



SPECTA Journal of Technology

E-ISSN : 2622-9099

P-ISSN : 2549-2713

Homepage jurnal: <https://journal.itk.ac.id/index.php/sjt>



Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Eksistensi Perumahan dan Permukiman di Kawasan Perbatasan Kota Balikpapan

Mohtana Kharisma Kadri^{1*}, Devi Triwidya Sitaesmi², Umar Mustofa³, Dimas Bintang Mudrajad⁴

^{1*23}Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Teknik Sipil dan Perencanaan, Fakultas Pembangunan Berkelanjutan, Institut Teknologi Kalimantan, Balikpapan, Indonesia

⁴Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945, Samarinda, Indonesia

*Corresponding email: mohtana.kharisma@lecturer.itk.ac.id

Received: 13/September/2024
Accepted: 28/July/2026

Revised: 20/September/2025
Published: 31/August/2026

To cite this article:

Kadri, M. K., Sitaesmi, D. T., Mustofa, U & Mudrajad, D. B (2026). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Eksistensi Perumahan dan Permukiman di Kawasan Perbatasan Kota Balikpapan. *SPECTA Journal of Technology*, 10(2), 132-139. [10.35718/specta.v10i2.1184](https://doi.org/10.35718/specta.v10i2.1184)

Abstract

The development of the border area between Balikpapan City and Kutai Kartanegara Regency has significant implications for the dynamics of housing and settlements. This study aims to identify factors that influence population movement towards the border area, particularly in Karang Joang Village. The research method uses a quantitative approach with a survey technique, involving 102 respondents determined using the Slovin formula from a total population of 26,931 people. Data were analyzed using factor analysis (Principal Component Analysis) with the help of SPSS to reduce variables and determine the dominant factors. The results of the study indicate five main factors causing population movement to the border area, namely: (1) proximity to health and banking services (74.7%); (2) environmental quality, completeness of infrastructure, and security (65.5%); (3) access to educational facilities, trade, and worship (67.2%); (4) comfort, road accessibility, and environmental conditions (59.3%); and (5) proximity to the workplace and level of social familiarity (89.9%). These findings confirm that accessibility, facilities, and environmental quality play a significant role in determining the attractiveness of border areas as residential locations.

Keywords: Housing, Settlements, Border Areas, Factor Analysis, Balikpapan

Abstrak

Perkembangan kawasan perbatasan antara Kota Balikpapan dan Kabupaten Kutai Kartanegara memiliki implikasi signifikan terhadap dinamika perumahan dan permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pergerakan penduduk menuju kawasan perbatasan, khususnya di Kelurahan Karang Joang. Metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik survei, melibatkan 102 responden yang ditentukan melalui rumus Slovin dari total populasi 26.931 jiwa. Data dianalisis menggunakan analisis faktor (Principal Component Analysis) dengan bantuan SPSS untuk mereduksi variabel dan menentukan faktor dominan. Hasil penelitian menunjukkan lima faktor utama penyebab pergerakan penduduk ke kawasan perbatasan, yaitu: (1) kedekatan dengan pelayanan kesehatan dan perbankan (74,7%); (2) kualitas lingkungan, kelengkapan prasarana, dan keamanan (65,5%); (3) akses terhadap sarana pendidikan, perdagangan, dan peribadatan (67,2%); (4) kenyamanan, aksesibilitas jalan, serta kondisi lingkungan (59,3%); dan (5) kedekatan dengan tempat kerja serta tingkat keakraban sosial (89,9%). Temuan ini menegaskan bahwa aspek aksesibilitas, fasilitas, dan kualitas lingkungan berperan penting dalam menentukan daya tarik kawasan perbatasan sebagai lokasi permukiman.

1. Pendahuluan

Kota Balikpapan memiliki peran strategis sebagai pusat industri dan perdagangan di Kalimantan Timur, serta memberikan kontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) provinsi. Perkembangan kota ini memicu dinamika urbanisasi berupa pergeseran aktivitas penduduk dan fungsi perkotaan ke arah kawasan perbatasan dengan Kabupaten Kutai Kartanegara (BPS Balikpapan, 2022). Fenomena ini sejalan dengan teori urban sprawl (Harvey, 2015) yang menjelaskan bahwa pertumbuhan kota cenderung mendorong ekspansi ke wilayah pinggiran.

