

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

www.itk.ac.id

Pada bab 2 (dua) tinjauan pustaka berisi deskripsi mengenai teori-teori dasar yang digunakan pada penelitian ini, penelitian terdahulu, dan sintesis teori.

#### **2.1 Perumahan dan Permukiman**

##### **2.1.1 Definisi Perumahan dan Permukiman**

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni, sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu-satuan perumahan yang memiliki prasarana, sarana, utilitas umum, serta memiliki penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau perdesaan. Permukiman merupakan sebidang tanah atau lahan yang diperuntukkan bagi pengembangan permukiman dengan fungsi utamanya merupakan tempat tinggal dan didukung oleh sarana, prasarana, tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja guna mendukung penghidupan, perikehidupan, serta fungsi kawasan dapat berdayaguna dan berhasilguna (Adisasmita, 2010). Sedangkan Sastra dan Marlina dalam Prakoso (2015) berpendapat permukiman merupakan tempat bermukim masyarakat yang menunjukkan tujuan tertentu dimana masyarakat dapat melakukan aktivitasnya yang didukung oleh lingkungan permukiman tersebut.

Tabel 2. 1 Diskusi Teori Definisi Perumahan dan Permukiman

No.	Sumber Pustaka	Definisi Perumahan dan Permukiman
1.	Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011	Perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan

No.	Sumber Pustaka	Definisi Perumahan dan Permukiman
	tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni, sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu-satuan perumahan yang memiliki prasarana, sarana, utilitas umum, serta memiliki penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau perdesaan.
2.	Adisasmita (2010)	Sebidang tanah atau lahan dengan fungsi utamanya merupakan tempat tinggal dan didukung oleh sarana, prasarana, tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja guna penghidupan, perikehidupan, fungsi kawasan dapat berdayaguna dan berhasilguna.
3.	Sastra dan Marlina dalam Prakoso (2015)	Permukiman merupakan tempat bermukim masyarakat yang menunjukkan tujuan tertentu dimana masyarakat dapat melakukan aktivitasnya yang didukung oleh lingkungan permukiman tersebut.

Sumber: Hasil Pustaka, 2020

Dari definisi-definisi di atas dapat ditarik konsensus bahwa perumahan dan permukiman merupakan kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman yang memiliki prasarana, sarana, utilitas, dan penunjang aktivitas masyarakatnya seperti tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja.

## 2.2 Permukiman Kumuh

Kuswantojo (2015) berpendapat bahwa permukiman kumuh merupakan permukiman yang memiliki kepadatan penduduk, kualitas bangunan tidak permanen, ketersediaan prasarana, dan pelayanan minim seperti air bersih. Permukiman kumuh juga didefinisikan kumpulan dari beberapa orang yang tinggal

dalam satu atap dengan kondisi serba kekurangan akses, pelayanan dan ketersediaan terhadap air bersih, santiasi, tempat tinggal kurang memadai, jarak antar bangunan berdekatan atau dengan kepadatan penduduk tinggi, kualitas bangunan tidak permanen (Tibaijuka, 2013). Permukiman kumuh juga didefinisikan permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat (Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Menurut Yudhohusodo dalam Silalahi (2017), menyatakan bahwa permukiman kumuh merupakan kampung atau perumahan liar yang perkembangannya tidak direncanakan terlebih dahulu yang ditempati oleh masyarakat berpenghasilan rendah sampai sangat rendah, memiliki kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan tinggi dengan kondisi rumah dan lingkungan yang tidak memenuhi syarat kesehatan maupun teknik dengan pola yang tidak teratur, kurangnya prasarana, kurangnya utilitas, dan fasilitas sosial.

Tabel 2. 2 Diskusi Definisi Permukiman Kumuh

No.	Sumber Pustaka	Definisi Permukiman Kumuh
1.	Kuswartojo (2015)	Permukiman yang memiliki kepadatan penduduk, kualitas bangunan tidak permanen, ketersediaan prasarana, dan pelayanan minim seperti air bersih.
2.	Tibaijuka (2013)	Kumpulan dari beberapa orang yang tinggal dalam satu atap dengan kondisi serba kekurangan akses, pelayanan dan ketersediaan terhadap air bersih, santiasi, tempat tinggal kurang memadai, jarak antar bangunan berdekatan atau dengan kepadatan penduduk tinggi, kualitas bangunan tidak permanen.
3.	Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011	Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan

No.	Sumber Pustaka	Definisi Permukiman Kumuh
	tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
4.	Yudhohusodo dalam Silalahi (2017)	Kampung atau perumahan liar yang perkembangannya tidak direncanakan terlebih dahulu yang ditempati oleh masyarakat berpenghasilan rendah sampai sangat rendah, memiliki kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan tinggi dengan kondisi rumah dan lingkungan yang tidak memenuhi syarat kesehatan maupun teknik dengan pola yang tidak teratur, kurangnya prasarana, kurangnya utilitas, dan fasilitas sosial.

