

KARAKTERISTIK BERMUKIM MASYARAKAT BANJAR PINGGIRAN SUNGAI STUDI KASUS: KELURUHAN KUIN UTARA BANJARMASIN

Muhammad Tharziansyah ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Staf Pengajar Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik Unlam

Ringkasan

Banjarmasin merupakan salah satu kota yang dikenal memiliki kawasan permukiman batang air yang khas. Namun akibat pesatnya pembangunan jalan darat, banyak pertumbuhan dan perkembangan permukiman baru yang tidak lagi berorientasi ke arah sungai. Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui karakteristik bermukim masyarakat pinggiran sungai dan faktor-faktor apa yang mempengaruhinya. Pendekatan penelitian dilakukan melalui housing attributes yang meliputi faktor lokasi, lingkungan perumahan dan faktor rumah dan household attributes yang meliputi kondisi sosial ekonomi dan sosial budaya rumah tangga. Data diambil dari wawancara terstruktur dan pengamatan lapangan. Dengan menggunakan factor analysis variabel dikelompokkan dan disaring. Selanjutnya variabel tersebut dianalisis dengan menggunakan analisis regresi. Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa faktor sosial budaya sangat mempengaruhi karakteristik bermukim. Terdapatnya sejumlah warga di Kuin Utara yang memilih tinggal di permukiman darat di sekitarnya akan mengurangi preferensi bermukim di kawasan ini di masa mendatang. Implikasinya citra Banjarmasin sebagai kota air semakin menghilang di masa mendatang akibat dipengaruhi oleh kemajuan pembangunan infrastruktur seperti jalan darat, kecuali ada kebijakan untuk melestarikannya.

Kata Kunci : karakteristik bermukim, permukiman pinggiran sungai

1. PENDAHULUAN

Terbentuknya Kota Banjarmasin tidak terlepas dari keberadaan permukiman tradisional di pinggiran sungai. Karakteristiknya tidak hanya terlihat dari tatanan fisik, melainkan juga dapat dilihat dari aktivitas dan cara bermukim yang didukung oleh ikatan kekerabatan. Dalam perkembangannya, telah terjadi perubahan secara fisik ruang permukiman. Pada masa lalu sungai menjadi arah orientasi, sedangkan masa sekarang sungai bukan satu-satunya arah orientasi. Perubahan orientasi permukiman dari sungai ke darat diperkirakan sebagai pengaruh langsung dari perkembangan sistem transportasi darat. Meskipun orientasi rumah terhadap daratan semakin kuat, keterikatan masyarakat tradisional *batang air* terhadap sungai masih besar.

Karakteristik bermukim tidak saja dipengaruhi faktor budaya, tetapi juga dipengaruhi faktor ekonomi. Perubahan fungsi rumah untuk berdagang, maupun industri rumah tangga merupakan pengaruh dari faktor ekonomi. Demikian juga adanya peningkatan kualitas fisik rumah dari rumah kayu menjadi rumah beton, bentuk rumah tradisional dirubah menjadi modern.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui karakteristik bermukim masyarakat pinggiran sungai, yaitu berkaitan dengan faktor-faktor berpengaruh pada preferensi perumahan.

2. METODE PENELITIAN

Pengumpulan data dilakukan secara bertahap, yaitu 1) Pendataan umum dari data sekunder berupa buku/literatur, hasil penelitian tentang Kota Banjarmasin dan produk rencana tata ruang kota, 2) melakukan pengamatan kondisi perumahan permukiman, dan 3) Survey pengamatan dan interview dengan kuesioner yang dilakukan.

Analisis dalam penelitian ini dilakukan dalam beberapa tahapan. 1) seluruh data hasil kuesioner dikelompokkan kategori masing-masing. 2) Kategorisasi data ke dalam empat skala. 3) Analisa data dengan menggunakan metode *Factor Analysis* ataupun *Principal Component Analysis*. Metode *Factor Analysis* berfungsi untuk mengelompokkan variabel ke dalam beberapa komponen yang lebih mudah dipahami (Larr, 1983). 4) melakukan analisis dengan analisis regresi yaitu untuk mengukur kekuatan dari sosial budaya/tradisi dan ekonomi dalam mempengaruhi karakteristik bermukim. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan analisis diskriptif dan analisis korelasi yang berfungsi untuk mendapatkan gambaran awal kondisi responden dan hubungan antara variabel. Untuk menguji korelasi data variabel ordinal maka di gunakan Uji Korelasi *Spearman* dan *Kendall* (Santoso, 2000).