Perkembangan perumahan di kawasan perbatasan tidak hanya dipengaruhi oleh tekanan internal Kota Balikpapan, tetapi juga oleh daya tarik eksternal berupa ketersediaan lahan, harga yang relatif lebih rendah, dan aksesibilitas terhadap fasilitas umum (Mohit, 2010; Siswono, 2015). Meskipun demikian, masih terdapat perdebatan mengenai faktor dominan yang mendorong masyarakat memilih bermukim di perbatasan.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk:

- Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab pergerakan penduduk dari pusat kota ke kawasan perbatasan.
- Menganalisis keterkaitan perkembangan kota dengan dinamika perumahan dan permukiman di kawasan perbatasan.

Oleh sebab itu, perkembangan perumahan yang ada di kawasan perbatasan ini (Karang Joang) sangat menarik untuk dikaji baik dari sisi perkembangan wilayah khususnya kawasan perbatasan sebagai akibat dampak dinamika perkembangan kota yang mendorong terjadinya pergerakan penduduk atau aktivitas kota dari bagian pusat kota menuju pinggiran kota atau daerah perbatasan. Secara runut, tujuan penelitian ini, yaitu (1) mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pergerakan penduduk dari bagian kota menuju daerah pinggiran atau kawasan perbatasan, dan (2) mengidentifikasi dan menganalisa dampak serta keterkaitan antara perkembangan kota dengan perkembangan perumahan di kawasan perbatasan.

2. Metode

Dalam penelitian ini metode pendekatan deskriptif kualitatif dan kuantitatif lebih ditekankan dengan menggunakan analisis faktor yang terdiri dari variabel fisik dan variabel non fisik perumahan yang dimana pengumpulan data diperoleh dari survei primer (observasi dan wawancara) serta survei sekunder (instansi maupun literatur).

Penelitian ini menggunakan metode **kuantitatif** dengan pendekatan deskriptif-analitis.

1) Populasi dan Sampel

- Populasi: seluruh penduduk Kelurahan Karang Joang sebanyak 26.931 jiwa.
- Sampel: 102 responden diperoleh melalui rumus Slovin (tingkat kesalahan 10%).

2) Pengumpulan Data

- Primer: observasi lapangan, wawancara, dan kuesioner.
- Sekunder: data instansi (BPS Balikpapan, RTRW, dokumen pemerintah), serta literatur akademik.

