



THEORETICAL STUDY OF RELATIONSHIP BETWEEN LOCATIONS SELECTION AND LOW INCOME COMMUNITIES IN INDONESIA

KAJIAN TEORITIK HUBUNGAN ANTARA PEMILIHAN LOKASI HUNI DENGAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI INDONESIA

Ayuko Setyo Adiyanti^{1*}, Ikaputra²

Department of Architecture and Planning, Faculty of Engineering, Universitas Gadjah Mada¹

ayukoadiyanti@gmail.com*

Department of Architecture and Planning, Faculty of Engineering, Universitas Gadjah Mada²

Abstract

The location preference for each individual is different because influenced by various factors. Nowadays, various dynamics of these factors have changed and resulted in the displacement of housing to meet better living. This paper tries to explore various theoretical studies regarding the tendency of location selection by low-income communities. This theoretical study was compiled from various studies consisting of results of studies, and results of previous research publications related to the topic of this study. The research method is carried out by data processing techniques derived from literature studies, the discovery of important keywords and theoretical frameworks for the final part of the writing this paper. The factors that influence the choice of location selection between general public and low income communities are almost same but different priorities. Accessibility that makes it easier for residents to access various locations to be addressed is a priority in choosing location selection for the people, while low-income communities prioritize consideration of the distance of location selection to workplaces. Another low-income people choose to live in the downtown area for the convenience of living close to job providers, while others choose to live on the outskirts of the city with consideration of affordable land.

Keywords: *theoretical studies, low income communities, locations selection.*

1. PENDAHULUAN

Setiap individu memiliki hak asasi untuk bermukim sebagai kebutuhan dasar dengan menghuni rumah yang layak dan terjangkau sesuai dengan Undang-undang nomor 1 tahun 2011. Masyarakat memiliki pilihan masing-masing terhadap keinginan untuk tinggal di sebuah tempat. Preferensi lokasi bermukim tiap individu atau keluarga berbeda-beda karena dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor tersebut antara lain lingkungan sekitar huni, fasilitas sekitar yang tersedia, akses menuju tempat kerja, pendapatan, transportasi yang

masing-masing individu memiliki prioritas tersendiri terhadap berbagai faktor tersebut. Dalam perkembangannya, terjadi berbagai dinamika dimana faktor-faktor tersebut berubah dan mengakibatkan terjadinya perpindahan tempat tinggal demi memenuhi kenyamanan huni yang lebih baik.

Studi mengenai pemilihan lokasi huni bagi masyarakat sudah banyak dilakukan, namun alasan di balik pemilihan lokasi tersebut belum dijabarkan secara umum. Sehingga diperlukan kajian-kajian dari berbagai literatur yang berhubungan dengan alasan atau faktor-faktor

yang mempengaruhi di balik pemilihan lokasi huni, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tulisan ini akan mencoba mengupas berbagai kajian teoritik mengenai kecenderungan pemilihan lokasi huni oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Teori-teori yang dikumpulkan didapatkan dari buku-buku lama hingga buku terkini serta jurnal-jurnal terbitan terbaru.

1.1. Berbagai Kajian Pengertian ‘Masyarakat Berpenghasilan Rendah’

Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Puslitbangkim, Inovasi Kebijakan Sistem Penyelenggaraan Perkim Menuju Masyarakat Sejahtera 2018). Manakala kita bicara tentang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, potret yang terbayang dan muncul di benak kepala biasanya adalah perumahan yang padat, kacau balau tidak teratur, kotor, merusak atau ‘menodai’ citra kota (Budihardjo, 1987). Masalah kemiskinan erat berkaitan dengan keterbatasan asset dan akses yang dimiliki oleh lapisan masyarakat ini (Susanto, 1992: 1). Potret masyarakat berpenghasilan rendah ini tercermin dari kondisi sosial ekonomi dalam kehidupannya dan ditunjukkan dengan kondisi perumahan masyarakat diberbagai wilayah. Baik di pedesaan maupun di perkotaan masih dalam kondisi yang tidak layak. Di pedesaan banyak dijumpai rumah penduduk berinding kayu, beratap daun dan berlantai tanah. Ketidaklayakan rumah mereka juga terlihat dari kondisi prasarana, sarana dan utilitas yang masih belum memadai bagi kelangsungan hidup mereka. Khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan miskin yang menghuni perumahan dan tempat-tempat yang tidak layak, mereka hidup dengan keterpaksaan di kampung-kampung kumuh, di kolong-kolong jembatan, pinggir rel kereta api, bantaran sungai, pasar, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya yang tidak memenuhi persyaratan kesehatan, kenyamanan, dan keselamatan hidupnya (Sumarwanto, 2014). Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam memiliki maupun membeli rumah (Permenpera, 2012).

