

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT atas petunjuk, rahmat dan karunia-Nya, sehingga dengan izin dan atas kemurahan-Nya pula penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“Studi Analisis Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya Terhadap Perubahan Pelayanan Infrastruktur Kota Dan Kabupaten Malang”** ini dapat diselesaikan dengan baik.

Dengan segala ketulusan dan kerendahan hati, maka penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua saya (Bpk. Mudjiman dan alm. Ibu Sri Suharti), kedua adik saya, Isnawan dan Iswahyudi, yang telah memberikan segalanya untuk saya.
2. Bpk. Hendrawan H. Saragi, ST., MA. dan Bpk. Ir. A. Wahid Hasyim, MT. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, kritik, saran dan masukan materi selama penyusunan skripsi ini.
3. Bpk. Ir. Budi Sugiarto W., MSP., Ibu Wara Indira R., ST., MT. dan Bpk Wisnu Sasongko ST.,MT. selaku dosen penguji yang telah memberikan koreksi dan saran perbaikan dalam proses penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Septiana Hariyani, ST., MT. dan Ibu Ir. Ismu Rini D.A., MT. selaku dosen wali yang tidak lelah memberikan dorongan dan semangat kepada saya.
5. Keluarga orang tua asuh saya, Bpk. DR. H. Untung Murdiyatmo dan Bpk. Ir. Nurachmad, dokter saya dr. Dian K.P dan dr. Dendi, guru dan tabib saya, Sinshe Kho Bing, Shu' Chong Yang, Ai' Chong Ying, Ust. Agus H.B., Ust. Abdullah Al Hadromi, Mas Joko dan Mas Aji atas bantuannya.
6. Semua pihak yang telah memberikan banyak data dan masukan kepada saya.
7. Teman, sahabat dan saudaraku yang telah berbagi suka dan duka denganku dari Angk. '00 PWK dan semua angkatan, Sasana Wushu Lima Benua dan Masjid Nurut Taqwa, serta bantuan dari berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Laporan ini tidak akan pernah luput dari kekurangan, untuk itu penulis mengharapkan saran, masukan dan kritik. Wassalamu'alaikum WR.WB

Malang, 23 Juli 2007

Penulis,

Ismail Wahyu Widodo

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Daftar Isi	ii
Daftar Tabel	v
Daftar Gambar	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Permasalahan	2
1.3.Rumusan Permasalahan	5
1.4.Tujuan Studi	5
1.5.Ruang Lingkup Studi.....	6
1.5.1. Ruang Lingkup Materi	6
1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah	7
1.6.Sistematika Pembahasan	10
BAB II TINJAUAN TEORI	15
2.1. Perumahan	15
2.1.1. Pengertian Perumahan	15
2.1.2. Syarat Pokok Dan Kriteria Perumahan	16
2.2. Metode Analisis Kependudukan	17
2.3. Teori Barang Publik	20
2.3.1. Definisi dan Jenis Barang Publik	20
2.3.2. Standar Pelayanan Infrastruktur Perkotaan	23
2.4. Pajak	28
2.4.1. Definisi	29
2.4.2. Fungsi dan Syarat Pemungutan Pajak	30
2.4.3. Pengelompokan Pajak	30
2.4.4. Jenis Pajak	31
2.4.5. Tarif Pajak	32
2.5. Retribusi Daerah	33
2.5.1. Definisi	33
2.5.2. Prinsip dan Sasaran Penetapan Tarif Retribusi Daerah	33
2.5.3. Jenis Retribusi Daerah	34
2.5.4. Objek dan Subjek Retribusi Daerah	36
2.6. Analisis Dampak Fiskal	37
2.6.1. Tujuan Analisis Dampak Fiskal	38
2.6.2. Manfaat Analisis Dampak Fiskal	38
2.6.3. Prinsip Yang Digunakan Dalam Analisis Dampak Fiskal	39
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	37
3.1. Metode Pendekatan Penelitian	37
3.2. Tahapan Penelitian	37
3.2.1. Persiapan	37
3.2.2. Pelaksanaan	37
3.2.3. Kompilasi Data	40
3.2.4. Analisis	40

3.3. Kerangka Pemikiran dan Metode Analisis	40
3.3.1. Perkiraan Perubahan Tingkat Kebutuhan Infrastruktur	40
3.3.2. Perkiraan Biaya Pembangunan	41
3.3.3. Perkiraan Pendapatan Pemerintah	41
3.3.4. Interpretasi Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Daerah	41
3.4. Metodologi Penelitian	42
3.4.1. Alur Metodologi Penelitian	42
3.4.2. Desain Survey	43
3.4.3. Penggunaan Metodologi :	48
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI	56
4.1. Gambaran Umum Kecamatan Blimbing	56
4.1.1. Guna Lahan Eksisting Kecamatan Blimbing	56
4.1.2. Gambaran Umum Kependudukan di Kecamatan Blimbing	57
4.1.3. Gambaran Umum Fasilitas Umum di Kecamatan Blimbing	58
4.2. Gambaran Umum Kecamatan Pakis	60
4.2.1. Penggunaan Lahan di Kecamatan Pakis	62
4.2.2. Gambaran Umum Kependudukan Kecamatan Pakis	62
4.2.3. Gambaran Umum Fasilitas Umum Kecamatan Pakis	63
4.3. Kondisi Eksisting Penggunaan Lahan Pada Lokasi Studi Perumahan Araya	64
4.3.1. Kondisi Geografis	64
4.3.2. Batas Fisik dan Administratif	64
4.3.3. Tata Guna Lahan Kawasan Perumahan Araya	65
4.3.4. Perkembangan Harga Tanah Kawasan Perumahan Araya	77
4.4. Kondisi Eksisting Kependudukan Di Perumahan Araya	79
4.5. Kondisi Sosial Warga Perumahan Araya	85
4.6. Kondisi Keuangan Pemerintah Kota Malang	87
4.6.1. Anggaran Pendapatan Kota Malang	88
4.6.2. Anggaran Belanja Kota Malang	89
4.7. Kondisi Keuangan Pemerintah Kabupaten Malang	92
4.7.1. Anggaran Pendapatan Kabupaten Malang	92
4.7.2. Anggaran Belanja Kabupaten Malang	97
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	98
5.1. Hierarki Struktur Tata Ruang Wilayah Studi Perumahan Araya	98
5.2. Karakteristik Wilayah Studi	109
5.2.1. Karakteristik Penduduk	109
5.2.2. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk	119
5.2.3. Proyeksi Arah Persebaran Penduduk Perumahan Araya	125
5.3. Tingkat Kebutuhan Pelayanan Barang Publik	130
5.3.1. Kebutuhan Fasilitas Umum	130
5.3.2. Kebutuhan Utilitas Umum	148
5.3.3. Kebutuhan Prasarana Lingkungan	156
5.4. Identifikasi Sumber-sumber Pengeluaran Dan Penerimaan Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang Akibat Adanya Pembangunan Baru Sebagai Dasar Penentuan Analisis Dampak Pembangunan	164

5.4.1. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya	169
5.4.2. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya	174
5.4.3. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya	178
5.5. Analisis Pengeluaran Dan Penerimaan Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang Terkait Pelayanan Sarana dan Prasarana Umum Kepada Perumahan Araya	180
5.5.1. Analisis Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya	180
5.5.2. Analisis Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya	211
5.6. Arahan Pengembangan Infrastruktur Pada Kawasan Perumahan Araya	235
5.6.1. Evaluasi Hierarki Struktur Tata Ruang Kota Pada Sebagian Wilayah BWK Malang Timur Yang Berbatasan Dengan Wilayah Studi Perumahan Araya	235
5.6.2. Arahan Pengembangan Fasilitas Umum Untuk Pelayanan di Perumahan Araya	238
5.7. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya	239
5.7.1. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya di Kota Malang	240
5.7.2. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya di Kabupaten Malang	241
5.8. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya	242
5.8.1. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang	242
5.8.2. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya di Kabupaten Malang	243
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	244
6.1. Kesimpulan Studi Dampak Fiskal Akibat Rencana Pembangunan Perumahan Araya Terhadap Perubahan Pelayanan Infrastruktur Di Kota Malang dan Kabupaten Malang	244
6.1.1. Tingkat Pelayanan Infrastruktur Akibat Adanya Perumahan Araya bagi Kota Malang	244
6.1.2. Dampak Fiskal Dari Perumahan Araya kepada Kota Malang	245
6.1.3. Dampak Fiskal Dari Perumahan Araya kepada Kabupaten Malang	248
6.2. Saran dan Rekomendasi	250
Daftar Pustaka	252

Lampiran

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Kategori Prasarana Umum di U.S.....	21
Tabel 2.2.	Standar Kebutuhan Sarana Lingkungan.....	23
Tabel 2.3.	Klasifikasi Indeks Aksesibilitas dan Indeks Mobilitas Jaringan Jalan	24
Tabel 3. 1.	Rancangan Desain Survey	47
Tabel 4. 1.	Luas Wilayah, Jumlah RT dan RW Masing-Masing Kelurahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	56
Tabel 4. 2.	Penggunaan Lahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002.....	57
Tabel 4. 3.	Luasan Daerah Terbangun dan Tidak Terbangun di Kec. Blimbing Tahun 2002	57
Tabel 4. 4.	Perkembangan Kependudukan Kecamatan Blimbing Tahun 1998-2002.....	58
Tabel 4. 5.	Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	58
Tabel 4. 6.	Jumlah Fasilitas Peribadatan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	58
Tabel 4. 7.	Jumlah Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002.....	59
Tabel 4. 8.	Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	59
Tabel 4. 9.	Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	59
Tabel 4. 10.	Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	60
Tabel 4. 11.	Jumlah Fasilitas Pertamanan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	60
Tabel 4. 12.	Jumlah RT dan RW masing-masing Desa di Kecamatan Pakis Tahun 2004.....	62
Tabel 4. 13.	Jenis dan Luas Guna Lahan di Kecamatan Pakis Tahun 2003	62
Tabel 4. 14.	Jumlah Penduduk Kecamatan Pakis hingga bulan Oktober 2004.....	63
Tabel 4. 15.	Jumlah Fasilitas Umum di Kecamatan Pakis hingga bulan Oktober 2004.....	63
Tabel 4. 16.	Rencana Tahapan Pengembangan Perumahan Araya 1990 – 2015.....	65
Tabel 4. 17.	Tahapan Pembangunan Perumahan Araya 1989-2015 (Eksisting dan Rencana).....	65
Tabel 4. 18.	Rencana Penggunaan Lahan Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi Kota Malang dan Kabupaten Malang hingga tahun 2015.....	70
Tabel 4. 19.	Rencana Penggunaan Lahan di Seluruh Kawasan Perumahan Araya Tahun 1991 – 2015 Berdasarkan Jenis Guna Lahan.....	70
Tabel 4. 20.	Jumlah Kapling Terbangun dan Belum Terbangun di PBI Tahun 2004..	72
Tabel 4. 21.	Jumlah Kapling Terbangun dan Belum Terbangun di Kota Araya Tahun 2004	72
Tabel 4. 22.	Penggunaan Lahan untuk Sarana dan Prasarana di Kota Araya Tahun 2004.....	77
Tabel 4. 23.	Eksisting Jumlah Sarana Umum Yang Sudah Dibangun Developer PT. Araya Bumi Megah Dan Swadaya Masyarakat di Perumahan Araya.....	77
Tabel 4. 24.	Perkiraan Nilai Jual Tanah Pada Perumahan Araya Sebagai Dasar Penarikan Pajak Bumi dan Bangunan.....	78
Tabel 4. 25.	Perkiraan Nilai Bangunan Pada Perumahan Araya Sebagai Dasar Penarikan Pajak Bumi dan Bangunan.....	79

Tabel 4. 26.	Jumlah Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2002	79
Tabel 4. 27.	Jumlah Penduduk Kel. Polowijen hingga akhir tahun 2004	82
Tabel 4. 28.	Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Polowijen hingga Th. 2004.....	82
Tabel 4. 29.	Jumlah Penduduk Kelurahan Purwodadi hingga akhir tahun 2004	82
Tabel 4. 30.	Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Purwodadi hingga Th. 2004.....	83
Tabel 4. 31.	Jumlah Penduduk Kelurahan Pandanwangi hingga akhir tahun 2004.....	83
Tabel 4. 32.	Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Pandanwangi hingga Th. 2004.....	83
Tabel 4. 33.	Jumlah Penghuni Kota Araya Yang Terdaftar Di Desa Tirtomoyo sampai bulan Januari 2005	84
Tabel 4. 34.	Jumlah Penghuni Kota Araya Yang Terdaftar Di Desa Tirtomoyo sampai bulan Januari 2005 berdasarkan struktur usia.....	84
Tabel 4. 35.	Rata-rata jumlah anggota keluarga bekerja/sekolah perumahan Araya th. 2004	85
Tabel 4. 36.	Rata-rata tingkat pendidikan penghuni perumahan Araya tahun 2004....	85
Tabel 4. 37.	Jumlah dan Prosentase Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	85
Tabel 4. 38.	Rata-rata tingkat pendapatan per bulan penghuni perumahan Araya th. 2004	86
Tabel 4. 39.	Rata-rata status pekerjaan penghuni perumahan Araya tahun 2004	86
Tabel 4. 40.	Rata-rata Moda Perjalanan Yang Digunakan Penghuni Perumahan Araya tahun 2004	86
Tabel 4. 41.	Kepemilikan kendaraan penghuni perumahan Araya tahun 2004	87
Tabel 4. 42.	Anggaran Pendapatan Kota Malang Tahun 2000 – 2004	90
Tabel 4. 43.	Realisasi Anggaran Belanja Kota Malang Tahun 1999-2002 (dalam ribuan Rp)	92
Tabel 4. 44.	Anggaran Pendapatan Kabupaten Malang Tahun 2000 – 2003.....	95
Tabel 4. 45.	Anggaran Belanja Pemerintah Kabupaten Malang tahun 2003	97
Tabel 5. 1.	Alasan Warga Perumahan Araya Untuk Membeli Rumah di Perumahan Araya.....	110
Tabel 5. 2.	Kota Asal Penghuni Perumahan Araya Sebelum Tinggal di Perumahan Araya.....	110
Tabel 5. 3.	Jumlah Penghuni Dalam Satu Rumah di Perumahan Araya.....	111
Tabel 5. 4.	Komposisi Pemeluk Agama Yang Dianut Anggota Keluarga Perumahan Araya.....	111
Tabel 5. 5.	Status Pekerjaan Anggota Keluarga Pada Perumahan Araya	113
Tabel 5. 6.	Lokasi Tempat Pekerjaan/Sekolah Anggota Keluarga Pada Perumahan Araya.....	113
Tabel 5. 7.	Jenis Fasilitas Umum Yang Perlu Dibangun Oleh Pihak Developer Untuk Melayani Warga Penghuni Perumahan Araya.....	118
Tabel 5. 8.	Perkiraan Pertumbuhan Penduduk pada Kelurahan dan Desa Yang Ditempati Oleh Perumahan Araya tahun 2004 – 2015	120
Tabel 5. 9.	Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya pada 3 Kelurahan di Kota Malang tahun 1989 – 2004.....	120

Tabel 5.10.	Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 05 Kelurahan Polowijen tahun 2005 – 2015.....	121
Tabel 5. 11.	Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 11 Kelurahan Purwodadi tahun 2005 – 2015.....	122
Tabel 5. 12.	Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 05 Kelurahan Pandanwangi tahun 2005 – 2015.....	122
Tabel 5. 13.	Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Pada Seluruh Wilayah Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia tahun 2005 – 2015....	122
Tabel 5. 14.	Pertumbuhan Penduduk Pada Wilayah Perumahan Araya di Kabupaten Malang berdasarkan struktur usia tahun 2005 – 2015	124
Tabel 5. 15.	Eksisting Persebaran Penduduk Perumahan Araya tahun 2004.....	125
Tabel 5. 16.	Eksisting Tingkat Hunian Pada Perumahan Araya tahun 2004	126
Tabel 5. 17.	Proyeksi Persebaran Penduduk Perumahan Araya tahun 2015	126
Tabel 5.18.	Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004.....	132
Tabel 5.19.	Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	132
Tabel 5.20.	Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015.....	132
Tabel 5. 21.	Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004.....	133
Tabel 5. 22.	Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	135
Tabel 5. 23.	Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015.....	135
Tabel 5. 24.	Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004.....	135
Tabel 5. 25.	Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	136
Tabel 5. 26.	Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015.....	136
Tabel 5. 27.	Perkiraan Proporsi Penganut Agama Pada Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004.....	139
Tabel 5. 28.	Perkiraan Proporsi Penganut Agama Pada Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	139
Tabel 5. 29.	Kebutuhan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004.....	140

Tabel 5. 30.	Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	140
Tabel 5. 31.	Proyeksi Kebutuhan Penambahan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015.....	140
Tabel 5. 32.	Perkiraan Proporsi Jumlah Penduduk Menurut Agama Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015.....	141
Tabel 5. 33.	Proyeksi Kebutuhan Pelayanan Fasilitas Peribadatan Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015.....	141
Tabel 5. 34.	Proyeksi Kebutuhan Penambahan Bangunan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Umum Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015 .	141
Tabel 5. 35.	Kebutuhan Fasilitas Kesehatan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004.....	143
Tabel 5. 36.	Kebutuhan Fasilitas Kesehatan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015.....	143
Tabel 5. 37.	Kebutuhan Fasilitas Kesehatan (Puskesmas) Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015....	144
Tabel 5. 38.	Kebutuhan Fasilitas Pemerintahan Umum dan Kebudayaan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004	146
Tabel 5. 39.	Kebutuhan Fasilitas Pemerintahan Umum dan Kebudayaan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	146
Tabel 5. 40.	Eksisting dan Proyeksi Konsumsi Air Bersih Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya di wilayah Kota Malang tahun 1989 – 2015.....	149
Tabel 5. 41.	Eksisting dan Proyeksi Konsumsi Air Bersih Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya di wilayah Kabupaten Malang tahun 2000 – 2015.....	151
Tabel 5. 42.	Eksisting dan Proyeksi Jumlah Sampah Yang Dihasilkan Oleh Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	155
Tabel 5. 43.	Kebutuhan Penanganan Sampah Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	155
Tabel 5. 44.	Analisis Pengembangan Jaringan Jalan Perumahan Araya Yang Terkait Dengan Rencana Pengembangan Jalur Alternatif Pemecah Kemacetan Kota Malang.....	157
Tabel 5. 45.	Perbandingan Debit Air Buangan dengan Debit Saluran Drainase Perumahan Araya di Wilayah RW 05 Kelurahan Polowijen, RW 11 Kelurahan Purwodadi dan RW 11 Kelurahan Pandanwangi tahun 1989 – 2015.....	161
Tabel 5. 46.	Perbandingan Debit Air Buangan dengan Debit Saluran Drainase Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo tahun 2000 – 2015.....	163
Tabel 5. 47.	Daftar Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Yang Sudah Diserahkan Oleh PT. Araya Bhumi Megah kepada Pemerintah Daerah Setempat.....	164
Tabel 5. 48.	Analisis Keterkaitan Anggaran Penerimaan Pemerintah Kota Malang Dengan Kawasan Pengembangan Serta Obyek Terpilih	170
Tabel 5. 49.	Analisis Keterkaitan Anggaran Penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang Dengan Kawasan Pengembangan Serta Obyek Terpilih	175

Tabel 5. 50.	Tarif Pajak Penerangan Jalan Yang Berlaku di Kota Malang.....	180
Tabel 5. 51.	Realisasi Pendapatan Pajak Penerangan Jalan Kota Malang dari Perumahan Araya bulan Desember 2004.....	182
Tabel 5. 52.	Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2005	182
Tabel 5. 53.	Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	183
Tabel 5. 54.	Perkiraan Penerimaan IMB, IPB dan Advice Planning Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2000	185
Tabel 5. 55.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan/HO (RUUG) Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	187
Tabel 5. 56.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	189
Tabel 5. 57.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Air Bersih PDAM Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	191
Tabel 5. 58.	Perkiraan Harga Tanah dan Bangunan Rata-rata pada Perumahan Araya di Kota Malang tahun 1989 – 2015	194
Tabel 5. 59.	Perkiraan Nilai PBB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kota Malang tahun 1989 – 2015	194
Tabel 5. 60.	Perkiraan Nilai BPHATB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kota Malang tahun 1989 – 2015	196
Tabel 5. 61.	Perkiraan Total Pendapatan Pemerintah Kota Malang dari Perumahan Araya berdasarkan Nilai Berlaku dan Nilai Sekarang tahun 1991 – 2015.....	198
Tabel 5. 62.	Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah.....	202
Tabel 5. 63.	Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah Selama Tahun Perencanaan	203
Tabel 5. 64.	Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang Berdasarkan Harga Berlaku	205
Tabel 5. 65.	Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan	205
Tabel 5. 66.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Developer PT. Araya Bhumi Megah.....	207
Tabel 5. 67.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh PT. Araya Bhumi Megah sebelum diserahkan ke Pemerintah Kota Malang	207
Tabel 5. 68.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang.....	209
Tabel 5. 69.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang Selama Tahun Perencanaan	210
Tabel 5. 70.	Perbandingan Nilai Total Pengeluaran Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum antara Pemerintah Kota Malang dengan Pengembang Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan.....	211
Tabel 5.71.	Tarif Pajak Penerangan Jalan Yang Berlaku di Kabupaten Malang	212
Tabel 5.72.	Realisasi Pendapatan Pajak Penerangan Jalan Kabupaten Malang dari Perumahan Araya bulan Desember 2004.....	212
Tabel 5.73.	Perkiraan Penerimaan PPJ Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	212

Tabel 5. 74.	Perkiraan Tingkat Konsumsi Air Bersih Warga Perumahan Araya di Kabupaten Malang	214
Tabel 5. 75.	Perkiraan Penerimaan PABTAP Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	215
Tabel 5. 76.	Perkiraan Harga Tanah dan Bangunan Rata-rata pada Perumahan Araya di Kabupaten Malang tahun 1995 – 2015	216
Tabel 5. 77.	Perkiraan Nilai PBB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kabupaten Malang tahun 2000 – 2015	217
Tabel 5. 78.	Perkiraan Nilai BPHATB Yang Dibayarkan Perumahan Araya ke Kabupaten Malang tahun 1991 – 2015	218
Tabel 5.79.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	220
Tabel 5. 80.	Perkiraan Penerimaan Retribusi IPPT Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	221
Tabel 5. 81.	Perkiraan Penerimaan Retribusi IMB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	222
Tabel 5. 82.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan/HO Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1991 – 2015.....	224
Tabel 5. 83.	Perkiraan Total Pendapatan Pemerintah Kabupaten Malang dari Perumahan Araya berdasarkan Nilai Berlaku dan Nilai Sekarang tahun 1991 – 2015.....	225
Tabel 5. 84.	Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan	228
Tabel 5. 85.	Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah.....	229
Tabel 5. 86.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah.....	231
Tabel 5. 87.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan	232
Tabel 5. 88.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Perawatan Infrastruktur Oleh Pemerintah Kabupaten Malang	233
Tabel 5. 89.	Perkiraan Nilai Pengeluaran Berulang Untuk Perawatan Infrastruktur Oleh Pemerintah Kabupaten Malang	233
Tabel 5. 90.	Perbandingan Nilai Total Pengeluaran Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum antara Pemerintah Kota Malang dengan Pengembang Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan.....	234
Tabel 5. 91.	Evaluasi Terhadap Penentuan Pusat dan Sub-pusat Kawasan Pada Kecamatan Blimbing Yang Terkait Dengan Pengembangan Wilayah Studi Perumahan Araya	235
Tabel 5. 92.	Evaluasi Dalam Pengembangan Infrastruktur Pada BWK Malang Timur Laut Yang Terkait Dengan Pengembangan Wilayah Studi Perumahan Araya.....	236
Tabel 5. 93.	Perkiraan Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Yang Dikeluarkan Pemerintah Kota Malang Untuk Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Perumahan Araya di Kota Malang.....	240

Tabel 5. 94. Perkiraan Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Yang Dikeluarkan Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Perumahan Araya di Kabupaten Malang241



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1.	Kerangka Pemikiran Studi	9
Gambar 1. 2.	Orientasi Wilayah Kec. Blimbing dan Kec. Pakis Terhadap Kota dan Kabupaten Malang).....	11
Gambar 1. 3.	Gambaran Eksisting Guna Lahan Wilayah Sekitar Perumahan Araya Kec. Blimbing, Kota Malang dan sebagian Kec. Pakis, Kabupaten Malang).....	12
Gambar 1. 4.	Orientasi Wilayah Perumahan Araya terhadap Kec. Blimbing, Kota Malang dan Kec. Pakis, Kabupaten Malang).....	13
Gambar 1. 5.	Orientasi Wilayah Studi Terhadap Desa dan Kelurahan	14
Gambar 2. 1.	Hubungan antara sistem sosial, ekonomi, infrastruktur dan lingkungan alam yang harmoni (Grigg, 1988) dalam Kodoatie, 2003 : 9	22
Gambar 2. 2.	Sumber Penerimaan Daerah berdasarkan UU RI no. 25 th 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Kodoatie, 2003 : 58).....	29
Gambar 4. 1.	Struktur Pelayanan fasilitas umum di Kecamatan Blimbing dan sebagian Kecamatan Pakis yang berbatasan dengan Kota Malang	61
Gambar 4. 2.	Masterplan perumahan pbi dan kota araya	66
Gambar 4. 3.	Tahapan Pengembangan Perumahan Araya.....	67
Gambar 4. 4.	Site plan PBI	68
Gambar 4. 5.	Site plan kota araya.....	69
Gambar 4. 6.	Rencana Penggunaan lahan Perumahan Araya.....	71
Gambar 4. 7.	Penggunaan Lahan Untuk Prasarana Lingkungan	74
Gambar 4. 8.	Penggunaan Lahan Untuk Sarana Lingkungan.....	75
Gambar 4. 9.	Penggunaan Lahan Untuk Utilitas Umum	76
Gambar 4. 10.	Nilai Pajak PBB di PBI.....	80
Gambar 4. 11.	Nilai Pajak PBB di Kota Araya	81
Gambar 5. 1.	Tata Guna Lahan Pada BWK Malang Timur Laut (Kecamatan Blimbing)	101
Gambar 5. 2.	Pembagian Pusat dan Sub Pusat Pelayanan Di Kecamatan Blimbing	102
Gambar 5. 3.	Eksisting Penyebaran Prasarana Umum Di Kecamatan Blimbing	103
Gambar 5. 4.	Eksisting Penyebaran Fasilitas Umum Di Kecamatan Blimbing	104
Gambar 5. 5.	Eksisting Penyebaran Utilitas Umum Di Kecamatan Blimbing	105
Gambar 5. 6.	Arahan Struktur Kegiatan Berdasarkan RDTRK Kecamatan Blimbing tahun 2003	106
Gambar 5. 7.	Lokasi Asal Penghuni Perumahan Araya	112
Gambar 5. 8.	Lokasi Arah Pergerakan Bekerja dan Bersekolah Warga Perumahan Araya.....	114
Gambar 5. 9.	Lokasi Arah Pergerakan Bekerja dan Bersekolah Warga Perumahan Araya.....	115
Gambar 5. 10.	Arah Pergerakan Warga Perumahan Araya Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Peribadatan Dalam Lingkungan Perumahan.....	116

Gambar 5. 11.	Arah Pergerakan Warga Perumahan Araya Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan, Peribadatan, Kesehatan dan Perdagangan Di Kota Malang.....	117
Gambar 5. 12.	Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Wilayah Kota Malang tahun 1989 – 2004.....	121
Gambar 5. 13.	Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang tahun 2005 – 2015.....	123
Gambar 5. 14.	Grafik Gabungan Eksisting dan Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang tahun 1989– 2015.....	123
Gambar 5. 15.	Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kabupaten Malang tahun 2005 – 2015.....	125
Gambar 5. 16.	Eksisting Tingkat Kepadatan dan Persebaran Penduduk Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi.....	127
Gambar 5. 17.	Proyeksi Tingkat Kepadatan dan Persebaran Penduduk Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi.....	128
Gambar 5.18.	Perkiraan Pergerakan Persebaran Penduduk Antar Wilayah di Lingkungan Perumahan Araya Tahun 2015	129
Gambar 5. 19.	Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD	134
Gambar 5. 20.	Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP	137
Gambar 5. 21.	Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA	138
Gambar 5. 22.	Arah Pergerakan Untuk Mendapatkan Pelayanan Kesehatan Dalam Lingkungan Perumahan Araya	145
Gambar 5. 23.	Pergerakan Penduduk Perumahan Araya Menuju Pusat Pelayanan Pemerintahan Wilayah Di Kecamatan Blimbing dan Kecamatan Pakis.....	147
Gambar 5. 24.	Jaringan Air Bersih Yang Disediakan Untuk Pelayanan Perumahan Araya.....	150
Gambar 5. 25.	Sistematika Pembuangan Sampah di Lingkungan Perumahan Araya	153
Gambar 5. 26.	Sistematika Pembuangan Sampah Perumahan Araya ke TPA	154
Gambar 5. 27.	Eksisting Bagian Jalan Perumahan Araya Yang Sudah Diserahkan Ke Pemerintah Kota Malang, Bagian Jalan Yang Belum Diserahkan Ke Pemerintah Kota Malang Dan Rencana bagian jalan Yang Akan Digunakan Untuk Pengembangan Transportasi Kota Malang dan Kabupaten Malang	160
Gambar 5. 28.	Jaringan Drainase Yang Melayani Perumahan Araya	162
Gambar 5. 29.	Jaringan Drainase Yang Dibangun Developer dan Sudah Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah	167
Gambar 5. 30.	Sarana Lingkungan Yang Dibangun Developer dan Sudah Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah	168
Gambar 5. 31.	Lokasi Titik-titik Lampu Penerangan Jalan Umum Di Perumahan Araya Yang Telah Dibangun Oleh Pihak Developer.....	181
Gambar 5. 32.	Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	183
Gambar 5. 33.	Perkiraan Penerimaan IMB, IPB dan Advice Planning Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	186

Gambar 5. 34.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	188
Gambar 5. 35.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	190
Gambar 5. 36.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Air Bersih Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	192
Gambar 5. 37.	Perkiraan Penerimaan PBB Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	195
Gambar 5. 38.	Perkiraan Penerimaan BPHATB Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	197
Gambar 5. 39.	Perkiraan Penerimaan Total Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015 berdasarkan Nilai Berlaku	198
Gambar 5. 40.	Perkiraan Penerimaan Total Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015 berdasarkan Nilai Sekarang (NPV 2004)..	199
Gambar 5. 41.	Grafik Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah Selama Tahun Perencanaan	203
Gambar 5. 42.	Grafik Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Bagi Perumahan Araya Tahun 1991 - 2015	206
Gambar 5. 43.	Grafik Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Infrastruktur Bagi Perumahan Araya Tahun 1991 – 2015.....	208
Gambar 5. 44.	Grafik Perkiraan Pengeluaran Berulang Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Infrastruktur Bagi Perumahan Araya Tahun 1989 – 2015	210
Gambar 5. 45.	Perkiraan Penerimaan PPI Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	213
Gambar 5. 46.	Perkiraan Penerimaan PABTAP Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	215
Gambar 5. 47.	Perkiraan Penerimaan PBB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1995 – 2015	217
Gambar 5.48.	Perkiraan Penerimaan BPHATB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	219
Gambar 5. 49.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	220
Gambar 5. 50.	Perkiraan Penerimaan Retribusi IMB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	223
Gambar 5. 51.	Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	225
Gambar 5. 52.	Perkiraan Penerimaan Total Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1996 – 2015 berdasarkan Nilai Berlaku	226
Gambar 5. 53.	Perkiraan Penerimaan Total Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1996 – 2015 berdasarkan Nilai Sekarang....	226
Gambar 5. 54.	Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan	230
Gambar 5. 55.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan	232

Gambar 5. 56.	Perkiraan Pengeluaran Berulang Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Tahun 2000 – 2015	234
Gambar 5. 57.	Grafik Selisih Penerimaan Dengan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Untuk Pembiayaan Pelayanan Infrastruktur Perumahan Araya di Kota Malang.....	241
Gambar 5. 58.	Grafik Selisih Penerimaan Dengan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pembiayaan Pelayanan Infrastruktur Perumahan Araya di Kabupaten Malang	242
Gambar 6. 1.	Penerimaan dan Pengeluaran Tahunan Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Sarana dan Prasarana Lingkungan Selama Pembangunan Perumahan Araya	246
Gambar 6. 2.	Total Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Setelah Pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang	247
Gambar 6. 3.	Penerimaan dan Pengeluaran Tahunan Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pelayanan Sarana dan Prasarana Lingkungan Selama Pembangunan Perumahan Araya	249
Gambar 6. 4.	Total Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Setelah Pembangunan Perumahan Araya di Kabupaten Malang.....	249



RINGKASAN

ISMAIL WAHYU WIDODO, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Brawijaya, Juli 2007, *Studi Analisis Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya Terhadap Perubahan Pelayanan Infrastruktur Kota Malang dan Kabupaten Malang*, Dosen Pembimbing : Ir. A. Wahid Hasyim.,MT. dan Hendrawan H. Saragi.,ST.,MA.