Sumber: Hasil Pustaka, 2020

Berdasarkan tabel di atas, maka dapat ditarik konsensus bahwa permukiman kumuh merupakan permukiman yang memiliki kepadatan penduduk, kualitas bangunan tidak permanen, kualitas sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat, ditempati masyarakat berpenghasilan rendah sampai sangat rendah, kurangnya utilitas, dan fasilitas sosial.

### 2.2.1 Tipologi Permukiman Kumuh

Peraturan Menteri PUPR nomor 14 tahun 2018 menyatakan bahwa terdapat tipologi perumahan dan permukiman kumuh yang terdiri dari di atas air, tepi air, dataran rendah, perbukitan, dan/atau daerah rawan bencana. Secara umum tipologi perumahan dan permukiman kumuh menurut Peraturan Menteri PUPR nomor 14 tahun 2018 dibagi dan dijelaskan melalui tabel sebagai berikut.

Tabel 2. 3 Tipologi Perumahan dan Permukiman Kumuh

No.	Tipologi	Lokasi
1.	Perumahan dan permukiman di atas air	Perumahan dan permukiman kumuh yang berada di atas air, baik daerah pasang surut, rawa, sungai, atau laut dengan mempertimbangkan kearifan lokal.

No.	Tipologi	Lokasi
2.	Perumahan dan permukiman di tepi air	Perumahan dan permukiman kumuh yang berada tepi badan air (sungai, pantai, danau, waduk, dan sebagainya), namun berada di luar garis sempadan badan air dengan mempertimbangkan kearifan lokal.
3.	Perumahan dan permukiman di dataran rendah	Perumahan dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran rendah dengan kemiringan lereng <10%.
4.	Perumahan dan permukiman di perbukitan	Perumahan dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran tinggi dengan kemiringan lereng >10% dan <40%.
5.	Perumahan dan permukiman di daerah rawan bencana	Perumahan dan permukiman kumuh yang terletak di daerah rawan bencana alam, khususnya bencana alam tanah longsor, gempa bumi, dan banjir.

Sumber: Peraturan Menteri PUPR nomor 14 tahun 2018

Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2011 tentang sungai memaparkan bahwa:

1. Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air mulai dari hulu sampai muara dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.
2. Bantaran sungai adalah ruang antara tepi palung sungai dan kaki tanggul sebelah dalam yang terletak di kiri dan/atau kanan palung sungai.
3. Garis sempadan sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.

Menurut Suprijanto dalam Putro dan Nurhamsyah (2015), permukiman di tepi sungai cenderung rapat (kepadatan bangunan tinggi dan jarak antar bangunan rapat), dan kumuh (tidak teratur, kotor, dan lain sebagainya).

Berdasarkan penjelasan di atas mengenai perumahan dan permukiman di tepi sungai bahwa termasuk tipologi kumuh dimana menunjukkan cenderung rapat dan kumuh, keterbatasan lahan kota, dan tidak sesuai dengan aturan sungai.

### 2.3 Strategi Penanganan Permukiman Kumuh

Dalam peningkatan kualitas terhadap permukiman kumuh, Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan dilakukan penanganan terhadap permukiman kumuh melalui:

1. Pemugaran

Dilakukan perbaikan dan/atau pembangunan kembali menjadi layak huni. Secara konseptual, pemugaran terdiri dari revitalisasi, rehabilitasi, renovasi, rekontruksi, dan preservasi.

2. Peremajaan

Dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar dimana harus tersedia tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak dahulu.

