

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Karakteristik Perumahan

##### 2.1.1 Pengertian perumahan

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan dan permukiman ialah:

- Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
- Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Apartemen merupakan salah satu jenis permukiman yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal. Apartemen memiliki fungsi sebagai permukiman yang juga memiliki fasilitas-fasilitas yang berupa sarana, prasarana, serta utilitas umum lainnya.

##### 2.1.2 Jenis perumahan

Jenis perumahan yang ditawarkan oleh *developer* atau pengembang terbagi atas 3 golongan, yaitu perumahan sederhana, perumahan menengah, dan perumahan mewah (Sastra, 2006:190-194):

- Perumahan sederhana

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan mempunyai keterbatasan daya beli. Perumahan sederhana ini biasanya memiliki sarana dan prasarana yang masih minim, antara lain disebabkan oleh karena pada jenis perumahan sederhana (RS) dan RSS pengembang tidak dapat menaikkan harga jual

bangunan dan fasilitas pendukung operasional seperti halnya pada perumahan menengah atas dan mewah, dimana harga sarana dan prasarananya ikut dibebankan pada pembeli rumah. tersebut.

- Perumahan menengah

Jenis perumahan menengah biasanya sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang operasional perumahan, seperti: perkerasan jalan, *open space* berikut tamannya dan fasilitas olah raga. Perumahan menengah biasanya terletak tidak jauh dari pusat kota disesuaikan dengan tuntutan pemakai rumah (konsumen) yang menginginkan aksesibilitas yang tinggi dengan kelengkapan sarana dan prasarana penunjangnya. Dengan demikian perumahan menengah biasanya terletak di kotakota besar yang strategis letaknya terhadap berbagai fasilitas pendukung lain, seperti pusat perbelanjaan, pusat pendidikan, pusat kegiatan pelayanan barang dan jasa.

- Perumahan mewah

Jenis perumahan mewah merupakan jenis perumahan yang dikhususkan bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi dan sarana serta prasarananya sangat lengkap, seperti pusat olah raga, taman, fasilitas bermain, gedung pertemuan, pusat perbelanjaan, bahkan fasilitas rekreasi yang representatif. Lokasinya biasanya berada di pusat kota, karena penghuni rumah tersebut menginginkan kemudahan akses dan pelayanan sekitar perumahan lengkap.

Berdasarkan jenis perumahan yang ada, apartemen yang terdapat di Surabaya Barat termasuk pada perumahan mewah. Hal ini dikarenakan apartemen memiliki sarana dan prasarana yang lengkap, seperti pusat olahraga (*gym*), taman, ruang pertemuan (*meeting room*), serta pelayanan lainnya.

## 2.2 Apartemen

Terdapat banyak istilah yang digunakan kalangan masyarakat dalam penggunaan istilah apartemen, seperti di Indonesia yang menyebut apartemen dengan rumah susun, flat, kondominium. Berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun atau apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Bagi masyarakat kota, menghuni di apartemen bukanlah hal yang istimewa. Tinggal di apartemen sama seperti tinggal di kompleks perumahan, bahkan fasilitas yang tersedia pun hampir sama, sehingga yang menjadi perbedaan adalah bentuknya. Apartemen berbentuk vertikal sehingga penggunaan lahan lebih efisien dan merupakan solusi yang paling ideal untuk menyelesaikan masalah permukiman di kota (Akmal, 2007:15).

Apartemen memiliki beberapa klasifikasi, yaitu klasifikasi berdasarkan tipe pengelolaan, jenis dan besar bangunan, dan golongan sosial.

### 2.2.1 Tipe pengelolaan apartemen

Terdapat tiga jenis apartemen berdasarkan tipe pengelolaannya, yaitu (Akmal, 2007:16):

#### 1. *Serviced apartment*

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu. Biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni mendapatkan pelayanan layaknya pelayanan hotel bintang lima, misalnya unit berperabotan lengkap, *house keeping*, pelayanan kamar, jasa *laundry*, dan *business centre*.

#### 2. Apartemen milik sendiri

Apartemen yang dijual dan dapat dibeli oleh individu. Hal ini mirip dengan apartemen sewa, apartemen ini juga tetap memiliki pengelola yang mengurus fasilitas umum penghuninya.

#### 3. Apartemen sewa

Apartemen yang disewa oleh individu tanpa pelayanan khusus. Meskipun demikian, tetap ada manajemen apartemen yang mengatur segala sesuatu berdasarkan kebutuhan bersama seperti sampah, pemeliharaan bangunan, lift, koridor, dan fasilitas umum lainnya.

Berdasarkan tipe pengelolaan apartemen, *serviced apartment* merupakan tipe pengelolaan yang diterapkan pada mayoritas apartemen di Surabaya. Seperti pada lokasi penelitian, Apartemen Puncak Permai, Apartemen Puri Matahari, Apartemen Paragon, dan Apartemen Ciputra World menerapkan *serviced apartment* sebagai tipe pengelolaannya.

### 2.2.2 Jenis dan besar bangunan

Apabila dipandang dari kategori jenis dan besar bangunan, apartemen terdiri atas (Akmal, 2007:16):

1. *High-rise apartement*

Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai, dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan, dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standar. Jenis apartemen ini banyak dibangun di pusat kota.

2. *Mid-rise apartement*

Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.

3. *Low-rise apartement*

Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah ke bawah.

4. *Walked-up apartement*

Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga sampai dengan enam lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki lift, tetapi bisa juga tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga yang lebih besar (keluarga inti ditambah orang tua. Gedung apartemen hanya terdiri atas dua atau tiga unit apartemen.

5. *Garden apartement*

Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen memiliki halaman dan taman di sekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai ke taman. Umumnya, apartemen ini untuk golongan menengah ke atas.

