

KAJIAN PERUMAHAN PENGEMBANG DI DESA BATUAJI, KECAMATAN KERAMBITAN, KABUPATEN TABANAN, BALI

I Putu Yudha Satria^{1*}, I Made Gde Sudharsana²

^{1,2}Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Hindu Indonesia

*Korespondensi: satriajangkrix0@gmail.com

Abstrak: Pertumbuhan fisik kota adalah dampak dari peningkatan populasi dan aktivitas di kawasan perkotaan. Permintaan perumahan yang meningkat menyebabkan masalah lahan, karena ketersediaannya tetap dan terbatas. Akibatnya, kebutuhan akan perumahan dan lahan bergerak ke pinggiran kota. Ekspansi ini mengubah wilayah menjadi kawasan peri-urban. Kabupaten Tabanan, yang merupakan jalur perlintasan dari Glimanuk ke Kabupaten Badung dan Kota Denpasar, menjadi tempat tinggal bagi banyak pekerja yang bekerja di Badung dan Denpasar. Permintaan tinggi terhadap lahan di area pinggiran kota menyebabkan konversi lahan untuk perumahan, seperti di Desa Batuaji, Kecamatan Kerambitan. Tujuan penelitian ini adalah untuk melihat seperti apa perkembangan perumahan pengembang yang terjadi dari tahun 2013-2023 di Desa Batuaji serta untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat untuk memilih hunian perumahan pengembang di Desa Batuaji. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui observasi lapangan, wawancara, kuesioner, survei instansi, dan pengambilan sampel. Hasil penelitian menunjukkan pola perumahan di Desa Batuaji. Aditya Sentana Residence dan Windra Loka Residence menggunakan pola grid, dengan blok rumah yang membentuk grid dengan jarak yang sama. Sementara itu, Niravadhi Residence menggunakan kombinasi pola grid dan linier, dengan beberapa blok mengikuti alur sungai dan lainnya membentuk grid. Faktor utama yang mempengaruhi masyarakat memilih perumahan di Desa Batuaji adalah harga, dengan 71% dari 145 responden menyebut harga sebagai pertimbangan utama.

Kata kunci: Pembangunan Perumahan, Pola Sebaran Perumahan, Kabupaten Tabanan

Abstract: The physical growth of the city is a result of the increasing population and activities in urban areas. The rising demand for housing leads to land issues, as its availability is fixed and limited. Consequently, the need for housing and land moves to the city outskirts. This expansion transforms areas into peri-urban regions. Tabanan Regency, which serves as a transit route from Glimanuk to Badung Regency and Denpasar City, becomes a residential area for many workers employed in Badung and Denpasar. The high demand for land in suburban areas drives land conversion for housing, such as in Batuaji Village, Kerambitan District. The aim of this research is to see what kind of development of developer housing occurred from 2013-2023 in Batuaji Village and to find out what factors influence people to choose developer housing in Batuaji Village. This research uses a descriptive qualitative method through field observations, interviews, questionnaires, agency surveys, and sampling. The study results show the housing patterns in Batuaji Village. Aditya Sentana Residence and Windra Loka Residence use a grid pattern, with housing blocks forming a grid with equal spacing. Meanwhile, Niravadhi Residence employs a combination of grid and linear patterns, with some blocks following the river's course and others forming a grid. The main factor influencing people to choose housing in Batuaji Village is price, with 71% of 145 respondents stating that price is the primary consideration.

Keywords: Housing Development, Housing Distribution Patterns, Tabanan Regency

PENDAHULUAN

Perkembangan kota terjadi karena meningkatnya jumlah penduduk dan aktivitas mereka. Pertumbuhan penduduk ini bisa karena angka kelahiran yang tinggi atau migrasi dari desa ke kota. Akibatnya, permintaan akan perumahan dan lahan di kota juga meningkat. Karena harga lahan di kota sangat tinggi, banyak orang memilih membangun perumahan di pinggiran kota, yang disebut sub-urban. Sub-urban adalah area di pinggir kota yang masih mudah dijangkau dari pusat kota. Meningkatnya permintaan akan perumahan menimbulkan masalah lahan karena lahan itu terbatas (Suyasa, 2019). Akibatnya, kebutuhan perumahan beralih ke pinggiran kota. Ini terutama terjadi di negara berkembang yang ekonominya terbatas untuk mengembangkan kota secara vertikal. Penduduk kota menggunakan lahan di pinggiran yang masih luas dan lebih terjangkau. Sifat-sifat perkotaan, seperti bangunan dan jalan, kemudian menyebar secara horizontal dari pusat kota ke wilayah pinggiran (peri-urban).

