

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan tentang Permukiman

Tinjauan mengenai permukiman dilakukan dengan mendeskripsikan pengertian permukiman, pemenuhan kebutuhan perumahan, dan pembangunan perumahan dan permukiman.

2.1.1 Pengertian permukiman

Pengertian permukiman menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, yaitu bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan. Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Program penataan permukiman yang dilakukan oleh pemerintah sebagai salah satu bagian dari kebijaksanaan untuk menanggulangi masalah-masalah permukiman bertujuan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

2.1.2 Pemenuhan kebutuhan permukiman

Berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, disebutkan bahwa pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara

menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap. Pemenuhan kebutuhan permukiman tersebut diwujudkan dengan pembangunan kawasan permukiman yang bertujuan untuk:

- a. Menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman.
- b. Mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau di sekitarnya.
- c. Satuan-satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain saling dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja.
- d. Pelaksanaan ketentuan pembangunan kawasan permukiman tersebut dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan.

Untuk mewujudkan kawasan permukiman yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat, pemerintah daerah menetapkan satu bagian atau lebih dari kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang telah memenuhi persyaratan sebagai kawasan siap bangun. Penyediaan kawasan permukiman tersebut meliputi penyediaan:

- a. Rencana tata ruang yang rinci.
- b. Data mengenai luas, batas, dan pemilikan tanah.
- c. Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.

Secara lebih lanjut, pada pasal 27 Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman disebutkan bahwa dalam usaha untuk meningkatkan kualitas permukiman, pemerintah memberikan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat baik dalam tahap perencanaan maupun dalam tahap pelaksanaan, serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap penyediaan kawasan permukiman tersebut. Peningkatan kualitas permukiman dilakukan dengan beberapa kegiatan, yaitu perbaikan atau pemugaran, peremajaan, dan pengelolaan serta pemeliharaan yang berkelanjutan.

2.1.3 Pembangunan perumahan dan permukiman

Tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah, sehingga dapat berlangsung tertib, terorganisasi dengan baik, berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan tersebut tidak akan tercapai apabila tidak dilakukan perubahan dalam pengelolaan tanah, termasuk pendaftaran, sertifikasi, pembebasan tanah hingga ganti rugi.

Sasaran dilakukannya rencana pembangunan perumahan dan permukiman, yaitu

- a. Tersedianya rencana pembangunan perumahan dan permukiman di daerah yang aspiratif dan akomodatif, yang dapat diacu bersama oleh pelaku dan penyelenggara pembangunan, yang dituangkan dalam suatu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).
- b. Tersedianya skenario pembangunan perumahan dan permukiman yang memungkinkan terselenggaranya pembangunan secara tertib dan terorganisasi, serta terbuka peluang bagi masyarakat untuk berperan serta dalam seluruh prosesnya.
- c. Terakomodasinya kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang dijamin oleh kepastian hukum, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.
- d. Tersedianya informasi pembangunan perumahan dan permukiman di daerah sebagai bahan masukan bagi penyusunan kebijaksanaan pemerintah serta bagi berbagai pihak yang akan terlibat.

2.2 Tinjauan tentang Rumah Susun

Tinjauan terhadap rumah susun dilakukan terkait dengan pendeskripsian tentang pengertian rumah susun, landasan dan tujuan rumah susun, pembangunan rumah susun, pemilikan rumah susun, penghunian dan pengelolaan rumah susun, persyaratan teknik rumah susun, dan satuan rumah susun.

2.2.1 Pengertian rumah susun

Rumah susun merupakan salah satu konsep penyelesaian permasalahan permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Rumah susun merupakan jenis penggolongan hunian bertingkat, baik untuk golongan berpenghasilan rendah (rumah susun sederhana sewa), golongan berpenghasilan menengah (rumah susun sederhana), maupun golongan berpenghasilan atas (rumah susun mewah). Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, penggolongan sarana hunian terangkum dalam tabel di bawah ini.

Tabel 2. 1 Penggolongan Sarana Hunian

Penggolongan Hunian	Berdasarkan Wujud Fisik		Berdasarkan Keterjangkauan Harga		
	Arsitekural		Target Pasar		
	Jenis	Penyediaan Fasilitas Penunjang	Jenis	Pemakai	Kepemilikan
Hunian Tidak Bertingkat	Rumah tunggal	Berupa sarana lingkungan bersama	[Redacted]	[Redacted]	Privat/sewa
	Rumah kopel				Privat/sewa
	Rumah deret				Privat/sewa
Hunian Bertingkat	~ Rumah Susun	Berupa fasilitas bersama dalam bangunan hunian	Rumah susun sederhana sewa	Golongan ekonomi rendah	Sewa
			Rumah susun sederhana	Golongan ekonomi menengah	Privat/sewa
			Rumah susun mewah	Golongan ekonomi tinggi	Privat/sewa

Sumber: Badan Standardisasi Nasional, 2004

Menurut undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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. Sedangkan berdasarkan RP4D Kota Surabaya Tahun 2005-2015, rumah

susun sederhana sewa (rusunawa) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Dalam tataran rumah susun, terdapat beberapa hal yang perlu untuk diketahui, yaitu

- a. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- b. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
- c. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi dimiliki secara bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- d. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
- e. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
- f. Selasar merupakan ruang dalam satuan rumah susun yang termasuk ke dalam bagian bersama rumah susun yang berada di depan unit hunian yang berfungsi sebagai jalan akses menuju tetangga, dapur, kamar mandi umum, tempat bermain umum bagi anak-anak, parkir, dan fasilitas umum lainnya (Sitepu, 2006).

2.2.2 Landasan dan tujuan rumah susun

Secara umum, pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan, dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Menurut Wijaya (1998), secara umum tujuan dibangunnya rumah susun adalah memenuhi kebutuhan akan rumah di kawasan perkotaan, dimana dalam perkembangannya disertai dengan keterbatasan lahan

untuk permukiman. Sedangkan tujuan pembangunan rumah susun menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985, yaitu

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
- c. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

2.2.3 Pembangunan rumah susun

Secara umum, pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan tingkat kepentingan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah. Sedangkan pelaku pembangunan rumah susun meliputi:

- a. Badan Usaha Milik Negara atau Daerah
- b. Koperasi
- c. Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang tersebut
- d. Swadaya Masyarakat.

