



Prosiding Seminar Nasional Kota Berkelanjutan 2018

Anindita Ramadhani, Annisa B. Tribhuwaneswari

p-issn 2621-2048/e-issn 2621-2056

<http://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/index.php/kotaberkelanjutan>

DOI: <http://dx.doi.org/10.25105/psnkb.v1i1.2897>

Push And Pull Factor dalam Proses *Habitat Selection* Akibat Keberadaan Kegiatan Pendidikan Tinggi di Kawasan Perumahan Siwalankerto, Kota Surabaya, Jawa Timur

Habitat Selection Process Due to Existence of Higher Education Activities Siwalankerto Housing Area, Surabaya City, East Java

Anindita Ramadhani^{1*}, Annisa B. Tribhuwaneswari²

^{1*}Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti, Jakarta, 11450, Indonesia

²Arsitektur, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya, Jawa Timur

*Email Koresponden: anindita@trisakti.ac.id

A B S T R A K

Kehadiran sebuah perguruan tinggi di sebuah kawasan mempunyai pengaruh yang cukup berarti terhadap perkembangan sebuah kota, baik secara fisik maupun non fisik. Kawasan Siwalankerto adalah kawasan yang terdampak oleh keberadaan Universitas Kristen Petra Surabaya. Komunitas pendatang (mahasiswa dan pegawai) yang masuk menyebabkan perubahan terhadap kecenderungan penggunaan lahan dari perumahan ke perdagangan dan jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan mahasiswa. Berdasarkan data profil kependudukan Kelurahan Siwalankerto, terjadi penurunan jumlah penduduk dari tahun 2010-2014 dan peningkatan tingkat migrasi keluar sebesar 4,7%. Hal ini mengindikasikan terjadinya proses *habitat selection* yang berpengaruh pada *push and pull factor* yang menyebabkan masuk dan keluarnya komunitas pada kawasan, salah satunya pada Perumahan Siwalankerto Permai. Pergeseran komunitas dari penghuni tetap menjadi komunitas penghuni musiman bertentangan dengan prinsip komunitas berkelanjutan dalam SDGs. Maka, diperlukan pemahaman terkait *push and pull factor* apakah yang menyebabkan terjadinya perpindahan komunitas. Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi *push and pull factor* dalam proses *habitat selection* akibat keberadaan perguruan tinggi. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dengan teknik analisis *character appraisal* dalam menilai dan mengelompokkan lingkungan perumahan serta metode wawancara dan pengamatan untuk mengidentifikasi faktornya. Hasil dari penelitian ini adalah teridentifikasinya *Push and pull factor* pada kawasan studi. *Push factor* yang diidentifikasi adalah faktor lokasi dan ekonomi, sedangkan *pull factor* yang diidentifikasi adalah faktor lokasi, ekonomi, sarana dan prasarana, dan sosial.

Kata Kunci : *habitat selection, komunitas, kawasan perumahan, push factor, pull factor*

1. PENDAHULUAN

Kehadiran sebuah perguruan tinggi di sebuah kawasan selalu mempunyai pengaruh yang cukup berarti terhadap perkembangan sebuah kota, baik secara fisik maupun non fisik. Dampak pada kota secara non fisik adalah berkembangnya perekonomian khususnya harga lahan/perumahan, perkembangan lapangan pekerjaan, sosial (kelompok-kelompok perumahan permanen berganti fungsi menjadi pemondokan sementara), jumlah penduduk kelas menengah dan budaya (selera yang seragam serta penyediaan layanan). Dampak secara fisik adalah perubahan fungsi

bangunan dan kawasan terbangun (Allison, 2006 dalam Harris dkk, 2013). Keberadaan perguruan tinggi memberi pengaruh juga pada kawasan sekitarnya khususnya kawasan yang berbatasan langsung dengan kampus perguruan tinggi tersebut. Hal ini akan memberi dampak peningkatan kepadatan bangunan dan jumlah penduduk. (Riyanto, 2002 dalam Harris dkk, 2013). Kawasan Siwalankerto adalah Kawasan perkampungan yang terletak di Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, di antara Jalan Ahmad Yani dan Jalan Jemur Sari (materi teknis RDTRK UP IX Ahmad Yani Kota Surabaya Tahun 2015-2035). Pada tahun 1961 didirikan Universitas Kristen Petra (www.petra.ac.id), yang terletak di tepi Jalan Siwalankerto, yang merupakan akses utama menuju Jalan Ahmad Yani, pada kawasan tersebut. Keberadaan UK Petra menyebabkan adanya komunitas pendatang, yaitu mahasiswa datang untuk belajar dari berbagai lokasi di Indonesia, khususnya Jawa Timur yang tinggal di sekitar area kampus, sehingga pada Kawasan Siwalankerto juga terjadi perubahan fisik dan sosial, dari kawasan permukiman, berkembang menjadi perdagangan dan jasa, rumah kos dan dua apartemen, serta fasilitas yang mengakomodasi kebutuhan mahasiswa lainnya seperti tempat parkir.

Berdasarkan data kependudukan Kecamatan Wonocolo dari 2010-2014 menunjukkan adanya penurunan jumlah penduduk pada Kelurahan Siwalankerto dari 16.489 orang menjadi 12.479 orang, sedangkan tingkat migrasi keluar per tahun meningkat sebesar 4,7% pertahun (diolah dari Kecamatan Wonocolo dalam Angka 2010-2014). Hal ini menunjukkan fenomena bergesernya komunitas dari komunitas penghuni menetap menjadi komunitas mahasiswa pendatang (musiman) yaitu penghuni asli yang tinggal menetap secara gradual keluar dari kawasan tersebut. Fenomena ini merupakan indikasi terjadinya proses *habitat selection* pada kawasan Siwalankerto. Mengacu pada konsep *habitat selection* oleh Rapoport (1984), bahwa suatu komunitas memilih tempat untuk dihuni secara alami, maka ketika terdapat pendatang di suatu wilayah, mereka akan memilih lokasi yang paling sesuai dengan standar kenyamanan mereka. Keberadaan komunitas pendatang, mengubah standar kenyamanan yang ada pada kawasan. Standar baru ini dapat menimbulkan efek positif dan negatif bagi pendatang maupun penghuni lama sebagai komunitas; apabila komunitas menilai tinggi standar lingkungan tersebut maka mereka akan tinggal, fenomena ini disebut sebagai *pull factor*, sedangkan apabila komunitas menilai negatif terhadap standar lingkungan yang ada maka mereka akan pergi, yang disebut sebagai *push factor*.

