

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 tahun 2011 tentang permukiman menyebutkan bahwa permukiman merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai peranan yang strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa. Pada Bab 1, pasal 1, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung atau baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Pengertian permukiman berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 tahun 2012 adalah permukimns dengsn jumlsn rumah sekurang-kurangnya 1000-3000 unit rumah.

Menurut Doxiadis (1970), lingkungan permukiman adalah suatu sistem yang terdiri dari lima elemen, yaitu:

- ✓ *Nature* (unsur alami), yang mencakup sumber daya alam seperti geologi, topografi, hidrologi, tanah, iklim, maupun unsur hayati vegetasi dan fauna.
- ✓ *Man* (Manusia sebagai individu), dengan segala kebutuhannya (biologis, emosional, nilai-nilai moral, perasaan dan persepsinya).
- ✓ *Society* (masyarakat), yaitu adanya manusia sebagai kelompok masyarakat.
- ✓ *Shell* (tempat), dimana manusia tinggal sebagai individu ataupun kelompok masyarakat melangsungkan kegiatannya atau melaksanakan kehidupannya.
- ✓ *Network* (jaringan), yang merupakan sistem alami maupun buatan manusia yang menunjang berfungsinya lingkungan permukiman tersebut seperti jalan, air bersih, listrik dan sebagainya.

Kelima elemen tersebut membentuk suatu lingkungan permukiman sebagai berikut: *Nature* (unsur alami) merupakan wadah yang di dalamnya *man* (manusia) membentuk kelompok-kelompok sosial yang berfungsi sebagai suatu

masyarakat (*Society*). Kelompok membutuhkan perlindungan sebagai tempat untuk melaksanakan kehidupannya, maka mereka menciptakan *Shell*, yang kemudian berkembang dan bertambah besar menjadi semakin kompleks sehingga membutuhkan jaringan (*network*) untuk menunjang berfungsinya lingkungan permukiman tersebut.

Menurut Sastra M. (2006), permukiman adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan permukiman adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu. Apabila dikaji dari segi makna, permukiman berasal dari terjemahan kata *settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Permukiman memiliki 2 arti yang berbeda yaitu:

- a. Isi. Yaitu menunjuk pada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya.
- b. Wadah. Yaitu menunjuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia.

2.2 Karakteristik permukiman

Karakteristik permukiman ditinjau dari persyaratan dasar permukiman serta sarana prasarana permukiman. Selanjutnya dijelaskan sebagai berikut.

2.2.1. Persyaratan Dasar Permukiman

Menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Permukiman di Perkotaan, lokasi lingkungan permukiman harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Lokasi permukiman harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, dengan kriteria sebagai berikut:
 1. Kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (*catchment area*), olahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi.

2. Kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara di atas ambang batas, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam.
 3. Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal atau eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia).
 4. Kriteria keindahan, keserasian atau keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa, danau, setu, sungai, kali dan sebagainya.
 5. Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik atau pemekaran lingkungan permukiman dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.
 6. Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana- utilitas lingkungan, dan
 7. Kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional atau lokal setempat.
- b. Lokasi perencanaan permukiman harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.

Keterpaduan antara tatanan kegiatan dan alam di sekelilingnya, dengan mempertimbangkan jenis, masa tumbuh dan usia yang dicapai, serta pengaruhnya terhadap lingkungan, bagi tumbuhan yang ada dan mungkin tumbuh di kawasan yang dimaksud.

2.2.2. Sarana dan Prasarana Permukiman

Menurut Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan tahun 2004, ada beberapa syarat terpenuhi sarana dan prasarana lingkungan yang meliputi:

- a. Sarana kesehatan
- b. Sarana peribadatan
- c. Sarana perdagangan
- d. Sarana pemerintahan dan pelayanan umum
- e. Sarana ruang terbuka, taman dan tempat olahraga
- f. Prasarana air bersih
- g. Prasarana listrik
- h. Prasarana drainase
- i. Prasarana jalan
- j. Prasarana sampah
- k. Prasarana sanitasi

2.3 Jenis Perumahan

Pengertian perumahan berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 tahun 2012 adalah perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 50 sampai dengan 1000 unit rumah.

Pengertian rumah mewah, rumah menengah, rumah sederhana berdasar Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 tahun 2012 adalah

- Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar empat kali harga jual rumah sederhana.
- Rumah Menengah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari satu sampai dengan empat kali harga jual rumah sederhana.
- Rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun diatas tanah dengan luas kapling antara 60 m² sampai dengan 200 m² dengan luas lantai bangunan paling sedikit 36 m² dengan harga jual sesuai dengan ketentuan pemerintah.

