

## BAB II

### TINJAUAN TEORI

#### 2.1 Perumahan dan Permukiman

##### 2.1.1 Definisi

Beberapa pengertian terkait dengan perumahan dan permukiman dalam Undang-undang No.1 Tahun 2011 adalah sebagai berikut :

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni.
3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
5. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

7. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
8. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi :

1. Pembinaan
2. Tugas dan wewenang
3. Penyelenggaraan perumahan
4. Penyelenggaraan kawasan pemukiman
5. Pemeliharaan dan perbaikan
6. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh
7. Penyediaan tanah
8. Pendanaan dan pembiayaan
9. Hak dan kewajiban
10. Peran masyarakat

Terdapat beberapa pengertian perumahan menurut Peraturan Menteri Nomor 10 Tahun 2007 menyebutkan bahwa terapat tiga pengelompokan perumahan, yaitu :

1. Perumahan swadaya adalah perumahan dan atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan.
2. Perumahan formal adalah rumah atau perumahan yang dibangun atau disisipkan oleh suatu institusi/lembaga yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
3. Perumahan khusus adalah kelompok rumah yang berfungsi untuk keperluan tertentu.khusus yang karena sifatnya perlu mendapat perhatian khusus dari pemerintah, yaitu antara lain rumah dampak bencana, cagar budaya dan sosial.

Berdasarkan RP3KP Kota Malang rumah juga dikelompokkan menjadi 3 berdasarkan kelasnya, yaitu :

1. Rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 60m<sup>2</sup> sampai 200 m<sup>2</sup> dengan luas lantai bangunan paling sedikit 36 m<sup>2</sup> dengan harga jual sesuai pemerintah.
2. Rumah menengah adalah rumah komersil dengan harga jual lebih besar dari 1 – 4 kali harga jual rumah sederhana.
3. Rumah mewah adalah rumah komersil dengan harga jual lebih besar dari 4 kali harga jual rumah sederhana.

### 2.1. 2 Sarana Permukiman

Sarana permukiman terdiri dari sarana perdagangan, pendidikan, kesehatan, pelayanan umum, RTH dan social/budaya. Berikut merupakan standar pelayanan untuk sarana permukiman perkotaan.

**Tabel 2. 1 Sarana Permukiman Perkotaan**

Bidang pelayanan	Indikator	Standar pelayanan		kualitas
		Cakupan	Tingkat pelayanan	
Sarana perdagangan	Tingkat ketersediaan kebutuhan primer	Setiap kecamatan	Minimal tersedia satu pasar untuk setiap 30 000 penduduk	Mudah diakses
Sarana pendidikan	Jumlah anak yang tertampung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satuan wilayah kota sedang/kecil</li> <li>• Satuan wilayah kota besar/metro</li> </ul>	Minimal tersedia : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 unit TK untuk setiap 1000 penduduk</li> <li>• 1 unit SD untuk setiap 6000 penduduk</li> <li>• 1 unit SLTP untuk setiap 25.000 penduduk</li> <li>• 1 unit SLTA untuk setiap 30.000 penduduk</li> <li>• Minimal sama dengan kota sedang/kecil juga tersedia 1 unit perguruan tinggi untuk setiap 70.000 penduduk</li> </ul>	Bersih, mudah dicapai, tidak bising, jauh dari sumber penyakit, sumber bau/sampah, dan pencemaran lainnya
Sarana pelayanan umum	Jangkauan dan tingkat pelayanann	Satuan wilayah kabupaten/kota	Minimal tersedia : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 unit kantor polisi/ 30.000 jiwa</li> <li>• 1 unit lembaga pemasaran / 1.000.000-2.000.000 jiwa</li> <li>• 1 unit kantor pos/ 120.000 jiwa</li> <li>• 1 unit kantor telepon/telegraf/ 1.000.000-2.000.000</li> </ul>	

Bidang pelayanan	Indikator	Standar pelayanan		kualitas
		Cakupan	Tingkat pelayanan	
Sarana RTH	Penduduk terlayani Persentase RTH dalam suatu kawasan Persentase RTH yang fungsional Penyebaran RTH	Satuan wilayah kabupaten/kota	jiwa • 1 unit terminal angkutan/ 500.000-2.000.000	• Bersih, mudah dicapai, terawatt, indah dan nyaman
Sarana kesehatan	• Sebaran fasilitas pelayanan kesehatan/jangkauan pelayanan • Tingkat harapan hidup	Satuan wilayah Kabupaten/Kota	Minimal tersedia : • 1 unit balai pengobatan/3.000 jiwa • 1 unit BKIA/RS Bersalin/10.000-30.000 jiwa • 1 unit puskesmas/120.000 jiwa • 1 unit rumah sakit/240.000 jiwa • Usia rata-rata penduduk 65-75 tahun	• Lokasi di pusat lingkungan/kecamatan bersih, mudah dicapai, tenang, jauh dari sumber penyakit, sumber bau/sampah dan pencemaran lainnya.
Sarana sosial/budaya	Jangkauan pelayanan	Satuan wilayah Kabupaten/Kota	Minimal tersedia : • 1 unit tempat ibadah/250000 jiwa • 1 unit perpustakaan/1.000.000-2.000.000 jiwa	• Bersih, tenang, teduh, mudah dicapai