3. TINJAUAN PUSTAKA

Aktivitas bermukim berkaitan dengan taraf ekonomi masyarakat. Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki prioritas untuk tinggal berdekatan dengan tempat bekerja, sedangkan prioritas utama masyarakat berpenghasilan tinggi berkaitan dengan masalah identitas (Turner, 1972). Pilihan rumah tangga terhadap perumahan merupakan keputusan yang diambil setelah sebelumnya mendapatkan persepsi dan image, kemudian menimbulkan respon terhadap lingkungan. Hal ini seperti yang dijelaskan Rapoport (1977) bahwa preferensi adalah *environmental evaluation*. Preferensi perumahan dapat dijadikan sebagai alat evaluasi terhadap lingkungan perumahan. Penilaian terhadap perumahan akan berbeda antara individu satu dengan individu lainnya, karena latar belakang kebutuhan dan kepentingan yang berbeda (Knox, 1989). Faktor yang mempengaruhi preferensi perumahan dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu faktor lingkungan perumahan (*housing attributes*) dan faktor individu (*household attributes*).

Atribut Perumahan (*housing attributes*)

Lokasi perumahan merupakan faktor yang selalu dipertimbangkan setiap individu dalam memilih perumahan. Setiap individu akan memilih lokasi yang berbeda-beda sesuai dengan preferensi perumahan (Alonso dalam Knox, 1982). Rumah tangga berpendapatan tinggi tidak mengalami kesulitan untuk bermukim di pinggiran kota, karena memiliki kemampuan ekonomi yang tinggi (Knox, 1982; Turner, 1972), sedangkan rumah tangga berpendapatan rendah mengalami kesulitan tinggal berjauhan dengan tempatnya bekerja karena biaya transportasi yang tinggi.

Faktor aksesibilitas tersebut sangat penting dalam perumahan sehingga setiap rumah tangga selalu mempertimbangkan aksesibilitas dalam memilih lokasi perumahan (Troy dalam Bourne (1982), Zulfan (1990), dan Sinulingga (1999). Troy (dalam Bourne, 1982) menyatakan bahwa kondisi lingkungan permukiman, fasilitas kota dan transportasi sangat mempengaruhi preferensi bermukim.

Komponen non-fisik pada lingkungan perumahan yang erat kaitannya dengan preferensi adalah karakteristik tetangga (berdasarkan status pekerjaan dan tingkat pendapatan, etnis dan agama). Imigran Ghana di Toronto, Kanada cenderung memilih lokasi bermukim yang berdekatan dengan keluarga atau teman mereka (Owusu, 1999). Bertetangga dengan orang terdekat, seperti keluarga atau kerabat dekat merupakan faktor yang seringkali dipertimbangkan dalam bermukim. Pada permukiman tradisional

kesamaan faktor keturunan tetangga menjadi pendorong utama yang mempengaruhi preferensi perumahan, sehingga terdapat ikatan kekerabatan yang kuat dalam suatu permukiman tradisional. Karakteristik tetangga juga dapat dilihat berdasarkan pekerjaan atau tingkat pendapatan. Rumah tangga memiliki pertimbangan untuk memilih perumahan yang disukai (terutama perumahan yang dibangun oleh pengembang) berdasarkan kondisi fisik rumah. Preferensi perumahan juga dapat dinilai dari status kepemilikan rumah. Semakin kuat status kepemilikan rumah (status hak milik) akan memperkuat preferensi rumah tangga terhadap lingkungan perumahan yang ada.