Perkembangan kota ini mengubah wilayah alami menjadi area perkotaan, membawa banyak perubahan di daerah peri-urban. Ritohardoyo (2013) menyatakan bahwa meskipun latar belakang pertumbuhan setiap kota berbeda, dampak ruang yang ditimbulkannya serupa, yaitu kompetisi penggunaan lahan di pinggiran kota. Perubahan lainnya adalah meningkatnya ciri-ciri sosial ekonomi kota di desa, yang menyebabkan gejolak sosial dan perubahan gaya hidup. Ciri kota yang berubah ini juga mendorong proses perubahan status administratif desa menjadi kelurahan (Muta'ali, 2013).

Kabupaten Tabanan merupakan miniatur Bali yang sesungguhnya, karena karakteristik Provinsi Bali secara umum ada di sini. Tabanan memiliki ekosistem pegunungan, danau, lembah, dataran rendah, pesisir, dan laut. Kabupaten ini juga memiliki luas sawah terbesar di Bali, sehingga dijuluki lumbung pangan Bali. Potensi perkebunan di Tabanan juga sangat menonjol, mencerminkan karakter masyarakat Bali yang agraris dengan budaya pendukungnya. Hutan, danau, dan pegunungan di Tabanan menjadi sumber kelestarian tata air Bali. Potensi alam dan budaya ini telah mengembangkan sektor pariwisata. Tabanan adalah wilayah strategis sebagai jalur perlintasan dari Glimanuk menuju Kabupaten Badung dan Kota Denpasar. Tabanan menjadi tempat tinggal bagi banyak pekerja yang bekerja di Badung dan Denpasar. Tingginya permintaan lahan di pinggiran kota memicu alih fungsi lahan untuk pembangunan perumahan, seperti di Desa Batuaji, Kecamatan Kerambitan.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan Tahun 2012–2032, paragraf 11 tentang Kawasan Peruntukan Permukiman, pasal 54 menjelaskan bahwa rencana pola ruang kawasan peruntukan permukiman mencakup kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan dengan luas sekitar 12.283 hektar atau 15 persen dari total luas wilayah. Kawasan permukiman perkotaan termasuk kawasan di perkotaan Tabanan serta kawasan di perkotaan dengan fungsi PPK (Pusat Pelayanan Kegiatan), seperti Pupuan, Bajera, Baturiti, Penebel, Lalanglinggah, Marga, Megati, Sembunggede, Candikuning, dan Kerambitan. Sementara itu, kawasan permukiman perdesaan mencakup seluruh pemukiman pada desa-desa dengan fungsi PPL (Pusat Pelayanan Lokal) dan kawasan perdesaan lainnya.

Perubahan zaman telah mengubah pandangan terhadap rumah dari sekadar tempat tinggal menjadi investasi jangka panjang, terutama bagi masyarakat menengah ke atas yang melihatnya sebagai penanda kekayaan. Kebutuhan akan rumah terus meningkat di Indonesia, bukan hanya sebagai kebutuhan dasar seperti makanan dan pakaian, tetapi juga sebagai tempat berkumpul dan melindungi keluarga. Namun, peran rumah telah berkembang menjadi lebih kompleks, mengakomodasi berbagai kebutuhan dan keinginan, seperti lokasi strategis dan lingkungan yang nyaman. Masalah tempat tinggal di Indonesia masih menjadi permasalahan kompleks, baik di pedesaan maupun di perkotaan, disebabkan oleh faktor ekonomi dan kurangnya pengetahuan tentang rumah yang sehat (Rahmawati & Nindya Sari, 2020). Di pedesaan, tantangannya adalah kemampuan ekonomi yang rendah dan pengetahuan tentang rumah yang layak, sementara di perkotaan, masalahnya adalah

kurangnya lahan perumahan yang memengaruhi harga rumah. Saat ini, dalam pembelian rumah, masyarakat mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi, bangunan, dan lingkungan (Rahmayadi, 2017). Mengingat perkembangan perumahan di Desa Batuaji yang saat ini sedang meningkat maka tujuan dari penelitian ini sangat penting untuk melihat perkembangan perumahan dan permukiman yang terjadi di Desa Batuaji dari tahun 2013-2023 dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan dan permukiman di Desa Batuaji.

