

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Perumahan

Menurut Bidihardjo, (1998) rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan hidupnya. Disamping itu rumah merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang diperkenalkan kepada norma-norma dan adat kebiasaan yang ada di dalam masyarakat. Pengertian tentang perumahan dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan ialah sebagai berikut :

1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset sebagai pemilikinya.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah yang sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan atau pedesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan.

2.2 Fungsi Rumah

Rumah berfungsi sebagai wadah untuk Lembaga terkecil masyarakat manusia, yang sekaligus dapat dipandang sebagai “shelter” bagi tumbuhnya rasa aman atau terlindung. Rumah juga berfungsi sebagai wadah bagi berlangsungnya segala aktivitas manusia yang bersifat intern dan pribadi. Jadi, rumah tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala mara

bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belakang melainkan juga merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari.(Rihdo, 2001 : 18 dalam dellyani, 2013)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman disebutkan dalam pasal 8 memiliki rumah atau yang dikuasakan berkewajiban memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsinya sebagai tempat tinggal atau hunian.

John F.C Turner (dikutip dalam Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.3 No.3, September 2013;172) mendefenisikan tiga fungsi rumah yaitu sebagai berikut :

1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*), diwujudkan pada kualitas hunia atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dari iklim setempat.
2. Rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga (*opportunity*), ialah untuk tempat berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengembang keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ketempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
3. Rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*), ialah terjaminnya keadaan keluarga dimasa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas

lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

2.3 Kebutuhan perumahan

Rumah ialah salah satu kebutuhan dasar terhadap manusia, sehingga kebutuhan terhadap rumah mengikuti hukum jenjang kebutuhan yang dikemukakan oleh Maslow dalam Dewanti (1998). Maslow membagi kebutuhan manusia menjadi lima jenjang. Apabila kebutuhan jenjang pertama terpenuhi, maka manusia cenderung akan memenuhi kebutuhan jenjang berikutnya yang lebih tinggi. Adapun kelima jenjang tersebut ialah :

1. Kebutuhan fisiologis, yaitu kebutuhan yang paling dasar dari manusia agar dapat tetap hidup. Semua manusia mempunyai kebutuhan yang sama dengan jenjang ini.
2. Kebutuhan rasa aman, yaitu keinginan memiliki rasa aman dalam dirinya.
3. Kebutuhan hubungan sosial, yaitu keinginan untuk diterima terhadap lingkungannya.
4. Kebutuhan penghargaan, yaitu bagaimana manusia dapat untuk di kenal kepada orang lain.
5. Kebutuhan aktualisasi diri, yaitu keinginan untuk mendapatkan terhadap pengakuan kepada orang lain.

Menurut Untermann dan Small dalam Dewanti (1998), dalam merencanakan perumahan harus memahami beberapa jenis kebutuhan manusia yaitu :

1. Kebutuhan fungsional, ialah meliputi pergerakan, bekerja, belanja, belajar dan

- lain-lain.
2. Kebutuhan yang menyenangkan, ialah seperti rekreasi, keindahan, ketenangan, keamanan hubungan sosial dan lain-lain.
 3. Kebutuhan dengan alam dan lingkungan untuk menumbuhkan perasaan yang nyaman.

2.4 Fasilitas Perumahan

Fasilitas perumahan yang harus disediakan yaitu mencakup fasilitas unit persil, ruang terbuka dan sirkulasi. Dari ketiga fasilitas tersebut, ruang terbuka dan sirkulasi merupakan bagian yang membutuhkan lahan cukup besar serta akan menentukan kenyamanan lingkungan perumahan tersebut.

Berdasarkan surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20/PKTS/1986 Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Tidak Bersusun dinyatakan bahwa pembangunan perumahan harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan (jalan, saluran air limbah dan air hujan, utilitas umum) dan fasilitas social yang mencakup fasilitas pendidikan, Kesehatan, perbelanjaan, pemerintahan, pelayanan umum, peribatan, rekreasi, olah raga dan lapangan terbuka serta fasilitas umum lainnya.