Sumber : Keputusan Menteri No. 534 Tahun 2001

## 2.1. 3 Prasarana Permukiman

### A. Air bersih dan Sanitasi

Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kebutuhan air bersih adalah :

1. Luas wilayah
2. Tingkat pendapatan penduduk
3. Iklim
4. Pertumbuhan penduduk
5. Daerah dengan tingkat pertumbuhan penduduk tinggi, maka kebutuhan akan air bersih akan semakin bertambah.

### B. Persampahan

Setiap individu atau manusia menghasilkan sampah dalam kegiatannya, oleh karena itu diperlukan pengolahan dan pengelolaan pembuangan akhir.

1. Pengolahan sampah dilakukan dengan cara landfill, pengomposan atau pembakaran
2. Pembuangan akhir dilakukan dengan memenuhi persyaratan, yaitu :
  - a. Sudah tercakup dalam perencanaan tata ruang kota dan daerah
  - b. Jenis tanah kedap air
  - c. Daerah yang tidak produktif untuk pertanian, bukan daerah yang memiliki nilai sejarah, arkeologi, budaya dan tidak dekat area permukiman
  - d. Dapat dipakai minimal 5-10 tahun
  - e. Daerah bebas banjir

### C. Drainase

Drainase merupakan prasarana yang mempunyai fungsi mengalirkan air permukaan ke badan air yaitu sumber air permukaan tanah yang berupa sungai atau danau dan air bawah permukaan tanah berupa air tanah dan atau bangunan resapan.

Secara sistematis fungsi dari drainase adalah (Kodoatie dan Robert J, 2003:208):

1. Membebaskan suatu wilayah dari genangan, erosi, dan banjir
2. Memperkecil resiko kesehatan lingkungan yaitu penyakit malaria
3. Kegunaan tanah permukiman padat akan lebih baik karena terhindar dari kelembapan

### D. Listrik

Syarat untuk penyediaan daya listrik antara lain :

1. Harus tersedia jaringan listrik untuk lingkungan dan jaringan listrik untuk hunian
2. Penempatan tiang listrik berada di daerah milik jalan
3. Setiap lingkungan perumahan harus mendapatkan daya listrik dari PLN atau sumber lain
4. Setiap unit hunian harus mendapat daya listrik minimum 450 VA

### E. Jalan

Keputusan Menteri permukiman dan prasarana wilayah No.534/KPTS/M/2001 menyatakan bahwa pedoman jaringan jalan permukiman perkotaan adalah sebagai berikut :

**Tabel 2. 2 Jaringan Jalan Permukiman Perkotaan**

Bidang pelayanan	Indikator	Kuantitas		Kualitas	Keterangan
		Cakupan	Tingkat pelayanan		
Jalan kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Panjang jalan/jumlah penduduk</li> <li>• Kecepatan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Panjang jalan 0,6 km/1000 penduduk</li> </ul>	Kecepatan rata-rata 15-20 km/jam	Akses ke semua bagian kota	Untuk daerah yang prasarana transportasinya sebagian

Bidang pelayanan	Indikator	Kuantitas		Kualitas	Keterangan
		Cakupan	Tingkat pelayanan		
Jalan lingkungan	• rata-rata Luas jalan/luas kota	• Rasio luas jalan 5% dari luas wilayah		dengan mudah	menggunakan angkutan sungai, dapat diperhitungkan secara tersendiri
	• Rasio panjang jalan dengan luas wilayah	• Panjang 40-60 m/ha dengan lebar 2-5 m			
Jalan setapak	Rasio panjang jalan dengan luas wilayah	Panjang 50-110 m/ha dengan lebar 0,8-2 m			

## 2. 2 Permukiman Pusat Kota dan Pinggiran Kota

### A. Definisi Pusat Kota dan Pinggiran Kota

Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan social dan kegiatan ekonomi (UU No.26 Tahun 2007). Dalam kawasan perkotaan terdapat pusat kota atau CBD dimana dalam teori konsentris disebutkan bahwa fungsi pusat kegiatan kota antara lain politik, social budaya, ekonomi dan teknologi. Sedangkan dalam teori sektor disebutkan bahwa CBD merupakan pusat kota yang relative terletak di tangan kota yang berbentuk bundar. CBD secara garis besar merupakan daerah dengan harga lahan yang tinggim aksesibilitas sangat tinggi da nada kecenderingan membangun struktur perkotaan secara vertical (Bergel, 1955). Dan menurut Griffin dan Ford (1980) menyebutkan bahwa CBD merupakan tempat utama dari perdagangan, hiburan dan lapangan pekerjaan.