Secara prinsipil, dalam pembangunan dikenal dengan adanya konsep *Rational Nexus*, yaitu barangsiapa yang melakukan kegiatan pembangunan baru, maka harus membiayai sendiri dampak fiskalnya. Prinsip ini diperkuat dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990, bahwa pembangunan kawasan perumahan dalam skala besar yang dikembangkan oleh pengembang swasta harus menyediakan infrastruktur untuk melayani kebutuhan perumahan itu sendiri dan untuk kemudian diserahkan kepada pemerintah daerah setempat.

Pembangunan kawasan Perumahan Araya mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan pada kecamatan Blimbing di Kota Malang dan kecamatan Pakis di Kabupaten Malang. Pada awalnya sebagian besar kawasan yang saat ini digunakan sebagai perumahan Araya merupakan lahan pertanian, setelah adanya pembangunan kawasan perumahan Araya maka wilayah ini berubah menjadi perumahan dengan berbagai fasilitas penunjangnya. Perkembangan ini berdampak pula pada perubahan jumlah penduduk dan struktur penduduk di kawasan tersebut.

Tujuan yang ingin dicapai dari studi ini adalah untuk menghitung perubahan pelayanan barang dan jasa untuk publik dan penerima manfaat yang terjadi akibat pembangunan perumahan Araya, mengetahui nilai pembiayaan yang telah dikeluarkan oleh perumahan Araya dalam pengadaan sarana dan prasarana umum yang diserahkan kepada pemerintah Kota dan Kabupaten Malang, mengetahui nilai prediksi dampak pembiayaan langsung dalam hal pengadaan prasarana dan sarana umum bagi perumahan Araya terhadap anggaran keuangan pemerintah Kota dan Kabupaten Malang, memberikan rekomendasi bagi pemerintah Kota dan Kabupaten Malang jika terjadi temuan dampak fiskal negatif dari hasil perhitungan dan analisis.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-kuantitatif yang dilakukan dengan cara (a) melakukan proyeksi terhadap perkiraan perubahan aktifitas guna lahan; (b) menghitung perkiraan biaya pembangunan infrastruktur akibat pembangunan kawasan; (c) menghitung nilai perkiraan pendapatan pemerintah; dan (d) melakukan interpretasi terhadap temuan mengenai selisih penerimaan dan pengeluaran Pemerintah Daerah, yang didasari oleh karakteristik masyarakat setempat

Dari analisa dan interpretasi didapatkan hasil bahwa untuk pelayanan Perumahan Araya di Kota Malang, pemerintah Kota Malang tidak perlu memberikan tambahan fasilitas pelayanan umum, dikarenakan pelayanan untuk fasilitas tersebut sudah ikut dalam pelayanan Pemerintah hanya cukup melakukan perawatan terhadap fasilitas yang sudah ada. Selain itu setelah sebagian infrastruktur yang dibangun tersebut diserahkan, maka pemerintah Kota Malang masih harus melakukan perawatan terhadap prasarana lingkungan yang mencakup jaringan jalan dan drainase di Perumahan Araya dan Jl. Terusan Raden Intan, perawatan fasilitas umum yang mencakup perawatan 3 buah balai RW dan sebuah pos polisi, perawatan utilitas umum yang mencakup perawatan saluran air bersih, rumah pompa, penerangan jalan umum dan pengelolaan sampah dari Perumahan Araya.

Nilai pengeluaran yang harus ditanggung oleh Pemerintah Kota Malang untuk pembiayaan pengadaan dan perawatan infrastruktur selama kurun waktu 25 tahun adalah sebesar Rp 27.148.775.359,06 menurut nilai sekarang. Dalam kurun waktu 25 tahun sejak tahun 1989 hingga tahun 2015, Perumahan Araya di Kota Malang akan memberikan pemasukan kepada Pemerintah Kota Malang sebesar Rp 56.320.882.468,64 menurut nilai sekarang. Sehingga disimpulkan bahwa dalam kurun 25 tahun, pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang akan memberikan dampak fiskal positif senilai Rp 29.433.257.997,96.

Sedangkan pada kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang, pemerintah Kabupaten Malang menganggarkan dana sebesar Rp 7.334.668.200,76 menurut nilai saat ini untuk perawatan infrastruktur yang melayani Perumahan Araya. Sedangkan untuk penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang dari Perumahan Araya diperkirakan akan memberikan pemasukan senilai Rp 15.464.103.913,51. Sehingga pada akhir masa pembangunan tahun 2015, Perumahan Araya akan memberikan dampak fiskal positif senilai Rp 8.129.435.712,75 menurut nilai saat ini.

Kata kunci : Perumahan Araya, infrastruktur, dampak fiskal.

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari penambahan penduduk, perubahan sosio ekonomi dan budayanya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah di sekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang makin bertambah dan makin padat, bangunan-bangunannya yang semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota (Branch, 1996 dalam Koestoer, 2001 : 41). Gambaran perspektif terhadap bentuk bangunan kota yang lebih jelas adalah bahwa kota dicirikan oleh adanya prasarana perkotaan seperti bangunan yang besar bagi pemerintahan, rumah sakit, sekolah, pasar, alun-alun, dan taman yang luas serta jalan aspal yang lebar (Warlina dalam Koestoer, 2001 : 9).

Perkembangan Kota Malang pada saat ini membutuhkan pelayanan infrastruktur tidak hanya bagi warga penduduk asli Malang, tetapi juga bagi warga pendatang yang tinggal di Kota Malang. Dari BPS disebutkan bahwa pada akhir tahun 1990, jumlah penduduk di Kota Malang adalah sejumlah 624.976 jiwa, sedangkan pada akhir tahun 2003 adalah sebesar 760.259 jiwa, dengan laju pertumbuhan penduduk rata-rata Kota Malang sebesar 1,015 % per tahun. Pertambahan penduduk ini tentu membutuhkan peningkatan kualitas pelayanan untuk penyediaan perumahan baru dalam jumlah yang besar. Penyediaan perumahan baru dan rumah yang disewakan berpacu beriringan dengan pertambahan penduduk akibat arus migrasi ke dalam Kota Malang. Keterbatasan keuangan pemerintah mengharuskan pemerintah kota harus bekerjasama dengan pihak investor swasta untuk mengembangkan kompleks-kompleks perumahan baru, bahkan kota-kota satelit baru.

Kawasan permukiman baru tersebut yang diharapkan bisa mandiri dalam menyediakan infrastrukturnya, namun ternyata dalam pengamatan terlihat bahwa kawasan baru ini tidak mampu untuk menyediakan pelayanan bagi warganya, sehingga pemerintah kota yang harus menyediakannya. Jika pada masa lampau, pembiayaan pembangunan masih didanai oleh pemerintah pusat, sehingga pemerintah daerah hanya bertugas untuk melakukan perawatan pada infrastruktur yang sudah ada. Akan tetapi

pada saat ini, setelah diterapkan sistem otonomi, maka pemerintah daerah adalah pihak yang bertugas untuk melakukan pembangunan dan perawatan terhadap semua infrastruktur yang dimiliki oleh kota. Pembiayaan penyediaan infrastruktur kota ini tentu akan menambah beban fiskal bagi pemerintah kota. Padahal secara prinsipil, dalam pembangunan dikenal dengan adanya konsep *Rational Nexus*, yaitu barangsiapa yang melakukan kegiatan pembangunan baru, maka harus membiayai sendiri dampak fiskalnya. Prinsip ini diperkuat dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990, bahwa : “Pembangunan kawasan perumahan dalam skala besar yang dikembangkan oleh pengembang swasta harus menyediakan infrastruktur untuk melayani kebutuhan perumahan itu sendiri dan untuk kemudian diserahkan kepada pemerintah daerah setempat”.

Perumahan Araya merupakan salah satu perumahan skala besar yang ada di Kota Malang. Perumahan Araya saat ini juga dikembangkan ke arah Kabupaten Malang pada Kecamatan Pakis. Perumahan Araya yang terbagi dalam beberapa *cluster*, pada awal pembangunan hanya memiliki kawasan Pondok Blimbing Indah I, kemudian terus dikembangkan dengan pembangunan kawasan Pondok Blimbing Indah II dan sekarang ini dengan kawasan Kota Araya dimana tiap proyeknya terdiri dari beberapa *cluster*, merupakan salah satu bentuk pengembangan dari konsep kota satelit di Kota Malang. Pihak pengembang membangun untuk kawasan permukiman ini berupa sarana pemerintahan, sarana bermain, sarana perdagangan dan jasa, sarana peribadatan dan sarana olahraga yang mempunyai beragam pilihan. Dalam pengembangannya juga direncanakan untuk dibangun pula sarana pendidikan, sarana kesehatan dan pemakaman umum.

1.2. Identifikasi Permasalahan

Pembangunan kompleks perumahan Araya mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan pada kawasan sekitarnya. Pada akhir tahun 1980-an, seluruh kawasan yang saat ini digunakan sebagai perumahan Araya merupakan lahan pertanian, setelah adanya pembangunan kawasan perumahan Araya maka wilayah ini berubah menjadi perumahan dengan berbagai fasilitas penunjangnya. Perkembangan ini berdampak pula pada perubahan jumlah penduduk dan struktur penduduk di kawasan sekitarnya, terutama pada wilayah yang berbatasan langsung dengan perumahan Araya. Kawasan yang sebelumnya hanya kawasan pertanian yang kurang memiliki daya tarik berubah

drastis menjadi wilayah yang sangat menarik untuk dijadikan tempat tinggal, karena kawasan tersebut memiliki *view* yang bagus dan lokasi strategis. Pengembangan kawasan perumahan ini mengakibatkan pula terjadinya penambahan jumlah penduduk akibat arus migrasi dari luar Kota Malang. Perlu diketahui bahwa hampir seluruh penghuni Perumahan Araya bukanlah penduduk asli kawasan tersebut, akan tetapi merupakan pendatang dari luar Kecamatan Blimbing bahkan dari luar Kota Malang dan Kabupaten Malang. Pertambahan jumlah penduduk tersebut mendorong permintaan *public goods* yang berupa infrastruktur yang terdiri atas fasilitas umum, utilitas umum dan prasarana lingkungan. Berdasarkan Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 dan Inmendagri Nomor 30 Tahun 1990, maka seharusnya pelayanan *public goods* disediakan oleh pihak pembangun Perumahan Araya. Akan tetapi, karakteristik kebutuhan infrastruktur yang dibutuhkan oleh warga Perumahan Araya saat ini belum diketahui, sehingga tingkat pemenuhan pelayanan infrastruktur bagi warga Perumahan Araya juga tidak bisa dihitung. Sebagai contoh, dari pengamatan di lapangan nampak bahwa infrastruktur yang disediakan masih kurang memadai, pada saat ini seluruh kegiatan bersekolah dan bekerja dari warga Perumahan Araya berorientasi keluar lingkungan perumahan, karena fasilitas pendidikan dan perkantoran umum belum tersedia di kawasan Perumahan Araya.

Pada dasarnya biaya perbaikan dan pengadaan infrastruktur bukan hanya tanggung jawab pemerintah saja, akan tetapi ada bagian yang menjadi tanggung jawab dari pihak pembangun yang mendapatkan keuntungan dari kegiatan pembangunan tersebut. Bagian yang dibiayai oleh pemerintah daerah adalah *public goods* yang memang merupakan tanggung jawab pemerintah daerah. Sedangkan bagian yang harus dibiayai oleh pihak pembangun (*beneficiaries*) adalah penambahan *public goods* yang diakibatkan oleh adanya pembangunan baru tersebut.

Pihak pembangun, yang dalam hal ini adalah developer perumahan Araya, mulai sejak tahap awal pembangunan hingga saat ini sudah membayar pajak dan retribusi kepada pemerintah kota Malang. Penerimaan pemerintah dari sektor-sektor tersebut kemudian digunakan pemerintah sebagai biaya perbaikan dan pengadaan *public goods*. Akan tetapi, apakah pihak perumahan sudah membayar sepenuhnya biaya penambahan *public goods* akibat pembangunan perumahan tersebut ataukah belum, hingga saat ini tidak terdapat data yang pasti, karena sampai saat ini belum ada sistem perhitungan khusus untuk menghitungnya.

Arah tarikan pergerakan warga Perumahan Araya untuk mendapatkan pelayanan fasilitas umum saat ini dan berdasarkan rencana pembangunannya, cenderung mengarah ke Kecamatan Blimbing di Kota Malang. Demikian halnya dengan Perumahan Araya yang berada di Desa Tirtomoyo di Kabupaten Malang, berdasarkan Penyempurnaan RTRW Kabupaten Malang tahun 2000 – 2010 seharusnya arah pergerakan penduduk untuk mendapatkan pelayanan umum berorientasi ke ibukota kecamatan Pakis, tetapi dari pengamatan terlihat bahwa arah pergerakan sebagian penduduk untuk mendapatkan pelayanan umum langsung mengarah ke Kecamatan Blimbing di Kota Malang. Secara struktur kota, dalam Rencana Tata Ruang Kawasan Perdesaan Sepanjang Perbatasan Kota – Kabupaten Malang Tahun 1996 dan Studi Tata Ruang Kawasan Perumahan Araya Di Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang Tahun 2002, menyebutkan bahwa akan terjadi penyatuan kawasan terbangun antara Kota Malang dengan Kecamatan Pakis yang cukup kuat. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa meskipun kawasan Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo dibatasi secara fisik dengan tembok pemisah di perbatasan antara kawasan Perumahan Araya dengan permukiman di Desa Tirtomoyo. Akibatnya, meskipun secara *de jure* penduduk Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo merupakan warga Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, akan tetapi pemenuhan kebutuhan pelayanan sarana dan prasarana umumnya ikut dalam pelayanan Kecamatan Blimbing di Kota Malang.

Hal ini tentu akan lebih membebani bagi fasilitas umum milik pemerintah Kota Malang, karena juga memberikan pelayanan bagi warga Perumahan Araya yang ada di Kabupaten Malang. Hal ini juga secara tidak langsung akan mempengaruhi tingkat pelayanan infrastruktur di Kecamatan Blimbing, yang sebagian wilayahnya juga digunakan untuk pengembangan Perumahan Araya di Kota Malang.

Oleh karena itu perlu diperhitungkan antara pendapatan yang akan diterima dengan pengeluaran yang dikeluarkan oleh pemerintah Kota Malang dengan keberadaan kompleks perumahan Araya. Apabila posisi pendapatan pemerintah Kota Malang lebih besar atau sama dengan pengeluaran untuk pembiayaan pembangunan tersebut, maka tidak akan terjadi masalah dalam penyediaan sarana dan prasarana umum bagi warga Kota Malang. Akan tetapi jika posisi pendapatan Pemerintah Kota Malang lebih kecil dari pengeluarannya, maka perlu ditentukan mengenai siapa pihak yang harus membayar selisih kekurangan tersebut agar terjadi keseimbangan sehingga tidak mempengaruhi kualitas pelayanan sarana dan prasarana umum di kawasan sekitarnya.

1.3. Rumusan Permasalahan

Untuk lebih mempermudah dalam menjawab pertanyaan tersebut, maka pokok-pokok permasalahan ini dijabarkan sebagai berikut :

1. Secara umum Perumahan Araya memiliki karakteristik wilayah yang berbeda dengan Kota Malang, sehingga tingkat konsumsi barang publik dari warga Perumahan Araya juga berbeda dengan warga Kota Malang. Bagaimanakah karakteristik penduduk dan karakteristik wilayah dari Perumahan Araya, terkait dengan kebutuhan pelayanan infrastruktur bagi warga Perumahan Araya ?
2. Perubahan penggunaan lahan pada kota baru, menyebabkan penambahan penduduk dan kegiatan yang mengakibatkan perlunya penambahan sarana dan prasarana umum yang belum semuanya disediakan oleh pihak pengembang untuk menunjang kegiatan penduduk tersebut. Bagaimana keterkaitan pengembangan Perumahan Araya dan pembangunan infrastruktur Perumahan Araya dengan perkembangan Kota Malang dan Kabupaten Malang, terkait dengan pertumbuhan tingkat konsumsi barang publik/infrastruktur untuk pelayanan umum di Kota Malang dan Kabupaten Malang ?
3. Penambahan prasarana umum dan biaya perawatannya merupakan tanggung jawab dari pemerintah kota dan masyarakat, terutama pada pihak yang mendapatkan manfaat dari keberadaan prasarana umum tersebut. Berapa rupiah-kah biaya tambahan untuk penyediaan dan perawatan dari sarana dan prasarana umum tersebut yang menjadi beban bagi pemerintah daerah Kota dan Kabupaten Malang akibat adanya pembangunan perumahan Araya ?

1.4. Tujuan Studi

Pembangunan perumahan Araya memberikan dampak langsung berupa perubahan tingkat pelayanan barang dan jasa publik telah memberi pengaruh terhadap sistem keuangan pemerintah daerah Kota dan Kabupaten Malang. Studi ini akan diarahkan pada perhitungan besar dan jenis dampak fiskal terhadap pembangunan tambahan barang dan jasa publik akibat pembangunan kawasan Perumahan Araya. Adapun tujuan yang ingin dicapai dari studi ini adalah :

- Mengetahui karakteristik penduduk dan karakteristik wilayah Perumahan Araya
- Mengetahui jumlah tambahan sarana dan prasarana umum yang perlu disediakan di Kota Malang dan Kabupaten Malang akibat pembangunan Perumahan Araya.

- Mengetahui nilai prediksi dampak pembiayaan langsung dalam hal pengadaan prasarana dan sarana umum bagi perumahan Araya terhadap anggaran keuangan pemerintah Kota dan Kabupaten Malang.

1.5. Ruang Lingkup Studi

1.5.1. Ruang Lingkup Materi

Materi yang dapat dibahas dalam studi dampak fiskal ini sangat luas, oleh karena itu materi yang akan dibahas dalam studi ini dibatasi sebagai berikut :

1. Metode yang digunakan untuk penghitungan adalah metode *Case Study*/Studi Kasus. Metode ini menerapkan data-data pembangunan ke dalam cara perhitungan yang telah ditentukan dalam setiap Perda.
2. Hierarki wilayah studi yang digunakan untuk penghitungan pelayanan adalah wilayah studi dibandingkan dengan kecamatan dimana kawasan perumahan mendirikan lokasi.
3. Titik berat perhitungan dampak fiskal adalah pada Kota Malang dan Kabupaten Malang, karena perhitungan fiskal hanya bisa dilakukan pada wilayah yang mempunyai batas administrasi setingkat Kota atau Kabupaten dan hirarki di atasnya.
4. Identifikasi sumber-sumber penerimaan dan pengeluaran Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang dari kegiatan pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang dan Kabupaten Malang
5. Perhitungan penerimaan langsung pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang dari kegiatan pembangunan Perumahan Araya. Jenis-jenis sumber penerimaan disesuaikan dengan kondisi pembayaran riil yang dibayarkan Perumahan Araya kepada pemerintah daerah.
6. Perhitungan pengeluaran langsung pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang untuk kegiatan pelayanan sarana dan prasarana umum yang digunakan untuk melayani kebutuhan Perumahan Araya. Jenis sarana lingkungan yang digunakan dianggap standar, sesuai dengan standar penyediaan sarana lingkungan yang ditetapkan Dinas PU Cipta Karya Tahun 1999. Jenis-jenis sumber pengeluaran disesuaikan pada instansi yang saat ini hingga pada masa akhir tahun pembangunan secara riil memberikan kontribusi secara nyata dalam pelayanannya.
7. Perhitungan dan analisis ini dilakukan untuk menghitung besar tambahan penyediaan prasarana umum akibat pembangunan Araya dan besar biaya yang harus

ditanggung pemerintah Kota Malang dalam membangun dan merawat prasarana umum tersebut sejak perumahan dibangun pada tahun 1990 hingga tahun 2004 (*ex-post evaluation*) dan untuk tahun 2005 hingga 2015 (*ex-ante evaluation*), yaitu ketika pembangunan Perumahan Araya sudah selesai dan diserahkan kepada pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang.

8. Perhitungan tidak dilakukan pada sarana dan prasarana umum serta kawasan yang terkena dampak secara tidak langsung atau terkena dampak yang bersifat sekunder akibat pembangunan kawasan Perumahan Araya. Dampak yang tidak termasuk dalam studi ini antara lain adalah dampak fiskal yang terjadi pada sektor transportasi keseluruhan Kota Malang dan Kabupaten Malang dan dampak fiskal akibat pertumbuhan dan perkembangan kawasan di sekitar Perumahan Araya karena perkembangan Perumahan Araya.
9. Rencana pengembangan kawasan hingga tahun 2015 diperkirakan akan tetap sama sesuai dengan yang direncanakan. Sehingga perhitungan dampak fiskal ini, tidak memperhitungkan faktor perubahan rencana karena alasan teknis maupun non teknis yang dapat merubah rencana pengembangan kawasan.

Perhitungan dan analisis yang akan dilakukan meliputi jenis sarana dan prasarana umum yang pelayanannya dilakukan oleh Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang, baik secara langsung melalui Dinas/Instansi di bawahnya ataupun secara tidak langsung melalui Badan Usaha Milik Daerah, dimana sarana dan prasarana tersebut belum disediakan oleh pihak pengembang ataupun sudah disediakan, tetapi masih belum mencukupi untuk melayani kebutuhan warga penghuni perumahan Araya.

1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah

Pengamatan wilayah studi dilakukan pada wilayah-wilayah yang diperkirakan terkena secara langsung dampak pembangunan perumahan Araya, yaitu Kota Malang dan Kabupaten Malang. Rencana awal pengembangan areal Perumahan Araya meliputi wilayah seluas 868,1 ha dengan nama cluster pengembangan Perumahan Pondok Blimbing Indah I dan II yang berada di Kota Malang dan Kota Araya Tahap I dan II di Kabupaten Malang. Wilayah yang terkena kegiatan pengembangan kawasan perumahan ini meliputi 3 kelurahan di Kota Malang (sebagian Kelurahan Polowijen, Purwodadi dan Pandanwangi) dan 3 desa di Kabupaten Malang (Desa Tirtomoyo dan Mangliawan, Kecamatan Pakis dan Desa Banjararum, Kecamatan Singosari) dengan batas wilayah administratif sebagai berikut :

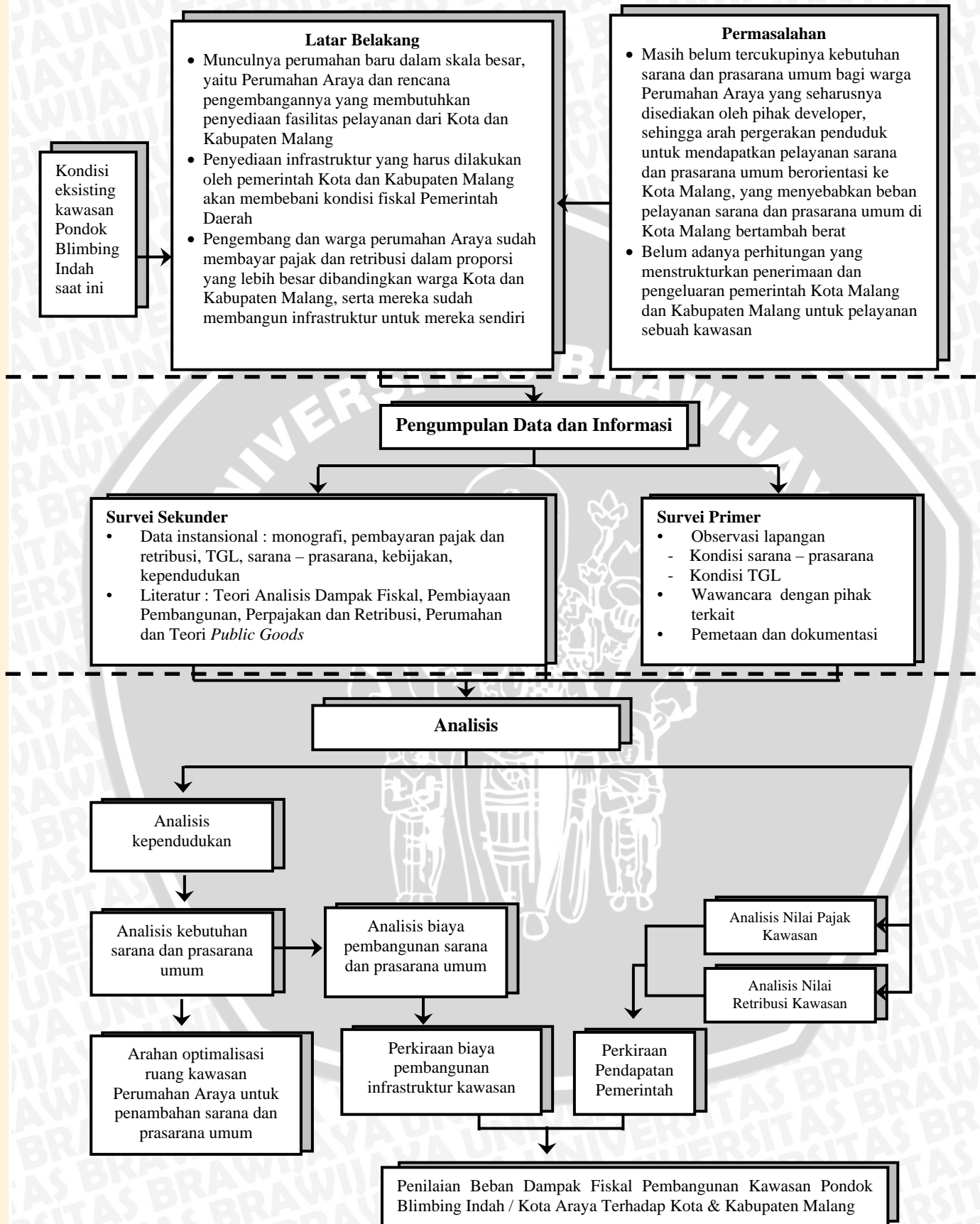
- Sebelah Utara : Kelurahan Arjosari, Kota Malang dan Desa Banjararum Kabupaten Malang
- Sebelah Selatan : Kelurahan Pandanwangi, Kota Malang dan Jalan LA. Sucipto
- Sebelah Barat : Kelurahan Polowijen dan Kelurahan Purwodadi, Kota Malang serta S. Bango Kabupaten Malang
- Sebelah Timur : Desa Tirtomoyo, Kabupaten Malang.

Sedangkan untuk studi ini, wilayah studi dibatasi dengan tidak mencakup keseluruhan wilayah yang direncanakan akan dikembangkan, tetapi hanya mencakup wilayah yang secara riil dipastikan menjadi milik pengembang Perumahan Araya. Hingga saat ini, wilayah yang sudah dikuasai oleh pihak pengembang mencakup wilayah seluas 247,39 ha yang masuk ke dalam bagian pengembangan PBI I dan II, serta Kota Araya tahap I. Wilayah pengaruh diperkirakan hanya pada lokasi yang saat ini sudah dikuasai oleh pengembang Perumahan Araya, dengan batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Terusan Raden Intan (Kelurahan Arjosari, Kota Malang) dan Desa Tirtomoyo, Kabupaten Malang
- Sebelah Selatan : Kelurahan Purwodadi dan Kelurahan Pandanwangi, Kota Malang dan Desa Tirtomoyo, Kabupaten Malang
- Sebelah Barat : Jalan Raden Panji Suroso, Kelurahan Polowijen dan Kelurahan Pandanwangi Kota Malang
- Sebelah Timur : Desa Tirtomoyo, Kabupaten Malang

Adapun perkiraan tahapan yang diberlakukan oleh pihak developer PT. Araya Bhumi Megah untuk pengembangan Perumahan Araya dalam jangka waktu 25 tahun yang telah disesuaikan kembali adalah sebagai berikut :

- Tahap Persiapan I : 1989-1990 (Persiapan Pengembangan Perumahan PBI)
- Tahap I : 1991-1995 (Pengembangan PBI Tahap I)
- Tahap II : 1996-2000 (Pengembangan PBI Tahap II dan infrastruktur)
- Tahap III : 2001-2005 (Persiapan Pengembangan Kota Araya Tahap I, cluster Puri Palma)
- Tahap IV : 2006-2015 (Pengembangan Kota Araya Tahap I, cluster golf dan Niew Indie, serta infrastruktur)



Gambar 1. 1. Kerangka Pemikiran Studi

1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam studi ini disajikan dalam enam bagian; yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan pembahasan dasar-dasar pemikiran dari studi yang akan dilakukan, yang meliputi latar belakang, rumusan studi, tujuan studi, ruang lingkup studi, kerangka pemikiran studi, metodologi studi dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN TEORITIS ANALISIS DAMPAK FISKAL

Merupakan penjabaran konsep, teori dan metode mengenai benda publik dan analisis dampak fiskal yang akan digunakan untuk menganalisis wilayah studi.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Merupakan penjabaran dan penerapan dari konsep-konsep serta teori yang digunakan dalam menganalisis wilayah studi.

BAB IV KARAKTERISTIK UMUM WILAYAH STUDI

Merupakan penjabaran mengenai kondisi umum wilayah studi yang meliputi struktur penduduk dan kondisi prasarana umum, pembiayaan pembangunan dan pola penggunaan lahan di wilayah Kota Malang dan khususnya pada wilayah studi perumahan Araya.

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

Merupakan penjabaran berbagai analisis yang disesuaikan dengan Tinjauan Teori dan Kondisi Eksisting Wilayah Studi, yang meliputi Analisis Kependudukan, Analisis Kebutuhan Ruang, Analisis Terhadap Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Dari Perumahan Araya dan Analisis Dampak Fiskal Pembangunan Perumahan Araya.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan kesimpulan dari rumusan masalah dan saran bagi pemerintah Kota Malang terhadap kondisi pembiayaan pembangunan di Kota Malang akibat pembangunan Perumahan Araya.

