

## BAB II

### TINJAUAN TEORI

#### 2.1 Pengertian Pilihan Bermukim

Pada penentuan pilihan bermukim masyarakat dampak pembangunan Jembatan Kedungkandang perlu diketahui beberapa referensi mengenai pilihan bermukim. Variabel pilihan bermukim yang digunakan dalam penelitian telah disesuaikan dengan kondisi dan karakter masyarakat terkena dampak pembangunan proyek fasilitas umum (**Gambar 2.6**).

Dalam melakukan pilihan bermukim, masyarakat akan melakukan evaluasi terhadap semua pilihan permukiman yang ada. Selanjutnya akan memilih satu dari sekian alternatif (Quigley, 1985). Pengertian pilihan bermukim adalah sebuah kondisi permukiman paling ideal yang paling diinginkan dari perorangan atau anggota keluarga (Beamish *et al.*, 2001:24). Penggabungan dari tipe permukiman, lokasi, komunitas menjadi satu kesatuan dalam pemilihan permukiman berdasarkan tingkat prioritas pilihan masyarakat (McFadden, 2001; Quigley, 1985). Pilihan bermukim adalah ketika masyarakat melakukan pemilihan permukiman yang didasarkan pada tiga kunci utama rumah tangga yakni terkait status kepemilikan, tipe permukiman dan lokasi permukiman (Yates & Mackay, 2006: 1). Preferensi bermukim merupakan suatu ketertarikan yang tidak terbatas akan suatu kondisi ideal sebuah permukiman, sedangkan pilihan merupakan refleksi dari pilihan seperti kondisi pasar, regulasi, ketersediaan, faktor internal dan faktor eksternal antara lain gaya hidup dan kelas sosial. Selain itu, dalam melakukan pemilihan masyarakat akan memilih dan membandingkan atas beberapa atribut permukiman berdasarkan motivasi mereka sebagai wujud dan orientasi nilai dan tujuan (Coolen & Hoekstra, 2001). Timmermans *et al.* (1994), menyatakan bahwa topik dari preferensi bermukim dan pilihan bermukim menjadi penelitian yang rumit, yang menjadi daya tarik pelajar dan disiplin ilmu. Dalam penelitian, preferensi bermukim dan pilihan bermukim bekerja dalam satu kerangka kerja pemilihan atribut permukiman (Zinas & Jusan, 2010: 2).

Pada kenyataannya, pilihan bermukim masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai karakteristik yang berbeda dengan golongan lain (Panudju, 1999: 8). Hal ini serupa dengan pilihan bermukim masyarakat terkena dampak pembangunan Jembatan Kedungkandang. Dimana karakteristik masyarakat terkena dampak pembangunan

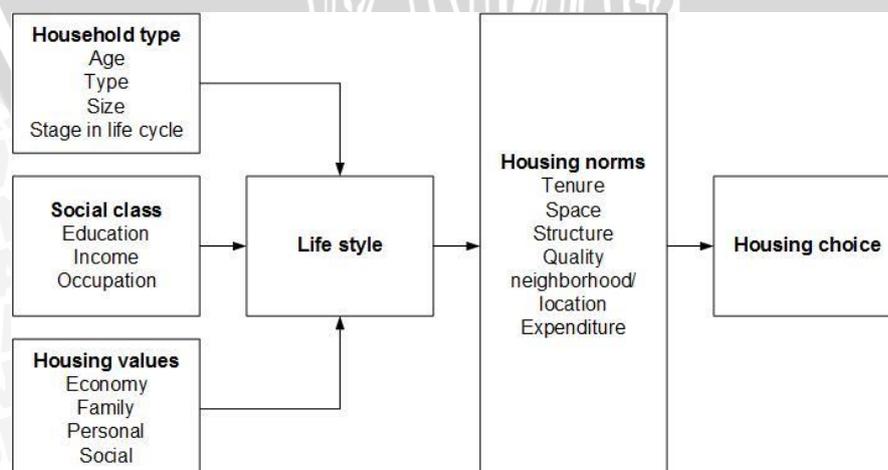
Jembatan Kedungkandang merupakan masyarakat terkena dampak pembangunan proyek fasilitas umum dengan kelas ekonomi menengah kebawah di perkotaan.

## 2.2 Variabel yang Mempengaruhi Pilihan Bermukim

Berikut beberapa hal yang berpengaruh dalam pilihan bermukim yang telah disesuaikan dengan karakter masyarakat terkena dampak, antara lain sebagai berikut:

### 2.2.1 Karakteristik Sosial Demografi

Karakteristik sosial demografi digunakan dalam memperkaya khazanah ilmu peneliti yang membahas dan mendeskripsikan kondisi karakter masyarakat terkena dampak di wilayah studi. Wang dan Li (2006), menyatakan pada pilihan bermukim akan dipengaruhi oleh kondisi faktor sosial demografi antara lain jenis kelamin, usia, tipe rumah tangga, jumlah anggota keluarga dan pendapatan. Persepsi dan pilihan bermukim pada dasarnya dipengaruhi oleh kondisi dan karakter masyarakat yang terdiri dari tipe rumah tangga, kondisi sosial, dan nilai rumah (**Gambar 2.1**). Beamish *et al.* (2001), mengindikasikan pilihan bermukim masyarakat kedalam tiga bagian yakni tipe rumah tangga, kelas sosial dan nilai permukiman. *Housing choice* atau pilihan bermukim didasarkan pada empat variabel besar; *household type* atau tipe rumah tangga memiliki sub variabel *age, type, size, stage in life cycle*, *social class* atau kelas sosial memiliki sub variabel *education, income, occupation, housing values* atau nilai permukiman memiliki variabel *economy, family, personal, social*, dan *housing norms* atau norma permukiman memiliki variabel *tenure, space, structure, quality neighborhood/ location, Expenditure*.



**Gambar 2. 1** Kerangka konsep pilihan bermukim (Beamish *et al.*, 2001:4)

Gaya hidup seperti yang digambarkan pada **Gambar 2.1** juga memberikan dampak pada pilihan bermukim. Beamish *et al.* (2001), pada jurnalnya mengemukakan hubungan-hubungan antara faktor sosial demografi dengan pilihan bermukim rumah tangga. Identifikasi demografi masyarakat berdasarkan usia kepala keluarga, tipe rumah tangga, pendapatan, pekerjaan dan pendidikan mendeskripsikan situasi dari kondisi lokal masyarakat. Usia kepala keluarga, untuk usia produktif mengindikasikan adanya peningkatan kepemilikan rumah pada kisaran usia 25-34 tahun sebesar 40% dan pada kisaran 35-44 sebesar 66%. Hal ini terjadi karena kepala keluarga dengan usia produktif telah memiliki pekerjaan yang tetap dan penghasilan yang stabil sehingga keluarga mampu untuk membeli rumah dengan kemampuan dan sumberdaya mandiri (Beamish *et al.*, 2001). Selain usia, jumlah anggota keluarga, untuk ukuran keluarga atau rumah tangga memiliki pengaruh besar terhadap pilihan bermukim dengan rumah dengan pemenuhan kamar tidur. Barakath (2003), menunjukkan bahwa ukuran rumah tangga merupakan faktor kunci ketika merancang sebuah rumah.