Apartemen yang terdapat di Surabaya Barat termasuk pada jenis *High-Rise Apartement*. Hal ini dikarenakan seluruh apartemen di Surabaya Barat memiliki jumlah lantai yang lebih dari 10 lantai. Apartemen Puncak Permai memiliki 21 lantai, Apartemen Puri Matahari memiliki 30 lantai, Apartemen Paragon memiliki 19 lantai.

### 2.2.3 Golongan sosial

Berdasarkan Savitri et. al (2007:18), apartemen dibagi menjadi empat berdasarkan golongan sosialnya, yaitu 1) apartemen sederhana; 2) apartemen menengah; 3) apartemen mewah; dan 4) apartemen super mewah.

Berdasarkan keempat golongan sosial tersebut, yang menjadi pembeda ialah fasilitas yang terdapat dalam apartemen tersebut. Semakin lengkap fasilitas dalam sebuah apartemen, maka semakin mewah apartemennya. Pemilihan bahan bangunan dan sistem apartemen juga berpengaruh. Semakin baik kualitas material dan semakin banyak pelayanannya, maka semakin mewah apartemen tersebut.

### **2.3 Penilaian Lingkungan Permukiman**

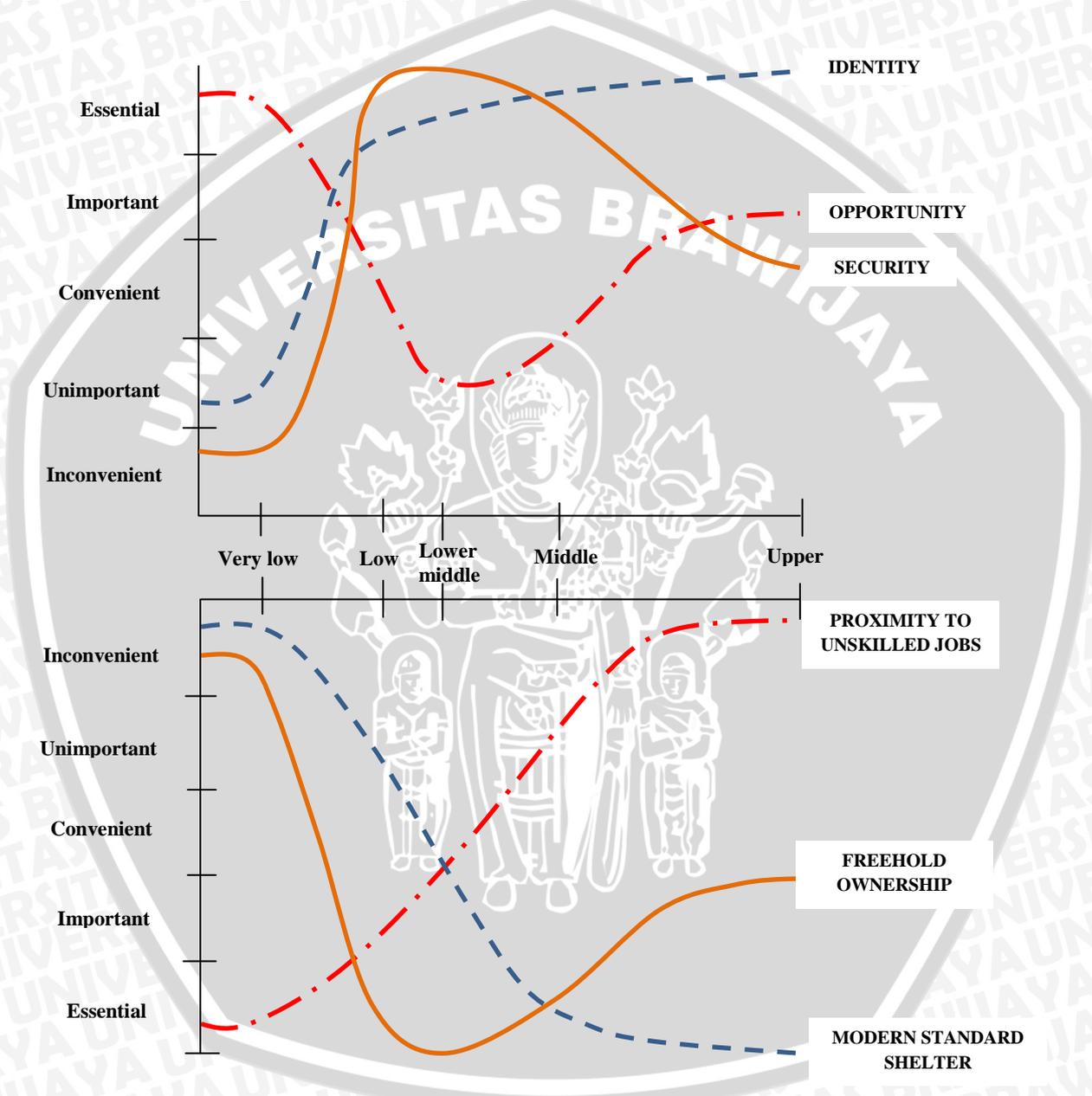
Kepuasan masyarakat atau penghuni dalam menempati huniannya berkaitan erat dengan lingkungan permukiman. Amerigo dalam Xiaoyu (2007), mengungkapkan bahwa terdapat teori dan pendekatan metodologi pada studi mengenai kepuasan dalam bermukim dan adanya gambaran umum mengenai hubungan antara seseorang atau penghuni dengan lingkungan permukimannya. Terdapat 4 konsep mengenai kepuasan lingkungan permukiman yang memenuhi kebutuhan dasar hidup manusia yaitu kenyamanan, sarana, kesehatan, serta keamanan (WHO, 1961).