Menurut Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 2005 Pasal 7, lokasi pembangunan rumah susun adalah pada:

- a. Tanah hak milik
- b. Tanah hak guna bangunan
- c. Tanah hak pakai atas tanah negara
- d. Hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemisahan tersebut meliputi:

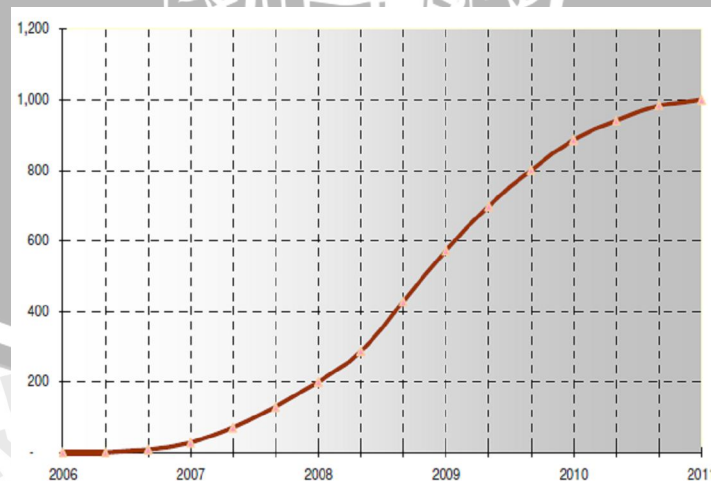
- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan

- c. Batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan

Secara lebih lanjut, dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun disebutkan bahwa pembangunan rumah susun disertai dengan pengaturan dan pembinaan terhadap rumah susun yang diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak. Pengaturan dan pembinaan rumah susun tersebut dimaksudkan untuk:

- Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh.
- Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan.
- Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi

Pembangunan rumah susun sebagai salah satu alternatif penyelesaian permasalahan permukiman kumuh di kawasan perkotaan direncanakan sebanyak 1.000 unit menara rusun. Pembangunan rumah susun tersebut dilakukan pada kawasan perkotaan yang berpenduduk lebih dari 1,5 juta jiwa dengan tingkat kekumuhan tinggi. Berikut ini merupakan rencana pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan tahun 2007-2011 berdasarkan Dokumen Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011.



Gambar 2. 1 Rencana Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011

(Sumber: Departemen Pekerjaan Umum, 2007)

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, pembangunan hunian bertingkat atau rumah susun dapat dikembangkan pada kawasan lingkungan permukiman yang direncanakan untuk kepadatan penduduk lebih dari 200 jiwa per hektar. Pada dasarnya, pengembangan rumah susun dilakukan pada kawasan-kawasan di perkotaan, yaitu

- a. Pusat kegiatan kota.
- b. Kawasan-kawasan dengan kondisi kepadatan penduduk sudah mendekati atau melebihi 200 jiwa per hektar.
- c. Kawasan-kawasan khusus yang karena kondisinya memerlukan rumah susun, seperti kawasan-kawasan industri, pendidikan dan campuran.

Tabel 2. 2 Kebutuhan Rumah Susun Berdasarkan Kepadatan Penduduk

Klasifikasi Kawasan	Kepadatan			
	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Padat
Kepadatan penduduk	< 150 jiwa per hektar	151 – 200 jiwa per hektar	200 – 400 jiwa per hektar	> 400 jiwa per hektar
Kebutuhan rumah susun	Alternatif (untuk kawasan tertentu)	Disarankan (untuk pusat- pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu)	Disyaratkan (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)	Disyaratkan (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)

Sumber: Badan Standardisasi Nasional, 2004

2.2.4 Pemilikan rumah susun

Secara umum, hak atas satuan rumah susun adalah hak milik, dimana satuan rumah susun dimiliki oleh perseorang atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hak milik atas satuan rumah susun tersebut merupakan hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, dimana di dalamnya juga termasuk hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun tersebut. Bukti terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun ditunjukkan dengan adanya sertifikat hak milik atas rumah susun sedangkan hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan hak atas tanah-bersama didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan

pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri dari:

- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda bersama, dan tanah-bersama yang bersangkutan yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan

Hak milik atas satuan rumah susun tersebut dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan.

2.2.5 Penghunian dan pengelolaan rumah susun

Berdasarkan Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 Pasal 11, pemerintah memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun. Selanjutnya, penghuni rumah susun diwajibkan untuk membentuk perhimpunan penghuni yang memiliki kedudukan sebagai badan hukum. Kewajiban perhimpunan penghuni rumah susun antara lain:

- a. Mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya
- b. Membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan pemeliharaan, serta perbaikannya.

Pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni. Badan pengelola yang dibentuk dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun disebutkan bahwa tugas badan pengelola, yaitu

- a. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
- c. Secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

2.2.6 Persyaratan teknis rumah susun

Dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun disebutkan bahwa Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku. Apabila hubungan dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung terhadap rumah susun tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan.

Pembangunan rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi. Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap:

- a. Beban mati.
- b. Beban bergerak.
- c. Gempa, hujan, angin, dan banjir.
- d. Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan.
- e. Daya dukung tanah.
- f. Kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal.
- g. Gangguan atau merusak lainnya.

Lebih lanjut, pada pasal 14 disebutkan bahwa pembangunan rumah susun harus dilengkapi dengan:

- a. Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air dalam bangunan.
- b. Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan.
- c. Jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan.
- d. Saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan.
- e. Saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan.
- f. Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan.
- g. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.
- h. Alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku.
- i. Pintu dan tangga darurat kebakaran.
- j. Tempat jemuran.
- k. Alat pemadam kebakaran.
- l. Penangkal petir.
- m. Alat atau sistem alarm.
- n. Pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu.
- o. Generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

2.2.7 Satuan rumah susun

Pembangunan satuan rumah susun diatur sedemikian rupa sehingga memiliki ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan terkait dengan fungsi dan penggunaannya. Pengaturan tersebut dilakukan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-

hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar. Satuan rumah susun sederhana yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari dapat disediakan pada bagian bersama.

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan. Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pada pasal 26 Peraturan Pemerintah No 4 Tahun 1988 disebutkan bahwa Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi:

- a. Jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik.
- b. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota.
- c. Saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan.
- d. Tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan.
- e. Kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk memadam kebakaran.

- f. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya.
- g. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Secara lebih khusus, disebutkan pula bahwa dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya. Selain itu, perlu disediakan pula ruangan atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari.

2.3 Tinjauan tentang Interaksi Sosial

Tinjauan tentang interaksi sosial dilakukan dengan mendeskripsikan pengertian interaksi sosial, faktor penentu interaksi sosial, syarat interaksi sosial, dan bentuk-bentuk interaksi sosial.

