



## DAFTAR ISI

|   |           |
|---|-----------|
| Halaman Judul .....   | i         |
| Halaman Pengesahan .....  | ii        |
| Halaman Pernyataan .....  | iii       |
| Halaman Persembahan .....   | iv        |
| Kata Pengantar .....  | vi        |
| Intisari .....  | ix        |
| <i>Abstract</i> .....   | x         |
| Daftar Isi .....  | xi        |
| Daftar Gambar .....   | xiv       |
| Daftar Persamaan .....  | xv        |
| Daftar Tabel .....  | xvi       |
| <br>  |           |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                                    | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang Penelitian .....                               | 1         |
| 1.2 Pertanyaan Penelitian .....                                   | 5         |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....                                       | 5         |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....                                      | 6         |
| 1.5 Batasan Penelitian .....                                      | 7         |
| 1.5.1 Fokus Penelitian .....                                      | 7         |
| 1.5.2 Temporal Penelitian .....                                   | 7         |
| 1.5.3 Lokasi Penelitian .....                                     | 7         |
| 1.6 Keaslian Penelitian .....                                     | 9         |
| 1.7 Sistematika Penelitian .....                                  | 10        |
| <br>  |           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                              | <b>12</b> |
| 2.1 Perumahan .....   | 12        |
| 2.1.1 Rumah, Perumahan dan Permukiman .....                       | 12        |
| 2.1.2 Klasifikasi Perumahan .....                                 | 13        |
| 2.1.3 Jenis Perumahan .....                                       | 15        |
| 2.1.4 Karakteristik Perumahan .....                               | 16        |
| 2.1.4.1 Isu Tata Ruang : Alih Fungsi Lahan .....                  | 18        |
| 2.1.4.2 Isu Akumulasi Aset dan Kemampuan Daya Beli .....          | 19        |
| 2.1.4.3 Isu Standar Teknis Bangunan dan Kualitas Lingkungan ..... | 20        |
| 2.1.5 Arahan Pembangunan Rumah di Indonesia .....                 | 22        |
| 2.1.6 Perubahan Perumahan .....                                   | 24        |
| 2.1.7 Arahan Kepadatan Bangunan .....                             | 25        |
| 2.1.7.1 Luas Kavling Minimum .....                                | 25        |
| 2.1.7.2 Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan .. | 27        |
| 2.1.8 Kebutuhan Ruang per Kapita menurut Lokasi geografis .....   | 29        |
| 2.2 Analisis Klaster .....  | 30        |
| 2.2.1 Definisi dan Tujuan Analisis Klaster .....                  | 30        |
| 2.2.2 Pengelompokkan Analisis Klaster .....                       | 32        |
| 2.2.3 Mentukan Banyak Klaster .....                               | 34        |



|  |           |
|--|-----------|
| 2.2.4 Standarisasi Data .....  | 35        |
| 2.2.5 Data Pencilan/ <i>Outlier</i> .....                              | 35        |
| 2.2.6 Interpretasi dan pemprofilan Klaster .....                       | 36        |
| 2.3 Landasan Teori .....   | 37        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                                 | <b>41</b> |
| 3.1 Pendekatan Penelitian .....  | 41        |
| 3.2 Unit Amatan dan Unit Analisis .....                                | 42        |
| 3.3 Variabel Penelitian .....  | 41        |
| 3.4 Populasi Penelitian .....  | 46        |
| 3.5 Metode Pengumpulan Data .....                                      | 46        |
| 3.5.1 Data Primer .....  | 46        |
| 3.5.1.1 Wawancara .....  | 47        |
| 3.5.1.2 Obseravsi Lapangan .....                                       | 48        |
| 3.5.2 Data Sekunder .....  | 50        |
| 3.6 Metode Analisis Data .....   | 52        |
| 3.7 Hambatan Penelitian .....  | 54        |
| <b>BAB IV DESKRIPSI WILAYAH .....</b>                                  | <b>56</b> |
| 4.1 Gambaran Umum Wilayah .....  | 56        |
| 4.1.1 Kondisi Geografis Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta .....      | 56        |
| 4.1.2 Kondisi Kependudukan .....                                       | 57        |
| 4.2. Gambaran Umum Sektor Perumahan .....                              | 58        |
| 4.2.1 Provinsi Daerah istimewa Yogyakarta .....                        | 58        |
| 4.2.2 Kota Yogyakarta .....  | 61        |
| 4.2.3 Kabupaten Bantul .....   | 61        |
| 4.2.4 Kabupaten Kulonprogo .....                                       | 65        |
| 4.2.5 Kabupaten Gunungkidul .....                                      | 66        |
| 4.2.6 Kabupaten Sleman .....   | 68        |
| <b>BAB V TEMUAN DAN PEMBAHASAN .....</b>                               | <b>70</b> |
| 5.1 Identifikasi Karakteristik Kelompok Perumahan .....                | 70        |
| 5.1.1 Pembersihan Data Pencilan/ <i>Outlier</i> .....                  | 70        |
| 5.1.2 Uji Statistik <i>K-Means</i> .....                               | 77        |
| 5.1.3 Interpretasi kelompok Perumahan .....                            | 79        |
| 5.1.3.1 Kelompok Klaster 1 .....                                       | 80        |
| 5.1.3.2 kelompok Klaster 2 .....                                       | 81        |
| 5.1.3.3 kelompok Klaster 3 .....                                       | 82        |
| 5.2 Perbandingan kelompok Perumahan .....                              | 83        |
| 5.2.1 Perbandingan terhadap Isu-isu Permasalahan .....                 | 84        |
| 5.2.1.1 Isu Tata Ruang : alih Fungsi Lahan .....                       | 85        |
| 5.2.1.2 Isu Akumulasi Aset dan daya Beli .....                         | 86        |
| 5.2.1.3 Isu Kualitas Standar Teknis Bangunan Kualitas Lingkungan ..... | 89        |
| 5.2.2 Perbandingan kelompok Perumahan .....                            | 91        |
| 5.2.3 Perbandingan terhadap Kerungan .....                             | 97        |
| 5.3 Temuan Penelitian .....  | 104       |



|   |     |
|---|-----|
| BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI ..... | 108 |
| 6.1 Kesimpulan .....                    | 108 |
| 6.2 Rekomendasi .....                   | 109 |
| DAFTAR PUSTAKA .....                    | 112 |
| LAMPIRAN 1 .....                        | 115 |
| LAMPIRAN 2 .....                        | 127 |



## DAFTAR GAMBAR

|   |     |
|---|-----|
| Gambar 1.1 Wilayah Lokasi Penelitian .....  | 8   |
| Gambar 2.1 Bagan Analisis Multivariat .....   | 31  |
| Gambar 2.2 Bagan klasifikasi Prosedur Pengklasteran .....   | 33  |
| Gambar 2.3 Kerangka Teori Penelitian .....  | 40  |
| Gambar 4.1 Gambar Peta Wilayah Provinsi DIY .....   | 57  |
| Gambar 4.2 Sebaran Perumahan Skala Besar di Daerah Istimewa Yogyakarta<br>(DIY) .....                         | 59  |
| Gambar 4.3 Sebaran Perumahan Skala Besar di Kota Yogyakarta .....   | 62  |
| Gambar 4.4 Sebaran Perumahan Skala Besar di Kabupaten Bantul .....  | 64  |
| Gambar 4.5 Sebaran Perumahan Skala Besar di Kabupaten Kulonprogo .....  | 66  |
| Gambar 4.6 Sebaran Perumahan Skala Besar di Kabupaten Gunungkidul .....                                       | 67  |
| Gambar 4.7 Sebaran Perumahan Skala Besar di Kabupaten Sleman .....  | 69  |
| Gambar 5.1 Histogram Kurva Normal Variabel Tahun Pembangunan .....  | 71  |
| Gambar 5.2 Histogram Kurva Normal Variabel Jumlah Unit .....  | 72  |
| Gambar 5.3 Histogram Kurva Normal Variabel Luas Kavling Dominan .....   | 73  |
| Gambar 5.4 Histogram Kurva Normal Variabel Harga Beli .....   | 73  |
| Gambar 5.5 Histogram Kurva Normal Koefisien Dasar Bangunan .....  | 74  |
| Gambar 5.6 Histogram Kurva Normal Variabel Koefisien Lantai Bangunan .....                                    | 75  |
| Gambar 5.7 Perumahan Yadara (kiri) dan Perumahan Saka Permai (kanan)..  | 81  |
| Gambar 5.8 Perumahan Kaliagung Asri (Kiri) dan Perumahan Taman Sedayu III<br>(Kanan) .....                    | 82  |
| Gambar 5.9 Perumahan Puri Sakinah 2 (kiri) dan Perumahan Pondok Permai Blok<br>O (Kanan) .....                | 83  |
| Gambar 5.10 Peta Sebaran Perumahan Skala Besar di DIY berdasarkan Kelompok<br>Klaster .....                   | 97  |
| Gambar 5.11 Peta Sebaran Perumahan Skala Besar di Kota Yogyakarta<br>berdasarkan kelompok Klaster .....       | 98  |
| Gambar 5.12 Peta Sebaran Perumahan Skala Besar di Kabupaten Bantul<br>berdasarkan kelompok Klaster .....      | 99  |
| Gambar 5.13 Peta Sebaran Perumahan Skala Besar di Kabupaten Gunungkidul<br>berdasarkan kelompok Klaster ..... | 101 |
| Gambar 5.14 Peta Sebaran Perumahan Skala Besar di Kabupaten Kulonprogo<br>berdasarkan kelompok Klaster .....  | 103 |
| Gambar 5.15 Peta Sebaran Perumahan Skala Besar di Kabupaten Sleman<br>berdasarkan kelompok Klaster .....      | 104 |



## DAFTAR PERSAMAAN

|   |    |
|---|----|
| Persamaan 1 Luas Lantai Minimum per orang Dewasa .....                  | 25 |
| Persamaan 2 Luas Lantai Minimum per orang Anak .....                    | 25 |
| Persamaan 3 Luas Lantai Minimum per Keluarga .....                      | 26 |
| Persamaan 4 Luas Kavling Minimum untuk KDB 50% .....                    | 26 |
| Persamaan 5 Luas Kavling Minimum untuk KDB 60% .....                    | 26 |
| Persamaan 6 Luas Kavling Minimum untuk KDB 70% .....                    | 26 |
| Persamaan 7 Rumus memperoleh Nilai KDB .....                            | 27 |
| Persamaan 8 Rumus memperoleh Rata-Rata nilai Variabel per Klaster ..... | 36 |



## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| Tabel 2.1 Aspek Fisik Perumahan .....  | 17 |
| Tabel 2.2 Aspek Non Fisik Perumahan .....  | 17 |
| Tabel 2.3 Satuan Harga Tertinggi per-M <sup>2</sup> Tahun 1999/2000 (Ribu Rupiah)      | 23 |
| Tabel 2.4 Kelompok Perumahan berdasarkan Besaran Luas Kavling .....                    | 26 |
| Tabel 2.5 Alokasi Kavling Maksimal berdasarkan Jumlah Unit Rumah .....                 | 27 |
| Tabel 2.6 Tingkatan KDB berdasarkan Nilai Besaran .....                                | 28 |
| Tabel 2.7 Tingkatan Ketinggian Bangunan berdasarkan Jumlah Lantai .....                | 28 |
| Tabel 2.8 Kepadatan Rumah Berdasarkan Kondisi Lingkungan Geografis suatu wilayah ..... | 29 |
| Tabel 2.9 Deduksi Teori Penelitian .....   | 38 |
| <br>   |    |
| Tabel 3.1 Daftar Variabel Operasional Penelitian .....                                 | 44 |
| Tabel 3.2 Kriteria Variabel Penelitian .....   | 45 |
| Tabel 3.3 Daftar Sumber Data Primer .....  | 50 |
| Tabel 3.4 Daftar Sumber Data Sekunder .....  | 51 |
| <br>   |    |
| Tabel 4.1 Tabel Kepadatan Penduduk di Provinsi DIY .....                               | 58 |
| Tabel 4.2 Tabel Perumahan di DIY berdasarkan penduduk dan stok perumahan .....         | 60 |
| <br>   |    |
| Tabel 5.1 Tabel <i>Descriptive Statistic</i> .....                                     | 76 |
| Tabel 5.2 Tabel <i>Final Cluster Centers</i> .....                                     | 78 |
| Tabel 5.3 <i>Number of Cases in each Cluster</i> .....                                 | 78 |
| Tabel 5.4 Rata-Rata Nilai Variabel per Klaster .....                                   | 79 |
| Tabel 5.5 Tabel Uji Asumsi Anova .....   | 84 |
| Tabel 5.6 Luas Pemanfaatan Lahan per Klaster .....                                     | 85 |
| Tabel 5.7 Luas Kavling, Tahun Pembangunan dan Harga Beli .....                         | 87 |
| Tabel 5.8 Jumlah Kepadatan Unit Rumah per Hektar .....                                 | 89 |
| Tabel 5.9 Tingkatan KDB dan KLB per Klaster berdasarkan PP No 36 Tahun 2005 .....      | 90 |
| Tabel 5.10 Kedudukan Rataan Nilai Variabel per Klaster .....                           | 91 |
| Tabel 5.11 Perbandingan Nilai antar Klaster .....                                      | 93 |