1.2. Kategori ‘Masyarakat Berpenghasilan Rendah’

Menurut Hendrikus dalam tesisnya yang berjudul “Implementasi Kebijakan Penanggulangan Kemiskinan Melalui Program Pemberdayaan Fakir Miskin Kelompok Usaha Bersama”, masyarakat berpenghasilan rendah diartikan masuk dalam kategori desil 1-desil 4 yaitu dengan status sangat miskin (warga tersebut tidak memiliki kemampuan sama sekali untuk berdaya sendiri. Ia tidak memiliki kemampuan untuk berpenghasilan), miskin (masih memiliki kemampuan untuk berusaha namun menghadapi berbagai keterbatasan), rentan miskin, dan hampir miskin (Hendrikus, 2016). Desil adalah nilai yang menentukan batas interval dari sebaran frekuensi yang berderet dalam sepuluh bagian sebaran yang sama (KBBI, 2018). Namun yang digunakan Pulitbangkim, Kemen PUPR untuk pengelompokan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan status kesejahteraan Desil 1-3 (10%-30%) (Puslitbangkim, 2018). Diungkapkan oleh Greder, The U.S. Census Bureau measures absolute poverty by using a set of money income thresholds that vary by family size and composition. If a family's income is less than the threshold for a family of its size, then every individual in that family, as well as the family itself, is identified as poor (Greder, 2000), yang artinya U.S. Census Bureau menentukan ambang batas kemiskinan berdasarkan variasi ukuran dan komposisi dalam sebuah keluarga, jika pendapatan harian yang kurang dari ambang batas itulah yang diidentifikasi dalam kategori miskin.

1.3. Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Huni Seseorang

Dalam kehidupan bermasyarakat, terdapat berbagai lapis jenis masyarakat dengan kriteria pemilihan lokasinya masing-masing. Masyarakat dengan pendapatan yang sudah cukup baik akan memiliki referensi pertimbangan pemilihan lokasi huni yang berbeda dengan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Hal tersebut disebabkan terbatasnya kemampuan yang dimiliki masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga

mereka tidak memiliki pilihan sebanyak masyarakat yang berkecukupan.

1.4. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Huni Secara Umum

Faktor lingkungan yang menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi perumahan meliputi:

- a. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.
- b. Karakteristik fisik dan lingkungan pemukiman: Kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.
- c. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi, dan pemadam kebakaran.
- d. Lingkungan sosial: pemukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.
- e. Karakteristik site rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan (Bourne, 1975).

Ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang secara individu berbeda satu sama lain yaitu :

- a. Aksesibilitas yaitu terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota
- b. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman
- c. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
- d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana.” (Lichfield and Darin-Drabkin, 1980)

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan adalah harga, lokasi, promosi, fasilitas dan pembiayaan dimana yang paling dominan adalah harga dan lokasi (Mendrofa, Wibowo, et al., 2017). Faktor yang paling dominan dalam pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Kasihan adalah aksesibilitas. Alasannya, aksesibilitas akan mempengaruhi pencapaian suatu lokasi baik jarak maupun waktu (Saputra, Rachmawati and Mei, 2016). “.... kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah tinggal sangat

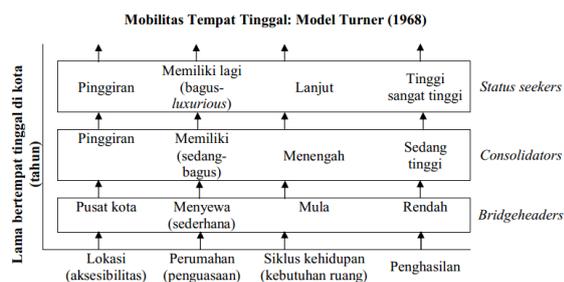
ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu lingkungan dan aksesibilitas.” (Lusht, 1997).