2.3.1 Pengertian interaksi sosial

Secara umum, tidak dapat disangkal bahwa masyarakat mempunyai bentuk-bentuk struktural, seperti kelompok-kelompok sosial, kebudayaan, dan lembaga sosial yang mempunyai derajat dinamika tertentu yang menyebabkan pola-pola perilaku yang berbeda. Soekanto (1990: 60) menyatakan bahwa perubahan dan perkembangan masyarakat yang menunjukkan segi dinamikanya, disebabkan karena para warganya mengadakan hubungan satu dengan yang lain, baik dalam bentuk orang-perorangan maupun kelompok sosial melalui sebuah proses sosial. Bentuk umum proses sosial adalah interaksi sosial karena hal tersebut merupakan syarat utama terjadinya aktivitas-aktivitas sosial.

Ruang dilihat sebagai wadah dimana keseluruhan interaksi sistem sosial (yang meliputi manusia dengan seluruh kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya) dengan ekosistem (sumberdaya alam dan sumberdaya buatan). Ruang perlu ditata agar dapat memelihara keseimbangan lingkungan dan memberikan dukungan yang nyaman terhadap manusia serta makhluk hidup lainnya dalam melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya secara optimal (Arif, 2004). Interaksi sosial merupakan hubungan-hubungan sosial yang dinamis yang menyangkut hubungan antara orang perorangan, antara kelompok-kelompok

manusia, maupun antara orang perorangan dengan kelompok manusia (Gillin dalam Soekanto, 1990: 61). Sedangkan Schaefer (2007: 16) menyatakan bahwa:

"Social interaction is the process of exchanging messages with other persons and lies at the heart of all human behavior. Through social interaction, we become sozIALIZED. We learn human motives, values, prejudices, and attitudes of our culture. According to sociologist Herbert Blumer, the distinctive characteristic of social interaction among people is that human beings interpret or define each other actions instead of merely reacting to each others actions. In other word, our responsive to someone's behavior is based on the our perceptions, evaluations, and defining."

Berdasarkan pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa interaksi sosial mampu memberikan pengaruh timbal balik, termasuk pengaruh mempengaruhi antar pelaku interaksi sosial. Interaksi sosial antara kelompok-kelompok manusia terjadi antara kelompok tersebut sebagai kesatuan dan biasanya tidak menyangkut pribadi anggota-anggotanya. Interaksi sosial antara kelompok-kelompok manusia terjadi pula di dalam masyarakat. Interaksi tersebut lebih mencolok manakala terjadi perbenturan antara kepentingan-kepentingan perorangan dengan kepentingan kelompok. Selain hubungan interaksi sosial tersebut, juga terdapat pula hubungan interaksi sosial antara orang-perorangan. Apabila dua orang bertemu, maka interaksi sosial dimulai pada saat tersebut. Walaupun orang-orang yang bertemu tersebut tidak saling berbicara atau tidak saling menukar tanda, interaksi sosial juga telah terjadi. Hal tersebut dikarenakan masing-masing orang sadar akan adanya pihak lain yang menyebabkan perubahan-perubahan dalam perasaan maupun syaraf orang-orang yang bersangkutan. Kesemuanya menimbulkan kesan di dalam pikiran seseorang, hingga menentukan tindakan yang akan dilakukan selanjutnya (Soekanto, 1990: 62).

2.3.2 Faktor penentu interaksi sosial

Interaksi sosial yang berlangsung merupakan suatu hal yang dipengaruhi oleh beberapa faktor. Soekanto (1990: 63) mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi interaksi sosial, yaitu faktor imitasi, sugesti, identifikasi, dan simpati yang dapat bergerak secara terpisah maupun dalam keadaan tergabung.

A. Faktor imitasi

Faktor imitasi memiliki peranan yang penting dalam interaksi sosial. Faktor imitasi mampu mendorong seseorang untuk mematuhi kaidah-kaidah dan

nilai-nilai yang berlaku. Namun, faktor imitasi juga dapat pula mengakibatkan terjadinya hal-hal yang negatif, dimana yang ditiru merupakan tindakan-tindakan yang menyimpang. Selain itu, faktor imitasi juga dapat melemahkan atau bahkan mematikan pengembangan daya kreasi seseorang.

B. Faktor sugesti

Faktor sugesti berlangsung apabila seseorang memberi suatu pandangan atau sesuatu sikap yang berasal dari dirinya yang kemudian diterima oleh pihak lain. Berlangsungnya faktor sugesti dapat terjadi karena pihak yang menerima dilanda emosi, hal yang dapat menghambat daya berpikir rasional. Proses sugesti terjadi apabila orang yang memberika pandangan adalah orang yang berwibawa atau mungkin karena sifatnya yang otoriter. Dengan kata lain, faktor sugesti terjadi karena orang yang memberikan pandangan atau sikap merupakan bagian terbesar dari kelompok yang bersangkutan atau masyarakat.

C. Faktor identifikasi

Faktor identifikasi merupakan kecenderungan-kecenderungan atau keinginan-keinginan dalam diri seseorang untuk menjadi sama dengan pihak lain. Identifikasi bersifat lebih mendalam daripada faktor imitasi. Proses identifikasi berlangsung dengan sendirinya (secara tidak sadar), maupun dengan disengaja karena seseorang memerlukan tipe-tipe ideal tertentu di dalam proses kehidupannya.

Walaupun proses identifikasi dapat berlangsung dengan sendirinya, namun proses identifikasi berlangsung dalam suatu keadaan dimana seseorang yang beridentifikasi benar-benar mengenal pihak lain, sehingga pandangan, sikap maupun kaidah-kaidah yang berlaku pada pihak lain tersebut dapat melembaga dan bahkan menjiwainya. Hal tersebut mengindikasikan bahwa berlangsungnya proses identifikasi mengakibatkan terjadinya pengaruh-pengaruh yang lebih mendalam daripada proses imitasi dan sugesti, walaupun ada kemungkinan bahwa pada mulanya proses identifikasi diawali oleh imitasi dan sugesti.

D. Faktor simpati

Faktor simpati merupakan suatu proses dimana seseorang merasa tertarik pada pihak lain. Dalam proses tersebut, perasaan memegang peranan yang sangat penting, walaupun dorongan utama pada simpati adalah keinginan untuk memahami pihak lain dan untuk bekerja sama dengannya. Hal tersebut yang membedakan dengan identifikasi, dimana proses identifikasi didorong oleh keinginan untuk belajar dari pihak lain yang dianggap kedudukannya lebih tinggi

dan harus dihormati karena mempunyai kelebihan-kelebihan atau kemampuan tertentu yang patut dicontoh.