Tipe rumah tangga berpengaruh dalam pilihan bermukim berkaitan dengan ukuran rumah. Sebagai contoh, keluarga yang telah memiliki anak akan berusaha untuk membeli sebuah rumah dan pindah ke rumah yang lebih besar yang mampu memenuhi kebutuhan keluarganya. Keluarga dengan tipe rumah tangga yang telah menikah lebih mementingkan rumah tipe tunggal yang jauh dari tempat kerja dan pusat perbelanjaan dibanding rumah kopel yang dekat dengan pusat kota. Berkaitan dengan tipe rumah tangga, Cho (1997) menyatakan bentuk-bentuk pilihan bermukim ditentukan berdasarkan usia kepala keluarga, dan kepemilikan anak usia sekolah.

Yates & Mackay (2006), menyatakan kondisi sosial demografi keluarga di kota Sidney yang menikah dengan memiliki anak akan mementingkan rumah dengan status kepemilikan yang jelas. Opoku dan Abdul-Muhmin (2010), dalam jurnalnya yang membahas masyarakat berpenghasilan rendah di Arab Saudi menyatakan tipe rumah tangga yang menikah dengan memiliki anak akan cenderung memiliki pilihan dengan status hak milik. Wang dan Li (2006), dalam penelitian di China menyatakan bahwa keluarga yang berusia muda relatif memilih lingkungan (*environment*) dengan tingkat kenyamanan yang lebih baik, sedangkan keluarga yang berusia lebih tua lebih mementingkan lingkungan ketetanggaan (*neighbourhood*) yang dikenalnya dengan tingkat keamanan yang lebih baik.

Megbolugbe, *et al.* (1995), menyatakan dalam jurnalnya bahwa orangtua yang kuat secara finansial lebih menginginkan anak mereka untuk tetap tinggal di rumah

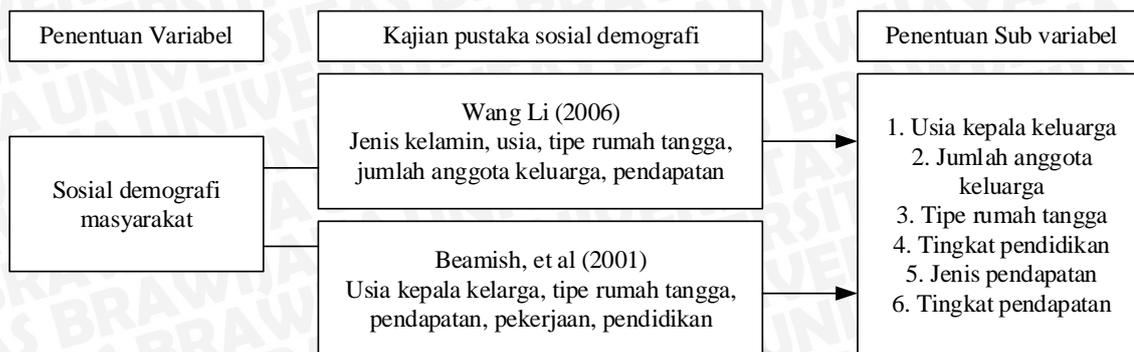
mereka. Kondisi tersebut sama halnya seperti masyarakat yang tinggal di rumah dengan alasan warisan dari orangtua.

Pendapatan keluarga atau rumah tangga memiliki pengaruh terhadap pilihan bermukim. Pendapatan menjadi indikator kemampuan sebuah rumah tangga dalam membeli rumah. Adapun keluarga dengan pendapatan kelas menengah memiliki kepemilikan rumah sebesar 80% sedangkan keluarga dengan pendapatan rendah memiliki kepemilikan rumah sebesar 50%. Turner (1976), menyatakan status kepemilikan rumah dan lahan akan menjadi urutan pertama karena orang atau keluarga ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumahnya. Dengan demikian mereka yakin tidak akan digusur, sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk menaikkan pendapatannya.

Untuk jenis pekerjaan tentu memiliki banyak klasifikasi. Pekerjaan dengan pendapatan klasifikasi tinggi masuk kedalam kategori profesional seperti kelas eksekutif, administratif, dan manajer (Jansen *et al.*, 2011). Untuk pekerjaan dengan klasifikasi pendapatan yang lebih rendah adalah kepala keluarga yang bekerja sebagai petani, pekebun, nelayan, buruh, dan sebagainya (Jansen *et al.*, 2011). Kedekatan lokasi rumah dengan fasilitas pekerjaan untuk buruh-buruh kasar mendapat tempat nomor satu, karena lokasi rumah berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Status kepemilikan rumah dan lahan menempati posisi kedua karena yang terpenting adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya. Sedangkan bentuk maupun kualitas rumah masih tetap menempati posisi terakhir (Turner, 1976).

Tingkat pendidikan dilihat sebagai salah satu faktor yang mampu meningkatkan pekerjaan dan status sosial. Peningkatan pekerjaan dan status sosial menyebabkan peningkatan kemampuan masyarakat dalam memilih pilihan kepemilikan rumah.

Beberapa penelitian terkait identifikasi karakter sosial demografi masyarakat terkena dampak telah menjabarkan secara detail variabel sosial demografi yang mampu menggambarkan karakter masyarakat. Berdasarkan kajian pustaka tersebut, maka sub variabel yang dipilih untuk digunakan pada penelitian pilihan bermukim masyarakat terkena dampak pembangunan Jembatan Kedungkandang adalah usia kepala keluarga, jumlah anggota keluarga, tipe rumah tangga, tingkat pendidikan, jenis pendapatan, dan tingkat pendidikan. Gambaran penentuan variabel dan sub variabel dijelaskan pada operasionalisasi teori sosial demografi (**Gambar 2.2**).



**Gambar 2. 2** Operasionalisasi teori sosial demografi

### 2.2.2 Unit Rumah (*dwelling/housing unit*)

Pilihan unit rumah yang diperlukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai karakteristik yang berbeda dengan golongan lain. Tentu pilihan dari rumah tangga menengah-kebawah akan berbeda dengan masyarakat kelas menengah keatas. Faktor-faktor yang penting bagi rumah tangga menengah kebawah dari sebuah unit rumah antara lain (*Housing the Poor in Asian Cities*, 2008):

#### A. Jaminan kepemilikan lahan

Setiap orang atau rumah tangga berhak mendapat perlindungan tempat tinggal dari ancaman penggusuran, gangguan dan ancaman lainnya. Salah satu hal yang dapat melindungi rumah tangga dari penggusuran adalah kejelasan hak kepemilikan rumah. Dimana hak atas tempat tinggal adalah hak yang mutlak untuk dimiliki. Tempat tinggal yang layak menentukan taraf hidup sebuah rumah tangga, pembangunan sosial dan ekonomi. Oleh karena itu, pemerintah selaku pemangku kebijakan harus memastikan bahwa setiap warganya memiliki jaminan status kepemilikan lahan atau rumah.

#### B. Keterjangkauan harga

Biaya yang dibutuhkan untuk membeli dan membangun tempat tinggal yang layak bagi rumah tangga menengah kebawah harus terjangkau sesuai kemampuan ekonomi masing-masing keluarga. Mayoritas masyarakat akan membutuhkan pembangunan rumah secara bertahap, karena hal ini dianggap paling sesuai. Dimana kemampuan finansial rumah tangga dalam memenuhi kebutuhan rumah diharapkan tidak mengurangi kemampuan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti biaya makanan, biaya kesehatan, biaya transportasi dan lain-lain.