Atribut Rumah Tangga (*household attributes*)

Rumah tangga ekonomi lemah cenderung memilih tempat tinggal yang dekat dengan tempat bekerja, karena hal ini berkaitan dengan biaya transportasi. Semakin jauh tempat bekerja, maka biaya komuting semakin besar. Sinulingga (1999) menemukan bahwa para migran di Metropolitan Medan mempertimbangkan kedekatan tempat tinggalnya dengan transportasi, bukan kedekatan dengan tempat bekerja. Rumah tangga berpenghasilan tinggi justru tidak mempersoalkan jarak ke tempat bekerja. Kriteria lingkungan perumahan yang dipilih oleh rumah tangga ini adalah kawasan elite/bergengsi, lengkap dengan fasilitas sosial dan infrastruktur kota, lingkungan yang nyaman dan asri.

Karakteristik bermukim dapat dipengaruhi oleh status sosial kota. Sebagian rumah tangga berpandangan bahwa kota memiliki status sosial yang tinggi, sehingga rumah tangga yang menginginkan status sosial cenderung bermukim di kawasan kota. Di Yogyakarta, kawasan permukiman Jeron Benteng pada awalnya merupakan kawasan bergengsi/elite karena dekat dengan keraton, tetapi sekarang tidak dipandang sebagai kawasan elit lagi, karena terjadi perubahan sosial masyarakat. Bagi masyarakat Yogyakarta kawasan pendidikan memiliki status sosial yang tinggi (Condroyono, 1987). Status sosial juga berkaitan dengan gaya hidup masyarakat. Setiap rumah tangga memiliki gaya hidup berbeda-beda. Gaya hidup merupakan pola perilaku yang relatif konsisten dengan nilai-nilai, kepercayaan, norma, ide ataupun tujuan (Wilianto, 1994). Gaya hidup dapat mempengaruhi preferensi perumahan (Yeats & Garner, 1980) dan rumah tangga yang memiliki *life-style* yang sama juga memiliki preferensi perumahan sama (Wilianto, 1994).

Faktor sosial budaya yang dapat mempengaruhi preferensi diantaranya berkaitan dengan faktor kekerabatan. Ikatan kekerabatan dapat menjadi bahan pertimbangan rumah ta-

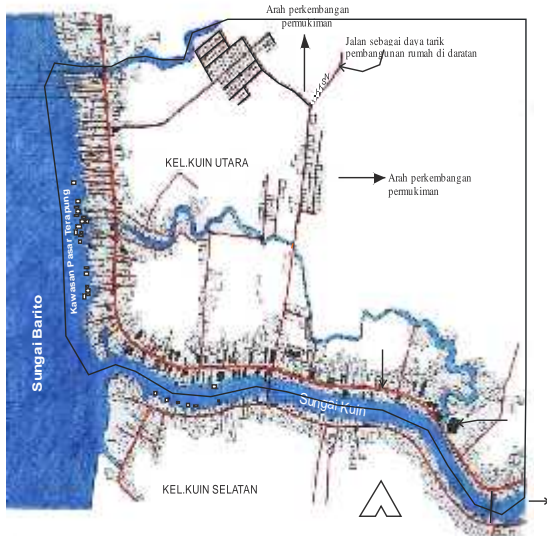
ngga untuk memilih lingkungan permukiman. Para migran di Cairo memilih perumahan dengan kriteria yang mirip seperti kondisi asal mereka (Abu-Lughod, 1969). Demikian juga di Afrika (Epstein, 1969), di kampung suku Aborigin, Australia (Rapoport, 1972e) dan di London (Young dan Wilmott, 1973) rumah tangga memilih berdekatan hidup dengan etnis yang sama. Preferensi bermukim etnis Turki dan Maroko pada empat kota di Belanda (van Kempen & van Weeseb, 1998) dilatarbelakangi aspek kesamaan etnis, akibatnya permukiman berkembang cukup signifikan.

Para orang tua (suku Banjar) selalu mengharapkan agar anak-anak mereka (khususnya anak perempuan) membangun rumah di samping rumah mereka sendiri atau pada lokasi yang tidak terlalu jauh (Daud, 1997). Pada suatu kampung yang padat dan susunannya tidak teratur berlapis-lapis, masih terdapat daerah yang masih kosong. Tanah kosong itu dicadangkan untuk anaknya atau dijual kepada kerabat dekatnya.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Atribut Perumahan

Lokasi permukiman Kuin Utara (Gambar 1) berada pada pinggiran Kota Banjarmasin. Kedudukan lokasi tersebut mempengaruhi aksesibilitas warganya khususnya menuju tempat bekerja.