Gambar 1. 2. Orientasi Wilayah Kec. Blimbing dan Kec. Pakis Terhadap Kota dan Kabupaten Malang)



Gambar 1. 3. Gambaran Eksisting Guna Lahan Wilayah Sekitar Perumahan Araya Kec. Blimbing, Kota Malang dan sebagian Kec. Pakis, Kabupaten Malang)

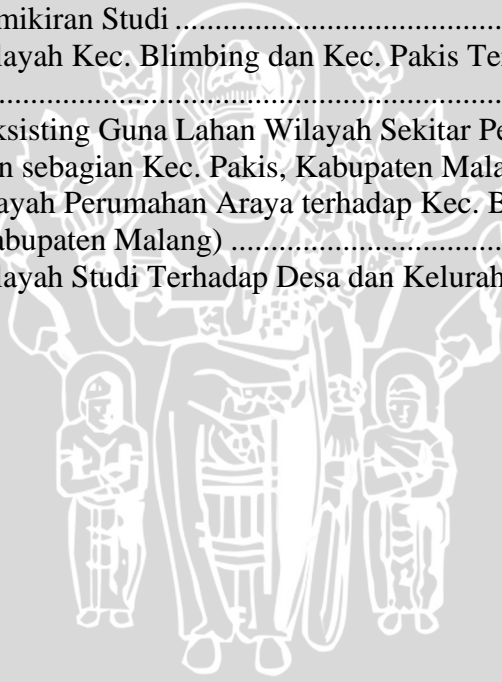


Gambar 1. 4.Orientasi Wilayah Perumahan Araya terhadap Kec. Blimbing, Kota Malang dan Kec. Pakis, Kabupaten Malang)



Gambar 1. 5. Orientasi Wilayah Studi Terhadap Desa dan Kelurahan

BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Permasalahan.....	2
1.3. Rumusan Permasalahan.....	5
1.4. Tujuan Studi.....	5
1.5. Ruang Lingkup Studi.....	6
1.5.1. Ruang Lingkup Materi.....	6
1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah.....	7
1.6. Sistematika Pembahasan.....	10
Gambar 1. 1. Kerangka Pemikiran Studi.....	9
Gambar 1. 2. Orientasi Wilayah Kec. Blimbing dan Kec. Pakis Terhadap Kota dan Kabupaten Malang).....	11
Gambar 1. 3. Gambaran Eksisting Guna Lahan Wilayah Sekitar Perumahan Araya Kec. Blimbing, Kota Malang dan sebagian Kec. Pakis, Kabupaten Malang).....	12
Gambar 1. 4. Orientasi Wilayah Perumahan Araya terhadap Kec. Blimbing, Kota Malang dan Kec. Pakis, Kabupaten Malang).....	13
Gambar 1. 5. Orientasi Wilayah Studi Terhadap Desa dan Kelurahan	14



BAB II

TINJAUAN TEORI

2.1. Perumahan

2.1.1. Pengertian Perumahan

Ada beberapa pandangan mengenai batasan pengertian tentang perumahan berdasarkan beberapa peraturan, yaitu:

- *Menurut Undang-undang RI nomor 4 tahun 1992*

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas. Penataan ruang dan kelengkapan prasarana dan sarana lingkungan dan sebagainya, dimaksudkan agar lingkungan tersebut akan merupakan lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta dapat berfungsi sebagaimana diharapkan.

- *Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 3 tahun 1987*

Tentang penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan perumahan. Menjelaskan pengertian perumahan adalah sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak dihuni dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.

- *Pengertian dari kawasan perumahan dan pemukiman menurut Kepmen Perumahan Rakyat nomor : 04/KPTS/BKP4N/1995*

Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian. Sedangkan yang dimaksud dengan lingkungan perumahan dan pemukiman adalah kawasan perumahan dan pemukiman yang mempunyai batas-batas dan ukuran yang jelas dengan penataan tanah dan ruang, prasarana serta sarana lingkungan yang terstruktur.

- *Pedoman Perencanaan Lingkungan Permukiman Kota tahun 1983*

Perumahan adalah sebagai salah satu sarana hunian yang sangat erat kaitannya dengan tata cara kehidupan masyarakat. Lingkungan perumahan merupakan suatu daerah hunian yang perlu dilindungi dari gangguan-gangguan, misalnya gangguan udara, kotoran udara, bau dan lain-lain. Sehingga daerah perumahan harus bebas dari gangguan tersebut dan harus aman serta mudah mencapai pusat-pusat pelayanan

serta tempat kerjanya. Dengan demikian dalam daerah perumahan harus disediakan sarana-sarana lain yaitu sarana-sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perbelanjaan, rekreasi dan lain-lain, yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan penduduk.

Sedangkan tujuan penataan permukiman menurut UU no.4 tahun 1992 adalah :

- Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka pemerataan dan kesejahteraan rakyat.
- Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.

2.1.2. Syarat Pokok Dan Kriteria Perumahan

Lokasi kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara).
- Dapat disediakan air bersih (air minum).
- Memberikan kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya.
- Mempunyai aksesibilitas yang baik.
- Mudah dan aman mencapai tempat kerja.
- Tidak berada di bawah permukaan air laut.
- Mempunyai kemiringan rata-rata.

Sedangkan kriteria perumahan dibagi atas:

a) Rumah permanen

Rumah yang sudah dikonstruksi dengan pondasi, berinding, tembok batu bata/batako. Beratap genting dan lantai diplester/keramik.

b) Rumah semi permanen

Rumah yang sudah dikonstruksi dengan pondasi dinding setengah tembok dan setengah bambu/kayu, dilengkapi atap genting serta lantai diplester/dikeramik.

c) Rumah non permanen

Rumah tidak dipondasi, berinding kayu/bambu, dan beratap genting atau selain genting.

Lingkungan permukiman yang sehat merupakan kumpulan rumah sehat yang teratur tata letaknya dan mempunyai fasilitas lingkungan antara lain :

1. Pencapaian
2. Jaringan jalan selalu tersedia dan juga saluran air hujan/kotor di kanan kiri sisi jalan
3. Tersedianya MCK umum bagi masyarakat yang tidak memilikinya sendiri
4. Kelestarian lingkungan

Lingkungan yang memenuhi syarat kesehatan adalah:

- a) Tidak menimbulkan tekanan pada manusia dan ekosistem
- b) Mampu memberikan acuan (stimulan) pada manusia dengan cara memberikan hubungan baik antara manusia dengan lingkungan sekelilingnya.

2.2. Metode Analisis Kependudukan

Langkah yang akan ditempuh adalah melihat secara satu persatu “letak” komponen-komponen pengubah penduduk yaitu kelahiran, kematian dan migrasi dalam membentuk model ini (Kueckeberg, d.a. & a.l. Silvers, 1974 : 39-46) :

a. Struktur penduduk

Penduduk dapat dikelompokkan menurut kelompok umur, jika kelompok umur ini T tahun, maka

- Kelompok Umur $i = 1$ anak-anak berusia 1 hingga T tahun
- Kelompok Umur $i = 2$ anak-anak berusia T+1 hingga 2T tahun
- Kelompok Umur $i = x$ berusia $(x-1)T+1$ hingga xT tahun

Jadi ada “x” kelompok umur dan jumlah penduduk pada masing-masing kelompok pada tahun T ialah $P^0_1; P^0_2; \dots; P^0_i; \dots; P^0_x$ ($\bar{X}_i = 1, x$)

Missal : $P_1 = 1$ tahun hingga 5 tahun

$P_2 = 6$ tahun hingga 10 tahun, dst.....

$P_{16} = 76$ tahun hingga ≥ 80 tahun

Dimana : Indeks atas = periode waktu (disini= 0 = kini)

Indeks bawah = kelompok umur

Jika dinyatakan dalam vektor struktur penduduk

$$p^0 = \begin{bmatrix} p^0_1 \\ p^0_2 \\ p^0_i \\ p^0_x \end{bmatrix}$$

b. Komponen Kelahiran

Anggapan : Kelompok pertama wanita usia subur (WUS) ialah indeks "k"

Kelompok terakhir wanita usia subur (WUS) ialah indeks "q"

Maka:

- DK : rasio antara \sum bayi (laki&perempuan) yang lahir pada kelompok K.WUS pada rentang T tahun dengan jumlah pria/wanita pada kelompok itu.

$$DK = \frac{\sum \text{Bayi Dikelompok "k"}}{P^0 k}$$

Matriks

$$\begin{bmatrix} 0 & 0 & 0 & b_k & b_{k+1} & \dots & \dots & b_i & \dots & \dots & b_q & 0 & 0 \\ 0 & 0 & 0 & 0 & 0 & \dots & \dots & 0 & \dots & \dots & 0 & 0 & 0 \\ \vdots & & & & & & & & & & & & \\ 0 & 0 & 0 & 0 & 0 & & & 0 & & & 0 & 0 & 0 \\ \vdots & & & & & & & & & & & & \\ 0 & 0 & 0 & 0 & 0 & & & 0 & & & 0 & 0 & 0 \end{bmatrix}$$

Maka : jumlah yang lahir di kelompok k = $(b_k) (P^0_k)$

Jumlah yang lahir di kelompok k+1 = $(b_{k+1}) (P^0_{k+1})$

Jumlah yang lahir di kelompok terakhir q = $(b_q) (P^0_q)$

Jumlah seluruh bayi yang lahir dalam setiap kelompok WUS adalah:

$$(b_k \cdot P^0_k) + (b_{k+1} \cdot P^0_{k+1}) + \dots + (b_q \cdot P^0_q) = dP_1 \quad (d=\text{delta})$$

dP_1 : perubahan jumlah penduduk yang terjadi pada kelompok ke-1

$$dP_1 = P^1_1 - P^0_1$$

- Jika \sum penduduk hanya diakibatkan oleh komponen kelahiran, maka interval waktu tersebut, \sum penduduk \bar{X} kelompok umur lainnya tidak berubah.

Dengan kata lain:

$$dP_1 = 0 \quad \bar{X} \text{ tiap kelompok umur } i = 1, k+1 \text{ dan } I = q+1, X$$

Dari definisi perkalian matriks, seluruh tingkat perubahan penduduk oleh komponen kelahiran dapat digambarkan oleh notasi perkalian matriks

$$dp = \begin{bmatrix} dp_1 \\ dp_2 \\ dp_i \\ dp_q \\ dp_U \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 0 & 0 & b_x & b_{x+1} & b_q & 0 \\ 0 & 0 & \dots & 0 & \dots & 0 \\ 0 & 0 & \dots & 0 & \dots & 0 \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 0 & 0 & \dots & \dots & \dots & \dots \end{bmatrix} \begin{bmatrix} P^0_1 \\ P^0_2 \\ P^0_k \\ P^0_{k+1} \\ P^0_q \\ P^0_U \end{bmatrix}$$

Bentuk ringkasnya $dp = \beta p^0$ dimana :

dp = perubahan netto hanya karena kelahiran

matriks β = operator kelahiran

P^0 = vektor kolom jumlah penduduk pada awal proses ini.

c. Komponen Kematian

Dikatakan sebagai : mereka yang berhasil hidup (survive) dari satu kelompok umur ke kelompok umur lainnya. Disini sebagian besar penduduk yang hidup pada periode ke-1 akan ditemui pada kelompok umur berikutnya ($i+1$), karena pada awal periode berikutnya, mereka akan T tahun lebih tua. Jika didefinisikan:

$S_{i+1, i}$ = tahun yang hidup (survivorship rate)

Proporsi penduduk yang ada pada kelompok umur i yang hidup pada suatu waktu, yaitu berpindah dari kelompok i ke kelompok $i+1$

$$S_{i+1, i} = 1 - \frac{\sum \text{KematianKelompok } i}{P_i} = \frac{\sum \text{yangHidupKelompok } i}{P_i}$$

$$S_{i+1, i} = 1 - \frac{d_i}{P_i} = 1 - \text{tahun kematian dalam kelompok } i.$$

Dapat dilihat bahwa:

$$\sum \text{ yang hidup (survive) ke dalam kelompok } i = (S_{i+1, i}) (P_i) \approx P'_i + 1$$

\approx banyaknya orang baru yang ditemui pada kelompok awal periode berikutnya (tanpa mengikutsertakan komponen kelahiran dan migrasi)

$$P_2 = (S_{2,1}) (P^0_1)$$

$$P_3 = (S_{3,2}) (P^0_2)$$

$$P_i = (S_{i, i-1}) (P^0_{i-1})$$

$$P_u = (S_{u, u-1}) (P^0_{u-1})$$

Dan

$$\text{Matriks } \begin{bmatrix} P'_1 \\ P'_2 \\ \vdots \\ P'_i \\ P'_u \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 0 & 0 & 0 & 0 & \dots & 0 & 0 \\ S_{2,1} & 0 & 0 & 0 & \dots & 0 & 0 \\ 0 & S_{3,2} & 0 & 0 & \dots & 0 & 0 \\ \vdots & \dots & \dots & \dots & \dots & \vdots & \vdots \\ 0 & 0 & 0 & S_{i+1,i} & \dots & 0 & 0 \\ 0 & 0 & 0 & 0 & \dots & S_{u,u-1} & S_{u,u} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} P^0_1 \\ P^0_2 \\ \vdots \\ P^0_i \\ P^0_u \end{bmatrix}$$

Bentuk padatnya : $P' = S.P^0$ (2)

Dimana : P' = vektor \sum penduduk baru (tahun proyeksi ke-1)



S = matriks yang berhasil hidup, menyatakan operasi kematian pada Σ penduduk lama (awal) : P^0

d. Komponen Migrasi

Notasi matriksnya:

$$M = \begin{bmatrix} M_1 \\ M_2 \\ M_3 \\ \vdots \\ M_i \\ M_u \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} m_1 & 0 & 0 & \dots & 0 & 0 \\ 0 & m_2 & 0 & \dots & 0 & 0 \\ 0 & 0 & m_3 & \dots & 0 & 0 \\ \vdots & \vdots & \vdots & \dots & \vdots & \vdots \\ 0 & 0 & 0 & \dots & m_i & 0 \\ 0 & 0 & 0 & \dots & 0 & m_u \end{bmatrix} \begin{bmatrix} p_1 \\ p_2 \\ p_3 \\ \vdots \\ p_i \\ p_u \end{bmatrix}$$

Atau : $M = m.p$

Maka dari 5 persamaan yang ada dapat kita tulis kembali sehingga akhirnya

$$P' = D . P^0$$

Dimana 'D' adalah matriks jumlah antara matriks birth (B), survival (S), dan migration (m) sehingga struktur matriks akhir menjadi:

$$D = \begin{bmatrix} m_1 & 0 & 0 & b_k & b_{k+1} & \dots & b_q & \dots & 0 \\ S_{21} & m_2 & 0 & 0 & 0 & \dots & 0 & \dots & 0 \\ 0 & S_{32} & m_3 & 0 & 0 & \dots & 0 & \dots & 0 \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \dots & \vdots & \dots & \vdots \\ 0 & 0 & S_{i,i-1} & m_i & 0 & \dots & 0 & \dots & 0 \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \dots & \vdots & \dots & \vdots \\ 0 & 0 & 0 & 0 & 0 & \dots & S_{u,u-1} & \dots & S_{u,u} + m_u \end{bmatrix}$$

Jika migration rate ini diasumsikan tetap konstan \bar{u} waktu proyeksi tertentu, maka jumlah penduduk pada waktu ke-n, ialah: $P_n = D_n . P^0$

2.3. Teori Barang Publik

2.3.1. Definisi dan Jenis Barang Publik

Public goods atau barang publik adalah barang dan jasa yang memiliki 2 karakteristik utama; yaitu : penggunaannya tidak bersaing (*non-rival consumption*) dan tidak dapat diterapkan prinsip pengecualian (*non-excludability*). Pengertiannya adalah bahwa pemanfaatan orang atau kelompok akan barang dan jasa tersebut, tidak akan mengurangi konsumsi manfaat yang diterima oleh orang atau kelompok lain dan manfaat tersebut harus bisa dinikmati oleh semua orang tanpa kecuali. Pihak swasta tidak mau menyediakan jenis barang ini, karena orientasi pelayanan jenis barang ini

adalah sosial dan bukan untuk komersial. Oleh karena itu, pemerintahlah yang harus menyediakan pelayanannya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Contoh dari barang dan jasa publik ini antara lain adalah : perlindungan keamanan, pertahanan nasional, pelayanan pemadam kebakaran, jalan raya, sarana-prasarana umum, kehakiman dan lain-lain.

Menurut Jay M. Stein dalam A.J. Catanese dan J.C. Snyder, 1989 : 318; pengertian prasarana umum menunjuk pada barang-barang modal yang secara langsung dimiliki, di sewa-beli, atau dengan sesuatu cara dikendalikan oleh pemerintah, dan yang selama jangka waktu panjang (lebih dari satu tahun) menyebabkan terjadinya arus pendapatan dan biaya. Prasarana ini terdiri dari fasilitas-fasilitas umum seperti jalan raya, jembatan, sistem saluran air limbah dan saluran air bersih, bandar udara dan bangunan-bangunan umum. Tabel 2.1. memperlihatkan serangkaian besar fasilitas-fasilitas pelayanan umum, berupa 11 kategori fasilitas pelayanan dan fasilitas produksi. Prasarana umum mempunyai dampak besar terhadap taraf atau mutu kehidupan masyarakat, pola pertumbuhan dan prospek perkembangan ekonominya.

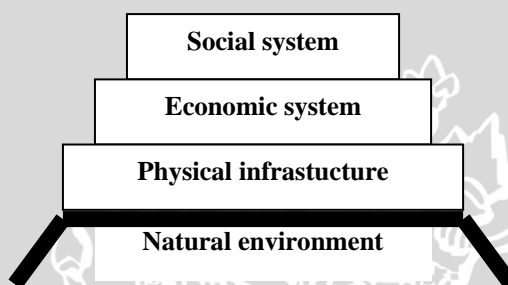
Tabel 2. 1. Kategori Prasarana Umum di U.S.

No.	Kategori	Fasilitas Pelayanan
1.	Pendidikan	Sekolah Dasar; SLTP; SLTA; perpustakaan umum
2.	Kesehatan	Rumah sakit, rumah perawatan; fasilitas pemeriksaan oleh dokter keliling, fasilitas perawatan gigi dengan mobil keliling; fasilitas kesehatan mental dengan mobil keliling; rumah yatim-piatu, perawatan penderita gangguan emosi, perawatan pecandu alkohol dan obat bius, perawatan penderita cacat fisik, perawatan penderita cacat mental, rumah buta dan tuli; mobil ambulans
3.	Transportasi	Jaringan rel kereta api; bandar udara dan fasilitas yang ada kaitannya; jalan raya di dalam kota dan antar kota (termasuk jembatan); stasiun dan terminal angkutan penumpang
4.	Kehakiman	Fasilitas penegakan hukum; penjara
5.	Rekreasi	Fasilitas rekreasi masyarakat
No.	Kategori	Fasilitas Produksi
1.	Energi	Pensuplai energi langsung
2.	Pemadam kebakaran	Stasiun pemadam kebakaran; mobil pemadam kebakaran; sistem komunikasi; suplai air dan penyimpanan air
3.	Sampah padat	Fasilitas pengumpulan dan peralatan sampah padat; lokasi pembuangannya
4.	Telekomunikasi	Televisi kabel; televisi udara; kesiagaan menghadapi bencana alam
5.	Air limbah	Waduk dan sistem saluran air limbah; sistem pengolahan dan pembuangannya
6.	Air bersih	Sistem suplai untuk masyarakat; fasilitas penyimpanan, pengolahan dan penyalurannya; lokasi sumur dan tangki air bawah tanah

Sumber : berdasarkan bahan-bahan dari Abt Associates, *National Rural Community Facilities Assessment Study; Pilot Phase, Cambridge, Mass., Maret 1980 hal 16 dalam Perencanaan Kota, Anthony J. Catanese dan James C. Snyder, 1989 : 319.*

Pengertian sarana adalah alat (mungkin tempat) yang paling utama dalam kegiatan sosial atau kegiatan ekonomi, sedangkan prasarana adalah alat pembantu dalam sarana itu. Infrastruktur merupakan kata yang memiliki pengertian yang hampir sama dengan sarana dan prasarana. Hal ini merujuk pada pendefinisian infrastruktur

oleh Grigg, 1988 dalam Kodoatie, 2003 : 9; bahwa infrastruktur merujuk pada sistem fisik yang menyediakan transportasi, pengairan, drainase, bangunan-bangunan gedung dan fasilitas publik yang lain yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dalam lingkup sosial dan ekonomi. Sedangkan Grigg pada tahun 2000 dalam Kodoatie, 2003 : 9, lebih memperdalam lagi pengertian infrastruktur, bahwa sistem infrastruktur merupakan pendukung utama fungsi-fungsi sistem sosial dan ekonomi dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Sistem infrastruktur dapat didefinisikan sebagai fasilitas-fasilitas atau struktur-struktur dasar, peralatan-peralatan, instalasi-instalasi yang dibangun dan yang dibutuhkan untuk berfungsinya sistem sosial dan sistem ekonomi masyarakat. Sedangkan menurut Kodoatie, 2003 : 9, sendiri, secara teknisnya, infrastruktur didefinisikan sebagai aset fisik yang dirancang dalam sistem sehingga memberikan pelayanan publik yang penting.



Gambar 2. 1. Hubungan antara sistem sosial, ekonomi, infrastruktur dan lingkungan alam yang harmoni (Grigg, 1988) dalam Kodoatie, 2003 : 9

Konsep dalam gambar di atas menunjukkan bahwa lingkungan alam merupakan pendukung dasar dari semua sistem yang ada. Peran infrastruktur sebagai mediator antara sistem ekonomi dan sosial dalam tatanan kehidupan manusia dengan lingkungan alam menjadi sangat penting. Infrastruktur yang kurang (bahkan jika tidak) berfungsi dengan baik, akan memberikan dampak yang besar bagi manusia. Sebaliknya, infrastruktur yang terlalu berlebihan untuk kepentingan manusia tanpa memperhatikan kapasitas daya dukung lingkungan akan merusak alam, yang pada hakekatnya akan manusia termasuk makhluk hidup yang lain. Berfungsi sebagai suatu sistem pendukung sistem sosial dan sistem ekonomi, maka infrastruktur perlu dipahami dan dimengerti secara jelas terutama bagi penentu kebijakan.

Berdasarkan PERMENDAGRI No.1 Tahun 1987, maka jenis sarana dan prasarana umum dikategorikan dalam 17 jenis sarana dan prasarana, yaitu sebagai berikut :

- ❖ Sarana Lingkungan :
 - Fasilitas Pendidikan

- Fasilitas Kesehatan
- Fasilitas Perniagaan dan Industri
- Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum
- Fasilitas Kebudayaan dan Rekreasi
- Fasilitas Peribadatan
- Fasilitas Olahraga dan Ruang Terbuka
- ❖ Prasarana Lingkungan :
 - Jalan
 - Saluran Pembuangan Air Hujan
 - Saluran Pembuangan Air Limbah
- ❖ Utilitas Umum :
 - Jaringan Air Bersih
 - Jaringan Listrik
 - Jaringan Gas
 - Jaringan Telepon
 - Terminal Angkutan Umum
 - Kebersihan / Pembuangan Sampah
 - Pemadam Kebakaran

2.3.2. Standar Pelayanan Infrastruktur Perkotaan

2.3.2.1. Standar Kebutuhan Sarana Lingkungan

Tabel 2.2. Standar Kebutuhan Sarana Lingkungan

JENIS FASILITAS	Jumlah penduduk yang dilayani	KEBUTUHAN		Keterangan
		Luas Lantai (m ²)	Luas Lahan (m ²)	
PENDIDIKAN				
1. Taman Kanak-kanak	min. 1000	252 atau 15 m ² /murid	1200	- 2 ruang kelas @ 35-40 - radius maks/ 500 m
2. Sekolah Dasar	min. 1600	400-600	3600	- 6 ruang kelas @ 30 - radius maks/ 500 m
3. SLTP	min. 4800	Umum : 1514 Khusus : 2551	Umum : 2700 Khusus : 5000	- 3 ruang kelas @ 30 - KDB umum : 60% - KDB khusus : 50%
4. SLTA	min. 4800	Umum : 1514 Khusus : 2551	Umum : 2700 Khusus : 5000	- 3 ruang kelas @ 30 - KDB umum : 60% - KDB khusus : 50%
PERIBADATAN				
1. Masjid	2500	1,2 m ² /orang	1500	lingkungan : 1750 m ²
2. Musholla	500	1 m ² /orang	1000	RW : 300 m ²
3. Gereja	-	1,2 m ² /orang	1000	
KESEHATAN				
1. Puskesmas	30000	-	1200	
2. Puskesmas Pembantu	15000	150	300	
3. BKIA/Rumah Bersalin	10000	-	1000	radius 2000 m
4. Apotik	10000	-	300	
5. Praktek Dokter	5000	-	100	Bersatu dengan rumah tangga
PERDAGANGAN				
1. Warung	250	-	100	

JENIS FASILITAS	Jumlah penduduk yang dilayani	KEBUTUHAN		Keterangan
		Luas Lantai (m2)	Luas Lahan (m2)	
2. Pusat Pertokoan Kecil	2500	-	1500	
REKREASI				
1. Tempat Bermain	250	-	250	anak-anak umur 5-14 th
2. Taman & Olah Raga	2500	-	2500	Remaja umur 10-17 th
3. Jalur Hijau	-	-	-	6% luas terbangun kotor
4. Makam	-	-	-	Tergantung sistem dalam agama dan kepercayaan yang dianut
KEBUDAYAAN				
1. Balai Pertemuan	2500	-	400	
2. Gedung Serba Guna	5000	-	1000	
3. Bioskop	30000	-	2000	
PEMERINTAHAN & PELAYANAN UMUM				
1. Pos Keamanan	1250	-	10	
2. Pengumpul Sampah	2500	-	-	Bak penampung sampah 10 m ³ , yang dapat diangkut dengan truk
3. Halte Angkutan Umum	2500	-	400	
4. Pos Polisi	30000	-	200	
5. Kantor pos pembantu	30000	-	100	
6. Pos pemadam kebakaran	30000	-	200	
7. Parkir umum & MCK	30000	-	1000	

Sumber: Dinas PU Cipta Karya, 1999

Dalam studi kali ini infrastruktur perkotaan yang harus disediakan oleh pemerintah Kota Malang tidak meliputi keseluruhan jenis infrastruktur, akan tetapi diutamakan pada jenis infrastruktur yang bersifat non komersil, baik yang belum disediakan ataupun sudah disediakan oleh pihak pengembang perumahan Pondok Blimbing Indah/Kota Araya, akan tetapi jumlahnya belum memadai, serta relevan dengan perhitungan nilai pajak, retribusi dan biaya-biaya perijinan.

2.3.2.2. Standar Kebutuhan Prasarana Lingkungan

a) Prasarana jalan

Tabel 2. 3. Klasifikasi Indeks Aksesibilitas dan Indeks Mobilitas Jaringan Jalan

Bidang Pelayanan	Standar Pelayanan			Keterangan		
	Kuantitas		Kualitas			
	Cakupan	Konsumsi/Produksi				
A. Aspek Aksesibilitas	Seluruh Jaringan	Kepadatan Penduduk (Jiwa/km ²)		Indeks Aksesibilitas		
		Sangat tinggi > 5000			> 5	
		Tinggi > 1000			> 1,5	
		Sedang > 500			> 0,5	
		Rendah > 100			> 0,15	
Sangat rendah < 100		> 0,05				
B. Aspek Mobilitas	Seluruh Jaringan	PDRB per Kapita (Juta rp/kap/th)		Kepadatan Rata-rata		
		Sangat tinggi > 10			> 5	
		Tinggi > 5			> 2	
		Sedang > 2			> 1	
		Rendah > 1			> 0,5	
Sangat rendah < 1		> 0,2				
C. Aspek Keselamatan	Seluruh Jaringan	Seluruh penduduk		Indeks Keselamatan 1	Kecelakaan/100.000 km.kend.	
				<		
				Indeks Fatalitas		
				<	Jml.meninggal/jml. kecelakaan	
		Kepadatan Penduduk (Jiwa/km ²)		Indeks Keselamatan 2		Kecelakaan/panjang jalan/ tahun
		Sangat tinggi > 5000		< 5		
		Tinggi > 1000		< 2		
Sedang > 500		< 1				
Rendah > 100		< 0,5				
Sangat rendah < 100		< 0,2				

Sumber : Direktorat Bina Teknik, Ditjen Prasarana Wilayah, 2001

Berdasarkan Pasal 14,15 dan 16 dari Undang-undang No. 26 tahun 1985 Tentang Jalan, maka setiap jaringan jalan harus diberi Bangunan Pelengkap Jalan yang harus disesuaikan dengan peranan jalan yang bersangkutan. Bangunan pelengkap jalan tersebut antara lain adalah :

a. *Lampu Penerangan*

Lampu penerangan jalan yang bisa ditempatkan pada kiri-kanan jalan ataupun pada median jalan, sangat besar fungsinya karena selain untuk memperjelas pandangan pengemudi kendaraan juga berpengaruh pada pembentukan karakteristik jalan tersebut baik dari segi sosial maupun keamanan.

b. *Trotoar*

Trotoar harus dipasang terutama pada jalan-jalan di kawasan perdagangan atau fasilitas umum agar dapat memberikan keamanan terhadap para pejalan kaki. Dengan lebar minimal 1,2 m dengan bahan pola dan warna yang menarik serta dengan pengolahan jalur yang tidak monoton, maka trotoar akan dapat memberikan kesan atau citra tersendiri pada lingkungan.

c. *Rambu Lalu Lintas*

Sesuai dengan ketentuan yang ada pada peraturan lalu lintas yang penting adalah cara dan peletakan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Rambu-rambu yang tertutup oleh rindangnya pepohonan di jalan akan dapat mengurangi kejelasannya.

d. *Bak Sampah*

Penempatan bak-bak sampah dimaksudkan untuk menjaga kebersihan di lingkungan jalan terutama dari sampah buangan manusia. Namun supaya tidak memberikan kesan "jalan penuh bak sampah", maka bak sampah yang di tempatkan tiap 50 m tersebut harus didesain ukuran bentuk dan warna yang menarik sehingga bak sampah tersebut bisa sebagai aksesoris jalan.

e. *Papan Nama Jalan*

Yang paling penting pada kelengkapan tersebut adalah penempatan ukuran warna dan tulisan yang jelas sehingga dapat terbaca oleh para pengemudi kendaraan dan pejalan kaki. Jika papan nama jalan tersebut diberi sentuhan-sentuhan desain yang menarik maka akan dapat memberikan kesan tersendiri. Kesamaan desain papan nama pada kawasan jalan dengan kelompok jenis nama yang sama akan memberikan identitas tersendiri pada kawasan tersendiri.

b) Prasarana Drainase

Faktor-faktor yang harus diperhatikan karena pengaruhnya yang besar terhadap pembuangan limbah adalah :

- Kepadatan/jumlah penduduk
- Tata cara hidup atau kecenderungan masyarakat dalam pemanfaatan air tanah (*open well*)
- Iklim (curah hujan) dan topografi atau kondisi permukaan tanah
- Kedalaman muka air dan daya resepsi tanah atau permeabilitas tanah

Ketentuan-ketentuan yang digunakan untuk menghitung perkiraan air buangan/limbah di Kota/Kabupaten adalah sebagai berikut:

- Rumah tangga, volume air buangannya sebesar 70% dari kebutuhan air bersih
- Fasilitas sosial ekonomi, diperkirakan 60% dari kebutuhan air bersih
- Industri, volume buangannya sebesar 60% dari kebutuhan air bersih
- Kebocoran, volume air yang terbuang adalah 10% dari volume air buangan yang ditetapkan
- Cadangan air bersih diperkirakan yang terbuang sebesar 60% dari kebutuhan air buangan rumah tangga.

Sistem saluran drainase ada 2 macam :

- Sistem Saluran Terpisah → Saluran antara air hujan dan air buangan terpisah
- Sistem Saluran Tercampur → Saluran antara air buangan dan air hujan menjadi satu.

Sedangkan jenis saluran penyalurannya ada 2 macam :

- Saluran Primer

Biasanya berupa sungai. Saluran ini merupakan penampungan air buangan dari saluran-saluran sekunder.

- Saluran Sekunder

Merupakan saluran untuk mengalirkan air buangan dari rumah tangga. Biasanya berupa got.

$$Q = 0,278 \times C \times I \times A$$

dimana :

- Q : Volume air maksimum ($m^3/detik$)
- C : KDB/Koefisien Air Limpasan
- I : Intensitas hujan rata-rata pada suatu periode (mm/jam)
- A : Luas permukaan yang dapat menampung saluran air hujan (ha).