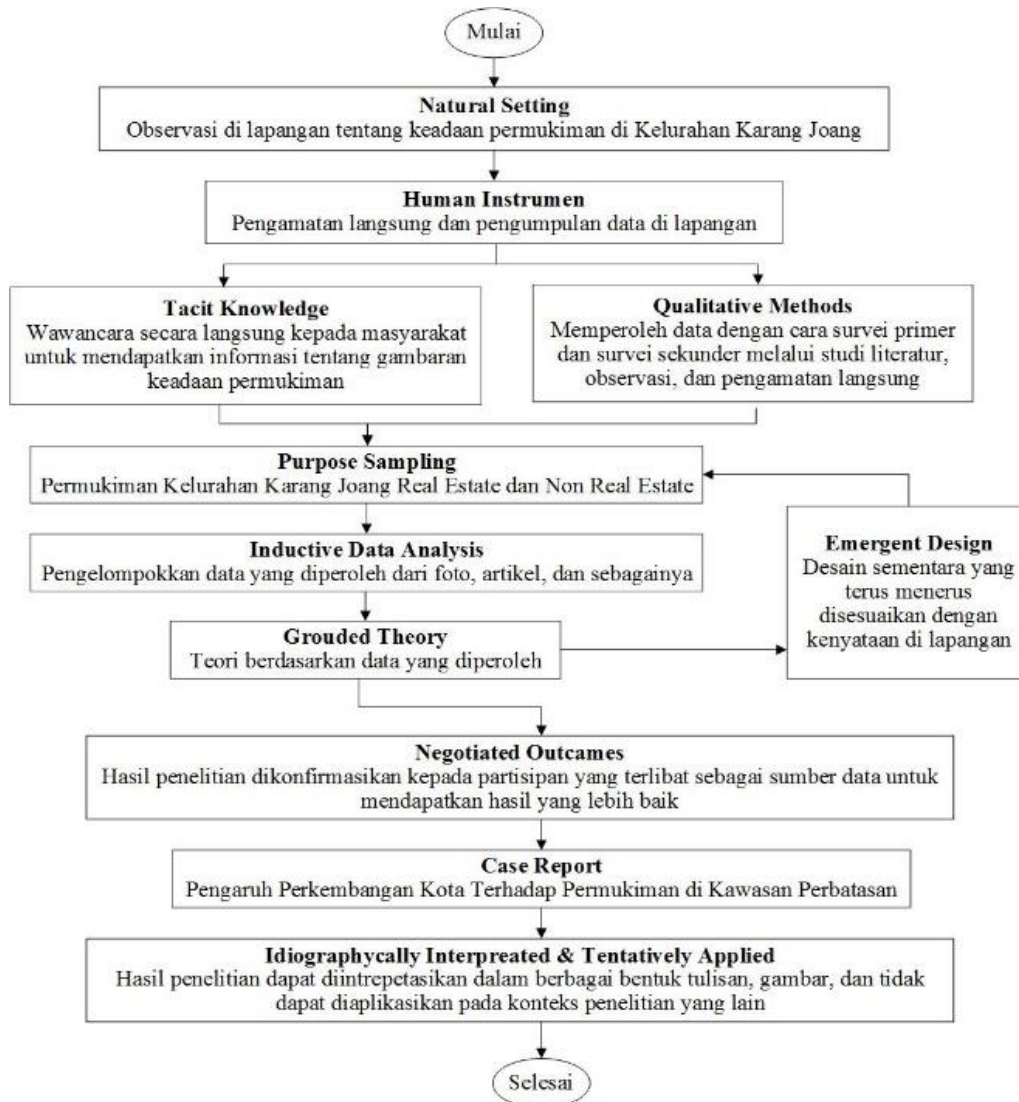
3) Variabel Penelitian

- Aspek fisik: lingkungan, kondisi bangunan, prasarana.
- Aspek non-fisik: sosial, budaya, psikologis, aksesibilitas.

4) Teknik Analisis

- Analisis faktor (Principal Component Analysis) dengan SPSS.

- o Tujuan: mereduksi variabel dan mengidentifikasi faktor dominan yang memengaruhi pemilihan lokasi permukiman.

Gambar 1. Diagram Alir Penelitian (*Flowchart Research*)

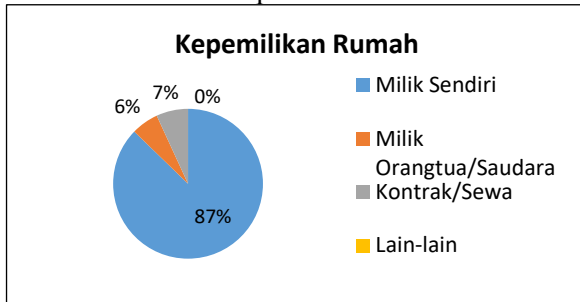
Sumber: Peneliti, 2020

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Statistik Deskriptif Responden

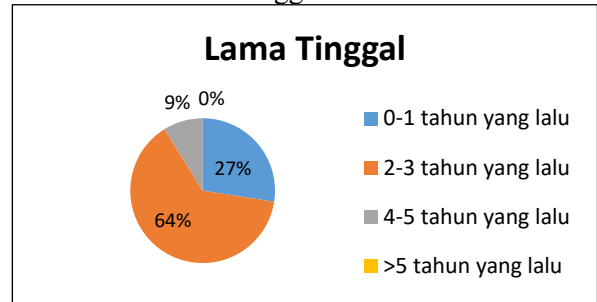
Penelitian ini menggunakan data primer melalui penyebaran kuisioner kepada beberapa masyarakat yang tinggal di perumahan dan permukiman yang berada di Kelurahan Karang Joang Kota Balikpapan. Ada sekitar 26931 penduduk yang berada di Kelurahan Karang Joang dan dari populasi tersebut diambil sampel sebanyak 102 penduduk.