Terdapat pula teori yang menunjukkan keterkaitan adanya kondisi ekonomi seseorang mempengaruhi prioritas kebutuhan perumahan (Turner, 1976). Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang yang berpendapatan rendah dan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Hal ini dikarenakan, masyarakat berpendapatan rendah menganggap bahwa yang terpenting pada tahap ini ialah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Status pemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, karena orang atau keluarga tersebut ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumah. Sehingga mereka yakin bahwa tidak akan digusur dan mereka dapat bekerja tenang untuk menaikkan pendapatannya. Sedangkan bentuk maupun kualitas rumah merupakan prioritas yang terakhir.

Sebaliknya, seseorang yang memiliki penghasilan tinggi akan meletakkan prioritas utama pada bentuk maupun kualitas rumah yang akan dihuninya. Hal ini dikarenakan sebuah pengakuan identitas merupakan hal yang esensial bagi masyarakat berpenghasilan tinggi tersebut. Selain itu masyarakat dengan penghasilan yang tinggi, status kepemilikan rumah dengan sistem keamanan yang tinggi merupakan hal yang cukup penting bagi penghuni. Sedangkan faktor kedekatan lokasi kerja dengan lokasi

hunian memiliki prioritas terakhir, hal ini dikarenakan masyarakat dengan penghasilan tinggi, memiliki kesempatan (*opportunity*) dalam hal kepemilikan kendaraan pribadi. Adanya kendaraan pribadi akan memudahkan penghuni untuk menempuh perjalanannya menuju lokasi kerja. Keterkaitan antara prioritas kebutuhan hidup dan kebutuhan perumahan dengan pendapatan dapat dilihat pada Gambar 2.1.



**Gambar 2.1** Kaitan Antara Prioritas Kebutuhan Hidup dan Perumahan dengan Pendapatan  
 Sumber: Turner, 1976

Pada penelitian terkait pemilihan apartemen, terdapat 5 variabel penilaian lingkungan yaitu variabel kenyamanan, sarana, kesehatan, keamanan, dan aksesibilitas.



Variabel-variabel penelitian lingkungan yang didasarkan pada penelitian Xiaoyu (2007), dikembangkan dengan penambahan variabel baru yaitu variabel aksesibilitas.

### 2.3.1 Kenyamanan

Kenyamanan lingkungan dari suatu permukiman atau tempat tinggal akan mendorong pemilihan tempat tinggal di lokasi tersebut. Kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dari suatu tempat tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya. Semakin strategis lokasi suatu tempat tinggal, maka lokasi tersebut akan menjadi daya tarik masyarakat untuk tinggal disana. Menurut Heimstra (1975), seseorang akan merasa nyaman dan cocok tinggal di suatu tempat, secara psikologi lingkungan dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Lokasi di sekitar unit hunian yang dipandang sebagai suatu kesatuan dari rumah (*sense of localism*), selanjutnya juga dijelaskan bahwa lingkungan eksternal menjadi sebuah perluasan dari rumah, seperti *personal space*, *privacy*, dan *territoriality*, serta sebagainya, walaupun kadangkali sifatnya *permeable*.
2. Area perumahan menunjukkan sebuah kerangka untuk sebuah perluasan dan berpautan dengan susunan ikatan sosial, yang melayani sebagai sumber kepentingan untuk menjadi nyaman.
3. Memperhatikan lima unsur kenyamanan lingkungan permukiman, yaitu:
  - Kepadatan lingkungan permukiman (*neighborhood density*)
  - Akses ke fasilitas (*accessibility of facilities*)
  - Rumah penghuni (*respondent's home*)
  - Kecocokan sosial (*social compality*)
  - Tingkat pemeliharaan perumahan (*neighborhood maintenance level*)

Kenyamanan juga erat kaitannya dengan penyediaan fasilitas di dalam apartemen, fasilitas adalah sumberdaya fisik yang ada sebelum suatu jasa dapat ditawarkan kepada konsumen (Tjiptono dalam Sulistiono, 2010). Pada dasarnya keberadaan fasilitas merupakan faktor yang menentukan pilihan orang untuk tinggal atau menginap di suatu hotel (Keputusan Menparpostel Nomor KM 37/PW.340/MPRT-86). Sama halnya dengan hotel, di dalam apartemen juga terdapat unsur-unsur yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan fasilitas jasa, yaitu (Tjiptono dalam Sulistiono, 2010):

1. Pertimbangan atau perencanaan parsial  
Aspek-aspek seperti proposi, tekstur, warna, dan lain-lain perlu dipertimbangkan, dikombinasikan, dan dikembangkan untuk memancing respon intelektual maupun emosional dari pemakai atau orang yang melihatnya.
2. Perancangan ruang  
Unsur ini mencakup perencanaan interior dan arsitektur seperti penempatan perabotan dan perlengkapan dalam ruangan, desain aliran sirkulasi dan lain-lain. seperti penempatan ruang pertemuan perlu diperhatikan selain dayaampungnya, juga perlu diperhatikan penempatan perabotan atau perlengkapan.
3. Perlengkapan atau perabotan  
Perlengkapan berfungsi sebagai sarana pelindung barang-barang berharga, sebagai tanda penyambutan bagi para konsumen.
4. Tata cahaya  
Yang perlu diperhatikan dalam tata cahaya adalah warna jenis dan sifat aktivitas yang dilakukan dalam ruangan serta suasana yang diinginkan.
5. Warna  
Warna dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan efisiensi, menimbulkan kesan rileks, serta mengurangi tingkat kecelakaan. Warna yang dipergunakan untuk interior fasilitas jasa diperlu dikaitkan dengan efek emosional dari warna yang dipilih.
6. Pesan-pesan yang disampaikan secara grafis  
Aspek penting yang terkait dalam unsur ini adalah penampilan visual, penempatan, pemilihan bentuk fisik, pemilihan warna, pencahayaan dan pemilihan bentuk perwajahan lambang atau tanda yang dipergunakan untuk maksud tertentu

Apartemen yang termasuk dalam *serviced apartment* sebagai tipe pengelolaanya mengandalkan kualitas pelayanan dari pihak pengelola apartemen. Terdapat lima dimensi kualitas pelayanan (Zeithaml dalam Sulistiono, 2010), yaitu:

1. Kehandalan (*reliability*) yaitu kemampuan untuk melaksanakan jasa yang disajikan dengan tepat dan terpercaya.
2. Responsive (*responsiveness*) yaitu keinginan untuk membantu para konsumen dan memberikan pelayanan dengan sebaik mungkin.