3. Permukiman kembali

Dilakukan pemindahan masyarakat yang terdampak dari lokasi permukiman kumuh yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Relokasi atau permukiman kembali merupakan upaya pemindahan sebagian atau seluruh aktivitas berupa sarana dan prasarana penunjang aktivitas dari satu tempat ke tempat lain sehingga dapat meningkatkan aspek keamanan, kelayakan, legalitas pemanfaatan dengan tetap memperhatikan keterkaitan antara yang dipindah dengan lingkungan alami dan binaan di tempat tujuan (Martanto, 2014). Martanto (2014) menambahkan dalam pengadaan sarana dan prasarana permukiman relokasi merupakan aspek yang harus dipenuhi dengan tetap mempertimbangkan kondisi yang sudah ada di tempat tujuan. Relokasi dapat dikatakan salah satu alternatif untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh, status lahannya ilegal, atau yang bermukim di lingkungan yang rawan bencana untuk menata kembali dan melanjutkan kehidupannya di tempat yang baru (Hudohusodo dalam Musthofa, 2011).

Berdasarkan teori strategi penanganan kumuh, dapat disimpulkan bahwa permukiman kumuh dapat ditangani dengan pemugaran, peremajaan, dan permukiman kembali. Permukiman kembali atau relokasi merupakan alternatif bagi permukiman yang berada di lahan ilegal atau berada di lingkungan yang rawan bencana, maka dari itu dipindahkannya ke tempat lain guna menata kembali dan melanjutkan kehidupan di tempat yang baru.

### **2.3.1 Kriteria Penentuan Lokasi Permukiman**

Dalam penentuan lokasi permukiman dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, adapun menurut Anggraini (2017) terdapat beberapa faktor yang berpengaruh, yakni:

1. Fasilitas di kawasan perumahan yang terdiri dari fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, angkutan umum yang melewati, olahraga, peribadatan, dan penerangan jalan.
2. Utilitas kawasan perumahan yang terdapat jaringan air bersih, jaringan drainase, fasilitas persampahan, jaringan listrik, jaringan telepon atau komunikasi, dan saluran limbah.
3. Aksesibilitas kawasan perumahan yang berupa jarak pusat kota dengan kawasan perumahan, jarak fasilitas kesehatan, jarak fasilitas pendidikan, jarak ke tempat rekreasi, jarak fasilitas perkantoran, dan jarak menuju fasilitas transportasi umum dengan kawasan perumahan.
4. Kondisi fisik dan lingkungan perumahan yang terdiri dari kemiringan lahan (topografi), pola penggunaan tanah, kondisi kerawanan bencana, cuaca, kondisi pondasi bahan bangunan, dan kondisi jalan kawasan perumahan.
5. Dukungan regulasi yang terdiri dari pajak daerah dan kemudahan pinjaman pendanaan rumah.
6. Karakteristik hunian yang berupa harga rumah dan biaya perumahan.
7. Kondisi kualitas kawasan perumahan yang terdiri dari kebisingan terhadap lalu lintas, keamanan lingkungan perumahan, dan lokasi perumahan jauh dari polusi udara.
8. Kondisi sosial dan ekonomi konsumen perumahan yang terdiri dari tingkat pendapatan, jenis pekerjaan konsumen, tingkat usia, tingkat pendidikan, daya beli, penambahan penduduk, jumlah anggota keluarga, lama tinggal di

lokasi perumahan, dan sistem penghunian (sewa atau kontrak, milik sendiri).

Faktor pemilihan lokasi perumahan menurut Rezita dan Rahayu (2017) terdiri dari bebas bising, bebas polusi, pemandangan, kondisi air bersih, kondisi listrik, keamanan, status kepemilikan rumah, tipe unit rumah, desain rumah, cara pembayaran dan penghasilan, sarana peribadatan, rekreasi dan olahraga, pendidikan, dan perdagangan. Menurut Saputra, *et al* (2014) faktor utama dalam pemilihan lokasi adalah aksesibilitas karena akan mempengaruhi pencapaian suatu lokasi baik jarak maupun waktu tempuh.

Adapun kriteria permukiman baru yang sesuai dengan harapan masyarakat terkena dampak relokasi menurut Harliani dalam Prakoso (2015) adalah sebagai berikut:

1. Lokasi tempat tinggal

Yang terdiri dari dekat dengan pusat kota, tempat kerja, tidak di daerah pegunungan, tidak terlalu jauh dari lokasi lama, masih dalam lingkup kecamatan yang sama dengan lokasi lama, dan bebas banjir.