Menurut Sastra M. (2006), jenis perumahan yang ditawarkan oleh *developer* atau pengembang terbagi atas 3 golongan.

- **Perumahan Sederhana**

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan mempunyai keterbatasan daya beli. perumahan sederhana ini biasanya memiliki sarana dan prasarana yang masih minim, antara lain disebabkan oleh karena pada jenis perumahan sederhana (rumah sehat) dan RSS (rumah sederhana sehat) pengembang tidak dapat menaikkan harga jual bangunan dan fasilitas pendukung operasional seperti halnya pada perumahan menengah atas dan mewah, dimana harga sarana prasarana perumahan ikut dibebankan pada pembeli rumah tersebut.

- **Perumahan Menengah**

Jenis perumahan menengah biasanya sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang operasional perumahan, seperti pengerasan jalan, *open space* berikut tamannya, jalan berikut perabotannya (*street furniture*) serta lampu taman dan lampu jalan, bahkan kadang-kadang dilengkapi dengan fasilitas untuk olahraga seperti lapangan tenis.

Perumahan menengah biasanya terletak tidak jauh dari pusat kota disesuaikan dengan tuntutan pemakai rumah (konsumen) yang menginginkan aksesibilitas yang tinggi dengan kelengkapan sarana dan prasarana penunjangnya. Dengan demikian perumahan menengah dan menengah ke atas biasanya terletak di kota-kota besar yang strategi letaknya terhadap fasilitas pendukung lain, seperti pusat perbelanjaan, pusat pendidikan, pusat kegiatan pelayanan barang dan jasa, dan sebagainya.

- **Perumahan Mewah**

Jenis perumahan mewah merupakan jenis perumahan yang dikhususkan untuk masyarakat yang berpenghasilan tinggi, seperti direktur perusahaan, praktisi profesional, pengusaha nasional dan internasional, maupun para investor yang ingin bisnis di bidang properti, khususnya jual beli fasilitas hunian (*residential*).

Apabila ditinjau dari jenis dan harga yang ditawarkan, jenis perumahan mewah ini dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang sangat lengkap, seperti pusat olahraga, taman dan fasilitas bermain, gedung pertemuan, pusat perbelanjaan, bahkan fasilitas rekreasi yang representatif. Perumahan mewah biasanya berada di pusat kota. karena penghuninya biasanya menginginkan

kemudahan akses dan pelayanan sekitar perumahan yang serba instan dan lengkap.

2.4 Pemilihan Lokasi Permukiman

Setiap individu atau keluarga memiliki pilihan masing-masing terhadap kebutuhan akan tempat tinggalnya. Pemilihan lokasi permukiman adalah keinginan atau kecenderungan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim disuatu tempat. Pemilihan lokasi permukiman bagi seseorang atau keluarga dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain faktor pendapatan, lingkungan, fasilitas kota, transportasi, dan akses menuju tempat kerja. Namun, faktor-faktor tersebut tidak sama nilainya bagi semua rumah tangga. Bagi rumah tangga yang tidak dapat membuat pilihan (golongan yang berpendapatan rendah), akan memilih perumahan murah yang tersedia dan mampu membayarnya. Sedangkan bagi rumah tangga yang memiliki banyak pilihan (golongan berpendapatan tinggi), akan meningkatkan status sosial lingkungan bermukim yang dipilih dan juga memilih bentuk khusus rumah tempat tinggalnya tersebut. (Sinulingga, 2005).

Menurut Turner (Yunus, 2004 : 191-196), ada 3 (tiga) strata sosial yang berkaitan dengan hal pemukiman, yaitu :

- 1). Bridgeheaders (golongan yang baru datang / bertempat tinggal di kota), adalah golongan yang dengan segala keterbatasannya belum mampu mengangkat dirinya ke suatu jenjang sosial ekonomi yang lebih tinggi. Mereka ini adalah golongan yang masih berpenghasilan rendah, karena belum lama terlihat dalam kegiatan perkotaan. Mereka termasuk dalam kategori mula dalam tahap-tahap siklus kehidupan. Umumnya mereka masih bujang, berpenghasilan masih rendah, sehingga untuk tempat tinggalnya masih berstatus sewa atau kontrak. Mereka memilih tempat tinggal yang dekat dengan kota yang notabene dekat tempat kerja.
- 2). Consolidators (golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan), golongan ini merupakan perkembangan dari bridgeheaders. Mereka telah memikirkan kepemilikan rumah, karena telah memiliki sejumlah uang dalam bentuk tabungan. Berhubung jumlah penghasilan

yang belum tinggi, maka tempat tinggal yang dibangun berada di pinggiran kota (harga lahan terjangkau), dan memberikan kenyamanan.