Gambar 1. Lokasi Permukiman di Kuin Utara

Sebagian besar tempat bekerja relatif dekat dengan tempat tinggal yaitu antara 1 hingga 2 km. Moda angkutan yang digunakan ada beberapa jenis, sebesar 53,73% menggunakan klotok dan sepeda motor. Selain jarak ke tempat kerja yang relatif dekat, jarak ke beberapa fasilitas sosial pun juga relatif dekat. Lokasi perbelanjaan (pasar), fasilitas kesehatan dan pen-

didikan berjarak sekitar 1 km dari permukiman. Hal ini sangat memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dan pelayanan. Masyarakat Kuin hidup pada lingkungan permukiman yang homogen dari sisi asal usul tetangga dan jenis pekerjaannya. 67,17% responden memiliki tetangga yang bekerja pada sektor swasta dan memiliki tetangga yang berasal dari Kuin (asli Kuin) sebesar 44,78%.

Berkaitan dengan lingkungan, permukiman di Kuin Utara dipengaruhi oleh pola sungai dan jaringan jalan. Salah satu implikasinya mempengaruhi orientasi rumah, baik menghadap sungai, sungai dan darat, maupun menghadap darat. Pada Tabel 1 memperlihatkan 56,72% rumah responden menghadap darat. Orientasi ke arah darat merupakan pengaruh langsung dari adanya jalan darat yang semakin meningkat kualitas dan kuantitasnya.

Tabel 1. Karakteristik Rumah

Arah Orientasi	Ke sungai	20,90%
	Ke sungai dan ke darat	22,39%
	Ke darat	56,72%
Kondisi Konstruksi Bangunan	Kayu panggung	83,58%
	Kayu tidak panggung	10,45%
	Beton panggung	5,97%
Status Kepemilikan	Beli	47,78%
	Waris	37,31
	Sewa	10,45%
	Pinjam	4,48%

Atribut Rumah Tangga

Berdasarkan tingkat pendapatan per bulan maka 31,34% responden memiliki tingkat pendapatan lebih dari satu juta rupiah dan 58,21% responden bekerja di sektor swasta. Jika dilihat dari tingkat pendidikan, maka sebesar 37,31% lulusan SMA. Adapun berkaitan dengan lama tinggal maka 41,79% responden tinggal di Kuin selama 5 sampai 25 tahun. Responden yang tinggal antara 25 – 50 tahun sebesar 25,37%.

Faktor budaya sangat mempengaruhi aktivitas bermukim yang meliputi etnis dan tradisi. Sebesar 44,78% responden merupakan keturunan Kuin merupakan keturunan dari Hulu Sungai. Antara keturunan Kuin dan Banjar memiliki kemiripan karakteristik sehingga rumah tangga kedua keturunan ini memiliki ikatan yang kuat. Keturunan Kuin memiliki ikatan asal keturunan yang cukup kuat dan memiliki kebiasaan bermukim berdekatan dengan sanak saudara dan kondisi ini telah berkembang secara turun temurun sejak ratusan tahun yang lalu. Ikatan kekerabatan di Kuin Utara dapat tercermin dari keberadaan tetangga yang sebagian besar merupakan keturunan dari Kuin. Berdasarkan hasil analisis korelasi seperti pada Tabel 2 didapatkan koefisien korelasi antara asal responden dan asal tetangga sebesar 0,411.