2. Lapangan pekerjaan

Terdiri dari terdapat pilihan lapangan pekerjaan yang beragam, dekat dengan lapangan pekerjaan, terdapat jaminan modal dan pekerjaan dari pemerintah, dekat dengan keramaian seperti pasar agar peluang pekerjaan lebih banyak.

3. Fasilitas umum dan sosial

Terdiri dari dekat dengan sekolah, puskesmas/rumah sakit, pasar, adanya ketersediaan air bersih, kondisi jalan raya baik dan terdapat transportasi umum.

4. Lainnya

Meliputi dekat dengan warga yang sekarang, penggantian lahan dan bangunan sesuai dengan yang dimiliki saat ini, status kepemilikan lahan dan bangunan yang jelas, ketersediaan bangunan untuk tempat tinggal yang siap huni, serta lingkungan permukiman yang aman dan nyaman.

Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan lokasi tempat tinggal menurut Drabkin dalam Mustika (2014), yaitu:

1. Aksesibilitas

Kemudahan transportasi dan jarak lokasi permukiman dengan jarak menuju pusat kota.

2. Kualitas lingkungan permukiman

Diartikan sebagai faktor yang terkait dengan kenyamanan manusia terhadap lokasi yang ditempatinya, seperti polusi suara (kebisingan) dan pencemaran.

3. Peluang kerja

Seseorang akan cenderung memilih lokasi hunian yang menguntungkan dirinya dalam hal kemudahan dalam mencari pekerjaan.

4. Sarana prasarana

Pelayanan sarana prasarana merupakan kebutuhan penunjang aktivitas manusia sehingga dalam hal ini sangat berpengaruh.

Turner dalam Prakoso (2015), berpendapat ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang terdiri dari:

1. Lokasi yang tidak terlalu jauh dari tempat yang dapat memberikan peluang usaha,
2. Memiliki status kepemilikan lahan dan rumah,
3. Bentuk dan kualitas bangunan rumah yang memenuhi standar,
4. Harga rumah yang terjangkau oleh penghuni berpenghasilan rendah.

Prakoso (2015) mengemukakan faktor keberhasilan relokasi permukiman adalah terdiri dari:

1. Lokasi, ditinjau dari segi topografi.
2. Ketersediaan sarana permukiman, dengan ketersediaan yang mudah dijangkau oleh masyarakat.
3. Kondisi bangunan tempat tinggal, ditinjau dari sesuai dengan karakter dan identitas masyarakat.
4. Ganti rugi, dari adanya jaminan terhadap status lahan dan bangunan.
5. Ketersediaan prasarana yang memadai.
6. Penggantian aset lahan dan bangunan.
7. Keselarasan sosial.

8. Keberlanjutan adat istiadat.

Faktor yang berpengaruh dalam masyarakat bermukim menurut Hidayati (2014) adalah status sosial ekonomi, aksesibilitas, harga hunian, dan jangkauan sarana prasarana. Sinulingga dalam Malahati dan Hadinihoho (2015), berpendapat bahwa seseorang dalam bermukim di suatu tempat memerhatikan:

1. Kondisi permukiman
2. Transportasi
3. Lapangan pekerjaan

Tabel 2. 4 Diskusi Kriteria Penentuan Lokasi

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
1.	Anggraini (2017)	Dukungan fasilitas umum kawasan pemukiman	1. Ketersediaan fasilitas pendidikan
			2. Ketersediaan fasilitas kesehatan
			3. Ketersediaan fasilitas perdagangan
			4. Ketersediaan angkutan umum
			5. Ketersediaan fasilitas olahraga
			6. Ketersediaan fasilitas peribadatan
			7. Ketersediaan fasilitas penerangan jalan
1.	Dukungan utilitas kawasan pemukiman	1. Ketersediaan jaringan air bersih	
		2. Ketersediaan jaringan drainase	
		3. Ketersediaan fasilitas persampahan	

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
			4. Ketersediaan jaringan listrik / komunikasi
			5. Ketersediaan saluran limbah
		Dukungan aksesibilitas kawasan pemukiman	1. Jarak pusat kota dengan kawasan perumahan
			2. Jarak fasilitas kesehatan
			3. Jarak fasilitas pendidikan
			4. Jarak ke tempat rekreasi
			5. Jarak fasilitas perkantoran
			6. Jarak menuju fasilitas transportasi umum dengan kawasan perumahan
		Kondisi fisik dan lingkungan permukiman	1. Kemiringan lahan (topografi)
			2. Pola penggunaan tanah
			3. Kondisi kerawanan bencana
			4. Cuaca
			5. Kondisi pondasi bahan bangunan
			6. Kondisi jalan
		Dukungan regulasi	1. Pajak daerah