- 3). Status seekers (golongan yang sudah lama tinggal di daerah perkotaan), setelah beberapa lama mereka tinggal di daerah pinggiran dan karier dalam pekerjaannya meningkat dan bertambah mantap, maka penghasilannya meningkat (tinggi). Kemampuan ekonomi telah mengubah perilaku dan kehidupan, maka golongan ini menginginkan suatu kondisi yang mengakibatkan statusnya diakui dalam stratum sosial. Keinginan untuk memiliki rumah yang “modern” (mewah) mendapat prioritas yang sangat tinggi.

2.5 Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Permukiman

Fenomena perkembangan kota sebagian terjadi melalui proses tertentu yang dipengaruhi oleh faktor fisik (keadaan topografi struktur geologi, geomorfologi, perairan dan tanah) dan non-fisik (kegiatan penduduk (politik, ekonomi, sosial, budaya, teknologi), urbanisasi, peningkatan kebutuhan akan ruang, peningkatan jumlah penduduk, perencanaan tata ruang, perencanaan tata kota, zoning, peraturan pemerintah tentang bangunan dan sebagainya). Peranan aksesibilitas, sarana dan prasarana transportasi, pendirian fungsi-fungsi besar antara lain industri, perumahan dan lain-lain, mempunyai peranan yang besar pula dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota (Yunus, 2004:130).

Menurut H.R. Koestoer (1997:24), bahwa faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, meliputi prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan.

Cahyono (2002:61) mengemukakan fitur-fitur dalam pemilihan tempat hunian:

1. Lokasi yang aksesibel berkait kemudahan dalam menjangkau tempat lain;
2. Ruang standar berkait dengan jumlah anggota keluarga;
3. Ruang tambahan;
4. Fasilitas mencakup untuk kebutuhan sosial dan rekreasi;
5. Prestise;
6. Kemudahan dan posisi rumah.

Luhst (1997:128), mengemukakan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya tarik yang ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut.

Menurut Drabkin (1980:68), Beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi permukiman yang secara individu berbeda satu sama lain yaitu :

1. Aksesibilitas yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota;
2. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman;
3. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya;
4. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana, prasarana dan lain-lain.
5. Biaya, yaitu harga tanah yang murah.

Sedangkan menurut Siswono (1991), ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan permukiman yang dapat dilihat dari 9 aspek, antara lain: letak geografis, kependudukan, sarana dan prasarana, ekonomi dan keterjangkauan daya beli, sosial budaya, ilmu pengetahuan dan teknologi, kelembagaan, dan peran serta masyarakat.

1. Faktor geografi

Letak geografis suatu permukiman sangat menentukan keberhasilan pembangunan suatu kawasan. Permukiman yang letaknya terpencil dan sulit dijangkau akan sangat lambat untuk berkembang. Topografi suatu kawasan juga berpengaruh, jika topografi kawasan tersebut tidak datar maka akan sulit bagi daerah tersebut untuk berkembang. Lingkungan alam dapat mempengaruhi kondisi permukiman, sehingga menambah kenyamanan penghuni permukiman.

2. Faktor Kependudukan

Perkembangan penduduk yang tinggi, merupakan permasalahan yang memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap pembangunan permukiman. Jumlah penduduk yang besar merupakan sumber daya dan potensi bagi pembangunan, apabila dapat diarahkan menjadi manusia pembangunan yang efektif dan efisien. Tetapi sebaliknya, jumlah penduduk yang besar itu akan merupakan beban dan dapat menimbulkan permasalahan bila tidak diarahkan dengan baik. Disamping itu, penyebaran penduduk secara demografis yang tidak merata, merupakan permasalahan lain berpengaruh terhadap pembangunan permukiman.

