

# Perubahan Preferensi Penghuni Terhadap Aspek Lingkungan pada Perumahan Rawa Urug

*The Change of Resident's Preference on Environmental Aspect  
of Housing Development at Lowland Area*

**Widya Fransiska F. Anwar**

Program Studi Teknik Arsitektur, Universitas Sriwijaya, Sumatera Selatan  
email: widyafransiska@ft.unsri.ac.id

## **ABSTRACT**

*Palembang is a river city that its land is dominated by lowland. In its initial development, the settlement was built based on adaptation to the nature of lowland area such as riverbanks and marsh. Along with the increasing population, the settlements including housing area has spread from landed to lowland area. Many housing areas are developed on the reclaimed low lying land. The problem has arisen when the flood happened in this housing area. The flood has affected residents' well-being and image of housing area as elite estate. The aim of this paper is to evaluate the preference of residents on the environment of housing on the reclaimed lowland area. To achieve this aim, the study examines the change of preference of residents on three aspects; housing attributes, renovation and infrastructure quality. The study used quantitative method. Data were collected by survey questionnaire from 150 residents. Data were analyzed by using factor analysis. The results show that there is a change of resident preference from housing attributes to the environmental aspects, particularly the quality of drainage system and the availability of water catchment area. This change appears after the flood happened recently in their housing area as an impact of the reclamation. Study concludes that the water management system is the aspect for controlling the inevitable city development at lowland area.*

**Keywords:** *housing, reclamation, preferences, drainage system, wetlands*

## **ABSTRAK**

Kota Palembang merupakan kota sungai dengan lahan perkotaan yang didominasi oleh rawa. Pada awalnya, permukiman dibangun berdasarkan adaptasi dengan lingkungan lahan basah seperti area tepian sungai dan rawa. Seiring dengan penambahan penduduk, kawasan permukiman berkembang dari area tanah keras ke area lahan rawa. Terdapat banyak area perumahan dibangun pada lahan rawa yang direklamasi dengan diurug. Permasalahan muncul ketika banjir yang berasal karakter asli rawa mulai menggenangi kawasan perumahan. Banjir telah mempengaruhi *image* elit kawasan perumahan dan kenyamanan penghuninya. Penelitian ini mengkaji preferensi penghuni terhadap lingkungan kawasan perumahan rawa urug. Untuk mencapai tujuan ini, penelitian ini meneliti perubahan preferensi penghuni terhadap persepsi terhadap tiga aspek, yang meliputi atribut perumahan, renovasi rumah dan kualitas infrastruktur. Metode penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Pengambilan data dilakukan dengan survey kuisioner terhadap 150 responden penghuni perumahan rawa urug. Analisa dilakukan dengan menggunakan analisa faktor. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi perubahan preferensi penghuni setelah menghuni perumahan. Preferensi terhadap atribut perumahan berubah menjadi lebih pada lingkungan khususnya pada sistem pengaliran air dan penyediaan area resapan air. Perubahan preferensi terjadi setelah banjir musiman melanda kawasan perumahan sebagai akibat dari reklamasi rawa. Penelitian menyimpulkan bahwa manajemen pengaliran air menjadi penentu pengendalian pembangunan pada area perkotaan yang didominasi oleh lahan basah atau rawa.

**Kata kunci:** *perumahan, reklamasi, preferensi, sistem pengaliran air, lahan basah*

## PENDAHULUAN

Pihak pengembang membangun perumahan tapak berdasar pada preferensi masyarakat terhadap trend disain yang memenuhi gaya hidup masyarakat. Preferensi calon penghuni mempengaruhi proses pengambilan keputusan untuk membeli rumah dan lingkungan perumahannya. Proses pengambilan keputusan ini mengacu kepada sosio psikologi penghuni. Calon penghuni ataupun penghuni akan menentukan kebijakan terhadap pilihannya yang memenuhi kepentingan individu dan sosial sehari-harinya. Kotler (2005) dan Aryani (2012) menyatakan bahwa, factor sosio psikologi merupakan salah satu yang mempengaruhi keputusan konsumen perumahan. Dalam sosio psikologi, persepsi mempengaruhi motivasi untuk bertindak memilih, menafsirkan informasi untuk mendapatkan arti dari sebuah nilai berdasarkan rangsangan lingkungan dan situasi yang bersangkutan (Ghoni dan Bodroastuti, 2012). Persepsi menentukan keputusan untuk merubah tatanan lingkungan fisik untuk memenuhi nilai yang diharapkan (Firmandhani, Setioko, & Setyowati, 2013; Utaberta, 2015; Tamboeo, Waani, & Tilaar, 2016). Pengaruh faktor sosio psikologi sebagai penentu pengambilan keputusan juga terlihat pada profil demografi dan preferensi. Profil demografi menunjukkan karakter sosial sekelompok tertentu masyarakat yang meliputi budaya, kelas social dan tingkat pendapatan. Faktor preferensi menunjukkan kesukaan calon penghuni ataupun penghuni terhadap rumah dan perumahan yang dipengaruhi oleh pribadi individu, keluarga, motivasi, pengetahuan, gaya hidup, disain, kerapihan, warna, ukuran dan biaya (Cahyana, Susanto dan Ngurah, 2008; Aryani, 2012; Deiner, 2012). Preferensi mendefinisikan harapan dan prioritas dalam keputusan memilih, membeli ataupun merubah tatanan