Kurtz dan Eicher dalam Darda (2009) menyebutkan bahwa pengertian pinggiran kota, yaitu :

- Kawasan dimana tata guna lahan rural dan urban bertemu dan mendesak, di periferi kota modern.
- Suatu kawasan yang terletak diluar perbatasan kota yang resmi, tetapi masih dalam jarak melaju.
- Kawasan di luar kota yang penduduknya berkiblat ke kota.
- Suatu kawasan pedesaan yang terbuka yang dihuni oleh orang-orang yang bekerja di dalam kota.
- Suatu daerah tempat pertemuan orang-orang yang memerlukan kehidupan di kota dan di desa.

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, maka pinggiran kota dapat diartikan sebagai daerah yang berada dalam proses transisi dari daerah pedesaan menjadi perkotaan. Daerah ini berada dalam tekanan kegiatan-kegiatan perkotaan yang meningkat dan berdampak pada perubahan fisik termasuk konversi lahan pertanian dan non pertanian (Darda, 2009).

### B. Teori Nilai Lahan (Von Thunen, 1826)

Von Thunen berpendapat bahwa distribusi pola penggunaan lahan yang dianggap paling menguntungkan yaitu daerah yang mempunyai lahan yang uniform dan mengelilingi “*single market for land produce*”. Hasil yang didapatkan yaitu faktor utama yang mempengaruhi dan menentukan distribusi pola penggunaan lahan adalah biaya transportasi. Namun hasil tersebut berlaku apabila memenuhi 4 syarat, yaitu :

1. Hanya terdapat satu-satunya kota/pusat yang terletak di tengah daerah yang berfungsi sebagai satu-satunya pasar untuk semua produksi pertanian.
2. Lingkungan fisik yang homogeny, seperti topografi, kesuburan tanah, curah hujan dan lain sebagainya.
3. Biaya transportasi sifatnya konstan meskipun jenis produksinya berbeda-beda, hanya tergantung dari jaraknya.
4. Semua petani dianggap memiliki perilaku sama yaitu untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya.

Berdasarkan 4 syarat tersebut akan muncul persebaran penggunaan lahan dan menciptakan “*location rent*” (sewa lahan).



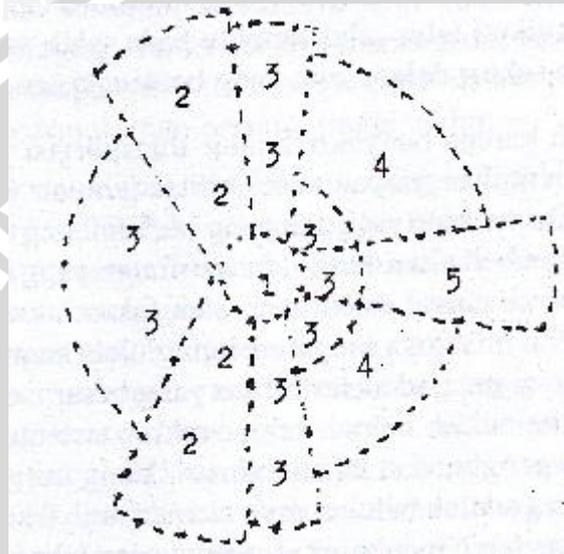
**Gambar 2.1 Hubungan antara “Location Rent” dengan Jarak ke Pasar**

Petani bersedia menawar dengan harga yang tinggi untuk lokasi yang terletak dekat pasar, karena lahan tersebut akan mendatangkan keuntungan yang besar. Sedangkan lokasi yang semakin jauh dari pasar kesediaan petani untuk menawar sewa lokasi menjadi semakin rendah sampai hilang sama sekali.

Dapat disimpulkan bahwa semakin dekat dengan pusat kota (pasar) maka harga lahan atau rumah akan semakin tinggi. Semakin lokasi rumah atau lahan ke pinggiran kota, maka harganya akan semakin menurun.

### C. Teori Sektor

Model teori sektor yang dikembangkan oleh Hoyt, dalam beberapa hal masih menunjukkan persebaran zona-zona konsentrisnya. Jalur transportasi sudah sangat jelas yang menghubungkan pusat kota dengan bagian-bagian yang lebih jauh, peranannya besar dalam pembentukan pola struktur internal kota.



**Gambar 2. 2 Model Zona Sektor**

Sumber : Hadi Sabari Yunus, 2012

#### 1. *Central Business District (CBD)*

CBD dalam teori sektor sama halnya pada teori konsentris. CBD merupakan pusat kota yang relative terletak di tengah kota yang berbentuk bundar.