### C. Dapat ditinggali

Sebuah tempat tinggal harus mampu melindungi penghuninya dari udara dingin, panas, hujan atau semacamnya, terhadap kesehatan, serta ruang yang berkecukupan bagi penghuninya.

### D. Ruang untuk bekerja

Bagi rumah tangga menengah kebawah, rumah tidak hanya tempat untuk tinggal, tapi juga tempat untuk melakukan kegiatan ekonomi. Usaha rumah tangga yang biasa dilakukan oleh masyarakat menengah kebawah adalah jasa menjahit, produksi kerajinan, bengkel perbaikan, toko keperluan rumah tangga. Rumah di tingkat dasar (*detached house*) selalu menawarkan fleksibilitas lebih tinggi dibandingkan rumah susun bertingkat.

Unit rumah dapat dijadikan sebagai tempat berlindung, pemberi kenyamanan dan juga sebuah tempat untuk berproduksi sebagai contoh pembagian ruang untuk usaha seperti ruang untuk disewakan, ruang untuk warung/toko, dan lain-lain (Strassmann *et al.*, 1781: 1). Rumah sebaiknya dapat dijadikan sebagai tempat usaha yang produktif yang dilakukan dengan bekerja dirumah, dalam upaya meningkatkan kemampuan ekonomi keluarga (*home-based enterprise, HBEs*) (UNCHS,1990; UNCHS, 1997). Sebuah *home-based enterprise (HBEs)* adalah usaha dengan struktur kecil dimana kegiatan operasional dilakukan oleh keluarga di dalam rumahnya (Brunner, 1968). Raj dan Mitra (1990), menjelaskan bahwa 20-40% dari masyarakat berpenghasilan rendah di negara berkembang hidup dengan konsep *HBEs*, seperti perdagangan skala kecil (warung). Rumah tangga yang bermukim di negara berkembang menggunakan ruang dalam rumahnya sebagai tempat untuk bekerja sebagai upaya untuk meningkatkan penghasilan (*Home-based enterprise, HBEs*) (Kellet & Tipple, 2002).

Wang dan Li (2006), menyatakan bahwa penentuan unit rumah dipengaruhi oleh lima variabel harga, orientasi, tipe rumah, lingkungan dan manajemen properti. Cho (1997), juga menyatakan unit rumah sebagai variabel yang paling berpengaruh pada pilihan bermukim. Quigley (1984), menyatakan dalam melakukan pilihan bermukim masyarakat akan melihat karakter fisik rumah, lingkungan dan fasilitas umum yang melayani. Pada tahap awal masyarakat akan lebih dulu mengevaluasi harga masing-masing pilihan, kemudian status kepemilikan juga menjadi pertimbangan.

Opoku dan Abdul-Muhmin (2010), yang membahas masyarakat berpenghasilan rendah di Arab Saudi menjelaskan bahwa pemilihan unit rumah dipengaruhi oleh ruang

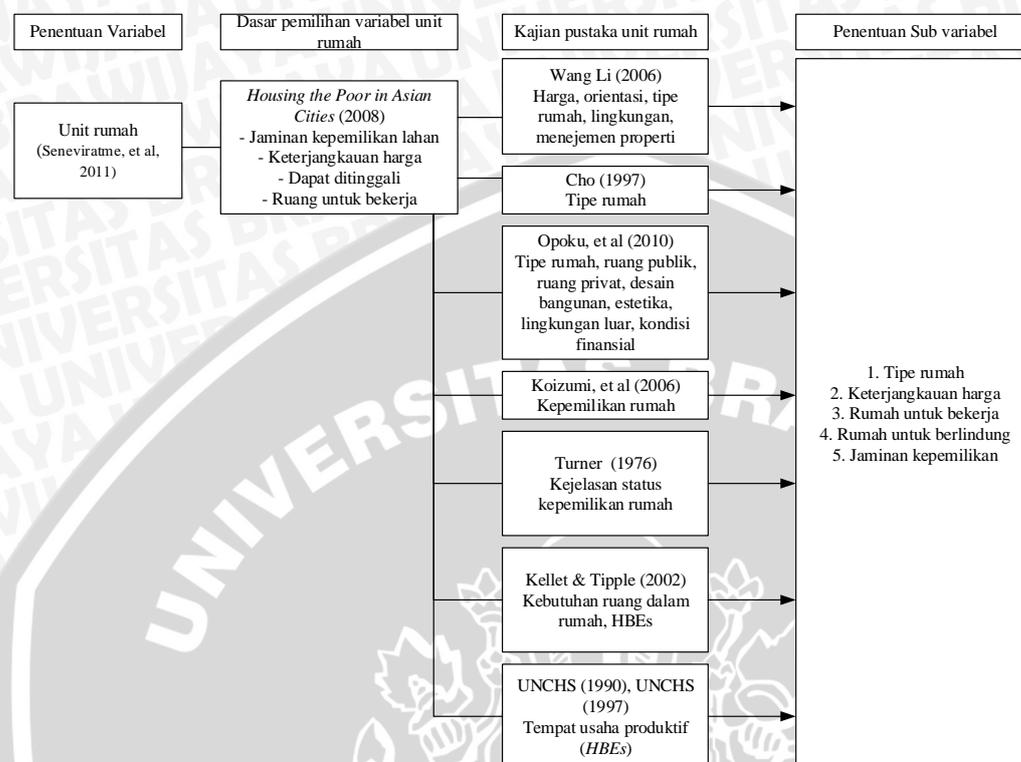
publik, ruang privat, desain bangunan, estetika, lingkungan luar dan kondisi finansial. Dimana jenis rumah juga dibedakan kedalam beberapa tipe antara lain apartemen, rumah mewah dan rumah sederhana. Untuk ruang publik sebuah rumah dapat dilihat dari ukuran ruang keluarga, ukuran dapur, ukuran rumah/tempat tinggal, dan penataan ruangan rumah. Ruang publik dianggap sebagai wadah untuk berkumpul dengan keluarga dan bersosialisasi dengan tetangga. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, penggunaan ruang publik dapat dijadikan penambahan ruang untuk usaha. Keluarga yang bermukim di negara sedang berkembang menggunakan sejumlah ruang rumahnya untuk menghasilkan pendapatan dengan *home-based enterprise (HBEs)* (Kellet & Tipple, 2002). Terdapat beberapa toko/ warung berukuran kecil menjual barang kebutuhan sehari-hari yang tidak memiliki tempat penyimpanan barang dagangan mereka. Kellet & Tipple (2002), juga mengindikasikan bahwa kebutuhan dan proporsi ruang dalam rumah menjadi isu penting yang berdampak bagi pelaku *HBEs*. Sehingga diperlukan perencanaan jumlah ruang dalam rumah yang mampu mengakomodir kebutuhan keluarga/rumah tangga pelaku *HBEs*.