3. Faktor Kelembagaan

Faktor lain yang berpengaruh terhadap pembangunan permukiman adalah perangkat kelembagaan yang berfungsi sebagai pemegang kebijaksanaan, pembinaan, dan pelaksanaan baik sektor pemerintah maupun sektor swasta, baik di pusat maupun di daerah. Secara keseluruhan perangkat kelembagaan tersebut belum merupakan suatu sistem terpadu. Menurut UU No. 5 Tahun 1979, Pemda memegang peranan dan mempunyai posisi strategis dalam pelaksanaan pembangunan permukiman. Namun unsur-unsur permukiman di Tingkat Daerah yang melaksanakan program khusus untuk koordinasi, baik dalam koordinasi vertikal maupun horisontal dalam pembangunan permukiman, masih perlu dimantapkan dalam mempersiapkan aparaturanya.

Termasuk didalamnya adalah kebijaksanaan yang mengatur kawasan permukiman, keberadaan lembaga-lembaga desa, misalnya LKMD, Karang Taruna, Kelompok wanita dan sebagainya.

4. Faktor Swadaya dan Peran Serta Masyarakat

Dalam rangka membantu golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, menengah, tidak tetap, perlu dikembangkan pembangunan permukiman secara swadaya masyarakat yang dilakukan oleh berbagai organisasi non-pemerintah. Dalam hal ini dapat dinyatakan bahwa masyarakat yang berpenghasilan tidak tetap serta amat rendah dan tidak berkemampuan tersebut mampu membangun rumahnya sendiri dengan proses bertahap, yakni mula-mula dengan bahan bangunan bekas atau sederhana, kemudian lambat laun diperbaiki dengan bangunan permanen bahkan ada pula beberapa rumah yang sudah bertingkat. Faktor swadaya dan peran serta masyarakat atau aspek sosial tersebut juga meliputi kehidupan sosial masyarakat, kehidupan bertetangga, gotong royong dan pekerjaan bersama lainnya.

5. Sosial dan Budaya

Faktor sosial budaya merupakan faktor internal yang mempengaruhi perkembangan permukiman. Sikap dan pandangan seseorang terhadap rumahnya, adat istiadat suatu daerah, kehidupan bertetangga, dan proses modernisasi merupakan faktor-faktor sosial budaya. Rumah tidak hanya sebagai tempat berteduh dan berlindung terhadap bahaya dari luar, tetapi berkembang menjadi sarana yang dapat menunjukkan citra dan jati diri penghuninya.

6. Ekonomi dan Keterjangkauan Daya Beli

Aspek ekonomi meliputi yang berkaitan dengan mata pencaharian. Tingkat perekonomian suatu daerah yang tinggi dapat meningkatkan perkembangan permukiman. Tingkat perekonomian suatu daerah akan mempengaruhi tingkat pendapatan seseorang. Makin tinggi pendapatan seseorang, maka makin tinggi pula kemampuan orang tersebut dalam memiliki rumah. Hal ini akan meningkatkan perkembangan permukiman di suatu daerah. Keterjangkauan daya beli masyarakat terhadap suatu rumah akan mempengaruhi perkembangan permukiman. Semakin murah harga suatu rumah di daerah tertentu, semakin banyak pula orang yang membeli rumah, maka semakin berkembanglah permukiman yang ada.

7. Sarana dan Prasarana

Kelengkapan sarana dan prasarana dari suatu perumahan dan permukiman dapat mempengaruhi perkembangan permukiman di suatu wilayah. Dengan adanya sarana dan prasarana yang memadai dapat memudahkan penduduknya

untuk beraktivitas sehari-hari. Semakin lengkap sarana dan prasarana yang tersedia maka semakin banyak pula orang yang berkeinginan bertempat tinggal di daerah tersebut.

8. Pertanian

Kenaikan harga lahan sebagai akibat penyediaan kelangkaan lahan untuk permukiman, menyebabkan timbulnya *slum* dan *squatter*.

Ilmu Pengetahuan dan Teknologi

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi dapat meningkatkan perkembangan perumahan dan permukiman. Dengan diciptakannya teknologi-teknologi baru dalam bidang jasa konstruksi dan bahan bangunan maka membuat pembangunan suatu rumah akan semakin cepat dan dapat menghemat waktu. Sehingga semakin banyak pula orang-orang yang ingin membangun rumahnya. Hal ini akan meningkatkan perkembangan permukiman.