lingkungan fisik (Firmandhani, Setioko dan Setyowati, 2013; Utaberta, 2015; Tamboeo, Waani dan Tilaar, 2016; Fadilla, Yudhana dan Rini, 2017). Secara lebih terperinci, preferensi menentukan bagaimana penghuni memandang akan lokasi, fasilitas umum, ruang hijau, dan infrastruktur kawasan perumahan (Pratikto, 2008; Yuniarti, 2010; Asteriani, 2011; Suminah, Sulistyantara dan Budiarti, 2017)

Sebagai kota dengan kebudayaan sungai, awal pembangunan permukiman di Palembang berdasarkan pada adaptasi dengan lingkungan lahan basah yaitu tepian sungai dan rawa pasang surut. Hal ini dibuktikan dengan masih ditemukan rumah konstruksi panggung di kawasan kota, baik yang berlokasi di tepian Sungai Musi dan area rawa pasang surut. Didominasi oleh area tergenang, kota Palembang memiliki sedikit pilihan lahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi penduduknya. Pada saat ini, perkembangan perumahan tapak dilakukan di kawasan rawa yang direklamasi (urug) menjadi sesuatu yang tidak dapat dihindarkan

Banjir ataupun adanya genangan air merupakan fenomena alami dari lingkungan rawa. Sifat dasar inilah yang dianggap sebagai gangguan pada perumahan yang dibangun pada rawa hasil reklamasi (urug). Menurut KepMen PU No. 64 Tahun 1993, rawa dibagi dalam tiga kategori yaitu:

1. Rawa pasang surut,
2. Rawa pantai, dan
3. Rawa lebak

Rawa yang mendominasi lahan di kota Palembang dikategorikan sebagai rawa lebak. Saat ini akibat bertambahnya jumlah penduduk, area rawa lebak telah mengalami pengurangan luasan akibat reklamasi melalui sistem untuk tujuan pembangunan perumahan dan permukiman (Tharziyansyah, 2002 dalam Dahliani, 2012). Menurut Chaidir dan Murtini (2014), keberlanjutan lingkungan rawa pada kawasan hunian memiliki sensitivitas terhadap 13 (tiga belas) atribut, dimana 7 (tujuh) diantaranya berkaitan dengan infrastuktur, yaitu adaptasi terhadap

lingkungan, frekuensi banjir, sistem sanitasi, penggunaan sarana transportasi, sumber air bersih, ketersediaan sarana MCK dan sarana jalan. Dahliani (2012) menyatakan bahwa manajemen pengaliran air merupakan hal yang penting pada pengolahan tapak daerah rawa. Untuk itu Dahliani menyatakan bahwa konsep pengolahan tapak permukiman rawa dapat dilakukan dengan menerapkan konstruksi panggung, menciptakan area resapan air dan aliran air yang dapat menerus dan mengkombinasikan sistem urug dan keruk dalam mengolah site bangunannya. Deviana, Krisdasantausa dan Suryadi (2014) menyatakan salah satu strategi jangka panjang dalam mengurangi risiko banjir pada area rawa adalah dengan *flood proffing*. *Flood proffing* dilakukan dengan menyesuaikan tinggi bangunan agar bebas banjir. Salah satu usaha implementasi *flood proffing* pada disain adalah berupa rumah panggung sebagaimana yang studi oleh Heriyanto, et al (2013) terhadap rancangan perumahan di daerah rawan banjir derah Tangerang. Dari penjelasan tersebut, konstruksi rumah panggung dianggap paling sesuai dengan kondisi alami lahan rawa urug yang cenderung tergenang air.