Dalam *Sustainable Urban Development Goals* (SDGs), terdapat tujuan terkait kota dan komunitas yang berkelanjutan dengan tujuan untuk membuat kota dan permukiman penduduk

beragam, aman, resilien, dan berkelanjutan (www.undp.org). Berkurangnya penduduk yang tinggal menetap digantikan oleh penduduk musiman bertentangan dengan prinsip berkelanjutan suatu komunitas. Hal ini disebabkan oleh kurangnya rasa memiliki terhadap tempat tinggal komunitas sehingga kemampuan masyarakat membangun suatu komunitas bertetangga yang kontinyu sehingga dalam upaya membangun keberlanjutan komunitas di Kawasan Siwalankerto, perlu dilakukan identifikasi *push and pull factor* dalam proses *habitat selection* yang mempengaruhi keputusan penduduk Kawasan Siwalankerto dalam memilih huniannya.

Studi kasus yang dipilih adalah Perumahan Siwalankerto Permai. Secara eksisting, kawasan perumahan ini merupakan perumahan formal yang berada di dalam kawasan perkampungan Siwalankerto (materi teknis RDTRK UP IX Ahmad Yani Kota Surabaya Tahun 2015-2035). Kawasan ini telah mapan dan memiliki fasilitas perumahan yang memadai, seperti taman, lapangan dan kedekatan dengan fasilitas pendidikan maupun kesehatan, namun tetap mengalami fenomena perpindahan penduduk. Kawasan perumahan ini juga terdampak langsung oleh keberadaan perguruan tinggi karena akses utama keluar dan masuk kompleks perumahan melalui Jalan Siwalankerto. Maka, rumusan masalah penelitian adalah *push-pull factor* apakah yang mempengaruhi proses *habitat selection* pada penghuni Kawasan Perumahan Siwalankerto Permai.

Kota merupakan kumpulan bagian-bagian wilayah kota yang memiliki karakteristik dan standar lingkungan yang berbeda-beda. Perbedaan ini dipengaruhi kuat oleh faktor manusia yang menghuni di dalamnya; latar belakang, karakter, kebutuhan para penghuni yang beragam menciptakan standar kenyamanan yang bervariasi pula satu sama lain. Dalam kondisi yang ideal, setiap kelompok manusia akan berpindah untuk mendapatkan dan mencocokkan pilihan-pilihannya, dan kota akan terbentuk sebagai suatu wadah atau area untuk manusia mengekspresikan identitas sosialnya, status dan pilihan-pilihannya dalam berbagai kelompok tersebut (Rapoport, 1984). Kemudian, komunitas pendatang akan berkembang membentuk karakteristik lingkungan yang berbeda dengan penghuni asli, sehingga lambat laun terjadi keragaman standar. Rapoport (1984) menyebutkan bahwa perlunya perhatian dalam konteks yang mengarah pada habitabilitas maupun konsep untuk menempati daerah sebagai sesuatu yang alami dan tidak mutlak (*concept of relative habitability*). Generalisasi akan kebutuhan standar yang tinggi mempertimbangkan fenomena, dimana didalamnya terdapat beberapa aspek yaitu : situasi yang spesifik, konteks/citra/image terkait, aspek potensi , simbol dari fungsi.

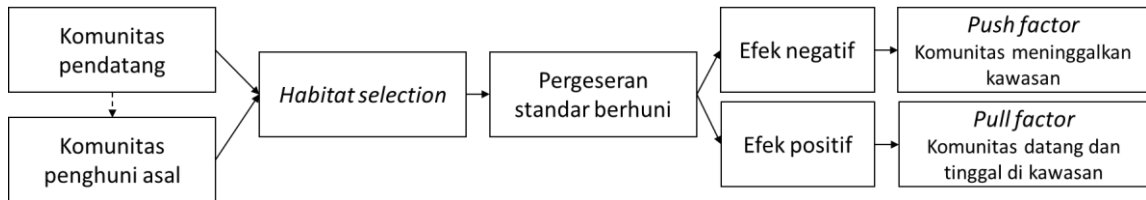
Standar baru ini dapat menimbulkan efek positif dan negatif bagi pendatang maupun penghuni lama sebagai komunitas; apabila komunitas menilai tinggi standar lingkungan tersebut maka mereka akan tinggal, fenomena ini disebut sebagai *pull factor*, sedangkan apabila komunitas menilai negatif terhadap standar lingkungan yang ada maka mereka akan pergi, yang disebut sebagai *push factor*. Terjadinya aktivitas perpindahan (*push-pull*) ini merupakan reaksi dari pemilihan lingkungan yang dipengaruhi oleh beberapa faktor. Lee (1966) dalam Xiangjing (2009) menyebutkan bahwa factor-faktor ini adalah: factor-faktor daerah asal, factor-faktor yang terdapat pada daerah tujuan, rintangan atau penghalang, factor-faktor individual. Thet (2012) menyatakan bahwa *pull factor* bagi seorang yang migrasi ke area perkotaan di Kota Myongya, Myanmar adalah kondisi hidup yang lebih baik di kota dari tempat asalnya. Sedangkan, *push factor* bagi seorang yang migrasi ke area perkotaan adalah (a) untuk mencari fasilitas publik yang lebih baik, yaitu masyarakat meninggalkan tempat tinggal lamanya karena kurang puas akan fasilitas publik yang disediakan, (b) lingkungan yang lebih baik, dimana migran tidak puas dengan kondisi rekreasi/budaya dari tempat asalnya, (c) kesempatan kerja yang lebih baik, yaitu masyarakat yang berpindah karena pekerjaan, (d) sosio-ekonomi, dalam hal ini masyarakat akan melakukan migrasi karena pernikahan, dan (e) politik, yaitu dalam beberapa kasus perpindahan terjadi karena kebijakan dari pemerintah. Hickman (2010), membandingkan *push* and *pull factor* dalam keputusan menghuni pada enam kawasan permukiman di Inggris, yaitu faktor-faktor yang diidentifikasi terkait dengan lokasi, sarana transportasi, aspek ekonomi, fasilitas perumahan dan fasilitas publik (pendidikan dan kesehatan), komunitas yang ada, dan kedekatan dengan keluarga. Beberapa faktor didapati sebagai *pull factor* bagi sebagian orang dan *push factor* bagi sebagian lainnya (Tabel 1).