2.6 Penggolongan Masyarakat Berdasar Tingkat Pendapatan

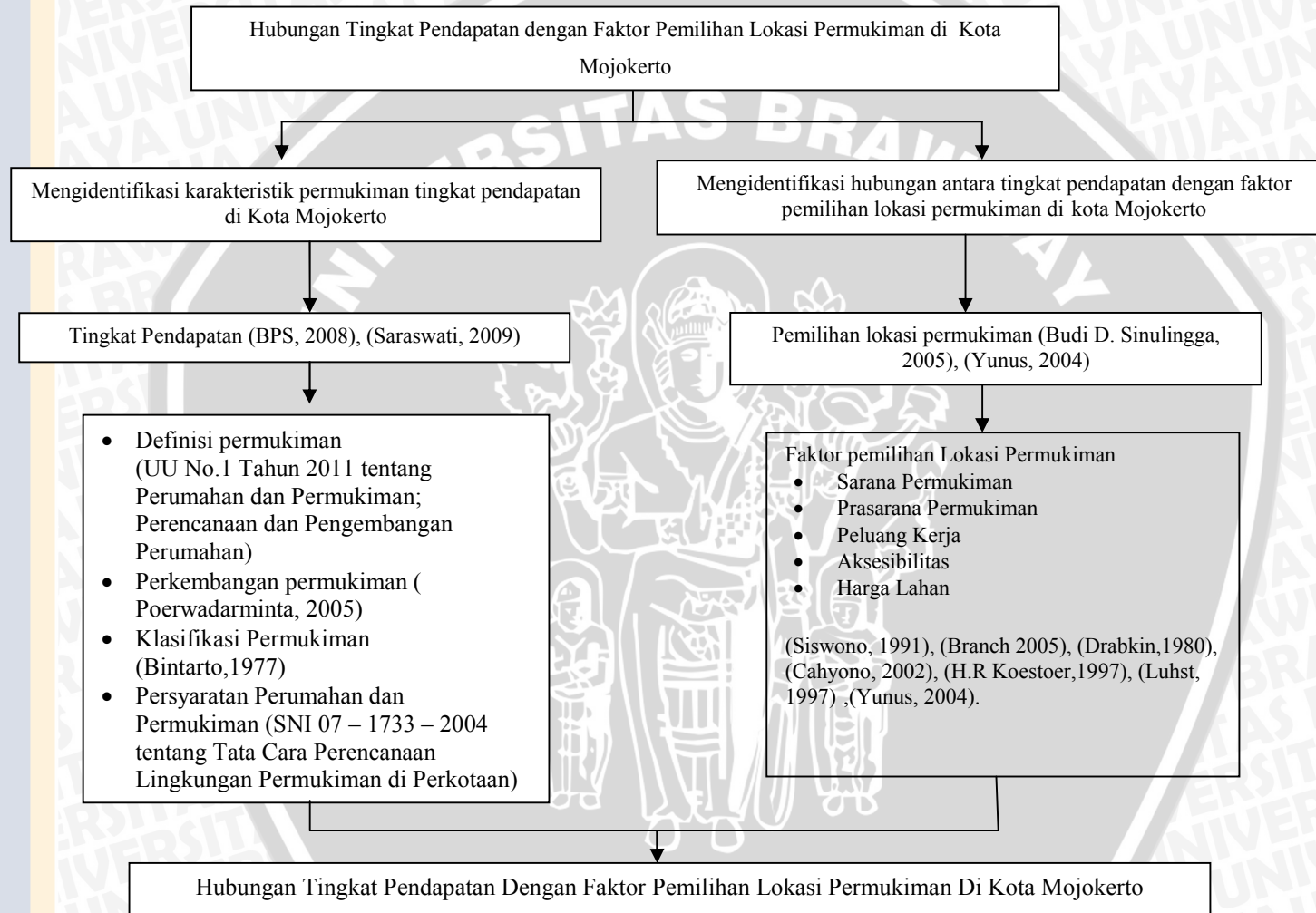
Berdasarkan penggolongannya, BPS (Ridwan, 2009) membedakan pendapatan penduduk menjadi 4 golongan yaitu :

- Golongan pendapatan sangat tinggi adalah jika pendapatan rata-rata lebih dari Rp. 3.500.000,00 per bulan
- Golongan pendapatan tinggi adalah jika pendapatan rata-rata antara Rp. 2.500.000,00 s/d Rp. 3.500.000,00 per bulan
- Golongan pendapatan sedang adalah jika pendapatan rata-rata dibawah antara Rp. 1.500.000 s/d Rp. 2.500.000,00 per bulan
- Golongan pendapatan rendah adalah jika pendapatan rata-rata Rp. 1.500.000,00 per bulan.