3. Keyakinan (*assurance*) yaitu pengetahuan dan kesopansantunan para pegawai perusahaan serta kemampuan menumbuhkan rasa percaya diri konsumen terhadap perusahaan.
4. Empati (*empathy*) meliputi kemudahan dalam melakukan hubungan, komunikasi yang baik, perhatian pribadi, dan memahami kebutuhan para pelanggan.
5. Berwujud (*tangible*) yaitu penampilan fisik, peralatan, personil, dan media komunikasi.

Berdasarkan teori mengenai kenyamanan suatu lingkungan tempat tinggal, apartemen merupakan suatu hunian yang memiliki lingkungan eksternal yang menjadi sebuah perluasan dari rumah. Seperti taman privat yang menjadi fasilitas dari lingkungan apartemen, sebuah privasi yang didapatkan setiap penghuni apartemen, hingga fasilitas-fasilitas lain yang didapat di dalam apartemen.

### 2.3.2 Sarana

Suatu kawasan permukiman harus memiliki sarana yang layak sebagai kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan. Pada daerah perumahan harus disediakan sarana-sarana seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perbelanjaan, sarana olahraga dan taman yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat penghuni suatu tempat tinggal. Menurut Catanese dalam Hermawan (2010), faktor hukum dan lingkungan, sarana, faktor teknis, lokasi dan estetika berpengaruh terhadap pemilihan tempat bermukim masyarakat. Selain itu, terdapat standar kebutuhan sarana perkotaan yang sesuai dengan Petunjuk Kawasan Perumahan Kota Departemen Pekerjaan Umum tahun 1987 yang dapat dilihat pada Tabel 2.1.

**Tabel 2.1** Standar Kebutuhan Sarana Perkotaan

Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk yang dilayani
<b>Pendidikan</b>	
1. Taman Kanak-kanak (TK)	Min. 1000
2. Sekolah Dasar (SD)	Min. 1600
3. Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP)	Min. 4800
4. Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA)	Min. 4800
<b>Peribadatan</b>	
1. Masjid	2.500
2. Musholla	500
3. Gereja	-

Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk yang dilayani
<b>Kesehatan</b>	
1. Puskesmas	30.000
2. Puskesmas Pembantu	15.000
3. BKIA/Rumah Bersalin	10.000
4. Apotek	10.000
5. Praktek dokter	5.000
<b>Perdagangan</b>	
1. Warung	250
2. Pusat Pertokoan Kecil	2.500
<b>Rekreasi</b>	
1. Taman Bermain	250
2. Taman dan Olahraga	2.500
3. Jalur Hijau	-

Sumber: Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Departemen PU, 1987

Sarana perkotaan yang dapat diimplementasikan ke lingkungan apartemen ialah sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana perdagangan, dan sarana rekreasi. Keberadaan dan kualitas suatu sarana yang terdapat dalam suatu kawasan perumahan dan permukiman ikut menunjang dalam hal keputusan seseorang dalam memilih huniannya. perkembangan dan aktivitas ekonomi di kawasan Surabaya, khususnya Surabaya Barat akan mempengaruhi kebutuhan masyarakat seperti sarana pendidikan, sarana perdagangan, serta sarana kesehatan.

### 2.3.3 Kesehatan

Permukiman yang sehat merupakan konsep dari perumahan sebagai faktor yang dapat meningkatkan standari kesehatan penghuninya. Konsep tersebut melibatkan pendekatan sosiologis dan teknis pengelolaan faktor resiko dan berorientasi pada lokasi, bangunan, kualifikasi, adaptasi, manajemen, penggunaan dan faktor pemeliharaan rumah dan lingkungan di sekitarnya (Komisi WHO mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001). Kesehatan dalam suatu kawasan permukiman adalah kondisi fisik, kimia, dan biologik di dalam rumah, di lingkungan rumah dan perumahan, sehingga memungkinkan penghuni mendapatkan derajat kesehatan yang optimal. Persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman adalah ketentuan teknis kesehatan yang wajib dipenuhi dalam rangka melindungi penghuni dan masyarakat yang bermukim di perumahan dan masyarakat di sekitar daru bahaya atau gangguan kesehatan.

Persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman menurut Keputusan Menteri Kesehatan (Kepmenkes) No.829/Menkes/SK/VII/1999, meliputi parameter sebagai berikut:

a. Lokasi

- Tidak terletak pada daerah rawan bencana alam seperti bantaran sungai, aliran lahar, tanah longsor, gelombang tsunami, daerah gempa, dan sebagainya;
- Tidak terletak pada daerah bekas tempat pembuangan akhir (TPA) sampah;
- Tidak terletak pada daerah rawan kecelakaan dan daerah kebakaran seperti alur pendaratan penerbangan.

b. Kualitas udara, kebisingan, dan getaran

Kualitas udara di lingkungan perumahan harus bebas dari gangguan gas beracun baik oleh alam maupun aktivitas manusia, dan memenuhi persyaratan baku mutu udara yang berlaku.