METODE PENELITIAN

Secara administrasi lokasi penelitian adalah Desa Batuaji, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Desa Batuaji merupakan kawasan pertanian dengan mata pencaharian utama masyarakat adalah sebagai petani. Luas Desa Batuaji sebesar 4,41 km² dengan penggunaan lahan kawasan permukiman 19,00 ha, tegalan 231,43 ha, hutan rakyat 188,00 ha, tanah kuburan 3,10 Ha dan tanah lainnya 173,43 ha.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui observasi lapangan, wawancara, kuesioner, survei instansi, dan pengambilan sampel. Tujuan penelitian ini adalah untuk melihat seperti apa perkembangan perumahan pengembang yang terjadi dari tahun 2013-2023 di Desa Batuaji serta untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat untuk memilih hunian perumahan pengembang di Desa Batuaji. Penelitian ini menggunakan metode analisis sebagai berikut:

1. Analisis pola perkembangan pembangunan perumahan di Desa Batuaji

Dalam mengkaji pola perkembangan pembangunan perumahan perlu mengkaji beberapa pola, adapun pola yang diterapkan tergolong sebagai pola linier, pola grid, (*catus patha*, *pempatan agung*), atau gabungan pola yang selanjutnya digambarkan atau dipetakan sesuai peta serial dari tahun 2013 hingga tahun 2023. Metode selanjutnya adalah dengan melihat data statistik perkembangan pembangunan perumahan pengembang yang terdapat di Desa Batuaji dari tahun 2013 sampai 2023. Data-data statistik mengenai perkembangan pembangunan perumahan pengembang yang ada di Desa Batuaji selanjutnya dianalisis dan dibuat dalam bentuk peta time series tahun 2013, 2018, 2023 untuk memudahkan dalam melihat perkembangan penggunaan lahan di Desa Batuaji.

2. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan pembangunan perumahan di Desa Batuaji

Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan pembangunan perumahan di Desa Batuaji dilakukan dengan berdasarkan variabel fasilitas pendukung, berdasarkan variabel karakteristik lokasi dan lingkungan, berdasarkan variabel aksesibilitas serta berdasarkan variabel prasarana.

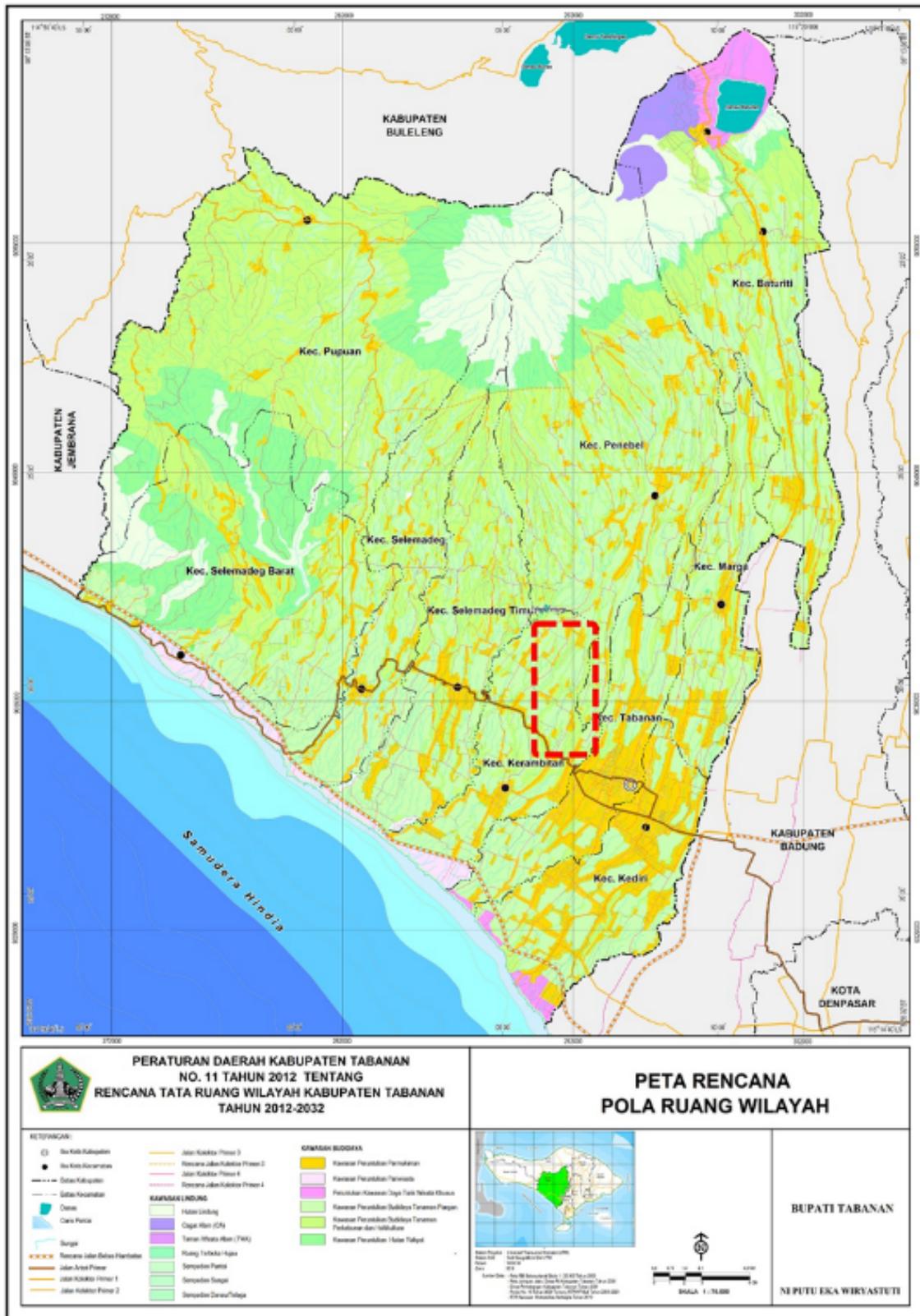
Kegiatan menganalisis perkembangan perumahan pengembang dilakukan dengan menggunakan metode analisis yang mengakumulasi data-data hasil kuesioner yang disebarkan di Desa Batuaji. Dalam mempermudah untuk melihat pengaruh perkembangan perumahan terhadap masyarakat Desa Batuaji dan masyarakat yang tinggal di perumahan juga akan menganalisis variabel data-data hasil survei sekunder yang keterkaitan dengan pendukung perkembangan perumahan di Desa Batuaji, Kecamatan Kerambitan, Tabanan.