2.5 Lokasi Perumahan

Analisa terhadap lokasi perumahan diawali dengan perencanaan lokasi. Perencanaan lokasi perumahan merupakan seni atau keterampilan untuk mengatur lingkungan fisik eksternal untuk mendukung lingkungan manusia sebagai pengguna. Perencanaan lokasi perumahan pada dasarnya dibuat untuk

kepentingan individu, *partnership*, korporasi bisnis, organisasi non profit maupun untuk kepentingan pemerintahan local maupun nasional. Perencanaan lokasi perumahan tidak hanya dilakukan untuk prospektif penggunaan lahan, tapi juga untuk lokasi pinggiran perkotaan sebagai satu kesatuan dari wilayah perkotaan. Kompleksitas perencanaan lokasi perumahan seperti itu membutuhkan proses pengambilan keputusan secara sistematis.

Pengembangan lahan pada terhadap lokasi perumahan dapat terjadi karena dua hal yaitu :

1. Klien mempunyai lokasi dan membutuhkan sebuah program yang akan dilaksanakan untuk memanfaatkan lokasi tersebut.
2. Klien mempunyai program yang akan dijalankan tapi tidak memiliki lokasi.

Pemilihan lokasi perumahan yang tepat dan potensial untuk dikembangkan membutuhkan indentifikasi, koleksi awal data dan data tambahan yang sesuai dengan kepentingan pengguna. Hal yang harus diperhatikan dalam pemilihan awal terhadap lokasi perumahan yaitu :

1. Perlindungan hukum terhadap sumber daya yang ada.
2. Bahaya atau resiko, baik karena alam maupun manusia.
3. Kualitas visual lokasi, baik *on-site* maupun *of-site*.
4. Hubungan potensial untuk sistem transportasi.
5. Hambatan fisik untuk pelaksanaan kontruksi
6. Pola drainase lokasi.

Menurut La Gro, Jr (2001), analisa lokasi perumahan kaitannya dengan aspek transportasi meliputi dua hal yaitu : sarana jalan dan volume lalu lintas. Sedangkan menurut Wurtsebach dan Miles (1994), analisa lokasi perumahan meliputi bagian-bagian sebagai berikut yaitu :

1. Zoning, ialah zona atau kawasan yang akan dibangun menjadi sebuah lokasi perumahan.
2. Utilitas, ialah kegunaan kawasan yang diperuntukan untuk sebuah lokasi pembangunan, seperti perumahan, industry, dan lain sebagainya.
3. Akses, ialah kemudahan untuk mencapai lokasi.
4. Ukuran dan bentuk sebuah perumahan yang akan dipergunakan.
5. Pertimbangan topografi ialah tata guna lahan pada sebuah kawasan perumahan.

Menurut Suratman (2001) mengemukakan bahwa pemilihan terhadap lokasi proyek perlu dilakukan penelitian dari aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya masyarakatnya terlebih dahulu sehingga dikemudian hari tidak ada kendala yang akan menyebabkan gagalnya lokasi proyek. Untuk menentukan terhadap lokasi proyek yang strategis harus mempertimbangkan faktor primer maupun faktor sekunder.

- a. Faktor primer secara teknis yang harus dipertimbangkan antara lain sebagai berikut :
 1. Ketersediaan bahan baku utama dan pembantu.
 2. Ktersediaan tenaga kerja langsung.

3. Ketersediaan sarana transportasi.
 4. Ketersediaan sarana telekomunikasi, air bersih dan tenaga listrik.
 5. Kedekatan dengan pasar yang dituju.
 6. Kedekatan dengan lokasi pekerjaan.
- b. Faktor sekunder secara teknis yang harus dipertimbangkan antara lain yaitu :
1. Iklim dan keadaan tanah.
 2. Kemungkinan pengembang dimasa yang akan datang
 3. Strategis kebijakan pemerintah.