Disisi lain, rumah tapak merupakan tipe rumah yang lebih diminati oleh masyarakat. Akibatnya, pengembang lebih menawarkan jenis hunian tapak daripada hunian dengan konstruksi panggung dengan cara mereklamasi atau menimbun lahan rawa. Pembangunan rumah tapak di lahan rawa urug menyebabkan fragmentasi kawasan resapan air yang berdampak terhadap kondisi hidrologi kawasan lahan basah kota dan mengurangi daya tampung air. Dalam jangka panjang, peningkatan volume dan luasan lahan basah yang terfragmentasi akan meningkatkan resiko meluasnya banjir (Nugroho, 2012). Terlebih lagi, meningkatnya kepadatan penduduk mendorong penambahan okupansi rawa yang diikuti oleh penggunaan lahan tapak rumah secara maksimal yang menjadikan kepadatan bangunan di kawasan perumahan rawa urug menjadi tinggi. Pembangunan yang tidak terkontrol menjadikan prinsip pembangunan yang mengetengahkan konservasi lahan basah terabaikan. Dari penjelasan tersebut,

diperlukan suatu penelitian yang nantinya dapat membantu mengurangi dampak negatif dari pembangunan tersebut dengan mempertimbangkan faktor preferensi penghuni terhadap rumah di lingkungan perumahan rawa urug sebagai dasar penentuan kebijakan pembangunan.

Maksud dari penelitian ini adalah menentukan aspek penentu pengendalian pembangunan di lahan basah perkotaan. Untuk mencapai maksud tersebut, maka penelitian ini berupaya meneliti perubahan preferensi penghuni terhadap 3 (tiga) aspek yang meliputi;

1. Atribut perumahan,
2. Renovasirumahdan
3. Kualitasinfrastruktur.

Penelitian ini dilakukan dalam rangka mendukung upaya pengendalian pembangunan lahan basah yang dapat mengurangi luasan daerah resapan air perkotaan.

## METODE

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metoda kuantitatif, yang ditujukan untuk meneliti preferensi penghuni terhadap tiga aspek; atribut perumahan, renovasi rumah dan kualitas infrastruktur. Metoda ini menggunakan instrument berupa kuesioner. Responden diberikan 28 (dua puluh delapan) pertanyaan yang berkaitan dengan preferensi terhadap atribut rumah dan perumahan (10 komponen), preferensi merenovasi rumah (10 komponen) dan preferensi terhadap kualitas infrastruktur (8 komponen). Target responden adalah penghuni mulai usia di atas 18 tahun dengan masa lama bermukim minimal 5 tahun. Pengambilan data kuisioner dilakukan pada 5 (lima) lokasi perumahan, yaitu Perumahan Cekyan Kelurahan 20 Ilir, Perumahan PLN dan Perumahan Citra Damai 1 Kelurahan Bukit Sangkal, Perumahan Bukit Sejahtera Kelurahan Bukit Baru, Perumahan PHDM 1, 3 dan 9 Kelurahan Kalidoni. Semua perumahan ini berada dilokasi rawa urug di kota Palembang.

Pengukuran preferensi dilakukan dengan menganalisis respon terhadap 28

pertanyaan yang diterjemahkan sebagai 28 komponen faktor penentu preferensi. Respon diukur dengan menggunakan 5 skala *Likert* (Sangat Setuju, Setuju, Netral, Tidak Setuju dan Sangat Tidak Setuju). Analisis dilakukan dengan melakukan reduksi faktor penentu dengan menggunakan faktor analisis. Dalam faktor analisis, kecukupan jumlah sampel ditentukan oleh nilai KMO (*Kaiser-Meyer-Olkin*) dan *Barlet Test of Sphericity*. Untuk sample yang cukup nilai KMO sebaiknya diatas 0,5 hingga 1 dan nilai Significant Barlet Test adalah  $\rho < 0.05$  (Field, 2000; 2005). Nilai KMO 0,6 merupakan nilai kecukupan minimal. Nilai KMO yang semakin mendekati 1 menandakan data yang ada semakin *valid* dan *reliable* (Field, 2005). Setelah data *valid* dan *reliable*, maka dilakukan *Exploratory factor analysis* terhadap 28 komponen dengan menggunakan PCA (*Principal Component Analysis*) menggunakan *software* PASW 18.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari 150 responden, dapat dijelaskan bahwa komposisi responden pria dan wanita adalah relatif berimbang (55 : 45). Dari segi usia, 47% responden yang berusia dibawah 30 tahun, dan 53% berusia diatas 30 tahun. Jenis pekerjaan yang dimiliki responden relatif beragam dengan komposisi seimbang antara wiraswasta (20%), pegawai negeri sipil (22%), mahasiswa (37%) dan ibu rumah tangga (31%). Sebanyak 70% respon telah bermukim selama lebih dari 10 tahun. Dari angka tersebut dapat disimpulkan bahwa profil responden cukup representatif mewakili penghuni perumahan rawa urug (Tabel 1)