Sedangkan menurut saraswati (2009) status ekonomi seseorang juga dibagi menjadi 3 kelompok yaitu:

- Tipe kelas atas yaitu dengan penghasilan lebih dari 2.000.000
- Tipe kelas menengah yaitu dengan penghasilan antara 1.000.000 – 2.000.000
- Tipe kelas bawah yaitu dengan penghasilan kurang dari 1.000.000

2.7 Kerangka Teori



Gambar 2.1 Kerangka Teori

2.8 Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu terkait dengan penelitian “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Permukiman di Kota Mojokerto” antara lain

2.8.1 Stagnasi Perkembangan Permukiman (Studi Kasus Kawasan Siap Bangun Di Kecamatan Maja Kabupaten Lebak Banten)

Studi ini bertujuan untuk menggali faktor faktor baik secara internal maupun eksternal yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan serta minat huni masyarakat pada Kawasan Siap Bangun Maja sehingga kurang berperan dalam perkembangan perumahan di kawasan tersebut. Penelitian yang digunakan dalam studi ini dilakukan secara bertahap, dan secara garis besarnya terbagi atas :

1. Analisis Pertumbuhan dan Perkembangan Kasiba Maja;
2. Analisis Terhadap Minat Bermukim Masyarakat;
3. Analisis Perkembangan Daerah Belakang;
4. Analisis Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Dan Perkembangan Permukiman Di Kawasan Maja.

Secara umum berdasarkan temuan studi dapat disimpulkan bahwa perkembangan permukiman yang berlangsung selama ini memperlihatkan semakin perlunya pembangunan permukiman yang lebih berbasis wilayah bukan sektor. Perlunya pengalihan orientasi dari membangun rumah ke membangun permukiman, pendekatan pembangunan kawasan perumahan/kawasan siap bangun khususnya di kasiba Maja sebaiknya dilakukan tidak hanya kegiatan fisik rumahnya saja, melainkan yang lebih penting sebagai entry point-nya adalah kegiatan ekonomi berdasarkan pada potensi unggulan di wilayah tersebut. Keberhasilan pemerintah dalam mengatasi permasalahan diatas, diperkirakan akan mampu meningkatkan persentase pengembang yang berminat dalam pembangunan perumahan.

2.8.2 Identifikasi Faktor – Faktor Pertimbangan Penghuni Perumahan Sederhana Di Kecamatan Kapanjen Dalam Membeli Rumah

Berdasarkan faktor pemilihan lokasi perumahan mengenai faktor pemilihan yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi rumah, yaitu:

- a. Sarana Prasarana, masyarakat cenderung memilih perumahan dengan fasilitas yang lengkap
- b. Lokasi suatu perumahan Masyarakat cenderung memilih lokasi perumahan yang memudahkan untuk melakukan aktifitas dan memenuhi kebutuhan.

- c. Bangunan, dalam hal ini kondisi bangunan rumah meliputi jumlah kamar, kekuatan struktur, desain bangunan, luas, dan harga.

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan maka kesimpulan yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah:

- a. Faktor yang memang menjadi pertimbangan masyarakat kecamatan kepanjen dalam memilih lokasi perumahan dari urutan tertinggi adalah faktor lokasi, faktor kedekatan dengan pusat perdagangan, sarana dan prasarana yang lengkap.
- Faktor sarana dan prasarana yang lengkap berkaitan dengan kondisi sarana dan prasarana di perumahan kepanjen yang dikatakan belum lengkap namun dapat dikatakan cukup lengkap sehingga penghuni perumahan lebih mempertimbangkan faktor ini.
 - Luas bangunan yang diinginkan berkaitan dengan tipe rumah yang dipilih, berdasar penghasilan mayoritas masyarakat kepanjen yang berkisar antara Rp. 2.500.000 hingga Rp.5.000.000 dapat diketahui tipe rumah yang paling diminati adalah tipe 36.
 - Kedekatan dengan pusat perdagangan berkaitan dengan keinginan penghuni perumahan akan kemudahan dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari.

2.8.3 Analisa Tingkat Preferensi Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung Terhadap Perumahan Menyungsong Puspem Baru.