#### 2. *Zona wholesale light manufacturing*

Zona kedua membentuk seperti *wedge* dan menjari kearah luar menembus lingkaran-lingkaran konsentris sehingga gambaran konsentris mengabur. Jalur transportasi dan komunikasi jelas terlihat yang menghubungkan CBD dengan daerah luarnya mengontrol persebaran zona 2.

#### 3. *Zona permukiman kelas rendah*

Pada zona ini dihuni oleh penduduk yang mempunyai kemampuan ekonomi lemah. Sebagian dari zona ini membentuk persebaran yang memanjang dimana biasanya bentuk seperti ini sangat dipengaruhi oleh adanya rute transportasi dan komunikasi, atau dengan kata lain menunjukkan derajat aksesibilitas yang tinggi.

#### 4. Zona permukiman kelas menengah

Kemampuan ekonomi penghuni yang semula berasal dari zona 3 memungkinkannya tidak perlu lagi bertempat tinggal dekat dengan tempat kerja. Pada zona ini kondisi rumah relatif lebih besar dibandingkan zona 3 dan kondisi lingkungannya juga lebih baik. Selain itu, penduduk pada zona ini mengalami peningkatan ekonomi. Akibatnya terdapat perasaan tidak puas terhadap lingkungan sebelumnya dan mencari tempat yang baru dimana tempat tersebut memberikan kenyamanan kehidupan yang lebih baik.

#### 5. Zona permukiman kelas tinggi

Pada zona ini menjanjikan kepuasan dan kenyamanan bertempat tinggal. Penduduk dengan penghasilan tinggi mampu membangun rumah yang sangat mahal dan mewah. Oleh J. Turner (1970) dalam Hadi Sabari Yunus (2012) kelompok ini disebut sebagai status seekers, yaitu orang-orang yang sangat kuat status ekonominya dan berusaha mencari pengakuan orang lain dalam hal ketinggian status sosialnya.

Berbeda dengan teori konsentris yang memiliki perbedaan kualitas lingkungan dan fasilitas umum antara pusat dan pinggiran Kota Malang, teori sektor ini mengemukakan hubungan antara lokasi bermukim dengan pendapatan. Bahwa semakin ke pinggiran kota, pendapatan seseorang akan semakin tinggi dan kelas rumah atau permukimannya juga semakin tinggi.

### **D. Teori Pemusatan**

Cristaller menyebutkan bahwa pusat-pusat pelayanan cenderung tersebar di dalam wilayah dengan bentuk heksagonal. Keadaan tersebut mempunyai syarat, yaitu :

1. Memiliki topografi yang sama sehingga seluruh wilayah memiliki aksesibilitas yang sama.
2. Kegiatan ekonomi yang homogeny dan tidak memungkinkan adanya produksi primer.

Berdasarkan pernyataan tersebut, Jayadinata (1999) mengembangkan tiga hal yang menyangkut dengan pusat-pusat pelayanan, salah satunya adalah bahwa setiap pusat pelayanan melayani kawasan yang berbentuk lingkaran dengan radius 3,5 Km. Sehingga berdasarkan syarat tersebut, skala pelayanan umum tersebut dapat diterapkan dalam penelitian ini berupa deliniasi pusat kota yaitu sejauh 3,5 Km dari pusat Kota Malang (Alun-alun Merdeka dan alun-alun tugu).

### 2. 3 Tingkat Pendapatan

Turner telah menyebutkan bahwa pemilihan lokasi tempat tinggal dipengaruhi oleh kondisi ekonomi atau dalam hal ini adalah tingkat pendapatan. Faktor-faktor yang mempengaruhi kegiatan konsumsi berdasarkan pendapatan seseorang adalah tempat tinggal, dimana apabila seseorang yang tinggal di kota memiliki pendapatan yang lebih besar dibandingkan dengan yang tinggal di pedesaan. Hal tersebut dikarenakan biaya hidup yang dikeluarkan lebih tinggi, misalnya untuk sewa rumah, transportasi, fasilitas kesehatan dan lain-lain. Penggolongan tingkat pendapatan berdasarkan Bank Dunia dalam Widiatmanti (2015) yaitu :

1. Golongan pendapatan tinggi yaitu kelompok dengan pendapatan  $>$  Rp 6.000.000 perbulan
2. Golongan pendapatan menengah yaitu kelompok dengan pendapatan Rp 2.600.000 – Rp 6.000.000 perbulan
3. Golongan pendapatan rendah yaitu kelompok dengan pendapatan  $<$  Rp 2.600.000

Pada penelitian ini tingkat pendapatan dibagi menjadi 3 golongan karena apabila hanya digolongkan berdasarkan UMR (diatas dan dibawah UMR) tidak relevan. Upah Minimum Kota Malang yaitu Rp 1.882.250, sedangkan pengeluaran perkapita penduduk Kota Malang per bulan paling tinggi berada pada golongan lebih dari Rp 1.000.000. Dilihat dari pengeluaran perkapita tersebut mengindikasikan bahwa penduduk Kota Malang yang memiliki pendapatan diatas UMR sangat besar, sehingga apabila digolongkan berdasarkan UMR maka penduduk dengan pendapatan diatas UMR jumlahnya akan sangat banyak dan tidak seimbang dengan pendapatan dibawah UMR.