Dalam pertimbangan pemilihan lokasi perumahan, aspek yang dipertimbangkan harga dulu dan kenyamanan, masyarakat membeli lahan di suatu lokasi juga melihat pengembangan pembangunan yang terjadi di sekitar lokasi tersebut yang nanti akan meningkatkan harga lahan di lokasi itu, semakin ada harapan harga lahan di lokasi tersebut akan meningkat kedepannya maka masyarakat semakin ingin membeli di lahan tersebut (Putri and Jamal, 2014). Faktor-faktor yang sangat mempengaruhi pemilihan perumahan oleh konsumen adalah menyangkut aspek kepraktisan, aspek ekonomis dan aspek kualitas yang meliputi variabel variabel: listrik tersedia, lingkungan sosial baik, air bersih tersedia, kualitas jalan perumahan baik, jaminan pelayanan dari developer yang baik, mencari sendiri, dekat dengan jalan utama, dekat dengan tempat pendidikan, dekat dengan tempat kerja/usaha, jalan lingkungan/perumahan baik, arahan/petunjuk dari tempat kerja, dekat dengan pusat perbelanjaan, besarnya diskon, sarana olah raga, pemandangan/view yang baik, mutu bangunan, taman lingkungan (ruang terbuka hijau), promosi dari teman, kenalan saudara, keamanan terjamin, ada jalan alternatif, lebih terjangkau dari perumahan lainnya (harga), luas tanah/lahan (Kalesaran, Mandagi and Waney, 2013). Keterjangkauan perumahan tidak dapat dipisahkan dari faktor lokasi dan aksesibilitas dalam konteks terhadap lokasi pekerjaan (Mattingly and Morrissey 2014). Parameter yang berpengaruh pada penentuan lokasi perumahan dan permukiman di wilayah studinya, antara lain:

- a. aksesibilitas terhadap jalan utama,
- b. jarak terhadap pusat perdagangan dan fasilitas pelayanan umum,
- c. kerawanan bencana,
- d. perubahan lahan,
- e. kemiringan lereng,
- f. ketersediaan air, dan
- g. daya dukung tanah (Nugraha, Nugraha and Wijaya, 2014).

1.5. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Huni Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Menurut Turner (1968) dalam Hadi Sabari Yunus (2004) perilaku penduduk dalam menentukan tempat tinggalnya juga dipengaruhi oleh strata sosial, seperti yang telah lebih dulu dijelaskan pada bagian latar belakang. Strata sosial tersebut antara lain:



Gambar 1. Dimensi-dimensi dari mobilitas tempat tinggal,
 Sumber: Hadi Sabari Yunus, 2004.

- a. Bridgeheaders: golongan yang baru datang di kota dengan kemampuan ekonomi yang masih rendah dan lebih senang bertempat tinggal di lokasi yang dekat dengan tempat kerjanya (pusat kota atau CBD) dengan maksud supaya pengeluaran untuk transportasi bisa dihemat.
- b. Consolidators: golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan dengan kemampuan ekonomi yang semakin meningkat. Pada golongan ini, mereka cenderung memilih tempat tinggal yang berada 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 jauh lebih murah, sedikit peraturan-peraturan yang membatasi kegiatannya sehari-hari, kepadatan penduduk yang relatif rendah, kepadatan lalu lintas rendah sehingga terbebas dari kemacetan, pemandangan alam relatif belum banyak terusik dan udara yang segar sangat berperan sebagai faktor-faktor golongan ini.
- c. 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.

Berikut adalah bagan teori mobilitas tempat tinggal yang diungkapkan oleh Turner (1968) dalam Hadi Sabari Yunus (2004): Diungkapkan oleh Turner (1968) dalam Hadi Sabari Yunus (2004) bahwa pada golongan masyarakat yang telah mengalami peningkatan kesejahteraan mulai memikirkan untuk memiliki rumah sendiri di tempat lain dengan kondisi yang lebih baik, prioritas untuk dekat dengan tempat kerja. Pada golongan ini pilihan tempat tinggal diarahkan ke pinggiran yang menurut mereka menjanjikan kenyamanan dalam bertempat tinggal yang disebut dengan konsolidator.” (Purbosari, 2012).

Masalah yang berkaitan dengan kelompok sasaran penghuni adalah masalah lokasi. Bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang, aspek lokasi akan mempunyai implikasi ekonomi karena keterkaitannya dengan tempat kerja dan fasilitas sosial. Jarak yang jauh dengan tempat kerja dan fasilitas sosial berarti akan menambah persentase pengeluaran ongkos transportasi dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga (Kalesaran, Mandagi and Waney, 2013).

Kriteria yang berpengaruh pada penentuan lokasi perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), antara lain:

- a. sesuai tata ruang,
- b. harga lahan murah,
- c. dekat dengan tempat kerja,
- d. bebas bencana alam,
- e. dekat dengan jalan utama,
- f. terjangkau oleh transportasi,
- g. dekat dengan fasilitas, dan
- h. bukan lahan perbukitan (Istikhomah and Manaf 2016).

One such effect that is of particular interest to those interested in low income housing are the links between housing’s location and the availability of suitable employment. According to the spatial mismatch hypothesis unemployment, low incomes and high utilization of welfare occurs in inner cities because of the mismatch between the location

between where the poor live and where entry level jobs are (Malpezzi, 2005).