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
			2. Kemudahan pinjaman pendanaan rumah
		Karakteristik hunian	1. Harga rumah
		Kondisi kualitas kawasan pemukiman	1. Jauh dari kebisingan lalu lintas 2. Keamanan lingkungan perumahan 3. Bukan daerah yang berpolusi
		Kondisi sosial dan ekonomi	1. Tingkat pendapatan 2. Jenis pekerjaan 3. Tingkat usia 4. Tingkat pendidikan 5. Daya beli 6. Pertambahan penduduk 7. Jumlah anggota keluarga 8. Lama tinggal di lokasi perumahan 9. Sistem penghunian (sewa atau kontrak, milik sendiri)
2.	Rezita dan Rahayu (2017)	Kondisi kualitas kawasan pemukiman	1. Bebas bising 2. Bukan daerah yang berpolusi 3. Pemandangan 4. Keamanan

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
		Dukungan utilitas kawasan pemukiman	1. Ketersediaan air bersih 2. Ketersediaan jaringan listrik
		Dukungan regulasi	1. Status kepemilikan rumah 2. Cara pembayaran
		Kondisi sosial dan ekonomi	1. Tingkat pendapatan
		Dukungan fasilitas umum kawasan pemukiman	1. Ketersediaan fasilitas rekreasi 2. Ketersediaan fasilitas olahraga 3. Ketersediaan fasilitas pendidikan 4. Ketersediaan fasilitas perdagangan
		Kondisi fisik dan lingkungan	1. Tipe unit rumah 2. Desain rumah
3.	Saputra, <i>et al</i> (2014)	Kondisi aksesibilitas kawasan pemukiman	1. Jarak tujuan dengan kawasan perumahan
4.	Harliani dalam Prakoso (2015)	Kondisi aksesibilitas kawasan pemukiman	1. Jarak pusat kota dengan kawasan perumahan 2. Jarak menuju tempat kerja 3. Tidak jauh dari lokasi perumahan yang sebelumnya 4. Jarak fasilitas transportasi umum

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
			dengan kawasan perumahan
		Kondisi fisik dan lingkungan kawasan pemukiman	1. Kondisi kerawanan bencana 2. Kondisi fisik jalan
		Dukungan regulasi	1. Ketersediaan pilihan lapangan pekerjaan 2. Jaminan modal 3. Penggantian lahan dan bangunan 4. Status kepemilikan lahan dan bangunan
		Dukungan fasilitas umum kawasan pemukiman	1. Ketersediaan fasilitas pendidikan 2. Ketersediaan fasilitas kesehatan 3. Ketersediaan fasilitas perdagangan
		Dukungan utilitas kawasan pemukiman	1. Ketersediaan jaringan air bersih
		Kondisi kualitas kawasan pemukiman	1. Keamanan lingkungan
5.	Drabkin dalam Mustika (2014)	Dukungan aksesibilitas kawasan pemukiman	1. Jarak pusat kota dengan kawasan permukiman 2. Jarak menuju fasilitas transportasi umum dengan kawasan permukiman

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
		Kondisi kualitas kawasan permukiman	1. Jauh dari kebisingan lalu lintas 2. Jauh dari pencemaran
		Kondisi sosial dan ekonomi	1. Peluang bekerja
		Dukungan fasilitas umum kawasan pemukiman	1. Ketersediaan fasilitas rekreasi 2. Ketersediaan fasilitas olahraga 3. Ketersediaan fasilitas pendidikan 4. Ketersediaan fasilitas perdagangan 5. Ketersediaan fasilitas peribadatan 6. Ketersediaan fasilitas kesehatan
		Dukungan utilitas kawasan pemukiman	1. Ketersediaan jaringan air bersih 2. Ketersediaan jaringan drainase 3. Ketersediaan fasilitas persampahan 4. Ketersediaan jaringan listrik / komunikasi
6.	Turner dalam Prakoso (2015)	Dukungan aksesibilitas kawasan pemukiman	1. Jarak fasilitasn perkantoran dengan kawasan permukiman

