

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perumahan

Pengertian mengenai rumah, perumahan, permukiman, dan pengelolaannya menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sebagai berikut:

- a. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cermin harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
- b. Perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- c. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan
- d. Dalam proses penyediaan, pengelolaan, dan pengendalian perumahan, dilakukan oleh pemerintah agar penggunaan dan pemanfaatannya dapat menjangkau masyarakat secara adil dan merata.

Dalam proses penyediaannya, berdasarkan Surat Edaran RSNI Pd-T-03-2006-C tentang Tata Cara Pemilihan Lokasi Prioritas untuk Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Perkotaan, jenis perumahan dibedakan menjadi perumahan swadaya dan perumahan formal. Perumahan swadaya adalah perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya dari masyarakat, sedangkan perumahan formal adalah kawasan permukiman terencana dengan karakteristik dibangun oleh pengembang, tata letak teratur, bangunan berkarakter homogen, terdapat sarana dan prasarana penunjang, serta adanya batasan kepemilikan lahan/kapling yang jelas. Syarat pemilihan lokasi perumahan formal harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Mencukupi untuk pembangunan sekurang-kurangnya 50 unit rumah, lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungannya
- b. Ada jaminan kepastian hukum atas status penguasaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

- c. Dalam jangka menengah peruntukannya dapat dikembangkan sebagai lingkungan perumahan yang mempunyai tingkat lebih tinggi (perumahan menengah) sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.

Lebih lanjut, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Sub Pusat Malang Utara Tahun 2012-2032, pengembangan kawasan perumahan dan permukiman ditentukan berdasarkan atas luas kapling rumah, yaitu sebagai berikut:

- a. rumah kapling kecil (kepadatan tinggi), luas lahan antara 54-120 m²
- b. rumah kapling menengah (kepadatan sedang), luas lahan antara 120-600 m²
- c. rumah kapling besar (kepadatan rendah), luas lahan antara 600-2.000 m².

Tinjauan teori tentang pengertian, syarat pengembangan, dan jenis-jenis perumahan formal digunakan sebagai identifikasi dasar dalam penelitian yang membahas tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada formal di Kelurahan Tunggulwulung.

2.2 Karakteristik Demografi

Karakteristik demografi adalah ciri yang menggambarkan perbedaan masyarakat berdasarkan usia, jenis kelamin, pekerjaan, pendidikan, agama, suku bangsa, pendapatan, jenis keluarga, status pernikahan, lokasi geografis, dan kelas sosial. Dengan adanya demografi maka dapat digunakan untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi karakteristik suatu pasar maupun tren yang sedang terjadi (Rusli, 2012). Karakteristik demografi juga berkaitan dengan pemilihan tempat tinggalnya. Wang & Li (2006) menyatakan bahwa pemilihan tempat tinggal akan dipengaruhi oleh kondisi sosial demografi, antara lain jenis kelamin, usia, tipe rumah tangga, jumlah anggota keluarga. Paruntung (2004) menjelaskan bahwa tingkat pendidikan yang tinggi lebih mampu mempertimbangkan kualitas tempat tinggalnya. Menurut Knox (dalam Nurhadi, 2004), gaya hidup konsumtif, yaitu memiliki orientasi pada keuntungan material dan kehidupan modern di perkotaan. Sedangkan Simanungkalit (2010) menyebutkan bahwa setiap orang mempunyai faktor yang berbeda dalam prioritas pertimbangan untuk memilih perumahan, sesuai dengan usia, kecenderungan, selera, tingkat penghasilan, dan aktivitas masing-masing. Bagi keluarga muda, biasanya harga menjadi pertimbangan utama, sedangkan bagi pasangan yang mulai mapan, kemungkinan harga bukan lagi menjadi faktor utama. Bagi pasangan mapan, cenderung memilih rumah eksklusif dan sangat mengutamakan privasi (Simanungkalit, 2010).