Ruang privat dapat dilihat dari jumlah kamar tidur, ukuran kamar tidur dan jumlah kamar mandi. Kondisi finansial dilihat dari harga rumah dan proses pembayaran. Opoku dan Abdul-Muhmin (2010), dalam penelitiannya mengidentifikasi tipe kepemilikan rumah kedalam hak milik dan hak sewa. Koizumi (2006), mendeskripsikan tiga jenis status kepemilikan lahan dan rumah yakni hak milik, hak sewa dan aset tanah. Koizumi (2006) mengklaim bahwa terdapat berbagai jenis status kepemilikan lahan dan rumah yang mungkin pada beberapa negara sedang berkembang yang tidak terdapat pada negara-negara maju.

Turner (1976), menyatakan tanpa jaminan dan kejelasan terhadap status pemilikan rumah dan lahannya, seseorang atau sebuah keluarga akan merasa tidak aman terhadap kelangsungan hidupnya. Sehingga hal ini dapat mengurangi minat mereka untuk memperluas, memelihara atau meningkatkan kualitas rumahnya dengan baik.

Beberapa penelitian terkait pilihan bermukim masyarakat terkena dampak telah menjabarkan secara detail variabel unit rumah yang mampu menggambarkan pilihan bermukim masyarakat. Gambaran penentuan variabel dan sub variabel dijelaskan pada operasionalisasi teori unit rumah (**Gambar 2.3**). Berdasarkan kajian pustaka tersebut, maka sub variabel yang dipilih untuk digunakan pada penelitian pilihan bermukim masyarakat terkena dampak pembangunan Jembatan Kedungkandang adalah tipe

rumah, keterjangkauan harga, rumah untuk bekerja, rumah untuk berlindung dan jaminan kepemilikan (**Gambar 2.4**).



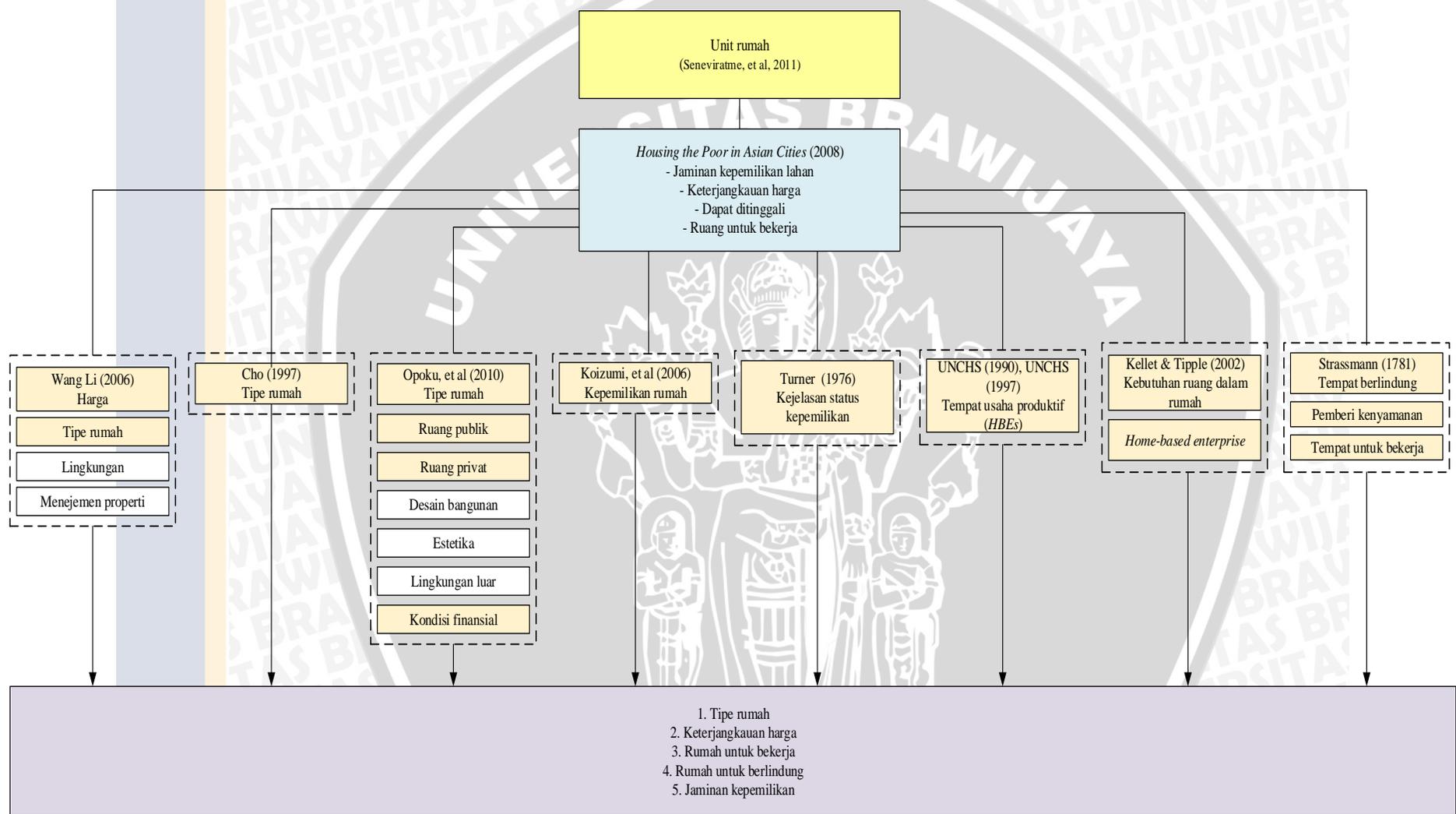
**Gambar 2.3** Operasionalisasi teori unit rumah

### 2.2.3 Lokasi (*Location/surrounding*)

Faktor-faktor yang penting bagi rumah tangga menengah kebawah dalam memilih lokasi sebuah rumah antara lain (*Housing the Poor in Asian Cities*, 2008):

#### A. Kedekatan jarak

Kedekatan dengan tempat kerja dan kesempatan kerja adalah faktor utama dalam pertimbangan memilih tempat tinggal. Kedekatan jarak yang dipertimbangkan oleh masyarakat menengah kebawah antara lain dekat dengan pasar, pabrik, daerah usaha, jaringan transportasi. Hal-hal yang dapat mempengaruhi lokasi adalah aksesibilitas menuju tempat kerja mudah dan sistem komunitas. Pandangan khusus ini juga menunjukkan karakter khusus dalam pemilihan permukiman. Dimana kedekatan jarak dapat memberikan masyarakat kesempatan kerja yang lebih tinggi dengan biaya transportasi lebih rendah.



Gambar 2. 4 Flowchart variabel unit rumah

## B. Aksesibilitas

Setiap orang berhak untuk memiliki permukiman yang layak dengan kriteria rumah yang memiliki akses yang baik. Aksesibilitas tempat tinggal dari lingkungan luar memprioritaskan hak mereka dalam pengalokasian lahan ataupun perencanaan guna lahan.

## C. Lokasi rumah

Sebuah rumah tinggal harus terdapat pada lokasi yang memiliki akses terhadap berbagai pilihan tempat kerja, pelayanan kesehatan, pendidikan, tempat penitipan anak dan fasilitas sosial lainnya. Sebuah rumah tinggal juga tidak berada di daerah yang terpolusi ataupun sumber polusi.