Analisa terhadap pemilihan lokasi perlu diperhatikan dan dilakukan karena akan berpengaruh terhadap nilai proyek tersebut (Miles, 2000). Adapun beberapa aspek yang perlu di pertimbangkan terhadap pemilihan lokasi perumahan yaitu meliputi :

1. Zoning
2. Fisik
3. Utilitas
4. Transportasi
5. Parkir
6. Dampak lingkungan
7. Layanan pemerintah

2.6 Aspek Transportasi

Aspek transportasi Menurut Papacostas (1987) Dalam Setijadji, Aries (2006), transportasi adalah sebagai suatu sistem yang terdiri dari fasilitas tertentu beserta arus dan sistem control yang memungkinkan orang atau barang dapat berpindah dari suatu tempat ketempat lain secara efisien dalam setiap waktu untuk mendukung aktifitas manusia. Transportasi dari suatu wilayah adalah sistem pergerakan manusia dan barang atau satu zona asal dan zona tujuan dalam wilayah yang bersangkutan. Pergerakan yang dimaksud dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai sarana atau modal, dengan menggunakan berbagai sumber tenaga, dan dilakukan untuk suatu keperluan tertentu. Proses transportasi merupakan gerakan dari tempat asal, yaitu darimana kegiatan pengangkutan dimulai dan ke tempat tujuan, yaitu dimana kegiatan angkutan diakhiri.

Untuk aspek transportasi meliputi, jaringan transportasi, lalu lintas, transportasi umum, dan aksesibilitas lokasi. (Suharman, 2004), aspek transportasi yang berpengaruh terhadap pemilihan suatu lokasi perumahan dan kemudian yang dijadikan variabel kuisioner yaitu :

1. Aksesibilitas lokasi

Aksesibilitas lokasi merupakan tingkat kemampuan capai lokasi dengan kondisi yang mudah diakses yang diukur dari ketersediaan sarana jalan untuk mencapai lokasi yang dimaksud. Aksesibilitas lokasi yang mudah ditandai dengan oleh ketersediaan sarana jalan akan memberikan nilai yang positif terhadap keinginan konsumen untuk memiliki rumah di lokasi tersebut.

2. Kelancaran lalu lintas

Merupakan kondisi lalu lintas dari lokasi perumahan dapat ditempuh dengan lancar oleh pemilik rumah maupun non pemilik rumah dilokasi tersebut.

Lalu lintas yang tidak lancar akan mengakibatkan terhadap konsumen untuk berpikir kembali dalam menentukan terhadap lokasi perumahan yang diinginkan oleh konsumen.

3. Ketersedian sarana transportasi umum

Merupakan sarana pelayanan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dilokasi perumahan. Sarana transportasi umum dapat terdiri dari beberapa seperti angkutan kota (angkot), bus damri, gojek, becak, dan sejenisnya.

Ketersedian sarana transportasi umum secara luas akan memudahkan terhadap para konsumen mencapai lokasi perumahan.

4. Ketersedian sarana parkir umum

Yaitu lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.

5. Kedekatan lokasi perumahan dengan pusat kota

Yaitu supaya memudahkan keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan dapat mudah terjangkau dengan kedekatan terhadap pusat kota.

6. Kedekatan lokasi perumahan dengan lokasi perkerjaan

Yaitu supaya memudahkan keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan dapat mudah terjangkau dengan lokasi perkerjaannya.

7. Kedekatan lokasi perumahan dengan pasar

Yaitu supaya memudahkan kebutuhan kehidupan sehari-hari terhadap konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan.

8. Jarak antara lokasi perumahan dengan jalan raya

Yaitu dengan kondisi yang mudah diakses yang diukur dari ketersediaan sarana jalan untuk mencapai lokasi yang dimaksud.

9. Fasilitas sarana dan prasarana untuk pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum.

2.7 Menetapkan Ukuran Sampel

Cara menentukan sampel yang sangat praktis dengan menggunakan table *Krejcie*. *Krejcie* dalam melakukan perhitungan ukuran sampel didasarkan atas kesalahan 5%. Jadi sampel yang diperoleh itu mempunyai kepercayaan 95% terhadap populasi. Table *Krejcie* ditunjuk pada Table 2.1. dari table itu terlihat bila jumlah populasi 100 maka sampelnya 80, bila populasi 1000 maka sampelnya 278. Dengan demikian makin besar populasi makin kecil persentase. Oleh karena itu tidak tepat bila ukuran populasinya berbeda persentase sampelnya sama.

Jadi untuk memudahkan dalam menentukan jumlah sampel dalam penelitian ini maka metode yang dipakai dalam menentukan jumlah sampel memakai metode table *Krejcie*. Dengan jumlah pemiik rumah di perumahan Bukit Kemilling Permai sebanyak 100 rumah maka jumlah sampel yang akan di wawancarai sebanyak 80 orang sesuai dengan Tabel 2.1 Tabel *Krejcie* yang ada dibawah ini:

Tabel 2.1. Tabel *Krejcie*

N	S	N	S	N	S
10	10	220	140	1200	291
15	14	230	144	1300	297
20	19	240	148	1400	302
25	24	250	152	1500	306
30	28	260	155	1600	310
35	32	270	159	1700	313
40	36	280	162	1800	317
45	40	290	165	1900	320
50	44	300	169	2000	322
55	48	320	175	2200	327
60	52	340	181	2400	331
65	56	360	186	2600	335
70	59	380	191	2800	338
75	63	400	196	3000	341
80	66	420	201	3500	346
85	70	440	205	4000	351
90	73	460	210	4500	354
95	76	480	214	5000	357
100	80	500	217	6000	361
110	86	550	226	7000	364
120	92	600	234	8000	367
130	97	650	242	9000	368
140	103	700	248	10000	370

150	108	750	254	15000	375
160	113	800	260	20000	377
170	118	850	265	30000	379
180	123	900	269	40000	380

Sumber: Sugiyono, Statistik Untuk Penelitian

2.8 Uji Validitas

Uji validitas bertujuan untuk mengetahui apakah alat ukur yang dipakai dapat mengukur variable yang seharusnya diukur. Suatu kuisisioner yang memuat pertanyaan tidak jelas bagi responden termasuk tidak valid. Pengujian validitas yang dilakukan menggunakan teknik korelasi. Korelasi yang diukur adalah korelasi antar skor total penyusun variable penelitian. Pengujian validitas yang telah dilakukan untuk masing-masing aspek. Hasil uji validitas yang telah dilakukan oleh Suharman (2004) berdasarkan isian kuisisioner dapat dilihat pada tabel 2.2 yaitu:

Tabel 2.2. Variabel Penelitian

No	Variabel penelitian	Nilai korelasi	Keputusan
1	Aksebilitas lokasi	0.6	Valid
2	Kelancaran lalu lintas	0.771	Valid
3	Ketersediaan sarana transportasi umum	0.818	Valid
4	Lebar jalan masuk/jalan utama	0.784	Valid
5	Kondisi jalan masuk/jalan utama	0.796	Valid
6	Lebar jalan dalam perumahan	0.754	Valid
7	Kondisi jalan dalam perumahan	0.785	Valid

Sumber: Suharman Hamzah, Simposium VII FSTPT

Hasil uji validitas dari keseluruhan variable penelitian yang berjumlah 7 variabel, semua variable dinyatakan valid pada tingkat signifikan alpha (α) 1% dimana nilai r tabel sebesar 0.196.

2.9 Uji Rehabilitas

Pengujian ini digunakan untuk mengukur sejauh mana suatu hasil pengukuran relatif konsisten dan dapat dipercaya. Prosedur yang digunakan dengan menggunakan teknik rehabilitas alpha. Perhitungan statistik uji terlebih dahulu membagi item-item yang sudah valid menjadi 2 bagian. Kemudian dicari variable kedua belahan.

Berdasarkan uji rehabilitas yang dilakukan oleh Suharman (2004) menunjukkan bahwa nilai alpha berkisar antara 0 sampai 1 dimana semakin tinggi rehabilitas alat ukur maka nilai alpha semakin mendekati satu. Dari hasil uji rehabilitas didapatkan nilai 0.7854. Nilai tersebut menunjukkan bahwa alat ukur memberikan hasil yang konsisten atau sama selama variable yang diukur tidak berubah. Hal ini ditandai dengan nilai alpha lebih besar dari 0.7 atau mendekati nilai satu.

2.10 Penelitian Terdahulu

Ruswandi (2013), melakukan penelitian Kajian Aspek Transportasi Terhadap Pemilihan Lokasi Perumahan Villa Mutiara Cikarang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang khusus dari aspek transportasi. Metode penelitian ini dengan cara menyebarkan kuisisioner untuk

diisi oleh pemilik rumah yang sudah membeli rumah di perumahan Villa Mutiara Cikarang dengan jumlah sampel untuk wawancara sebanyak 335 orang berdasarkan tabel *Krejcie*. Dari data penelitian tersebut dianalisa dengan cara dimasukkan ke dalam program MS-Excel untuk diranking berdasarkan nilai tertinggi dari aspek transportasi yang ada dalam kuisisioner tersebut.

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data dari penelitian Kajian Aspek Transportasi Terhadap Pemilihan Lokasi Perumahan Villa Mutiara Cikarang, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

Dari hasil survei yang telah dilakukan terhadap pengembang (PT.ISPI) perumahan Villa Mutiara Cikarang dapat diketahui bahwa pengembang menilai dalam kuisisioner bahwa 7 aspek transportasi tingkat yang mempengaruhi pelanggan dalam menentukan lokasi perumahan Villa Mutiara Cikarang yaitu untuk jawaban “angat penting”. Pengembang memberikan jawaban untuk aspek transportasi kondisi jalan utama dan lebar jalan utama sedangkan untuk jawaban “tidak penting” tidak dipilih oleh pengembang.

J.T. Joni (2008), melakukan penelitian Analisis Pengaruh Aspek Transportasi Dalam Memilih Perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh aksesibilitas lokasi, pengaruh kelancaran lalu lintas, pengaruh sarana transportasi umum dalam pemilihan perumahan Pucang Gading Kabupaten Demak. Data primer didapat dengan melakukan metode survei kuisisioner yang meliputi seluruh pertanyaan kepada responden, yaitu penduduk

Perumahan Pucang Gading. Data sekunder didapat dari kantor pemasaran perumahan tentang luas wilayah, tipe rumah yang ada, jumlah rumah seluruh, jumlah rumah yang telah dihuni dan denah lokasi kawasan perumahan.

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data dari penelitian Analisis Pengaruh Aspek Transportasi Dalam Memilih Perumahan, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Aksebilitas lokasi (X_1) berpengaruh positif dan signifikan terhadap pemilihan lokasi, yaitu dibuktikan dengan nilai hitung $> t$ tabel atau $\text{sig} < \alpha$ yaitu $5,453 > 1,980$ atau $0,000 < 0,05$.
2. Kelancaran lalu lintas (X_2) berpengaruh positif dan signifikan terhadap pemilihan lokasi yaitu dibuktikan dengan nilai t hitung $> t$ tabel atau $\text{sig} < \alpha$ yaitu $2,542 > 1,90$ atau $0,000 < 0,05$.
3. Sarana transportasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap pemilihan lokasi yaitu dibuktikan dengan nilai t hitung $> t$ tabel atau $\text{sig} < \alpha$ yaitu $2,542 > 1,90$ atau $0,000 < 0,05$.
4. Secara bersama-sama atau simultan variabel aksebilitas lokasi, kelancaran lalu lintas, dan sarana transportasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap pemilihan lokasi yaitu F hitung $> F$ tabel ($61,392 > 2,68$).
5. Besar variasi variabel pemilihan lokasi yang dapat diterangkan oleh variasi variabel aksebilitas lokasi, kelancaran lalu lintas dan sarana transportasi sebesar 65,7% sisanya 34,3% diterangkan variasi lain diluar model persamaan.

Ronald (2013), melakukan penelitian Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Manado. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan ⁽¹⁾matriks data yaitu hasil kuisisioner ditabulasikan berdasarkan jawaban-jawaban dari responden untuk variabel-variabel yang ada. Tabulasi data tersebut kemudian disusun dalam bentuk matriks individu-variabel.

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data dari penelitian Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Manado, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

Dari hasil analisis ternyata bahwa faktor-faktor yang sangat mempengaruhi pemilihan perumahan oleh konsumen adalah menyangkut aspek kepraktisan, aspek ekonomi dan aspek kualitas yang meliputi variabel-variabel: listrik tersedia, lingkungan sosial baik, air bersih, kualitas jalan perumahan baik, jaminan pelayanan, dekat dengan jalan utama, dekat dengan tempat kerja, pusat perbelanjaan dll.