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
		Dukungan regulasi	2. Memiliki status kepemilikan rumah dan lahan
		Kondisi fisik dan lingkungan kawasan pemukiman	1. Kondisi bangunan 2. Keterjangkauan harga rumah
7.	Prakoso (2015)	Kondisi fisik dan lingkungan kawasan pemukiman	1. Kemiringan lahan (topografi) 2. Desain bangunan
		Dukungan fasilitas umum kawasan pemukiman	1. Ketersediaan fasilitas pendidikan 2. Ketersediaan fasilitas kesehatan 3. Ketersediaan fasilitas pendidikan 4. Ketersediaan fasilitas perdagangan
		Dukungan regulasi	1. Penggantian lahan dan bangunan
		Dukungan utilitas kawasan pemukiman	1. Ketersediaan jaringan drainase 2. Ketersediaan air bersih 3. Ketersediaan fasilitas persampahan 4. Ketersediaan jaringan listrik / komunikasi 5. Ketersediaan saluran limbah
			1. Keselarasan sosial

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
		Kondisi sosial dan ekonomi	2. Keberlanjutan adat istiadat
8.	Hidayati (2014)	Kondisi sosial dan ekonomi	1. Tingkat pendapatan 2. Daya beli 3. Peluang bekerja
		Dukungan aksesibilitas kawasan permukiman	1. Jarak pusat kota dengan permukiman 2. Jarak pusat perbelanjaan dengan permukiman 3. Jarak menuju tempat kerja 4. Jarak menuju fasilitas transportasi umum dengan kawasan permukiman
		Dukungan fasilitas umum kawasan permukiman	1. Ketersediaan fasilitas pendidikan 2. Ketersediaan fasilitas kesehatan 3. Ketersediaan fasilitas perdagangan
		Dukungan utilitas kawasan permukiman	1. Ketersediaan jaringan listrik 2. Ketersediaan jaringan air bersih
10.	Sinulingga dalam Malahati dan Hadinihoho (2015)	Kondisi fisik dan lingkungan	1. Kondisi jalan
		Dukungan aksesibilitas kawasan permukiman	1. Jarak pusat kota dengan permukiman

No.	Sumber Pustaka	Faktor	Variabel
			2. Jarak pusat perbelanjaan dengan permukiman
			3. Jarak menuju tempat kerja
			4. Jarak menuju fasilitas transportasi umum dengan kawasan permukiman

Sumber: Hasil Pustaka, 2020

Berdasarkan tabel di atas didapat irisan terhadap kriteria penentuan lokasi permukiman yang meliputi faktor fasilitas umum, utilitas, aksesibilitas, kondisi fisik dan lingkungan, dukungan regulasi, sosial dan ekonomi, serta kondisi kualitas kawasan permukiman.

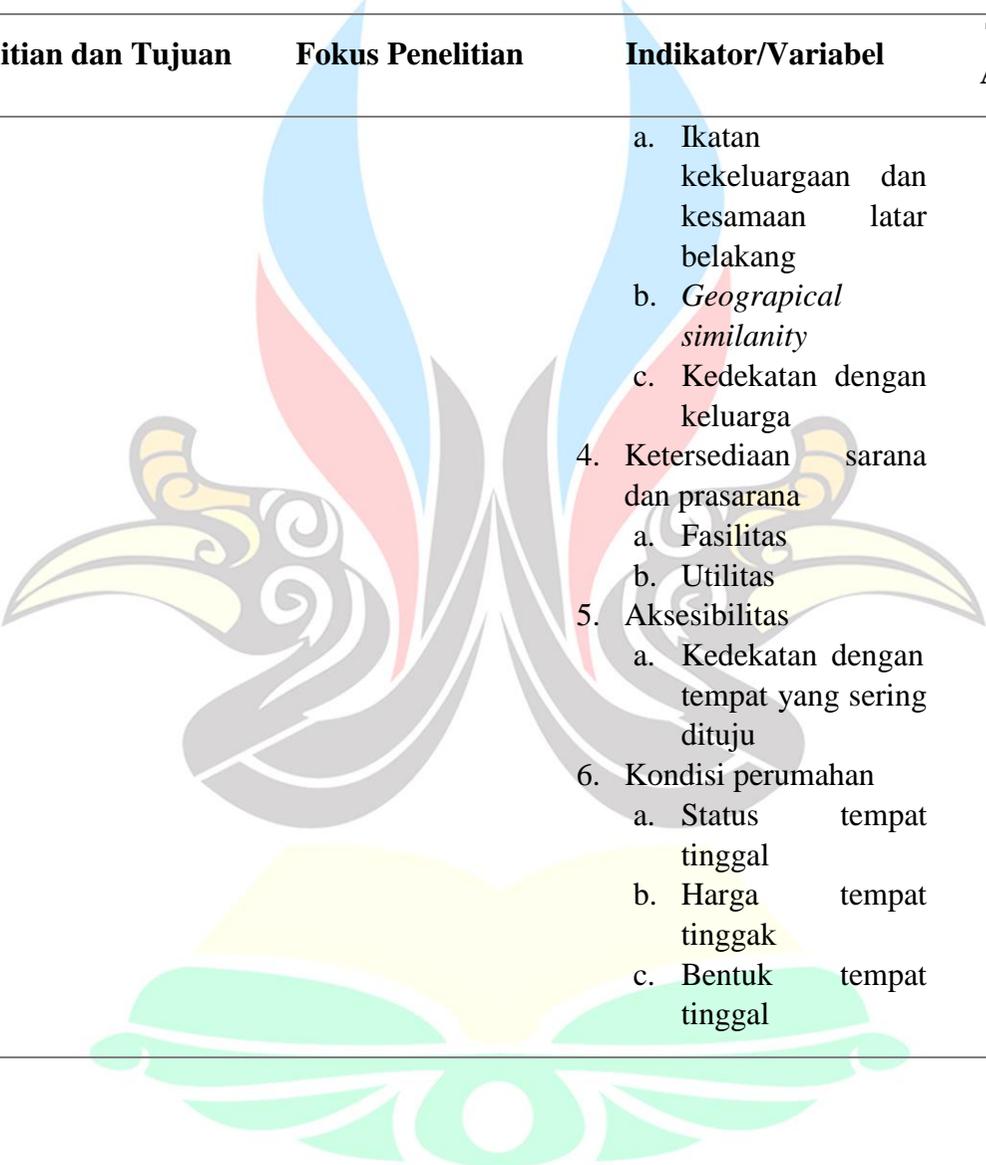
## 2.4 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan berdasarkan pada hasil penelitian-penelitian terkait terdahulu yang serupa atau mendekati dengan penelitian ini sebagai panduan. Terdapat penelitian terdahulu yang dijadikan referensi dalam perumusan variabel dalam penelitian ini, yaitu Annabel Noor Asyah (2014). Adapun penelitian terdahulu yang dijadikan referensi dalam penelitian ini dijabarkan melalui **Tabel 2.5** sebagai berikut.

Tabel 2. 5 Penelitian Terdahulu

Peneliti	Judul Penelitian dan Tujuan	Fokus Penelitian	Indikator/Variabel	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
Annabel Noor Asyah (2014)	<p><b>Judul:</b> Penentuan Kriteria Permukiman Berdasarkan Preferensi Masyarakat Kumuh di Sepanjang Sungai Ciliwung (Studi Kasus: Kelurahan Manggarai, Jakarta Selatan)</p> <p><b>Tujuan:</b> Mengetahui kriteria permukiman baru berdasarkan preferensi masyarakat di sepanjang Sungai Ciliwung</p>	Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat terhadap permukiman	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Status sosial               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pendidikan</li> <li>b. Pendapatan</li> <li>c. Pekerjaan</li> <li>d. Daerah asal</li> <li>e. Usia</li> <li>f. Jenis kelamin</li> </ol> </li> <li>2. Keterikatan sosial               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Tingkat kekeluargaan dan kekerabatan</li> </ol> </li> <li>3. Kondisi sosial budaya               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Ikatan kekeluargaan dan kesamaan latar belakang</li> <li>b. <i>Geographical similarity</i></li> <li>c. Kedekatan dengan keluarga</li> </ol> </li> <li>4. Ketersediaan sarana dan prasarana</li> </ol>	Analisis konten	Faktor-faktor yang memiliki pengaruh terhadap preferensi bermukim masyarakat.

Peneliti	Judul Penelitian dan Tujuan	Fokus Penelitian	Indikator/Variabel	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
			<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Fasilitas</li> <li>b. Utilitas</li> <li>5. Aksesibilitas                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kedekatan dengan tempat yang sering dituju</li> </ul> </li> <li>6. Kondisi perumahan                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Status tempat tinggal</li> <li>b. Harga tempat tinggal</li> <li>c. Bentuk tempat tinggal</li> </ul> </li> </ul>		
	Menganalisis faktor-faktor prioritas yang mempengaruhi preferensi masyarakat terhadap permukiman		<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Status sosial                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pendidikan</li> <li>b. Pendapatan</li> <li>c. Pekerjaan</li> <li>d. Daerah asal</li> <li>e. Usia</li> <li>f. Jenis kelamin</li> </ul> </li> <li>2. Keterikatan sosial                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tingkat kekeluargaan dan kekerabatan</li> </ul> </li> <li>3. Kondisi sosial budaya</li> </ul>	Analisis konten	Faktor yang menjadi prioritas masyarakat dalam memilih preferensi terhadap permukiman.



Peneliti	Judul Penelitian dan Tujuan	Fokus Penelitian	Indikator/Variabel	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
			<ul style="list-style-type: none"><li>a. Ikatan kekeluargaan dan kesamaan latar belakang</li><li>b. <i>Geographical similarity</i></li><li>c. Kedekatan dengan keluarga</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>4. Ketersediaan sarana dan prasarana<ul style="list-style-type: none"><li>a. Fasilitas</li><li>b. Utilitas</li></ul></li><li>5. Aksesibilitas<ul style="list-style-type: none"><li>a. Kedekatan dengan tempat yang sering dituju</li></ul></li><li>6. Kondisi perumahan<ul style="list-style-type: none"><li>a. Status tempat tinggal</li><li>b. Harga tempat tinggal</li><li>c. Bentuk tempat tinggal</li></ul></li></ul>		

<b>Peneliti</b>	<b>Judul Penelitian dan Tujuan</b>	<b>Fokus Penelitian</b>	<b>Indikator/Variabel</b>	<b>Teknik Analisis</b>	<b>Hasil Penelitian</b>
		Menentukan kriteria permukiman berdasarkan preferensi masyarakat	Fakta empiris (gambaran karakteristik masyarakat dan kondisi permukiman), hasil sasaran 2, <i>review</i> kebijakan dan teori terkait kriteria permukiman.	Analisis triangulasi	Kriteria permukiman berdasarkan preferensi masyarakat

Sumber: Penulis, 2020



## 2.5 Sintesis Teori

Berdasarkan kajian literatur yang telah dilakukan, maka didapatkan sintesis teori yang dapat mendukung pelaksanaan penelitian. Adapun sintesis teori dijabarkan melalui **Tabel 2.6** sebagai berikut.

Tabel 2. 6 Sintesis Pustaka

No.	Faktor	Variabel
1.	Dukungan fasilitas umum	1. Ketersediaan fasilitas pendidikan 2. Ketersediaan fasilitas peribadatan 3. Ketersediaan fasilitas kesehatan 4. Ketersediaan fasilitas perdagangan 5. Ketersediaan angkutan umum yang lewat
2.	Dukungan utilitas	1. Ketersediaan jaringan drainase 2. Ketersediaan jaringan telepon atau komunikasi 3. Ketersediaan jaringan air bersih 4. Ketersediaan saluran limbah 5. Ketersediaan fasilitas persampahan
3.	Dukungan aksesibilitas	1. Jarak pusat kota dengan permukiman 2. Jarak menuju tempat kerja 3. Jarak menuju fasilitas transportasi dengan kawasan permukiman
4.	Kondisi fisik dan lingkungan	1. Kemiringan lahan (topografi) 2. Kondisi kerawanan bencana 3. Kondisi fisik jalan
5.	Dukungan regulasi	1. Penggantian lahan dan bangunan 2. Status kepemilikan lahan dan bangunan
6.	Kondisi kualitas kawasan permukiman	1. Keamanan lingkungan 2. Jauh dari kebisingan 3. Bukan daerah yang berpolusi
7.		1. Tingkat pendapatan

No.	Faktor	Variabel
	Kondisi sosial dan ekonomi	2. Peluang bekerja

Sumber: Hasil Sintesis Pustaka, 2020

Berdasarkan hasil sintesis teori yang telah dilakukan pada subbab-subbab sebelumnya, maka didapatkan variabel yang akan digunakan pada penelitian ini. Variabel ini digunakan untuk mengetahui faktor-faktor prioritas yang berpengaruh terhadap permukiman.