PEMBAHASAN

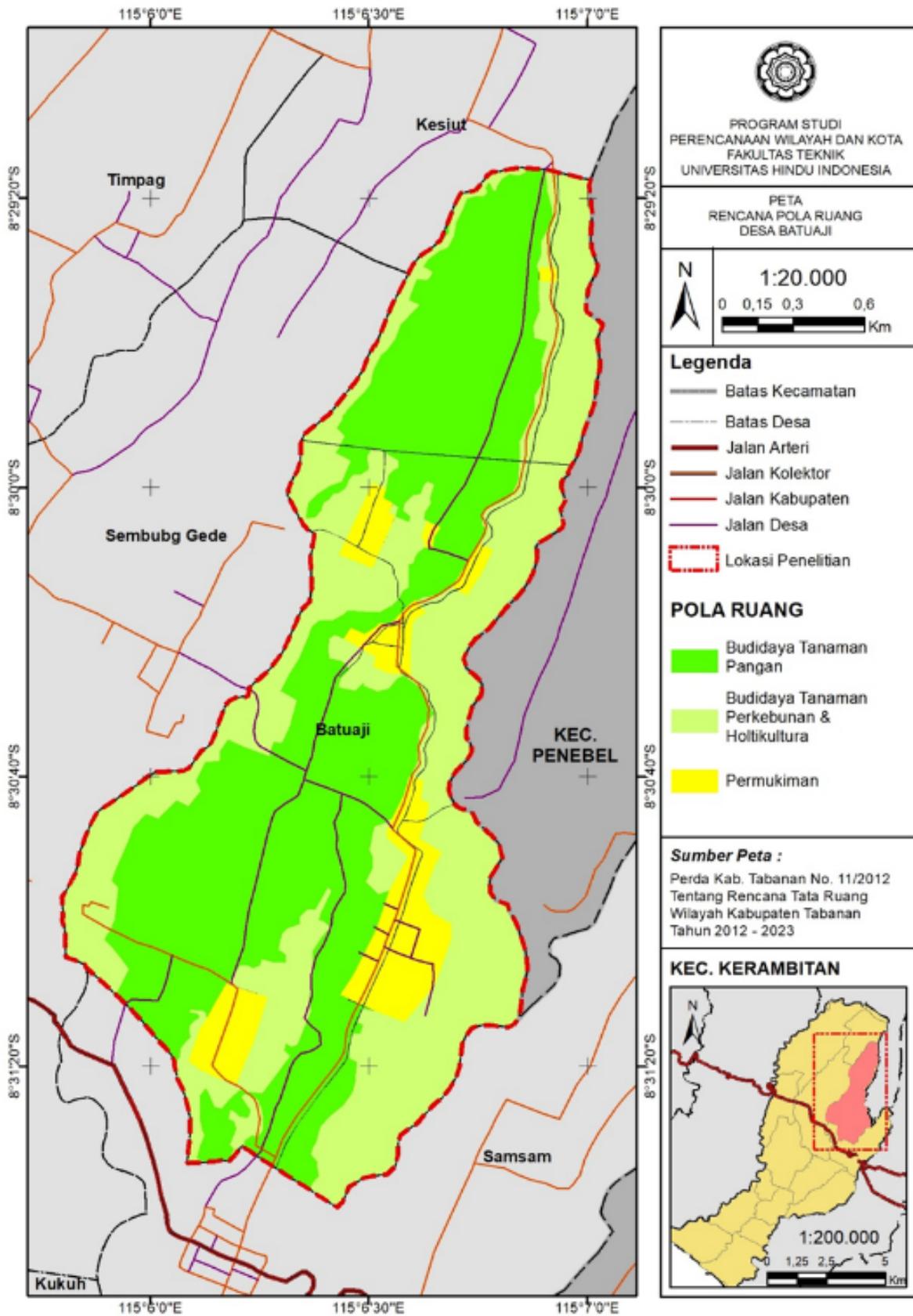
Analisis Kebijakan

Berdasarkan Perda Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan 2012-2032, Desa Batuaji yang termasuk dalam Kecamatan Kerambitan, Tabanan, Bali ditetapkan sebagai kawasan yang dikembangkan sebagai pusat pelayanan wilayah dan sebagai bagian dari Kawasan Strategis Nasional (KSN) Perkotaan Sarbagita, bagian dari PKN, ibu kota kabupaten, pertanian tanaman pangan, pariwisata, perikanan dan

industri kecil, dengan pusat pelayanan di Kawasan Perkotaan Tabanan didukung Kawasan Perkotaan Sembunggede, Kawasan Perkotaan Kerambitan, dan Kawasan Tanah Lot.



Gambar 1. Peta Rencana Pola Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan
(Sumber: Perda Nomor 11 Tahun 2012 Tentang RTRWK Tabanan 2012-2032)



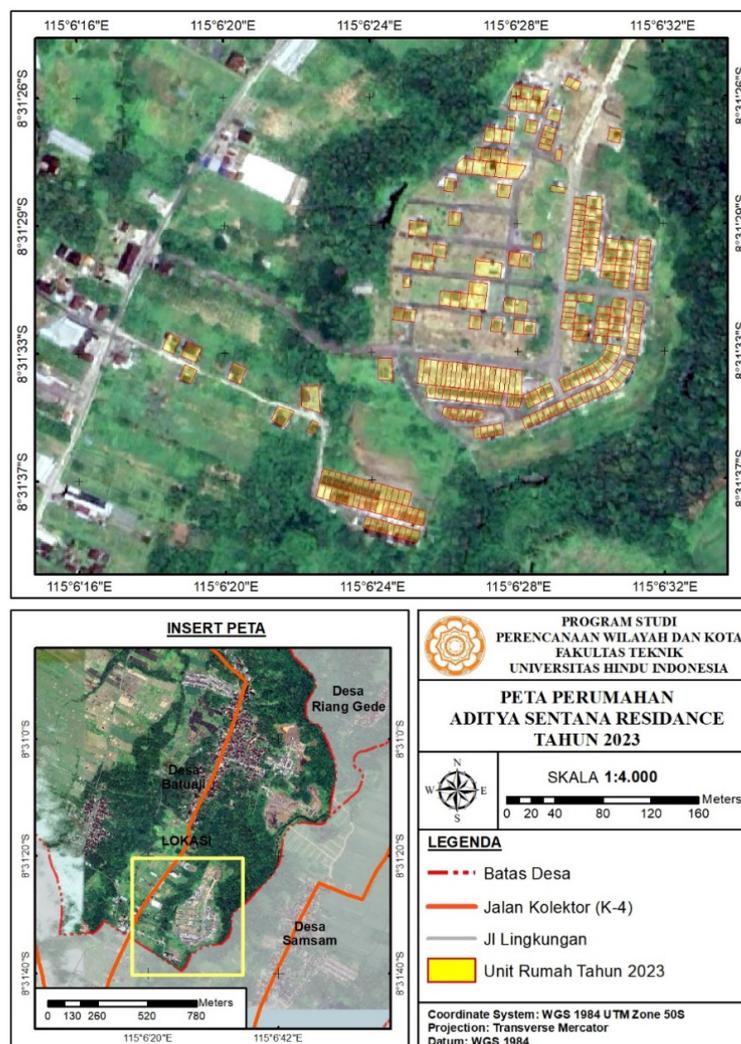
Gambar 4. Peta Rencana Pola Ruang Wilayah Desa Batujai
(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Pola Perkembangan Perumahan Pengembang dari Tahun 2013-2023 di Desa Batuaji

Perkembangan perumahan pengembang di Desa Batuaji dari tahun 2013 hingga 2023 menunjukkan pola perkembangan yang beragam antara setiap perumahan. Faktor kondisi geografis, terutama keberadaan sungai, mempengaruhi pola perkembangan tersebut. Beberapa perumahan memiliki pola linier yang mengikuti alur sungai, sementara yang lain mengadopsi pola grid. Pola grid cenderung terbentuk di daerah dengan relief yang tidak merata, seperti di sekitar persimpangan jalur transportasi atau muara sungai. Di daerah dataran rendah yang relatif rata, pembangunan rumah akan lebih lancar, sehingga permukiman cenderung berkembang secara berkelompok. Di sekitar persimpangan jalan dan muara sungai, rumah-rumah cenderung berkumpul di lokasi yang memudahkan akses ke kebutuhan dasar.