a. Statistik Jenis Kepemilikan



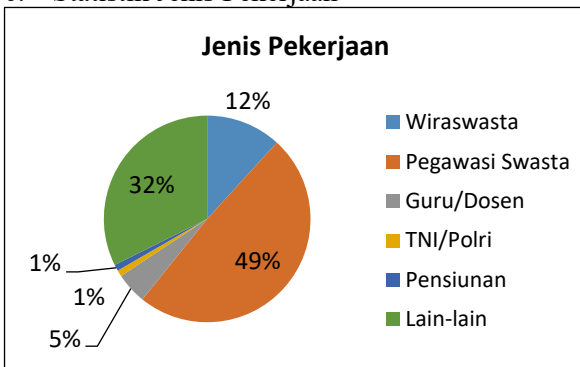
Gambar 2. Diagram Kepemilikan Rumah Responden
Sumber: Peneliti, 2020

b. Statistik Lama Tinggal



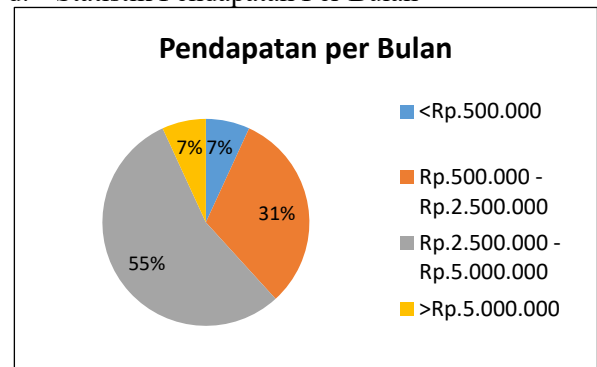
Gambar 3. Diagram Lama Tinggal Responden
Sumber: Peneliti, 2020

c. Statistik Jenis Pekerjaan



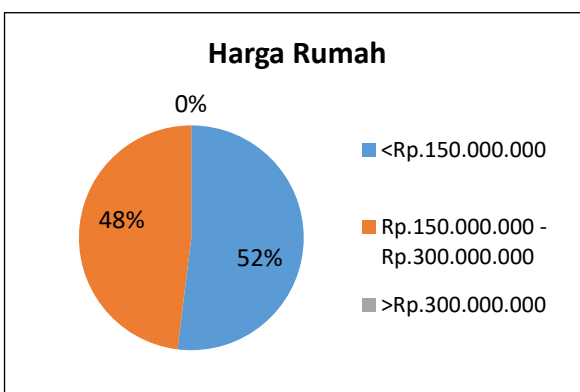
Gambar 4. Diagram Jenis Pekerjaan Responden
Sumber: Peneliti, 2020

d. Statistik Pendapatan Per Bulan



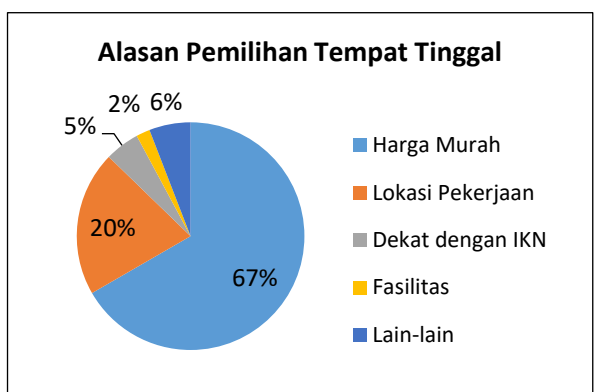
Gambar 5. Diagram Pendapatan per Bulan Responden
Sumber: Peneliti, 2020

e. Responden Berdasarkan Harga Rumah



Gambar 6. Diagram Harga Rumah Responden
Sumber: Peneliti, 2020

f. Responden Berdasarkan Alasan Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal



Gambar 7. Diagram Alasan Pemilihan Tempat Tinggal Responden
Sumber: Peneliti, 2020

3.2 Analisis Faktor

Penelitian ini menghasilkan temuan bahwa terdapat lima kelompok faktor utama yang memengaruhi pemilihan lokasi permukiman di kawasan perbatasan Kota Balikpapan dan Kabupaten Kutai

Kartanegara. Faktor-faktor tersebut diperoleh melalui analisis faktor dengan metode Principal Component Analysis (PCA), yang mengelompokkan variabel-variabel ke dalam lima komponen dominan berdasarkan kontribusi persentase keragaman yang dijelaskan. Berikut uraian lebih mendalam mengenai setiap faktor, beserta keterkaitan teoritis dan implikasi praktisnya.

1. Faktor Pelayanan Dasar (74,7%)

Faktor pertama yang muncul sebagai penentu dominan adalah pelayanan dasar, khususnya kedekatan dengan fasilitas kesehatan dan perbankan. Nilai akurasi sebesar 74,7% menunjukkan bahwa hampir tiga perempat preferensi responden dapat dijelaskan oleh faktor ini.

Akses terhadap fasilitas kesehatan menjadi kebutuhan mendasar dalam kehidupan masyarakat, terutama di kawasan perbatasan yang berpotensi memiliki keterbatasan layanan medis dibandingkan pusat kota. Kehadiran puskesmas, klinik, dan rumah sakit menjadi indikator penting dalam penilaian lokasi hunian. Hal ini sesuai dengan teori kepuasan permukiman yang dikemukakan oleh Mohit (2010), yang menyebutkan bahwa ketersediaan layanan publik merupakan determinan kepuasan hunian.

Selain layanan kesehatan, keberadaan fasilitas perbankan juga menjadi faktor penting. Hal ini menunjukkan bahwa responden tidak hanya mempertimbangkan aspek fisik, tetapi juga akses terhadap layanan ekonomi. Di era modern, aksesibilitas terhadap perbankan terkait langsung dengan kemudahan transaksi, pembiayaan, serta aktivitas ekonomi masyarakat.

Implikasi kebijakan dari temuan ini adalah perlunya pemerataan distribusi fasilitas kesehatan dan perbankan di kawasan perbatasan. Pemerintah kota dan kabupaten dapat mendorong pembangunan fasilitas pelayanan dasar tidak hanya terpusat di dalam kota, tetapi juga diarahkan ke kawasan pinggiran yang sedang berkembang. Dengan demikian, kualitas hidup masyarakat di perbatasan dapat meningkat dan daya tarik kawasan ini sebagai lokasi hunian akan semakin kuat.

2. Faktor Lingkungan dan Prasarana (65,5%)

Faktor kedua adalah lingkungan dan prasarana, dengan tingkat akurasi sebesar 65,5%. Responden menilai bahwa lingkungan yang aman, indah, serta didukung kelengkapan prasarana sangat berpengaruh dalam keputusan memilih tempat tinggal.

Lingkungan yang bersih, tertata, dan memiliki ruang terbuka hijau memberikan kenyamanan psikologis bagi penghuni. Sebaliknya, lingkungan yang kumuh, rawan kriminalitas, atau tidak terurus dapat menurunkan minat masyarakat. Hal ini sesuai dengan konsep livability (Day, 2003) yang menekankan pentingnya kualitas lingkungan fisik sebagai penentu kenyamanan hunian.

Kelengkapan prasarana seperti jalan, drainase, listrik, air bersih, dan jaringan komunikasi juga menjadi syarat mutlak dalam menentukan daya tarik permukiman. Kotler (2005) menegaskan bahwa kualitas lingkungan dan prasarana merupakan penentu daya tarik produk perumahan, yang memengaruhi keputusan konsumen dalam membeli atau menempati rumah.

Implikasi praktis dari temuan ini adalah perlunya pengembang perumahan dan pemerintah daerah memberikan perhatian serius pada perencanaan infrastruktur dasar. Pembangunan prasarana yang memadai akan mencegah munculnya masalah lingkungan di masa depan, seperti banjir, sanitasi buruk, atau keterbatasan akses transportasi.