Variabel lokasi yang telah dipilih dijabarkan kedalam beberapa sub variabel (**Gambar 2.6**). Pemilihan ini didasarkan pada teori-teori yang berkaitan dengan pilihan bermukim disesuaikan dengan karakter masyarakat. Tan (2012), menyebutkan beberapa atribut yang mempengaruhi pembelian permukiman antara lain lokasi, lingkungan, struktur dan sosial budaya. Atribut lokasi ditentukan berdasarkan kedekatan jarak dengan tempat kerja, kedekatan jarak dengan perdagangan/jasa, kedekatan jarak dengan sekolah, kedekatan jarak dengan sarana rekreasi, dan kedekatan jarak dengan transportasi publik.

Wang dan Li (2006), menggunakan empat sub variabel untuk menyimpulkan lokasi antara lain aksesibilitas, kenyamanan hidup, keamanan, dan imej kawasan, aksesibilitas terdiri atas akses menuju tempat tinggal, jarak menuju transportasi publik, tempat kerja dan pusat perbelanjaan: (1) aksesibilitas tinggi dengan transportasi publik yang menghubungkan seluruh wilayah kota, (2) aksesibilitas sedang dengan transportasi publik ke pusat-pusat pelayanan, dan (3) aksesibilitas rendah dengan transportasi publik yang terbatas. Kenyamanan hidup adalah kemudahan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti pusat perbelanjaan, sekolah, fasilitas umum lain.

Wang dan Li (2006), juga menyatakan masyarakat dengan pendapatan menengah kebawah menunjukkan pilihan kuat dalam mementingkan lokasi, yakni kenyamanan hidup (*living convenience*) dan aksesibilitas transportasi umum. Xiaoyu (2007), juga mendeskripsikan kenyamanan hidup (*convenience*) sebagai kenyamanan dalam melakukan kehidupan sehari-hari, kenyamanan transportasi dan kenyamanan fasilitas/pelayanan sosial. Kenyamanan merupakan kemudahan yang diberikan tempat tinggal dalam menjangkau fasilitas-fasilitas umum disekitarnya. Sedangkan aksesibilitas

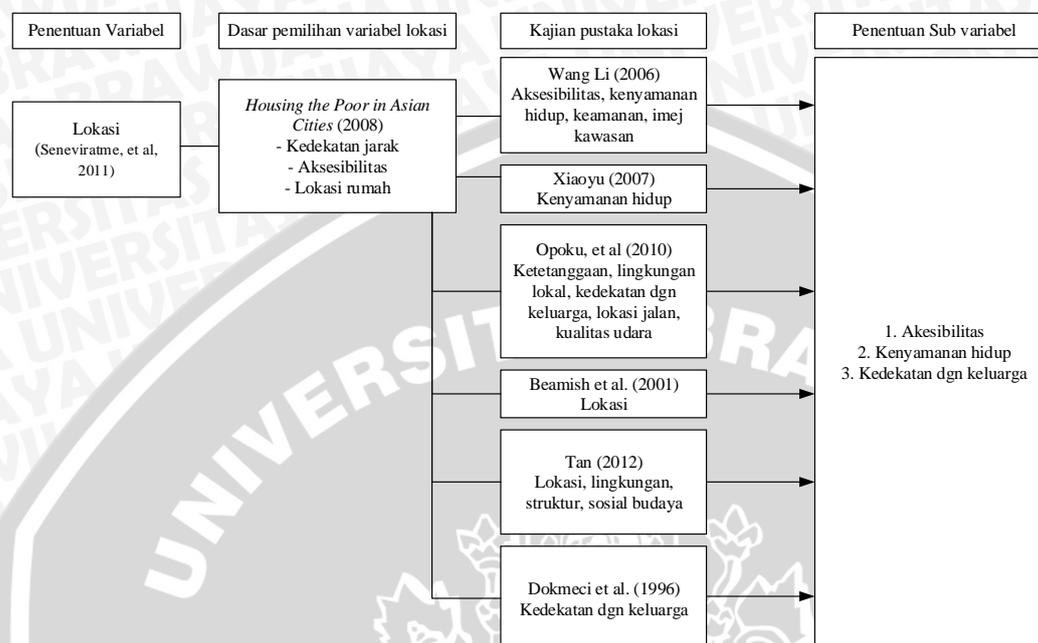
adalah kondisi akses jalan dalam menjangkau kebutuhan ekonomi dan fasilitas umum (El-Masri & Kellett, 2001).

Beamish *et al.* (2001), menyatakan tiga hal yang paling penting dalam memilih rumah yakni lokasi, lokasi dan lokasi. Rumah tidak hanya terlihat bagus secara fisik namun lokasi menjadi penting dan menjadi bagian dari kualitas rumah. Rumah tangga atau keluarga memilih lokasi rumah yang mampu memberikan kemudahan dalam memenuhi kebutuhan bagi anggota keluarga. Kemudahan tersebut antara lain seperti lokasi rumah yang dekat dengan tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah, rekreasi dan sebagainya. Taylor (2008), menyatakan pilihan bermukim dapat dipengaruhi oleh jarak rumah dengan tempat kerja, untuk pilihan lokasi permukiman dipengaruhi oleh faktor kualitas lingkungan, sekolah dan keamanan lingkungan. Levine (1998), menyatakan waktu pulang-pergi menjadi faktor penentu lokasi permukiman, dan kedekatan dengan tempat kerja mempengaruhi pilihan lokasi permukiman untuk mengurangi biaya perjalanan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Opoku dan Abdul-Muhmin (2010), menyatakan variabel penting yang dipertimbangkan masyarakat sebagai konsumen dalam memilih permukiman adalah hubungan ketetanggaan, lingkungan lokal, kedekatan dengan keluarga, lokasi jalan dan kualitas udara. Hubungan ketetanggaan dilihat dari kelas permukiman/tempat tinggal (kelas atas, menengah dan rendah). Lingkungan lokal dilihat dari kedekatan tempat tinggal dengan sekolah, dan lain lain. Kedekatan dengan keluarga yakni lokasi tempat tinggal dekat dengan keluarga dekat. Lokasi jalan seperti jalan utama, atau jalan lokal, jalan lingkungan atau permukiman. Dokmeci, *et al.* (1996), menyatakan faktor yang dianggap penting bagi seluruh golongan masyarakat baik yang berpenghasilan tinggi, menengah maupun rendah adalah kedekatan dengan keluarga, lingkungan yang tenang, bersih dan kondisi yang stabil. Turner (1976), juga menjelaskan sebuah keluarga yang berpendapatan sangat rendah cenderung meletakkan pilihan utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa kesempatan kerja yang menopang kehidupan sehari-hari, sulit untuk mempertahankan hidupnya. Status kepemilikan menempati posisi kedua, dan kualitas rumah menempati posisi terakhir.

Beberapa penelitian terkait pilihan bermukim masyarakat terkena dampak telah menjabarkan secara detail variabel lokasi yang mampu menggambarkan pilihan bermukim masyarakat. Gambaran penentuan variabel dan sub variabel dijelaskan pada operasionalisasi teori unit rumah (**Gambar 2.5**). Berdasarkan kajian pustaka tersebut,

maka sub variabel yang dipilih untuk digunakan pada penelitian pilihan bermukim masyarakat terkena dampak pembangunan Jembatan Kedungkandang adalah aksesibilitas, kenyamanan hidup, dan kedekatan dengan keluarga (**Gambar 2.6**).