**Tabel 1: Profil demografi n=150**

Aspek Demografi		%
Jenis Kelamin	Pria	55
	Wanita	45
Usia	< 20 tahun	12
	21-30 tahun	35
	31-40 tahun	5
	41-50 tahun	18
	>50 tahun	30

Pekerjaan	Wiraswasta	20
	Pegawai PNS/Swasta	22
	Mahasiswa	27
	Ibu rumah tangga	31
Lama mukim	< 5 tahun	13
	6-10 tahun	17
	10-20 tahun	52
	>20 tahun	18

(Sumber : Hasil Survey, 2017)

Untuk mengetahui preferensi penghuni terhadap atribut rumah dan perumahan, responden diminta memberikan penilaian atribut rancangan perumahan, ketersediaan fasilitas umum terdekat dan infrastruktur kawasan perumahan. Hasil pengukuran persepsi dari 150 responden tertera pada Tabel 2

**Tabel 2: Persepsi penghuni terhadap atribut rumah dan perumahan setelah menghuni (n=150)**

Persepsi	Atribut Perumahan dan Fasum	%
Pertimbangan Membeli	Lokasi	87
	Sarana Fasum	33
	Akses jalan	43
	Parkir kendaraan	10
	Saluran drainase	20
	Kondisi tanah/rawa urug	16
	Luas tanah/rumah	23
Fas Yang Mudah Dijangkau	Harga per m2	13
	Fasum	77
	Tempat kerja	20
Infra Struktur Yang Ada	Terminal angkot	13
	Sekolah	38
	Gerbang masuk keluar	83
	Saluran drainase	38
	Lampu jalan	70
Jaringan air	Jaringan telepon	55
	Tempat sampah sementara	41
	Jaringan air	75

bersih/PAM	
Listrik	78
Taman/vegetasi/retensi	23

(Sumber: Hasil Survey, 2017)

Dari yang tertera di Tabel 2, terlihat bahwa pada saat memutuskan membeli rumah dan lokasi perumahan, kondisi tanah rawa urug tidak menjadi pertimbangan utama, yakni hanya menunjukkan angka persentase 16%. Atribut lokasi perumahan merupakan pertimbangan utama membeli rumah, terlihat dari 87% reponden menjadikan lokasi sebagai pertimbangan pertama. Lokasi yang memiliki gerbang akses masuk dan keluar menjadi pertimbangan kedua (43 %) dan diikuti oleh ketersediaan sarana fasum (33%). Pencapaian ke fasum dan sekolah menjadi pertimbangan pertama dan kedua dalam menilai kemudahan yang disediakan lokasi perumahan (77% dan 38%). Jenis infra struktur yang telah reponden nikmati pada saat survey dilakukan adalah relatif seimbang, namun saluran drainase dan atribut taman, vegetasi dan kolam resapan memiliki prosentase yang terkecil (38% dan 23%). Hal ini sejalan dengan hasil yang menunjukkan atribut rawa urug yang kurang menjadi pertimbangan utama dalam penentuan pembelian rumah dan pemilihan kawasan perumahan.

Untuk mengetahui profil banjir yang dialami, responden diberikan pertanyaan yang berkaitan dengan pengalaman pertama kali, kekerapan saat ini dan rata-rata frekuensi banjir. Tabel 3 menunjukkan bahwa banjir dialami oleh seluruh responden, baik dengan kekerapan banjir yang sering (50%), maupun jarang (50%). Hal yang cukup menarik adalah 50% banjir baru dialami 5 tahun terakhir, sedangkan sisanya sudah dialami mulai 5 tahun pertama menghuni (22%), bahkan sejak membeli (28%). Untuk kekerapan banjir, sebesar 29% responden mengatakan bahwa frekuensi banjir terjadi pada siklus 2-3 kali setahun. Sebanyak 17% responden mengalami banjir setiap hujan turun. Sebanyak 37% mengalami banjir setahun sekali.