Pola Perkembangan Perumahan Aditya Sentana Residence

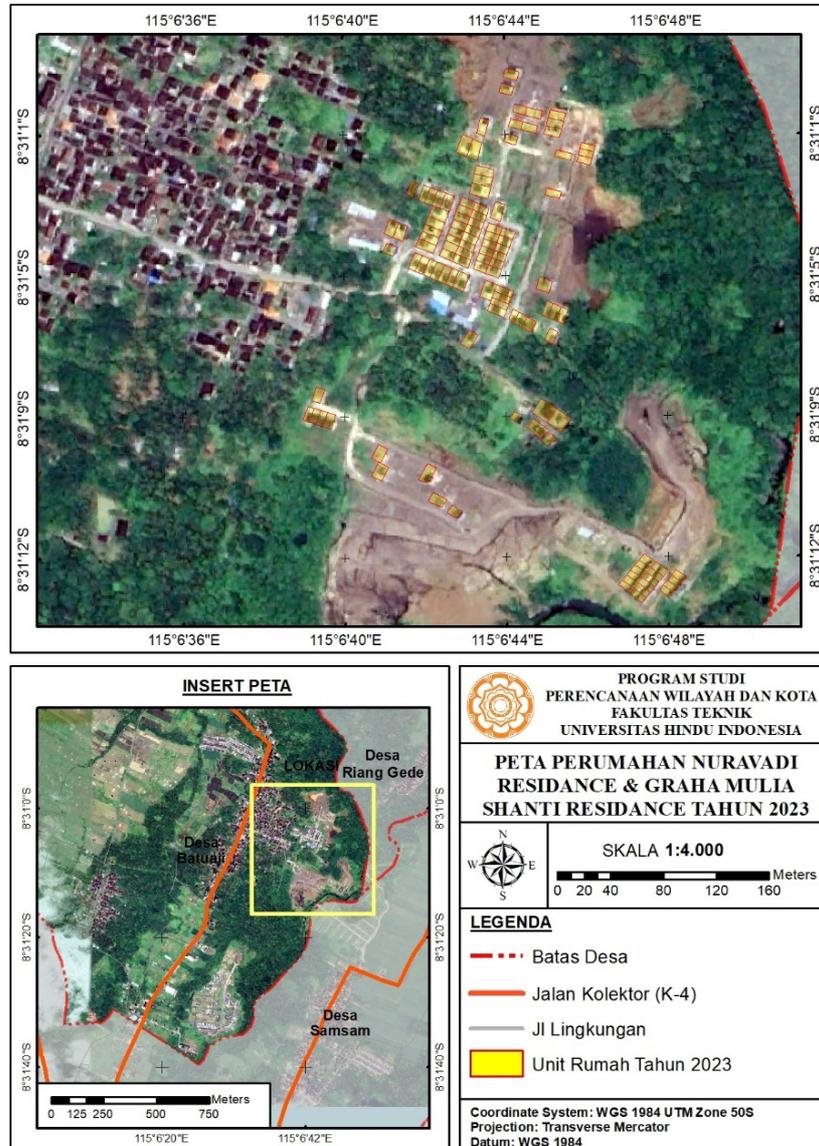
Perumahan Aditya Sentana Residence mengadopsi pola grid dalam penataan perumahannya. Pola ini terdiri dari susunan rumah yang membentuk sebuah grid dengan jarak yang relatif seragam antara satu sama lain, menciptakan susunan bangunan yang teratur dan terpadu. Setiap unit rumah ditempatkan pada titik-titik persilangan grid, membentuk garis-garis paralel dan melintang yang menunjukkan keteraturan dalam penataan bangunan.



Gambar 5. Peta Perumahan Aditya Sentana Residence Tahun 2023
(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Pola Perkembangan Perumahan Niravadhi Residence