c. Kualitas tanah

d. Prasarana dan sarana lingkungan

- Memiliki sarana drainase yang tidak menjadi tempat penyakit;
- Memiliki sarana jalan lingkungan dengan ketentuan konstruksi jalan tidak mengganggu kesehatan, konstruksi trotoar tidak membahayakan pejalan kaki dan penyandang cacat, jembatan harus memiliki pagar pengaman, lampu penerangan, jalan tidak menyilaukan mata;
- Tersedia cukup air bersih sepanjang waktu dengan kualitas air yang memenuhi persyaratan kesehatan;
- Pengelolaan pembuangan tinja dan limbah rumah tangga harus memenuhi persyaratan kesehatan;
- Pengelolaan pembuangan sampah rumah tangga harus memenuhi syarat kesehatan;
- Memiliki akses terhadap sarana pelayanan kesehatan, komunikasi, tempat kerja, tempat hiburan, tempat pendidikan, kesenian, dan lain sebagainya;
- Pengaturan instalasi listrik harus menjamin keamanan penghuninya;

Selain dari parameter yang telah disebutkan, terdapat faktor lain yang mempengaruhi kesehatan lingkungan dari suatu permukiman, yaitu sampah. Sampah merupakan salah satu masalah yang menghambat kemajuan peradaban dan juga

menghambat kesehatan lingkungan permukiman. Dalam ketentuan umum Undang-undang No.4 Tahun 1992 disebutkan bahwa pemenuhan sarana dan prasarana merupakan kondisi yang mutlak untuk dipenuhi guna berfungsinya sebuah permukiman. Ketersediaan sarana persampahan di wilayah permukiman akan mempengaruhi terhadap kebersihan lingkungan permukiman, selain faktor pengelolaan persampahan yang diadakan oleh pihak pemerintah atau masyarakat. Semakin padatnya penduduk, maka semakin banyak pula sampah yang bertumpuk. Untuk mengurangi timbulan sampah yang terjadi di dalam unit atau lingkungan apartemen, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 tentang pengelolaan sampah rumah tangga dan sampah sejenis sampah rumah tangga diperlukan adanya pemilahan sampah dalam penanganan sampah rumah tangga. Hal ini juga akan memudahkan petugas *cleaning service* dalam menjalankan tugasnya. Oleh karena itu, dibutuhkan kesadaran dari penghuni untuk membuang sampah pada tempatnya. Setiap rumah diwajibkan untuk mempunyai dua macam tong sampah, yaitu satu untuk sampah organik dan satu untuk sampah non organik.

Berdasarkan Xiaoyu (2007), terdapat 4 sub variabel dari variabel kesehatan yang berkaitan dengan penilaian lingkungan di permukiman, yaitu kualitas air bersih, kualitas lingkungan terhadap polusi suara, kualitas lingkungan terhadap polusi udara serta sampah. Keempat sub variabel tersebut diterapkan dalam penelitian guna mengetahui kondisi dari variabel kesehatan pada lingkungan apartemen.

#### **2.3.4 Keamanan**

Berdasarkan *hierarchy of need* (Maslow, 1954), keamanan merupakan salah satu kebutuhan akan tempat tinggal atau hunian. *Safety or security needs* (kebutuhan akan keamanan) merupakan tempat tempat berlindung bagi penghuni dari gangguan manusia dan lingkungan yang tidak diinginkan. Adanya jaminan keamanan (perlindungan) dalam bermukim di suatu tempat tinggal merupakan hal yang penting dalam kaitannya dengan perumahan dan permukiman.

Menurut Maslucha (2007), terdapat beberapa faktor lingkungan yang mempengaruhi perilaku manusia dan salah satunya ialah mengenai kendali lingkungan. Kendali lingkungan terkait dengan faktor fisiologis maupun faktor psikologis, antara lain:

- **Kenyamanan**  
Kenyamanan menurut Broadbent dalam Maslucha (2007) tergantung pada suhu lingkungan, keseimbangan pencahayaan, penempatan bangunan sejauh mungkin dari sumber bising dan menyangkut penempatan jalur atau saluran udara antara sumber bau dengan aktifitas.
- **Kesehatan**  
Hal-hal yang perlu diperhatikan terkait dengan kesehatan adalah perhatian terhadap jalur dan siklus udara. Agar sirkulasi udara menjadi lancar dan tidak pengap. Dengan demikian, akan tercipta lingkungan yang sehat.
- **Keamanan dan keselamatan**  
Faktor ini terkait keadaan sosial ekonomi masyarakat dan kontrol sosial yang berlaku sehingga mempengaruhi tingkat keamanan lingkungan.

Tingkat dari keamanan lingkungan juga ikut dipengaruhi oleh sistem keamanan yang berlangsung di lingkungan permukiman atau hunian. Keberadaan satpam dan cctv jelas akan mendukung dari tingkat keamanan di permukiman tersebut. Berdasarkan Xiaoyu (2007) variabel keamanan termasuk ke dalam variabel penilaian lingkungan yang terdiri atas keamanan dari bencana, keamanan dari kejahatan, serta keamanan dalam bertransportasi.

### **2.3.5 Aksesibilitas**

Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan dan kemudahan mengenai data lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan mudah atau susahya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi (Black, 1981). Aksesibilitas memiliki kaitan yang erat dengan sarana dan prasarana sistem transportasi yang dibutuhkan oleh penduduk dalam melaksanakan kegiatannya sehari-hari. Jaringan jalan merupakan prasarana yang memfasilitasi pergerakan penduduk dari suatu tempat ke tempat lain dan merupakan sistem yang menghubungkan pusat dengan sub pusat. Oleh karenanya, ketersediaan dari jaringan jalan merupakan suatu kebutuhan yang mutlak dan sebagai faktor penunjang yang sangat vital bagi pertumbuhan dan perkembangan kota dan daerah sekitarnya.

Tingkat aksesibilitas sangat terkait erat dengan lokasi dan merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau

dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan, 2006:78). Menurut Tarigan, tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut. Selain itu, daya hubung yang baik diindikasikan antara lain dengan ketersediaan angkutan umum serta ketersediaan jaringan jalan. Idealnya aksesibilitas yang baik pada suatu lokasi diukur berdasarkan seberapa baik jaringan transportasi pada lokasi tersebut dapat terhubung dengan pusat-pusat kegiatan lainnya. Dalam analisis kota yang telah ada atau rencana kota, dikenal standar lokasi (*standard for location requirement*) atau standar jarak (Jayadinata dalam Hermawan, 2010) seperti terlihat pada Tabel 2.2.

**Tabel 2.2** Standar Jarak dalam Kawasan Perkotaan

No	Prasarana	Jarak dari tempat tinggal (berjalan kaki)
1	Pusat tempat kerja – Pusat kota (dengan pasar, dan sebagainya) – Pasar lokal	20 sampai 30 menit 30 sampai 45 menit $\frac{3}{4}$ km atau 10 menit
2	Sekolah Dasar	$\frac{3}{4}$ km atau 10 menit
3	Sekolah Menengah Pertama	1 $\frac{1}{2}$ km atau 20 menit
4	Sekolah Lanjutan Atas	20 atau 30 menit
5	Tempat bermain anak-anak dan taman lokal	$\frac{3}{4}$ km atau 20 menit
6	Tempat olahraga dan pusat lalita (rekreasi)	1 $\frac{1}{2}$ km atau 20 menit
7	Taman untuk umum atau cagar (seperti kebun binatang, dan sebagainya)	30 sampai 60 menit

Sumber: Jayadinata dalam Hermawan, 2010

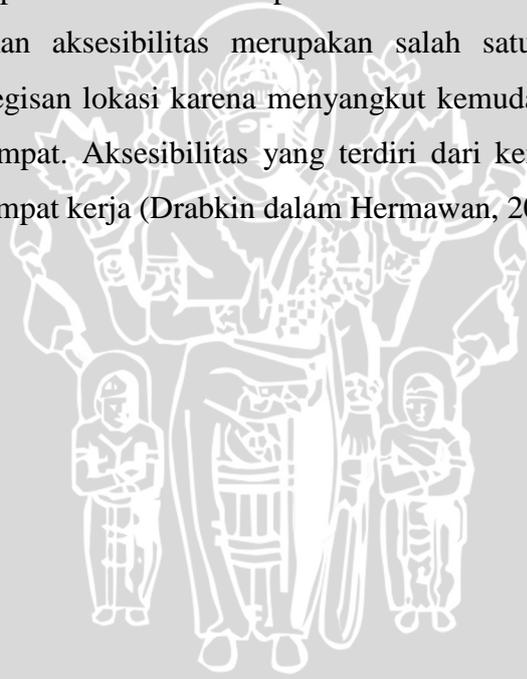
Faktor aksesibilitas dapat menentukan nilai kestrategisan lokasi, karena menyangkut kemudahan pencapaian lokasi tersebut dari berbagai tempat. Selain itu, aksesibilitas merupakan faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang secara individu berbeda satu sama lain (Drabkin dalam Hermawan, 2010). Dalam hal ini aksesibilitas terdiri dari kemudahan transportas, jarak ke tempat kerja, dan jarak ke pusat kota. Sehingga pada penelitian, variabel aksesibilitas terdiri dari sub variabel kemudahan transportasi, jarak apartemen ke tempat kerja dan jarak apartemen ke pusat kota.

#### 2.4 Studi Terdahulu

Studi-studi terdahulu atau studi yang sudah pernah dilakukan mengenai faktor-faktor penilaian lingkungan dalam pemilihan tempat tinggal digunakan untuk menjadi kajian pustaka dan perbandingan atas penelitian penilaian lingkungan apartemen di wilayah Surabaya Barat.

Pada penelitian Xiaoyu (2007), mengenai evaluasi lingkungan perumahan dan preferensi perumahan di Changjiang China menggunakan 5 variabel dalam menilai kepuasan masyarakat dalam bermukim yaitu *convenience*, *amenity*, *health*, *safety*, *community*. Kelima variabel tersebut memiliki faktor-faktor lain yang membentuk suatu hirarki. Berdasarkan analisisnya dengan menggunakan *Multiple Regression Analysis* dan *Principal Component Analysis* didapatkan output yang berbeda pada kedua lokasi penelitian. Pada lokasi penelitian di Huangzhou, didapatkan bahwa faktor kenyamanan, keamanan, serta sarana merupakan ketiga faktor paling penting. Sedangkan di lokasi penelitian Huangzhou, didapatkan faktor yang paling penting dalam hal penilaian lingkungan perumahan adalah komunitas, kesehatan, dan kenyamanan.