Menurut Sastra & Endi (2006), pemilihan tempat tinggal disebabkan oleh keinginan individu untuk tetap mempertahankan kedekatan terhadap keluarga, kontak sosial, dan hubungan intuisi, serta adanya kesamaan latar belakang yang memberikan keuntungan secara ekonomi sesuai gaya hidup. Keinginan pemilihan lokasi hunian yang masih mendekati dengan anggota keluarga lainnya juga dimaksudkan untuk tetap menjaga hubungan dengan keluarganya. Beamish *et al* (2001) menyatakan bahwa gaya hidup individu yang dapat mempengaruhi pemilihan bertempat tinggal dibagi dalam 3 bagian, yaitu tipe rumah tangga (*household type*), kelas sosial (*social class*), dan nilai rumah (*housing value*). Aspek-aspek yang termasuk dalam faktor tipe rumah tangga (*household type*) adalah usia, tipe/jenis, ukuran, dan tahap dalam kehidupan, sedangkan aspek dalam kelas sosial (*social class*) adalah tingkat pendidikan, pendapatan, dan pekerjaan, serta aspek pada nilai rumah (*housing values*) adalah nilai ekonomi, keluarga, individu, dan sosial. Kepala rumah tangga dengan usia produktif yang telah memiliki pekerjaan yang tetap dan penghasilan yang stabil lebih menunjukkan peningkatan pada kepemilikan rumah (Beamish *et al*, 2001). Selain itu, ukuran keluarga juga memiliki pengaruh besar terhadap pemilihan tempat tinggal.

Menurut Engel *et al* (1995), karakteristik demografi konsumen dapat dilihat melalui:

1. Usia dan siklus hidup

Usia seseorang mempengaruhi pola pembelian yang ditentukan oleh keinginan dan kebutuhan terhadap suatu produk. Semakin meningkat usia maka akan semakin luas kebutuhannya. Biasanya orang muda lebih menyukai hal-hal baru terutama teknologi baru sesuai dengan gaya hidupnya. Sedangkan orang yang telah berusia lanjut ada kecenderungan kurang menyukai teknologi baru, tetapi lebih menyukai hal-hal yang berkaitan dengan kesehatan.

2. Pekerjaan

Pekerjaan menunjukkan kelas sosial seseorang didalam masyarakat. Semakin baik atau tinggi kedudukannya atau jabatannya maka semakin kompleks masalah yang dihadapi dan akan berpengaruh pada penghasilan yang diperoleh.

3. Tingkat pendidikan

Tingkat pendidikan seseorang akan mempengaruhi pola pikirnya terhadap suatu produk. Dengan bertambahnya wawasan dan ilmu pengetahuan yang dimiliki

seseorang maka konsumen akan lebih mempertimbangkan kebaikan dan keburukan suatu produk dalam mengambil setiap keputusan.

4. Tingkat pendapatan

Tingkat pendapatan berfungsi sebagai ukuran prestasi pribadi seseorang, sehingga sangat mempengaruhi pilihan seseorang terhadap suatu produk. Tinggi rendahnya pendapatan akan berpengaruh pada kebutuhan hidupnya, daya beli dan pemilihan produk.

Berdasarkan teori-teori tentang karakteristik demografi yang berkaitan dengan pertimbangan pemilihan tempat tinggal, maka didapatkan beberapa sub variabel yang terpilih dalam variabel karakteristik demografi (**Tabel 2.1**).

Tabel 2. 1 Ringkasan Karakteristik Demografi Terkait dengan Pemilihan Tempat Tinggal

No.	Sumber	Karakteristik Demografi	Karakteristik Demografi yang Digunakan
1	Wang & Li (2006)	<ul style="list-style-type: none"> - Jenis kelamin - Usia - Tipe rumah tangga - Jumlah anggota keluarga 	<ul style="list-style-type: none"> - Usia - Jumlah anggota keluarga
2	Simanungkalit (2010)	<ul style="list-style-type: none"> - Usia - Tingkat penghasilan - Pekerjaan - Ukuran keluarga 	<ul style="list-style-type: none"> - Usia - Tingkat penghasilan - Pekerjaan - Ukuran keluarga
3	Sastra & Endi (2006)	<ul style="list-style-type: none"> - Kedekatan terhadap keluarga - Kontak sosial - Hubungan intuisi - Kesamaan latar belakang 	<ul style="list-style-type: none"> - Kedekatan terhadap keluarga
4	Beamish <i>et al</i> (2001)	<ul style="list-style-type: none"> - Tipe rumah tangga (<i>household type</i>) <ul style="list-style-type: none"> • Usia • tipe/jenis • ukuran • tahap dalam kehidupan - Kelas sosial (<i>social class</i>) <ul style="list-style-type: none"> • tingkat pendidikan • tingkat pendapatan • pekerjaan - Nilai rumah (<i>housing values</i>) <ul style="list-style-type: none"> • ekonomi • keluarga • individu • sosial 	<ul style="list-style-type: none"> - Usia (rumah tangga) - Ukuran (rumah tangga) - Tahap (berkeluarga) - Tingkat pendidikan - Tingkat pendapatan - Pekerjaan