**Tabel 3: Profil banjir**

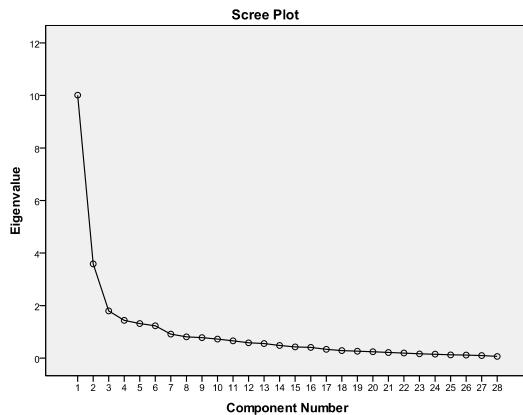
Profil Banjir		%
Kekerapan banjir	Ya, sering	50
	Jarang	50
	Tidak pernah	0
Sejak kapan banjir	Sejak membeli	28
	5 tahun pertama	22
	5 tahun terakhir	50
Rata-rata frekuensi banjir	Sekali setahun	37
	2-3 kali setahun	29
	5 tahun sekali	17
	Setiap hujan	17

(Sumber: Hasil Survey, 2017)

Untuk mengetahui preferensi penghuni perumahan rawa urug, survey menanyakan kepada responden tentang penilaian mereka atas 28 komponen yang terdiri dari atribut rumah dan perumahan (10 komponen), preferensi merenovasi rumah (10 komponen) dan preferensi terhadap kualitas infrastruktur (8 komponen). Respon tersebut dianalisis dengan menggunakan analisis faktor. Analisis faktor mereduksi faktor yang paling menentukan dari 28 komponen yang diukur. Kecukupan jumlah sampel ditentukan oleh nilai KMO (*Kaiser-Meyer-Olkin*) dan *Barlet Test of Sphericity*. Untuk sample yang cukup nilai KMO sebaiknya diatas 0,5 hingga 1 dan nilai Significant Barlet Test adalah  $p < 0.05$  (Field, 2000; 2005). Berdasarkan perhitungan software PASW 0.18, dengan jumlah data 150 kuisitoner maka nilai KMO adalah 0.815 dan *Bartlett's Test of Sphericity* (0,000) yang berarti sample yang telah masuk adalah cukup (*valid*) dan dapat diandalkan (*reliable*).

Jenis faktor analisis yang dipakai adalah *exploratory factor analysis* dengan menggunakan *PCA (Principal Component Analysis)*. Untuk ekstrasi komponen, rotasi yang dipilih adalah rotasi oblimin dikarenakan setiap komponen dianggap saling berhubungan (*dependen*). Hasil *PCA* sebelum rotasi menunjukkan pada 6 komponen dengan nilai *eigenvalue* lebih besar dari 1 (Gambar 1). Dari hasil *screeplot* pada Gambar 1, terlihat bahwa perubahan bentuk curva (*break*) terdapat

pada posisi diantara komponen 1 dan 2, diikuti oleh 3. Hal ini menunjukkan bahwa komponen 1 dan 2 menjelaskan lebih banyak dari pada komponen yang lain. Dikarenakan terdapat sedikit *break* hingga komponen ke 3, maka diputuskan bahwa jumlah faktor yang diekstraksi adalah 3.



**Gambar 1: Hasil Scree Plot 28komponen (Sumber: Analisis, 2017)**

Setelah dilakukan ekstraksi dengan faktor 3, maka diperoleh hasil nilai total varian tiga faktor tersebut. Hasil ekstraksi menunjukkan bahwa ketiga faktor tersebut menjelaskan 54,982 % varian data dengan kontribusi dari komponen 1 adalah 35,575 %, komponen 2 adalah 12,814 % dan komponen 3 adalah 6,4 % seperti yang tertera pada Tabel 4.

**Tabel 4: Nilai total variance**

Compo- -nent	Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %
1	10,011	35,753	35,753
2	3,588	12,814	48,568
3	1,796	6,414	54,982

*Extraction Method: Principal Component Analysis.*

**(Sumber: Analisis, 2017)**

Hasil ekstraksi faktor tiga menghasilkan pola koefisien seperti yang tertera pada Tabel 5. Dikarenakan untuk kepentingan presentasi, maka faktor yang dimunculkan adalah yang bernilai diatas 0,6. Tabel 5 menunjukkan hampir semua item menunjukkan korelasi positif. Terlihat dari nilai *pattern coefficient* dan *structure*

*coefficeint* pada komponen 1,2 dan 3 yang bernilai positif. Hal demikian menunjukkan korelasi positif antara komponen 1, 2 dan 3.