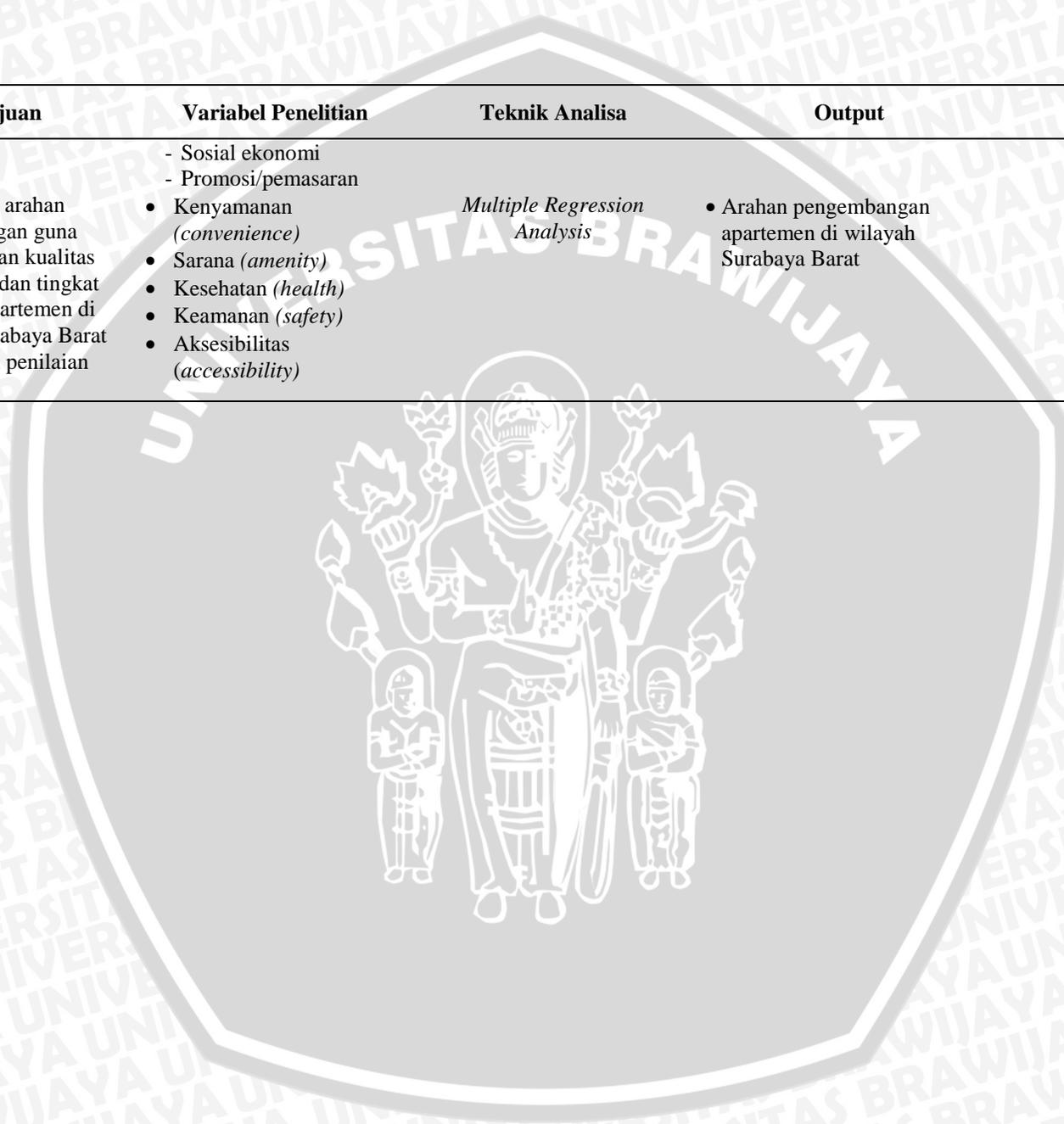
Berdasarkan penelitian terdahulu, 5 variabel yaitu *convenience*, *amenity*, *health*, *safety*, *community*, merupakan dasar dalam pemenuhan suatu hunian bagi manusia (WHO, 1961). Sedangkan aksesibilitas merupakan salah satu faktor yang dapat menentukan nilai kestrategisan lokasi karena menyangkut kemudahan mencapai lokasi tersebut dari berbagai tempat. Aksesibilitas yang terdiri dari kemudahan transportasi dan kedekatan jarak ke tempat kerja (Drabkin dalam Hermawan, 2010:56).