Tabel 1. *Push and pull factor* dalam proses habitat selection untuk berhuni

| Pengelompokan | <i>Pull Factor</i> | <i>Push Factor</i> |
|----------------------|--|---|
| Lokasi | <ul style="list-style-type: none"> • Kedekatan dengan pusat kegiatan, • Dekat dengan pasar (kawasan perdagangan dan jasa) • Lokasi yang menyenangkan (tepi sungai, <i>countryside</i>) • Kawasan yang sepi | <ul style="list-style-type: none"> • Lokasi yang terisolasi • Kawasan yang sepi |
| Transportasi | <ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan transportasi | <ul style="list-style-type: none"> • Sulitnya akses pada pilihan transportasi |
| Ekonomi | <ul style="list-style-type: none"> • Merupakan investasi yang baik • Harga perumahan • Kondisi hidup yang lebih baik • Kesempatan bekerja yang lebih baik | <ul style="list-style-type: none"> • Harga perumahan |
| Sarana dan prasarana | <ul style="list-style-type: none"> • Kelengkapan fasilitas perumahan, • Kualitas dari fasilitas publik di sekitar kawasan (pendidikan, kesehatan) | <ul style="list-style-type: none"> • Kurangnya fasilitas perumahan dan RTH • Fasilitas publik yang kurang • Sarana rekreasi/ budaya yang kurang • Kurangnya kegiatan rekreasional • Kurangnya kualitas dari fasilitas publik (pendidikan, kesehatan) • Turunnya kualitas lingkungan |
| Sosial | <ul style="list-style-type: none"> • Komunitas yang sangat dekat • Keragaman populasi • Kekayaan budaya pada kawasan • Keluarga dan teman yang tinggal di kawasan yang sama | <ul style="list-style-type: none"> • Komunitas dengan karakter “anti-sosial” dan terfragmentasi • Komunitas yang sangat dekat menyebabkan kurangnya privasi • Keragaman populasi • Kekayaan budaya pada kawasan • Pernikahan • Keluarga dan teman yang tinggal di kawasan yang sama menyebabkan kurangnya privasi |
| Politik | | <ul style="list-style-type: none"> • Politik (Kebijakan Pemerintah) |

Sumber: dikaji dari Thet (2012) dan Hickman (2010)

Berdasarkan tinjauan pustaka yang telah dijabarkan, maka dapat disusun peta konsep penelitian.



Gambar 1. Peta konsep penelitian

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah deskriptif kualitatif. Penelitian ini dikaji untuk mengidentifikasi *push-pull factor* yang mempengaruhi proses *habitat selection* pada penghuni Kawasan Perumahan Siwalankerto Permai. Faktor-faktor ini dapat ditelusuri dari standar hunian baru yang terbentuk di kawasan akibat pengaruh keberadaan perguruan tinggi. Standar hunian merupakan implikasi langsung dari adanya upaya penyesuaian lokasi dalam *habitat selection* (Rapoport, 1984). Dalam penelitian diidentifikasi tipologi standar berhuni yang telah terbentuk akibat peran perguruan tinggi, kemudian mengkaji pengaruhnya terhadap komunitas pada kawasan dengan menggunakan faktor lokasi, transportasi, ekonomi, sarana dan prasarana, sosial, serta politik (Tabel 1) sebagai variabelnya. Selanjutnya, dilakukan identifikasi faktor mana yang menarik komunitas untuk tinggal (*pull factor*) dan faktor mana yang menyebabkan komunitas berpindah dari kawasan (*push factor*). Teknik pengumpulan data primer dengan melakukan survey pengamatan langsung (observasi) dan wawancara pada lokasi studi. Teknik analisis yang digunakan dalam memahami *push and pull factor* yang terbentuk pada proses *habitat selection* dilakukan dengan teknik *character appraisal*. Berdasarkan *Urban Design Toolkit* (2006), definisi *Character appraisal* adalah identifikasi pola pengembangan tipikal yang mengilustrasikan suatu kawasan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Eksisting Bangunan dan Kecenderungan Penggunaan Lahan

Kawasan Siwalankerto adalah kawasan permukiman padat penduduk yang terletak di tepi Jalan Ahmad Yani. Akses utama keluar-masuk warga Siwalankerto adalah Jalan Siwalankerto. Jalan

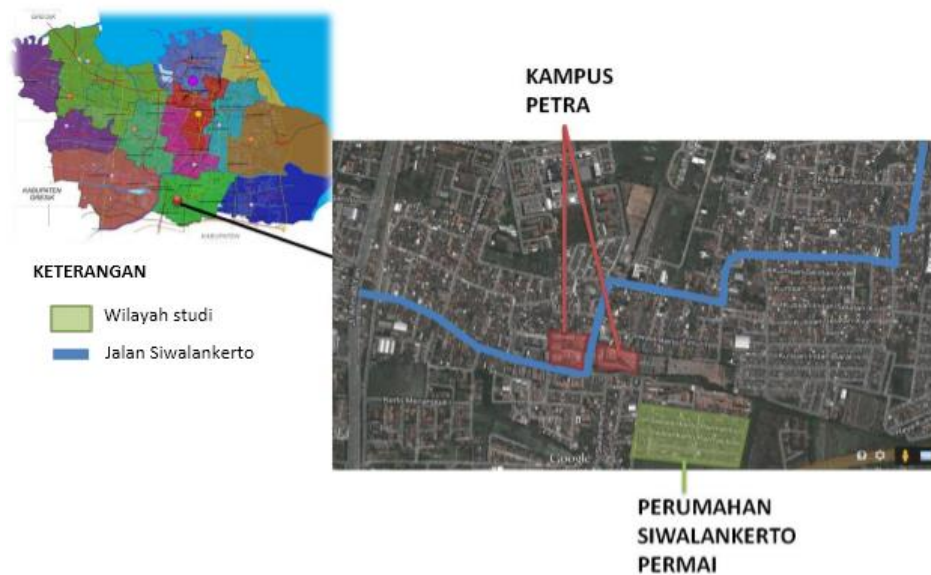
Siwalankerto pada awalnya merupakan jalan lokal yang digunakan oleh penduduk permukiman di Kawasan Siwalankerto.



