

INTISARI

Kota Batam yang memiliki beragam sektor ekonomi sebagai penggerak aktivitas perkotaannya ikut mendorong pertumbuhan hunian vertikal yang ada untuk mengakomodasi kebutuhan akan hunian perkotaan. Dengan keberagaman sektor ekonomi ini membuat Kota Batam secara spasial dapat dilihat dengan Teori Inti Ganda oleh Harris Ullman (1945). Dalam teori ini juga disebutkan bahwa setiap kegiatan akan membentuk kluster yang berisi sarana dan prasarana untuk mendukung kegiatan tersebut, salah satunya hunian. Namun dalam pemilihan lokasi hunian tentu banyak faktor-faktor yang mempengaruhinya. Selain itu juga perbedaan jenis hunian vertikal mempengaruhi lokasi persebarannya di Kota Batam. Apartemen dan kondominium sebagai hunian vertikal yang memiliki target hunian kelas menengah atas dan juga target lokasi pusat kota, berbeda dengan rumah susun yang ditargetkan untuk masyarakat kelas menengah kebawah dan dibangun di lokasi khusus tergantung pada target pembangunannya dari pemerintah.

Penelitian dilakukan dengan pendekatan deduksi dengan menggunakan model analisis gabungan dimana analisis kualitatif memperluas dan mendukung analisis kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan data primer, wawancara dan observasi langsung di lapangan. Sampel penelitian ditentukan dengan metode *purposive sampling* yang mewakili karakteristik lokasi hunian vertikal dilihat secara keruangan agar dapat menjelaskan keseluruhan fenomena persebaran hunian vertikal.

Hasil penelitian ini ditemukan bahwa pola sebaran hunian vertikal di Kota Batam cenderung mengelompok yang mengikuti jalur transportasi dan juga pusat kegiatan kota Batam, terutama Kawasan Industri, Kawasan Perdagangan dan Jasa dan Pelabuhan. Selain itu dari analisis faktor-faktor yang mempengaruhi persebaran lokasi hunian, ditemukan beberapa perbedaan dalam keterkaitan faktor dengan jenis hunian vertikalnya. Apartemen dan kondominium sebagai hunian vertikal yang ditujukan untuk kelas menengah keatas dipengaruhi oleh sub variabel pasar dimana keterangan lokasi dan target pasar menjadi faktor utama. Sementara rumah susun, dalam persebarannya sangat dipengaruhi oleh kebijakan penataan ruang dikarenakan pemilihan lokasi yang digunakan pemerintah untuk membangun rumah susun diatur oleh BP Batam.

Kata Kunci: Pola, Faktor, Sebaran, Hunian Vertikal, Kota Batam,

ABSTRACT

Batam City has a variety of economic sectors as the driving force of its urban activities to encourage the growth of existing vertical housing to accommodate the need for urban housing. With this diversity of economic sectors, Batam City can be spatially seen with the Dual Core Theory by Harris Ullman (1945). In this theory it is also stated that each activity will form a cluster containing the facilities and infrastructure to support the activity, one of which is occupancy. But in the choice of residential location, there are certainly many factors that influence it. In addition, differences in the type of vertical housing affect the location of distribution in the city of Batam. Apartments and condominiums as vertical dwellings that have a target of upper middle class dwelling and also a downtown location target, which is different from walk-up flats that targeted at lower middle class people and built in special locations depending on the government's development targets.

The study was conducted with a deduction approach using a combined analysis model where qualitative analysis broadens and supports quantitative analysis. Data collection is done by collecting primary data, interviews and direct observation. The research sample was determined by the purposive sampling method which represents the characteristics of the vertical residential location seen in a spatial in order to be able to explain the whole phenomenon of the vertical distribution.

The results of this study found that the distribution pattern of vertical housing in Batam City tended to be grouped along the transportation lane and also the center of Batam city activities, especially Industrial Estates, Trade and Service Areas and Ports. In addition, from the analysis of factors affecting the distribution of residential locations, several differences were found in the association of factors with the type of vertical housing. Apartments and condominiums as vertical dwellings intended for the upper middle class are influenced by market sub variables where location information and target markets are the main factors. While walk-up flats, in their distribution are greatly influenced by spatial planning policies due to the selection of locations used by the government to build walk-up flats arranged by BP Batam.

Keywords: Patterns, Factors, Distribution, Vertical Housing, Batam City.