2.3 Preferensi dan Faktor-Faktor Pemilihan Tempat Tinggal

Menurut Swihendra *et al* (2007), preferensi merupakan salah satu hal yang harus didahulukan dan diutamakan daripada yang lain, serta menjadi prioritas, pilihan, kecenderungan, dan yang lebih disukai. Preferensi pemilihan tempat tinggal diartikan sebagai keinginan atau kecenderungan seseorang untuk memilih lokasi perumahan sebagai tempat bermukim yang dipengaruhi oleh faktor-faktor tertentu (Blaang, 1986). Pemilihan tempat tinggal ditujukan untuk memilih kondisi perumahan yang paling ideal atau yang paling diinginkan dari perorangan atau anggota keluarga (Beamish *et al*, 2001).

Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi pemilihan perumahan dapat dibentuk dari 2 faktor umum, yaitu faktor internal dan eksternal (Nurhadi, 2004). Faktor internal merupakan faktor yang terdapat dalam setiap individu dalam masyarakat yang membentuk dan melatarbelakangi keinginan terhadap tempat tinggalnya, sedangkan faktor eksternal merupakan faktor yang dimiliki oleh suatu lingkungan yang menyebabkan individu tertarik dengan lingkungan tersebut. Masyarakat berpenghasilan rendah cenderung memilih faktor sosial ekonomi, lingkungan sosial, dan keterjangkauan dalam pemilihan tempat tinggalnya. Untuk masyarakat berpenghasilan sedang dan tinggi, cenderung memilih faktor ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan dan bentuk fisik perumahan.

Purbosari & Hendarto (2012) menyatakan bahwa pemilihan tempat tinggal pada wilayah pinggiran kota, salah satunya, disebabkan oleh keinginan untuk mendapat lingkungan yang lebih tenang dibanding wilayah pusat kota yang padat. Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang dekat dengan lokasi aktivitasnya sehari-hari berkaitan dengan efisiensi tenaga, waktu tempuh, dan biaya transportasi (Paruntung, 2004). Kedekatan tempat tinggal terhadap pusat perbelanjaan merupakan salah satu jaminan dalam pemenuhan kebutuhan dasar atas barang maupun jasa bagi penghuni maupun bagi keluarganya (Sherlin & Umilia, 2013). Adanya aktivitas pada kampus perguruan tinggi memunculkan permintaan akan kegiatan pendukung yang berujung pada meningkatnya nilai properti (Prasetya & Sunaryo, 2013). Sarana umum merupakan faktor fisik yang sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu hunian (Paruntung, 2004). Air bersih merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi sehari-hari, baik dalam hal kuantitas maupun kualitasnya, terlebih dalam tempat tinggal (Sherlin & Umilia, 2013).

Li (2011) menentukan bahwa faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal di perkotaan dibagi menjadi 4 faktor utama, yaitu jaringan transportasi

(*transportation networks*), infrastruktur (*neighbourhood infrastruktur*), lingkungan sosial (*community environment*), dan atribut rumah (*housing atribut*) (**Gambar 2.1**). Untuk kelas masyarakat menengah yang memiliki kemampuan ekonomi, Li (2011) mengungkapkan bahwa dalam pemilihan tempat tinggal di perkotaan, kelas masyarakat tersebut lebih mempertimbangkan kedekatan dengan CBD (*Central Business District*) dan juga ketersediaan jaringan transportasi. Lebih lanjut, Sherlin & Umilia (2013), menjelaskan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi tempat tinggal pada peri urban (pinggiran kota) adalah kemudahan aksesibilitas, ketersediaan fasilitas, dan harga rumah.