Gambar 2. Kegiatan di sekitar jalan Siwalakerto sebagai akses utama kawasan

Pada Gambar 2, terlihat adanya kegiatan yang bervariasi. Tampak kepadatan lalu lintas di Jalan Siwalankerto (foto 1), tingginya intensitas kegiatan di sepanjang Jalan Siwalankerto (foto 2, 3, 4, 5, 6) menyebabkan kepadatan lalu lintas, terutama pada pagi hari dan sore hari. Pada tahun 2008, derajat kejenuhan jalan telah mencapai 0,75 dan lebih pada jam-jam sibuk pagi dan sore hari (Istanto, 2008). Padahal, skor 0,75 adalah ambang batas atas kepadatan normal bagi volume lalu lintas (MKJI, 2007).

Studi kasus yang diambil adalah Perumahan Siwalankerto Permai. Perumahan ini merupakan kawasan perumahan formal yang terletak di dalam Kawasan Siwalankerto. Maka, akses utama keluar masuk kawasan ini juga melewati Jalan Siwalankerto. Selain itu, kedekatan kawasan perumahan dengan kawasan perguruan tinggi menyebabkan kawasan perumahan juga terdampak langsung oleh kegiatan dan kebutuhan mahasiswa, seperti tumbuhnya kegiatan perdagangan dan jasa dan rumah kos.



Gambar 3. Orientasi wilayah studi (diolah dari Google maps, 2014)

Kompleks Perumahan Siwalankerto Permai merupakan perumahan fomal yang ditujukan bagi kawasan menengah. Bangunan – bangunan memiliki kapling yang cukup luas, sekitar ≥ 100 m², dengan jalan berpaving selebar 8 m. Sebagai dampak keberadaan UK Petra, perumahan ini lambat laun berubah dari hunian menjadi perdagangan dan jasa maupun rumah kos/kontrak. Beberapa bangunan rumah tampak sudah tidak dihuni lagi, disewakan, atau dirobohkan. Akan tetapi, masih terdapat beberapa rumah yang mempertahankan fungsinya sebagai tempat tinggal. Berikut adalah gambaran eksisting bangunan rumah di kompleks perumahan tersebut.



Gambar 4. Bangunan rumah di kompleks perumahan Siwalankerto Permai

Pada Gambar 4, terdapat 4 contoh kondisi eksisting bangunan rumah di wilayah studi. Gambar 1 dan 2 merupakan contoh bangunan rumah yang sudah tak berpenghuni lagi; pada Gambar 1, rumah dalam keadaan baik dan disewakan oleh pemiliknya sedangkan pada Gambar 2, rumah dalam keadaan tidak terurus dan tampak dibiarkan oleh pemiliknya. Gambar 3 dan 4 menunjukkan tipikal bangunan rumah yang masih dihuni oleh pemiliknya, rumah dalam

keadaan cukup terawat, dan privasi yang tinggi. Hal ini terlihat dari adanya pagar yang tinggi dan tertutup sebagai control yang membatasi area publik dan privat rumah. Tipikal bangunan rumah yang masih berfungsi sebagai rumah tinggal ini memiliki perbedaan dengan rumah yang telah beralih fungsi menjadi fasilitas perdagangan dan jasa, seperti depot dan *laundry*, atau rumah kos. Berikut adalah gambaran eksisting bangunan rumah yang telah beralih fungsi menjadi fasilitas komersial atau rumah kos.



Gambar 5. Bangunan rumah yang telah beralih fungsi di kompleks perumahan Siwalankerto Permai

Berdasarkan Gambar 5 ini dapat diketahui kondisi eksisting bangunan rumah yang sudah beralihfungsi sebagai fasilitas perdagangan dan jasa maupun rumah kos. Gambar 1 dan 3 menggambarkan tipikal bangunan rumah yang telah menjadi fasilitas perdagangan dan jasa, bangunan-bangunan tersebut masih berbentuk seperti bangunan rumah tinggal, akan tetapi perbedaannya terdapat pada pagar sebagai control. Rumah yang telah menjadi bangunan perdagangan dan jasa cenderung membuka pagar atau menghilangkannya (Gambar 3) dalam rangka membuka ruang untuk area publik dan privat bertemu, sehingga lebih mudah terjadi interaksi maupun transaksi. Pada Gambar 2, merupakan tipikal rumah kos yang ada, yaitu rumah tinggal direnovasi menjadi bertingkat dan lebih terawat daripada tipikal rumah tinggal yang ada di kompleks tersebut. Dalam hal pagar sebagai kontrol, pada rumah kos cenderung memiliki kemiripan dengan bangunan rumah tinggal, yaitu pagar yang tinggi dan tertutup sebagai pembatas area privat dan publik.



Gambar 6. Pembatas area parkir di kompleks perumahan Siwalankerto Permai

Pada kompleks perumahan ini terdapat cat putih berbentuk persegi panjang yang dilukis di jalan depan tiap-tiap rumah sebagai penanda area parkir milik masing-masing rumah. Hal ini dikarenakan kebutuhan lahan parkir yang tinggi, sehingga dibuat pembatas area tiap rumah untuk menghindari konflik.

Kompleks Perumahan Siwalankerto Permai memiliki beberapa fasilitas umum, yaitu taman, lapangan olah raga, dan balai warga. Hal ini memperlihatkan adanya aktivitas awal maupun perkembangannya muncul tuntutan untuk melengkapinya seperti lapangan basket (mahasiswa, remaja, anak-anak), taman dengan jalan batu refleksi (orang tua, lansia). Walaupun begitu, fungsi dari fasilitas ini lambat laun berkurang akibat berkurangnya penghuni tetap perumahan yang digantikan oleh pendatang (mis: mahasiswa). Karakteristik pendatang hanya membutuhkan hunian sebagai tempat transit dan istirahat, sehingga kurang memerlukan sarana-sarana yang dibangun di perumahan tersebut. Di sekitar area perumahan juga dibangun beberapa fasilitas guna mendukung aktivitas warga, yaitu adanya area parker komunal, sekolah (SMKN 12 Surabaya), arena futsal, dan pos satpam.