Langkah selanjutnya yang diperlukan dalam menganalisis kebutuhan drainase adalah dengan melakukan perhitungan debit air limpasan, dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\Delta V = C \times \Delta A \times R$$

dimana:

- Δ : Perubahan
 V : Volume Banjir (m³)
 C : Koefisien Dasar Bangunan
 A : Luas Daerah Banjir (m²)
 R : Curah Hujan rata-rata (mm/hari)

Faktor-faktor yang harus diperhatikan karena pengaruhnya yang besar terhadap pembuangan limbah adalah :

- Kepadatan/jumlah penduduk
- Tata cara hidup atau kecenderungan masyarakat dalam pemanfaatan air tanah (*open well*)
- Iklim (curah hujan) dan topografi atau kondisi permukaan tanah
- Kedalaman muka air dan daya resap tanah atau permeabilitas tanah

c) Prasarana Pembuangan Air Kotor dan Limbah

Untuk menciptakan lingkungan yang sehat, maka sistem pembuangan air kotor dan limbah rumah tangga dilakukan melalui pengumpulan pada satu wilayah dan kemudian secara keseluruhan dibuang ke tempat tertentu. Adapun mekanisme pembuangannya dalah sebagai berikut :

- Untuk permukiman padat, sistem septic tank dilakukan secara kolektif pada beberapa lokasi (misalnya 1 unit septic tank untuk setiap 10 rumah).
- Pada permukiman dengan kepadatan sedang dan rendah, mekanisme pembuangannya dapat dilakukan secara kolektif dalam satu ruang tertentu.
- Untuk fasilitas umum yang mengelompok, umumnya jumlah air kotor dan limbah ini relatif sedikit, oleh karena itu mekanisme pembuangannya dapat dilakukan secara individual.
- Sistem pembuangan secara keseluruhan dilakukan dengan pengolahan limbah dan resapan ke dalam tanah dimana lokasinya yang sudah terencana.

d) Jaringan Persampahan

Langkah-langkah perhitungan TPA :

$$Q_k = q \times P \text{ (m/hari)}$$

Dimana:

P = Jumlah Penduduk

q = Standar kuantitas timbunan sampah

Volume sampah yang masuk TPA:

$$Q_{TPA} = K_p \times Q_k + \text{sampah jalan} + \text{pasar} + 5\% + 10\%$$

Luas Lahan TPA :

$$A \text{ (m}^2\text{)} = V_{tpa} \text{ (m}^3\text{)} / H_s \text{ (m)}$$

Dimana : H_s = Tinggi sampah

Volume sampah rata-rata yang diproduksi pada suatu wilayah, berdasarkan standar JICA tahun 1992 berikut :

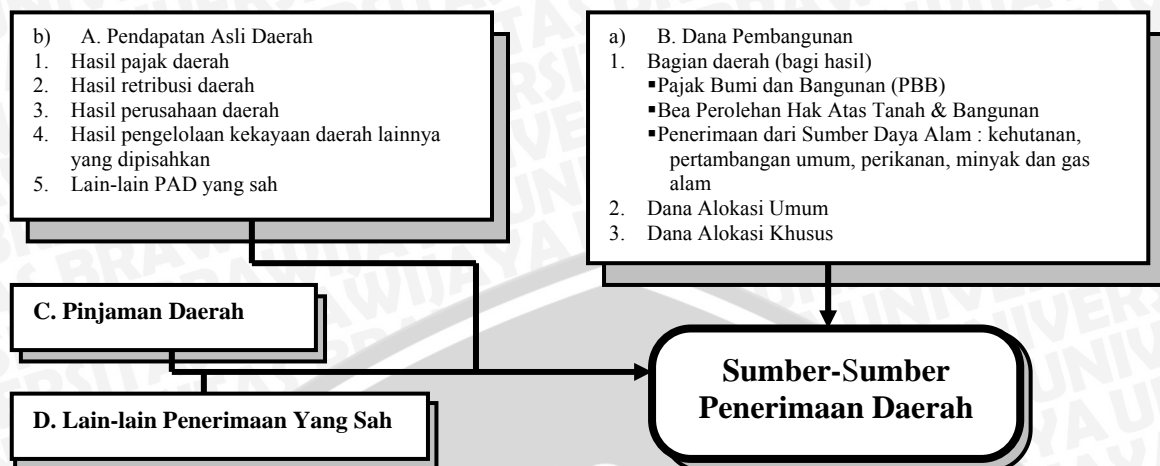
Tinggi	: Unit berat sebesar 0,83 kg/kapita/hari Unit volume sebesar 4,35 liter/kapita/hari
Sedang	: Unit berat sebesar 0,77 kg/kapita/hari Unit volume sebesar 2,6 liter/kapita/hari
Rendah	: Unit berat sebesar 0,48 kg/kapita/hari Unit volume sebesar 1,43 liter/kapita/hari
Pasar	: Unit berat sebesar 0,93 kg/m ² /hari Unit volume sebesar 2,64 liter/m ² /hari
Komersial	: Unit berat sebesar 3,2 kg/toko/hari Unit volume sebesar 18,78 liter/toko/hari

2.4. Pajak

Untuk keperluan pembiayaan pembangunan kota, maka hasil pendapatan daerah masih dibagi lagi dalam beberapa pos anggaran dan pembagian dengan pusat. Berdasarkan UU no. 25 tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah, maka sumber-sumber pendapatan daerah adalah :

- Pendapatan Asli Daerah
- Dana Perimbangan
- Pinjaman Daerah
- Lain-lain Penerimaan Yang Sah

Yang secara skematis diilustrasikan sebagai berikut :



Gambar 2. 2. Sumber Penerimaan Daerah berdasarkan UU RI no. 25 th 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Kodoatie, 2003 : 58)

Dana bagi hasil khusus Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut :

- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
 - Pusat : 10 %
 - 65 % dibagikan merata ke seluruh kabupaten/kota
 - 35 % sebagai insentif kepada kabupaten/kota yang realisasi penerimaan PBB-nya melebihi rencana sebagaimana telah ditetapkan dalam tahun anggaran sebelumnya
 - Daerah : 90 %
 - 16,2 % untuk Propinsi
 - 64,8 % untuk Kabupaten/Kota
 - 9 % untuk biaya pembangunan
- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
 - Pusat : 20 %
 - Dibagikan untuk kabupaten/kota dengan jumlah sama besar
 - Daerah : 80 %
 - 16 % untuk Propinsi
 - 64 % untuk Kabupaten/Kota

2.4.1. Definisi

Telah dijelaskan oleh Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH dalam Mardiasmo, 2002 : 1, bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang

(yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2.4.2. Fungsi dan Syarat Pemungutan Pajak

Ada dua fungsi utama pajak, yaitu :

1. Fungsi *budgetair*

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2. Fungsi mengatur (*regulerend*)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Sedangkan dalam pemungutan pajak harus memenuhi syarat berikut :

1. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

Pajak disesuaikan dengan kemampuan masing-masing, dikenakan secara umum dan merata, memberikan hak bagi Wajib Pajak yang mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis)

Hal ini diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2.

3. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan keleuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

2.4.3. Pengelompokan Pajak

1. Menurut Golongannya

- a. *Pajak langsung*, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Penghasilan.

- b. *Pajak Tidak Langsung*, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai.
2. Menurut Sifatnya
 - a. *Pajak Subjektif*, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Penghasilan.
 - b. *Pajak Objektif*, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
 3. Menurut Lembaga Pemungutnya
 - a. *Pajak Pusat*, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Materai.
 - b. *Pajak Daerah*, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak Daerah terdiri atas :
 - Pajak Propinsi, contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
 - Pajak Kabupaten/Kota, contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame dan Pajak Penerangan Jalan.

2.4.4. Jenis Pajak

2.4.4.1. Pajak Negara

Pajak yang saat ini masih berlaku adalah :

1. Pajak Penghasilan (PPh) → UU no.17 tahun 2000
2. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPN & PPn BM) → UU no. 18 tahun 2000
3. Bea Materai → UU no. 13 tahun 1985
4. Pajak Bumi dan Bangunan → UU no.12 tahun 1994
5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) → UU no. 20 tahun 2000

2.4.4.2. Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-undang No. 34 tahun 2000, maka pajak daerah terdiri atas

2 bagian, yaitu :

1. Pajak Propinsi, terdiri dari :

- a. Pajak Kendaranaan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Penghasilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan.
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari :
- a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;
 - f. Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C;
 - g. Pajak Parkir;
 - h. Pajak Lain-lain.

2.4.5. Tarif Pajak

Ada 4 macam tarif pajak, yaitu :

1. Tarif sebanding/proporsional
2. Tarif tetap
3. Tarif progressif
4. Tarif degressif

Penetapan tarif pajak maksimum yang berlaku di Indonesia menurut Undang-undang no. 25 tahun 1999 adalah sebagai berikut :

1. Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air sebesar 5 % (lima persen);
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air sebesar 10 % (sepuluh persen);
3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor sebesar 5 % (lima persen);
4. Pajak Penghasilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan sebesar 20 % (dua puluh persen);
5. Pajak Hotel sebesar 10 % (sepuluh persen);
6. Pajak Restoran sebesar 10 % (sepuluh persen);
7. Pajak Hiburan sebesar 35 % (tiga puluh lima persen);
8. Pajak Reklame sebesar 25 % (dua puluh lima persen);
9. Pajak Penerangan Jalan sebesar 10 % (sepuluh persen);

10. Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C sebesar 20 % (dua puluh persen);

Tarif pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan 4 ditetapkan seragam diseluruh Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tarif pajak sebagaimana dimaksud pada angka 5 sampai dengan 11 ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

2.5. Retribusi Daerah

2.5.1. Definisi

Berdasarkan Undang-undang no. 34 tahun 2000, maka definisi istilah yang terkait dengan Retribusi Daerah antara lain :

1. *Retribusi Daerah*, yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
2. *Jasa*, adalah kegiatan Pemerintah Daerah berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, fasilitas atau kemanfaatan lainnya yang dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
3. *Jasa Umum*, adalah jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
4. *Jasa Usaha*, adalah jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.
5. *Perizinan Tertentu*, adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

2.5.2. Prinsip dan Sasaran Penetapan Tarif Retribusi Daerah

Prinsip dan sasaran penetapan tarif jenis retribusi daerah menurut Soemitro dalam Mardiasmo, 2002, adalah sebagai berikut :

1. Retribusi Jasa Umum, berdasarkan kebijakan daerah dengan mempertimbangkan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat dan aspek keadilan;
2. Retribusi Jasa Usaha; berdasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak sebagaimana keuntungan yang pantas diterima oleh pengusaha swasta sejenis yang beroperasi secara efisien dan berorientasi pada harga pasar;
3. Retribusi Perizinan Tertentu, berdasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan.

Penetapan tarif retribusi dapat ditinjau kembali paling lama 5 (lima) tahun sekali.

2.5.3. Jenis Retribusi Daerah

Jenis Retribusi Daerah dibagi menjadi tiga golongan, yaitu :

1. Retribusi Jasa Umum

Retribusi Jasa Umum ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Retribusi Jasa Umum bersifat bukan pajak dan bersifat bukan Retribusi Jasa Usaha atau Retribusi Perizinan Tertentu;
- b. Jasa yang bersangkutan merupakan kewenangan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi;
- c. Jasa tersebut memberi manfaat khusus bagi orang pribadi atau badan yang diharuskan membayar retribusi, di samping untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum;
- d. Jasa tersebut layak untuk dikenakan retribusi;
- e. Retribusi tidak bertentangan dengan kebijakan nasional mengenai penyelenggaraannya;
- f. Retribusi dapat dipanggul secara efektif dan efisien, serta merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang potensial; dan
- g. Pemungutan retribusi memungkinkan penyediaan jasa tersebut dengan tingkat dan atau kualitas pelayanan yang lebih baik.

Yang Termasuk Retribusi Jasa Umum adalah :

- a. Retribusi Pelayanan Kesehatan;
- b. Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan;
- c. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akte Catatan Sipil;

- d. Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat;
- e. Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum;
- f. Retribusi Pelayanan Pasar;
- g. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor;
- h. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran;
- i. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta;
- j. Retribusi Pengujian Kapal Perikanan.

2. Retribusi Jasa Usaha

Retribusi Jasa Usaha ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Retribusi Jasa Usaha bersifat bukan pajak dan bersifat bukan Retribusi Jasa Umum atau Retribusi Perizinan Tertentu; dan
- b. Jasa yang bersangkutan adalah jasa yang bersifat komersial yang seyogyanya disediakan oleh sektor swasta tetapi belum memadai atau terdapatnya harta yang dimiliki/dikuasai daerah yang belum dimanfaatkan secara penuh oleh Pemerintah Daerah.

Yang Termasuk Retribusi Jasa Usaha adalah :

- a. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah;
- b. Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan;
- c. Retribusi Tempat Pelelangan;
- d. Retribusi Terminal;
- e. Retribusi Tempat Khusus Parkir;
- f. Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa;
- g. Retribusi Penyedotan Kakus;
- h. Retribusi Rumah Potong Hewan;
- i. Retribusi Pelayanan Pelabuhan Kapal;
- j. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga;
- k. Retribusi Penyeberangan di Atas Air;
- l. Retribusi Pengolahan Limbah Cair;
- m. Retribusi Penjualan Produksi Daerah.

3. Retribusi Perizinan Tertentu

Retribusi Perizinan Tertentu ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Perizinan tersebut termasuk kewenangan pemerintah yang diserahkan kepada daerah dalam rangka asas desentralisasi;
- b. Perizinan tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum; dan
- c. Biaya yang menjadi beban daerah dalam penyelenggaraan izin tersebut dari biaya untuk menanggulangi dampak negatif dari perizinan tersebut cukup besar sehingga layak dibiayai dari retribusi perizinan.

Yang Termasuk Retribusi Perizinan Tertentu adalah :

- a. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
- b. Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah;
- c. Retribusi Tempat Penjualan Minuman Berakohol;
- d. Retribusi Izin Gangguan;
- e. Retribusi Izin Trayek;
- f. Retribusi Izin Pengambilan Hasil Hutan.

2.5.4. Objek dan Subjek Retribusi Daerah

Objek Retribusi Daerah terdiri dari :

1. Jasa Umum, yaitu berupa pelayanan yang disediakan atau diberikan Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
2. Jasa Usaha, yaitu berupa pelayanan yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial.
3. Perizinan Tertentu, yaitu kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Subjek Retribusi Daerah adalah sebagai berikut :

1. Retribusi Jasa Umum adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/ menikmati pelayanan jasa umum yang bersangkutan.
2. Retribusi Jasa Usaha adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/ menikmati pelayanan jasa usaha yang bersangkutan.
3. Retribusi Perizinan Tertentu adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari Pemerintah Daerah.

2.6. Analisis Dampak Fiskal

Pembangunan suatu kawasan baru pada sebuah kota seharusnya disesuaikan dengan rencana pembangunan kota. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan kawasan tersebut tidak memberikan dampak negatif yang terlalu signifikan terhadap kota. Pembangunan kawasan baru yang tidak sesuai dengan rencana kota akan menimbulkan beberapa dampak negatif, diantaranya menurunnya kualitas dan kuantitas pelayanan sarana dan prasarana kota terhadap warga kota secara kumulatif. Agar pelayanan kembali normal warga kota dan pemerintah daerah harus mengeluarkan biaya tambahan untuk penyediaan dan penyelenggaraan infrastruktur kota. Hal ini tentu merugikan bagi keseluruhan warga kota dan bagi pemerintah kota setempat.

Untuk mengetahui dampak fiskal terhadap pembangunan kawasan baru tersebut, maka digunakan suatu alat analisis yang menstrukturkan faktor pemasukan dan pengeluaran pemerintah dalam penyediaan prasarana bagi kawasan baru tersebut. Salah satu alat tersebut disebut dengan Analisis Dampak Fiskal, yang berfungsi untuk menghitung pembiayaan pemerintah dalam penyediaa sarana dan prasarana umum.

Penggunaan Analisis Dampak Fiskal (ADF) dimulai dengan penghitungan biaya dan pendapatan masyarakat yang diterima secara langsung oleh pemerintah daerah setempat pada saat sekarang, yang berkaitan dengan pertumbuhan suatu kawasan perumahan ataupun kawasan non perumahan pada suatu daerah, untuk kemudian dilakukan proyeksi untuk waktu mendatang (*Burchell dan Listokin, 1978*).

Analisis Dampak Fiskal dapat diartikan juga dengan kegiatan yang menghitung Biaya Dampak Pembangunan. Analisis Biaya Dampak Pembangunan merupakan alternatif penyediaan *public goods*. Analisis Biaya Dampak Pembangunan membandingkan penerimaan dan pengeluaran pemerintah dalam penyediaan *public goods*. Selain itu Biaya Dampak Pembangunan bersifat legal kuantitatif yaitu besarnya bisa dihitung dengan perundangan yang relevan sehingga Biaya Dampak Pembangunan hanya menghitung dampak langsung dari suatu pembangunan baru (*Patta, 1992*).

Fungsi dari Analisis Dampak Fiskal adalah untuk memberikan gambaran yang meyakinkan bagi pemerintah daerah tentang bagaimana cara agar pembangunan kawasan memberikan manfaat yang optimal bagi pemerintah daerah sendiri dan tidak merugikan bagi warga kota.

Namun demikian, penggunaan analisis ini juga bisa dilakukan untuk kawasan yang sudah terbangun. Akan tetapi sifat uji-nya berubah menjadi uji hitung kembali terhadap dampak realisasi pembangunan suatu kawasan (*ex-post evaluation*). Hasil

analisis ini digunakan untuk mendudukkan kembali kaitan fiskalnya antara manfaat dan beban yang diperoleh oleh masyarakat dan pemerintah daerah setempat.

Wilayah studi perumahan Pondok Blimbing Indah yang direncanakan untuk dikembangkan menjadi Kota Araya merupakan sebuah kawasan yang sedang dalam tahap proses pembangunan. Areal terbangun yang sudah terealisasi sebesar 247,39 ha, sedangkan pengembangan berikutnya direncanakan sebesar \pm 700 ha lagi. Dalam studi ini, Analisis Dampak Fiskal yang dilakukan bersifat *ex-post evaluation* bagi kawasan Pondok Blimbing Indah yang sudah terbangun dan *ex-ante evaluation* bagi keseluruhan kawasan Kota Araya jika sudah selesai dibangun.

Prinsip suatu pembangunan adalah *Rational Nexus* yang maksudnya adalah bahwa dampak fiskal dari suatu pembangunan baru harus dibiayai sendiri oleh pembangunan yang bersangkutan (*Burchell dan Listokin, 1978*). Perhitungan yang dilakukan dalam Analisis Dampak Fiskal ini meliputi perhitungan *one time* (bersifat sekali) dan *recurring* (rutin) dari *revenue* (pendapatan) dan *expenditure* (pengeluaran) pemerintah daerah yang sifatnya langsung dan atas dasar sistem pembiayaan yang berlaku yang diakibatkan oleh adanya pembangunan baru.

Pendekatan yang dilakukan dalam analisis ini hanya meliputi perhitungan biaya langsung dan tidak meliputi perhitungan biaya yang tidak langsung atau yang bersifat sekunder. Hal ini dikarenakan adanya beberapa hal :

- Kemungkinan ketepatan untuk menghitung biaya tidak langsung sebagai konsekuensi perkembangan kota sangatlah kecil
- Pendapatan dengan sifat potensial menerus dan biaya rutin akan dihitung dengan sistem *double counting* bila dampak pertama dan kedua diamati secara bersamaan.

2.6.1. Tujuan Analisis Dampak Fiskal

Tujuan yang diharapkan akan tercapai dari analisis ini adalah untuk memproyeksikan semua pendapatan dan pengeluaran pemerintah daerah akibat adanya penambahan kebutuhan sarana dan prasarana umum yang disebabkan adanya pembangunan baru pada salah satu kawasan kota. Biaya pengeluaran pemerintah tersebut meliputi seluruh biaya operasional yang terdiri dari biaya perorangan, material, persediaan dan lain-lain.

2.6.2. Manfaat Analisis Dampak Fiskal

Secara umum, manfaat yang bisa dicapai dari penggunaan analisis ini menurut Gunawan, dkk, 1993 dalam *Studi Analisis Dampak Fiskal Akibat Rencana*

Pembangunan Jembatan Surabaya – Madura Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Transportasi adalah sebagai berikut :

- a. Mengantisipasi perubahan tata guna lahan
- b. Membantu mendefinisikan pencapaian tingkat pelayanan
- c. Memperkirakan kebutuhan sarana dan prasarana umum
- d. Menjelaskan dampak kebijaksanaan pembangunan
- e. Menghitung biaya penyediaan dan biaya pemeliharaan sarana dan prasarana umum
- f. Menghitung tambahan pendapatan yang diperoleh akibat adanya pembangunan baru untuk digunakan dalam memilih skenario yang paling ekonomis

Sedangkan manfaat penggunaan analisis ini bagi pihak-pihak yang terkait secara langsung dengan pembangunan kota adalah sebagai berikut :

- a. Bagi swasta adalah untuk mengetahui berapa besar dampak yang ditimbulkan terhadap pemerintah daerah sehingga dana yang harus dibayarkan kepada pemerintah selaku pengatur kebijakan dan kebijaksanaan pembangunan kota dengan jelas mengenai besaran dan penggunaannya.
- b. Bagi pemerintah adalah untuk digunakan sebagai tertib administrasi.
- c. Bagi masyarakat adalah agar masyarakat tidak lagi menanggung dampak-dampak merugikan yang ditimbulkan dari pembangunan suatu kawasan, apabila dampak sudah terjadi, maka masyarakat bisa mendapatkan penggantian sesuai kerugian yang diterima (sesuai dengan UU no. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang pada bab III pasal 4c, bahwa setiap orang berhak untuk memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang). Hal ini dikarenakan pembangunan Perumahan Araya sudah sesuai dengan rencana tata ruang yang ada.

2.6.3. Prinsip Yang Digunakan Dalam Analisis Dampak Fiskal

Prinsip untuk menghitung biaya dampak pembangunan adalah sebagai berikut :

- a. Menunjukkan bagaimana pemerintah daerah membebankan biaya modal untuk pembangunan baru,
- b. Tinjauan tentang pertimbangan-pertimbangan untuk menentukan manfaat yang bertambah untuk menopang pembangunan,
- c. Mengenalkan pendekatan yang tepat untuk menghitung biaya dampak pembangunan fasilitas (utilitas). (Hardajati, 1991 : 21)

BAB II.....	15
TINJAUAN TEORI.....	15
2.1. Perumahan	15
2.1.1. Pengertian Perumahan	15
2.1.2. Syarat Pokok Dan Kriteria Perumahan.....	16
2.2. Metode Analisis Kependudukan.....	17
2.3. Teori Barang Publik.....	20
2.3.1. Definisi dan Jenis Barang Publik.....	20
2.3.2. Standar Pelayanan Infrastruktur Perkotaan.....	23
2.4. Pajak.....	28
2.4.1. Definisi.....	29
2.4.2. Fungsi dan Syarat Pemungutan Pajak.....	30
2.4.3. Pengelompokan Pajak.....	30
2.4.4. Jenis Pajak.....	31
2.4.5. Tarif Pajak.....	32
2.5. Retribusi Daerah	33
2.5.1. Definisi.....	33
2.5.2. Prinsip dan Sasaran Penetapan Tarif Retribusi Daerah	33
2.5.3. Jenis Retribusi Daerah	34
2.5.4. Objek dan Subjek Retribusi Daerah.....	36
2.6. Analisis Dampak Fiskal.....	37
2.6.1. Tujuan Analisis Dampak Fiskal.....	38
2.6.2. Manfaat Analisis Dampak Fiskal.....	38
2.6.3. Prinsip Yang Digunakan Dalam Analisis Dampak Fiskal.....	39

Gambar 2. 1. Hubungan antara sistem sosial, ekonomi, infrastruktur dan lingkungan alam yang harmoni (Grigg, 1988) dalam Kodoatie, 2003 : 9

22

Gambar 2. 2. Sumber Penerimaan Daerah berdasarkan UU RI no. 25 th 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Kodoatie, 2003 : 58)....

29

Tabel 2. 1. Kategori Prasarana Umum di U.S.

21

Tabel 2.2. Standar Kebutuhan Sarana Lingkungan

23

Tabel 2. 3. Klasifikasi Indeks Aksesibilitas dan Indeks Mobilitas Jaringan Jalan

24

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-kuantitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan/menjelaskan suatu kegiatan penelitian (*point to be notice*) berdasarkan dari variabel-variabel yang ada pada saat ini secara kuantitatif. Metode pendekatan yang dipakai adalah metode kuantitatif dengan analisis data menggunakan pola pikir deduktif.

3.2. Tahapan Penelitian

3.2.1. Persiapan

Tahapan ini merupakan persiapan sebagai usaha untuk memperoleh gambaran umum dari penelitian dengan tahapan sebagai berikut:

- a) menyusun rancangan penelitian;
- b) memilih lokasi studi;
- c) mengurus perijinan;
- d) mengenali keadaan lokasi studi;
- e) memilih dan memanfaatkan narasumber;
- f) menyiapkan perlengkapan penelitian;
- g) persoalan etika penelitian;
- h) mengambil laporan-laporan terdahulu sebagai data awal

3.2.2. Pelaksanaan

Tahapan ini merupakan tahap pekerjaan lapangan yang dibagi atas tiga bagian, yaitu diuraikan berturut-turut sebagai berikut :

3.2.2.1. Pengumpulan data

Data yang dibutuhkan pada penelitian ini mencakup data primer dan sekunder,. Dalam hal ini data primer yang digunakan dalam penelitian didapatkan dari hasil survey penelitian terdahulu yang diperbarui dan diperjelas. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara tidak langsung, baik dari studi literatur yang ada, maupun data yang diperoleh dari pihak-pihak terkait yang berhubungan langsung dengan pengembangan kawasan, yang dalam hal ini adalah PT. Araya Bumi Megah sebagai developer atau pengembang kawasan serta instansi pemerintah Kota dan Kabupaten

Malang yang terkait dengan masalah pembangunan, sektor pajak, penyediaan sarana dan prasarana pada kawasan penelitian. Adapun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah ;

- a) Dari pengembang Perumahan Araya :
 - Masterplan Kawasan (yang telah dikembangkan dan belum dikembangkan).
 - Kebijakan-kebijakan pengembang terhadap daerah pengembangannya
 - Jumlah unit rumah atau jumlah keluarga yang telah menghuni perumahan dalam wilayah studi.
 - Fasilitas-fasilitas yang terdapat di kawasan perumahan.
- b) Dari instansi pemerintah Kota dan Kabupaten Malang
 - Data pemasukan daerah dari sektor pajak dan retribusi yang masuk ke Pemerintah Kota dan Kabupaten Malang dari Perumahan Araya
 - Data sistem pelayanan sarana dan prasarana pada Perumahan Araya dan kawasan sekitarnya yang dilayani oleh Pemerintah Kota Malang
 - Data kependudukan
 - Peraturan perundang-undangan yang mengatur sistem perpajakan, retribusi, pelayanan infrastruktur dan kebijakan pembangunan di Kota Malang.
- c) Hasil penelitian terdahulu, yaitu :
 - a. Studi Model dan Karakteristik Bangkitan dan Tarikan Pergerakan Pada Perumahan Skala Besar (Studi Kasus Perumahan Araya Malang), (*Katherine O. Fransisca, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Brawijaya Malang, 2004*);
 - b. Studi Analisis Dampak Fiskal Akibat Rencana Pembangunan Jembatan Surabaya – Madura Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Transportasi, (*Suherman Gunawan, Rossalina Halim, B. Endah Sekar M., Jurusan Teknik Planologi, ITB, 1993*);
 - c. Studi Analisis Dampak Fiskal Akibat Pmb Pusat Sekunder Setrasari Mall dan Implikasi Kelembagaannya (*Harry Musfiar & Ari Noviono Riyadhi, Jurusan Teknik Planologi, ITB, 1993*).

3.2.2.2. Teknik penelitian

- a. *Teknik scanning*, yaitu dengan melakukan pengamatan singkat secara langsung terhadap pergerakan yang ditimbulkan oleh rumah tangga dan pergerakan yang

ditimbulkan oleh pengunjung Araya *Golf, Family Club, Sport Center*, dan *Plaza*. Kemudian juga dilakukan pengamatan pada kegiatan harian rumah tangga.

b. *Teknik wawancara*, yaitu dengan melakukan wawancara kepada :

- Management PT Araya yang meliputi : manajer Teknik PT. Araya Bumi Megah dan manajer Keuangan PT. Araya Bhumi Megah
- Dari pihak pemerintah daerah, yang meliputi Pemerintah Kota dan Kabupaten Malang; yaitu :
 - Pemerintah Kota Malang : Bagian Hukum pemerinah Kota Malang, Dinas Pendapatan, Dinas Perhubungan, Dinas Kimpraswil, Dinas Pengawas Bangunan dan Pengendali Lingkungan, Kantor Kecamatan Blimbing, Kantor Kelurahan Polowijen, Purwodadi dan Pandanwangi.
 - Kabupaten Malang : Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Malang, Dinas Perhubungan dan Pariwisata, Dinas Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan, SubDin Tata Ruang, SubDin Bangunan, Dinas Pasar, Dinas Kesehatan, Dinas Pendidikan, Kantor Kecamatan Pakis dan Kantor Desa Tirtomoyo.
- Sedangkan dari instansi di luar pemerintahan adalah Kantor PBB Kanwil Malang, Kantor PDAM Kota Malang dan Kantor PLN Kanwil Malang.
- Dari warga Perumahan Araya, untuk mencari informasi sebagai berikut :
 - Karakteristik Rumah Tangga, yang meliputi :
 - Tahun kepindahan
 - Alasan memilih Perumahan Araya
 - Status kepemilikan rumah
 - Lokasi asal sebelum tinggal di Perumahan Araya
 - Jumlah penghuni rumah
 - Karakteristik Hunian, yang meliputi :
 - Status keluarga
 - Jumlah keluarga yang tinggal dalam 1 rumah
 - Agama yang dianut anggota keluarga
 - Pekerjaan Kepala Keluarga
 - Lokasi tempat kerja dan sekolah

- Karakteristik Kebutuhan Infrastruktur, yang meliputi :
 - Keinginan warga Perumahan Araya terhadap penambahan jenis infrastruktur dari developer
 - Tujuan pergerakan warga dalam pemenuhan kebutuhan pelayanan infrastruktur
- c. *Teknik kepustakaan*, yaitu dengan mencari data dan laporan-laporan kegiatan pada Kantor Pusat PT. Araya Bhumi Megah, Instansi Pemerintah Kota dan Kabupaten Malang, serta Kantor PBB Kanwil Malang.

3.2.3. Kompilasi Data

Pada tahapan ini seluruh data yang didapat dari hasil survey dikumpulkan dan disusun sedemikian rupa sehingga memudahkan dalam proses selanjutnya.

3.2.4. Analisis

Tahapan ini merupakan proses utama dari kegiatan penelitian untuk memberikan jawaban atas pertanyaan – pertanyaan yang muncul dari Latar Belakang dan Rumusan Permasalahan.

3.3. Kerangka Pemikiran dan Metode Analisis

Penelitian dilakukan melalui Analisis Dampak Fiskal yang menganalisis penerimaan dan pengeluaran dengan memperhatikan dua pokok perhitungan yaitu yang bersifat satu kali dan berulang. Asumsi yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- Tingkat permintaan pelayanan umum adalah konstan
- Tingkat permintaan didekati melalui kebutuhan standard dan perkapita
- Kegiatan pembangunan infrastruktur dianggap sebagai kegiatan investasi, yang suku bunga investasi dan tingkat inflasinya didasarkan pada Pengumuman Hasil Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia tentang Evaluasi Perekonomian Nasional 2004, Prospek dan Arah Kebijakan Bank Indonesia Ke Depan, yang diumumkan melalui harian KOMPAS, Kamis, 3 Pebruari 2005 hal. 15, yaitu :
 - Suku Bunga Investasi sebesar 14,18%
 - Inflasi rata-rata Indonesia dalam 10 tahun terakhir berkisar pada 6,60 % ± 1%.

- Analisis dampak pembiayaan dalam hal ini bukan dimaksudkan untuk menghasilkan kesimpulan mengenai layak atau tidaknya suatu kegiatan pembangunan yang mengakibatkan perubahan guna lahan ditinjau dari segi ekonomisnya.

3.3.1. Perkiraan Perubahan Tingkat Kebutuhan Infrastruktur

Tahapan ini dilakukan untuk memprediksikan tingkat permintaan kebutuhan barang dan jasa publik di masa mendatang yang berasal dari tingkat pertumbuhan penduduk dan kondisi riil pemanfaatan barang dan jasa publik saat ini. Dari prediksi kebutuhan permintaan akan pelayanan sarana dan prasarana, kemudian ditentukan luas lahan yang dibutuhkan dan biaya pembangunan sarana dan prasarana umum yang dibangun di atas lahan tersebut.