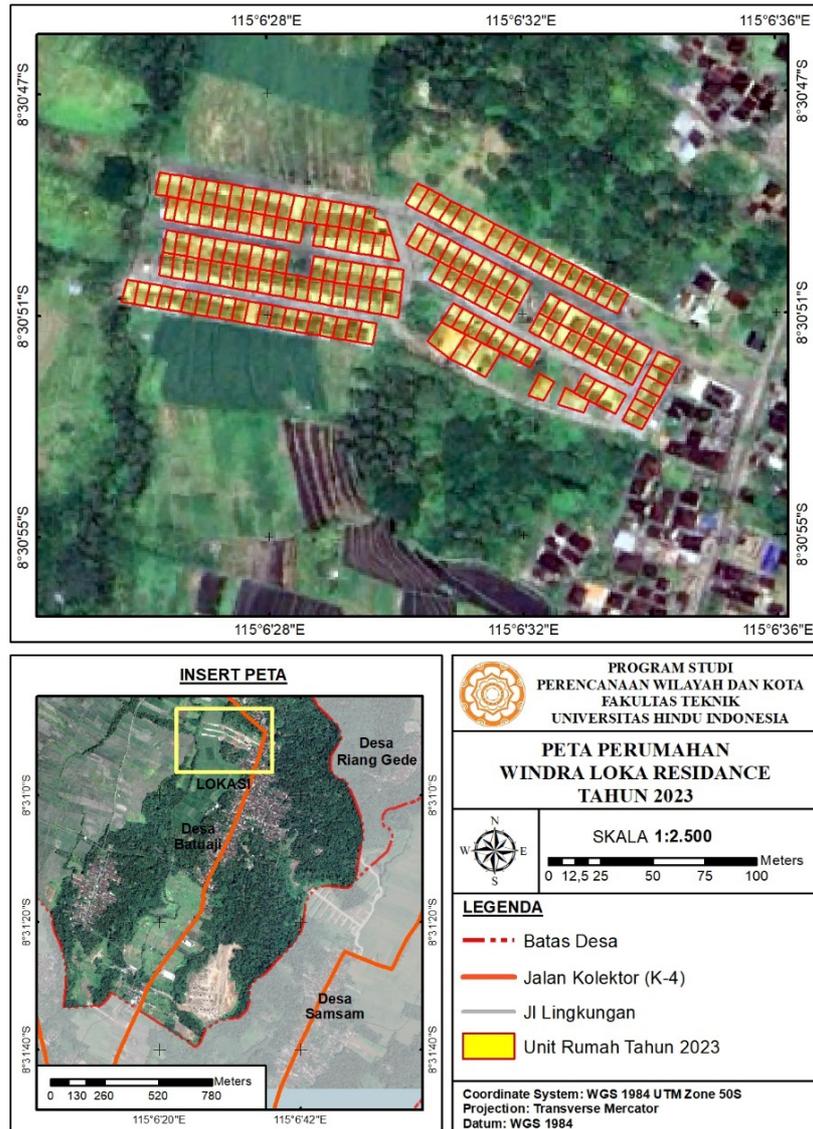
Pola Perumahan yang diadopsi oleh Perumahan Niravadhi Residence adalah gabungan antara pola linier dan pola grid dimana pola blok rumah ada yang mengikuti sepadan sungai dan beberapa blok rumah juga membentuk grid yang berjarak relatif sama satu sama lain dan saling membentuk garis.



Gambar 6. Peta Perumahan Niravadhi Residence Tahun 2023
(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Pola Perkembangan Perumahan Windra Loka Residence

Perumahan Windra Loka Residence mengadopsi pola grid dalam pengaturan tata letak perumahannya. Pola ini menciptakan susunan bangunan yang terorganisir secara teratur, dengan setiap unit rumah ditempatkan pada titik-titik persilangan grid. Dengan jarak yang relatif seragam antara satu sama lain, pola grid membentuk garis-garis paralel dan melintang yang menunjukkan keteraturan dalam penataan bangunan. Dalam hal ini, pola grid tidak hanya memberikan estetika visual yang konsisten dan harmonis pada lingkungan perumahan, tetapi juga memberikan kemudahan akses bagi penghuninya ke berbagai fasilitas dan area di dalam perumahan.



Gambar 7. Peta Perumahan Windra Loka Residence Tahun 2023
(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Pengembang di Desa Batujaji

Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Desa Batujaji, penelitian ini menggunakan beberapa variabel yaitu: variabel fasilitas; variabel karakteristik lokasi dan lingkungan; variabel aksesibilitas, dan variabel prasarana.

Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Pengembang di Desa Batujaji Berdasarkan Variabel Fasilitas Pendukung

Berdasarkan tabel variabel fasilitas pendukung faktor pemilihan perumahan, fasilitas pendidikan merupakan faktor terbesar bagi masyarakat dalam memilih tempat tinggal yaitu dengan presentase 12%. Selanjutnya fasilitas perdagangan dan jasa dengan presentase 11%, fasilitas kesehatan dengan presentase 9%, fasilitas olahraga dengan presentase 9%, dan terakhir fasilitas peribadatan dengan presentase 3% (Tabel 1).

