



Pola sebaran perumahan di kec. Ngaglik kab. Sleman propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)
Lutfi Lenyanti, Drs. R. Rijanta, M.Sc.

Universitas Gadjah Mada, 2006 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

POLA SEBARAN PERUMAHAN DI KECAMATAN NGAGLIK, KABUPATEN SLEMAN, PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (DIY)

Oleh

Lutfi Lenyanti

No. Mhs. 01/150506/GE/05092

INTISARI

Kecamatan Ngaglik meskipun tidak berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta, telah terkena dampak perkembangan Kota Yogyakarta. Hal itu terlihat dari perkembangan sebanyak 99 lokasi perumahan yang dibangun di Kecamatan Ngaglik sejak tahun 2000 hingga 2005. Oleh karenanya dilakukan penelitian dengan tujuan menyusun tipologi perumahan, dan mengetahui pola sebaran perumahan serta mengetahui faktor-faktor penentu pola sebaran perumahan.

Metode penelitian ini adalah survei. Adapun objek penelitian berupa kompleks perumahan yang dibangun dari tahun 2000-2005. Data perumahan diperoleh melalui survei lapangan dan studi pustaka. Teknik analisis yang digunakan analisis deskriptif dengan tabulasi silang berbagai atribut perumahan untuk menyusun tipologi. Analisis lain yang digunakan yaitu analisis peta untuk mengkaji pola sebaran dan faktor penentu pola sebaran. Analisis peta terdiri dari analisis tetangga terdekat, network dan juga buffering analysis.

Dalam penelitian ini, dapat disusun 11 tipe perumahan yang mencerminkan karakteristik perumahan yang ada di daerah penelitian. Tipe perumahan yang diperoleh didasarkan juga pada pola bentuk perumahan. Tipe perumahan yang dominan di daerah penelitian yaitu tipe bangunan sedang dengan harga rumah di atas Rp. 100 juta dan jumlah unit tiap kompleks kecil. Pola sebaran perumahan di daerah penelitian cenderung mengelompok. Pola mengelompok ini diperoleh dari indeks tetangga terdekat sebesar 0,75. Hal itu mengindikasikan bahwa di daerah penelitian telah terjadi proses densifikasi perumahan. Kemudian, faktor yang menentukan pola sebaran perumahan secara umum yaitu aksesibilitas dan harga lahan. Aksesibilitas terdiri dari subfaktor kedekatan dengan pusat kota, kedekatan dengan kampus, kedekatan dengan perumahan lama yang sudah berdiri, kedekatan dengan hirarki fungsi jalan, kedekatan dengan fasilitas perbelanjaan, kedekatan dengan jalur transportasi umum. Faktor tersebut dikomparasikan dengan preferensi lokasi oleh pengembang sebagai pendiri perumahan dan juga preferensi penghuni sebagai konsumen perumahan. Hasil akhir menunjukkan bahwa faktor aksesibilitas paling menentukan pola sebaran perumahan dibanding faktor harga lahan.

Hasil analisis pola sebaran dan faktor penentu di atas disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah sehingga dapat disusun arahan pengembangan zona perumahan yang lebih difokuskan pada lahan permukiman dan lahan pertanian yang kurang atau tidak produktif.

Kata kunci : tipologi, tipe, pola sebaran, perumahan, faktor penentu pola sebaran, aksesibilitas, harga lahan, perkembangan kota



**THE DISTRIBUTION PATTERN OF HOUSINGS IN NGAGLIK DISTRICT,
SLEMAN REGENCY, YOGYAKARTA SPECIAL PROVINCE (DIY)**

by

Lutfi Lenyanti
01/150506/GE/05092

ABSTRACT

Ngaglik District Area, though hasn't direct boundary with Yogyakarta City, however has been impacted by the city development. This impact seems an 99 locations of housings complex development since 2000 up to 2005. Because of that, this research aims are to compose housing typology, to study an housing distribution pattern, and several factors in the relationship with the housing distribution pattern.

The Research method is survey. Then, object of this research is housings complex that have been constructed in Ngaglik Distric since 2000 until 2005. Housings data obtained from field survey and library. The analysis technique is used in this research is descriptive analysis of cross tabulation for all kinds of housing attributes to compose its typology. Besides that, this research also used map analysis to examine the distribution pattern and the determine factors that influences that distribution pattern. Map analysis consists of nearest neighbour analysis, network and also buffering analysis.

In this research, the housings can be composed into 11 typologies that reflect the housing characteristics at research area. Housing type is also based on the shape pattern of the housings. Dominant housing types in research area are medium building type, housing price is more than Rp. 100 million, and small sum of unit. Furthermore, the distribution pattern of the housings in this research area tends to be in cluster. This cluster patterns obtained from nearest neighbour index as big as 0,75. it is indicate that has been housing densification in research area. Generally, the determine factors for housings distribution pattern are accessibility and the land price. Accessibility factor comprises of subfactors nearness with the core of the city, nearness with college, nearness with old residential that has been established, nearness with road function hierarchy, nearness with shopping center and nearness with public transportation routes. All that factors compare with location preferences by developers as housings establisher and dwellers preference as housings consumer. Final result shows that accessibility become major factor that determine housings pattern in research area.

The result of the distribution pattern of this housings and also the determine factors that influences the distribution pattern, adjusted with Regional Spatial Plan to compose development direction for housings zone that focused on settlement area and agriculture area that less or not productive.

Keywords : typology, type, distribution pattern, housing, factor affecting distribution pattern, accessibility, land price, city development