**Tabel5: Matriks *pattern* dan *structure* untuk PCA dengan rotasi oblimin dari 4 faktor**

Item	Structure coefficient			Item	Pattern coefficient		
	Component 1	Component 2	Component 3		Component 1	Component 2	Component 3
K28	,823			K28	,860		
K27	,810			K08	,780		
K21	,791			K27	,753		
K25	,773			K13	,711		
K22	,761			K21	,689		
K24	,748			K25	,656		
K08	,746			K22	,655		
K13	,714			K24	,649		
K03		,800		K05		,726	
K05		,729		K06		,701	
K06		,700		K03		,665	
K04		,644		K04			
K16			,867	K15			,844
K15			,857	K16			,824
K14			,844	K14			,744
K19			,714	K19			,635
K26			,703	K26			,615
K17			,640	K17			,614

*Extraction Method: Principal Component Analysis. Rotation Method: Oblimin with Kaiser Normalization. a. Rotation converged in 24 iterations.*

**(Sumber: Analisis, 2017)**

Tabel 5 menunjukkan adanya nilai koefisien yang memiliki nilai diatas 0,6. Dari hasil rotasi didapatkan 3 faktor terekstrasi dengan kode komponen yang mewakili aspek preferensi yang diukur sebagaimana tertera pada Tabel 6.

**Tabel 6: Hasil reduksi faktor dan kode komponen**

Faktor ekstrasi	Kode	Aspek preferensi
Faktor 1	K28	Belum terpadu dengan pengendalian banjir pasang surut skala kota

	K27	Infrastruktur perumahan berlum tersambung dengan riol kota
	K21	Infrastruktur yang ada belum mengantisipasi banjir berkala
	K25	Perlu area resapan dan area hijau
	K22	Lebar saluran drainase perumahan terlalu kecil dan kurang dalam
	K24	Saluran drainase perumahan perlu diperbaiki
	K08	Pasang surut merupakan masalah
	K13	Biaya urug mahal
Faktor 2	K03	Bangga bertempat tinggal di perumahan ini
	K05	Perumahan ini merupakan tempat terbaik di Palembang
	K06	Alasan tinggal karena dekat dengan keluarga
	K04	Bertempat tinggal disini menunjukkan identitas diri
Faktor 3	K16	Perubahan ketinggian lantai merubah letak bukaan dan penghawaan alami
	K15	Perubahan ketinggian lantai merubah bentuk dan tinggi rumah
	K14	Perlu merubah ketinggian lantai rumah dan carport
	K19	Perlu perbaiki saluran drainase dalam kapling
	K26	Perlu pengaturan sampah komunal
	K17	Yang penting banjir tidak masuk ke dalam rumah, bentuk dan tinggi rumah berubah tidak masalah

(Sumber: Analisis, 2017)

Berdasarkan Tabel 5 dan 6 dapat diinterpretasikan bahwa semua pertanyaan yang nilai koefisien tereduksi pada kolom faktor pertama berkaitan dengan sistem penampungan air yang memungkinkan kawasan perumahan menjadi kering atau tidak terendam banjir. Hal ini menyangkut rancangan saluran drainase baik dari dalam kavling, dalam kawasan perumahan, dalam kawasan sekitar perumahan dan kawasan kota. Dengan kata lain, pengaliran air kawasan perumahan belum terintegrasi dengan sistem drainase kota. Perlunya area hijau dan peresapan tercermin dari nilai koefisien pada Tabel 5. Untuk itu faktor pertama ini dapat dikategorikan sebagai *faktor pengaliran air*.

Pada Tabel 5, pertanyaan yang nilai koefisiennya tereduksi pada faktor kedua berkaitan dengan kebanggaan terhadap tempat tinggal. Kawasan perumahan dianggap berkaitan dengan identitas dan status penghuninya. Hal ini menepis pemikiran bahwa kawasan rawa urug merupakan kawasan tidak favorit. Dari angka yang ada terlihat perumahan rawa urug yang disurvei memiliki *image* tinggi dan menimbulkan rasa bangga bagi penghuninya. Untuk itu faktor ini dapat dikategorikan sebagai *faktor image perumahan*.