Berdasarkan faktor kepuasan konsumen mengenai faktor kepuasan konsumen sebelum mengkonsumsi produk perumahan yang kemudian disebut dengan faktor preferensi, yaitu:

- d. *Features* dimana dalam penelitian ini dikaitkan dengan sarana dan prasarana perumahan
- e. Kesesuaian dengan spesifikasi dimana dalam penelitian ini dikaitkan dengan dimensi ukur dan standar kualitas perumahan yang telah ditetapkan yaitu faktor lokasi perumahan, kualitas bangunan, disain bangunan, harga jual dan sistem pembayaran produk tersebut.
- f. Pelayanan dimana dikaitkan dengan lokasi suatu perumahan. Konsumen cenderung memilih lokasi perumahan yang memudahkan untuk memenuhi kebutuhannya.

- g. Daya tarik dimana berupa desain bangunan sebagai daya tarik produk yang ditawarkan bagi konsumen.

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan maka kesimpulan yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah:

- b. Tingkat preferensi PNS Pemerintahan Kabupaten Badung terhadap perumahan sangat tinggi yaitu 92%.
- c. Faktor yang memang menjadi pertimbangan dan harus dikonsentrasikan pengembang untuk memenuhi pangsa pasar PNS kabupaten Badung akan perumahan, dari urutan tertinggi adalah faktor lokasi, faktor harga, faktor sistem pembayaran, faktor sarana-prasarana dan terakhir adalah faktor desain bangunan. Urutan faktor ini memiliki keselarasan, yang berarti sudah dapat mewakili keseluruhan populasi. Masing-masing faktor tersebut memiliki potensi yang berbeda atau tidak merata artinya terdapat faktor yang lebih dominan dari yang lain.
- d. Hal-hal yang diinginkan dan menjadi pertimbangan PNS Kabupaten Badung dalam memilih suatu perumahan adalah:
 - Dari faktor lokasi, hampir semua responden memiliki minat untuk memiliki rumah yang dekat dengan tempat kerja yaitu 2-5 km dari puspem baru yang dipilih oleh 65,66% responden, dengan motivasi tertinggi adalah sebagai kemudahan pencapaian ke tempat bekerja, selain sebagai kebutuhan pokok terhadap perumahan.
 - Dari faktor harga, kisaran harga yang diinginkan oleh PNS Kabupaten Badung adalah Rp. 76.000.000,- hingga Rp. 125.000.000,- dipilih oleh 44,4% responden, yang menginginkan dengan harga dibawah Rp. 75.000.000,- dipilih oleh 32,3% responden dan yang menginginkan harga di atas Rp. 125.000.000,- sejumlah 23,7% responden.

Tabulasi studi terdahulu diperlukan dalam penelitian untuk mengidentifikasi variabel, metode, dan hasil yang diperoleh oleh penelitian sejenis yang pernah dilakukan. Harapannya dapat digunakan sebagai referensi dan tambahan pengetahuan bagi peneliti. berikut merupakan tabulasi studi sejenis yang pernah dilakukan sebelumnya:

Tabel 2.1 Studi-Studi Terdahulu

Sumber	Judul	Materi penelitian	Metode analisis yang digunakan	Hasil penelitian	Kontribusi yang dapat diambil penulis
Asep Hermawan (Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah Kota, Universitas Diponegoro)	Stagnasi Perkembangan Permukiman (Studi Kasus Kawasan Siap Bangun Di Kecamatan Maja Kabupaten Lebak Banten)	Faktor Yang mempengaruhi perkembangan permukiman	- Analisis Deskriptif - Analisis Skoring - Analisis Korelasi Pearson Product Moment	Faktor yang mempengaruhi minat huni masyarakat	Variabel yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi permukiman
Ayu Rahmaladuni (Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Brawijaya)	Identifikasi Pertimbangan Penghuni perumahan sederhana di Kepanjen Dalam Memilih Rumah	Faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan	- Analisa deskriptif - Analisis faktor - Analisis regresi linear berganda	Faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi permukiman	Variabel yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi permukiman
I putu Swihendra, I.W. Yansen dan I Gde Astawa Diputra (Jurnal ilmiah teknik sipil vol. 11 No. 2, Juli 2007)	Analisa Tingkat Preferensi Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Badung Terhadap Perumahan Menyungsong Puspem Baru.	Faktor kepuasan konsumen terhadap perumahan	- Analisa deskriptif - Uji normalitas - Analisa Chi Kuadrat - Analisa keselarasan	Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat preferensi terhadap perumahan	Variabel yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi permukiman