Gambar 2.1 Kerangka faktor pemilihan tempat tinggal di perkotaan.

Sumber: Linghin Li, 2011

Adapun faktor-faktor yang dapat mempengaruhi preferensi pemilihan tempat tinggal menurut beberapa teori adalah sebagai berikut.

1. Luhst (dalam Asteriani, 2010) menyebutkan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari rumah tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari lokasi ditentukan oleh lingkungan dan aksesibilitas.

a. Lingkungan

Lingkungan didefinisikan sebagai wilayah yang secara geografis dibatasi dengan batas nyata dan biasanya dihuni oleh kelompok penduduk.

Lingkungan mengandung unsur-unsur fisik dan sosial yang menimbulkan

kegiatan dan kesibukan dalam kehidupan sehari-hari, seperti bangunan tempat aktivitas, daerah terbuka, jalan, dan sebagainya.

b. Aksesibilitas

Aksesibilitas, menurut Luhst, merupakan daya tarik lokasi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan. Penilaian dari aksesibilitas juga bisa dilihat dari kemudahan mendapat pelayanan dari transportasi umum yang menuju lokasi bersangkutan serta dilihat dari kondisi jalan.

2. Menurut Drabklin (dalam Paruntung, 2004), terdapat beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan, yaitu:

- a. Aksesibilitas yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota
- b. Lingkungan yang terdiri dari sosial dan fisik, seperti kebisingan, polusi, dan lingkungan yang nyaman
- c. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seorang dalam mencari pekerjaan
- d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana, prasarana, dan lainnya.

3. Catanese dan Snyder (1992) menyebutkan, dalam pemilihan tempat, kriteria pemilihan yang utama adalah:

- a. Hukum dan lingkungan. Hukum akan bertindak memberikan izin atau tidak terhadap pendirian gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum, dan batasan lainnya
- b. Sarana dan prasarana sebagai pendukung dari adanya aktivitas yang akan terjadi
- c. Faktor teknis, yaitu bagaimana keadaan topografi, drainase, dan sebagainya yang mempengaruhi pembangunan tempat tinggal
- d. Lokasi yang mempertimbangkan pemasarannya, aksesibilitas, dan dilewati oleh kendaraan umum maupun adanya prasarana pejalan kaki
- e. Estetika, yaitu mempertimbangkan bentuk desain yang menarik
- f. Masyarakat, yaitu mempertimbangkan dampak pembangunan perumahan terhadap masyarakat, kemacetan yang ditimbulkan, dan lain sebagainya

- g. Fasilitas pelayanan, yaitu fasilitas penunjang dari kegiatan perumahan, seperti kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, sekolah, dan lainnya
 - h. Biaya, yaitu harga rumah yang menjadi pertimbangan pembelian
4. Faktor-faktor utama yang mempengaruhi nilai tempat tinggal menurut Oloke *et al* (2013) adalah:
 - a. Faktor lokasi: jarak ke tempat pembuangan sampah, kedekatan ke sekolah, jarak ke jalan raya, kedekatan ke pusat perbelanjaan, kedekatan ke tempat bekerja, kedekatan ke stasiun, terminal, maupun bandara
 - b. Faktor teknis: jumlah dan ukuran kamar tidur, jumlah kamar mandi, umur bangunan, ketersediaan prasarana pemadam kebakaran, luas lahan dan bangunan, dan ketersediaan fasilitas pelengkap
 - c. Faktor masyarakat dan lingkungan: kualitas lanskap dan desain, infrastruktur, keberagaman komposisi penduduk perumahan maupun sekitar, keamanan, dan ketersediaan energi, seperti listrik dan air.
5. Bourne (dalam Nurhadi, 2004), menyatakan bahwa faktor-faktor yang sangat berpengaruh dalam menentukan lokasi perumahan adalah:
 - a. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, transportasi utama ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah, dan tempat rekreasi
 - b. Karakteristik fisik lingkungan perumahan: kondisi jalan dan *pedestrian way*, pola jalan, suasana tenang, privat, lapang, dan indah
 - c. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, kantor polisi, dan petugas pemadam kebakaran
 - d. Lingkungan sosial: permukiman yang bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis, dan demografi
 - e. Karakteristik *site* dan rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar, dan biaya pemeliharaan.
6. Menurut Amos (dalam Paruntung, 2004) menyebutkan bahwa komponen kualitas lingkungan yang dapat mempengaruhi pemilihan tempat tinggal dibagi menjadi 4 (Amos dalam Paruntung, 2004), yaitu:
 - a. Variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim, dan topografi.
 - b. Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih, dan tenang.
 - c. Variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan.