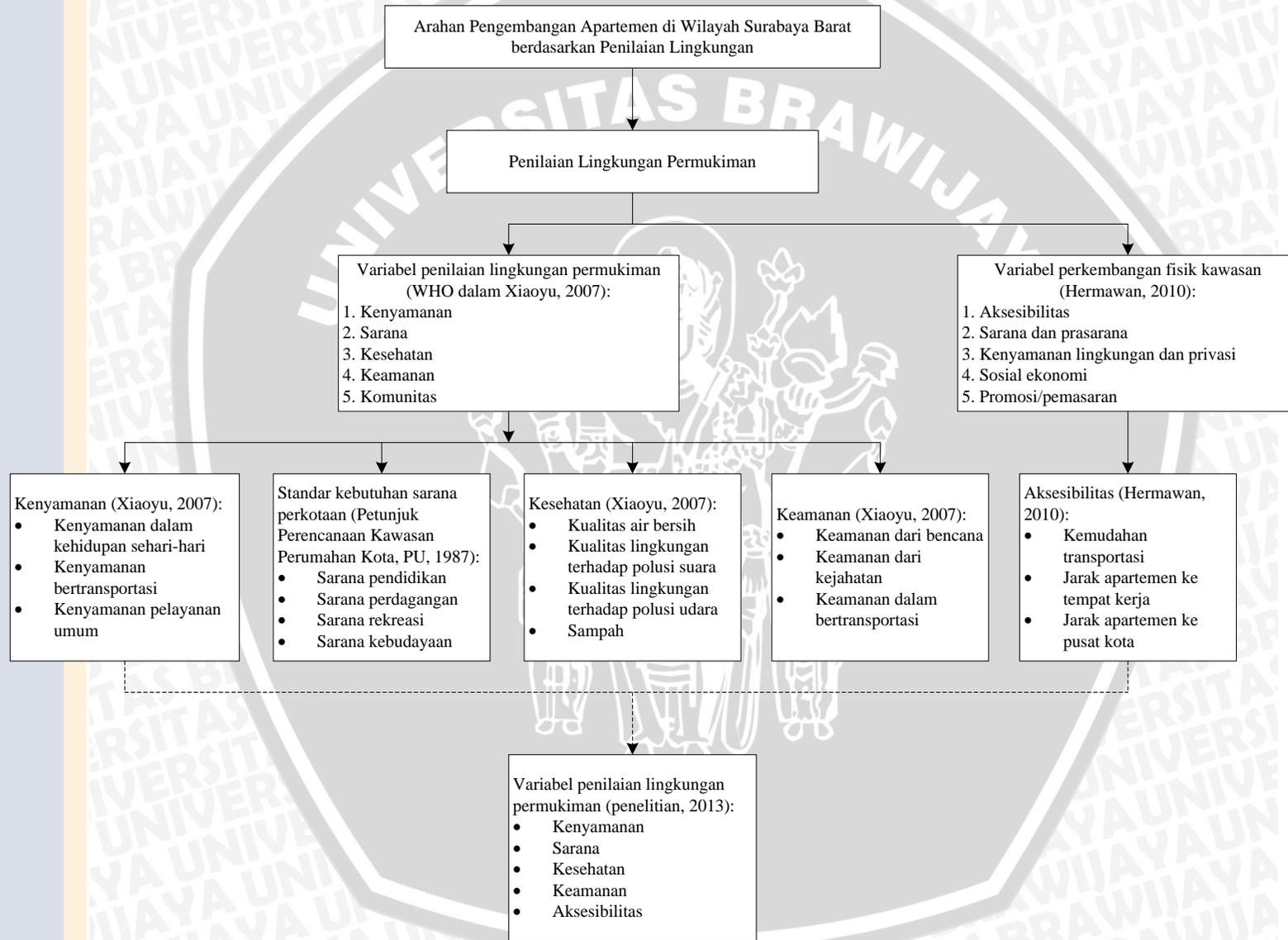
Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian	Tujuan	Variabel Penelitian	Teknik Analisa	Output	Kelebihan dan Kekurangan
Xiaoyu, Luo. et. al (2007)	Mengetahui arahan pengembangan dan perbaikan lingkungan perumahan di China	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atribut kondisi perumahan</li> <li>• Variabel penilaian lingkungan (<i>convenience, amenity, health, safety, community</i>)</li> <li>• Faktor pemilihan rumah</li> <li>• Preferensi perumahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Multiple Regression Analysis</i> (Analisis Regresi Berganda)</li> <li>• <i>Principal Component Analysis</i> (Analisis Komponen Utama)</li> </ul>	<p>Terdapat hasil yang berbeda antara kebutuhan di Hangzhou dan Shanghai. Preferensi bermukim masyarakat di Hangzhou terpusat pada 3 faktor, yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisik lingkungan perumahan</li> <li>• Komunikasi lingkungan masyarakat</li> <li>• Bangunan dan pembiayaan</li> </ul> <p>Sedangkan pada studi kasus di Shanghai, 3 faktor utamanya ialah:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komprehensif lingkungan perumahan</li> <li>- Bangunan dan pembiayaan</li> <li>- Keamanan publik</li> </ul> <p>Aspek yang mempengaruhi stagnansi pembangunan perumahan pada kawasan Maja ialah:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kebijakan pembangunan kawasan</li> <li>• Ketersediaan fasilitas berupa aksesibilitas dan sarana prasarana penunjangnya</li> </ul>	<p>Kelebihan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Penelitian mengenai lingkungan perumahan tidak terbatas pada bangunannya saja, namun mengacu pada lingkup yang lebih luas dari suatu lingkungan</li> </ul> <p>Kekurangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peneliti tidak menganalisis hubungan antara pola pemilihan, kepuasan terhadap perumahan, dan preferensi.</li> </ul>
Hermawan, Asep (2010)	Mengetahui faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi stagnansi pertumbuhan dan perkembangan Kawasan Siap bangun Maja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variabel perkembangan fisik kawasan Maja:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faktor penduduk</li> <li>- Faktor kebijakan pengembangan area pinggir</li> <li>- Faktor ketersediaan fasilitas penunjang</li> <li>- Faktor pembangunan perumahan</li> <li>- Faktor aksesibilitas</li> <li>- Faktor pusat pelayanan</li> </ul> </li> <li>• Variabel minat bermukim:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aksesibilitas</li> <li>- Sarana dan prasarana</li> <li>- Kenyamanan lingkungan dan privasi</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skoring dan pembobotan</li> <li>• Analisa kuantitatif (tabel distribusi frekuensi)</li> <li>• Analisis korelasi (<i>Pearson Product Moment</i>)</li> </ul>	<p>Aspek yang mempengaruhi stagnansi pembangunan perumahan pada kawasan Maja ialah:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kebijakan pembangunan kawasan</li> <li>• Ketersediaan fasilitas berupa aksesibilitas dan sarana prasarana penunjangnya</li> </ul>	<p>Kelebihan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peneliti menemukan bahwa pengembangan suatu kawasan kota baru berbasis perumahan skala besar memiliki suatu kerangka kebijakan perspektif jangka panjang</li> </ul> <p>Kekurangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perlu adanya penelitian tentang pengembangan kawasan permukiman Kasiba Maja</li> </ul>

Penelitian	Tujuan	Variabel Penelitian	Teknik Analisa	Output	Kelebihan dan Kekurangan
Penelitian Selanjutnya	Mengetahui arahan pengembangan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan tingkat okupansi apartemen di wilayah Surabaya Barat berdasarkan penilaian lingkungan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sosial ekonomi</li> <li>- Promosi/pemasaran</li> <li>• Kenyamanan (<i>convenience</i>)</li> <li>• Sarana (<i>amenity</i>)</li> <li>• Kesehatan (<i>health</i>)</li> <li>• Keamanan (<i>safety</i>)</li> <li>• Aksesibilitas (<i>accessibility</i>)</li> </ul>	<i>Multiple Regression Analysis</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arahan pengembangan apartemen di wilayah Surabaya Barat</li> </ul>	



2.5 Kerangka Teori



Gambar 2.2 Kerangka Teori