**Gambar 2.5** Operasionalisasi teori lokasi

#### 2.2.4 Lingkungan (*Neighborhood/environment*)

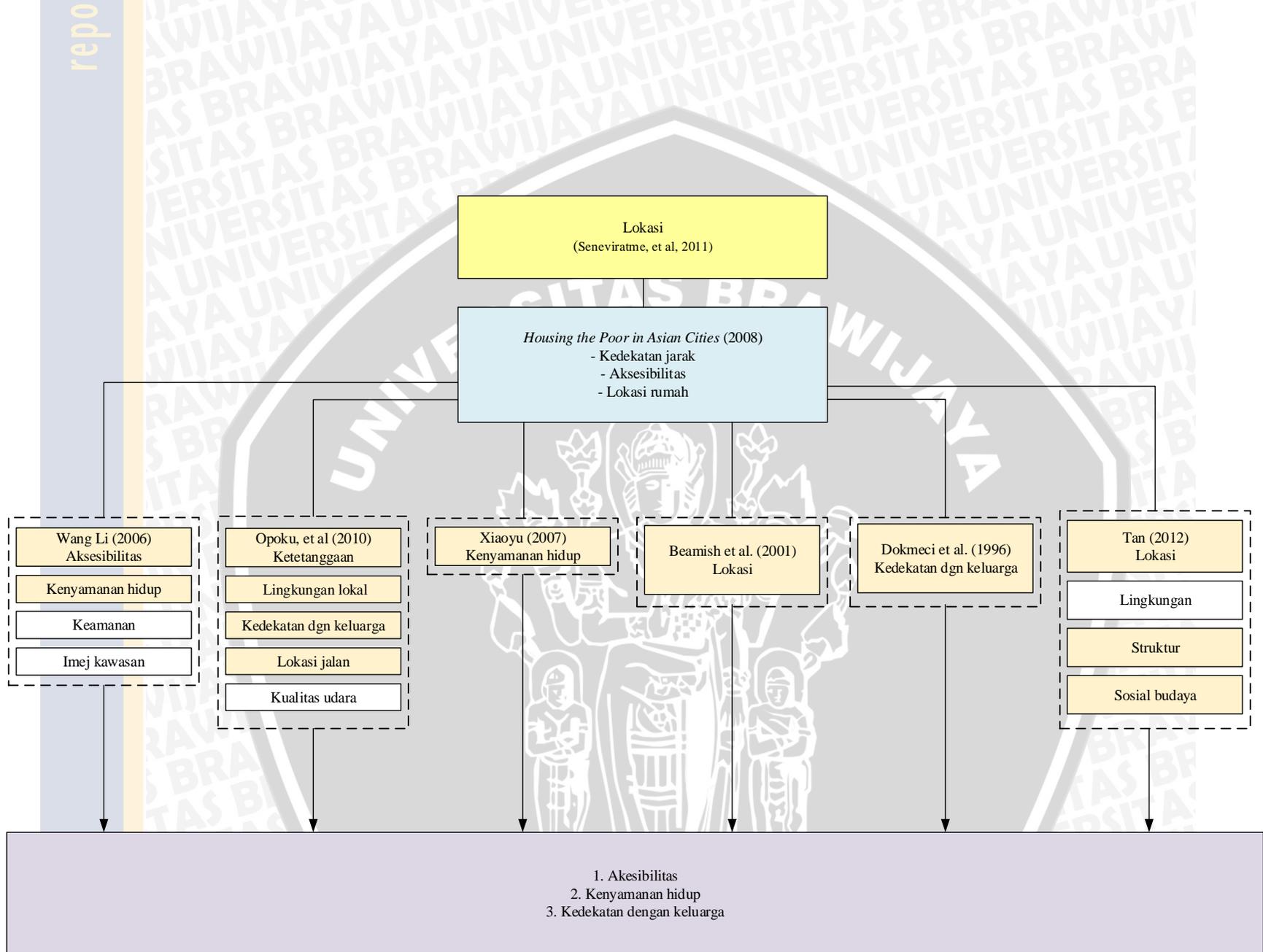
Berdasarkan *Housing the Poor in Asian Cities* (2008: 7) terdapat beberapa faktor yang penting bagi rumah tangga menengah kebawah dalam memilih lingkungan permukiman antara lain sebagai berikut:

##### A. Sistem pendukung komunitas

Rumah tangga menengah kebawah sangat tergantung pada jaringan komunitas lingkungannya. Jaringan yang mampu mendukung rasa kebersamaan. Sistem pendukung ini terdiri atas jaringan relasi yang kompleks antar individu. Hubungan ini akan mempermudah rumah tangga dalam mencari informasi misalnya dalam mencari kerja, membantu memperbaiki barang yang rusak. Hal ini berpengaruh pada kadar kenyamanan masyarakat terhadap komunitasnya.

##### B. Pelayanan dasar dan infrastruktur

Sebuah tempat tinggal harus memiliki fasilitas yang mendukung kesehatan, keamanan dan dukungan seperti air minum, bahan bakar untuk memasak, penerangan, fasilitas sanitasi, tempat pembuangan sampah, tempat penyimpanan dan pelayanan untuk kondisi darurat.



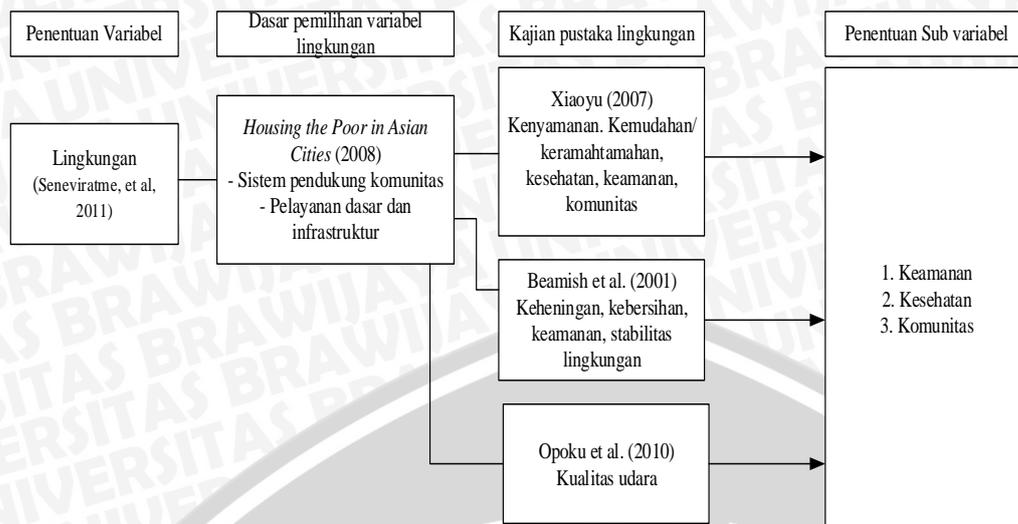
Gambar 2. 6 Flowchart variabel lokasi

Pemilihan variabel lingkungan dijabarkan kedalam beberapa sub variabel (**Gambar 2.8**). Pemilihan ini didasarkan pada teori-teori yang berkaitan dengan pilihan bermukim disesuaikan dengan karakter masyarakat.