- d. Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas, dan sistem pendidikan.
7. Firdaos (dalam Mahardini, 2012) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut:
 - a. Lokasi

Keberadaan lokasi rumah, apakah di pusat di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak rumah tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.
 - b. Pertambahan penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah. Sehingga dalam keluarga apabila jumlah anggota keluarga bertambah maka kebutuhan akan rumah ikut meningkat. Hal ini logis mengingat bahwa manusia ingin memenuhi kebutuhan pokok keluarganya.
 - c. Pendapatan konsumen

Kesanggupan seseorang untuk memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.
 - d. Kemudahan mendapatkan pinjaman

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau

suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

e. Fasilitas dan sarana umum

Fasilitas di sini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

f. Harga pasar rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

g. Undang-undang

Peraturan yang mengatur tentang jenis penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

Berdasarkan teori-teori yang telah dijelaskan, maka faktor-faktor yang dapat mempengaruhi individu dalam pemilihan tempat tinggal diringkas pada **Tabel 2.2**. Faktor-faktor tersebut akan dijadikan sebagai variabel maupun sub variabel dalam mengetahui preferensi penghuni dalam pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung.

Tabel 2. 2 Ringkasan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal

No.	Sumber	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal	Faktor-Faktor Pemilihan Tempat Tinggal yang Digunakan
1	Luhst (dalam Asteriani, 2010)	- Lingkungan - Aksesibilitas	- Lingkungan - Aksesibilitas
2	Drabklin (dalam Paruntung, 2004)	- Aksesibilitas - Lingkungan - Peluang kerja - Tingkat pelayanan: sarana, prasarana	- Aksesibilitas - Lingkungan - Sarana & prasarana

No.	Sumber	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal	Faktor-Faktor Pemilihan Tempat Tinggal yang Digunakan
3	Catanese dan Snyder (1992)	<ul style="list-style-type: none"> - Perizinan - Sarana dan prasarana - Teknis - Lokasi - Estetika: desain - Masyarakat - Fasilitas pelayanan - Biaya: harga rumah 	<ul style="list-style-type: none"> - Sarana & Prasarana - Estetika - Masyarakat
4	Oloke <i>et al</i> (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi: <ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke TPS • jarak ke sekolah • Jarak ke jalan raya • Jarak ke CBD • Jarak ke tempat kerja • Jarak ke stasiun/terminal/bandara - Teknis: <ul style="list-style-type: none"> • Jumlah dan ukuran kamar • Umur bangunan • Ketersediaan fasilitas pelengkap • Luas lahan dan bangunan - Masyarakat dan lingkungan: <ul style="list-style-type: none"> • Kualitas lanskap dan desain • Kualitas infrastruktur • Keberagaman penduduk • Keamanan • Ketersediaan energi 	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi - Masyarakat dan lingkungan
5	Bourne (dalam Nurhadi, 2004)	<ul style="list-style-type: none"> - Aksesibilitas: <ul style="list-style-type: none"> • Kedekatan terhadap jalan raya • Kedekatan ke tempat kerja • Kedekatan ke CBD • Kedekatan ke sekolah • Kedekatan ke tempat rekreasi - Fisik lingkungan: <ul style="list-style-type: none"> • Kondisi jalan • Pola jalan • Suasana tenang • Privat • Lapang • Indah - Fasilitas dan pelayanan: <ul style="list-style-type: none"> • Kualitas utilitas • Ketersediaan sarana dan prasarana - Lingkungan sosial: <ul style="list-style-type: none"> • Permukiman yang bergengsi 	<ul style="list-style-type: none"> - Aksesibilitas - Fisik lingkungan - Fasilitas dan pelayanan - Lingkungan sosial - Karakteristik <i>site</i> dan rumah

No.	Sumber	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal	Faktor-Faktor Pemilihan Tempat Tinggal yang Digunakan
6	Amos (dalam Paruntung, 2004)	<ul style="list-style-type: none"> • Komposisi sosial ekonomi, etnis, dan demografi - Karakteristik <i>site</i> dan rumah: <ul style="list-style-type: none"> • Luas tanah dan bangunan • Jumlah kamar • Biaya pemeliharaan 	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi - Fisik - Status sosial
7	Firdaos (Mahardini, 2012)	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi: <ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke pusat pelayanan • Iklim • topografi - Fisik: <ul style="list-style-type: none"> • Organisasi ruang yang jelas • Udara bersih • tenang - Psikologi: <ul style="list-style-type: none"> • kepadatan penduduk • kemewahan - Status sosial: <ul style="list-style-type: none"> • Kesamaan suku dan status sosial • Tingkat kriminalitas • Sistem pendidikan 	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi - Fasilitas

2.4 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan referensi terkait latar belakang dan juga sebagai referensi dalam menentukan metode dalam penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang menjadi referensi penelitian yang disajikan pada **Tabel 2.3**.

Tabel 2. 3 Penelitian Terdahulu

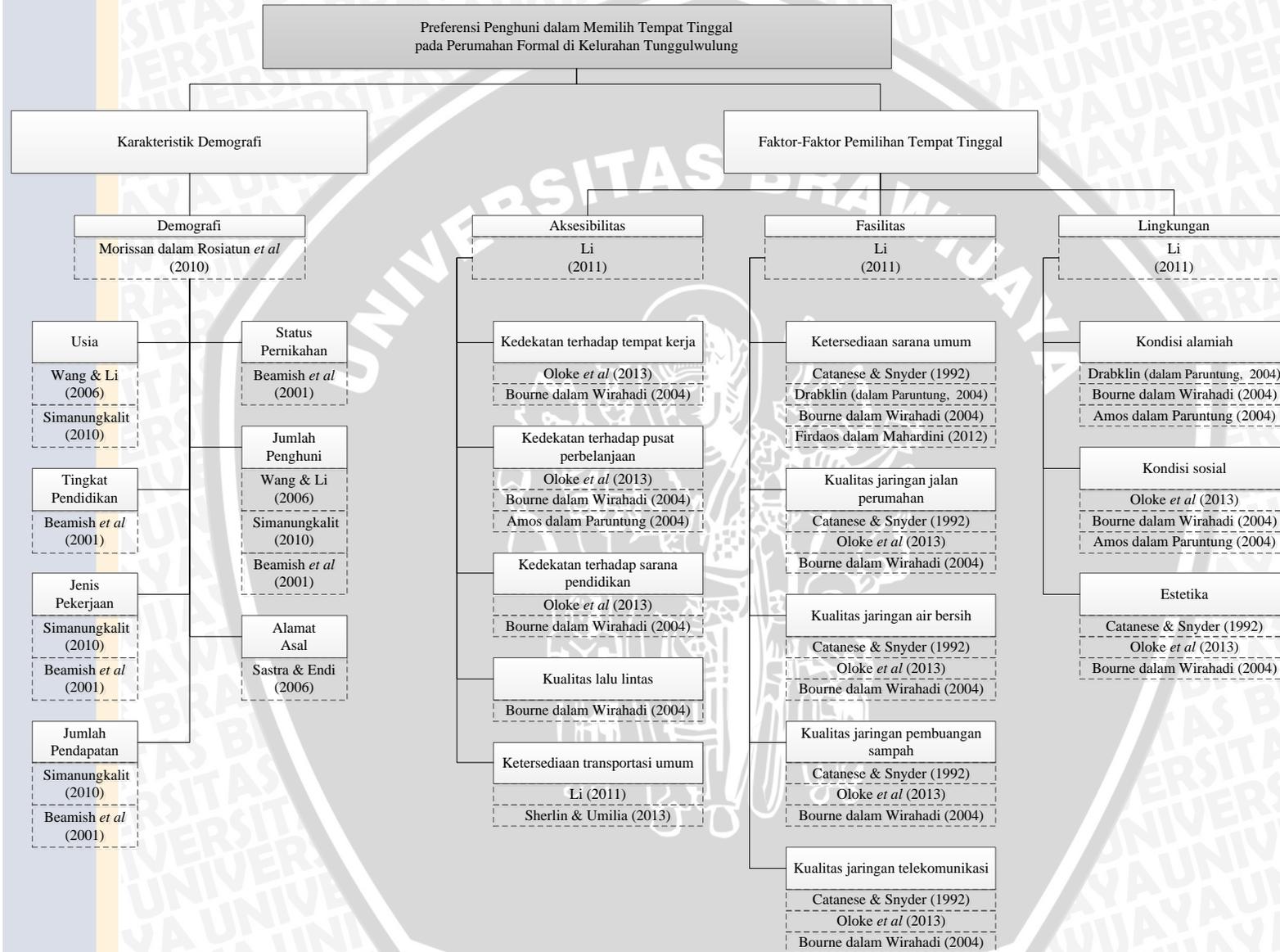
No.	Nama Peneliti	Judul	Publikasi	Tujuan	Variabel	Metode Analisis	Output	Kegunaan
1	Imam Nurhadi (2004)	Preferensi Masyarakat dalam memilih perumahan perkotaan di Kota Tangerang	Tesis	Mengetahui preferensi masyarakat perumahan di Kota Tangerang dalam memilih dan menentukan perumahan serta mencari faktor yang dominan dalam mempengaruhi preferensi masyarakat	Internal: - Sosial ekonomi - Keluarga - Latar belakang sosial - Persepsi lingkungan - Motivasi Eksternal: - Karakteristik fisik - Karakter sosial - Fisik rumah - Ketersediaan - Keterjangkauan	Analisis faktor	Faktor yang berpengaruh pada pemilihan perumahan oleh masyarakat di Kota Tangerang adalah lingkungan sosial ekonomi dan keterjangkauan, faktor motivasi dan ketersediaan lingkungan, faktor