3.3.2. Perkiraan Biaya Pembangunan

Tahapan ini berfungsi untuk mengidentifikasi dan menghitung dampak fiskal dari penyediaan prasarana umum untuk melayani kawasan pembangunan baru yang menjadi tanggung jawab pemerintah daerah bila rencana pengembangan Perumahan Araya yang akan dikembangkan menjadi kota satelit ini selesai dibangun. Perhitungan dilakukan dengan metode *Case Study* (studi kasus), dimana data-data pembangunan wilayah studi dihitung sesuai dengan setiap Perda yang berlaku. Untuk lebih memudahkan dan melengkapi perhitungan dengan metode ini, maka digunakan metode *Service Standard*. Biaya pembangunan ini dihitung dari dua sisi, baik biaya yang dikeluarkan oleh pengembang perumahan Araya, yaitu PT. Araya Bhumi Megah maupun yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota dan Kabupaten Malang.

3.3.3. Perkiraan Pendapatan Pemerintah

Tahap ini dilakukan untuk mengidentifikasi sumber-sumber pendapatan pemerintah yang dapat dipungut dari adanya perubahan aktifitas guna lahan pada wilayah studi Perumahan Araya. Tahapan ini dilakukan dengan dukungan dari peraturan daerah mengenai pajak dan retribusi serta peraturan perundangan yang berlaku di Kota dan Kabupaten Malang.

3.3.4. Interpretasi Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Daerah

Tahapan ini dilakukan untuk memberikan rekomendasi bagi pemerintah Kota dan Kabupaten Malang yang berkaitan dengan izin pembangunan dan penataan ruang.

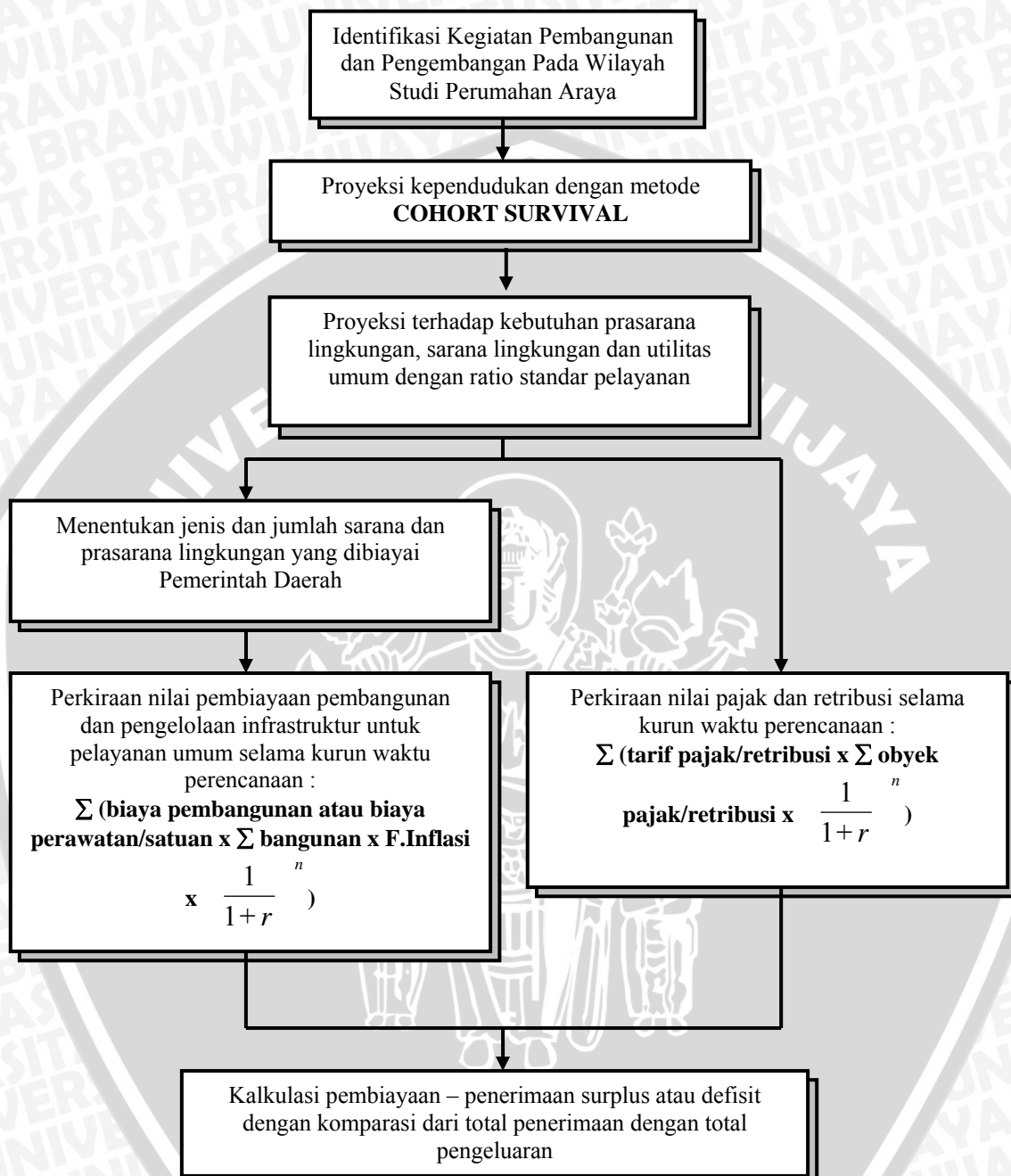
3.4. Metode Sampling

Reduksi dan generalisasi adalah dua dasar penting dalam setiap penelitian yang tidak menyelidiki semua obyek, seluruh situasi, atau semua peristiwa, melainkan hanya sebagian saja dari semua obyek-obyek, situasi-situasi atau peristiwa-peristiwa tersebut. Pada penelitian ini diperlukan pengambilan sampel yang nantinya akan memberikan gambaran yang mewakili berbagai kondisi karakteristik dari warga penghuni Perumahan Araya, baik dalam hal hunian, rumah tangga dan kebutuhan infrastruktur untuk pelayanan bagi warga penghuni Perumahan Araya. Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti (Arikunto, 1996 : 111), sedangkan populasi adalah keseluruhan obyek penelitian (Arikunto, 1996 : 115). Pengambilan sampel dilakukan secara random agar dapat berfungsi sebagai contoh atau dapat menggambarkan keadaan populasi sebenarnya, yang dengan kata lain sampel harus bersifat representatif.

Terdapat berbagai metode yang dapat digunakan untuk menghitung besarnya sampel yang diperlukan dalam penelitian, dengan mempertimbangkan jenis penelitian, populasi dan mempertimbangkan keterbatasan peneliti dalam hal waktu, biaya dan tenaga, maka metode yang digunakan adalah sampling kuota. Sampling kuota dilakukan jika populasi tidak diketahui secara pasti, baik mengenai banyaknya maupun berbagai karakteristik yang membuat homogen, maka ditetapkanlah sejumlah individu yang dianggap mewakilinya (Sigit, 2001 : 1989) dan disarankan besar sampel minimal untuk penelitian deskriptif adalah sebanyak 100 responden (Fraenkel dan Wallen, 1993 : 92). Pada Perumahan Araya kondisi ini sangat sesuai, karena meskipun berbagai data administrasi kependudukan sudah lengkap terdapat pada kantor kelurahan setempat, akan tetapi jumlah penduduk yang tinggal, tetapi tidak menetap jumlahnya cukup besar. Berdasarkan informasi awal diperkirakan penduduk yang tinggal tetapi tidak menetap ini pada seluruh wilayah studi mencapai $\pm 10 - 15\%$ dari keseluruhan populasi. Penduduk ini pada umumnya tidak terdaftar sebagai penghuni tetap dan tinggal di kawasan Perumahan Araya hanya pada waktu tertentu saja, seperti pada hari Sabtu dan Minggu serta hari-hari libur saja.

3.5. Metodologi Penelitian

3.5.1. Alur Metodologi Penelitian



3.5.2. Desain Survey

Tabel 3. 1. Rancangan Desain Survey

Tujuan	Karakteristik	Variabel	Sub variabel	Cara Pengumpulan Data	Sumber Data	Analisa
Mengetahui karakteristik penduduk dan karakteristik wilayah Perumahan Araya terkait dengan pelayanan infrastruktur yang disediakan Perumahan Araya bagi warga Perumahan Araya	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Karakteristik rumah tangga (Tipe rumah)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> – Kelas rumah – Tahun kepindahan – Jumlah penghuni – Jumlah kepemilikan kendaraan – Jumlah pendapatan – Jumlah penghuni bekerja – Jumlah penghuni bersekolah 	<ul style="list-style-type: none"> – Asal penghuni – Alasan kepindahan – Kepemilikan rumah 	Melakukan wawancara langsung ke rumah masing-masing responden terhadap pergerakan mencari pelayanan fasilitas	Survey primer	<ul style="list-style-type: none"> – Analisis kependudukan dengan Metode Cohort Survival – Analisis deskriptif yaitu data yang diperoleh akan dijabarkan dalam bentuk grafik, peta ataupun table – Proyeksi terhadap kebutuhan sarana lingkungan dengan ratio standar pelayanan dari Dinas PU Cipta Karya, 1999
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Karakteristik penghuni</i> 	<ul style="list-style-type: none"> – Status keluarga – Kelompok Usia – Jenis kelamin – Tingkat pendidikan – Status pekerjaan – Agama yang dianut 	<ul style="list-style-type: none"> – Kelahiran di Perumahan Araya – Kematian di Perumahan Araya – Mobilitas/mutasi penduduk 			
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Karakteristik pergerakan untuk mendapatkan infrastruktur pelayanan umum</i> 	<ul style="list-style-type: none"> – Pergerakan untuk bekerja – Pergerakan untuk bersekolah – Pergerakan untuk beribadah – Pergerakan untuk berekreasi – Pergerakan untuk berbelanja – Pergerakan untuk berobat – Pergerakan untuk berolahraga 	<ul style="list-style-type: none"> – Penggunaan moda pribadi – Penggunaan moda angkutan umum 			

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Karakteristik kebutuhan infrastruktur</i> 	<ul style="list-style-type: none"> – Kebutuhan fasilitas pendidikan – Kebutuhan fasilitas peribadatan – Kebutuhan fasilitas perdagangan, jasa & industri – Kebutuhan fasilitas pemerintahan & pelayanan umum – Kebutuhan fasilitas rekreasi – Kebutuhan fasilitas kesehatan – Kebutuhan fasilitas olahraga – Kebutuhan prasarana jalan – Kebutuhan prasarana drainase – Kebutuhan utilitas air bersih – Kebutuhan utilitas listrik, gas & telepon – Kebutuhan utilitas pembuangan sampah 	<ul style="list-style-type: none"> – Jenis infrastruktur yang dibutuhkan – Arah pergerakan yang biasanya dilakukan untuk mencari pelayanan infrastruktur umum – Intensitas penggunaan fasilitas umum – Intensitas penggunaan prasarana lingkungan – Intensitas penggunaan utilitas umum 			
--	--	--	--	--	--	--

<p>Mengetahui keterkaitan pengembangan perumahan Araya dengan Kota Malang dan Kabupaten Malang, sehubungan dengan kebutuhan pelayanan umum bagi warga Perumahan Araya yang disediakan oleh Pemerintah Daerah Kota Malang dan Kab. Malang</p>	<p>• <i>Karakteristik kebutuhan fasilitas umum</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kebutuhan fasilitas pendidikan - Kebutuhan fasilitas peribadatan - Kebutuhan fasilitas perdagangan, jasa & industri - Kebutuhan fasilitas pemerintahan & pelayanan umum - Kebutuhan fasilitas rekreasi - Kebutuhan fasilitas kesehatan - Kebutuhan fasilitas olahraga 	<ul style="list-style-type: none"> - Jenis infrastruktur yang dibutuhkan - Arah pergerakan yang biasanya dilakukan untuk mencari pelayanan fasilitas umum - Intensitas penggunaan fasilitas umum - 	<p>Melakukan wawancara langsung ke rumah masing-masing responden terhadap pergerakan mencari pelayanan fasilitas</p>	<p>Analisis deskriptif yaitu data yang diperoleh akan dijabarkan dalam bentuk grafik, peta ataupun table Proyeksi terhadap kebutuhan sarana lingkungan dengan ratio standar pelayanan dari Dinas PU Cipta Karya, 1999</p>
	<p>• <i>Karakteristik kebutuhan prasarana lingkungan</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kebutuhan prasarana jalan - Kebutuhan prasarana drainase 	<ul style="list-style-type: none"> - Arah pergerakan yang biasanya dilakukan untuk mencari pelayanan prasarana lingkungan - Intensitas penggunaan prasarana lingkungan 		
	<p>• <i>Karakteristik kebutuhan utilitas umum</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kebutuhan utilitas listrik - Kebutuhan utilitas telepon - Kebutuhan utilitas pembuangan sampah - Kebutuhan utilitas air bersih 	<ul style="list-style-type: none"> - Arah pergerakan yang biasanya dilakukan untuk mencari pelayanan utilitas umum - Intensitas penggunaan utilitas umum 		

<p>Mengetahui nilai prediksi dampak pembiayaan langsung dalam hal pengadaan prasarana dan sarana umum bagi perumahan Araya terhadap anggaran keuangan pemerintah Kota dan Kabupaten Malang</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Nilai Pendapatan</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pendapatan Sektor Pajak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PBB ▪ Pajak atas Pertunjukan dan Keramaian Umum ▪ PPJ ▪ Pajak Reklame ▪ Pajak Hiburan ▪ Pajak restoran dan hotel ▪ Pajak Parkir 	<p>Survey primer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wawancara dengan narasumber yang berkompeten ▪ pengamatan lapang <p>Survey sekunder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Observasi ke lembaga yang relevan ▪ Studi literatur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kantor PBB Kanwil Malang ▪ Dinas Pendapatan Kota dan Kabupaten Malang ▪ Kantor Developer PT. Araya Bhumi Megah ▪ Kantor PLN 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis kependudukan dengan Metode Cohort Survival ▪ Proyeksi pendapatan dan nilai pajak yang didapat dengan mencari NPV pajak yang dibayarkan di masa lalu (<i>ex-post</i>) dan yang akan dibayarkan pada masa mendatang (<i>ex-ante</i>) dengan menggunakan peraturan perundangan yang berlaku pada masa sekarang ini, dengan rumus : $\sum (\text{tarif pajak} \times \sum \text{obyek pajak} \times \frac{1}{1+r}^n)$ ▪ yang kemudian akan dijabarkan dalam bentuk grafik, peta ataupun tabel
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pendapatan Sektor Retribusi 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retribusi pertokoan ▪ Retribusi tempat olahraga dan rekreasi ▪ Retribusi IMB ▪ Retribusi peruntukan penggunaan tanah ▪ Retribusi Kebersihan ▪ Retribusi Air Bersih 	<p>Survey primer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wawancara dengan narasumber yang berkompeten ▪ pengamatan lapang <p>Survey sekunder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Observasi ke lembaga yang relevan ▪ Studi literatur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kantor PBB ▪ Dinas Pendapatan ▪ Kantor Developer PT. Araya Bhumi Megah ▪ DLLAJ dan Dinas Perhubungan ▪ Kantor Kecamatan Blimbing dan Pakis ▪ Dinas Kebersihan ▪ Kantor PDAM 	<ul style="list-style-type: none"> – Proyeksi pendapatan dan nilai pajak yang didapat dengan mencari NPV pajak yang dibayarkan di masa lalu (<i>ex-post</i>) dan yang akan dibayarkan pada masa mendatang (<i>ex-ante</i>) dengan menggunakan peraturan perundangan yang berlaku pada masa sekarang ini, dengan rumus : $\sum (\text{tarif retribusi} \times \sum \text{obyek retribusi} \times \frac{1}{1+r}^n)$ – yang kemudian akan dijabarkan dalam bentuk grafik, peta ataupun tabel

	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai Pengeluaran 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rancangan Anggaran Biaya 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nilai pembangunan suatu jenis infrastruktur 	<p>Survey primer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wawancara dengan narasumber yang berkompeten ▪ pengamatan lapang <p>Survey sekunder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Observasi ke lembaga yang relevan ▪ Studi literatur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kimpraswil ▪ Bagian Pembangunan Pemerintah daerah ▪ PT Araya Bhumi Megah ▪ Kantor PLN ▪ Kantor PDAM 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis kependudukan dengan Metode Cohort Survival ▪ Perkiraan nilai saat ini dari barang publik yang dibangun dengan rumus : $\sum (\text{biaya pembangunan atau biaya perawatan/satuan} \times \sum \text{bangunan} \times F.\text{Inflasi} \times \frac{1}{1+r}^n)$ ▪ Komparasi Total Nilai Pajak dan Retribusi dengan Total Nilai Pembiayaan Pembangunan
--	---	--	---	--	---	---

Sumber : Tinjauan Teori dan Hasil Pemikiran, 2005

3.5.3. Penggunaan Metodologi :

- 1) Karakteristik penduduk Perumahan Araya akan dihitung dengan menggunakan metode Cohort Survival didasarkan pada komposisi penduduk hasil survey primer. Secara rumus dapat dilihat pada matrik dibawah ini, dengan b (*birth*) merupakan komponen kelahiran, S (*survival*) merupakan komponen kematian, dan m merupakan komponen migrasi. Dengan rumus baku $P' = D \cdot P^0$. Dimana 'D' adalah matriks jumlah antara matriks birth (b), survival (S), dan migration (m) sehingga struktur matriks akhir menjadi :

$$D = \begin{matrix} m_1 & 0 & 0 & b_k & b_{k+1} & \dots & b_q & \dots & 0 \\ S_{21} & m_2 & 0 & 0 & 0 & \dots & 0 & \dots & 0 \\ 0 & S_{32} & m_3 & 0 & 0 & \dots & 0 & \dots & 0 \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \dots & \vdots & \dots & \vdots \\ 0 & 0 & S_{i,i-1} & m_i & 0 & \dots & 0 & \dots & 0 \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \dots & \vdots & \dots & \vdots \\ 0 & 0 & 0 & 0 & 0 & \dots & S_{u,u-1} & \dots & S_{u,u} + m_u \end{matrix}$$

Jika migration rate ini diasumsikan tetap konstan \bar{u} waktu proyeksi tertentu, maka jumlah penduduk pada waktu ke-n, ialah: $P_n = D_n \cdot P^0$

- 2) Menentukan kebutuhan lahan untuk sarana lingkungan yang penyediaannya harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah (Standar Dinas PU Cipta Karya, 1999) :

a. Pendidikan :

i. SD $= \frac{\sum \text{penduduk}}{1600} \times 3600m^2$

ii. SLTP $= \frac{\sum \text{penduduk}}{4800} \times 2700m^2$

iii. SLTA $= \frac{\sum \text{penduduk}}{4800} \times 2700m^2$

b. Peribadatan :

i. Masjid $= \frac{\sum \text{penduduk} \text{Mus lim}}{2500} \times 1500m^2$

ii. Gereja $= \frac{\sum \text{penduduk} \text{Kristen}}{2500} \times 1000m^2$

c. Kesehatan

i. Puskesmas $= \frac{\sum \text{penduduk}}{30000} \times 1200m^2$

$$\text{ii. Puskesmas pembantu} = \frac{\sum \text{penduduk}}{15000} \times 300m^2$$

$$\text{iii. BKIA/Rumah bersalin} = \frac{\sum \text{penduduk}}{10000} \times 1000m^2$$

d. RTH dan Kebudayaan

$$\text{i. Balai pertemuan} = \frac{\sum \text{penduduk}}{2500} \times 400m^2$$

$$\text{ii. Gedung serbaguna} = \frac{\sum \text{penduduk}}{5000} \times 1000m^2$$

$$\text{iii. Makam} = \sum \text{penduduk} \times 2,45m^2$$

e. Pemerintahan dan pelayanan umum

$$\text{i. Pengumpul sampah} = \frac{\sum \text{penduduk}}{2500} \times 10m^2$$

$$\text{ii. Halte angkutan umum} = \frac{\sum \text{penduduk}}{2500} \times 400m^2$$

$$\text{iii. Pos polisi} = \frac{\sum \text{penduduk}}{30000} \times 200m^2$$

$$\text{iv. Pos pemadam kebakaran} = \frac{\sum \text{penduduk}}{30000} \times 200m^2$$

3) Menentukan pembiayaan untuk sarana lingkungan (berdasarkan standar Satuan Harga Konstruksi Dinas Kimpraswil Kota Malang, 2004 dan Dinas Permukiman, Pertamanan dan Kebersihan Kabupaten Malang, 2004) :

a. Pembangunan dan pemeliharaan lampu penerangan jalan :

$$\text{Biaya pembangunan} = (\sum \text{Tiang} \times \text{SBK Tiang}) + (\sum \text{Lampu} \times \text{SBK Lampu})$$

$$\text{Biaya perawatan} = (\sum \text{Lampu} \times \text{SBP Lampu})$$

Dengan :

- \sum Tiang dipengaruhi jenis dan variasi jumlah lampu untuk setiap tiang
- \sum Lampu dipengaruhi jenis dan variasi lampu
- SBK adalah satuan biaya konstruksi
- SBP adalah satuan biaya perawatan

b. Pembangunan dan pemeliharaan jalan :

$$\text{Biaya pembangunan} = \text{Luas jalan} \times \text{SBK}$$

$$\text{Biaya perawatan} = \text{Luas jalan} \times \text{SBP}$$

Dengan :

- SBK adalah satuan biaya konstruksi jalan berdasarkan jenis bahan bangunan
- SBP adalah satuan biaya perawatan periodik (3 tahunan) atau peningkatan jalan (5 tahunan)

c. Pemeliharaan lampu lalu lintas :

Biaya perawatan = biaya perawatan per unit lampu lalu lintas per tahun
x jumlah lampu lalu lintas

d. Pembangunan dan perawatan saluran drainase :

Biaya pembangunan = 2 x luas perkerasan saluran drainase x SBK

Biaya perawatan = 2 x luas perkerasan saluran drainase x SBP

Dengan :

- SBK adalah satuan biaya konstruksi
- SBP adalah satuan biaya perawatan.

e. Pengelolaan sampah :

Biaya pengelolaan = (Volume sampah x biaya pengelolaan/m³) + biaya pemeliharaan kendaraan operasional + gaji pegawai operasional

f. Pembangunan bangunan sarana dan prasarana umum baru :

Biaya pembangunan = Luas bangunan x SBK

Biaya perawatan = Luas bangunan x SBP

Dengan :

- SBK adalah satuan biaya konstruksi
- SBP adalah satuan biaya perawatan.

4) Menentukan nilai pajak dan retribusi

a. Retribusi IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan IPB (Ijin Penggunaan Bangunan)

Retribusi IMB Kota Malang = L.B x F.NB x F.TB x F.NSUB x Tarif

Berdasarkan Fungsi Bangunan

Retribusi IPB Kota Malang = 10% x Retribusi IMB

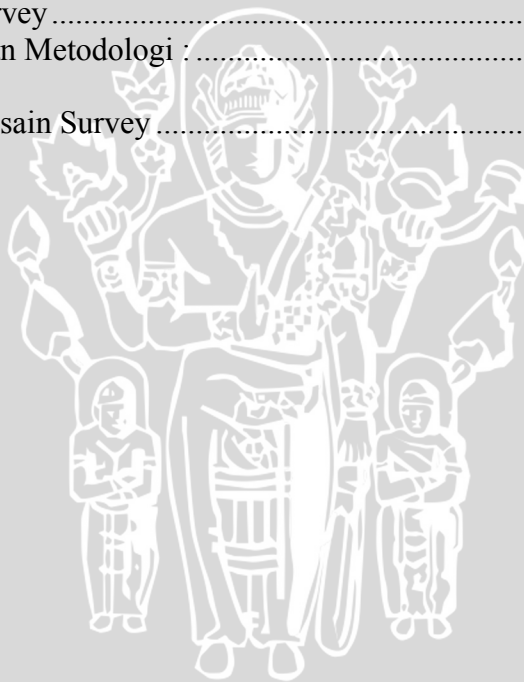
RIMB Kabupaten Malang = LB x THDB per m² x prosentase max. 2%

Dengan :

- LB adalah Luas Bangunan
- F.NB adalah Fungsi Nilai Bangunan

- F.TB adalah Fungsi Tingkat Bangunan
 - F.NSUB adalah Fungsi Nilai Struktur dan Umur Bangunan
 - THDB adalah Tarip Harga Dasar Bangunan
 - Prosentase max. 2% adalah angka prosentase tertinggi yang diperkenankan sebagai angka pengali dalam komponen perhitungan Retribusi IMB
- b. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- $$\text{PBB} = 5\% \times 20\% \times \text{NJOP}$$
- Dengan :
- NJOP adalah Nilai Jual Obyek Pajak (Tanah dan Bangunan)
- c. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- $$\text{BPHTB} = 5\% \times 20\% \times \text{NJOP}$$
- Dengan :
- NJOP adalah Nilai Jual Obyek Pajak (Tanah dan Bangunan)
- d. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)
- $$\text{Pajak Penerangan Jalan Kota Malang} = 7\% \times \Sigma \text{ rekening}$$
- $$\text{Pajak Penerangan Jalan Kabupaten Malang} = 8\% \times \Sigma \text{ rekening}$$
- e. Retribusi Ijin Gangguan (HO)
- $$\text{Retribusi Ijin Gangguan} = \text{TL} \times \text{IL} \times \text{IG} \times \text{LRTU}$$
- Dengan :
- TL adalah Tarif Lingkungan
 - IL adalah Indeks Lokasi
 - IG adalah Indeks Gangguan
 - LRTU adalah Luas Ruang Tempat Usaha
- f. Retribusi Kebersihan
- $$\text{Retribusi Kebersihan} = \text{Gol. Bangunan} \times \text{Tarif}$$
- g. Retribusi Air Bersih (PDAM)
- $$\text{Retribusi PDAM} = \text{Sewa meter} + (\text{Tarif Kelas Pelanggan} \times \Sigma \text{ pemakaian})$$
- h. Pajak Air Bawah Tanah Air Permukaan (PABTAP)
- $$\text{PABTAP} = 20\% \times \text{Harga Air Bersih/m}^3 \times \Sigma \text{ pemakaian}$$
- i. Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)
- $$\text{IPPT} = \text{Tarip} \times \text{Luas Tanah}$$

BAB III	40
METODOLOGI PENELITIAN	40
3.1. Metode Pendekatan Penelitian.....	40
3.2. Tahapan Penelitian.....	40
3.2.1. Persiapan.....	40
3.2.2. Pelaksanaan.....	40
3.2.3. Kompilasi Data	43
3.2.4. Analisis	43
3.3. Kerangka Pemikiran dan Metode Analisis	43
3.3.1. Perkiraan Perubahan Tingkat Kebutuhan Infrastruktur.....	44
3.3.2. Perkiraan Biaya Pembangunan	44
3.3.3. Perkiraan Pendapatan Pemerintah	44
3.3.4. Interprestasi Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Daerah..	44
3.4. Metode Sampling.....	45
3.5. Metodologi Penelitian.....	46
3.5.1. Alur Metodologi Penelitian	46
3.5.2. Desain Survey	47
3.5.3. Penggunaan Metodologi	52
Tabel 3. 1. Rancangan Desain Survey.....	47



BAB IV

GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

4.1. Gambaran Umum Kecamatan Blimbing

Kecamatan Blimbing merupakan satu dari lima kecamatan di wilayah Kota Malang yang terletak di sebelah Timur Laut Kota Malang dengan luas 1.776,65 Ha dengan batas-batas administrasi sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Karangploso (Kabupaten Malang)
- Sebelah Timur : Kecamatan Pakis (Kabupaten Malang)
- Sebelah Selatan : Kecamatan Kedungkandang
- Sebelah Barat : Kecamatan Lowokwaru

Wilayah Kecamatan Blimbing memiliki luas wilayah, jumlah RT dan RW pada masing-masing kelurahan sebagai berikut :

Tabel 4. 1. Luas Wilayah, Jumlah RT dan RW Masing-Masing Kelurahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)	Jumlah	
		RT	RW
Balearjosari	151,30	31	4
Arjosari	115,50	32	5
Polowijen	135,25	33	5
Purwodadi	157,50	88	13
Blimbing	109,50	55	10
Pandanwangi	398,25	100	11
Purwantoro	229,25	150	24
Bunulrejo	184,25	141	21
Kesatrian	145,25	69	12
Polehan	101,25	65	7
Jodipan	49,35	86	8
Jumlah	1776,65	850	120

Sumber : RDTRK Kecamatan Blimbing 2003

4.1.1. Guna Lahan Eksisting Kecamatan Blimbing

Sebagian besar wilayah Kecamatan Blimbing merupakan daerah non pertanian, dari 1.776,65 ha luas wilayah Kecamatan Blimbing, 1.191,28 ha dari luas wilayah didominasi oleh permukiman dan fasilitas-fasilitas pendukungnya. Sedangkan lahan pertanian dan lahan kosong memiliki luas 585,36 Ha. Sedangkan untuk tingkat *building coverage* di Kecamatan Blimbing belum terlalu besar, karena dari 1.776,65 ha luas wilayah, hanya 260,1017 yang tertutup bangunan. Sisanya seluas 1.243,9023 ha merupakan tanah belum terbangun. Perincian dari penggunaan lahan Kecamatan Blimbing dapat dilihat pada tabel 4.2 dan 4.3.

Tabel 4. 2. Penggunaan Lahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

No.	Jenis Penggunaan	Tahun 2002 (Ha)
A.	Tanah Non Pertanian	
1.	Perumahan	747,36
2.	Lapangan olah Raga/taman	17,37
3.	Kuburan	23,70
4.	Perkantoran/pemerintah/militer/swasta	130,97
5.	Sarana pendidikan	26,60
6.	Sarana kesehatan	0,44
7.	Sarana ibadah/sosial	3,75
8.	Pasar	2,17
9.	Pertokoan	7,42
10.	Pergudangan	1,18
11.	Tempat hiburan/rekreasi	0,07
12.	Hotel/losmen	0,48
13.	Industri rakyat	69,85
14.	Sarana perhubungan/komunikasi	159,92
	Sub Jumlah A	1.191,28
B.	Tanah Pertanian	
1.	Sawah	285,87
2.	Tegalan	108,05
3.	Tanah Kosong diperuntukkan	191,44
	Sub Jumlah B	585,36
	Jumlah	1.776,65

Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dalam RDTRK Blimbing 2003

Tabel 4. 3. Luasan Daerah Terbangun dan Tidak Terbangun di Kec. Blimbing Tahun 2002

Kelurahan	Bumi (Ha)	Bangunan (Ha)
Balearjosari	121,9376	10,7473
Arjosari	69,3741	11,9265
Polowijen	110,2114	19,0956
Purwodadi	121,4882	26,0429
Blimbing	75,8660	30,7542
Pandanwangi	341,7626	27,2487
Purwantoro	158,4470	59,6315
Bunulrejo	121,7286	33,4649
Kesatrian	20,1771	8,1525
Polehan	78,4446	15,9821
Jodipan	24,4651	17,0555
Jumlah	1.243,9023	260,1017

Sumber : Kantor Pelayanan PBB Kota Malang, 2002 (Basis Data 2002) dalam RDTRK Blimbing 2003

4.1.2. Gambaran Umum Kependudukan di Kecamatan Blimbing

Jumlah penduduk di Kecamatan Blimbing pada tahun 1998 adalah 153.802 jiwa dan tahun 2002 secara adalah 164.087 jiwa. Kepadatan penduduk bruto di Kecamatan Blimbing pada tahun 1998-2002 berkisar antara 34,98-277,85 jiwa/Ha. Dengan tingkat pertumbuhan rata-rata 1,63 % per tahun. Perkembangan penduduk di wilayah ini tergolong sedang, namun perkembangan penduduknya cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Pertumbuhan ini banyak dipengaruhi terutama dengan adanya pengembangan fisik Kecamatan Blimbing terutama pembukaan lahan untuk perumahan oleh developer yang menjadi penarik bagi penduduk kota lain sehingga mobilitas penduduk dari luar ke dalam Kecamatan Blimbing menjadi sangat tinggi.