Xiaoyu (2007), pada penelitiannya mengenai pilihan untuk mengidentifikasi pemilihan lingkungan permukiman menggunakan sub variabel antara lain kenyamanan (*convenience*), kemudahan/keramahtamahan (*amenity*), kesehatan (*health*), keamanan (*safety*) dan komunitas (*community*). Kenyamanan diukur dengan kenyamanan dalam melakukan kehidupan sehari-hari, kenyamanan transportasi dan kenyamanan fasilitas atau pelayanan sosial. Kemudahan atau keramahtamahan lingkungan alam, Kemudahan atau keramahtamahan lingkungan bersejarah, Kemudahan atau keramahtamahan ruang hidup. Kesehatan yakni lingkungan atau kondisi air yang bersih, kondisi lingkungan yang bebas dari kebisingan, kondisi udara yang bebas dari polusi udara, pengelolaan sampah dan polusi lainnya. Keamanan yakni aman dari bencana alam, aman dari kriminalitas. Komunitas dilihat dari fasilitas umum atau publik dan organisasi masyarakat.

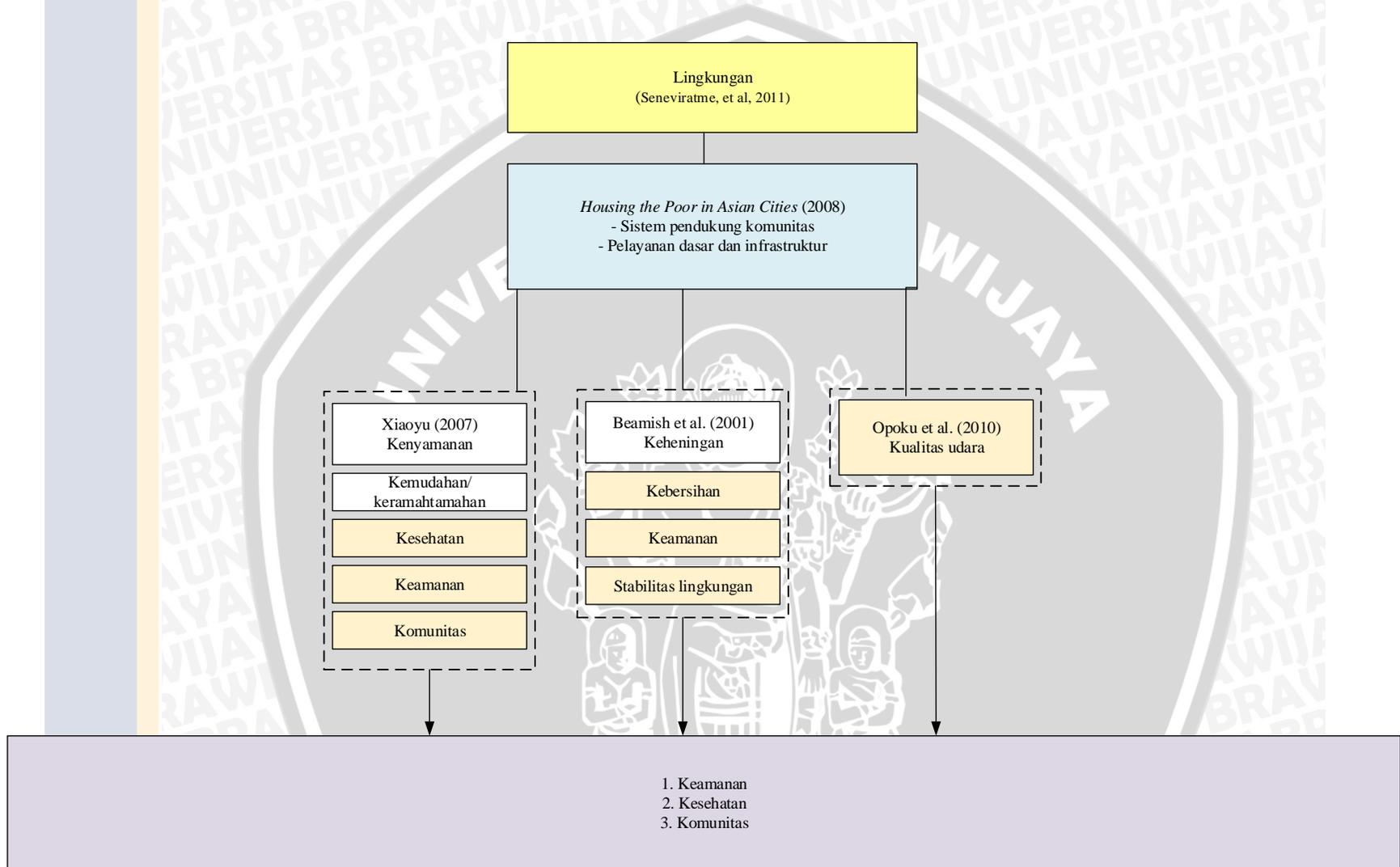
Beamish *et al.* (2001), menyatakan rumah mampu memberikan kebutuhan bagi seluruh anggota keluarga seperti keheningan, kebersihan, keamanan dan stabilitas lingkungan. Opoku dan Abdul-Muhmin (2010), kualitas udara seperti lokasi permukiman atau tempat tinggal yang jauh dari kawasan industri. Barakath (2003), juga menyatakan pentingnya keselamatan dan keamanan lingkungan bagi permukiman baru masyarakat. Selamat dan aman dari potensi bencana alam seperti banjir, angin ribut, gempa bumi, gunung meletus, dan sebagainya.

Beberapa penelitian terkait pilihan bermukim masyarakat terkena dampak telah menjabarkan secara detail variabel lingkungan yang mampu menggambarkan pilihan bermukim masyarakat. Gambaran penentuan variabel dan sub variabel dijelaskan pada operasionalisasi teori unit rumah (**Gambar 2.7**). Berdasarkan kajian pustaka tersebut, maka sub variabel yang dipilih untuk digunakan pada penelitian pilihan bermukim masyarakat terkena dampak pembangunan Jembatan Kedungkandang adalah keamanan, kesehatan dan komunitas (**Gambar 2.8**).