3. Faktor Akses Pendidikan, Perdagangan, dan Peribadatan (67,2%)

Faktor ketiga yang berkontribusi sebesar 67,2% adalah akses terhadap sarana pendidikan, perdagangan, dan peribadatan. Hal ini menegaskan bahwa ketersediaan fasilitas sosial-ekonomi sangat memengaruhi keputusan rumah tangga untuk menetap di suatu lokasi.

Fasilitas pendidikan seperti sekolah dasar hingga menengah menjadi salah satu pertimbangan utama bagi keluarga dengan anak-anak. Fasilitas perdagangan, seperti pasar tradisional maupun pusat perbelanjaan, memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Sementara itu, fasilitas peribadatan tidak hanya memenuhi kebutuhan spiritual, tetapi juga berfungsi sebagai pusat interaksi sosial masyarakat.

Temuan ini konsisten dengan penelitian Kadri & Roychansyah (2013), yang menemukan bahwa akses terhadap fasilitas sosial memiliki hubungan erat dengan kohesi sosial masyarakat perumahan. Dengan kata lain, semakin mudah akses ke fasilitas publik, semakin tinggi pula tingkat keterikatan sosial antarwarga.

Implikasinya, perencanaan kawasan perbatasan perlu memastikan adanya integrasi fungsi sosial-ekonomi dalam tata ruang permukiman. Hal ini dapat diwujudkan melalui penyediaan lahan untuk fasilitas pendidikan, ruang komersial, serta rumah ibadah di kawasan hunian baru.

4. Faktor Kenyamanan dan Aksesibilitas (59,3%)

Faktor keempat yang berkontribusi sebesar 59,3% adalah kenyamanan dan aksesibilitas. Faktor ini meliputi kedekatan dengan jalan utama, kenyamanan lingkungan, serta tingkat kebisingan.

Kedekatan dengan jalan utama memberi keuntungan berupa kemudahan mobilitas, baik untuk bekerja maupun mengakses fasilitas lain. Namun, aksesibilitas yang baik harus diimbangi dengan pengendalian kebisingan dan polusi agar tidak mengurangi kenyamanan. Temuan ini menunjukkan adanya trade-off antara kemudahan akses dan kualitas lingkungan.

Kenyamanan lingkungan mencakup aspek psikologis penghuni, seperti rasa tenteram, rasa aman, dan ketenangan dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Hal ini menegaskan bahwa tata ruang kawasan perbatasan harus mempertimbangkan aspek keberlanjutan dan kualitas hidup (Quality of Life Index).

Implikasi kebijakan dari temuan ini adalah perlunya perencanaan transportasi berkelanjutan dan zonasi tata ruang yang memperhatikan kenyamanan masyarakat. Misalnya, membatasi pembangunan industri di sekitar kawasan hunian agar tidak menimbulkan kebisingan dan polusi yang berlebihan.

5. Faktor Sosial dan Ekonomi (89,9%)

Faktor kelima, dengan kontribusi paling tinggi yaitu 89,9%, adalah faktor sosial dan ekonomi. Variabel ini mencakup kedekatan dengan tempat kerja dan tingkat keakraban sosial antarwarga.

Kedekatan dengan tempat kerja memberikan efisiensi dalam mobilitas, mengurangi biaya transportasi, serta meningkatkan produktivitas masyarakat. Sementara itu, keakraban sosial antarwarga membentuk kohesi sosial yang penting bagi keberlanjutan komunitas. Kadri & Roychansyah (2013) menegaskan bahwa faktor sosial-ekonomi merupakan kunci dalam membangun permukiman yang inklusif dan berkelanjutan.

Dalam konteks perbatasan Balikpapan–Kutai Kartanegara, banyak penduduk yang memilih tinggal di kawasan perbatasan karena tetap dekat dengan pusat kerja di Balikpapan, namun mendapatkan harga lahan yang lebih terjangkau. Selain itu, tingkat interaksi sosial yang tinggi di kawasan perbatasan menambah daya tarik karena menciptakan lingkungan yang ramah dan suportif.