Tabel 4. 4. Perkembangan Kependudukan Kecamatan Blimbing Tahun 1998-2002

Kelurahan	Tahun (Jiwa)				
	1998	1999	2000	2001	2002
Balearjosari	5.292	5.560	5.819	5.931	5.982
Arjosari	6.673	6.777	6.929	7.120	7.152
Polowijen	8.596	8.753	8.878	8.893	9.365
Purwodadi	14.958	15.176	15.481	15.665	15.625
Blimbing	10.493	10.317	10.398	10.423	10.593
Pandanwangi	17.304	17.902	18.571	19.436	20.966
Purwanto	29.385	29.648	29.835	29.728	30.808
Bunulrejo	20.406	20.778	21.365	22.316	22.649
Kesatrian	10.536	10.456	10.719	10.901	10.954
Polehan	16.447	16.378	16.638	16.798	16.819
Jodipan	13.712	13.568	13.428	13.250	13.174
Jumlah	153.802	155.313	158.061	160.461	164.087

Sumber : Monografi Kelurahan Tahun 1998-2002 dalam RDTRK Blimbing 2003

4.1.3. Gambaran Umum Fasilitas Umum di Kecamatan Blimbing

Fasilitas perkotaan yang akan diuraikan berikut ini untuk wilayah Kecamatan Blimbing meliputi fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan, fasilitas perkantoran dan pemerintahan, fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas olah raga dan ruang terbuka hijau. Adapun perincian fasilitas umum di Kecamatan Blimbing dapat dilihat pada tabel 4.5 hingga 4.11.

Tabel 4. 5. Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

No.	Kelurahan	TK	SD	SLTP	SLTA	PT/Akademi
1.	Balearjosari	3	3	-	-	-
2.	Arjosari	2	5	3	1	1
3.	Polowijen	2	4	-	-	2
4.	Purwodadi	7	7	2	-	2
5.	Blimbing	7	7	2	-	-
6.	Pandanwangi	8	9	3	2	-
7.	Purwanto	5	16	3	1	1
8.	Bunulrejo	5	12	5	8	1
9.	Kesatrian	9	8	1	2	-
10.	Polehan	1	8	1	-	-
11.	Jodipan	5	1	1	-	-
Jumlah		54	80	21	14	7

Sumber : Monografi Kelurahan Tahun 2002 dalam RDTRK Blimbing 2003

Tabel 4. 6. Jumlah Fasilitas Peribadatan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

No.	Kelurahan	Jumlah Bangunan				
		Masjid	Musholla	Gereja	Vihara	Pura
1.	Balearjosari	5	27	-	-	-
2.	Arjosari	4	15	-	-	-
3.	Polowijen	4	19	-	-	-
4.	Purwodadi	4	32	3	-	-
5.	Blimbing	4	27	4	-	-
6.	Pandanwangi	9	36	-	-	-
7.	Purwanto	11	38	2	-	-
8.	Bunulrejo	10	28	3	-	-
9.	Kesatrian	10	14	1	-	-
10.	Polehan	11	8	-	-	-
11.	Jodipan	6	26	2	-	-
Jumlah		78	270	15	0	0

Sumber : Monografi Kelurahan Tahun 2002 dalam RDTRK Blimbing 2003

Tabel 4. 7. Jumlah Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

No.	Kelurahan	Jumlah					
		Poliklinik	RS. Bersalin	Laboratorium	Apotik	Puskesmas	Puskesmas pembantu
1.	Balearjosari	-	-	-	-	-	-
2.	Arjosari	-	-	-	-	-	1
3.	Polowijen	-	1	-	-	-	-
4.	Purwodadi	1	-	-	3	-	-
5.	Blimbing	1	-	-	4	-	-
6.	Pandanwangi	1	-	-	-	1	-
7.	Purwanto	1	-	1	4	-	-
8.	Bunulrejo	1	-	1	3	-	-
9.	Kesatrian	1	1	-	2	-	-
10.	Polehan	-	-	-	2	-	-
11.	Jodipan	-	-	-	-	-	-
Jumlah		6	2	2	18	1	1

Sumber : Monografi Kelurahan Tahun 2002 dalam RDTRK Blimbing 2003 dan hasil survey primer

Tabel 4. 8. Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

No.	Kelurahan	Jumlah					Jumlah
		Lingkup Kota	Lingkup Kabupaten	Kantor Camat	Komplek Militer	Kantor Lurah	
1.	Balearjosari	-	1	-	-	1	2
2.	Arjosari	1	1	1	-	1	3
3.	Polowijen	5	1	-	-	1	7
4.	Purwodadi	1	-	-	-	1	2
5.	Blimbing	-	-	-	-	1	1
6.	Pandanwangi	-	-	-	-	1	1
7.	Purwanto	1	-	-	-	1	3
8.	Bunulrejo	-	-	-	-	1	1
9.	Kesatrian	-	-	-	8	1	9
10.	Polehan	-	-	-	-	1	1
11.	Jodipan	-	-	-	-	1	1
Jumlah		8	3	1	8	11	31

Sumber : Monografi Kelurahan Tahun 2002 dalam RDTRK Blimbing 2003

Tabel 4. 9. Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

No.	Kelurahan	Jumlah				
		Toko	Warung	Pasar	Kaki Lima	Supermarket
1.	Balearjosari	45	17	-	10	-
2.	Arjosari	8	15	-	-	-
3.	Polowijen	17	37	-	21	-
4.	Purwodadi	150	163	-	35	1
5.	Blimbing	290	100	1	300	1
6.	Pandanwangi	103	27	1	9	-
7.	Purwanto	343	104	-	20	1
8.	Bunulrejo	67	50	1	63	-
9.	Kesatrian	24	18	-	-	-
10.	Polehan	34	31	-	14	-
11.	Jodipan	67	55	1	-	-
Jumlah		1.148	615	4	472	3

Sumber : Monografi Kelurahan Tahun 2002 dalam RDTRK Blimbing 2003

Tabel 4. 10. Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

No.	Kelurahan	Jumlah Lapangan Olah Raga
1.	Balearjosari	8
2.	Arjosari	18
3.	Polowijen	6
4.	Purwodadi	0
5.	Blimbing	12
6.	Pandanwangi	7
7.	Purwantoro	9
8.	Bunulrejo	21
9.	Kesatrian	48
10.	Polehan	6
11.	Jodipan	2
Jumlah		137

Sumber : Monografi Kelurahan Tahun 2002 dalam RDTRK Blimbing 2003

Tabel 4. 11. Jumlah Fasilitas Pertamanan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

Nama Taman/Lokasi	Luas (m ²)	Kelurahan
Dikelola Dinas Pertamanan		
Taman Bundaran P. Sudirman	1.812	Bunulrejo
Taman Jalur Tengah Borobudur	1.650	Blimbing
Taman Jalur Tengah Kali Mewek	950	Balearjosari
Taman Jalur Tengah Raden Intan	2.224	Arjosari
Taman Kali Mewek	5.002	Arjosari
Taman Segitiga Arjosari	185	Arjosari
Dikelola Masyarakat		
Taman Serayu	135	Bunulrejo
Taman Cidurian	350	Purwantoro
Taman Ciujung	160	Purwantoro
Taman Cisadea	1.005	Purwantoro

Sumber: Data Dinas Pertamanan Tahun 2002 dalam RDTRK Kecamatan Blimbing 2003

Sedangkan fasilitas RTH jenis lain yang ada di Kecamatan Blimbing berupa pemakaman umum yang dikelola oleh Pemerintah Kota Malang adalah Makam Ngujil dengan luas 15.160 m² di Jalan Membramo dan makam lokal di Kutobedah, Pandanwangi, Kalisari, Purwantoro, Purwodadi, Polowijen, Arjosari, dan Balearjosari.

4.2. Gambaran Umum Kecamatan Pakis

Kecamatan Pakis merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Malang yang berlokasi paling dekat dengan Kota Malang. Wilayah kecamatan ini berada tepat di sebelah Timur Kecamatan Blimbing. Adapun batas-batas wilayah Kecamatan Pakis adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Singosari
- Sebelah Timur : Kecamatan Jabung
- Sebelah Selatan : Kecamatan Tumpang dan Kedungkandang (Kota Malang)
- Sebelah Barat : Kecamatan Blimbing dan Kedungkandang (Kota Malang)

Gambar 4. 1. Struktur Pelayanan fasilitas umum di Kecamatan Blimbing dan sebagian Kecamatan Pakis yang berbatasan dengan Kota Malang



Wilayah Kecamatan Pakis memiliki luas wilayah total 5.262 ha yang terbagi dalam 15 desa, 56 dusun, 114 RW dan 644 RT, dengan perincian sebagai berikut :

Tabel 4. 12. Jumlah RT dan RW masing-masing Desa di Kecamatan Pakis Tahun 2004

No.	Desa/Kelurahan	Jumlah		
		Dusun	RW	RT
1.	Pakisjajar	3	11	45
2.	Pakiskembar	3	8	47
3.	Sumberpasir	4	4	32
4.	Sukoanyar	3	8	43
5.	Bunut Wetan	2	8	68
6.	Asrikaton	6	8	59
7.	Ampeldento	3	4	39
8.	Saptorenggo	4	9	59
9.	Sekarpuro	5	8	23
10.	Sumberkradenan	4	5	36
11.	Kedungrejo	4	7	25
12.	Banjarejo	3	5	34
13.	Pucangsongo	4	4	14
14.	Mangliawan	4	12	50
15.	Tirtomoyo	4	13	68
Jumlah		56	114	644

Sumber : Laporan Kependudukan Kecamatan Pakis 2004

4.2.1. Penggunaan Lahan di Kecamatan Pakis

Berdasarkan data yang dikeluarkan BPS Kabupaten Malang, guna lahan di Kecamatan Pakis dikelompokkan dalam 8 jenis; yaitu :

Tabel 4. 13. Jenis dan Luas Guna Lahan di Kecamatan Pakis Tahun 2003

No.	Jenis Guna Lahan	Luas (ha)	Prosentase (%)
1.	Permukiman	1.381	26,245
2.	Sawah	2.050	38,959
3.	Tegalan	1.529	29,057
4.	Perkebunan	-	0
5.	Hutan	-	0
6.	Padang rumput	-	0
7.	Tambak	-	0
8.	Lain-lain	302	5,739
Jumlah		5.262	100

Sumber : Kabupaten Malang dalam Angka 2003

Dari tabel di atas terlihat bahwa sebagian besar lahan di Kecamatan Pakis, yaitu sebesar 73,755 % dari keseluruhan luas tanah di Kecamatan Pakis masih berupa lahan yang belum terbangun.

4.2.2. Gambaran Umum Kependudukan Kecamatan Pakis

Kecamatan Pakis merupakan salah satu dari 4 kecamatan di Kabupaten Malang yang memiliki jumlah penduduk lebih dari 100.000 jiwa. Kecamatan Pakis merupakan kecamatan yang memiliki tingkat pertumbuhan tertinggi di Kabupaten Malang, dimana berdasarkan sensus tahun 2000 tingkat pertumbuhan tahunan Kecamatan Pakis dalam kurun 10 tahun rata-rata sebesar 2,07 % pertahun. Perincian jumlah penduduk Kecamatan Pakis tahun 2004 adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 14. Jumlah Penduduk Kecamatan Pakis hingga bulan Oktober 2004

No.	Desa/Kelurahan	Penduduk Akhir Bulan		
		L	P	Jumlah
1.	Pakisjajar	4.444	4.213	8.657
2.	Pakiskembar	3.665	3.601	7.266
3.	Sumberpasir	2.725	2.825	5.550
4.	Sukoanyar	4.921	4.834	9.755
5.	Bunut Wetan	5.126	5.334	10.460
6.	Asrikaton	2.471	2.460	4.931
7.	Ampeldento	3.092	3.230	6.322
8.	Saptorenggo	2.844	3.007	5.851
9.	Sekarpuro	2.365	3.293	5.658
10.	Sumberkradenan	3.177	3.254	6.431
11.	Kedungrejo	1.104	2.005	3.109
12.	Banjarejo	2.913	2.976	5.889
13.	Pucangsongo	4.225	4.044	8.269
14.	Mangliawan	4.006	4.328	8.334
15.	Tirtomoyo	5.494	5.491	10.985
	Jumlah	52.572	54.895	107.467

Sumber : Laporan Kependudukan Kecamatan Pakis 2004

4.2.3. Gambaran Umum Fasilitas Umum Kecamatan Pakis

Fasilitas umum di Kecamatan Pakis sebagian besar mengumpul di sekitar IKK Kecamatan Pakis. Adapun perincian jumlah untuk beberapa fasilitas umum dapat dilihat pada tabel 4.15.

Tabel 4. 15. Jumlah Fasilitas Umum di Kecamatan Pakis hingga bulan Oktober 2004

No.	Jenis Fasilitas Umum	Jumlah
I.	Fasilitas Pendidikan	
1.	TK	50
2.	SD/MI	52
3.	SLTP/MTS	8
4.	SLTA/MA	5
5.	Akademi/PT	-
II.	Fasilitas Peribadatan	
1.	Masjid	72
2.	Mushola	412
3.	Gereja	2
III.	Fasilitas Kesehatan	
1.	Puskesmas	1
2.	Puskesmas Pembantu	2
3.	BKIA	-

Sumber : Laporan Kependudukan Kecamatan Pakis 2004

Secara eksisting, arah struktur pelayanan fasilitas umum di Kecamatan Pakis yang berbatasan dengan Kota Malang cenderung untuk lebih kuat ke arah Kota Malang. Hal ini disebabkan karena pelayanan fasilitas umum di Kota Malang, terutama di Kecamatan Blimbing yang lokasinya berbatasan langsung dengan Kecamatan Pakis, lebih lengkap. Sehingga untuk pelayanan beberapa jenis fasilitas, banyak warga Kecamatan Pakis yang mencari pelayanan umum ke Kota Malang.

4.3. Kondisi Eksisting Penggunaan Lahan Pada Lokasi Studi Perumahan Araya
Perumahan Araya merupakan suatu kawasan perumahan yang keberadaannya sudah cukup lama direncanakan sebagai salah satu kawasan perumahan terbesar di Kota Malang. Kawasan yang di akhir pembangunan nantinya direncanakan seluas ± 1000 ha ini merupakan lahan yang memiliki nilai jual tinggi dalam skala Kota Malang.

Awal keberadaan kawasan perumahan Araya pada akhir PELITA IV (tahun 1984 – 1989) yaitu di saat Kota Malang mengalami perluasan wilayah terutama perluasan kawasan ke arah Utara, Selatan dan Barat kota. Melalui kerjasama antara pihak BTN dengan Swasta yaitu Developer PT. Araya Bumi Megah dibangunlah Perumahan Blimbing Indah dengan luas awal 70 Ha. Perkembangan penduduk yang cukup pesat pada kawasan Utara, Selatan dan Barat mengakibatkan pihak pengembang perumahan ini menambah jumlah rumah menjadi lebih dari 200 unit dengan memperluas kawasannya.

4.3.1. Kondisi Geografis

Secara geografis perumahan Araya terletak di bagian Timur Laut Kota Malang, berada tepat dipinggir Jalan Panji Suroso sebagai Jalur Regional Utara-Selatan. Jarak Perumahan Araya adalah ± 7 Km ke arah Utara dari Pusat Kota Malang.

Sedangkan keadaan topografi Perumahan Araya merupakan wilayah yang terletak pada ketinggian 440 – 460 m di atas permukaan laut, dengan kemiringan tanah yang relatif datar (0-8 %) dan kondisi tanah yang subur.

Mengingat letaknya yang cukup strategis pada posisi pintu gerbang Kota Malang bagian utara, maka perumahan Araya sebagai perumahan skala besar yang berkonsep kota mandiri, mempunyai pengaruh yang kuat terhadap perkembangan Kota Malang.

4.3.2. Batas Fisik dan Administratif

Perumahan Araya yang awalnya berupa perumahan PBI merupakan pengembangan fisik kota di Kecamatan Blimbing yang berada dalam wilayah Kelurahan Polowijen RW 05, Kelurahan Purwodadi RW 11, serta Kelurahan Pandanwangi RW 11. Saat ini perumahan ini juga telah berkembang ke arah Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan nama kawasan Kota Araya I.

Adapun batas-batas administratif :

- Sebelah Utara : Kelurahan Arjosari, Kota Malang.
- Sebelah Selatan : Kelurahan Pandanwangi, Kota Malang.

- Sebelah Barat : Kelurahan Polowijen dan Kelurahan Purwodadi, Kota Malang.
- Sebelah Timur : Desa Tirtomoyo, Kabupaten Malang.

4.3.3. Tata Guna Lahan Kawasan Perumahan Araya

a. Luas Lahan Keseluruhan dan Telah Terbangun

Pengembangan Perumahan Araya sampai saat ini terdiri atas Perumahan Pondok Blimbing Indah (± 120 ha) dan Kota Araya tahap I (± 130 ha), sehingga sampai saat ini luas kawasan perumahan yang sudah dikembangkan oleh developer PT. Araya Bhumi Megah mencapai hampir 250 ha, dengan perincian 3455 unit kapling rumah, prasarana dan fasilitas pendukung yaitu meliputi padang golf, lapangan tenis *indor* dan *outdor*, *country club/family club*, *regional shopping mall*, ruko, butik (dalam tahap pengembangan), fasilitas peribadatan dan fasilitas umum lainnya. Pembangunan rumah yang dilakukan pihak pengembang rata-rata mencapai 100 rumah per tahun.

Adapun tahapan pembangunan Perumahan Araya adalah dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4. 16. Rencana Tahapan Pengembangan Perumahan Araya 1990 – 2015

Tahapan	Tahun	Keterangan Kegiatan	Rencana Jumlah Pembangunan Rumah
Tahap pembebasan I	1987 – 1988	Pembebasan tanah untuk perumahan PBI I dan II	0
Tahap I	1989 – 1995	Pembangunan PBI I	900
Tahap II	1996 – 2000	Pembangunan PBI II dan pembangunan infrastruktur	1366
Tahap pembebasan II	1996 – 1999	Pembebasan tanah untuk Kota Araya tahap I	0
Tahap III	2000 – 2005	Pembangunan infrastruktur PBI, pembangunan kawasan perdagangan dan jasa (Puri Niaga dan Plaza Araya), pembangunan perumahan Kota Araya tahap I (cluster Puri Palma)	168
Tahap IV	2005 – 2015	Pembangunan Kota Araya (cluster Araya Golf dan Niew Indie) serta pembangunan infrastruktur	1294

Sumber : Developer PT. Araya Bhumi Megah dan hasil survey, 2005

Tabel 4. 17. Tahapan Pembangunan Perumahan Araya 1989-2015 (Eksisting dan Rencana)

Tahap I		Tahap II		Tahap III		Tahap IV			
Tahun	Σ Rumah Dibangun	Tahun	Σ Rumah Dibangun	Tahun	Σ Rumah Dibangun	Tahun	Σ Rumah Dibangun	Tahun	Σ Rumah Dibangun
1989	200	1996	1500	2000	2200	2005	2700	2011	3300
1990	300	1997	1600	2001	2300	2006	2800	2012	3400
1991	400	1998	1700	2002	2400	2007	2900	2013	3500
1992	500	1999	1800	2003	2500	2008	3000	2014	3600
1993	600			2004	2600	2009	3100	2015	3700
1994	700					2010	3200		
1995	800								

Sumber : Developer PT. Araya Bhumi Megah dan hasil survey, 2005

Luas lahan keseluruhan yang dikuasai oleh pengembang Perumahan Araya mencapai $\pm 247,39$ ha, dimana luas Perumahan Araya yang masuk ke wilayah Kota Malang adalah seluas 118,0112 ha dan Perumahan Araya yang masuk ke wilayah Kabupaten Malang adalah seluas 129,377 ha. Dengan perincian dapat dilihat pada tabel 4.18. dan 4.19.

Gambar 4. 2. Masterplan perumahan pbi dan kota araya



Gambar 4.3. Tahapan Pengembangan Perumahan Araya



Gambar 4. 4. Site plan PBI



Gambar 4. 5. Site plan kota araya



Tabel 4. 18. Rencana Penggunaan Lahan Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi Kota Malang dan Kabupaten Malang hingga tahun 2015

Wilayah	Jenis Penggunaan Lahan	Luas Guna Lahan (ha)
Kota Malang	Perumahan PBI 1&2	56,1230
	Perumahan Puri Palma	6,9304
	Perumahan Niew Indie	8,0904
	Pertokoan Puri Niaga	1,7868
	Jalan, berm, pedestrian, boulevard dan taman	34,4525
Kabupaten Malang	Taman bermain, fasilitas olahraga, fasilitas pemerintahan, fasilitas perdagangan & jasa, parkir, rumah makan, golf court	10,6279
	Perumahan Taman & Villa Grande Golf	20,6408
	Perumahan Pesona & Plaza Telaga Golf	18,4050
	Perumahan Graha Telaga Golf	10,5066
	Jalan, saluran, berm dan taman/boulevard	18,3395
	Taman	3,4451
	Fasilitas Pendidikan, Kesehatan dan Perdagangan-Jasa	11,4520
Golf court, driving range, family club, telaga, rumah makan	46,6226	
Jembatan	0,0400	
Total		247,423

Sumber : Developer PT. Araya Bhumi Megah, Kantor PBB Malang, Dinas Tata Ruang Kabupaten Malang, hasil survey 2005

Tabel 4. 19. Rencana Penggunaan Lahan di Seluruh Kawasan Perumahan Araya Tahun 1991 – 2015 Berdasarkan Jenis Guna Lahan

Jenis Guna Lahan	Luas
Kawasan Perumahan	120,6962
Kawasan khusus perdagangan	1,7868
Jalan dan sarana penunjangnya (boulevard, taman, pedestrian, berm, saluran, jembatan)	52,7920
Fasilitas Umum (pendidikan, pemerintahan, kesehatan, perdagangan & jasa, parkir, olahraga, RTH dan makam)	25,5250
Fasilitas Khusus/Komersil (golf court, driving range, family club, rumah makan)	46,6226
Total	247,4227

Sumber : Developer PT. Araya Bhumi Megah, Kantor PBB Malang, hasil survey 2005

b. Jumlah Kapling Terbangun dan Belum Terbangun

Perkembangan pembangunan kapling rumah tinggal di perumahan Araya memiliki jumlah yang konstan dalam kurun 1998 – 2004. Pembangunan bervariasi dalam tipe besar, tipe sedang maupun tipe kecil. Pemasaran rumah tinggal mulai tahun 1998 mencakup sisa kapling di perumahan PBI dan kapling baru di Kota Araya.

Perincian jumlah kapling terbangun di perumahan PBI dibedakan berdasarkan tipe rumah, yaitu tipe besar, tipe sedang dan tipe kecil serta kapling rumah yang dipakai sebagai tempat usaha. Untuk perumahan PBI jumlah kapling terbangun dan belum terbangun dapat dilihat pada tabel 4.20.

Gambar 4. 6. Rencana Penggunaan lahan Perumahan Araya



Tabel 4. 20. Jumlah Kapling Terbangun dan Belum Terbangun di PBI Tahun 2004

Blok	Tipe Besar	Tipe Sedang	Tipe Kecil	Kapling Kosong	Kapling Usaha	Total
A	36	57	0	18	11	122
B	31	41	43	11	5	131
C	13	47	114	16	12	202
D	0	19	99	21	20	159
E	0	15	105	0	6	126
F	0	8	81	3	7	99
G	43	0	0	27	0	70
H	19	0	0	41	0	60
I	15	0	0	129	0	144
J	25	87	0	24	2	138
K	13	26	158	0	4	201
L	33	50	55	4	2	144
M	10	68	0	0	0	78
N	22	45	140	0	7	214
O	1	23	86	1	6	117
P	10	6	215	20	10	261
TOTAL	271	492	1096	315	92	2266

Sumber : Developer Araya Bumi Megah Tahun 2003, dalam Fransisca, 2004

Sedangkan untuk perumahan Araya jumlah kapling terbangun dan belum terbangun dapat dilihat pada Tabel 4.21.

Tabel 4. 21. Jumlah Kapling Terbangun dan Belum Terbangun di Kota Araya Tahun 2004

ZONA	Kapling Terbangun			Kapling Kosong			Total
	Tipe Besar	Tipe Sedang	Tipe Kecil	Tipe Besar	Tipe Sedang	Tipe Kecil	
Puri Palma	21	18	28	48	28	25	168
Niew Indie	0	0	0	59	168	45	272
Taman & Villa Grande Golf	9	42	14	108	134	93	400
Pesona dan Plaza Telaga Golf	122	0	0	15	97	108	342
Graha Telaga Golf	7	32	15	20	49	157	280
Jumlah	159	92	57	250	476	428	1462

Sumber : Developer Araya Bumi Megah Tahun dan hasil survey, 2005

Dari Tabel 4.20 diketahui bahwa jumlah total Kapling di PBI berjumlah total 2266 dengan perincian kapling sebagai berikut :

- Kapling terbangun Tipe Besar berjumlah 271 rumah tangga,
- Kapling terbangun Tipe Sedang berjumlah 492 rumah tangga,
- Kapling terbangun Tipe Kecil berjumlah 1096 rumah tangga,
- Kapling tidak terbangun berjumlah 315,
- Kapling terbangun dipakai usaha berjumlah 92 rumah tangga.

Kapling untuk perumahan yang sudah terbangun di kawasan ini mencapai 86,09 %, sedangkan sisanya masih berupa tanah kosong siap bangun yang masih dalam tahap pemasaran atau pengalihan kepemilikan dari pemilik lama yang telah membeli kepada pemilik baru dan atau memang sengaja dikosongkan oleh pihak developer, karena posisi dari kapling tersebut yang memang kurang baik, karena berada di dekat TPS Perumahan

Araya. Kapling – kapling yang kosong tersebut, sebagian besar menempati blok G, H dan I.

Sedangkan dari Tabel 4.21. diketahui bahwa jumlah total kapling di Kota Araya tahap I (meliputi cluster Niew Indie, Puri Palma dan kawasan Perumahan Araya Golf) berjumlah total 1432 unit dengan perincian kapling sebagai berikut:

Kapling Terbangun berjumlah 308 rumah tangga terdiri dari:

- Tipe Besar berjumlah 159 rumah tangga,
- Tipe Sedang berjumlah 92 rumah tangga,
- Tipe Kecil berjumlah 57 rumah tangga.

Kapling Kosong/Belum Terbangun berjumlah 1154 rumah tangga terdiri dari:

- Tipe Besar berjumlah 250 rumah tangga,
- Tipe Sedang berjumlah 476 rumah tangga,
- Tipe Kecil berjumlah 428 rumah tangga.

Kapling yang sudah terbangun di kawasan ini baru mencapai 21,06 %. Prosentase cluster terbangun yang paling besar berada di Puri Palma yang mencapai 39,88 %, berikutnya di cluster Pesona dan Plaza Telaga Golf sebesar 35,67 %, Graha Telaga Golf sebesar 19,29 %, serta Taman dan Villa Grande Golf sebesar 16,25 %. Sedangkan untuk cluster Niew Indie masih belum terbangun sama sekali. Seluruh kapling kosong di kawasan ini masih dalam tahap pemasaran dan pembangunan oleh pemilik tanah yang baru.

c. Penggunaan Lahan untuk Sarana Prasarana

Secara umum, kondisi pemanfaatan ruang di wilayah perumahan Araya didominasi oleh rumah tinggal dan fasilitas-fasilitas pendukungnya dengan luas total ± 250 Ha. Dari luas tersebut, kapling terbangun di kawasan PBI telah mencapai 80 % dan pada Kota Araya baru mencapai sekitar 21 %, sedangkan areal sisanya merupakan lahan belum terbangun yang sedang dalam tahap pemasaran. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 4.22.

Gambar 4. 7. Penggunaan Lahan Untuk Prasarana Lingkungan



Gambar 4. 8. Penggunaan Lahan Untuk Sarana Lingkungan



Gambar 4. 9. Penggunaan Lahan Untuk Utilitas Umum



Tabel 4. 22. Penggunaan Lahan untuk Sarana dan Prasarana di Kota Araya Tahun 2004

ZONA	Lahan Efektif (m ²)			Lahan Non Efektif (m ²)		Total Luas (m ²)
	Rumah	Perdagangan	Fasilitas lainnya	Jalan dan Berm	Taman	
Puri niaga	0	8.733	0	9.135	0	17.868
Puri palma	34.210	3.169	0	27.952	3.973	69.304
Villa grande & Taman golf	206.408	0	0	31.172	28.865	266.445
Graha Telaga Golf	105.066	0	0	35.442	24.985	165.493
Pesona & Plaza Telaga Golf	184.050	0	0	34.373	37.265	255.688
Araya Golf & Driving Range	0	0	76.531	0	0	76.531
Family Club & Sport Center	0	0	30.225	0	0	30.225
TOTAL	529.734	11.902	106.756	138.074	95.088	881.554

Sumber : Developer Araya Bumi Megah Tahun 2005

Hingga saat ini, beberapa jenis sarana dan prasarana umum sudah dibangun oleh pihak pengembang dan swadaya warga Perumahan Araya. Sarana tersebut antara lain :

Tabel 4. 23. Eksisting Jumlah Sarana Umum Yang Sudah Dibangun Developer PT. Araya Bhumi Megah Dan Swadaya Masyarakat di Perumahan Araya

Jenis Infrastruktur	Jumlah	Tahun Pembangunan
Taman Kanak-kanak	1 buah (250 m ²)	1997
Masjid	1 buah (500 m ²)	1987
Mushola	1 buah (40 m ²)	1998
Gereja	1 buah (400 m ²)	1998
Tempat Bermain, Taman dan Sarana Olahraga	25 buah	1991 – 2003
Jalur Hijau	Sepanjang jalan perumahan	1991 – 2002
Makam	1 buah (30.000 m ²)	2004
Balai RW/Pertemuan dan Gedung Serba Guna	5 (3 balai RW, 2 gedung serba guna)	1991 – 2005
TPS/Pengumpul Sampah	1 buah (100 m ²)	2000
Pos Keamanan	42 (@ 2,25 m ²)	1991 – 2003
Pos Polisi	1 buah (9 m ²)	2003

Sumber : hasil survey, 2005

Sedangkan untuk prasarana lingkungan berupa jalan, jembatan dan saluran drainase, demikian juga untuk utilitas lingkungan seperti jaringan air bersih, penerangan jalan umum, pemadam kebakaran (hidran) dan kebersihan (TPS) sudah dibangun dan diselesaikan oleh pihak pengembang pada tahun 2004.

4.3.4. Perkembangan Harga Tanah Kawasan Perumahan Araya

Saat ini perkiraan harga tanah di perumahan Pondok Blimbing Indah mencapai rentang antara Rp 650.000,00 sampai Rp 2.300.000,00 per meter persegi. Pada tahun awal pembangunan kawasan ini, yaitu sekitar tahun 1990, rata-rata harga tanah yang ditawarkan oleh pihak developer PT Araya Bhumi Megah di kawasan ini masih berkisar antara Rp 100.000,00 hingga Rp 200.000,00. Kemudian sekitar tahun 1996-1997, seiring dengan adanya rencana pengembangan kawasan Perumahan Araya menjadi Kota Araya yang perkembangannya mengarah ke Timur dengan pusat perkembangannya berada di wilayah Kabupaten Malang, maka harga tanah melonjak menjadi antara Rp 225.000,00 hingga Rp 450.000,00. Kawasan yang nilai tanahnya memiliki nilai tertinggi berada di jalan Blimbing Indah Megah pada sebagian blok B (B6 & B7) dan J (J2 & J7)

yang berkisar pada harga Rp 2.300.000,00 per meter persegi, kemudian dilanjutkan pada kawasan sekitar Plaza Araya yang berkisar pada Rp 1.800.000,00. Di kelas tengah berada di jalan Blimbing Indah Megah pada sebagian blok C (C1 dan C7), F (F4), G (G4), I (I3), L (L1 & L2), M (M1), P (P1 & P6) dan kawasan Gate Kota Araya, serta pada kawasan jalan Raya Blimbing Indah pada Tenis Indoor, sebagian blok A (A1, A2 & A6) dan blok B (B2 & B8), dimana harga tanah pada kawasan ini berharga sekitar Rp 1.600.000,00 per meter perseginya.