### 2. 4 Preferensi Bermukim

Preferensi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hak untuk didahulukan dan diutamakan dari pada yang lain; prioritas; pilihan; kecenderungan; kesukaan.

Dinamika perubahan tempat tinggal pada suatu kota dijelaskan oleh Turner (1968) dalam Yunus (2012) bahwa terdapat empat macam dimensi, yaitu :

1. Dimensi lokasi mengacu pada tempat-tempat tertentu pada suatu kota yang dianggap paling cocok untuk tempat tinggal dalam kondisi ekonomi dan kehidupannya. Lokasi dalam hal ini berkaitan dengan jarak terhadap tempat kerja.

2. Dimensi perumahan dikaitkan dengan aspirasi perseorangan/kelompok orang terhadap macam dan tipe perumahan. Pandangan seseorang terhadap aspek penguasaan tempat tinggal selalu dikaitkan dengan tingkat penghasilan dan siklus kehidupannya.
3. Dimensi siklus kehidupan membahas tahapan-tahapan seseorang menapak dalam kehidupan mandirinya. Semakin lanjut tahap siklus kehidupannya makin tinggi *income* sehingga kaitannya dengan dimensi lokasi dan dimensi perumahan menjadi lebih jelas.
4. Dimensi penghasilan menekankan pada pembahasan mengenai besar kecilnya penghasilan yang diperoleh persatuan waktu.

Mobilitas tempat tinggal didasari oleh azas keseimbangan bahwa mereka yang lebih kuat ekonominya memperoleh suatu yang lebih baik dalam hal memperoleh lokasi tempat tinggal. Kondisi ini merupakan prospek mempertukarkan di dalam 3 prioritas lingkungan tempat tinggal, yaitu :

1. Masalah penguasaan tempat tinggal (*tenure*)
2. Masalah lokasi (*location*)
3. Masalah rumahnya sendiri (*shelter*)

Oleh karena itu kondisi kemampuan seseorang tidak ajeg dari waktu ke waktu maka dinamika perubahan tempat tinggal ini juga selalu berubah dari waktu ke waktu. Strata social juga berkaitan dengan lama bertempat tinggal di daerah perkotaan dikemukakan sebagai acuan untuk melihat perilaku penduduk dalam menentukan pilihan bertempat tinggal. Terdapat 3 strata social yang dikemukakan, yaitu :

1. *bridgeheaders* golongan yang baru datang di kota dengan kemampuan ekonomi yang masih rendah dan lebih senang bertempat tinggal di lokasi yang dekat dengan tempat kerja (pusat kota atau CBD) dengan maksud agar pengeluaran untuk transportasi bisa dihemat.
2. *consolidators* golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan dengan kemampuan ekonomi semakin meningkat. Penduduk cenderung memilih tempat tinggal yang berda di pinggiran kota yang menurutnya menjanjikan beberapa kenyamanan bertempat tinggal antara lain kondisi lingkungan masih terjaga dengan lebih baik, polusi masih sangat sedikit, harga rumah relatif murah, sedikit peraturan-peraturan yang membatasi kegiatannya sehari-hari, kepadatan penduduk yang relative rendah dan lain sebagainya.

3. *status seekers* golongan yang sudah lama tinggal di daerah perkotaan dengan kemampuan ekonomi yang sudah sangat mapan dan kuat sehingga membuat golongan ini memilih rumah dengan tipe yang modern dan mewah sebagai wujud dari status sosialnya dalam masyarakat.



**Gambar 2. 3 Mobilitas Tempat Tinggal: Model Turner (1968)**

Sumber : Hadi Sabari Yunus, 2012

Berkaitan dengan strata sosial yang dikemukakan oleh John Turner, hal tersebut juga berkaitan dengan kebutuhan dasar manusia yang dikemukakan oleh Abraham Maslow, yaitu :