Hasil reduksi faktor ketiga yang tertera pada Tabel 5 berkaitan dengan preferensi cara menyikapi banjir pada rumah dan perumahan. Jawaban yang diberikan lebih kepada antisipasi pada rumah daripada pada lingkungan perumahan, sebagaimana yang tercermin dari preferensi merubah tinggi lantai rumah pada tiga komponen dengan nilai koefisien teratas. Sedangkan pada preferensi memperbaiki drainase kapling dan sampah komunal memiliki nilai koefisien yang cukup tinggi walaupun masih dibawah ketiga komponen terdahulu. Seluruh faktor ini dapat dikategorikan sebagai *faktor antisipasi ketinggian banjir*.

Dari ketiga faktor yang diekstraksi, faktor pertama merupakan faktor penentu preferensi. Pada Tabel 4, nilai varian faktor pertama sebesar 35,73 % berbeda jauh dengan faktor kedua dengan varian 12,814 %. Angka ini menunjukkan bahwa preferensi penghuni terhadap kualitas drainase untuk tujuan pengaliran air menjadi penentu kualitas infrastruktur perumahan rawa urug. Walaupun terdapat pada faktor kedua yaitu *image* perumahan memiliki, namun penghuni tetap memahami pentingnya sistem pengaliran air yang tepat bagi kawasan perumahan mereka. Nilai faktor *image* perumahan juga menunjukkan bahwa jenis rawa urug tidak menghalangi preferensi penghuni atau calon penghuni untuk membeli rumah di perumahan rawa urug. Selama *image* perumahan itu cukup membuat bangga penghuni, maka motivasi untuk menghuni rumah di perumahan rawa urug tetap ada.

Faktor terakhir memiliki nilai varian sebesar 6,414% menunjukkan bahwa preferensi penghuni dalam menyikapi banjir adalah sedang, baik dengan meninggikan lantai rumah maupun memperbaiki saluran dan mengatur sampah. Hal ini menunjukkan bahwa menyikapi banjir dengan merubah rumah (dalam hal ini ketinggian lantai) bukan penentu utama preferensi penghuni terhadap kualitas infrastruktur. Secara keseluruhan, penghuni memiliki preferensi bahwa kualitas infrastruktur yang baik dalam suatu perumahan adalah terciptanya pengaliran air yang meniadakan banjir dikawasan perumahan rawa urug.

## PENUTUP

### Kesimpulan

1. Berdasarkan analisis dapat disimpulkan bahwa terjadi perubahan preferensi dalam menilai perumahan yang dibangun dilahan rawa yang direklamasi. Pada awalnya, masyarakat memiliki preferensi pada perumahan lebih kepada aspek atribut rumah yaitu lokasi dan *image* perumahan. Hal ini dilakukan tanpa memperhatikan lebih lanjut mengenai kondisi lingkungan rawa urug di sekitar seperti ketinggian tanah dan solusi drainase pada kawasan perumahan.
2. Hasil faktor analisis menunjukkan bahwa setelah menghuni, maka preferensi penghuni berubah lebih kepada sistem pengaliran air dan area resapan. Sebagai kawasan dataran rendah yang cenderung berkontur datar, kemungkinan terjadinya rembesan, genangan dan menumpuknya air pada lokasi perumahan rawa urug adalah hal yang wajar. Akan tetapi, volume air tergenang yang besar dapat mengurangi *image* perumahan tersebut.

### Saran

1. Untuk mengurangi efek negatif, maka diperlukan pengaturan aliran air, baik air alami maupun air buangan rumah tangga agar genangan air tidak terjadi. Untuk itu, pembuat kebijakan tata ruang harus mewajibkan pihak

pengembang untuk mempertimbangkan manajemen pengaliran air pada lingkungan perumahan yang dibangun di atas lahan rawa yang direklamasi.

2. Berkaitan dengan hal tersebut, maka diperlukan penelitian lanjutan yang membahas manajemen pengaliran air baik dalam skala yang lebih besar, baik skala lingkungan maupun skala kota. Hal ini diperlukan agar perencanaan manajemen pengaliran air pada area rawa urug dan daerah aliran sungai (DAS) dapat terintegrasi satu sama lainnya untuk mengantisipasi banjir rutin di kawasan permukiman dan perumahan di perkotaan.

### UcapanTerima Kasih

Artikel ini adalah salah satu publikasi dari Penelitian Unggulan Kompetitif di bidang Lingkungan yang didanai oleh Universitas Sriwijaya. Penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak Universitas Sriwijaya yang telah memberikan dukungan dana penelitian ini.