latar belakang, serta faktor persepsi dan bentuk rumah	Menjadi referensi penelitian yang memiliki obyek dan masalah penelitian yang sejenis. Selain itu, faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal menjadi salah satu landasan teori dalam penentuan variabel dan sub variabel serta dapat mendukung <i>output</i> dalam penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung
2	Linghin Li (2011)	Housing Choice in an Affluent Shanghai – Decision Process of Middle Class Shanghai Residents	Jurnal	Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal oleh kelompok ekonomi menengah	- Jaringan transportasi - Kelengkapan fasilitas - Lingkungan komunitas - Atribut unit rumah	AHP (Analytic Hierarchy Process)	Faktor utama yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal oleh kelompok ekonomi menengah pada Kota Shanghai adalah pada kedekatan terhadap CBD dan ketersediaan jaringan transportasi	
3	Medina Ayesha Serlin & Ema Umilia (2013)	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo	Jurnal	Merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian peri urban Surabaya di Sidoarjo	34 faktor yang mempengaruhi keputusan dalam pemilihan tempat tinggal	Analisis faktor	Terdapat 9 faktor- faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan karakteristik lokasi hunian di Kecamatan Waru dan Kecamatan Taman sesuai dengan	

No.	Nama Peneliti	Judul	Publikasi	Tujuan	Variabel	Metode Analisis	Output	Kegunaan
							karakteristik masyarakatnya, yaitu aksesibilitas (kemudahan menuju pusat perbelanjaan), ketersediaan prasarana air bersih, ketersediaan fasilitas perbelanjaan, ketersediaan fasilitas persampahan, keindahan (kebersihan), kemudahan menuju angkutan umum, aksesibilitas, kemudahan menuju sarana pendidikan, ketersediaan jaringan telekomunikasi, dan harga lahan/rumah	

2.5 Kerangka Teori

Berdasarkan kajian pustaka yang dilakukan, maka dapat disusun kerangka teori yang berisi teori-teori yang akan digunakan. Kerangka teori pada penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung ditunjukkan pada **Gambar 2.2**.





Gambar 2. 2 Kerangka teori.