Terdapat kaitan antara kondisi ekonomi dengan tingkat prioritas kebutuhan perumahan pada setiap manusia. Bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah, terdapat 3 tingkat prioritas kebutuhan perumahan yaitu :

- a. faktor jarak menjadi prioritas utama
- b. faktor status lahan dan rumah menjadi prioritas kedua
- c. faktor bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas ketiga (Hutapea, 2012).

Dalam menentukan prioritas kebutuhan rumah, masyarakat golongan berpenghasilan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa kesempatan kerja yang dapat menopang kebutuhan sehari-hari, sulit bagi mereka untuk dapat mempertahankan hidupnya. Status kepemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas rumah menjadi prioritas terakhir. Yang terpenting bagi mereka adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya (Panudju, 2009).

Rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah :

- a. dekat dengan tempat kerja atau di tempat yang berpeluang untuk mendapatkan pekerjaan, minimal pekerjaan di sektor informal
- b. kualitas fisik rumah dan lingkungan, tidak penting sejauh masih dapat menyelenggarakan kehidupan
- c. hak-hak penguasaan khususnya hak milik atas tanah dan bangunan, tidak penting. Yang penting adalah tidak diusir atau digusur, sesuai dengan cara berpikir mereka bahwa rumah adalah sebuah fasilitas (Hutapea, 2012).

Location is by far the most important factor for very low-income people—they must be within affordable distance of opportunities for income-earning work and cheap food (Turner, 2000).

1.6. Kecenderungan Pemilihan Lokasi Huni Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pertumbuhan pusat kota akan menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk mencari uang di

pusat kota tersebut. Baik untuk masyarakat pencari kerja maupun yang ingin membuka usaha. Masyarakat yang bekerja di pusat kota akan mencari tempat tinggal tidak jauh dari dia bekerja. Maka dipilihlah permukiman di pusat kota (Nursyamsiyah, 2015). The location of the different low-income areas varied, but the great majority of neighborhoods were well beyond even the outskirts of the cities. Affordable land that is accessible to transport and other infrastructure facilities is difficult to acquire, and low-cost housing, authorized or illegal, has been built increasing farther away from urban areas. Unauthorized areas are often built on the side of cities where employment opportunities are available (Hoek-Smit, 2001: 21). Faktor yang dapat menjadi daya tarik pusat kota bagi masyarakat untuk memilih tinggal di pusat kota tersebut yang dapat menyebabkan permukiman tumbuh dan berkembang sebagai hunian dan tempat usaha adalah :

- a. Lokasi, maksudnya adalah posisi daerah tersebut dalam tata ruang kota, makin memungkinkan daerah tersebut untuk berkembang
- b. Aksesibilitas, maksudnya adalah pencapaian terhadap daerah tersebut. Makin aksesibel, makin mungkin untuk berkembang.
- c. Pelayanan, maksudnya adalah kebutuhan hidup bagi penghuninya. Untuk permukiman, pelayanan itu meliputi sarana dan prasarana. Sedangkan untuk tempat usaha, pelayanan itu meliputi kemudahan mendapatkan bahan baku, tenaga kerja dan pemasaran atau konsumen dari hasil produksi, baik jasa maupun barang. Khusus untuk permukiman akan lebih banyak dibahas dalam “proses bermukim” sedangkan dalam faktor pertama ini hanya akan dibahas tentang faktor pendukung tumbuhnya kawasan permukiman sebagai tempat usaha (Nursyamsiyah, 2015).

Menurut Clay, ada beberapa pengaruh yang mendorong masyarakat untuk bermukim di pusat kota, yaitu :

- a. Pusat kota adalah pusat semua kegiatan. Masyarakat usia muda tertarik untuk mencari kesempatan kerja maupun mencari hiburan serta berkomunikasi dan

berinteraksi dengan sesame di pusat kota. Dan mereka ingin bermukim di kawasan pusat kota untuk kemudahan mencapai tempat kerja

- b. Pusat kota adalah tempat nyaman untuk mencari kerja
- c. Tinggal di pusat kota adalah life-style. Tinggal di permukiman pusat kota lebih berkelas daripada tinggal di daerah pinggiran kota
- d. Memiliki rumah di pusat kota adalah investasi yang bernilai tinggi. (Nursyamsiyah, 2015).