Kawasan Puri Niaga saat ini harga tanah dijual rata – rata seharga Rp 1.200.000,00 hingga Rp 1.300.000,00 per meter perseginya. Untuk kawasan Niew Indie yang saat ini masih berupa tanah kosong belum siap bangun, nilainya berkisar pada Rp 650.000,00 hingga Rp 700.000,00 per meter perseginya. Sedangkan kawasan perumahan Pondok Blimbing Indah untuk blok selain yang telah disebutkan sebelumnya, serta kawasan Puri Palma, nilai tanahnya berkisar senilai Rp 1.000.000,00 hingga Rp 1.100.000,00 tiap meter perseginya.

Untuk kawasan Perumahan Araya pada kawasan Kota Araya, yang wilayah administrasinya masuk ke Kabupaten Malang, nilai tanah di sepanjang pinggir Jalan Taman Golf Utama berkisar pada Rp 1.250.000,00 per meter perseginya. Sedangkan kawasan lainnya berkisar Rp 950.000,00 hingga Rp 1.000.000,00 per meter perseginya. Perkiraan Nilai Tanah, Harga Tanah dan Nilai Bangunan Eksisting untuk dasar penarikan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilihat pada tabel 4.24 dan 4.25.

Tabel 4. 24. Perkiraan Nilai Jual Tanah Pada Perumahan Araya Sebagai Dasar Penarikan Pajak Bumi dan Bangunan

Klas Tanah	Nama Kawasan / Jalan	Jumlah Bangunan Eksisting	Nilai Jual Tanah Sebagai Dasar Penarikan PBB (Rp)	Perkiraan Harga Tanah Sebenarnya (Rp)	
				Terendah	Tertinggi
A14	Blimbing Indah Megah blok J2, J7, B6 & B7	34	1.147.000,00	2.200.000,00	2.400.000,00
A16	Plaza Araya dan Parkir Plaza Araya	1	916.000,00	1.800.000,00	1.900.000,00
A17	Jl. Raya Blimbing Indah blok A7/Tenis Indoor, A1, A2, A6, B2, B8, B7; Jl.Blimbing Indah Megah blok C1, C7, F4, G4, I3, L1, L2, M1, P1, P6, Gate Kota Araya	77	802.000,00	1.550.000,00	1.650.000,00
A19	Puri Niaga dan sepanjang Jalan Taman Golf Utama Kota Araya	154	614.000,00	1.200.000,00	1.300.000,00
A20	Seluruh kawasan PBI selain yang terletak pada jalan Raya Blimbing Indah dan Blimbing Indah Megah, Puri Palma	2357	537.000,00	1.000.000,00	1.100.000,00
A21	Seluruh kawasan Araya Golf selain jalan Taman Golf Utama Kota Araya, golf court	960	464.000,00	900.000,00	1.000.000,00
A23	Kawasan Niew Indie	272	335.000,00	650.000,00	750.000,00

Sumber : Kantor PBB Wilayah Malang dan Hasil Survey , 2005

Tabel 4. 25. Perkiraan Nilai Bangunan Pada Perumahan Araya Sebagai Dasar Penarikan Pajak Bumi dan Bangunan

Kelas Bangunan	Nama Kawasan/ Nama Bangunan	Jumlah Bangunan Eksisting	Nilai Jual Tanah Sebagai Dasar Penarikan PBB (Rp)
A1	Plaza Araya, Rumah Makan KDS, Family Club, Sport Center Araya Golf	6	1.200.000,00
A2	Kantor Pemasaran Perumahan Araya	1	968.000,00
A3	Rumah Tipe Besar di sepanjang jl. Blimbing Indah Megah, jl. Raya Blimbing Indah, jl. Utama Kota Araya	101	823.000,00
A5	Rumah Tipe Besar di seluruh PBI selain di sepanjang jl. Blimbing Indah Megah dan jl. Raya Blimbing Indah, Rumah Tipe Besar di Kota Araya selain di pinggir jl. Utama Kota Araya, Rumah Tipe Besar di Puri Palma, Tennis Indoor	369	595.000,00
A7	Rumah Tipe Sedang di seluruh Perumahan PBI, Puri Niaga, Puri Palma, Araya Golf	676	429.000,00
A9	Rumah Tipe Kecil di seluruh PBI dan Kota Araya	1153	310.000,00

Sumber : Kantor PBB Wilayah Malang dan Hasil Survey , 2005

4.4. Kondisi Eksisting Kependudukan Di Perumahan Araya

Perumahan Araya terbagi dalam dua wilayah, yaitu Perumahan Pondok Blimbing Indah I dan II yang masuk dalam Kota Malang, serta Kota Araya tahap I yang masuk dalam Kabupaten Malang. Kawasan Perumahan PBI terbagi dalam 3 RW, yaitu RW 05 Kelurahan Polowijen, RW 11 Kelurahan Purwodadi dan RW 11 Kelurahan Pandanwangi. Sedangkan kawasan Kota Araya terbagi dalam 4 RT, yaitu RT 04 RW 06, RT 06 RW 08, RT 01 dan 03 RW 09 yang semuanya masuk dalam lingkungan Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang.

Tabel 4. 26. Jumlah Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2002

Kelurahan	Jumlah				
	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	KK	Sex Ratio (%)
Balearjosari	3.034	2.948	5.982	1.534	102,92
Arjosari	3.688	3.464	7.152	2.048	106,47
Polowijen	4.776	4.589	9.365	2.591	104,07
Purwodadi	7.024	8.601	15.625	3.344	81,66
Blimbing	5.159	5.434	10.593	2.159	94,94
Pandanwangi	10.047	10.919	20.966	4.440	92,01
Purwanto	15.876	14.932	30.808	6.683	106,32
Bunulrejo	10.963	11.686	22.649	5.010	93,81
Kesatrian	5.777	5.177	10.954	2.030	111,59
Polehan	9.000	7.819	16.819		115,10
Jodipan	6.437	6.737	13.174	3.261	95,55
Jumlah	81.781	82.306	164.087	33.100	99,36

Sumber : RDTRK Blimbing 2003

Perkembangan penduduk di Perumahan Araya dimulai pada tahun 1989, dimana mulai tinggalnya 5 keluarga yang berjumlah 19 orang di RW 05 Kelurahan Polowijen. Pada tahun 1990, jumlah penduduk Perumahan Araya sudah meningkat menjadi 115 orang. Perkembangan selanjutnya, jumlah penduduk Perumahan Araya selalu terus meningkat.

Gambar 4. 10. Nilai Pajak PBB di PBI



Gambar 4. 11. Nilai Pajak PBB di Kota Araya



Tabel 4. 27. Jumlah Penduduk Kel. Polowijen hingga akhir tahun 2004

RT	RW 1		RW 2		RW 3		RW 4		RW 5 (PBI)	
	KK	Jiwa	KK	Jiwa	KK	Jiwa	KK	Jiwa	KK	Jiwa
RT 01	90	368	48	208	135	551	82	367	85	306
RT 02	120	499	72	279	113	420	33	161	80	334
RT 03	73	281	44	170	80	321	43	168	73	348
RT 04	131	526	89	356	83	317	87	364	32	135
RT 05	41	185	125	543			40	171	67	267
RT 06			80	353			71	313	80	328
RT 07			96	448			42	163	42	159
RT 08									55	204
RT 09									65	258
RT 10									32	125
RT 11									20	73
Jumlah	455	1.859	554	2.357	411	1.609	398	1.707	631	2.537
Total	KK	2.449								
	Jiwa	10.069								

Sumber : Kantor Kelurahan Polowijen, 2005

Tabel 4. 28. Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Polowijen hingga Th. 2004

Tahun	Pertambahan Penduduk		Jumlah Total Pertambahan Penduduk	Jumlah Penduduk Kumulatif
	Laki – laki	Perempuan		
1989	10	9	19	19
1990	48	48	96	115
1991	78	83	161	276
1992	49	43	92	368
1993	93	98	191	559
1994	113	113	226	785
1995	54	56	110	895
1996	43	41	84	979
1997	90	80	170	1.149
1998	68	65	133	1.282
1999	122	111	233	1.515
2000	131	133	264	1.779
2001	111	115	226	2.005
2002	106	117	223	2.228
2003	96	110	206	2.434
2004	71	82	153	2.587

Sumber : Kantor Kelurahan Polowijen, 2005

Tabel 4. 29. Jumlah Penduduk Kelurahan Purwodadi hingga akhir tahun 2004

RW	PENDUDUK			
	L	P	JUMLAH	KK
RW 1	354	347	701	198
RW 2	493	502	995	234
RW 3	684	718	1.402	306
RW 4	737	720	1.457	357
RW 5	257	307	564	137
RW 6	420	479	899	220
RW 7	667	715	1.382	363
RW 8	641	654	1.295	302
RW 9	474	466	940	199
RW 10	573	573	1.146	292
RW 11 (PBI)	732	850	1.582	424
RW 12	675	649	1.324	301
RW 13	646	626	1.272	289
Total			14.959	3.622

Sumber : Kantor Kelurahan Purwodadi, 2005

Sebagian rumah yang sudah dibangun di Pondok Blimbing Indah, terutama di PBI II yang termasuk wilayah administrasi RW 11 Kel. Purwodadi dan RW 11 Kel. Pandanwangi masih belum ditempati, sehingga jumlah penduduk di dua RW ini jauh

lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah penduduk PBI yang masuk di wilayah administrasi RW 5 Kel. Polowijen.

Tabel 4. 30. Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Purwodadi hingga Th. 2004

Tahun	Pertambahan Penduduk		Jumlah Total	Jumlah Penduduk Kumulatip
	Laki – laki	Perempuan		
1996	40	59	99	99
1997	75	84	159	258
1998	80	75	155	413
1999	98	110	208	621
2000	105	117	222	843
2001	94	105	199	1.042
2002	85	110	195	1.237
2003	82	102	184	1.421
2004	73	88	161	1.582

Sumber : Kantor Kelurahan Purwodadi, 2005

Tabel 4. 31. Jumlah Penduduk Kelurahan Pandanwangi hingga akhir tahun 2004

RW	PENDUDUK		
	L	P	JUMLAH
RW 1	781	804	1.585
RW 2	1.464	1.475	2.939
RW 3	1.075	1.216	2.291
RW 4	1.037	845	1.882
RW 5	1.217	1.209	2.426
RW 6	652	630	1.282
RW 7	954	952	1.906
RW 8	791	756	1.547
RW 9	1.193	1.212	2.405
RW 10	806	781	1.587
RW 11 (PBI)	419	447	866
RW 12	385	408	793
Total			21.509

Sumber : Kantor Kelurahan Pandanwangi, 2005

Tabel 4. 32. Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Pandanwangi hingga Th. 2004

Tahun	Pertambahan Penduduk		Jumlah Total	Jumlah Penduduk Kumulatip
	Laki – laki	Perempuan		
1999	75	74	149	149
2000	78	83	161	310
2001	74	77	151	461
2002	70	76	146	607
2003	68	75	143	750
2004	60	66	126	876

Sumber : Kantor Kelurahan Pandanwangi, 2005

Keseluruhan wilayah Perumahan Araya yang berada di sebelah Barat Sungai Bango merupakan wilayah Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Penduduk Pondok Blimbing Indah ini terbagi dalam 2 cluster dan 16 blok, yaitu Pondok Blimbing Indah I dan Pondok Blimbing Indah II. Di dalam cluster Pondok Blimbing Indah II masih terdapat sub-cluster lagi, yaitu Taman Tirta, Taman Asri dan Taman Kencana, yang terkumpul dalam RW 11 Kelurahan Purwodadi. Sedangkan sebagian wilayah Kota Araya yang berada di sisi Barat Sungai Bango juga masuk menjadi bagian dari Kota

Malang, yaitu cluster Puri Palma dan Niew Indie, serta menjadi bagian dari RW 11 Kelurahan Pandanwangi.

Untuk wilayah PBI I yang terdiri dari blok A sampai F serta sebagian blok G dan H saat ini pengelolaannya sudah diserahkan ke Pemerintah Kota Malang pada tahun 2000 dan menjadi RW tersendiri, yaitu RW 5 Kelurahan Polowijen. Sedangkan untuk wilayah Pondok Blimbing Indah 2 yang terdiri dari sebagian blok G dan H, serta blok I sampai blok P dan Puri Niaga, juga pada sebagian Kota Araya yang terdiri dari Puri Palma dan Niew Indie masih dikelola oleh pihak developer PT. Araya Bhumi Megah. Penyerahan blok ini pada pemerintah Kota Malang diperkirakan akan dilakukan sekitar tahun 2008. Sedangkan kawasan Araya Golf diperkirakan akan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Malang pada tahun 2010.

Sedangkan jumlah penduduk perumahan Araya yang wilayah administrasinya masuk ke Kabupaten Malang, khususnya pada Kecamatan Pakis, yaitu cluster Taman & Villa Grande Golf, Pesona & Telaga Golf, serta Graha Telaga Golf dapat dilihat pada tabel 4.33.

Tabel 4. 33. Jumlah Penghuni Kota Araya Yang Terdaftar Di Desa Tirtomoyo sampai bulan Januari 2005

RW	PENDUDUK	
	JUMLAH KK	JUMLAH ANGGOTA KELUARGA
RW 6	4	12
RW 8	7	15
RW 9	11	38
Total	22	65

Sumber : DaftarKK Desa Tirtomoyo 2001-Jan 2005

Tabel 4. 34. Jumlah Penghuni Kota Araya Yang Terdaftar Di Desa Tirtomoyo sampai bulan Januari 2005 berdasarkan struktur usia

No.	Struktur Usia	Jumlah penduduk	Jumlah Kumulatip
1.	1 s/d 3	0	0
2.	4 s/d 6	0	0
3.	7 s/d 9	4	4
4.	10 s/d 12	3	7
5.	13 s/d 15	2	9
6.	16 s/d 18	6	15
7.	19 s/d 21	4	19
8.	22 s/d 24	6	25
9.	25 s/d 27	8	33
10.	28 s/d 30	6	39
11.	31 s/d 33	4	43
12.	34 s/d 36	5	48
13.	37 s/d 39	4	52
14.	40 s/d 42	3	55
15.	43 s/d 45	2	57
16.	46 s/d 48	3	60
17.	49 s/d 51	0	60
18.	52 s/d 54	1	61
19.	55 s/d 57	2	63
20.	58 s/d 60	2	65
21.	> 60	0	65

Sumber : DaftarKK Desa Tirtomoyo 2001-Jan 2005

Sebagian besar rumah yang dibangun di kawasan Kota Araya masih belum dihuni. Pembangunan cluster ini diperkirakan akan selesai terbangun secara keseluruhan dan diserahkan kepada pemerintah Kabupaten Malang pada tahun 2015. Kawasan Kota Araya tahap I ini, mulai dirancang pada tahun 1996 dan mulai dihuni pada tahun 2001 oleh 1 keluarga. Perkembangan penduduk di cluster ini tergolong sangat lambat, karena hingga tahun 2004 hanya dihuni oleh 22 KK dengan 65 jiwa. Dari keseluruhan kawasan perumahan di Kota Araya tahap I, 75% bagian dari kawasan masih berupa tanah kosong siap bangun dan rumah yang sedang dalam tahap pembangunan.

4.5. Kondisi Sosial Warga Perumahan Araya

Penelitian sebelumnya menunjukkan beberapa hasil penting mengenai kondisi kehidupan warga Perumahan Araya. Kondisi sosial warga Perumahan Araya ini meliputi tingkat pendidikan rata-rata, tingkat pendapatan rata-rata, status pekerjaan dan kepemilikan moda kendaraan. Data data tersebut dapat dilihat pada tabel 4.35 – 4.41.

Tabel 4. 35. Rata-rata jumlah anggota keluarga bekerja/sekolah perumahan Araya th. 2004

No.	Anggota Keluarga Bekerja/Sekolah	Jumlah	%
1.	Anggota 1-3 orang	307	87,97
2.	Anggota 4-6 orang	41	11,75
3.	Anggota >6 orang	1	0,28
	Total	349	100

Sumber: Fransisca, 2004

Tabel 4. 36. Rata-rata tingkat pendidikan penghuni perumahan Araya tahun 2004

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah	%
1.	Tidak SD	65	4,75
2.	SD	180	13,18
3.	SMP	118	8,61
4.	SMA	334	24,43
5.	Diploma	118	8,61
6.	Universitas	483	35,33
7.	Pasca Sarjana	70	5,09
	Total	1368	100

Sumber: Fransisca, 2004

Tabel 4. 37. Jumlah dan Prosentase Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Prosentase (%)
1.	TK	5.853	5,02
2.	SD	28.335	24,30
3.	SMP	36.270	31,15
4.	SMA	31.051	26,63
5.	Akademi	4.973	4,26
6.	PT	10.120	8,68
	Jumlah	116.602	71,06
7.	Tidak Berpendidikan	47.485	28,94
	Jumlah total	164.087	100,00

Sumber : RDTRK Blimbing 2003

Secara umum, tingkat pendidikan warga penghuni perumahan Araya lebih tinggi dibandingkan dengan kawasan lain di Kecamatan Blimbing. Dimana lebih dari 90 % penduduk Perumahan Araya saat ini sedang menempuh dan atau pernah menikmati pendidikan formal mulai tingkat SD hingga Perguruan Tinggi, dengan lebih dari 30%-nya yang dapat menikmati bangku pendidikan Perguruan Tinggi. Sedangkan penduduk di Kecamatan Blimbing yang menikmati pendidikan hanya 71,06 % dan sisanya tidak pernah menikmati pendidikan. Dari penduduk yang mengikuti pendidikan formal tersebut, hanya sekitar 13%-nya saja yang dapat menikmati bangku pendidikan Perguruan Tinggi dan sejenisnya.

Tabel 4. 38. Rata-rata tingkat pendapatan per bulan penghuni perumahan Araya th. 2004

No.	Tingkat Pendapatan	Jumlah	%
1.	< Rp. 1.000.000	0	0
2.	Rp. 1.000.001 - Rp. 2.000.000	44	12,61
3.	Rp. 2.000.001 - Rp. 3.000.000	114	32,66
4.	Rp. 3.000.001 - Rp. 4.000.000	25	7,17
5.	Rp. 4.000.001 - Rp. 5.000.000	63	18,05
6.	> Rp. 5.000.001	103	29,51
	Total	349	100

Sumber: Fransisca, 2004

Tabel 4. 39. Rata-rata status pekerjaan penghuni perumahan Araya tahun 2004

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah	%
1.	Profesional	301	21,97
2.	Pengusaha	139	10,19
3.	Pekerjaan/Karyawan	103	7,56
4.	Pelayan	34	2,46
5.	Pelajar/Mahasiswa	342	24,96
6.	Pensiunan	60	4,39
7.	Ibu rumah tangga	149	10,9
8.	Tidak bekerja	91	6,68
9.	Balita	101	7,38
10.	Lainnya	48	3,51
	Total	1368	100

Sumber: Fransisca, 2004

Tabel 4. 40. Rata-rata Moda Perjalanan Yang Digunakan Penghuni Perumahan Araya tahun 2004

No.	Moda Perjalanan	Jumlah	%
1.	Jalan Kaki	58	4,39
2.	Sepeda	30	2,28
3.	Sepeda motor	261	19,68
4.	Sedan/Jeep/Minibus/Pick-up	688	51,85
5.	Truk	2	0,18
6.	Angkutan umum	173	13,01
7.	Kereta api	7	0,53
8.	Bus	26	1,93
9.	Taksi	40	2,99
10.	Becak	21	1,58
11.	Lainnya	21	1,58
	Total	1327	100

Sumber: Fransisca, 2004

Tabel 4. 41. Kepemilikan kendaraan penghuni perumahan Araya tahun 2004

No.	Kepemilikan Kendaraan	Jumlah	%
1.	Kendaraan 1-2 mobil	227	65,04
2.	Kendaraan 3-4 mobil	109	31,23
3.	Kendaraan >4 mobil	13	3,73
	Total	349	100

Sumber: Fransisca, 2004

Dari sisi tingkat perekonomian, maka warga Perumahan Araya memiliki tingkat sosial-ekonomi yang berada di atas rata-rata penduduk Kecamatan Blimbing. Rata-rata tingkat pendapatan warga Perumahan Araya sudah jauh lebih tinggi dibandingkan UMR yang ditetapkan untuk Kota Malang. Berdasarkan penelitian *Fransisca, 2004*, dari penyebaran kuisioner secara acak pada lokasi studi, dapat diketahui bahwa sebagian besar penduduk Perumahan Araya yang bekerja, memiliki status pekerjaan sebagai pengusaha, pegawai BUMN dan pegawai swasta. 32,66 % memiliki tingkat penghasilan Rp 2 – 3 juta/bulan sebanyak, 29,51 % berpenghasilan lebih dari Rp 5 juta/bulan dan 18,05 % berpenghasilan Rp 4 – 5 juta/bulan.

Dari kepemilikan kendaraan bermotor, hampir semua penghuni Perumahan Araya memiliki kendaraan bermotor, minimal setingkat sepeda motor. Lebih dari 50 %-nya memiliki moda kendaraan setingkat mobil. Tingkat kepemilikan moda kendaraan bermotor ini memberikan gambaran tingkat perekonomian penghuni Perumahan Araya dan juga kebutuhan pelayanan jaringan jalan untuk kegiatan transportasi masuk dan keluar dari lingkungan Perumahan Araya.

4.6. Kondisi Keuangan Pemerintah Kota Malang

Anggaran pendapatan Kota Malang dan Kabupaten Malang meliputi pendapatan asli daerah, bagi hasil pajak dan bukan pajak, DAU dan DAK serta pendapatan lain-lain yang sah, baik berasal dari pemerintah pusat, pinjaman maupun hibah dari negara lain. Sumber pendapatan asli daerah (PAD) sejak era otonomi daerah mengacu pada Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, yang didalamnya terdapat penyesuaian terhadap Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Tindak lanjut dari keberadaan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 adalah diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah.

4.6.1. Anggaran Pendapatan Kota Malang

Dalam menyikapi Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000, maka Pemerintah Kota Malang telah melakukan upaya intensifikasi melalui perubahan Perda dalam bentuk penyesuaian tarif retribusi dan upaya ekstensifikasi melalui pembuatan Perda Pajak dan Retribusi sebagai dasar pengenaan/pungutan. Perda-perda yang berkaitan dengan pajak dan retribusi di Kota Malang tersebut antara lain :

1. Perda tentang Retribusi Kebersihan (Perda Kota Malang No. 5 Tahun 2001);
2. Perda tentang Pelayanan Parkir Tepi Jalan (Perda Kota Malang No.2 Tahun 2002);
3. Perda tentang Pemakaian Kekayaan Daerah (Perda Kota Malang No. 4 Tahun 2001);
4. Perda tentang Retribusi Terminal (Perda Kota Malang No. 3 Tahun 2001);
5. Perda tentang Pajak Penerangan Jalan/PPJ (Perda Kota Malang No. 9 Tahun 2002);
6. Perda tentang Retribusi Pelayanan Akta Catatan Sipil dan Pendaftaran Penduduk (Perda Kota Malang No. 10 Tahun 2002);
7. Perda tentang Ijin Mendirikan Bangunan/IMB (Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004)
8. Perda tentang Retribusi Pasar
9. Perda tentang Retribusi Ijin Gangguan (Perda Kota Malang No. 7 Tahun 1999)
10. Perda tentang Pajak Parkir (Perda Kota Malang No. 3 Tahun 2002);
11. Perda tentang Retribusi Pemanfaatan Pengolahan Lumpur Tinja (Perda Kota Malang No. 10 Tahun 2001);
12. Perda tentang Retribusi Bidang Industri dan Perdagangan (Perda Kota Malang no. 12 Tahun 2001);
13. Perda tentang Pengujian Kendaraan Bermotor (Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2001);
14. Perda tentang Pelayanan Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (Perda Kota Malang No. 15 Tahun 2002);
15. Perda tentang Retribusi Pelayanan Bidang Ketenagakerjaan (Perda Kota Malang No. 16 Tahun 2002);
16. Perda tentang Retribusi Usaha Pariwisata (Perda Kota Malang No. 14 Tahun 2002);

Sampai Tahun 2004, pendapatan Pemerintah Kota Malang dari sektor pajak dan retribusi yang potensial menghasilkan penerimaan cukup besar dengan nilai di atas Rp 1 Milyar antara lain : Pajak Pembangunan I/Pajak Hotel dan Restoran sebesar Rp

6.941.250.122,95; Pajak Penerangan Jalan sebesar Rp 16.563.436.679,00; Sewa Tanah dan Bangunan/Kekayaan Daerah sebesar Rp 1.466.680.203,50; Uang Sempadan dan Ijin Bangunan sebesar Rp 3.210.704.775,00; Retribusi Stasiun/Bus sebesar Rp 2.182.195.900,00; Retribusi Pasar sebesar Rp 1.973.206.350,00; dan Retribusi Penyelenggaraan Kebersihan sebesar Rp 2.597.079.200,00.

Pemasukan daerah Kota Malang dari kegiatan yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang paling potensial berasal dari bagi hasil pendapatan dari PDAM, yaitu sebesar Rp 3.815.000.000,00. Selain dari pendapatan yang langsung masuk ke kas Pemerintah Kota Malang yang berasal dari masyarakat, ada bagian pendapatan yang berasal dari bagi hasil dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Propinsi, sesuai dengan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Keuangan Pusat dan Daerah. Bagi hasil dari sektor pajak antara lain meliputi : Pajak Bumi Bangunan sebesar Rp 17.115.790.595,00 ; Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp 12.360.176.212,00; dan Bagi Hasil Pajak Penghasilan pasal 21 sebesar Rp 11.186.813.983,00.

4.6.2. Anggaran Belanja Kota Malang

Penggunaan anggaran keuangan pemerintah Kota Malang dibagi dalam beberapa pos, yang antara lain adalah Pengeluaran Rutin dan Pengeluaran Pembangunan. Untuk tahun 2002, alokasi pengeluaran terbesar untuk kegiatan pembangunan berada pada sektor transportasi yang mencapai Rp 21.472.106.000,00. Sektor lain yang berkaitan dengan pembangunan infrastruktur pelayanan umum, yaitu Pembangunan Daerah dan Permukiman dialokasikan dana sebesar Rp 1.937.350.000,00; Lingkungan Hidup dan Tata Ruang sebesar Rp 4.798.112.000,00; Pendidikan, Kebudayaan Nasional dan Kepercayaan Terhadap Tuhan YME sebesar Rp 9.164.648.000,00; Kesehatan sebesar Rp 7.406.830.000,00; serta Perumahan dan Permukiman Rp 2.404.459.000,00.

Tabel 4. 42. Anggaran Pendapatan Kota Malang Tahun 2000 – 2004

Jenis Penerimaan	Realisasi tahun 2000	Realisasi tahun 2001	Realisasi tahun 2002
Pos Penerimaan Pajak Daerah			
Pajak Pembangunan I/Hotel dan Restoran	Rp 1.844.223.369	Rp 3.790.409.886	Rp 4.568.622.181
Pajak Pertunjukan dan Keramaian Umum	Rp 632.726.408	Rp 931.846.611	Rp 1.072.826.224
Pajak Reklame	Rp 428.244.725	Rp 1.375.577.667	Rp 1.057.500.000
Pajak Penerangan Jalan Umum	Rp 4.039.058.921	Rp 7.052.553.014	Rp 12.568.584.799
Pemanfaatan Air Bawah Tanah	Rp 86.064.182	Rp 134.548.922	Rp -
Pajak Parkir	Rp -	Rp -	Rp 122.398.440
Jumlah 1.2.1.	Rp 7.030.317.604	Rp 13.284.936.099	Rp 19.389.931.644
Sewa Tanah dan Bangunan/Kekayaan Daerah	Rp 485.554.926	Rp 681.738.959	Rp 1.084.627.080
Uang Sempadan & Ijin Bangunan	Rp 1.097.744.625	Rp 1.913.628.500	Rp 2.135.109.184
Uang Penguburan / Pengabuan Mayat	Rp 7.711.000	Rp 17.262.000	Rp 16.670.500
Retribusi Stasiun Bus/Terminal	Rp 980.083.850	Rp 2.044.166.000	Rp 2.505.134.300
Rumah Sakit dan Balai Pengobatan	Rp 207.491.960	Rp 569.887.685	Rp 728.174.020
Pasar	Rp 1.365.290.455	Rp 1.885.069.615	Rp 2.035.194.600
Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor	Rp -	Rp -	Rp 551.155.000
Penerimaan dari Catatan Sipil/Biaya Cetak KTP	Rp 69.650.750	Rp 222.346.660	Rp 293.452.000
Retribusi Penyelenggaraan Kebersihan	Rp 1.008.973.000	Rp 1.413.097.750	Rp 2.202.890.500
Pemeriksaan alat pemadam	Rp 5.503.000	Rp 10.257.000	Rp 8.127.000
Retribusi Tempat Parkir/Parkir di Tepi Jalan Umum	Rp 477.309.050	Rp 435.732.800	Rp 656.630.100
Retribusi Tempat Olahraga/Rekreasi	Rp 62.010.200	Rp 111.273.300	Rp 227.804.205
Retribusi kartu Tanda Penduduk	Rp -	Rp -	Rp -
Pengukuran Tanah di Bidang Tata Kota/Advice planning	Rp -	Rp -	Rp -
Retribusi Ijin Trayek	Rp 33.675.000	Rp 62.235.000	Rp 68.700.000
Retribusi Ijin Gangguan	Rp 203.284.839	Rp 384.985.020	Rp 460.415.907
Retribusi Bidang Perindustrian dan Perdagangan	Rp -	Rp -	Rp 21.286.360
Retribusi Ketenagakerjaan	Rp -	Rp -	Rp 21.286.360
Retribusi Pariwisata	Rp -	Rp -	Rp 21.286.360
SIUJK	Rp -	Rp -	Rp 21.286.360
Jumlah 1.2.2.	Rp 6.004.282.655	Rp 9.751.680.289	Rp 13.005.370.756
Bank Perkreditan Rakyat	Rp -	Rp -	Rp 35.784.600
Perusahaan Daerah Air Minum	Rp 2.000.396.312	Rp 3.395.000.400	Rp 3.950.000.000
Perusahaan Daerah Air Pembantaian/Rumah Potong Hewan	Rp 13.750.000	Rp 17.500.000	Rp 33.596.800
Badan Pengelola Penyertaan Modal Daerah dari Pihak ke 3	Rp -	Rp -	Rp -
Jumlah 1.2.3.	Rp 2.014.146.312	Rp 3.412.500.400	Rp 4.019.381.400
Hasil Penjualan Barang Milik Daerah	Rp -	Rp -	Rp 150.100.000
Penerimaan Lain-lain	Rp -	Rp -	Rp -
Hasil Penjualan Kendaraan Din/Sewa Tanah Bekas Kcs	Rp 22.827.000	Rp 30.450.000	Rp 72.200.000
Penerimaan Devident dari BPD Jatim	Rp -	Rp -	Rp 420.044.307
Opsen Kantor Pertahanan	Rp 250.727.311	Rp 402.107.658	Rp 203.799.453
Jasa Penggunaan Dana Pemda dari BPD/Jasa Giro	Rp 153.723.068	Rp 816.656.187	Rp 2.292.903.042
Badan Pengelola Penyertaan Modal Daerah dari Pihak ke 3	Rp -	Rp -	Rp -
Penerimaan Lain-lain	Rp 1.066.118.910	Rp 288.729.556	Rp 179.563.141
Jumlah 1.2.4.	Rp 1.493.396.289	Rp 1.537.943.401	Rp 3.318.609.942
Jumlah P A D S	Rp 16.542.142.860	Rp 27.987.060.189	Rp 39.733.293.742
Pos Bagi Hasil Pajak			
Pajak Bumi dan Bangunan	Rp 7.191.904.042	Rp 9.597.806.157	Rp 11.234.449.644
BPHTB	Rp 4.138.426.199	Rp 5.582.085.546	Rp 6.862.161.022
Bagi Hasil Pajak Penghasilan Pasal 21	Rp -	Rp -	Rp 8.509.988.353
Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	Rp 1.151.412.608	Rp 6.159.039.255	Rp -
Jumlah 1.3.1.	Rp 12.481.742.849	Rp 21.338.930.958	Rp 26.606.599.019
Pos Bagi Hasil Bukan Pajak			
Iuran Hasil Hutan	Rp 19.415.436	Rp -	Rp -
Iuran Hasil Pengusahaan hutan	Rp -	Rp -	Rp 332.934.811
Iuran Eksplorasi dan Eksploitasi (Royalties)	Rp -	Rp 1.508.142	Rp 1.301.379
Pungutan Pengusahaan Perikanan	Rp -	Rp -	Rp -
Minyak Bumi	Rp -	Rp 315.000.000	Rp 312.724.583
Gas Alam	Rp -	Rp 864.926.748	Rp 923.350.175
Jumlah 1.3.1.	Rp 19.415.436	Rp 1.181.434.890	Rp 1.570.310.948
Jumlah P A D	Rp 29.043.301.145	Rp 50.507.426.037	Rp 67.910.203.709