Tabel 1. Variabel Fasilitas Pendukung

No	Variabel Fasilitas	Responden	Hasil Survei	Presentase
1	Pendidikan	145	18	12%
2	Kesehatan	145	9	6%
3	Peribadatan	145	5	3%
4	Olahraga	145	9	6%
5	Perdagangan dan Jasa	145	16	11%

(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Pengembang di Desa Batujai Berdasarkan Variabel Karakteristik Lokasi dan Lingkungan

Berdasarkan tabel variabel karakteristik lokasi dan lingkungan, harga lahan merupakan faktor terbesar bagi masyarakat dalam memilih tempat tinggal yaitu dengan presentase 71%. Selanjutnya faktor kenyamanan dengan presentase 19%, faktor keindahan dengan presentase 17%, dan terakhir faktor keamanan dengan presentase 14% (Tabel 2).

Tabel 2. Variabel Karakteristik Lokasi dan Lingkungan

No	Variabel Karakteristik Lokasi dan Lingkungan	Responden	Hasil Survey	Presentase
1	Harga Lahan/Rumah	145	103	71%
2	Kenyamanan	145	28	19%
3	Keindahan	145	24	17%
4	Keamanan	145	21	14%

(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Pengembang di Desa Batujai Berdasarkan Variabel Aksesibilitas

Berdasarkan tabel variabel Aksesibilitas faktor pemilihan perumahan, faktor jarak dari tempat bekerja/sekolah merupakan faktor terbesar bagi masyarakat dalam memilih tempat tinggal yaitu dengan presentase 17%. Selanjutnya faktor ketersediaan angkutan umum dan terminal dengan presentase 7%, dan terakhir faktor jarak dari pusat kegiatan/CBD dengan presentase 6% (Tabel 3).

Tabel 3. Variabel Aksesibilitas

No	Variabel Aksesibilitas	Responden	Hasil Survey	Presentase
1	Jarak Dari Pusat Kegiatan/CBD	145	8	6%
2	Jarak Dari Tempat Bekerja/Sekolah	145	25	17%
3	Ketersediaan Angkutan Umum dan Terminal	145	8	7%

(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Pengembang di Desa Batujaji Berdasarkan Variabel Prasarana

Berdasarkan tabel variabel prasarana faktor pemilihan perumahan, air bersih merupakan faktor terbesar bagi masyarakat dalam memilih tempat tinggal yaitu dengan presentase 26%. Selanjutnya jaringan listrik dengan presentase 10%, persampahan dengan presentase 10%, jaringan jalan dengan presentase 8%, drainase dengan presentase 6%, dan terakhir jaringan telekomunikasi dengan presentase 6% (Tabel 4).

Tabel 4. Variabel Prasarana

No	Variabel Prasarana	Responden	Hasil Survey	Presentase
1	Air Bersih	145	38	26%
2	Jaringan Listrik	145	14	10%
3	Drainase	145	9	6%
4	Jaringan Jalan	145	11	8%
5	Jaringan Telekomunikasi	145	8	6%
6	Persampahan	145	14	10%

(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

SIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola yang digunakan di kawasan perumahan pengembang di Desa Batujaji yaitu pola grida untuk di Perumahan Aditya Sentana Residence dan Windra Loka Residence dimana pola ini membentuk grid yang berjarak relatif sama satu sama lain dan saling membentuk garis. Sedangkan untuk di Perumahan Niravadhi Residence menggunakan pola gabungan antara pola Grid dan Pola Linier dimana pola blok rumah ada yang mengikuti sepadan sungai dan beberapa blok rumah juga membentuk grid yang berjarak relatif sama satu sama lain dan saling membentuk garis. Sedangkan apabila dilihat dari variabel faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat untuk memilih hunian perumahan pengembang di Desa Batujaji yaitu faktor harga menjadi faktor utama, dengan memperoleh presentase 71% dari 145 responden.

DAFTAR PUSTAKA

- Muta'ali, L. (2013). *Penataan Ruang Wilayah dan Kota (Tinjauan Normatif Teknis)*. Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
- Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan Tahun 2012–2032.
- Rahmawati, I. & Nindya Sari (2020). Persepsi Rusunawa Ideal Pada Warga Huni Rusunawa Buring, Malang. *Sustainable, Planning, and Culture (SPACE): Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. 02 (01): 01-04.
- Rahmayadi, D.E. (2013). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe 36 di Wilayah Bandung Timur (Studi Kasus 26 Pengembang di Wilayah Bandung Timur). [Skripsi]. Bandung: Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pasundan.
- Ritohardoyo, (2013). *Penggunaan dan Tata Guna Lahan*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- Suyasa, IW.A., Santhyasa, IK.G., Arimbawa, W. (2019). Tatanan Ruang Permukiman Sentra Industri Genteng di Desa Pejaten, Tabanan. *Sustainable, Planning, and Culture (SPACE): Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. 01 (02): 28-34.