2. METODE PENELITIAN

Penulisan kajian teoritik ini disusun dari berbagai sumber literatur. Studi literatur adalah mencari referensi teori yang relevan dengan kasus atau permasalahan yang dibahas. Referensi tersebut berisikan tentang : definisi masyarakat berpenghasilan rendah, kategorisasi siapa saja yang dimaksud kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, dan faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan mereka dalam memilih lokasi hunian. Teori-teori yang bersumber dari berbagai penelitian sejenis terdiri dari, hasil studi, dan hasil publikasi penelitian sebelumnya terkait dengan judul penelitian ini.

Menurut Burhan Bungin (2008) “Metode literatur adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian sosial untuk menelusuri data histories”. Sedangkan Sugiyono (2005) menyatakan bahwa Literatur merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu yang berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang”. Dalam riset pustaka, penelusuran pustaka sekaligus memanfaatkan sumber perpustakaan untuk memperoleh data penelitiannya. Tegasnya riset pustaka membatasi kegiatannya hanya pada bahan-bahan koleksi pustaka saja tanpa memerlukan riset lapangan.

Dengan demikian, penelitian kepustakaan adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Susunan kajian teoritik ini dilakukan dengan teknik pengolahan data yang bersumber dari kajian pustaka, penemuan keyword-

keyword penting dan penyusunan theoretical framework untuk bagian akhir dari tulisan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari berbagai kajian pustaka yang telah didapatkan, maka dapat kita olah teori-teori tersebut ke dalam bagan-bagan yang berisikan keyword-keyword yang disusun untuk menyusun theoretical framework.

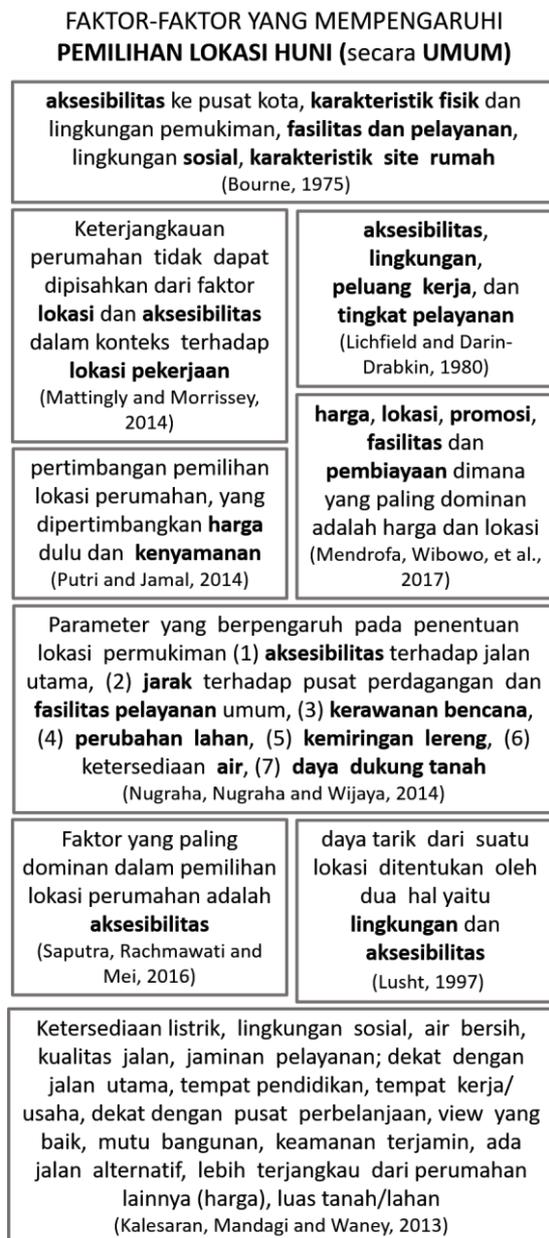
Dimulai dari **pengertian masyarakat berpenghasilan rendah** yang telah dijabarkan pengertiannya dalam kajian pustaka, maka didapatkan bagan seperti berikut ;



Gambar 2. Skema *Keyword* Pengertian ‘MBR’

Sehingga, dari berbagai kajian yang didapatkan, dapat kita rangkum bahwa yang termasuk “**Masyarakat berpenghasilan rendah**” yakni *masyarakat yang dikategorikan dalam desil 1 – desil 3, memiliki keterbatasan akses-akses-daya beli, pendapatan harian yang kurang dari ambang batas, serta tinggal di tempat padat, tak teratur, dengan kondisi sarana-prasarana-utilitas yang belum memadai dan tidak memenuhi persyaratan.*

Sedangkan **faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi huni secara umum** dapat dijabarkan pengertiannya dalam kajian pustaka, maka didapatkan bagan seperti berikut ;