Implikasi kebijakan dari temuan ini adalah pentingnya pembangunan permukiman berbasis komunitas yang mendukung interaksi sosial dan kegiatan ekonomi lokal. Hal ini dapat diwujudkan melalui pembangunan ruang publik, pusat kegiatan masyarakat, serta dukungan terhadap usaha mikro di kawasan perbatasan.

Secara umum, hasil penelitian ini menegaskan bahwa perkembangan kawasan perbatasan tidak semata-mata merupakan dampak dari ekspansi fisik kota (*urban sprawl*), tetapi juga karena adanya kombinasi daya tarik internal (lingkungan, prasarana, sosial) dan faktor eksternal (aksesibilitas, harga, lokasi). Dengan kata lain, masyarakat tidak hanya terdorong keluar dari pusat kota karena tekanan pertumbuhan, tetapi juga tertarik oleh keunggulan relatif kawasan perbatasan itu sendiri.

Implikasi strategis dari temuan ini adalah perlunya kebijakan tata ruang yang lebih komprehensif. Pemerintah daerah harus memastikan bahwa pertumbuhan kawasan perbatasan diiringi dengan pembangunan infrastruktur dasar, fasilitas sosial, serta pengendalian tata ruang agar tidak menimbulkan masalah lingkungan maupun sosial di masa depan.

Selain itu, penelitian ini memberikan kontribusi akademik dalam memahami dinamika pemilihan lokasi permukiman di wilayah perbatasan, yang dapat dibandingkan dengan kota-kota lain di Indonesia maupun luar negeri. Dengan memperkaya diskusi teoretis, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi studi lanjut mengenai keberlanjutan permukiman dan perencanaan kota yang inklusif.

4. Kesimpulan

Penelitian ini menemukan bahwa terdapat lima faktor dominan yang memengaruhi eksistensi perumahan dan permukiman di kawasan perbatasan Kota Balikpapan–Kutai Kartanegara, yaitu pelayanan dasar, lingkungan dan prasarana, akses sosial-ekonomi, kenyamanan dan aksesibilitas, serta faktor sosial-ekonomi. Hasil ini menjawab rumusan masalah dengan menegaskan bahwa pergerakan penduduk tidak hanya didorong oleh tekanan perkembangan Kota Balikpapan, tetapi juga oleh daya tarik kawasan perbatasan itu sendiri.

Acknowledgments

Terimakasih kepada para rekan-rekan dosen program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Kalimantan, yang telah memberikan dukungan serta saran dan masukkan yang positif. Terimakasih juga diucapkan kepada semua pihak yang turut serta membantu dan memfasilitasi hingga terwujudnya jurnal dan penelitian ini, yang tidak mampu kami sebutkan satu persatu.

Referensi

- Badan Pusat Statistik Kota Balikpapan. (2022). Balikpapan dalam Angka 2022. BPS Kota Balikpapan.
- Day, K. (2003). New urbanism and the challenges of designing for diversity. *Journal of Planning Education and Research*, 23(1), 83–95. <https://doi.org/10.1177/0739456X03255424>
- Harvey, D. (2015). *Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development*. Verso.
- Kadri, M. K., & Roychansyah, M. S. (2013). Hubungan Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni serta Fisik Perumahan Pinggir Kota dan Tingkat Kohesivitas Sosial. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 24(2), 123–134. <https://doi.org/10.5614/jpwk.2013.24.2.5>
- Kotler, P. (2005). *Manajemen Pemasaran*. Gramedia.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34(1), 18–27. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.04.002>

Siswono, E. (2015). Demografi. Ombak.

Turok, I., & McGranahan, G. (2013). Urbanization and economic growth: The arguments and evidence for Africa and Asia. *Environment and Urbanization*, 25(2), 465–482. <https://doi.org/10.1177/0956247813490908>

UN-Habitat. (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. United Nations Human Settlements Programme.

Widiatmaka. (2007). *Evaluasi Lahan dan Perencanaan Tata guna Lahan*. Gadjah Mada Press.