3.2 *Push and Pull Factor* dalam *Habitat Selection* pada Kawasan Perumahan Siwalankerto Permai

Dengan meninjau teori Rapoport (1984), maka fenomena *habitat selection* yang terjadi adalah:

1) Situasi yang Spesifik

Dalam hal ini situasi yang spesifik merupakan kondisi maupun fakta yang terjadi dalam lingkup penelitian, pada perumahan Siwalankerto Permai dikenali sebagai lingkungan hunian bagi masyarakat menengah ke atas. Wilayah ini didominasi oleh mahasiswa yang sedang menjalani pendidikan di UK Petra Surabaya maupun penghuni asli yang kebanyakan menjalankan berbagai usaha di kawasan ini untuk menghasilkan pendapatan tambahan. Situasi ini menyebabkan tuntutan – tuntutan khusus agar hunian ‘sementara’ mereka sama nyamannya dengan lingkungan asalnya. Dampaknya adalah penyedia tempat menyediakan

fasilitas – fasilitas yang memadai guna menjaring pelanggan yang spesifik sesuai dengan standar yang dicari.

2) Konteks, Citra/Image Terkait

Berdasarkan konteksnya, kawasan ini sudah beralih fungsi dari perumahan hunian biasa menjadi lingkungan bisnis yang berkembang pesat. Perkembangannya terjadi ketika tipologi rumah asli (*corehouse*) berupa bangunan rumah umum berubah dan terjadi penambahan menjadi bangunan kos dan perdagangan/jasa. Terkait dengan citra/image yang terjadi, rumah kos ini terpengaruh dengan pencitraan yang dilakukan oleh apartemen maupun hotel yang berdiri disekitarnya. Para penyedia tempat melakukan renovasi sedemikian rupa agar bisa bersaing dengan apartemen agar bisa menyamakan standar hunian tinggi yang diciptakan apartemen.

Pencitraan pada sektor perdagangan jasa pun terdapat perbedaan dalam karakteristik berdasarkan lokasinya, sektor yang berada di sisi kampung dekat kampus dan jalan lebih 'bebas' hubungan antara jalan dan rumah sedangkan sektor yang berada di kawasan perumahan lebih kaku dalam aturan wilayah dan bukaannya. Konsep jalan sebagai *locus* kehidupan ditunjukkan pada sektor perdagangan jasa di dekat jalan utama dan kampung, barang dagangan maupun batasan privat dan publik tidak terlihat karena mengusung prinsip *alluring passerby* (pedagang semakin mendekati bahu jalan). Pada sektor perdagangan dan jasa di jalan perumahan, kecenderungannya adalah membuka lebar – lebar kontrol (pagar) agar interaksi dan transaksi maksimal, namun barang dagangan tidak meluber ke jalan.

3) Aspek Potensi

Seiring berkembangnya waktu penghuni mengubah fungsi dari hunian menjadi usaha. Hal ini kemungkinan karena faktor ekonomi maupun identifikasi potensi yang disebabkan munculnya fasilitas pendidikan yang memungkinkan usaha untuk berkembang. Potensi – potensi yang ada disini beragam, mulai dari fasilitas pendidikan (SMK, UK Petra, SD), kesehatan (puskesmas), hingga lokasi wilayah yang cukup potensial yaitu mendekati jalan raya menuju pusat kota. Fakta ini menunjukkan orientasi berkembangnya kawasan yang mengambil tempat – tempat yang dianggap menarik di pusat kota.

4) Simbol dari Fungsi

Ciri identitas yang dibedakan berdasarkan fungsi terlihat dari perbedaan tipe bangunan hunian kos yang tercermin sebagai usaha kos - kosan untuk kalangan menengah, hunian

asli yang sangat privat dan tertutup, hunian dengan perkembangan menjadi perdagangan dan jasa. Masing – masing dikenali karena keragaman dan ciri – ciri yang terlihat jelas.

Proses *habitat selection* menyebabkan pergeseran standar berhuni. Berdasarkan eksisting tipologi bangunan dan penggunaan lahan di Kawasan Perumahan Siwalankerto Permai, dapat dirumuskan aturan keragaman standar hunian. Keragaman standar hunian menyebabkan proses pemilihan. Proses pemilihan yang terjadi karena situasi yang dipandang ideal di setiap kelompok manusia berbeda – beda, sehingga terjadi perpindahan dalam rangka menyesuaikan pilihan berintegrasi dengan kota. Maka, faktor yang negatif akan mempengaruhi orang untuk pindah keluar kawasan (*push factor*), sedangkan faktor yang positif akan mempengaruhi orang untuk tinggal di kawasan (*pull factor*). Sejalan dengan pernyataan Hickman (2010), beberapa faktor dapat menimbulkan pengaruh positif dan negatif (*push and pull*). Faktor dikaji berdasarkan aspek-aspek yang dirumuskan pada Tabel 2.

Tabel 2. Faktor pengaruh yang teridentifikasi dari aturan standar berhuni di perumahan Siwalankerto Permai

| Tipologi Bangunan | Aturan Standar | Faktor Pengaruh yang Teridentifikasi |
|---|--|---|
| Bangunan Rumah Hunian Asli (belum/ tidak beralih fungsi) | | |
| a. Bangunan rumah hunian asli yang masih dihuni | <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan masih menggunakan <i>core house</i> yang asli, pengembangan tidak nampak pada bagian depan kecuali di bagian pagar dan garasinya. - Tingkat pengamanannya dibuat lebih tinggi dibandingkan tipologi yang lain. Hal ini menyangkut kenyamanan penghuni yang terkait dengan keamanan di rumahnya. Pagar-pagar rumah ditinggikan sehingga rumah hunian ini terlihat sangat tertutup dan privat. - Hal tersebut diakibatkan oleh pendatang yang datang silih berganti, memungkinkan orang asing untuk masuk dan keluar dengan leluasa, walaupun sudah menggunakan <i>one gate system</i>. | <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi: Terdapat perdagangan dan jasa, serta fasilitas publik pada kawasan yang mendukung kenyamanan berhuni. - Transportasi: - - Ekonomi: - - Sarana dan prasarana: pada perumahan terdapat sarana dan prasarana perumahan yang lengkap dan memadai yang masih mendukung kenyamanan berhuni. - Sosial: adanya upaya menjaga privasi agar komunitas merasa aman karena masuknya orang asing. - Politik : - |
| b. Bangunan rumah hunian asli | <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan memiliki desain awal bangunan oleh <i>real estate</i> - Beberapa bangunan telah diperbaiki | <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi: lokasi dianggap sudah tidak mampu memenuhi standar kenyamanan penghuni karena |

| Tipologi Bangunan | Aturan Standar | Faktor Pengaruh yang Teridentifikasi |
|---|--|--|
| yang sudah tidak dihuni | <p>seadanya untuk disewakan kembali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beberapa bangunan telah roboh (alami)/dirobohkan | <p>akses keluar yang sulit dan intensitas kegiatan yang padat (terlalu ramai)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transportasi : - - Ekonomi : harga lahan yang tinggi karena adanya perguruan tinggi - Sarana dan prasarana : - - Sosial : - - Politik : - |
| Bangunan rumah yang beralih fungsi sebagai rumah kos | <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan mempunyai desain awal yang direnovasi menjadi berkesan lebih eksklusif dengan penambahan jumlah lantai dari hanya bertingkat satu menjadi dua hingga tiga lantai - Bangunan ditutupi pagar sebagai kontrol keamanan dikarenakan penghuni kos kebanyakan membawa kendaraan. - Desain bangunan cenderung minimalis untuk menciptakan kesan modern, merupakan dampak dibangunnya apartemen modern disekitarnya. - Garasi parkir dalam disediakan untuk motor, sedangkan untuk parkir mobil wilayahnya diatur di jalan umum dengan memberikan garis batasan dan plakat kepemilikan. - Adanya fasilitas yang lengkap dan ditonjolkan serta dipromosikan sebagai faktor penarik untuk calon penghuni. | <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi : kawasan strategis untuk rumah kos karena dekat dengan perguruan tinggi - Transportasi : - - Ekonomi : peluang untuk meningkatkan ekonomi dengan memenuhi kebutuhan mahasiswa - Sarana dan prasarana : membutuhkan lahan parkir yang luas, sehingga memanfaatkan fasilitas publik dan ruang jalan yang cukup lebar - Sosial: tampak penguatan teritorial pada masing-masing rumah tangga yang bersaing untuk menampilkan rumah kosnya pada mahasiswa. - Politik : - |
| Bangunan rumah yang beralih fungsi sebagai fasilitas perdagangan dan jasa | <ul style="list-style-type: none"> - Beberapa penghuni masih meninggalkan rumahnya namun menambahkan fungsi komersial di salah satu ruang di rumah bagian depan, sedangkan bangunan lainnya sudah sepenuhnya berubah menjadi bangunan komersial - Jenis perdagangan dan jasa beragam untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa, seperti: depot, jasa print, laundry - Bentuk bangunan masih | <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi : kawasan strategis untuk menjadi kawasan perdagangan dan jasa karena dekat dengan perguruan tinggi - Transportasi : - - Ekonomi : peluang untuk meningkatkan ekonomi dengan memenuhi kebutuhan mahasiswa - Sarana dan prasarana : - - Sosial: rumah menjadi bangunan semi privat sehingga memudahkan interaksi sosial. |

| Tipologi Bangunan | Aturan Standar | Faktor Pengaruh yang Teridentifikasi |
|-------------------|--|---|
| | <p>menyerupai desain awal bangunan oleh pengembang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sebagian besar memiliki pagar sebagai kontrol, namun perannya dikurangi, dengan cara dibiarkan terbuka → agar terjadi pertemuan antara area publik dan privat sehingga lebih mudah terjadi interaksi dan transaksi - Sebagian besar hunian memiliki 2 area parkir, yaitu teritori parkir di jalan depan rumah (garis putih) dan teras rumah yang dibuka. | <ul style="list-style-type: none"> - Politik : - |

Berdasarkan Tabel 2, dapat diidentifikasi faktor-faktor pengaruh dalam proses *habitat selection* pada Kawasan Perumahan Siwalankerto Permai, yaitu faktor lokasi, ekonomi, sarana dan prasarana, dan sosial. Faktor pengaruh ini dapat diklasifikasikan berdasarkan pengaruh positif dan negatifnya terhadap komunitas sebagai *push and pull factor*.

Tabel 3. *Push and pull factor* pada Perumahan Siwalankerto Permai

| Pengelompokan | Faktor Pengaruh | <i>Push/ pull Factor</i> |
|---------------|---|---|
| Lokasi | <p>Terdapat perdagangan dan jasa, serta fasilitas publik (kesehatan, pendidikan) pada kawasan</p> <p>Akses keluar kawasan yang sulit dan intensitas kegiatan yang padat (terlalu ramai)</p> <p>Kawasan strategis karena dekat dengan perguruan tinggi</p> | <p><i>Pull factor:</i> kedekatan dengan kegiatan perdagangan dan jasa serta fasilitas publik mendukung kenyamanan berhuni komunitas penghuni asal serta menarik bagi komunitas pendatang untuk mendukung kebutuhannya.</p> <p><i>Push factor:</i> intensitas kegiatan tinggi, akses kawasan yang padat menyebabkan perumahan menjadi kurang nyaman untuk dihuni, terutama bagi masyarakat menengah yang mengharapkan ketenangan dan kemudahan bagi kawasan huniannya.</p> <p><i>Push factor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nilai strategis kawasan menyebabkan komunitas penghuni menyewakan/ menjual lahannya sebagai rumah kos. - Kecenderungan perubahan guna lahan dari perumahan ke perdagangan dan jasa |

| Pengelompokan | Faktor Pengaruh | Push/ pull Factor |
|----------------------|---|--|
| Ekonomi | Harga lahan yang tinggi karena adanya perguruan tinggi | Pull factor: masuknya komunitas pendatang mahasiswa dan pekerja yang bekerja di Perguruan Tinggi. Push factor: harga lahan yang tinggi memicu penghuni asal untuk menjual atau menyewakan lahannya. |
| | Peluang untuk meningkatkan ekonomi | Push factor: Penghuni asal mengubah rumahnya menjadi bangunan komersil dan memilih tinggal di tempat lain. Pull factor: <ul style="list-style-type: none"> - Peluang ekonomi yang dibawa oleh komunitas mahasiswa menyebabkan penghuni asal memanfaatkan tempat tinggalnya sebagai komersial atau rumah kos. - Masuknya komunitas tenaga kerja baru akibat berkembangnya kegiatan ekonomi pada kawasan |
| Sarana dan prasarana | Sarana dan prasarana perumahan yang lengkap dan memadai | Pull factor: Sarana dan prasarana perumahan yang lengkap dan memadai mendukung kenyamanan berhuni komunitas penghuni asal serta menarik bagi komunitas pendatang untuk mendukung kebutuhannya. |
| | Pemanfaatan ruang jalan yang luas sebagai lahan parkir | Pull factor: jalan lingkungan yang lebar (8 m, cukup untuk 2 lajur kendaraan) memberikan cukup lahan untuk parkir kendaraan tanpa memicu konflik dengan tetangga sekitar dan/ atau kendaraan yang melintas sehingga menarik bagi komunitas mahasiswa. |
| Sosial | Komunitas tertutup/ terfragmentasi, dengan upaya penguatan privasi dan territorial pada bangunan rumah maupun rumah kos | Pull factor: komunitas penghuni asal dapat merasa lebih aman untuk tinggal di kawasan dengan upaya peningkatan keamanan pada perumahan dan zona privat mereka. Penguatan territorial untuk menghindari konflik antara komunitas penghuni dan pendatang, atau pendatang dan pendatang lainnya. |
| | Rumah menjadi ruang semi privat | Pull factor: adanya ruang semi privat dapat memudahkan interaksi sosial antar dan intra komunitas |

Berdasarkan Tabel 3 dapat diidentifikasi *push and pull factor* dalam proses *habitat selection* pada Kawasan Perumahan Siwalankerto Permai, yaitu faktor lokasi sebagai *push factor* dan *pull factor*, ekonomi *push factor* dan *pull factor*, sarana dan prasarana sebagai *pull factor*, dan sosial sebagai *pull factor*.

Adanya perubahan struktur dan guna lahan pada kawasan disekitar perguruan tinggi merupakan hal yang tak terelakkan yang dibuktikan dalam penelitian Harris dkk. (2010) dan Marhendriyanto (2003). Marhendriyanto (2003) secara spesifik menyatakan bahwa di Kota Semarang kawasan perguruan tinggi paling banyak mempengaruhi kawasan permukiman di sekitarnya. Pada kawasan Siwalankerto, pengaruh perguruan tinggi menyebabkan adanya dua komunitas, penghuni awal dan pendatang; yaitu beberapa perilaku komunitas akibat adanya proses *habitat selection*, yang diidentifikasi dari standar berhuninya yaitu: (1) masuknya komunitas pendatang dengan standar kenyamanannya, (2) komunitas penghuni asal yang karena pergeseran standar kenyamanan pada huniannya, (3) penghuni yang bertahan namun memisahkan diri dari komunitas pendatang, (4) penghuni yang bertahan mengadaptasikan huniannya menjadi perdagangan dan jasa karena menangkap peluang ekonomi. Dari hasil *character appraisal* dan wawancara, diidentifikasi *push and pull factor*, dimana beberapa aspek seperti lokasi dan ekonomi menjadi faktor penarik sekaligus pendorong komunitas sedangkan faktor sarana dan prasarana dan sosial menjadi faktor penarik. Hal ini sesuai dengan pernyataan Hickman (2010) bahwa beberapa faktor dapat menjadi faktor pendorong dan penarik (*push and pull*) bergantung pada sudut pandang komunitas.

Faktor lokasi yang strategis karena adanya perguruan tinggi, menarik pendatang baru namun menyebabkan tingginya intensitas kegiatan kawasan yang berakibat pada menurunnya kualitas lingkungan dan semakin rendahnya aksesibilitas karena volume lalu lintas yang padat. Hal ini menjadi faktor pendorong bagi warga Perumahan Siwalankerto Permai dengan tingkat ekonomi menengah ke atas, kualitas lingkungan yang baik dan nyaman merupakan salah satu faktor yang penting dalam keputusan berhuni. Hal yang mirip berlaku pada faktor ekonomi, yaitu peluang untuk meningkatkan ekonomi dan nilai lahan yang tinggi menjadi faktor penarik tenaga kerja sekaligus mendorong komunitas untuk menjual dan/atau menyewakan lahannya dan pindah keluar dari kawasan. Harga lahan yang naik mengikuti permintaan pasar menjadikan konsekuensi ekonomi logis untuk menjual huniannya, atau mengubah huniannya menjadi kawasan perdagangan dan jasa serta rumah kos sedangkan, kelengkapan sarana dan prasarana perumahan masih menjadi faktor penarik komunitas untuk tinggal. Dari segi sosial, upaya

pemisahan komunitas (fragmentasi komunitas) menjadi faktor penarik yang menyebabkan kedua komunitas, penghuni dan pendatang dapat hidup berdampingan.

Faktor sosial ini menjadi tantangan bagi keberkelanjutan komunitas. Dalam konsep *sustainable urban community* (komunitas urban yang berkelanjutan) oleh SDGs, komunitas ideal harus inklusif (beragam), aman, resilien, dan berkelanjutan. Komunitas yang bertahan di Kawasan Siwalankerto menawarkan keberagaman apabila ditinjau dari penggunaan lahan campuran dan ragam masyarakat yang tinggal di sana, namun terjadi fragmentasi komunitas, yaitu komunitas penghuni asal menutup diri, sedangkan komunitas pendatang yang hanya tinggal musiman hanya memanfaatkan tempat tinggal sebagai tempat singgah saja. Keamanan juga menjadi isu, kekawatiran penghuni terhadap orang asing yang dengan bebas keluar dan masuk kompleks perumahan karena banyaknya penduduk musiman. Hal ini diatasi warga dengan peningkatan teritori dan menetapkan teritori dan ruang kontrol privat yang ketat yang menyebabkan semakin turunnya interaksi. Padahal, dalam konsep *Crime Prevention Through Environment Design* (CPTED) (Wizaka, 2012), dalam merancang lingkungan yang aman perlu mengikuti prinsip berikut: (1) minimalkan jumlah pintu masuk dan keluar dalam sebuah kawasan/blok; (2) desain jalan sedemikian rupa sehingga dapat mengurangi keberanian atau rasa bebas para pengguna jalan yang melaluinya; (3) maksimalkan akses *view* dari setiap rumah terhadap ruang publik di sekitarnya; (4) maksimalkan penggunaan ruang publik oleh para penghuni di sekitarnya; (5) sediakan penerangan yang cukup baik untuk jalan umum, pedestrian, jalan akses ke rumah, dan tempat parkir kendaraan; (6) biasakan para penghuni untuk lebih saling perhatian dengan para tetangganya. Diantara keenam poin yang ada, poin no 1 dan 2 telah diterapkan pada kawasan studi, yaitu dengan menerapkan konsep *one gate system* pada perumahan dan peletakkan pos penjaga pada titik-titik strategis. Poin 5 juga telah diterapkan terkait sarana dan prasarana perumahan yang sudah memadai. Sedangkan 3, 4, dan 6 yang menitikberatkan pada komunitas belum dijalankan. Sebaliknya, terjadi penerapan privasi dengan pagar tinggi dan komunitas yang cenderung tertutup dan territorial.

Dalam membina komunitas yang berkelanjutan, perlu kerjasama pemerintah untuk meminimalisasi dampak faktor-faktor tersebut. Pemerintah sudah mengakomodasi kecenderungan perubahan guna lahan dalam materi teknis RDTR UP IX Ahmad Yani dengan menetapkan batas tegas zona perdagangan dan jasa di sepanjang Jalan Siwalankerto saja. Dalam rencana zonasi tersebut juga telah diatur intensitas dan tata bangunan untuk membatasi tingginya intensitas kegiatan pada kawasan tersebut. Walaupun begitu, perlu diperhatikan juga

bahwa keberadaan kegiatan perdagangan dan jasa juga dapat menjadi faktor penarik untuk komunitas berinteraksi. Upaya pemberdayaan masyarakat dengan cara pembentukan komunitas seperti PKK, Karang Taruna, Poskamling, Paguyuban kegiatan ekonomi (pengorganisasian rumah kos, warung, kafe.), Pemberdayaan RT dan RW dalam bentuk lomba dan penyuluhan dapat dilakukan untuk membentuk kembali rasa kebersamaan dan rasa memiliki terhadap kawasan. Upaya peningkatan kualitas lingkungan juga (perlu) dilakukan dengan meningkatkan kapasitas Jalan Siwalankerto sebagai akses utama kawasan sehingga aksesibilitas kawasan kembali meningkat. Selain itu, pihak perguruan tinggi dapat melakukan program kepada pengabdian masyarakat (PKM) yang melibatkan warga sekitar sehingga tercipta harmoni antara komunitas pendatang (mahasiswa) dan penghuni asal.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan dan analisis yang telah dikemukakan, maka simpulan yang ditarik dari studi ini adalah dapat dikenali proses pemilihan habitat (*habitat selection*) oleh 2 macam komunitas, yaitu pendatang (mahasiswa dan pegawai) dan penghuni asli. Pada kawasan Perumahan Siwalankerto Permai, diidentifikasi *push and pull factor* dalam proses *habitat selection* tersebut, yaitu: *push factor* berupa faktor lokasi yang strategis dan akses yang sulit, faktor ekonomi berupa harga lahan yang tinggi dan peluang peningkatan ekonomi; *pull factor* berupa faktor lokasi strategis dan dekat dengan kegiatan komersial dan fasilitas publik, faktor ekonomi berupa peluang peningkatan ekonomi, faktor sarana dan prasarana berupa kelengkapan sarana dan prasarana perumahan serta jalan yang lebar sebagai lahan parkir, faktor sosial berupa fragmentasi komunitas, dan kawasan perdagangan dan jasa sebagai ruang interaksi.

DAFTAR PUSTAKA

--. Sustainable Development Goals. Diunduh tanggal 17 April 2018 dari www.undp.org.

BPS. 2010. Kecamatan Wonocolo dalam Angka 2010.

BPS. 2011. Kecamatan Wonocolo dalam Angka 2011

BPS. 2012. Kecamatan Wonocolo dalam Angka 2012

BPS. 2013. Kecamatan Wonocolo dalam Angka 2013

- BPS. 2014. Kecamatan Wonocolo dalam Angka 2014
- Direktorat Jendral Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum. 2007. *Manual Kapasitas Jalan Indonesia*.
- Harris, Soepardi dan Atie Ernawati. 2013. *Pengaruh Keberadaan Kampus Universitas Indraprasta PGRI Terhadap Perkembangan Wilayah Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan*. Faktor Exacta 6(1): 51-69.
- Hickman, Paul. 2010. *Understanding Residential Mobility and Immobility in Challenging Neighbourhoods*. Sheffield Hallam University: Centre for Regional Economic and Social Research.
- Indarto, Arif Prasetya. 2008. *Analisa derajat kejenuhan pada ruas jalan Siwalankerto dan Kutisari*. Universitas Kristen Petra.
- Marhendriyanto, Beta. 2003. *Pengaruh Kampus Perguruan Tinggi Terhadap Perkembangan Kawasan Sekitarnya di Kota Semarang*. Tesis: Universitas Diponegoro Semarang.
- Ministry for the Environment. *Urban Design Toolkit* Third Edition. 2006. New Zealand : MFE
- Pemerintah Kota Surabaya. 2015. *Materi teknis RDTRK UP IX Ahmad Yani Kota Surabaya Tahun 2015-2035*. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- Rapoport, Amos. 1984. *Human Aspect of Urban Form*. Oxford : Pergamon Press
- Sejarah Universitas Kristen Petra Surabaya. Diunduh tanggal 16 April 2018 dari <https://petra.ac.id/>
- Thet, Kyaing Kyaing. 2012. *Pull and Push Factors of Migration: A Case Study in the Urban Area of Monywa Township, Myanmar*. Monywa: Department of Statistics at the Institute of Economics
- Wizaka, Wiyantara. 2012. *Adaptasi Crime Prevention through Environment Design (CPTED): Studi Kasus Fenomena Desain Fasilitas Publik*. ComTech 3(1): 51-58.
- Xiangjing, Meng. 2009. *Analysis of the Push and Pull Factors of Environmental Migration in Sanjiangyuan Area in China*. Renmin University of China, P.R. China: Institute of Population Research, Center for Population and Development Studies: