Manajemen Properti dan Penilaian, Sekolah Pascasarjana, Universitas Sumatera Utara, diunduh dari <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/8388>.
- Sulasmi, S., 2010, *Kajian Pelaksanaan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Lingkungan Hunian Yang Berimbang*, Bandung: Institut Teknologi Bandung, diunduh dari <https://digilib.itb.ac.id/index.php/gdl/view/19498>
- Syarifudin, A., 2016, *Pengawasan Terhadap Perizinan Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Di Kota Bandung Dalam Mewujudkan Negara Kesejahteraan (WelfareState)*, Bandung: Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, diunduh dari <http://repository.unpas.ac.id/id/eprint/14223>
- Trisuci, R. 2019, *Optimalisasi Kebijakan Perumahan Menuju Hunian Berimbang, Studi Kasus di Summarecon Bekasi*. Jakarta, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti, diunduh dari http://repository.trisakti.ac.id/usaktiana/index.php/home/detail/detail_koleksi/0/SKR/judul/00000000000000098882/