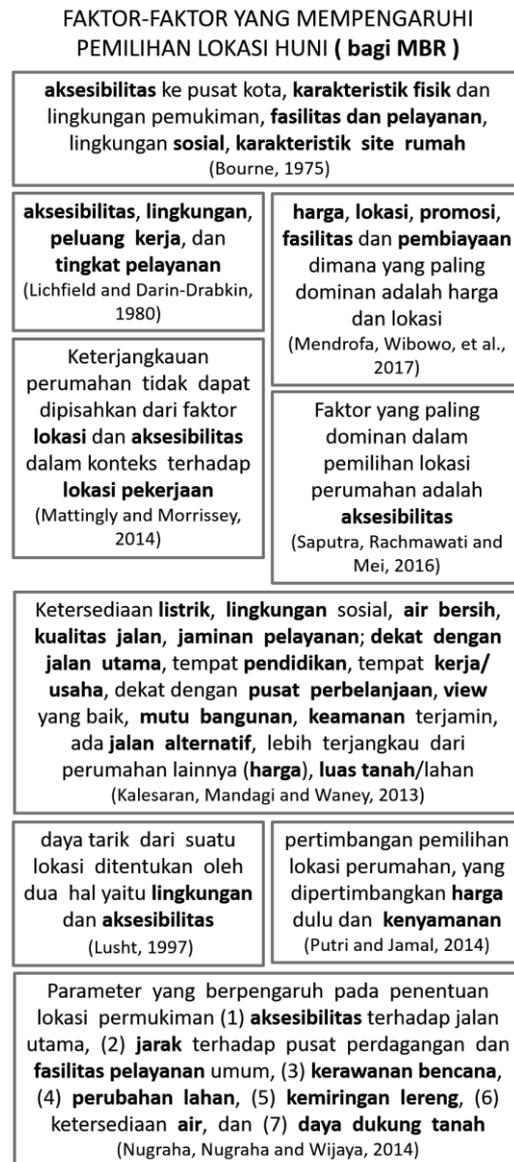


Gambar 3. Skema *Keyword* Faktor Pemilihan Lokasi Huni

Dari berbagai kajian yang didapatkan, dapat kita rangkum bahwa “**secara umum, faktor-faktor yang seringkali mempengaruhi seseorang dalam memilih lokasi huni (secara umum), faktor terbanyak ialah**” *aksesibilitas yang memudahkan penghuninya dalam mengakses ke berbagai lokasi yang akan dituju, yang berikutnya adalah fasilitas dan pelayanan yang tersedia atau yang ada di sekitar lokasi tersebut, serta selanjutnya harga juga menjadi salah satu faktor yang sering menjadi pertimbangan.* Faktor lainnya antara lain;

karakteristik fisik atau lingkungan, bagaimana pembiayaannya, bagaimana lingkungan sosial sekitar, ketersediaan air bersih, peluang kerja, kenyamanan, dan kerentanan terhadap bencana.

Selanjutnya, pembahasan **faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah**, yang dijabarkan dalam gambar berikut ;



Gambar 4. Skema *keyword* faktor pemilihan lokasi huni masyarakat berpenghasilan rendah

Berdasarkan kajian yang dikumpulkan, bahwa “**faktor-faktor yang paling sering mempengaruhi seseorang dalam memilih lokasi huni khususnya bagi para masyarakat**

berpenghasilan rendah” yaitu *pertimbangan jarak lokasi huni dengan tempat bekerja atau tempat yang menyediakan pekerjaan*. Faktor berikutnya yang juga sering menjadi pertimbangan mereka yakni *aksesibilitas atau jarak lokasi huni dengan fasilitas umum yang akan dituju, ketersediaan transportasi, status kepemilikan, dan bentuk fisik rumah, murahnya harga lahan*. Faktor yang tidak begitu menjadi pertimbangan antara lain, *kesesuaian tata ruang, kerentanan terhadap bencana, dekat dengan jalan utama, mudah menjangkau makanan murah, dan bukan lahan perbukitan*.