2.3.3 Syarat interaksi sosial

Menurut Soekanto *dalam* Soekanto (1990:64-68) suatu interaksi sosial tidak dapat berlangsung apabila tidak memenuhi dua syarat, yaitu adanya kontak (social contact) dan adanya komunikasi. Secara fisik, adanya kontak baru terjadi apabila terjadi hubungan badaniah. Namun, pada gejala sosial, kontak tidak harus berarti suatu hubungan badaniah, karena orang dapat mengadakan hubungan dengan pihak lain tanpa menyentuhnya, seperti dengan cara berbicara dengan orang lain. Suatu kontak dapat bersifat primer maupun sekunder. Kontak primer terjadi apabila yang mengadakan hubungan langsung bertemu dan berhadapan muka, sedangkan kontak sekunder memerlukan suatu perantara. Secara lebih lanjut, kontak sosial dapat berlangsung dalam tiga bentuk, yaitu

- a. Antara orang perorangan. Proses kontak sosial tersebut terjadi melalui sosialisai (socialization), yaitu proses dimana anggota masyarakat yang baru mempelajari norma-norma dan nilai-nilai masyarakat di wilayah dia menjadi anggota.
- b. Antara orang perorangan dengan suatu kelompok manusia atau sebaliknya, misalnya apabila seseorang merasakan bahwa tindakan-tindakannya berlawanan dengan norma-norma masyarakat atau apabila suatu partai politik memaksa anggotanya untuk menyesuaikan diri dengan ideologi dan programnya.
- c. Antara suatu kelompok dengan kelompok manusia lainnya, misalnya apabila dua buah perusahaan bangunan mengadakan suatu kontrak untuk membuat jalan raya, jembatan, dan lain sebagainya di wilayah yang baru dibuka.

Komunikasi memiliki arti bahwa seseorang memberikan tafsiran pada perilaku orang lain termasuk perasaan-perasaan apa yang ingin disampaikan oleh orang tersebut. Pada komunikasi, terdapat kemungkinan terjadi berbagai macam penafsiran terhadap tingkah laku orang lain. Sehingga komunikasi memungkinkan kerja sama antara orang perorangan atau antara kelompok-kelompok manusia.

2.3.4 Bentuk-bentuk interaksi sosial

Soemardi dalam Soekanto (1990:70) menyatakan bentuk-bentuk interaksi sosial dapat berupa kerja sama (cooperation), persaingan (competition), dan pertentangan (conflict). Sedangkan Gillin dalam Soekanto (1990: 71) mengadakan penggolongan yang lebih luas lagi terhadap macam proses sosial yang timbul sebagai akibat adanya interaksi sosial, yaitu *processes of association* dan *processes of dissociation*.

A. *Processes of association*

Proses sosial yang termasuk ke dalam *processes of association* atau proses-proses yang asosiatif, yaitu kerjasama (cooperation), akomodasi (accomodation), dan asimilasi-akulturasi.

1. Kerja sama (cooperation)

Kerja sama dimaksudkan sebagai suatu usaha bersama antara orang perorangan atau kelompok manusia untuk mencapai satu atau beberapa tujuan bersama. Kerja sama dapat timbul dari orientasi orang perorangan terhadap kelompok-kelompoknya (in-groupnya) dan kelompok lainnya (out-groupnya). Kerja sama akan bertambah kuat apabila ada bahaya luar yang mengancam atau ada tindakan-tindakan luar yang menyinggung kesetiaan yang secara tradisional atau institusional telah tertanam di dalam kelompok, diri seseorang atau segolongan orang.

Secara umum, terdapat lima bentuk kerja sama (Thompson dalam Soekanto, 1990:75), yaitu

- i. Kerukunan yang mencakup gotong royong dan tolong menolong.
- ii. *Bargaining*, merupakan pelaksanaan perjanjian mengenai pertukaran barang-barang atau jasa-jasa antara dua organisasi atau lebih.
- iii. *Cooptation*, merupakan suatu proses penerimaan unsur-unsur baru dalam kepemimpinan atau pelaksanaan politik dalam suatu organisasi.
- iv. *Coalition*, merupakan kombinasi antara dua organisasi atau lebih yang mempunyai tujuan-tujuan yang sama.
- v. *Joint-venture*, merupakan kerja sama dalam perusahaan proyek-proyek tertentu.

2. Akomodasi (accomodation)

Akomodasi dalam tataran keadaan adalah suatu keseimbangan dalam interaksi antara orang perorangan atau kelompok-kelompok manusia dalam kaitannya dengan norma-norma sosial dan nilai-nilai sosial yang berlaku di dalam masyarakat. Sebagai suatu proses, akomodasi menunjuk pada usaha-usaha manusia untuk meredam suatu pertentangan untuk mencapai kestabilan.

Tujuan akomodasi antara lain untuk:

- i. Mengurangi pertentangan antara orang perorangan atau kelompok-kelompok manusia sebagai akibat perbedaan paham.
- ii. Mencegah meledaknya suatu pertentangan untuk sementara waktu atau secara temporer.
- iii. Memungkinkan terjadinya kerja sama antara kelompok-kelompok sosial yang hidupnya terpisah sebagai akibat faktor-faktor sosial psikologis dan kebudayaan.
- iv. Mengusahakan peleburan antara kelompok-kelompok sosial yang terpisah.

Sedangkan bentuk-bentuk akomodasi menurut Mack dalam Soekanto (1990:77), yaitu

- i. *Coercion*, merupakan bentuk akomodasi yang prosesnya dilaksanakan karena adanya paksaan. Pada negara totaliter, *coercion* dijalankan manakala suatu kelompok minoritas yang berada di dalam masyarakat memegang kekuasaan..
- ii. *Compromise*, merupakan bentuk akomodasi dimana pihak-pihak yang terlibat saling mengurangi tuntutannya agar tercipta suatu penyelesaian terhadap perselisihan yang ada.
- iii. *Arbitration*, merupakan suatu cara untuk mencapai *compromise* apabila pihak-pihak yang berhadapan tidak sanggup mencapainya. Pertentangan diselesaikan oleh pihak ketiga yang dipilih oleh kedua belah pihak dan memiliki kedudukan lebih tinggi dari pihak-pihak yang bertentangan.
- iv. *Mediation*, bentuknya menyerupai *arbitration*, dimana pihak ketiga hanya sebagai penasihat dan tidak mempunyai wewenang untuk memberikan keputusan penyelesaian perselisihan tersebut.