Gambar 2. 7 Operasionalisasi teori lingkungan





Gambar 2. 8 Flowchart variabel lingkungan

### 2.3 Penelitian Terdahulu

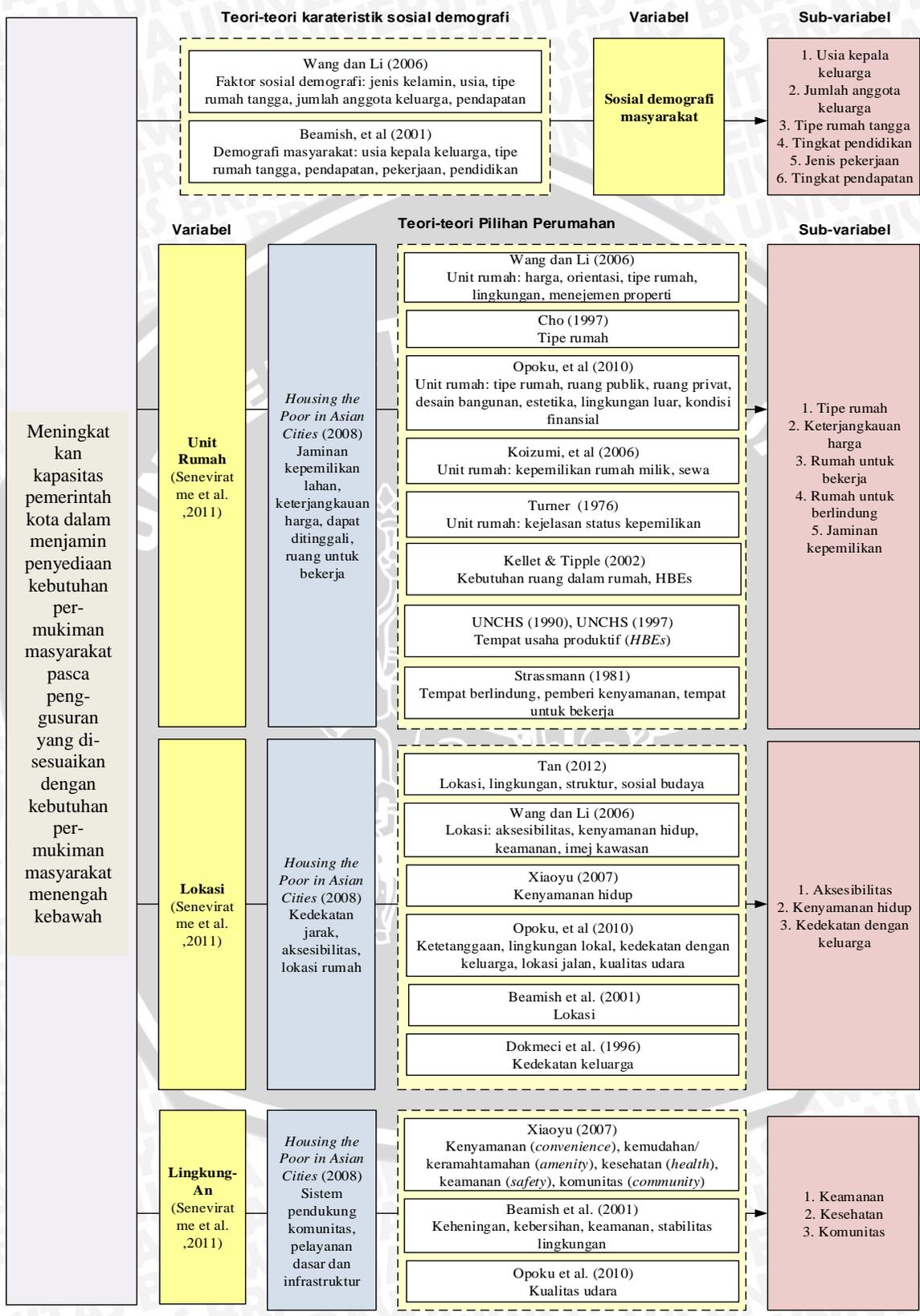
Tinjauan terhadap penelitian sebelumnya yang memiliki relevansi materi yang sesuai dengan kajian yang dilakukan untuk menambah wawasan bagi penyusun. Kajian penelitian terdahulu membahas kontribusi penelitian dahulu dengan sekarang (**Tabel 2.1**). Penelitian ini menggunakan variabel yang telah disesuaikan dengan kondisi sosial demografi masyarakat terkena dampak pembangunan Jembatan Kedungkandang.

**Tabel 2. 1** Rangkuman penelitian terdahulu

No	Peneliti	Judul	Variabel	Lokasi studi	Tujuan	Metode analisis	Kontribusi terhadap penelitian
1	Seneviratne, K., Dilanthi, A., Richard, H. et al.	<i>Post conflict housing reconstruction: housing needs and expectations of conflict affected communities. International Conference on Building Resilience 2011: Interdisciplinary approaches to disaster risk reduction, and the development of sustainable communities and cities</i>	<i>Housing unit/dwelling, location/surrounding, and housing tenure</i>	Sri Lanka	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengetahui konsep umum tentang kebutuhan bermukim.</li> <li>2. Mengetahui kebutuhan bermukim bagi masyarakat terdampak konflik secara menyeluruh.</li> </ol>	<i>Literature review</i>	Menjadi dasar penentuan variabel penelitian yang sangat relevan. Karena terdapat pembahasan mengenai variabel yang menentukan pilihan bermukim ( <i>housing choice</i> ) masyarakat terdampak konflik.
2	Julia O Beamish, Rosemary Carucci Goss	<i>Lifestyle influences on housing preferences (Volume 28 No 1&amp;2, 2001) Department of apparel, housing and</i>	<b>housing preference.</b> <b>household type: age, type, size, stage in life cycle, social class: education, income, occupation,</b>	U.S.A	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menjelaskan bagaimana permukiman dapat memenuhi dasar kebutuhan manusia</li> <li>2. Mengidentifikasi</li> </ol>	Metode deskriptif dengan <i>time series</i>	Menjadi salah satu landasan teori yang menjelaskan bahwa adanya pengaruh kondisi sosial demografi masyarakat terhadap pilihan bermukim ( <i>housing choice</i> ). Sehingga mampu mendukung

No	Peneliti	Judul	Variabel	Lokasi studi	Tujuan	Metode analisis	Kontribusi terhadap penelitian
		resources management, Virginia Tech	<b>housing values:</b> <i>economy, family, personal, social,</i> <b>housing norms:</b> <i>tenure, space, structure, quality neighborhood.</i>		karakteristik demografi yang mempengaruhi pilihan bermukim 3. Menjelaskan nilai permukiman dan aturan yang mempengaruhi pilihan bermukim 4. Mendiskusikan pengaruh gaya hidup terhadap pilihan bermukim 5. Menjelaskan Bagaimana norma mempengaruhi pilihan bermukim pada individu dan keluarga	<i>data (cohort).</i>	output penelitian.
3	Robert A. Opoku a,*, Alhassan G. Abdul-Muhmin	<i>Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia</i> (Habitat international 34 (2010) 219-227)	<b>Dwelling type</b> ( <i>apartment, duplex, small house</i> ), <b>tenure preferences</b> ( <i>renting or buying</i> ), <b>neighbourhood</b> ( <i>lowclass, middle class, or high class</i> ), <b>soc[io-demographic, housing factors.</b>	Saudi Arabia	Mengetahui pengaruh tipe permukiman dan status kepemilikan terhadap pilihan bermukim masyarakat berpenghasilan rendah.	<i>Structure d self-administered Survey, regresi</i>	Menjadi salah satu penelitian dengan objek sejenis ( <i>low income consumers</i> ), sehingga dapat menguatkan output penelitian. Khususnya variabel yang akan dipilih oleh masyarakat berpenghasilan rendah
4	Annisa Purbosari, R. Mulyo Hendaro	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta (Volume 1, Nomor 1, Tahun 2012, Halaman 1-15, <i>Diponegoro Journal of Economic</i> )	Aksesibilitas, lingkungan, pendapatan, fasilitas umum dan persepsi harga rumah.	Kota Bekasi	Mengetahui faktor yang mempengaruhi pilihan bermukim bagi migran berpenghasilan rendah.	Analisis regresi binary logistik	Menjadi salah satu penelitian yang berobjek pada masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah perkotaan Indonesia. Sehingga mampu mendukung penelitian ini yang juga membahas aksesibilitas, lingkungan, pendapatan, dan harga rumah.

## 2.4 Kerangka Teori



Gambar 2. 9 Kerangka teori