Pembahasan terakhir, **kecenderungan lokasi huni yang dipilih masyarakat berpenghasilan rendah** yang didukung pernyataan Hoek-Smith (2001) dan Nursyamsiyah (2015), yaitu ;

KECENDERUNGAN LOKASI HUNI YANG DIPILIH MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Faktor yang mendorong masyarakat untuk bermukim di pusat kota, yaitu :

- a. Pusat kota adalah **pusat semua kegiatan**,
- b. Pusat kota adalah **tempat nyaman untuk mencari kerja**,
- c. Tinggal di pusat kota adalah **life-style**. Tinggal di permukiman pusat kota lebih berkelas daripada tinggal di daerah pinggiran kota,
- d. Memiliki rumah di pusat kota adalah **investasi yang bernilai tinggi**.

pusat kota **menjadi daya tarik** bagi masyarakat untuk mencari uang

Faktor yang dapat menjadi **daya tarik pusat kota** bagi masyarakat **untuk memilih tinggal di pusat kota** adalah :

- a. Lokasi
- b. Aksesibilitas
- c. Sarana prasarana

Sebagian besar permukiman berpenghasilan rendah berada jauh di pinggiran kota.

Tanah yang terjangkau yang dapat diakses sulit diperoleh dan letaknya jauh dari perkotaan.

Permukiman ilegal banyak terbangun di sisi kota **di mana peluang kerja tersedia**.

Gambar 5. Kecenderungan lokasi huni yang dipilih masyarakat berpenghasilan rendah

Dari **beberapa teori** yang ada, *masyarakat berpenghasilan rendah ada yang memilih bermukim di area pusat kota dengan daya tarik bahwa pusat kota menjadi pusat kegiatan dan*

tempat yang nyaman untuk mencari kerja (mencari uang), hal itu juga didukung dengan anggapan “hidup di kota lebih berkelas dibanding hidup di pinggiran”. Bahkan demi mendekati peluang kerja yang tersedia, *masyarakat berpenghasilan memilih tinggal di pusat perkotaan walaupun harus bermukim di area illegal*. Sebagian lainnya, *memilih bermukim di pinggiran kota dengan pertimbangan tanah yang terjangkau walaupun jauh dari tempat yang menyediakan banyak pilihan pekerjaan*.

4. KESIMPULAN

Jika dibandingkan dengan antara masyarakat umum dan masyarakat berpenghasilan rendah, **faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi huni hampir sama namun berbeda prioritas**. Saat aksesibilitas yang memudahkan penghuninya dalam mengakses ke berbagai lokasi yang akan dituju menjadi prioritas dalam pemilihan lokasi huni bagi para masyarakat umum, **maka masyarakat berpenghasilan rendah lebih memprioritaskan pertimbangan jarak lokasi huni dengan tempat bekerja atau tempat yang menyediakan pekerjaan**, karena hal tersebut mempengaruhi pendapatan yang ia miliki dan berapa besar biaya transport yang harus mereka keluarkan. Sehingga mereka lebih sering memprioritaskan kedekatan lokasi huni dengan sumber penghasilan mereka. Berbeda dengan masyarakat umum yang tidak memprioritaskan jarak lokasi kerja dengan pemilihan huni mereka.

Faktor-faktor yang juga menjadi pertimbangan mereka namun tidak begitu menjadi prioritas antara lain karakteristik fisik atau lingkungan, bagaimana pembiayaannya, bagaimana lingkungan sosial sekitar, ketersediaan air bersih, kenyamanan, kerentanan terhadap bencana, kesesuaian tata ruang, dekat dengan jalan utama, mudah menjangkau makanan murah, dan bukan lahan perbukitan.



Gambar 6. Faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi huni antara masyarakat umum dan masyarakat berpenghasilan rendah

Masyarakat berpenghasilan rendah ada yang memilih bermukim di area pusat kota demi kenyamanan hidup dekat dengan penyedia pekerjaan, bahkan ada juga yang tinggal di area yang ilegal. Sebagian lainnya, memilih bermukim di pinggiran kota dengan pertimbangan tanah yang terjangkau walaupun jauh dari tempat yang menyediakan banyak pilihan pekerjaan.

Tabel 1. Lokasi huni masyarakat berpenghasilan rendah dengan pertimbangan dan resiko yang mereka dapatkan.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah		
Pemilihan Lokasi Huni	area pusat kota	pinggiran kota
Pertimbangan	pusat kota menjadi pusat kegiatan dan tempat yang nyaman untuk mencari kerja	harga tanah yang terjangkau
Resiko	bermukim di area ilegal	jauh dari tempat yang menyediakan pekerjaan