### DAFTAR PUSTAKA

- Aryani, N.P. 2012. *PengaruhFaktor Sosio-PsikologisdalamMemilihBentukRancangan RumahpadaPerumahanCitriland Surabaya*. Thesis S2 Program Magister Perencanaan real Estate, InstitutTeknologiSepuluh November, Surabaya
- Asteriani, F. 2011. *PreferensiPenghuniPerumahan Di Kota PekanbaruDalamMenentukanLokasiPerumahan*.JurnalEkonomi Pembangunan Vol. 12(1), 77-91
- Cahyana, N.H, Susanto, T.D.danNgurah, I.G.2008. *SistemPendukungPengambilanKeputusanPenentuBiaya Pembangunan Rumah*".Prosiding Seminar NasionalInformatika24 Mei 2008, Yogyakarta, UPN Veteran Yogyakarta
- Chaidir, A. dan Murtini, T.W. 2014, *Keberlanjutan Permukiman Rawa Desa Baru di Kabupaten Hulu Sungai Utara Kalimantan Selatan*. Biro Penerbit



- Planologi Undip, Volume 10 (1): 59-69  
Maret 2014
- Dahliani. 2012. *Konsep Pengolahan Tapak Permukiman di Lahan Rawa, Banjarmasin*. Lanting Journal of Architecture, Vol.1, Mo.2, Agustus 2012, 96-105
- Deiner, F. 2012. *Analisis Pengetahuan, Preferensi dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Konsumen terhadap Furniture Bambu*. Thesis Program Pasca Sarjana Manajemen dan Bisnis, Institut Pertanian Bogor.
- Fadilla, F., Yudhana, G., & Rini, E. F. 2017. *Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Bermukim Penghuni Perumahan Formal Kota Surakarta Studi Kasus Kelurahan Mojosongo*. Arsitektura, Vol. 15(1), 50-58.
- Field, A. 2000. *Discovering Statistics Using SPSS for Windows*. London: Sage Publications Ltd.
- Field, A. 2005. *Discovering Statistics Using SPSS (2<sup>nd</sup> edition)*. London: Sage Publications Ltd.
- Firmandhani, S. W., Setioko, B., & Setyowati, E. 2013. *Faktor Pembentuk Persepsi Ruang Komunal Di Pemukiman Nelayan (Studi Kasus: Pemukiman Nelayan Tambak Mulyo Semarang)*. Teknik, Vol 34(2), 95-101.
- Ghoni, A dan Bodroastuti, T. 2012. *Pengaruh Faktor Budaya, Sosial, Pribadi Dan Psikologi terhadap Perilaku Konsumen, Studi pada Pembelian Rumah di Perumahan Griya Utama Banjardowo, Semarang*. Jurnal Kajian Akuntansi dan Bisnis, Vol.1. No.1, 1-23
- Suminah, N., Sulistyantara, B., & Budiarti, T. 2017. *Studi Persepsi Dan Preferensi Penghuni Terhadap Ruang Hijau Di Rumah Susun Sederhana Sewa Provinsi DKI Jakarta Serta Strategi Perbaikannya*. Jurnal Lanskap Indonesia, Vol. 9(1), 36-51.
- Nugroho, S. 2012. *Urban Morphology at Lowland Environment in Palembang*. Proceeding of the 13th International conference on Sustainable Environment and Architecture (SENVAR)
- Kotler, P. 2005. *Manajemen Pemasaran*, Edisi Milenium, Jilid 3, Indeks. Jakarta
- Pratikto, H. 2008. *Preferensi Konsumen Perumahan Terhadap Kondisi Fisik Dan Ketersediaan Infrastruktur Di Wilayah Kecamatan Gunungjati*. Thesis Magister Teknik Sipil, Universitas Diponegoro.
- Tamboeo, G., Waani, J. O., & Tilaar, S. 2016. *Dampak Sosial Dari Pola Perumahan Permata Asri Pineleng*. Spasial, vol 3(1), 46-54.
- Utaberta, N. 2015. *Interaksi Sosial Dan Kriminalitas Di Perumahan*. Sinektika, vol.1(1), 189-192.
- Yuniarti, 2010. *Preferensi Penghuni Kawasan Perumahan Kota Wisata Cibubur Dan Limus Pratama Regency Terhadap Fasilitas Pendidikan*. Thesis Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro.