



IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT KETIDAKLAYAKAN RUMAH

IDENTIFY FACTORS THAT INFLUENCE THE LEVEL OF HOME INADEQUACE

Septi Putri Sandi Ratih¹, Ade Rizki Nurmayadi²

¹Program Studi Teknik Sipil Universitas Galuh, Jalan R.E. Martadinata No. 150 Kota Ciamis, 46251, Indonesia

²Program Studi Teknik Sipil Universitas Perjuangan, Jalan Peta No. 177 Kota Tasikmalaya, 46115, Indonesia

E-mail: septiputrisandiratih@unigal.ac.id

Received: 19 April 2024 Revised: 5 Juni 2024 Accepted: 4 Juli 2024 Published: 5 Juli 2024

ABSTRAK

Kota Pontianak dilalui oleh aliran sungai terpanjang di Indonesia yaitu Sungai Kapuas dan Sungai Landak luasnya bantaran sungai tersebut rawan dijadikan sebagai tempat tinggal yang tidak layak huni. Rumah tidak layak huni memiliki kualitas bangunan yang rendah sehingga tidak disarankan untuk ditinggali karena banyak risiko yang akan ditimbulkan. Yang menjadi pertanyaan disini adalah faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi tingkat ketidaklayakan rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kriteria tingkat ketidaklayakan rumah dan faktor yang berpengaruh terhadap tingkat ketidaklayakan rumah. Faktor sosial ekonomi, pengetahuan, keterampilan, pendanaan, perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan. Pengolahan data menggunakan Korelasi Rank Spearman dan statistik hipotetik. Dari hasil analisis diketahui kriteria tingkat ketidaklayakan rumah ditentukan berdasarkan skor dari hasil pemeriksaan dan kajian yang telah dilakukan. Tingkat ketidaklayakan rumah yang diteliti dengan metode berdasarkan 5 aspek dan Aladin menghasilkan bahwa secara umum tingkat ketidaklayakan rumah masuk kategori berat. Faktor yang mempengaruhi tingkat ketidaklayakan rumah yang mempunyai tingkat hubungan sangat kuat yaitu sosial ekonomi dengan nilai korelasi sebesar 0,815, pengetahuan dengan nilai korelasi sebesar 0,857, pendanaan dengan nilai korelasi sebesar 0,822, pelaksanaan dengan nilai korelasi sebesar 0,852, dan pemeliharaan dengan nilai korelasi sebesar 0,836.

Kata kunci: Kumuh, Pontianak, Rumah, Sungai

ABSTRACT

Pontianak has a longest river in Indonesia, the Kapuas River and the Landak River. Both of them are risks to become an uninhabitable place to live. Inadequate housing is not fit to be a place to live. The factors affects the level of the inadequacy, are the main problem. This research aims to determine the affecting factors of inadequate housing and identify the main factors affecting the level of inadequacy. Socio-economic, knowledge, and skills, funding, planning, implementation, supervision, maintenance and care, are all affecting factors we analyzed. We use Spearman Rank Correlation and hypothetical statistic to run data processing process. The results shows that the level of housing inadequacy decided based on scores from examination and evaluation processes. The affecting factors are those with high level of correlation, i.e., socio-economic with a correlation value of 0.815, knowledge with a correlation value of 0.857 and those with a strong correlation level are skills with a correlation value of 0.724. The level of inadequacy of the house influenced by external factors that have a very strong correlation, namely funding with a correlation value of 0.822, implementation with a correlation value of 0.852, maintenance with a correlation value of 0.836.

Keywords: House, Inadequate Housing, Pontianak, River

PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar dari makhluk hidup. Hewan membutuhkan sarang sebagai tempat berlindung dan istirahat. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H disebutkan bahwa setiap orang berhak mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik. Indonesia merupakan negara dengan penduduk yang cukup padat disertai angka pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi sehingga kebutuhan rumah semakin meningkat setiap tahunnya (UUD 1945).

Kota Pontianak merupakan ibu kota Provinsi Kalimantan Barat yang dilalui oleh aliran sungai terpanjang di Indonesia yaitu Sungai Kapuas dan Sungai Landak. Panjangnya sungai menghasilkan luasnya bantaran yang menjadikan kawasan tersebut rawan dijadikan sebagai tempat hunian yang tidak layak huni. Rumah tidak layak huni memiliki kualitas bangunan yang rendah sehingga tidak disarankan untuk ditinggali karena banyak risiko yang akan ditimbulkan. Risiko tersebut dapat berupa penghuni tertimpa komponen bangunan yang tidak stabil (roboh), kesehatan penghuni terganggu, keamanan penghuni kurang terjamin dan penghuni merasa tidak nyaman tinggal di rumah tersebut (Peraturan Menteri, 2008).

Faktor lahan perkotaan, tata ruang dan status kepemilikan bangunan merupakan faktor prioritas yang mempengaruhi rumah tidak layak huni (Krisandriyana dkk, 2019). Terdapat empat kategori penyebab adanya permukiman kumuh atau rumah tidak layak huni yaitu keluarga, ekonomi, migrasi dan kenyamanan (Saputra dkk, 2022).

Faktor-faktor penyebab adanya rumah tidak layak huni yaitu pendapatan tidak tetap, terbatasnya lapangan kerja, rendahnya pendidikan dan keterampilan yang dimiliki masyarakat miskin (Roebyantho dan Unayah, 2014). Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi permukiman kumuh

seperti kualitas hunian/bangunan, kepadatan bangunan, pendidikan terakhir kepala rumah tangga, dan aksesibilitas jalan (Zulkarnaini dkk, 2019). Faktor utama rumah dapat dikatakan tidak layak huni adalah kualitas bangunan karena bangunan memiliki umur, jika umur bangunan sudah tua maka kualitas bangunan akan ikut menurun dan dipengaruhi pula dengan kualitas material bangunan (Wimardana, 2016).

Keterlibatan dan partisipasi masyarakat dalam menuntaskan masalah rumah tidak layak huni berperan besar, dikarenakan adanya beberapa faktor yang mempengaruhi seperti kecemburuan sosial, peran pimpinan, kesadaran masyarakat individual, tidak aktif dalam organisasi dan tidak merata sosialisasi mengenai rumah layak huni (Nisa dan Salomo, 2019). Mengatasi rumah tidak layak huni membutuhkan salah satunya partisipasi masyarakat seperti pendampingan dari pekerja tukang, bantuan material, dan keterampilan atau keahlian (Sari dkk, 2021). Menjaga keandalan bangunan agar tetap bisa digunakan dalam jangka waktu yang lama dan layak fungsi maka pemilik dan pengelola bangunan perlu meningkatkan sistem pemeliharaan dan perawatan bangunan (Widianto dkk, 2022).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kriteria tingkat ketidaklayakan rumah dan mengetahui faktor yang berpengaruh terhadap tingkat ketidaklayakan rumah di Kota Pontianak dengan melakukan uji korelasi rank spearman. Aspek yang ditinjau terdiri dari aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik dan tata lingkungan. Faktor sosial ekonomi, faktor pengetahuan, faktor keterampilan, faktor pendanaan, faktor perencanaan, faktor pelaksanaan, faktor pengawasan, faktor pemeliharaan dan faktor perawatan akan menjadi faktor yang dominan sebagai penyebab terjadinya ketidaklayakan rumah. Sehingga dengan diketahuinya hal tersebut, maka dapat dijadikan dasar dalam memperbaiki kondisi dan meningkatkan rumah layak huni

Identifikasi Faktor-Faktor (Ratih/ hal. 111-117)

sehingga rumah tidak layak huni dapat diminimalisir.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang dilakukan dengan mengamati kondisi rumah di Kota Pontianak. Responden yang digunakan adalah masyarakat yang tinggal di rumah tidak layak huni di Kota Pontianak yang terdiri dari 6 kecamatan. Penelitian dilakukan dengan cara mengambil data langsung dari lapangan (kuesioner) yang kemudian dilakukan analisis menggunakan metode uji korelasi Rank Spearman, untuk mengetahui faktor yang berpengaruh terhadap tingkat ketidaklayakan rumah.

Keseluruhan subjek penelitian didefinisikan sebagai populasi. Populasi yang ditinjau pada penelitian ini yaitu masyarakat yang tinggal di rumah tidak layak huni atau kawasan kumuh Kota Pontianak, Kalimantan Barat. Sampel yang diambil sejumlah 60 responden yang tinggal di rumah tidak layak huni.

Penelitian ini menggunakan 2 jenis variabel, yaitu variabel bebas dalam penelitian ini adalah faktor sosial ekonomi (X1), pengetahuan (X2), keterampilan (X3), pendanaan (X4), perencanaan (X5), pelaksanaan (X6), pengawasan (X7), pemeliharaan (X8), perawatan (X9), dan variabel terikat dalam penelitian ini adalah tingkat ketidaklayakan rumah tinggal (Y). Faktor internal yang berasal dari kondisi penghuni rumah tersebut meliputi sosial ekonomi, pengetahuan, dan keterampilan. Sedangkan faktor eksternal yang berasal dari proses perlakuan terhadap rumah yang meliputi pendanaan, perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan

Data dianalisis dan diproses menggunakan presentase dan analisis rank spearman. Sebelum data diolah, dilakukan uji normalitas data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil uji instrumen menggunakan uji validitas dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Hasil Uji Validitas

Variabel	R Hitung	R Tabel	Sig.	Ket.
Sosial Ekonomi (X1)	0,725	0,561	0,001	Valid
Pengetahuan (X2)	0,890	0,561	0,001	Valid
Keterampilan (X3)	0,919	0,561	0,001	Valid
Pendanaan (X4)	0,818	0,561	0,001	Valid
Perencanaan (X5)	0,618	0,561	0,001	Valid
Pelaksanaan (X6)	0,697	0,561	0,001	Valid
Pengawasan (X7)	0,636	0,561	0,001	Valid
Pemeliharaan (X8)	0,742	0,561	0,001	Valid
Perawatan (X9)	0,596	0,561	0,001	Valid
Tingkat Kelayakan Rumah (Y)	0,784	0,561	0,001	Valid

Hasil uji instrumen menggunakan uji reliabilitas dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Hasil Uji Reliabilitas

Variabel	Cronbach's Alpha	N
Sosial Ekonomi (X1)	0.967	4
Pengetahuan (X2)	0.960	4
Keterampilan (X3)	0.964	5
Pendanaan (X4)	0.959	4
Perencanaan (X5)	0.960	3
Pelaksanaan (X6)	0.964	3
Pengawasan (X7)	0.959	3
Pemeliharaan (X8)	0.959	3
Perawatan (X9)	0.960	3

Identifikasi Faktor-Faktor (Ratih/ hal. 111-117)

Variabel	Cronbach's Alpha	N
Tingkat Kelayakan Rumah (Y)	0.960	24

Hasil analisis korelasi antara berbagai variabel bebas terhadap variabel terikat ditunjukkan pada Tabel 3.

Tabel 3. Hasil Analisis Korelasi

Variabel Bebas	R	Tingkat Hubungan	Peringkat
Sosial Ekonomi	0,815	Sangat Kuat	5
Pengetahuan	0,857	Sangat Kuat	1
Keterampilan	0,724	Kuat	9
Pendanaan	0,822	Sangat Kuat	4
Perencanaan	0,777	Kuat	6
Pelaksanaan	0,852	Sangat Kuat	2
Pengawasan	0,769	Kuat	7
Pemeliharaan	0,836	Sangat Kuat	3
Perawatan	0,730	Kuat	8

Ditinjau pada besaran nilai korelasi, variabel pengetahuan merupakan variabel dengan nilai korelasi terbesar yang artinya variabel pengetahuan merupakan variabel bebas yang paling berpengaruh dibandingkan dengan variabel bebas lainnya. Hal ini menggambarkan bahwa rendahnya tingkat pengetahuan sangat berkontribusi besar terhadap buruknya tingkat ketidaklayakan rumah di daerah Pontianak. Dalam upaya penanganan permasalahan tersebut, langkah pertama yang disarankan untuk dilakukan yaitu mengatasi rendahnya pengetahuan yang dimiliki penghuni, karena pengetahuan merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap buruknya tingkat ketidaklayakan hunian di daerah tersebut.

Berdasarkan aspek kelayakan rumah tinggal permanen, kurangnya pengetahuan

masyarakat tentang syarat rumah sehat masih menyebabkan rumah tinggal belum memenuhi syarat rumah layak huni (Adang dkk, 2020).

Berbanding terbalik dengan variabel pengetahuan, variabel keterampilan memiliki nilai korelasi paling rendah hanya sebesar 0,724. Angka tersebut menunjukkan bahwa kontribusi keterampilan terhadap buruknya tingkat ketidaklayakan rumah merupakan kontribusi paling rendah dibandingkan dengan variabel bebas lainnya. Oleh sebab itu, permasalahan rendahnya keterampilan penghuni rumah dapat dijadikan permasalahan terakhir yang diatasi dalam upaya menurunkan tingkat ketidaklayakan rumah di daerah Pontianak.

Negara Republik Indonesia belum mampu menyediakan hunian yang layak bagi seluruh rakyatnya, sehingga rakyatnya sendiri yang perlu berusaha untuk mendapatkan hunian yang layak untuk ditinggali. Berdasarkan penelitian ini yang dilakukan di Kota Pontianak, pengetahuan penghuni menjadi faktor paling dominan yang menyebabkan buruknya hunian yang ditinggali. Tingkat pendidikan rata-rata penghuni rumah tidak layak berada di tingkat Sekolah Menengah Atas (SMA), sehingga pengetahuan dasar mengenai keselamatan bangunan, kecukupan luas minimum bangunan, dan pengaruh bangunan terhadap kesehatan penghuni masih belum dipahami dengan baik.

Konstruksi di Indonesia masih belum terorganisasi dengan baik sehingga kualitas rumah dipengaruhi oleh pemilik rumah tersebut. Maka pengetahuan, sosial ekonomi dan keterampilan pemilik rumah masih menjadi faktor yang menentukan ketidaklayakan rumah.

Pengetahuan menjadi pengaruh yang dominan terhadap tingkat ketidaklayakan rumah di Kota Pontianak. Hal ini disebabkan oleh pendidikan penghuni rumah rata-rata lulusan SMA, pekerjaan, dan umur penghuni sehingga pengetahuan mengenai

Identifikasi Faktor-Faktor (Ratih/ hal. 111-117)

keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni kurang dimengerti.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Rofiana, pengetahuan dan keterampilan penghuni yang kurang mengenai syarat dan penerapan rumah tinggal yang sehat menjadi alasan bahwa rumah tidak layak huni dibangun dengan seadanya (Rofiana, 2015). Artinya bahwa rumah tidak layak huni dipengaruhi oleh pengetahuan penghuni mengenai rumah tinggal yang sehat dan layak, sehingga rumah tersebut dibangun dengan keterampilan seadanya.

Penelitian yang dilakukan oleh Putri telah membuktikan bahwa semakin tinggi tingkat pengetahuan tentang kesehatan lingkungan maka semakin tinggi pula perilaku hidup sehat kualitas lingkungan rumah. Jika seorang penghuni rumah memiliki tingkat pengetahuan yang tinggi mengenai ketidaklayakan rumah, orang tersebut akan memiliki kecenderungan untuk berusaha dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak. Sebaliknya jika seorang penghuni rumah memiliki tingkat pengetahuan yang rendah mengenai ketidaklayakan rumah, maka orang tersebut cenderung tidak berusaha memenuhi kebutuhan rumah yang layak huni karena ketidaktahuan tersebut (Putri, 2017).

Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang membuktikan bahwa ketidaklayakan rumah seseorang sangat dipengaruhi oleh pengetahuan. Oleh sebab itu, masyarakat yang masih tinggal di hunian yang tidak layak perlu ditingkatkan pengetahuannya, terutama mengenai pemenuhan persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuni. Dengan meningkatnya pengetahuan tersebut, diharapkan akan tumbuh kesadaran betapa pentingnya untuk tinggal di dalam hunian yang layak huni.

Menurut Kementerian PUPR tentang konstruksi rumah sederhana menyatakan

bahwa pelaksanaan bangunan meliputi struktur utama bangunan rumah tinggal mulai dari pondasi, sloof, kolom, ring balok, dan struktur atap. Tahapan konstruksi struktur utama harus memperhatikan ketepatan dimensi dan melalui metode yang benar. Dari segi pelaksanaan harus memperhatikan daya dukung tanah dan jenis pondasi yang akan digunakan.

Selain permasalahan tentang rendahnya pengetahuan, permasalahan lainnya di wilayah Kota Pontianak mempunyai daya dukung tanah yang sangat rendah dibandingkan daerah lain, karena jenis tanah di wilayah Kota Pontianak adalah tanah lunak dan rawa (Pontianak, 2016). Oleh sebab itu, pada tahap pelaksanaan pembangunan rumah harus lebih diperhatikan mulai dari pihak yang membangun harus yang berkompeten/ahli pembangunan, alat dan material yang bagus dan berkualitas, serta tukang dan tenaga yang bekerja saat pembangunan merupakan orang yang ahli pada bidangnya misalnya bersertifikat dan berpengalaman. Meningkatkan kualitas tenaga kerja, menambah pekerja yang memiliki keahlian dan kompeten dibidangnya serta bekerja sesuai dengan standar operasional prosedur dapat mempengaruhi pelaksanaan rumah yang layak huni (Mustafaruddin dkk, 2018).

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dibahas sebelumnya, terdapat beberapa macam alternatif solusi yang peneliti usulkan supaya tingkat ketidaklayakan rumah menurun atau bahkan dapat berubah menjadi rumah layak huni, yaitu faktor yang paling berpengaruh atau berkontribusi besar terhadap tingginya tingkat ketidaklayakan rumah yaitu rendahnya pengetahuan responden tentang kelayakan rumah, sehingga untuk meningkatkannya dapat dilakukan pelatihan atau penyuluhan kepada warga tentang pentingnya tinggal di rumah yang layak huni, mendirikan/membuat posko atau badan khusus yang setiap saat dapat memberikan informasi tentang rumah

yang layak huni kepada warga yang membutuhkan informasi.

SIMPULAN

Tingkat ketidaklayakan huni suatu rumah ditentukan berdasarkan skor/nilai dari hasil pemeriksaan dan kajian yang telah dilakukan. Semakin besar nilai yang diperoleh, rumah tinggal tersebut cenderung akan berada pada kondisi tingkat ketidaklayakan rumah ringan, sedangkan semakin rendah nilai yang diperoleh, maka rumah tinggal tersebut berada pada kondisi tingkat ketidaklayakan rumah berat. Tingkat ketidaklayakan rumah yang diteliti dengan metode berdasarkan 5 aspek dan Aladin menghasilkan bahwa secara umum tingkat ketidaklayakan rumah masuk kategori berat.

Tingkat ketidaklayakan rumah dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu sosial ekonomi dengan nilai korelasi sebesar 0,815, pengetahuan dengan nilai korelasi sebesar 0,857, keterampilan dengan nilai korelasi sebesar 0,724, pendanaan dengan nilai korelasi sebesar 0,822, perencanaan dengan nilai korelasi sebesar 0,777, pelaksanaan dengan nilai korelasi sebesar 0,852, pengawasan dengan nilai korelasi sebesar 0,769, pemeliharaan dengan nilai korelasi sebesar 0,836, dan perawatan dengan nilai korelasi sebesar 0,730.

Saran yang dapat penulis sampaikan adalah penelitian ini perlu melibatkan faktor lainnya agar dapat memberikan informasi yang lebih lengkap seperti faktor jasmaniah, faktor psikologis, dan faktor lingkungan. Penelitian ini dilakukan di Kota Pontianak, sehingga perlu dilakukan penelitian lain diluar daerah Kota Pontianak supaya mendapatkan perbedaan karakteristik di berbagai daerah. Menambah jumlah sampel penelitian supaya hasilnya dapat digeneralisasikan, sampel tidak hanya dilakukan di daerah tertentu tetapi bisa dengan jumlah sampel gabungan dari beberapa daerah lain yang diambil secara acak.

DAFTAR PUSTAKA

- Adang, E. D., Asrial, dan Harijono (2020). "Analisis Kelayakan Rumah Tinggal di Kelurahan Oesapa Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang." *Jurnal Batakarang*, 1(1), 48–56.
- Krisandriyana, M., Astuti, W., dan Fitria Rini, E. (2019). "Faktor yang Mempengaruhi Keberadaan Kawasan Permukiman Kumuh di Surakarta." *Desa-Kota*, 1(1), 24.
- Mustafaruddin, M., Afifuddin, M., dan Munir, A. (2018). "Faktor-Faktor Penghambat Pembangunan Rumah Layak Huni untuk Kaum Dhuafa di Provinsi Aceh (Study Kasus: Kabupaten Aceh Utara)." *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil dan Perencanaan*, 1(4), 119–129.
- Nisa, N. K. dan Salomo, R. V. (2019). "Keterlibatan Masyarakat dalam Program Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Desa Pabedilankulon Kecamatan Pabedilan Kabupaten Cirebon." *JPSI (Journal of Public Sector Innovations)*, 4(1), 1.
- Peraturan Walikota Pontianak Nomor 24 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. 2016.
- Putri, R. (2017). "Hubungan Antara Tingkat Pendidikan dan Tingkat Pengetahuan dengan Perilaku Hidup Sehat Kualitas Lingkungan Rumah." Universitas Lampung.
- Roebyantho, H. dan Unayah, N. (2014). "Implementasi Kebijakan Penanggulangan Kemiskinan melalui Program Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni (RTLH), di Kota Garut, Provinsi Jawa Barat." *Sosio Konsepsia*, 4(1), 311–330.
- Rofiana, V. (2015). "Dampak Pemukiman Kumuh terhadap Kelestarian Lingkungan Kota Malang (Studi

Identifikasi Faktor-Faktor (Ratih/ hal. 111-117)

- Penelitian di Jalan Muharto Kelurahan Jodipan Kecamatan Blimbing, Kota Malang." *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)*, 1(1), 40–57.
- Saputra, W., Sukmaniar, dan Hermansyah, M. H. (2022). "Permukiman Kumuh Perkotaan: Penyebab, Dampak dan Solusi." *Environmental Science Journal (ESJO): Jurnal Ilmu Lingkungan*, 1(1), 12–17.
- Sari, D. F., Erwin, E., dan M, A. (2021). "Partisipasi Masyarakat Dalam Program Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni di Kota Payakumbuh." *Jurnal Ekonomi Pembangunan STIE Muhammadiyah Palopo*, 7(1), 68.
- Widianto, F., Lenggogeni, dan Rahmayanti, H. (2022). "Evaluasi Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung K. H. Hasjim Asj'Arie, Kampus A, Universitas Negeri Jakarta." *Menara: Jurnal Teknik Sipil*, 17(1), 35–42.
- Wimardana, A. S. (2016). "Faktor Prioritas Penyebab Kumuh Kawasan Permukiman Kumuh di Kelurahan Belitung Selatan Kota Banjarmasin." *Jurnal Teknik ITS*, 5(2), 3–8.
- Zulkarnaini, W. R., Elfindri, E., dan Sari, D. T. (2019). "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permukiman Kumuh di Kota Bukittinggi." *Jurnal Planologi*, 16(2), 169.