Tabel 2. Korelasi Ikatan Sosial Budaya

	Lama Tinggal	Asal Tetangga
Asal Keturunan	0.531	0.411
Lama Tinggal	1.000	0.278
Asal Tetangga		1.000

** correlation is significant at the .01 level (2-tailed)

* correlation is significant at the .05 level (2-tailed)

Kebiasaan bepergian atau daya jangkau terhadap suatu tempat menggambarkan adanya gaya hidup yang dipengaruhi oleh faktor sosial ekonomi maupun budaya. Keterjangkauan tersebut dapat berkaitan dengan pekerjaan, gaya hidup, rekreasi dan kunjungan keluarga. Rumah tangga yang memiliki kemampuan ekonomi tinggi memiliki kemampuan untuk mencapai tempat yang jauh hingga keluar propinsi. Sebesar 55,22% responden memenuhi kebutuhan berasal dari dalam lingkup Kota Banjarmasin saja.

Analisis Variabel Laten

Melalui *Factor Analysis* dan *Principals Component Analysis* dihasilkan komponen variabel yang lebih sederhana atau disebut sebagai variabel laten yang dapat mewakili beberapa variabel. Dari hasil analisis didapatkan sejumlah variabel laten, yaitu 7 (tujuh) variabel laten yaitu aksesibilitas (jarak ke tempat bekerja dan moda angkutan), ikatan sosial budaya (asal keturunan dan lama tinggal), pekerjaan tetangga, asal tetangga, status kepemilikan rumah (*tenure*), jenis pekerjaan dan tingkat pendapatan (*income*).

Tabel 3 memperlihatkan hasil ekstraksi dengan metode *Principals Component Analysis* terhadap beberapa variabel. Variabel jarak pekerjaan dan moda angkutan mengelompok menjadi satu dengan nama aksesibilitas (AKSES). Variabel asal keturunan dan lama tinggal juga mengelompok menjadi satu dengan nama ikatan sosial budaya (IKASB). Variabel yang lainnya berdiri sendiri yaitu PKJTEG, STAKR, ASTEG, PKJ dan TIPDT.

Pada Tabel 4 memperlihatkan bahwa 80,597% responden di Kuin Utara menyatakan tidak menginginkan pindah rumah, karena pertimbangan dekat dengan keluarga. Angka ini sangat signifikan dibandingkan pertimbangan lainnya. Berdasarkan analisis 86,567% responden tidak memiliki pendapat tentang lokasi perumahan ideal, Seperti halnya dengan sikap keinginan pindah, maka dengan tidak adanya lokasi perumahan yang dianggap ideal menunjukkan adanya preferensi terhadap perumahan.

Indikator yang terakhir adalah alasan menyukai perumahan yang saat ini, terdiri dari lima alasan yaitu kedekatan dengan keluarga, kampung sendiri, kedekatan dengan tempat bekerja, kebutuhan terpenuhi dan lingkungan yang baik. Alasan terbesar (38,803%) menyatakan menyukai perumahan karena lingkungan baik.

Keempat indikator dalam tabel 4 dianalisis dengan menggunakan analisis prosentase/bobot, yang hasilnya diklasifikasikan sebagai variabel kategori (1,2,3,4). Kode "1" menunjukkan preferensi sangat lemah, "2" menunjukkan preferensi lemah, "3" menunjukkan preferensi kuat dan "4" menunjukkan preferensi sangat kuat. Tiga kelompok variabel yang akan dianalisis dengan analisis regresi, yaitu kelompok sosial budaya dan sosial ekonomi sebagai variabel independent dan kelompok preferensi sebagai variabel dependent.

Setelah dilakukan beberapa kali uji model dari analisis regresi, maka didapatkan model ideal regresi : $PREF = \alpha + \beta_1 ASTEG + \beta_2 IKASB + \beta_3 TIPDT + e = 2.687 + 0.463 ASTEG + 0.409 IKASB - 0.343 TIPDT + 0.127$

Model ini memperlihatkan bahwa faktor sosial budaya sangat mempengaruhi preferensi perumahan (PREF). Variabel *predictomya* adalah tingkat pendapatan (TIPDT), asal tetangga (ASTEG) dan ikatan sosial budaya (IKASB). Di dalam IKASB terdapat asal keturunan (ASAL) dan lama tinggal (TINGGAL). Ketiga variabel ini mempengaruhi preferensi perumahan di Kelurahan Kuin Utara.

Tabel 3. Hasil Rotasi Variabel

	AKSES	IKASB	PKJTEG	STAKR	ASTEG	PKJ	TIPDT
Jarak Pekerjaan	0.916	0.109	-0.036	0.080	-0.009	0.046	-0.044
Moda angkutan	-0.849	-0.056	0.001	-0.050	-0.163	0.126	0.213
Asal Keturunan	0.060	0.918	0.130	-0.072	0.041	0.037	-0.102
Lama tinggal	0.140	0.746	-0.291	0.205	0.268	-0.021	-0.002
Pekerjaan Tetangga	-0.026	-0.035	0.958	-0.003	0.156	0.090	-0.051
Kepemilikan Rumah	0.103	0.047	-0.007	0.984	-0.024	-0.044	-0.014
Asal Tetangga	0.115	0.194	0.167	-0.030	0.942	0.055	-0.027
Jenis Pekerjaan	-0.054	0.020	0.087	-0.044	0.049	0.989	0.000
Tingkat Penghasilan	-0.203	-0.091	-0.052	-0.014	-0.025	-0.001	0.969

Extraction Method: Principal Component Analysis. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

- AKSES = aksesibilitas (jarak pekerjaan+moda angkutan)
- KASB = ikatan sosial budaya (asal keturunan+lama tinggal)
- PJKTEG = pekerjaan tetangga
- STAKR = status kepemilikan rumah
- ASTEG = asal keturunan tetangga
- PJK = jenis pekerjaan
- TIPDT = tingkat pendapatan

Tabel 4. Analisis Variabel Preferensi

Indikator	Kategori	%
Keinginan Pindah	tidak ada	80.597
	ada	19.403
Pertimbangan memilih Lokasi	Dekat keluarga	80.597
	Warisan	5.790
	Dekat Pekerjaan	4.478
	Fasos lengkap	2.985
	Dekat sumber air	1.493
	Dekat angkutan umum	1.493
Pendapat tentang lokasi yang ideal	tidak ada	86.567
	ada	13.433
Alasan suka terhadap lingkungan	dekat keluarga	25.373
	kampung sendiri	8.955
	Dekat Pekerjaan	16.418
	kebutuhan terpenuhi	10.448
	lingkungan baik	38.803

Tabel 5. Hasil Analisis Regresi

	ASTEG	IKASB	TIPDT
C	0.463	0.409	-0.343
t-value	3.632**	3.209**	-2.691**
Sig	0.001	0.002	0.009
std.error	0.127	0.127	0.127
Constant		2.687	
t-value		21.245	
R ²		0.328	
F		10.242	

** significant at the 1% level¹

C = koefisien regresi

Pada Tabel 5 terlihat bahwa *t-value* seluruh variabel (kecuali PKJ) lebih dari *t* tabel (2.655) dan nilai signifikansi pada level 1%. ASTEG (asal tetangga) merupakan variabel yang sangat mempengaruhi preferensi perumahan dengan koefisiensi sebesar 0.463, kemudian IKASB sebesar 0,409 dan TIPDT sebesar – 0,343. Kuatnya pengaruh ASTEG terhadap preferensi perumahan disebabkan oleh ikatan kekerabatan atau keturunan. Pada umumnya masyarakat di Kelurahan Kuin Utara memiliki kebiasaan tinggal berdekatan dengan kerabat/sanak saudaranya. Sebagian besar hubungan antar tetangga merupakan hubungan keluarga.

Adapun IKASB terbentuk dari dua variabel yaitu ASAL dan TINGGAL. Sebagian besar masyarakat Kuin tinggal cukup lama, bahkan hingga beberapa generasi. Sebesar 44,78% rumah tangga merupakan orang asli Kuin dan 38,81% merupakan orang Banjar, sehingga hal ini sangat berpengaruh terhadap preferensi perumahan di Kelurahan Kuin Utara. Demikian juga dengan lama tinggal, semakin lama tinggal di perumahan maka semakin besar kadar preferensinya terhadap perumahan.

TIPDT merupakan variabel ketiga setelah IKASB yang mempengaruhi preferensi di Kuin Utara. TIPDT ini dapat berkaitan biaya perja-

lanan ke tempat kerja atau ke tempat lain. Faktor lain yang menyebabkan TIPDT ini berpengaruh terhadap lokasi perumahan adalah ketersediaan lapangan kerja di sekitar tempat tinggal. Dari ketiga variabel yang mempengaruhi preferensi, maka dapat disimpulkan bahwa faktor sosial budaya lebih besar pengaruhnya dibandingkan faktor ekonomi. Artinya masyarakat di permukiman tradisional seperti di Kelurahan Kuin Utara ini lebih banyak mempertimbangkan faktor sosial budaya dalam aktivitas bermukimnya.

Prediksi Perkembangan Preferensi Perumahan

Variabel yang sangat berpengaruh terhadap preferensi adalah ASTEG dengan koefisiensi sebesar 0,463. Kekuatan preferensi akan berubah sebesar 0,463 jika variabel ASTEG berubah satu satuan. Artinya jika semakin banyak tetangga yang memiliki kesamaan daerah asal, maka preferensi bermukim akan semakin kuat. Sebaliknya jika tetangga semakin heterogen maka preferensi semakin berkurang. Ada beberapa faktor yang menyebabkan perubahan tetangga, diantaranya rumah dijual kepada orang lain yang bukan berasal dari Kuin Utara, semakin banyak pendatang luar daerah hingga lebih dominan daripada penduduk asal, terjadi perkawinan dengan orang yang berasal dari suku/daerah berbeda.

Variabel kedua yang mempengaruhi preferensi adalah IKASB dengan koefisiensi sebesar 0.409. IKASB terdiri dari dua variabel yaitu lama tinggal dan asal keturunan. Jika terjadi perubahan satu satuan maka preferensi akan berubah sebesar 0,409. Semakin lama rumah tangga tinggal di perumahannya maka preferensinya terhadap perumahan tersebut semakin meningkat dan jika asal rumah tangga yang sama dominan maka preferensi perumahan juga meningkat. Fenomena asal keturunan merupakan faktor yang sangat menentukan dalam aktivitas bermukim. Variabel ketiga adalah TIPDT dengan koefisiensi sebesar – 0,343. Artinya jika terjadi perubahan sebesar satu satuan pada TIPDT maka preferensi akan berkurang sebesar 0,343. Semakin tinggi tingkat pendapatan justru semakin mengurangi nilai preferensi, karena pendapatan yang tinggi mempunyai alternatif pilihan perumahan yang lebih banyak meskipun pada lokasi-lokasi yang relatif jauh. Peningkatan taraf ekonomi menyebabkan preferensi terhadap perumahan yang ada saat ini semakin berkurang.

5. KESIMPULAN

Faktor sosial budaya memberikan pengaruh yang besar dalam aktivitas bermukim di permukiman *batang air*. Pada masa lalu preferensi

¹ 1% level: t-value > 2,655, 5% level: 1,998 <t-value<2,295

bermukim *batang air* di Kota Banjarmasin sangat didominasi oleh faktor sosial budaya, sedangkan pada masa sekarang di samping faktor sosial budaya juga terdapat pengaruh faktor sosial ekonomi. Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim dapat diketahui melalui pendekatan *housing attributes* dan *household attributes*. Hasil dari *factor analysis* menunjukkan bahwa terdapat sebanyak tujuh variabel yang berfungsi sebagai variabel laten di Kuin Utara yaitu aksesibilitas, ikatan sosial budaya, pekerjaan tetangga, asal tetangga, status kepemilikan rumah, jenis pekerjaan dan tingkat pendapatan. Temuan penelitian memperlihatkan bahwa karakteristik bermukim di Kuin Utara dipengaruhi oleh faktor sosial budaya. Semakin banyak tetangga yang berasal dari Kuin Utara, maka nilai preferensi semakin kuat. Ikatan sosial budaya yang semakin kuat juga akan memperkuat preferensi perumahan di Kuin Utara. Meskipun ikatan sosial budaya memiliki pengaruh yang besar terhadap preferensi, tetapi faktor asal keturunan lambat laun akan mengalami penurunan seiring dengan proses keterbukaan wilayah dan akulturasi budaya setempat dengan budaya luar. Demikian juga dengan pergeseran karakter dari generasi lama ke baru merupakan faktor yang tidak bisa dihindari.