REFERENCES

- Bourne, L. (1975). *Internal Structure of the City - Readings on Space and Environment*. Oxford: Oxford University Press. Inc.
- Budihardjo, E. (1987). *PERCIKAN MASALAH ARSITEKTUR PERUMAHAN PERKOTAAN*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Bugin, Burhan. 2008. Analisis Data Penelitian Kualitatif. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Greder, K. A. (2000). *A grounded theory to understand how low-income family meet their foods and nutrition needs*. Ames, Iowa : Iowa State University Capstones.
- Hendrikus, M. B. (2016, Juli 23). Implementasi Kebijakan Penanggulangan Kemiskinan Melalui Program Pemberdayaan Fakir Miskin Kelompok Usaha Bersama. *Tugas Akhir Program Magister*. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Universitas Terbuka.
- Hoek-Smit, M. C. (2001). *Technical Assistance for Policy Development for Enabling The Housing Market to Work in Indonesia*. Jakarta: Department of Settlement and Regional Infrastructure (Kimpraswil).
- Hutapea. (2012). *Denifisi Permukiman Kumuh*. Jakarta: Penerbit Graha Ilmu Universitas Pancasila.
- Istikhomah, A. A., & Manaf, A. (2016). Alternatif Lokasi Perumahan oleh Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sekitar Kawasan Industri Ngaliyan. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 5(4).
- Kalesaran, R. C., Mandagi, R. J., & Waney, E. (2013, September). Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 3(3), 170-184.
- KBBI, K. (2018, Oktober 2). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Diambil kembali dari Kamus versi online/daring (dalam jaringan): <https://kbbi.web.id/desil>

- Lichfield, N., & Darin-Drabkin. (1980). *Land Policy*. London, United Kingdom: George Allen & Unwim LTD.
- Lusht, K. M. (1997). *Real Estate Valuation: Principles and Applications*. USA: Principles Application Press.
- Malpezzi, S. (2005). Low Income Housing Markets and Policy: Some International Perspectives. *Korea Development Institute's June 2005 International* (hal. 6). Madison: Seoul.
- Mattingly, K., & Morrissey, J. (2014, June). Housing and transport expenditure: Socio-spatial indicators of affordability in Auckland. *Cities*, 38, 69-83.
- Mendrofa, A., Wibowo, H., Sofyan, I., Hendrawan, T., & Witria, W. (2017, November 1). Faktor-Faktor yang Berpengaruh dalam Keputusan Pembelian Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Journal Prasetyamulya*.
- Mendrofa, A., Wibowo, H., Sofyan, I., Hendrawan, T., & Witria, W. (2017, November 1). Faktor-Faktor yang Berpengaruh dalam Keputusan Pembelian Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Journal Prasetyamulya*, 1(1).
- Nugraha, Y., Nugraha, A., & Wijaya, A. (2014). Pemanfaatan Sig Untuk Menentukan Lokasi Potensial Pengembangan Kawasan Perumahan Dan Permukiman. *Jurnal Geodesi Undip*, 3(4), 50-59.
- Nursyamsiyah, S. (2015). *Faktor- Faktor yang Menyebabkan Permukiman Kumuh di Kota Bandar Lampung*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Panudju, A. (2009, Oktober). Pengaruh Kompensasi dan Karakteristik Pekerjaan terhadap Kepuasan Kerja Karyawan unit PT.X Palembang. *Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya*, 1(2).
- Permenpera, N. (2012). *Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan*. Menteri Perumahan Rakyat.
- Purbosari, A. (2012, Juli 2). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta . *SKRIPSI*. Semarang, Indonesia: Universitas Diponegoro .
- Puslitbangkim. (2018). *Inovasi Kebijakan Sistem Penyelenggaraan Perkim Menuju Masyarakat Sejahtera*. Jakarta: KemenPUPR.
- Puslitbangkim. (2018). *KELOMPOK PEMILIK RUMAH BERSTATUS AFFORDABLE INDEX ≤ 3 TERHADAP DESIL PENDAPATAN*. Jakarta: KemenPUPR.
- Putri, H., & Jamal , A. (2014, November). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Banda Aceh . *JURNAL EKONOMI DAN KEBIJAKAN PUBLIK INDONESIA* , 1(2).
- Saputra, C. A. (2018). Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban. *Jurnal Spasial*, 5(2).
- Saputra, D. P., Rachmawati, R., & Mei, E. T. (2016). Penentuan Prioritas Lokasi Perumahan di Kecamatan Kasihan dengan Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *JURNAL BUMI INDONESIA*, 5(1).
- Sugiyono. 2005. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sumarwanto. (2014). *PENGARUH MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DAN PERMUKIMAN KUMUH TERHADAP TATA RUANG WILAYAH DI SEMARANG*. *Serat Acitya* , 3(1), 96.
- Susanto, D. (1992). Ciri-Ciri Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perkotaan dan Pedesaan. *PGM*, 1.
- Turner, J. F. (2000, September 11). INTERVIEW OF JOHN F.C.TURNER. (R. CHAVEZ, J. VILORIA, & M. ZIPPERER, Pewawancara)