- v. *Conciliation*, merupakan suatu usaha untuk mempertemukan keinginan-keinginan dari pihak yang berselisih demi tercapainya persetujuan bersama.
- vi. *Tolerantion*, merupakan bentuk akomodasi tanpa persetujuan yang berbentuk formal.
- vii. *Stalemate*, merupakan suatu akomodasi dimana pihak-pihak yang bertentangan dan memiliki kekuatan yang seimbang, berhenti pada suatu titik tertentu dalam melakukan pertentangannya.

3. Asimilasi-akulturasi

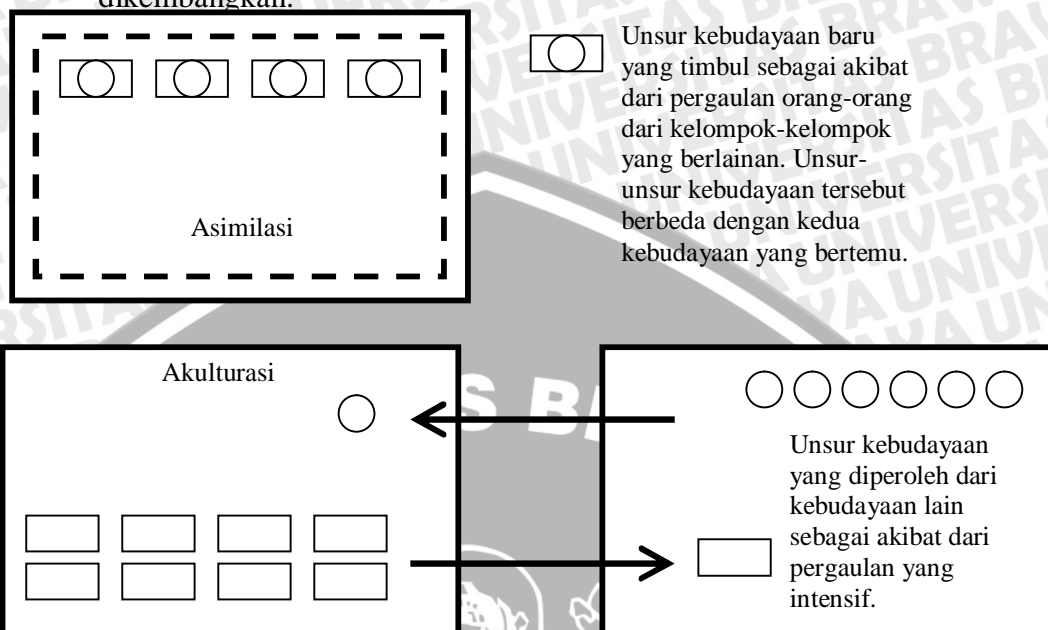
Asimiliasi merupakan proses sosial dalam taraf lanjut yang ditandai dengan adanya usaha-usaha mengurangi perbedaan-perbedaan yang terdapat antara orang perorangan atau kelompok-kelompok manusia dan meliputi usaha-usaha untuk mempertinggi kesatuan tindak, sikap, dan proses-proses mental dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan dan tujuan-tujuan bersama. Akulturasi merupakan proses perubahan-perubahan dalam hubungan sosial dan pola adat istiadat serta interaksi sosial. Secara umum, proses asimilasi timbul apabila terdapat:

- i. Kelompok-kelompok manusia yang berbeda kebudayaannya.
- ii. Orang perorangan sebagai warga kelompok tersebut yang bergaul secara langsung dan intensif untuk waktu yang lama.
- iii. Kebudayaan-kebudayaan dari kelompok-kelompok manusia tersebut berubah dan saling menyesuaikan diri.

Terdapat beberapa bentuk interaksi sosial yang memberi arah ke suatu proses asimilasi, jika:

- i. Interaksi sosial yang terjadi bersifat suatu pendekatan terhadap pihak lain, begitu sebaliknya.
- ii. Interaksi sosial yang terjadi tidak mengalami halangan-halangan atau pembatasan-pembatasan. Proses interaksi sosial yang asimilatif akan berhenti apabila mengalami halangan-halangan yang mematikan, seperti pembatasan untuk melakukan perkawinan campuran, dan lain sebagainya.
- iii. Interaksi sosial yang terjadi bersifat langsung dan primer.
- iv. Frekuensi interaksi sosial tinggi dan tetap, disertai dengan keseimbangan antara pola-pola asimilasi tersebut. Artinya stimulan

dan tanggapan dari pihak yang mengadakan asimilasi harus sering dilakukan dan suatu keseimbangan tertentu harus dicapai dan dikembangkan.



Gambar 2. 2 Konsep Asimilasi dan Akulturasi
(Sumber: Soekanto,1990: 89)

B. *Processes of dissociation*

Proses-proses yang disosiatif sering disebut sebagai oppositional processes, dimana bentuk dan arahnya ditentukan oleh kebudayaan dan sistem sosial masyarakat yang bersangkutan. Proses sosial yang termasuk ke dalam proses disosiatif, yaitu persaingan, kontravensi, dan pertentangan.

1. Persaingan (competition)

Persaingan dapat diartikan sebagai suatu proses sosial, dimana individu atau kelompok-kelompok manusia yang bersaing mencari keuntungan melalui bidang-bidang kehidupan. Persaingan dalam batas tertentu dapat memiliki beberapa fungsi, yaitu

- i. Menyalurkan keinginan-keinginan individu atau kelompok-kelompok yang bersifat kompetitif.
- ii. Sebagai jalan bagi keinginan, kepentingan, serta nilai-nilai yang ada pada suatu massa menjadi pusat perhatian.
- iii. Merupakan alat untuk mengadakan seleksi atas dasar sosial.
- iv. Persaingan dapat juga berfungsi sebagai alat untuk menyaring para warga golongan fungsional sehingga dihasilkan pembagian kerja yang efektif.

2. Kontravensi (contravention)

Kontravensi merupakan suatu bentuk proses sosial yang berada antara persaingan dan pertentangan atau pertikaian. Bila dibandingkan dengan persaingan dan pertentangan, kontravensi lebih bersifat tertutup atau rahasia. Kontravensi ditandai dengan gejala-gejala adanya ketidakpastian mengenai diri seseorang.

3. Pertentangan (conflict)

Pertentangan terjadi karena pribadi atau kelompok menyadari adanya perbedaan-perbedaan sehingga mempertajam perbedaan yang telah ada. Pertentangan merupakan suatu proses sosial, dimana individu atau kelompok berusaha untuk memenuhi tujuannya dengan menantang pihak lawan yang disertai dengan ancaman. Akar penyebab terjadinya pertentangan antara lain:

- i. Perbedaan antara individu-individu, baik pendirian atau perasaan.
- ii. Perbedaan kebudayaan, dimana perbedaan kepribadian orang perorangan tergantung pada pola-pola kebudayaan yang menjadi latar belakang pembentukan serta perkembangan kepribadian tersebut.
- iii. Perbedaan kepentingan, baik kepentingan ekonomi, politik, dan lain sebagainya.
- iv. Perubahan sosial, akan mengubah nilai-nilai yang ada dalam masyarakat.

2.4 Tinjauan tentang Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Berikut ini merupakan tinjauan terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang meliputi pengertian, permukiman, kelembagaan penyediaan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah, dan pembiayaan penyediaan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah.

2.4.1 Pengertian masyarakat berpenghasilan rendah

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, yang dimaksud sebagai masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan diatas Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per bulan, atau sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Namun, pengertian terkait dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tidak hanya pengertian tersebut. Titik tolak penentuan kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) juga dapat berasal dari Upah Minimum Regional (UMR). Asy'ari *dalam* Anto (2008) menyatakan bahwa Masyarakat Berpenghasilan rendah adalah golongan masyarakat yang memiliki tingkat penghasilan di bawah UMR, sedangkan tingkat UMR di Kota Surabaya Tahun 2009 adalah sebesar Rp. 948.500 per bulan (Aun, 2008).

2.4.2 Permukiman masyarakat berpenghasilan rendah

Kaitannya dengan kebutuhan utama manusia, yaitu rumah, Masyarakat Berpenghasilan Rendah memiliki pandangan yang khusus terhadap rumah. Jo *dalam* Kurniasih (2007) menyatakan bahwa rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah:

- Dekat dengan tempat kerja atau di tempat yang berpeluang untuk mendapatkan pekerjaan, minimal pekerjaan di sektor informal.
- Kualitas fisik hunian dan lingkungan tidak penting sejauh mereka masih bisa menyelenggarakan kehidupan mereka.
- Hak-hak penguasaan atas tanah dan bangunan khususnya hak milik tidak penting. Yang penting bagi mereka adalah mereka tidak diusir atau digusur, sesuai dengan cara berpikir mereka bahwa rumah adalah sebuah fasilitas.

2.4.3 Kelembagaan penyediaan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah

Penelitian yang dilakukan oleh Harun (2005) menghasilkan temuan bahwa terdapat tiga bentuk kelembagaan yang diciptakan oleh sektor publik dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yaitu

1. Bank Perumahan (Government Housing Bank),
2. Badan Otoritas Perumahan (National Housing Authority), dan
3. Badan Pemberdayaan Komunitas (Community Development Organization).

Sedangkan bentuk yang difasilitasi oleh Negara dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah antara lain:

1. Pendanaan,

2. Penguatan komunitas, dan
3. Penguatan akses atau jejaring sumber daya permukiman lokal.

Bentuk pendanaan baik itu kredit maupun pendanaan program lebih banyak dilakukan oleh bank perumahan dan badan otoritas perumahan. Sementara itu gabungan antara pendanaan, penguatan komunitas dan penguatan akses atau jejaring sumberdaya lebih berpotensi dilakukan oleh lembaga sejenis badan pemberdayaan komunitas.

2.4.4 Pembiayaan penyediaan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah

Rumah susun sederhana bertingkat sebagai salah satu bentuk penyediaan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah memiliki beberapa aspek pembiayaan dalam pembangunannya. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, biaya bangunan rusuna bertingkat terdiri dari:

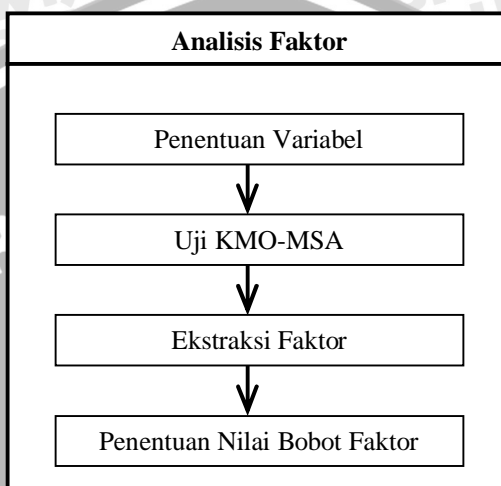
1. Biaya produksi yang terdiri atas perencanaan, pengawasan, perizinan, dan biaya pembangunan fisik yang terdiri atas pekerjaan arsitektur, struktur, mekanikal elektrikal.
2. Biaya prasarana dan sarana lingkungan serta biaya penyambungan utilitas umum.
3. Biaya komponen lain seperti PPN, BPHTB, sertifikat/pertelaan hak milik sarusun, akad kredit/provisi, transaksi PPAT, dan lain sebagainya.

Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, terdapat beberapa jenis biaya yang dapat disubsidi atau dibiayai oleh pemerintah daerah, yaitu

1. Biaya pengadaan dan pematangan tanah,
2. Biaya perizinan,
3. Pajak dan retribusi,
4. Biaya pekerjaan mekanikal dan elektrikal,
5. Biaya penyediaan fasos dan fasum,
6. Biaya prasarana dan sarana lingkungan,
7. Biaya penyambungan utilitas umum, dan
8. Subsidi bunga bank untuk KPR Rusuna.

2.5 Tinjauan tentang Analisis Faktor

Analisis faktor merupakan jenis analisis yang bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap suatu aktivitas. Langkah utama dalam analisis faktor dimulai dari penentuan variabel, uji KMO-MSA, ekstraksi faktor, dan penentuan nilai bobot faktor. Secara diagramatis, langkah dalam analisis faktor dapat dilihat pada gambar 2.3 di bawah ini.

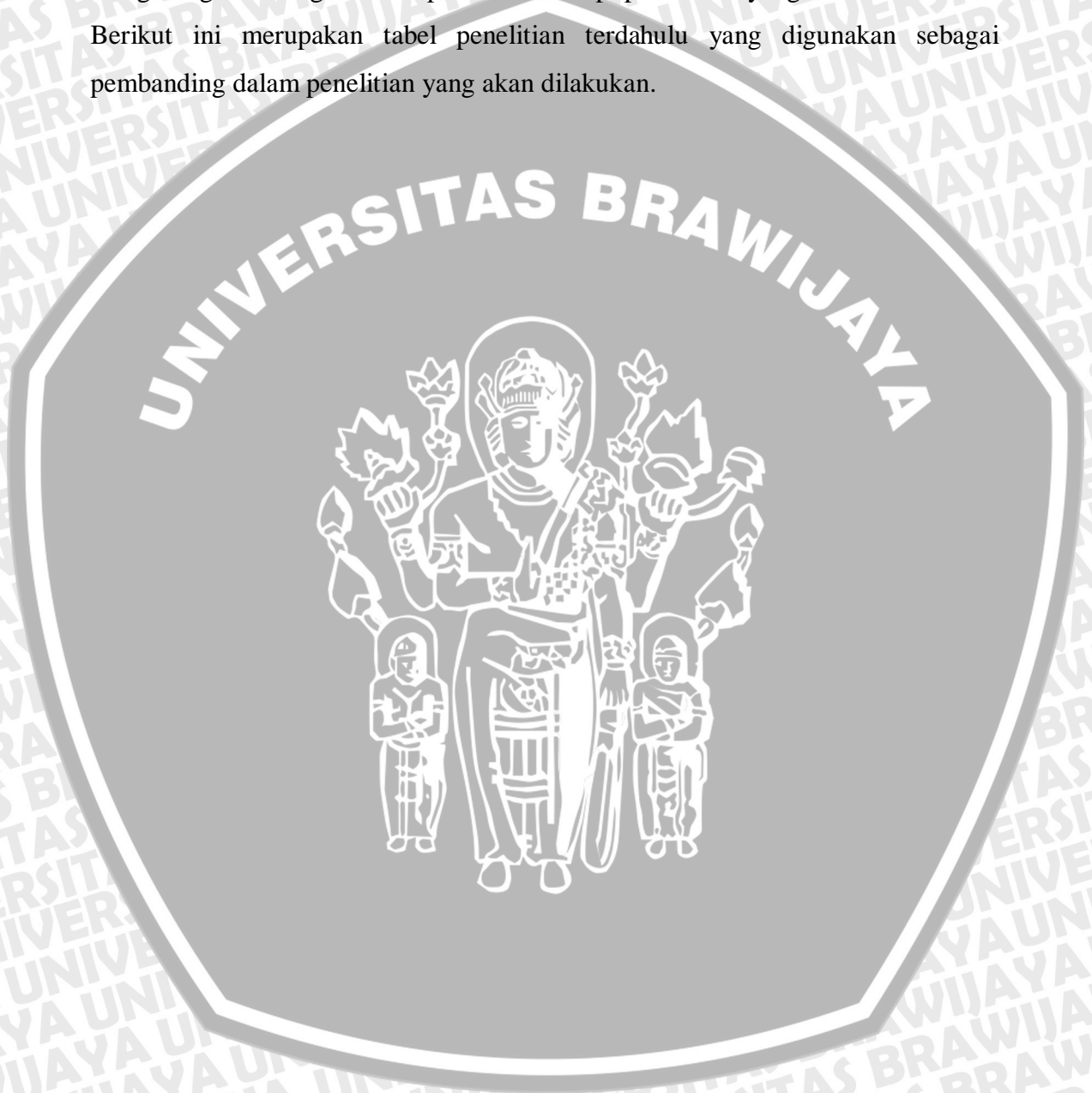


Gambar 2. 3 Skema Analisis Faktor

1. Penentuan variabel
Dilakukan identifikasi terhadap beberapa faktor yang diasumsikan berpengaruh terhadap aspek yang diuji.
2. Uji KMO-MSA
Uji KMO-MSA digunakan untuk melihat apakah variabel tersebut layak untuk masuk dalam analisis faktor lebih lanjut. Jika nilai KMO-MSA lebih besar dari 0,5 maka proses analisis dapat dilanjutkan.
3. Ekstraksi faktor
Ekstraksi faktor dilakukan untuk mereduksi indikator dengan mengelompokkan indikator yang memiliki kesamaan atau kemiripan karakter.
4. Penentuan nilai bobot faktor
Nilai bobot pengaruh dilihat dari nilai komponen matrik. Nilai komponen matrik yang didapat untuk tiap indikator yang masuk dalam faktor terpilih dikuadratkan kemudian dijumlahkan. Hasil yang didapat merupakan nilai dari tiap indikator yang menentukan juga bobot pengaruh indikator.

2.6 Penelitian terdahulu

Tinjauan mengenai penelitian terdahulu dilakukan untuk memberikan gambaran mengenai objek studi serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian tersebut, sehingga akan lebih mempermudah dalam proses penelitian selanjutnya. Selain itu, tinjauan terhadap penelitian terdahulu juga akan mengurangi kemungkinan duplikasi terhadap penelitian yang telah dilakukan. Berikut ini merupakan tabel penelitian terdahulu yang digunakan sebagai pembanding dalam penelitian yang akan dilakukan.