Adapun kekuatan faktor sosial ekonomi mulai mempengaruhi preferensi bermukim di Kuin Utara. Dari hasil *regression analysis* menunjukkan bahwa jika terjadi peningkatan pendapatan maka nilai preferensi mengalami penurunan. Rumah tangga dengan tingkat pendapatan tinggi memiliki peluang yang besar dalam memilih lingkungan perumahan.

6. DAFTAR PUSTAKA

1. _____ 1999; 'The Relationship Between Household Social Characteristics and Housing Preferences', *Jurnal Arsitektur Tatanan*, Vol.1 No.2, pp.135-140.
2. Abu-Lughod, Janet. 1969; 'Migrant Adjustment to City Life: The Egyptian Case' dalam G. Breese (ed.), *The City in Newly Developing Countries*, Princeton, Princeton University Press, pp.376-388.
3. Bourne L.S. (Ed.). 1982; *Internal Structure of The City Readings on Urban Form, Growth, and Policy*, Second Editions, Oxford University Press, Oxford.
4. Condroyono. 1987; '*Implikasi Perubahan Sosial Pada Pola Ruang Sosial Kota Yogyakarta: Kasus Pengamatan Terhadap Pola Permukiman*', Thesis Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, ITB, Bandung.
5. Daud, Alfani. 1983; *Islam dan Masyarakat Banjar (Deskripsi dan Analisa Kebudayaan Banjar)*, PT. Raja Grafindo Persada.
6. Knox, Paul. 1982; 'Housing Demand, Residential Mobility and Urban Residential Structure', *Urban Social Geography an Introduction, Second Edition*, Longman Scientific and Technology, John Wiley and Sons, Inc, New York.
7. Larr. 1983. dalam Wilianto, Herman. 1994; '*Life Style and Housing Choice in The City of Bandung*', Ph.D Thesis, University of Waterloo, Canada
8. Owusu, Thomas. Y. 1999; 'The Residential Patterns and Housing Choices of Ghanaian Immigrants in Toronto Canada', *Housing Studies*, Vol.14, No.1
9. Pemerintah Kotamadia Dati II Banjarmasin. 1994; *Rencana Umum Tata Ruang Kota Banjarmasin (Evaluasi dan Revisi)*, Buku Rencana, Banjarmasin.
10. Rapoport, A. 1977; 'Perception of Environmental Quality', *Human Aspects of Urban Society Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design*, Chapter 2, Pergamon Press, New York.
11. Saleh, Muhammad Idwar. 1975; *Banjarmasih: Sejarah Singkat Mengenai Bangkit dan Berkembangnya Kota Banjarmasin Serta Wilayah Sekitarnya Sampai Dengan Tahun 1950*, Banjarmasin.
12. Santoso, Singgih. 2000; *SPSS (Statistical Product and Service Solutions) Versi 7.5*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta.
13. Sinulingga, Budi D. 1999; 'Pengaruh Kondisi Lingkungan Pemukiman, Ketersediaan Fasilitas Kota, Transportasi dan Lapangan Pekerjaan terhadap Preferensi Bermukim Para Migran di Wilayah Metropolitan Mebidang', dalam Budi D. Sinulingga, *Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
14. Turner, John F. 1972; *Freedom to Build - Dweller Control of The Housing Process*, The Macmillan Company, New York.
15. Van Kempen, Ronald and Jan van Weesep. 1998; 'Ethnic Residential Patterns in Dutch Cities: Backgrounds, Shifts and Consequences', *Urban Studies*, Vol.35, No.10, pp.1813-1833.
16. Yeates M and Barry G, 1980; *The North American City*, Harper & Row Publishers, New York.
17. Zulfan. 1990; 'Identifikasi Aspek-Aspek Keterhubungan Dan Pengaruh Tingkat Pendapatan Masyarakat Terhadap Preferensi Lokasi Rumah Tinggal : Studi Kasus Kotamadya Bandung', Thesis Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, ITB.