1. Basic needs atau kebutuhan fisiologi, merupakan kebutuhan yang paling penting seperti kebutuhan akan makanan. Dominasi kebutuhan fisiologi ini relatif lebih tinggi dibandingkan dengan kebutuhan lain dan dengan demikian muncul kebutuhan-kebutuhan lain.
2. Safety needs atau kebutuhan akan keselamatan, merupakan kebutuhan yang meliputi keamanan, kemantapan, ketergantungan, kebebasan dari rasa takut, cemas dan kekalutan; kebutuhan akan struktur, ketertiban, hukum, batas-batas kekuatan pada diri, pelindung dan sebagainya.
3. Love needs atau kebutuhan rasa memiliki dan rasa cinta, merupakan kebutuhan yang muncul setelah kebutuhan fisiologis dan kebutuhan keselamatan telah terpenuhi. Artinya orang dalam kehidupannya akan membutuhkan rasa untuk disayang dan menyayangi antar sesama dan untuk berkumpul dengan orang lain.
4. Esteem needs atau kebutuhan akan harga diri. Semua orang dalam masyarakat mempunyai kebutuhan atau menginginkan penilaian terhadap dirinya yang mantap, mempunyai dasar yang kuat yang biasanya bermutu tinggi akan rasa

hormat diri atau harga diri dan penghargaan dari orang lain. Kebutuhan ini di bagi dalam dua peringkat :

- a. Keinginan akan kekuatan, akan prestasi, berkecukupan, unggul, dan kemampuan, percaya pada diri sendiri, kemerdekaan dan kebebasan.
  - b. Hasrat akan nama baik atau gengsi dan harga diri, prestise (penghormatan dan penghargaan dari orang lain), status, ketenaran dan kemuliaan, dominasi, pengakuan, perhatian dan martabat.
5. Self Actualitation needs atau kebutuhan akan perwujudan diri, yakni kecenderungan untuk mewujudkan dirinya sesuai dengan kemampuannya

## 2. 5 Studi Terdahulu

Studi terdahulu mengenai preferensi bermukim menyebutkan bahwa terdapat beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi seseorang dalam memilih tempat tinggal.

### A. Preferensi konsumen perumahan terhadap kondisi fisik dan ketersediaan infrastruktur di wilayah kecamatan gunungpati

Penelitian dilakukan oleh Hawik Henry Pratikto (2008) dengan tujuan untuk mengukur pelayanan ketersediaan infrastruktur minimal kawasan perumahan dan permukiman berdasarkan preferensi bermukim. Metode yang digunakan adalah analisis faktor dan metode sturges. Variabel yang digunakan adalah kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan fasilitas penunjang permukiman dan kemudahan pencapaian aktivitas.

### B. Preferensi bermukim penduduk di wilayah pinggiran Kota Medan

Preferensi bermukim adalah keinginan atau kecenderungan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim di suatu tempat yang dipengaruhi oleh variabel-variabel (Hutapea, 2008), sebagai berikut :

#### 1. Kondisi permukiman

Kondisi permukiman pada suatu lokasi mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat. Semakin baik kualitas perumahan, maka tingkat kepuasan masyarakat terhadap permukiman di kawasan tersebut juga akan semakin tinggi.

#### 2. Transportasi

Fungsi perkotaan adalah memberikan fasilitas untuk pertukaran barang dan jasa. Oleh karena itu, ukuran dan bentuk struktur serta efisiensi dari daerah perkotaan dipengaruhi oleh system transportasi.

Preferensi bermukim dipengaruhi oleh kemudahan transportasi pada daerah tersebut. Variable-variabel yang terdapat dalam transportasi antara lain ketersediaan transportasi, kondisi jalan dan pelayanan angkutan umum

### 3. Lapangan pekerjaan

Pertumbuhan lapangan pekerjaan dalam sistem perkotaan mengakibatkan perubahan hubungan antara pusat kota dan daerah pinggirannya. Selain itu pertumbuhan lapangan pekerjaan dapat menjadi faktor penarik untuk seseorang bekerja di daerah pusat kota. Maka definisi operasional maksud perjalanan sebagai variable tidak terikat adalah jarak perumahan ke tempat tujuan perjalanan, biaya transportasi ke tempat tujuan perjalanan dan kenyamanan dalam mencapai ke tempat tujuan perjalanan

## **C. Kajian Preferensi Bermukim Terkait Perkembangan Pemukiman di Wilayah Pinggiran Kota Malanga Bagian Utara**

Penelitian dilakukan oleh Ririn Lailatul (2013). Dalam penelitian tersebut variable yang digunakan dalam menentukan preferensi bermukim adalah karakteristik penghuni (terdiri dari status sosial dan kondisi ekonomi masyarakat) dan preferensi (terdiri dari lahan, aksesibilitas, sarana dan prasarana, kenyamanan dan kemandirian).

Preferensi bermukim dalam penelitian dibagi menjadi dua, yaitu preferensi bermukim penghuni dengan pendapatan diatas UMR dan dibawah UMR. Kesimpulan yang dihasilkan dari penelitian ini adalah terdapat perbedaan faktor-faktor dalam preferensi bermukim, yaitu penghuni berpendapatan dibawah UMR adalah harga rumah atau lahan, aksesibilitas, keamanan dan kenyamanan lingkungan sebagai alasan memilih tempat tinggal. Sedangkan preferensi bermukim penghuni berpendapatan diatas UMR adalah aksesibilitas, keamanan dan kenyamanan lingkungan perumahan.

## **D. Hubungan Antara Tingkat Pendapatan dan Faktor-faktor Pemilihan Lokasi Permukiman di Kota Mojokerto**

Pada penelitian yang dilakukan oleh Satio (2014) ini bertujuan untuk mengetahui perbedaan factor-faktor pemilihan lokasi permukiman berdasarkan 3 golongan masyarakat, yaitu golongan atas, menengah dan bawah. Metode yang digunakan yaitu analisis deskriptif (chi square) dan pembobotan skala likert. Sehingga hasil yang didapatkan adalah masyarakat golongan atas mempertimbangkan factor kenyamanan, golongan menengah mempertimbangkan harga lahan dan golongan bawah mempertimbangkan factor harga lahan dan aksesibilitas.

### **E. Pola Perkembangan Permukiman di Kota Merauke**

Penelitian yang oleh Takdir Hamzah, dkk ini membahas mengenai pola perkembangan permukiman di Kota Merauke dan faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap pola perkembangan permukiman. Hasil yang didapat dari penelitian tersebut adalah preferensi bermukim di kawasan pusat kota lebih dikarenakan faktor kedekatan dengan pusat kota dan akses ke tempat kerja. Sedangkan preferensi bermukim di kawasan pinggiran kota alasan lainnya lebih karena harga lahan yang murah untuk membuat permukiman.

### **F. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta**

Penelitian tersebut dilakukan oleh Annisa Purbosari dan R.Mulyono Hendarto (2012). Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Harga rumah atau lahan, terdiri dari :
  - a. kesesuaian/keterjangkauan harga oleh segmentasui yang dituju
  - b. kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima
  - c. kesesuaian harga dengan kualitas rumah atau luas lahan yang diharapkan.
2. Aksesibilitas, terdiri dari :
  - a. kemudahan dalam mengakses kendaraan umum
  - b. kondisi jalan local yang baik dan memadai
  - c. kemudahan dalam mencapai lokasi tempat tinggal
  - d. kelancaran lalu lintas menuju lokasi tempat tinggal
  - e. kedekatan dengan pusat kota
  - f. kemudahan dalam mencapai tempat kerja/aktivitas.
3. Fasilitas umum, terdiri dari :
  - a. kondisi jalan lingkungan permukiman
  - b. ketersediaan air bersih
  - c. ketersediaan jaringan listrik
  - d. ketersediaan tempat pembuangan sampah
  - e. kondisi saluran pembuangan air kotor
  - f. ketersediaan jaringan telepon
  - g. kemudahan mengakses pelayanan pendidikan
  - h. kemudahan mendapat pelayanan kesehatan
  - i. dekat dengan pasar atau toko untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari

- j. dekat dengan sarana hiburan dan rekreasi
4. Lingkungan, terdiri dari :
- Kondisi udara di lingkungan perumahan
  - Lingkungan yang kondusif bagi tumbuh kembang naka-anak
  - Lingkungan bebas banjir
  - Keamanan lingkungan perumahan
  - Kemampuan menjaga privasi penghuni
  - Lingkungan masyarakat yang baik
5. Penghasilan per bulan dalam penelitian ini diukur dengan skala ordinal, yaitu < Rp 1 juta (skor 1), Rp 1 – 3 juta (skor 2), Rp 3,1 – 5 juta (skor 3) dan > Rp 5 juta (skor 4)

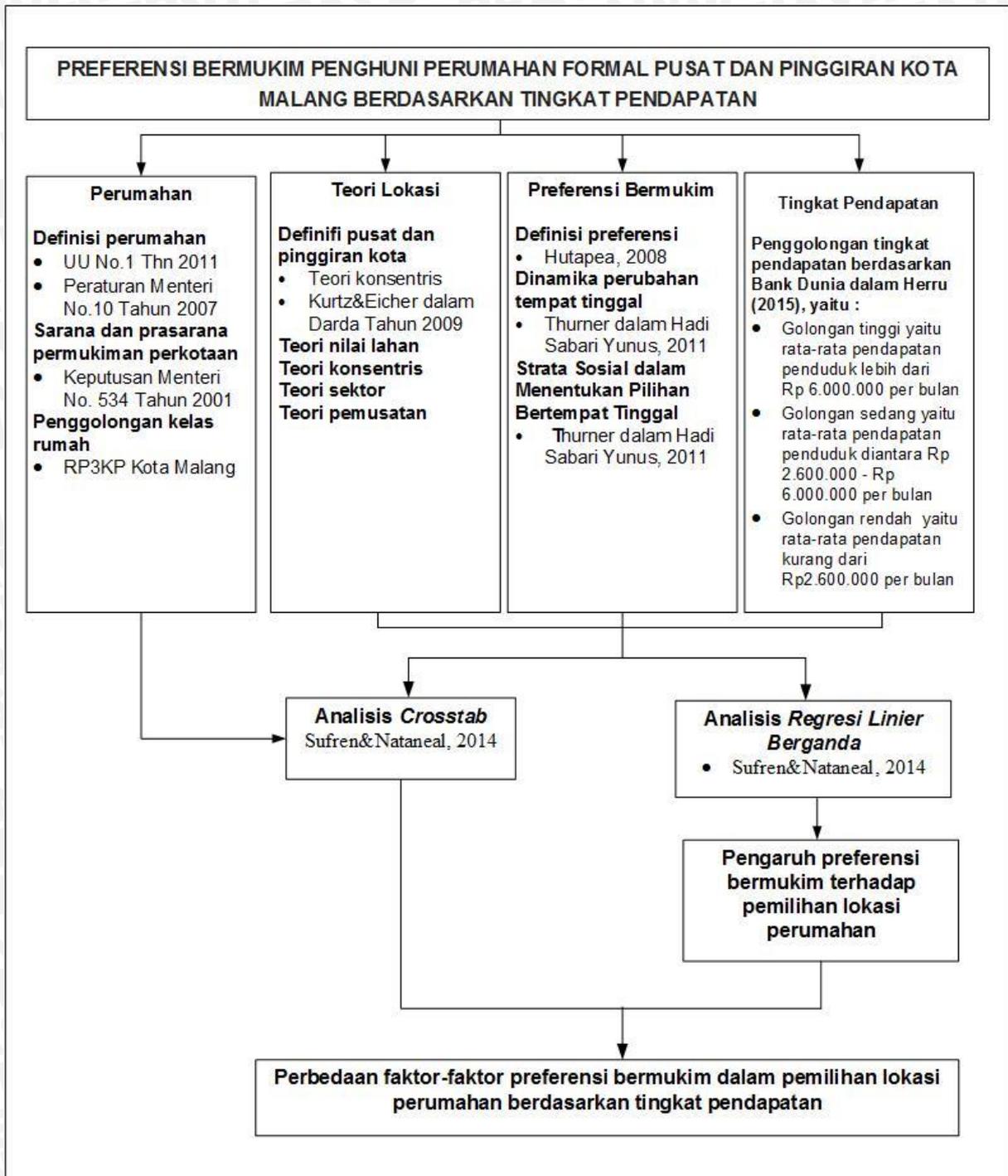
**Tabel 2. 3 Variabel Yang Digunakan Berdasarkan Teori Dan Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Sumber	Variabel
1	Sujarto (1990) dalam Hawik Hendri Pratikto (2008)	Penelitian terdahulu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Infrastruktur</li> <li>Kenyamanan</li> </ul>
2	Rumata, 2008	Penelitian terdahulu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi permukiman</li> <li>Transportasi</li> <li>Lapangan pekerjaan</li> </ul>
3	John Turner (1968) dalam Hadi Sabari Yunus (2012)	Teori	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kedekatan dengan tempat kerja</li> <li>Tingkat penghasilan</li> <li>Kebutuhan ruang</li> <li>Penguasaan perumahan</li> </ul>
4	Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah Direktorat Jenderal Cipta Karya (1990:19-20)	Teori	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumlah keluarga</li> </ul>
5	Ririn Lailatul, 2013	Penelitian terdahulu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Status social</li> <li>Kondisi ekonomi</li> <li>Lahan</li> <li>Aksesibilitas</li> <li>Sarana dan prasarana</li> <li>Kenyamanan</li> <li>kemanan</li> </ul>
6	Ginanjari Satio, 2014	Penelitian Terdahulu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aksesibilitas</li> <li>Kenyamanan Lingkungan</li> <li>Peluang kerja</li> <li>Harga lahan</li> <li>Tingkat pelayanan sarana prasarana</li> </ul>
7	Takdir Hamzah, dkk	Penelitian terdahulu	<ul style="list-style-type: none"> <li>kedekatan dengan pusat kota</li> <li>akses ke tempat kerja</li> <li>harga lahan</li> </ul>
8	Annisa Purbosari dan R.Mulyono Hendarto, 2012	Penelitian terdahulu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Harga lahan atau rumah</li> <li>Aksesibilitas</li> <li>Fasilitas umum</li> <li>Lingkungan</li> <li>penghasilan</li> </ul>

## 2. 6 Kerangka Teori

Penelitian pengaruh faktor-faktor preferensi bermukim terhadap pemilihan lokasi perumahan berdasarkan tingkat pendapatan di perumahan formal pusat kota dan daerah pinggiran Kota Malang yang dilakukan menggunakan beberapa teori atau kajian yang mendukung kegiatan penelitian. Adapun keterkaitan antar teori yang digunakan dapat dilihat pada Gambar 2.4.





Gambar 2. 4 Kerangka Teori Penelitian