Tabel 2. 3 Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Variabel	Metode Analisis	Hasil	Manfaat
1.	Willy Rahadian Pranata (2003)	Rumah Susun Sederhana di Surabaya (Pendekatan Perilaku Manusia)	<p>Menganalisis pola perilaku penghuni rumah susun Urip Sumoharjo, yang dirinci ke dalam:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hubungan terhadap daur hidup ▪ Jenis aktivitas ▪ Penggunaan ruang ▪ Penggunaan zona ▪ Persepsi penghuni terhadap ruang ▪ Tingkat kepuasan terhadap penggunaan ruang 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hubungan terhadap daur hidup ▪ Jenis aktivitas ▪ Penggunaan ruang ▪ Penggunaan zona ▪ Persepsi penghuni terhadap ruang ▪ Tingkat kepuasan terhadap penggunaan ruang 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis deskriptif kualitatif, didasarkan pada hasil kuisioner yang disebarakan kepada 300 responden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspek nyaman dibutuhkan sebagai stimulan untuk menciptakan kondisi yang memungkinkan terjadinya proses perilaku yang positif. ▪ Kenyamanan yang dimaksud terkait kenyamanan tingkat unit (per unit hunian), tingkat <i>living street</i> (suasana <i>urban kampoong</i> dalam rusun), dan tingkat massa (integrasi kenyamanan secara keseluruhan). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengetahui pendekatan yang dilakukan dalam penelitian mengenai perilaku penghuni rumah susun
2.	Indyastari Wikan Ratih (2005)	Efektifitas Ruang Publik di Rumah Susun: Kajian Perilaku Penghuni Rusun Case Study Rusun Industri Dalam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengetahui karakteristik pola pemanfaatan fasilitas ruang publik di rusun Industri Dalam. ▪ Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pola perilaku pemanfaatan ruang publik pada rusun Industri Dalam. ▪ Menganalisis konsep 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruang publik ▪ Pola perilaku penghuni ▪ Kondisi sosial budaya ▪ Desain hunian 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis deskriptif pola pemanfaatan fasilitas ruang publik ▪ Analisis faktor untuk mengetahui faktor yang berpengaruh pada pola perilaku 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifikasi karakteristik pola pemanfaatan fasilitas ruang publik di rusun Industri Dalam. ▪ Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pola perilaku pemanfaatan ruang publik pada rusun 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengetahui metode pengumpulan data penelitian mengenai aspek intraksi sosial pada rumah susun.

No.	Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Variabel	Metode Analisis	Hasil	Manfaat
			rekayasa dalam perancangan desain rusun Industri Dalam yang disesuaikan dengan pola perilaku penghuni.		<ul style="list-style-type: none"> pemanfaatan ruang publik rusun. Analisis preskriptif terkait konsep rekayasa desain rusun Industri Dalam. 	Industri Dalam. <ul style="list-style-type: none"> Konsep rekayasa perancangan desain dan penataan hunian yang disesuaikan dengan kondisi sosial budaya dan pola perilaku penghuni. 	
3.	Elvani Hasan (2004)	Arahan Pemeliharaan Rusun Kutobedah, Malang Tinjauan Aspek Fisik, Ekonomi, Hukum, dan Sosial	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui kondisi eksisting rusun Kutobedah, Kota Malang Menganalisis strategi pemeliharaan rusun Kutobedah, Kota Malang 	A. Fisik: <ul style="list-style-type: none"> Ruang hunian Fasilitas Prasarana B. Ekonomi: <ul style="list-style-type: none"> Kesejahteraan masyarakat Biaya operasional C. Hukum <ul style="list-style-type: none"> Status penghunian Keamanan penghuni D. Sosial <ul style="list-style-type: none"> Fungsi rumah Organisasi masyarakat Partisipasi masyarakat Persepsi penghuni Mobilitas penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> Analisis deskriptif evaluatif terhadap Undang-undang No. 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988. Analisis preferensi penghuni rusun dengan metode AHP. 	<ul style="list-style-type: none"> Penilaian penghuni terhadap kondisi rusun ditinjau dari 4 aspek., fisik, ekonomi, hukum, dan sosial. Arahan pemeliharaan rusun Kutobedah di masa mendatang disusun berdasarkan analisis persepsi penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui variabel-variabel yang digunakan untuk penelitian mengenai interaksi sosial
4.	Iis Jumroh (2005)	Pola Interaksi Sosial Penghuni Rumah Susun	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui gambaran secara 	<ul style="list-style-type: none"> Pola interaksi Pengaruh 	<ul style="list-style-type: none"> Metode analisis kualitatif, yaitu 	<ul style="list-style-type: none"> Interaksi sosial penghuni rusun 	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui model analisis

No.	Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Variabel	Metode Analisis	Hasil	Manfaat
		Bandarharjo dan Pengaruhnya Terhadap Sikap dan Perilaku Sosial Anak (Studi Kasus di Rumah Susun Bandarharjo, Semarang)	<p>umum proses dan pola interaksi penghuni rusun.</p> <ul style="list-style-type: none"> Menganalisis pengaruh interaksi sosial penghuni rusun terhadap sikap dan perilaku anak. 	interaksi	dengan model analisis interaktif.	<p>terjalin dengan baik dan menghasilkan dua pola, yaitu pola asosiatif dan disosiatif.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pola asosiatif memberikan pengaruh positif terhadap sikap dan perilaku sosial anak. Pola disosiatif memberikan pengaruh negatif terhadap sikap dan perilaku sosial anak. 	interaktif untuk penelitian interaksi sosial di rumah susun
5.	Widiastuti Hapsari (2006)	Evaluasi Penyediaan Fasilitas Rusun (Studi Kasus: Rumah Susun Warugunung dan Rumah Susun Penjaringan Sari I)	<ul style="list-style-type: none"> Mengidentifikasi kondisi eksisting fasilitas dan profil penghuni rusun Warugunung dan Penjaringan Sari I Kota Surabaya. Mengidentifikasi tingkat kesesuaian antara kepentingan penghuni dengan persepsi penghuni terhadap penyediaan fasilitas rusun. Menganalisis strategi perbaikan penyediaan fasilitas rusun. 	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas dalam rumah susun Persepsi penghuni Fungsi fasilitas Kondisi fasilitas Penggunaan fasilitas 	<ul style="list-style-type: none"> Analisis deskriptif Analisis validitas dan reliabilitas, mengidentifikasi tingkat validitas data hasil survey dan hasil pengukuran relatif konsisten apabila penelitian diulang. Analisis kuadran, pemetaan hasil analisis IPA ke 	<ul style="list-style-type: none"> Kondisi eksisting fasilitas rusun telah berubah fungsi atau bahkan tidak dimanfaatkan oleh penghuni. Terjadi ketidaksesuaian antara persepsi penghuni dengan harapan penghuni terhadap fasilitas rusun. Strategi terkait pengembangan fasilitas rusun ditekankan pada strategi defensif, yaitu 	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui kondisi eksisting rumah susun Penjaringan Sari sebagai objek penelitian Mengetahui permasalahan yang terjadi pada penghuni rumah susun Penjaringan Sari terkait dengan penggunaan fasilitas pada rumah susun tersebut.

No.	Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Variabel	Metode Analisis	Hasil	Manfaat
					dalam diagram kartesius. ▪ Analisis SWOT, memunculkan strategi perbaikan penyediaan fasilitas susun.	meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman.	

Sumber: Survey Sekunder, 2008



2.7 Kerangka Teori

Diagram kerangka teori yang diperguankan dalam penelitian ini tergambar pada gambar 2.4 di bawah ini.



Gambar 2. 4 Kerangka Teori