Jenis Penerimaan	Realisasi tahun 2003	Realisasi tahun 2004
Pos Penerimaan Pajak Daerah		
Pajak Pembangunan I/Hotel dan Restoran	Rp 5.701.849.512	Rp 6.941.250.123
Pajak Pertunjukan dan Keramaian Umum	Rp 1.154.258.783	Rp 1.286.780.615
Pajak Reklame	Rp 1.156.642.540	Rp 1.300.850.235
Pajak Penerangan Jalan Umum	Rp 11.985.015.593	Rp 16.563.436.679
Pemanfaatan Air Bawah Tanah	Rp -	Rp -
Pajak Parkir	Rp 269.993.950	Rp 317.216.100
Jumlah 1.2.1.	Rp 20.267.760.378	Rp 26.409.533.752
Sewa Tanah dan Bangunan/Kekayaan Daerah	Rp 1.247.575.548	Rp 1.466.680.204
Uang Sempadan & Ijin Bangunan	Rp 2.692.829.175	Rp 3.210.704.775
Uang Penguburan / Penguburan Mayat	Rp 16.575.500	Rp 21.109.000
Retribusi Stasiun Bus/Terminal	Rp 2.313.203.200	Rp 2.182.195.900
Rumah Sakit dan Balai Pengobatan	Rp 678.478.340	Rp 577.553.680
Pasar	Rp 1.909.821.125	Rp 1.973.206.350
Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor	Rp 503.075.500	Rp 563.117.500
Penerimaan dari Catatan Sipil/Biaya Cetak KTP	Rp 736.116.250	Rp 196.605.000
Retribusi Penyelenggaraan Kebersihan	Rp 2.536.756.250	Rp 2.597.079.200
Pemeriksaan alat pemadam	Rp 8.902.000	Rp 9.036.000
Retribusi Tempat Parkir/Parkir di Tepi Jalan Umum	Rp 668.442.850	Rp 700.434.200
Retribusi Tempat Olahraga/Rekreasi	Rp 228.787.630	Rp 269.374.538
Retribusi kartu Tanda Penduduk	Rp -	Rp 326.775.000
Pengukuran Tanah di Bidang Tata Kota/Advice planning	Rp -	Rp 117.838.750
Retribusi Ijin Trayek	Rp 73.065.000	Rp 66.930.000
Retribusi Ijin Gangguan	Rp 557.646.855	Rp 916.616.310
Retribusi Bidang Perindustrian dan Perdagangan	Rp 67.702.258	Rp 102.195.895
Retribusi Ketenagakerjaan	Rp 29.090.000	Rp 18.770.000
Retribusi Pariwisata	Rp 6.175.000	Rp 9.350.000
SIUJK	Rp 66.750.000	Rp 82.800.000
Jumlah 1.2.2.	Rp 14.340.992.481	Rp 15.408.372.301
Bank Perkreditan Rakyat	Rp 31.000.000	Rp 47.402.000
Perusahaan Daerah Air Minum	Rp 3.700.000.000	Rp 3.815.000.000
Perusahaan Daerah Air Pembantaian/Rumah Potong Hewan	Rp 55.000.000	Rp 75.000.000
Badan Pengelola Penyertaan Modal Daerah dari Pihak ke 3	Rp -	Rp -
Jumlah 1.2.3.	Rp 3.786.000.000	Rp 3.937.402.000
Hasil Penjualan Barang Milik Daerah	Rp -	Rp -
Penerimaan Lain-lain	Rp -	Rp 2.456.370.980
Hasil Penjualan Kendaraan Din/Sewa Tanah Bekas Kcs	Rp -	Rp -
Penerimaan Devident dari BPD Jatim	Rp 290.407.121	Rp 400.000.000
Opsen Kantor Pertahanan	Rp -	Rp -
Jasa Penggunaan Dana Pemda dari BPD/Jasa Giro	Rp 2.956.567.619	Rp 1.584.112.500
Badan Pengelola Penyertaan Modal Daerah dari Pihak ke 3	Rp -	Rp -
Penerimaan Lain-lain	Rp 432.393.757	Rp -
Jumlah 1.2.4.	Rp 3.679.368.497	Rp 4.440.483.480
Jumlah P A D S	Rp 42.074.121.356	Rp 50.195.791.534
Pos Bagi Hasil Pajak		
Pajak Bumi dan Bangunan	Rp 14.233.268.218	Rp 17.115.790.595
BPHTB	Rp 9.638.119.027	Rp 12.360.176.212
Bagi Hasil Pajak Penghasilan Pasal 21	Rp 13.822.752.986	Rp 11.186.813.983
Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	Rp -	Rp -
Jumlah 1.3.1.	Rp 37.694.140.231	Rp 40.662.780.790
Pos Bagi Hasil Bukan Pajak		
Iuran Hasil Hutan	Rp -	Rp -
Iuran Hasil Pengusahaan hutan	Rp 169.009.375	Rp 350.898.184
Iuran Eksplorasi dan Eksploitasi (Royalties)	Rp 1.271.133	Rp 1.802.658
Pungutan Pengusahaan Perikanan	Rp 339.124.256	Rp 264.195.391
Minyak Bumi	Rp 357.650.242	Rp 107.237.575
Gas Alam	Rp 94.787.792	Rp 16.559.914
Jumlah 1.3.1.	Rp 961.842.798	Rp 740.693.722
Jumlah P A D	Rp 80.730.104.385	Rp 91.599.266.046

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2005

Tabel 4. 43. Realisasi Anggaran Belanja Kota Malang Tahun 1999-2002 (dalam ribuan Rp)

No	Jenis Pengeluaran	1999	2000	2001	2002
A	Pengeluaran Rutin	79.902.927	74.570.904	201.319.831	196.216.653
1	Belanja Pegawai	54.875.622	49.981.330	152.963.504	134.871.404
2	Belanja barang	8.351.633	8.572.646	17.460.672	22.901.575
3	Biaya Pemeliharaan	1.376.002	1.318.481	2.953.433	4.736.848
4	Belanja Perjalanan Dinas	612.073	415.960	1.459.171	2.950.845
5	Belanja Lain-lain	10.572.389	10.121.005	16.649.695	19.337.205
6	Angsuran Pinjaman/hutang dan bunga	1.975.000	1.900.000	3.862.801	3.112.945
7	Ganjaran/Subsidi/Sumbangan kepada daerah Bawahan	335.400	292.675	365.367	429.360
8	Pengeluaran yang tidak termasuk bagian lain	1.239.517	1.230.793	5.006.484	7.025.449
9	pengeluaran tidak terduga	565.291	738.014	598.704	851.022
B	Pengeluaran pembangunan	22.477.085	15.908.469	30.069.556	65.830.834
1	Industri	420.000	27.000	55.000	224.500
2	Pertanian dan Kehutanan	260.775	204.111	262.450	165.000
3	Sumber daya air dan irigasi	3.000	7.500	335.953	178.878
4	Tenaga Kerja		10.000	141.742	265.570
5	Perdagangan, Pengembangan usaha daerah, keuangan daerah dan koperasi	855.337	590.000	989.793	4.366.769
6	Transportasi	4.177.894	4.922.211	6.575.282	21.472.106
7	Pertambangan dan energi	0	0	0	0
8	Pariwisata dan telekomunikasi daerah	36.000	75.000	58.880	1.141.314
9	Pembangunan daerah dan pemukiman	9.105.361	3.380.532	5.830.714	1.937.350
10	Lingkungan hidup dan tata ruang	956.482	320.000	575.000	4.798.112
11	Pendidikan, kebudayaan nasional, kepercayaan thd Tuhan YME, pemuda dan Olah Raga	1.556.545	894.911	2.962.003	9.164.648
12	Kependudukan dan keluarga sejahtera	27.600	75.780	58.000	130.000
13	Kesehatan, kesejahteraan sosial, peranan wanita, anak dan remaja	432.789	2.321.263	3.776.447	7.406.830
14	Perumahan dan permukiman	821.065	444.605	2.169.039	2.404.459
15	Agama	74.925	60.000	950.000	900.000
16	Ilmu pengetahuan dan teknologi	222.350	182.557	691.179	475.480
17	Hukum	30.000	60.000	366.100	893.810
18	Aparatur pemerintah dan pengawasan	3.041.787	1.759.347	3.188.329	8.836.778
19	Politik, penerangan, komunikasi dan media massa	140.000	279.500	586.000	519.275
20	Keamanan dan ketertiban umum	226.265	194.061	497.645	549.955
21	Subsidi pembangunan kepada daerah bawahan	88.410	99.800	0	0
	C Jumlah A+B	102.380.012	90.479.373	231.389.387	262.047.487
	D Urusan Kas dan Perhitungan (UKP)	10.746.203	5.245.527	0	0

Sumber : Statistik Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Propinsi Jawa Timur, 2003

4.7. Kondisi Keuangan Pemerintah Kabupaten Malang

Kabupaten Malang adalah salah satu wilayah di Indonesia yang mendapatkan Dana Alokasi Umum dari pemerintah Pusat yang terbesar di Jawa Timur. Ketergantungan pemerintah Kabupaten Malang kepada pemerintah pusat dalam pembiayaan administrasi dan pembangunan wilayah masih sangat besar. Oleh karena itu, di masa mendatang pemerintah Kabupaten Malang berharap dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerahnya agar ketergantungan kepada pemerintah Pusat dapat dikurangi.

4.7.1. Anggaran Pendapatan Kabupaten Malang

Dalam menyikapi perubahan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 menjadi Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000, maka Pemerintah Kabupaten Malang lebih memilih penyesuaian tarif retribusi dan pajak dari Perda yang sudah ada, daripada

upaya ekstensifikasi melalui pembuatan Perda Pajak dan Retribusi yang baru sebagai dasar pengenaan/pungutan. Perda-perda yang berkaitan dengan pajak dan retribusi di Kabupaten Malang tersebut antara lain :

Jenis pajak dan retribusi yang berlaku di Kabupaten Malang antara lain adalah :

1. Pajak Hotel dan Restoran (Perda Kabupaten Malang No. 10 Tahun 2002)
2. Pajak Hiburan (Perda Kabupaten Malang No. 12 Tahun 2002 jo. Keputusan Bupati Kabupaten Malang No. 25 Tahun 2003)
3. Pajak Reklame (Perda Kabupaten Malang No. 11 Tahun 2002 jo. Keputusan Bupati Kabupaten Malang No. 24 Tahun 2003)
4. Pajak Penerangan Jalan (Perda Kabupaten Malang No. 9 Tahun 2002 jo. Keputusan Bupati Kabupaten Malang No. 23 Tahun 2003)
5. Pajak Pengolahan dan Pengambilan Bahan Galian Gol. C (Perda Kabupaten Malang No. 14 Tahun 2002)
6. Pajak Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan (Perda Kabupaten Malang No. 2 Tahun 1998)
7. Pajak Parkir (Perda Kabupaten Malang No. 13 Tahun 2002 jo. Keputusan Bupati Kabupaten Malang No. 22 Tahun 2003)
8. Pajak Sarang Burung
9. Retribusi Pelayanan Kesehatan
10. Retribusi Pelayanan Persampahan
11. Retribusi Penggantian Biaya Cetak KTP dan Akte Lahir
12. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Catatan Sipil
13. Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat
14. Retribusi Parkir di Tepi Jalan Umum
15. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor
16. Retribusi Pasar
17. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
18. Retribusi Usaha Tempat Pelelangan
19. Retribusi Pasar Grosir dan Pertokoan
20. Retribusi Terminal
21. Retribusi Rumah Potong Hewan
22. Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (Perda Kabupaten Malang No. 7 Tahun 1998)

23. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (Perda Kabupaten Malang No. 19 Tahun 1998)
24. Retribusi Ijin Gangguan (Perda Kabupaten Malang No. 21 Tahun 1998)
25. Retribusi Ijin Trayek
26. Retribusi RSUD Kepanjen

Pada akhir tahun 2003, jenis-jenis penerimaan yang potensial dan menghasilkan pemasukan yang besar kepada Pemerintah Kabupaten Malang antara lain dari sektor pajak adalah : Pajak Hiburan sebesar Rp 2.544.763.149,00 dan Pajak Penerangan Jalan (PPJ) sebesar Rp 14.182.119.911,00. Dari sektor retribusi antara lain : Retribusi Kesehatan sebesar Rp 4.729.315.416,00 dan Retribusi Pasar sebesar Rp 2.164.960.232,00.

Sedangkan dari kegiatan yang dilakukan oleh BUMD sektor yang potensial hanya berasal dari PDAM, dimana penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang dari badan usaha ini pada tahun 2003 mencapai Rp 1.000.000.000,00. dari sektor lain-lain pendapatan, pada tahun 2003 yang memberikan kontribusi besar adalah dari Jasa Giro yang menghasilkan penerimaan sebesar Rp 7.028.802.047,00. Dari pos bagi hasil pajak dengan pemerintah Pusat, sektor yang potensial antara lain : Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp 26.986.613.526,00; Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp 3.426.804.292,00; dan Pajak Penghasilan pasal 21 sebesar Rp 3.978.617.714,00. Sedangkan dari pos bagi hasil pajak dari Pemerintah Propinsi, sektor yang potensial antara lain : Pajak Kendaraan Bermotor (PKB) sebesar Rp 5.623.466.405,00; Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB) sebesar Rp 8.352.828.661,00; Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor sebesar Rp 11.157.180.401,00; Pajak Air Bawah Tanah dan Air Permukaan sebesar Rp 1.052.491.047,00. Sedangkan Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK) yang turun pada tahun 2003, Pemerintah Kabupaten Malang menerima sebesar Rp 464.360.000.000,00 untuk DAU dan Rp 2.000.000.000,00 untuk DAK.

Tabel 4. 44. Anggaran Pendapatan Kabupaten Malang Tahun 2000 – 2003





4.7.2. Anggaran Belanja Kabupaten Malang

Anggaran belanja Kabupaten Malang tertinggi masih didominasi oleh kegiatan Belanja Administrasi Umum sebesar Rp 384.092.319.180,00. Sedangkan kegiatan Belanja Operasi dan Pemeliharaan hanya sebesar Rp 79.654.672.660,00 dan untuk Belanja Modal sebesar Rp 116.485.334.960,00.

Tabel 4. 45. Anggaran Belanja Pemerintah Kabupaten Malang tahun 2003

Sektor	Anggaran	Realisasi	Prosentase Terhadap Total Anggaran
Aparatur	Rp 161.150.052.460,00	Rp 155.410.194.800,00	24,77%
Belanja Administrasi Umum	Rp 118.471.213.520,00	Rp 113.917.868.680,00	18,16%
Belanja Operasi dan Pemeliharaan	Rp 13.982.305.670,00	Rp 13.610.431.220,00	2,17%
Belanja Modal	Rp 28.696.533.270,00	Rp 27.881.894.900,00	4,44%
Publik	Rp 474.998.506.270,00	Rp 471.907.251.330,00	75,23%
Belanja Administrasi Umum	Rp 270.829.963.900,00	Rp 270.682.124.380,00	43,15%
Belanja Operasi dan Pemeliharaan	Rp 67.365.572.640,00	Rp 66.044.241.440,00	10,53%
Belanja Modal	Rp 89.616.099.060,00	Rp 88.603.440.060,00	14,12%
Belanja Bagi Hasil dan Bantuan Keuangan	Rp 45.186.870.670,00	Rp 44.614.700.930,00	7,11%
Belanja Tdk Tersangka	Rp 2.000.000.000,00	Rp 1.962.744.520,00	0,31%
Total Belanja	Rp 636.148.558.730,00	Rp 627.317.446.130,00	100,00%

Sumber : BPS Kabupaten Malang Tahun 2004

Dari tabel 4.45. diketahui bahwa Belanja Administrasi Umum merupakan bagian terbesar dalam penggunaan keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Malang. Pos Belanja Admisnistrasi Umum di Bagian Aparatur menggunakan dana 18,13 % dari keseluruhan anggaran belanja Kabupaten Malang, sedangkan di Bagian Publik menggunakan 43,15 % dari keseluruhan anggaran belanja Kabupaten Malang, sehingga total penggunaan anggaran 61,28 %. Hal ini menunjukkan bahwa pos untuk kegiatan gaji pegawai dan konsumsi pegawai Pemerintah Daerah sudah menelan lebih dari separuh anggaran belanja pemerintah Kabupaten Malang.

Perbandingan dilakukan pada pos anggaran Belanja Operasi dan Pemeliharaan yang pada sektor Aparatur hanya menelan 2,17 % anggaran belanja dan pada sektor Publik sekitar 10,53 % dari total anggaran belanja Kabupaten Malang. Sedangkan untuk belanja Modal pada sektor Aparatur menelan 4,44 % anggaran dan pada sektor Publik menelan 14,12 % anggaran belanja Kabupaten Malang. Total untuk dua pos ini menggunakan 31,26 % dari total keseluruhan anggaran belanja Kabupaten Malang. Hal ini juga menggambarkan bahwa alokasi dana untuk kegiatan pembangunan jauh lebih kecil dibandingkan untuk kegiatan pembayaran gaji pegawai.

BAB IV	56
GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI	56
4.1. Gambaran Umum Kecamatan Blimbing.....	56
4.1.1. Guna Lahan Eksisting Kecamatan Blimbing.....	56
4.1.2. Gambaran Umum Kependudukan di Kecamatan Blimbing	57
4.1.3. Gambaran Umum Fasilitas Umum di Kecamatan Blimbing	58
4.2. Gambaran Umum Kecamatan Pakis	60
4.2.1. Penggunaan Lahan di Kecamatan Pakis	62
4.2.2. Gambaran Umum Kependudukan Kecamatan Pakis.....	62
4.2.3. Gambaran Umum Fasilitas Umum Kecamatan Pakis.....	63
4.3. Kondisi Eksisting Penggunaan Lahan Pada Lokasi Studi Perumahan Araya 64	
4.3.1. Kondisi Geografis	64
4.3.2. Batas Fisik dan Administratif	64
4.3.3. Tata Guna Lahan Kawasan Perumahan Araya	65
4.3.4. Perkembangan Harga Tanah Kawasan Perumahan Araya	77
4.4. Kondisi Eksisting Kependudukan Di Perumahan Araya.....	79
4.5. Kondisi Sosial Warga Perumahan Araya.....	85
4.6. Kondisi Keuangan Pemerintah Kota Malang	87
4.6.1. Anggaran Pendapatan Kota Malang	88
4.6.2. Anggaran Belanja Kota Malang	89
4.7. Kondisi Keuangan Pemerintah Kabupaten Malang.....	92
4.7.1. Anggaran Pendapatan Kabupaten Malang.....	92
4.7.2. Anggaran Belanja Kabupaten Malang.....	97
Tabel 4. 1. Luas Wilayah, Jumlah RT dan RW Masing-Masing Kelurahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	56
Tabel 4. 2. Penggunaan Lahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	57
Tabel 4. 3. Luasan Daerah Terbangun dan Tidak Terbangun di Kec. Blimbing Tahun 2002	57
Tabel 4. 4. Perkembangan Kependudukan Kecamatan Blimbing Tahun 1998-2002.....	58
Tabel 4. 5. Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	58
Tabel 4. 6. Jumlah Fasilitas Peribadatan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	58

Tabel 4. 7. Jumlah Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	59
Tabel 4. 8. Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	59
Tabel 4. 9. Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	59
Tabel 4. 10. Jumlah Fasilitas Pemerintahan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	60
Tabel 4. 11. Jumlah Fasilitas Pertamanan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	60
Tabel 4. 12. Jumlah RT dan RW masing-masing Desa di Kecamatan Pakis Tahun 2004	62
Tabel 4. 13. Jenis dan Luas Guna Lahan di Kecamatan Pakis Tahun 2003	62
Tabel 4. 14. Jumlah Penduduk Kecamatan Pakis hingga bulan Oktober 2004	63
Tabel 4. 15. Jumlah Fasilitas Umum di Kecamatan Pakis hingga bulan Oktober 2004.	63
Tabel 4. 16. Rencana Tahapan Pengembangan Perumahan Araya 1990 – 2015.....	65
Tabel 4. 17. Tahapan Pembangunan Perumahan Araya 1989-2015 (Eksisting dan Rencana)	65
Tabel 4. 18. Rencana Penggunaan Lahan Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi Kota Malang dan Kabupaten Malang hingga tahun 2015	70
Tabel 4. 19. Rencana Penggunaan Lahan di Seluruh Kawasan Perumahan Araya Tahun 1991 – 2015 Berdasarkan Jenis Guna Lahan.....	70
Tabel 4. 20. Jumlah Kapling Terbangun dan Belum Terbangun di PBI Tahun 2004	72
Tabel 4. 21. Jumlah Kapling Terbangun dan Belum Terbangun di Kota Araya Tahun 2004	72
Tabel 4. 22. Penggunaan Lahan untuk Sarana dan Prasarana di Kota Araya Tahun 2004	77
Tabel 4. 23. Eksisting Jumlah Sarana Umum Yang Sudah Dibangun Developer PT. Araya Bumi Megah Dan Swadaya Masyarakat di Perumahan Araya	77
Tabel 4. 24. Perkiraan Nilai Jual Tanah Pada Perumahan Araya Sebagai Dasar Penarikan Pajak Bumi dan Bangunan.....	78
Tabel 4. 25. Perkiraan Nilai Bangunan Pada Perumahan Araya Sebagai Dasar Penarikan Pajak Bumi dan Bangunan.....	79
Tabel 4. 26. Jumlah Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2002.....	79
Tabel 4. 27. Jumlah Penduduk Kel. Polowijen hingga akhir tahun 2004.....	82
Tabel 4. 28. Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Polowijen hingga Th. 2004..	82
Tabel 4. 29. Jumlah Penduduk Kelurahan Purwodadi hingga akhir tahun 2004.....	82
Tabel 4. 30. Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Purwodadi hingga Th. 2004	83

Tabel 4. 31. Jumlah Penduduk Kelurahan Pandanwangi hingga akhir tahun 2004.....	83
Tabel 4. 32. Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kel. Pandanwangi hingga Th. 2004	83
Tabel 4. 33. Jumlah Penghuni Kota Araya Yang Terdaftar Di Desa Tirtomoyo sampai bulan Januari 2005	84
Tabel 4. 34. Jumlah Penghuni Kota Araya Yang Terdaftar Di Desa Tirtomoyo sampai bulan Januari 2005 berdasarkan struktur usia.....	84
Tabel 4. 35. Rata-rata jumlah anggota keluarga bekerja/sekolah perumahan Araya th. 2004	85
Tabel 4. 36. Rata-rata tingkat pendidikan penghuni perumahan Araya tahun 2004	85
Tabel 4. 37. Jumlah dan Prosentase Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Kecamatan Blimbing Tahun 2002	85
Tabel 4. 38. Rata-rata tingkat pendapatan per bulan penghuni perumahan Araya th. 2004	86
Tabel 4. 39. Rata-rata status pekerjaan penghuni perumahan Araya tahun 2004.....	86
Tabel 4. 40. Rata-rata Moda Perjalanan Yang Digunakan Penghuni Perumahan Araya tahun 2004.....	86
Tabel 4. 41. Kepemilikan kendaraan penghuni perumahan Araya tahun 2004.....	87
Tabel 4. 42. Anggaran Pendapatan Kota Malang Tahun 2000 – 2004.....	90
Tabel 4. 43. Realisasi Anggaran Belanja Kota Malang Tahun 1999-2002 (dalam ribuan Rp)	92
Tabel 4. 44. Anggaran Pendapatan Kabupaten Malang Tahun 2000 – 2003	95
Tabel 4. 45. Anggaran Belanja Pemerintah Kabupaten Malang tahun 2003.....	97
Gambar 4. 1. Struktur Pelayanan fasilitas umum di Kecamatan Blimbing dan sebagian Kecamatan Pakis yang berbatasan dengan Kota Malang	61
Gambar 4. 2. Masterplan perumahan pbi dan kota araya	66
Gambar 4. 3. Tahapan Pengembangan Perumahan Araya.....	67
Gambar 4. 4. Site plan PBI	68
Gambar 4. 5. Site plan kota araya.....	69
Gambar 4. 6. Rencana Penggunaan lahan Perumahan Araya.....	71
Gambar 4. 7. Penggunaan Lahan Untuk Prasarana Lingkungan	74
Gambar 4. 8. Penggunaan Lahan Untuk Sarana Lingkungan.....	75

Gambar 4. 9. Penggunaan Lahan Untuk Utilitas Umum 76

Gambar 4. 10. Nilai Pajak PBB di PBI 80

Gambar 4. 11. Nilai Pajak PBB di Kota Araya 81



BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kawasan Perumahan Araya adalah salah satu perumahan skala besar yang pembangunannya akan dilengkapi dengan berbagai infrastruktur penunjang kebutuhan warganya. Menurut pengembang dari perumahan ini, kawasan Perumahan Araya akan dikembangkan dan diarahkan untuk bisa menjadi kota satelit dan kota mandiri yang bisa melayani kebutuhan dari para penduduknya dan juga mendatangkan peluang kerja yang tidak tergantung dengan daerah lainnya, terutama pada Kota Malang.

5.1. Hierarki Struktur Tata Ruang Wilayah Studi Perumahan Araya

Wilayah Perumahan Araya secara administratif termasuk dalam wilayah Kelurahan Polowijen, Kelurahan Purwodadi dan Kelurahan Pandanwangi di Kecamatan Blimbing, Kota Malang serta wilayah Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang. Dalam hal ini, kawasan Perumahan Araya masuk dalam wilayah BWK Timur Laut. BWK Malang Timur Laut, meliputi wilayah Kecamatan Blimbing, yang dibagi menjadi 6 (enam) Sub Bagian Wilayah Kota. Pusat Pelayanan BWK diarahkan di Kelurahan Blimbing terutama di Pasar Blimbing dan sekitarnya.

Berdasarkan RDTRK Kecamatan Blimbing tahun 2003, 3 kelurahan yang sebagian wilayahnya digunakan untuk pembangunan Perumahan Araya secara spesifik masuk dalam 4 bagian SBWK dari BWK Malang Timur Laut, yaitu BWK C, D, E dan F dengan perincian sebagai berikut :

1. Sub BWK C yang meliputi seluruh Kelurahan Bunul, sebagian Kelurahan Pandanwangi dan sebagian Kelurahan Purwantoro. Sub BWK ini memiliki karakter sebagai kawasan transisi yaitu kawasan yang dekat dengan pusat kota.
2. Sub BWK D yang meliputi sebagian Kelurahan Polowijen, sebagian Kelurahan Blimbing dan sebagian Kelurahan Purwantoro. Sub BWK ini memiliki karakter sebagai kawasan perdagangan.
3. Sub BWK E yang meliputi sebagian Kelurahan Pandanwangi, sebagian Kelurahan Polowijen dan sebagian Kelurahan Blimbing. Sub BWK ini memiliki karakter sebagai kawasan yang memiliki RTH yang masih luas atau berupa areal persawahan.

4. Sub BWK F yang meliputi seluruh Kelurahan Balearjosari, seluruh Kelurahan Arjosari dan sebagian Kelurahan Polowijen. Sub BWK ini memiliki karakter sebagai kawasan transisi yaitu kawasan yang berbatasan dengan Kabupaten Malang.

Sedangkan pembagian pusat dan sub pusat pelayanan BWK di Kecamatan Blimbing, khususnya pada S-BWK yang wilayah administratif kelurahannya bersinggungan dengan lokasi Perumahan Araya adalah sebagai berikut :

1. Pusat pelayanan skala sub BWK C, terletak di sebelah Selatan sub BWK E, sedangkan batas selatannya adalah batas Kelurahan Bunulrejo. Penggunaan tanah pada kawasan ini lebih banyak didominasi oleh perumahan baru, seperti Bumi Purwantoro Agung, Perumahan Srikandi, perumahan Puskoppaddam V dan beberapa perumahan lainnya. Untuk mengembangkan kawasan sub BWK C, pusat pelayanan diletakkan di sepanjang Jalan Sulfat yang ditembuskan sampai ke Kecamatan Kedungkandang.
2. Pusat pelayanan skala sub BWK D juga sekaligus sebagai pusat pelayanan skala BWK Kecamatan Blimbing ditentukan berlokasi di sekitar pasar Blimbing yang terletak pada Jalan Borobudur. Dibanding dengan pusat pelayanan lainnya, kawasan sekitar pasar Blimbing ini memiliki kelebihan, seperti kelengkapan fasilitas dimana hampir semua fasilitas pelayanan di Kecamatan Blimbing terletak pada lokasi ini. Dari sisi aksesibilitasnya, lokasi ini juga berada pada jalur transportasi regional antara Malang - Surabaya melalui yang melalui Jalan Ahmad Yani, Malang - Batu melalui Jalan Soekamo Hatta, dan Malang - Tumpang melalui Jalan Laksda Adisucipto. Dari pertimbangan geografis, memang lokasi ini tidak tepat di tengah-tengah wilayah Kecamatan Blimbing, namun kondisi ini terkompensasi oleh adanya akses yang sangat besar ke semua wilayah Kecamatan Blimbing.
3. Pusat pelayanan skala sub BWK E, terletak di sebelah Utara sub BWK C sampai batas sebelah Selatan Kelurahan Arjosari. Pada saat ini kawasan tersebut sangat kurang perkembangannya, padahal terletak di tepi Jalan Laksda Adisucipto. Untuk mengembangkan kawasan ini, diletakkan dua pusat sub BWK yaitu di dekat pompa bensin di jalan RP Suroso/di dekat Plasa Araya yang berada di pintu masuk Perumahan PBI dan dipersimpangan Jl. LA Sucipto
4. Pusat pelayanan skala sub BWK F, terletak di bagian Utara Kecamatan Blimbing yaitu berbatasan dengan Kabupaten Malang dan sebelah Selatan berbatasan dengan Sub BWK D dan E. Kawasan ini belum berkembang walaupun terletak di tepi jalan

arteri yang menghubungkan Kota Malang dengan Kota Surabaya. Untuk mengembangkan kawasan ini diletakkan suatu pusat sub BWK di sekitar Jalan Raden Intan tepatnya pada lokasi Kantor Kecamatan Blimbing.

Berdasarkan RDTRK Kecamatan Blimbing tahun 2003, maka struktur kegiatan yang diarahkan untuk dikembangkan pada S-BWK yang bersinggungan dengan Perumahan Araya adalah sebagai berikut :

1. Kegiatan transportasi regional dan kegiatan lain yang terkait yaitu terminal regional untuk penumpang, pusat perdagangan dengan skala pelayanan regional dikembangkan di sekitar SBWK E yaitu pada kawasan sekitar terminal Arjosari dan sepanjang Jalan Raden Intan.
2. Kegiatan perdagangan dan fasilitas umum (perkantoran) dengan pelayanan skala kota dikembangkan di SBWK C, D dan E secara linear yaitu di sepanjang dua koridor utama Kecamatan Blimbing, koridor Jalan A.Yani dan koridor Jalan Tumenggung Suryo – Jalan Sunandar PS – Jalan RP Suroso dan Jalan Raden Intan
3. Kegiatan industri dikembangkan dalam skala yang terbatas di SBWK D dan E yaitu dari mulai kawasan sekitar Jalan Tenaga hingga ke Jalan Simpang Laksda Adi Sucipto. Sedangkan untuk pengembangan industri rumah tangga dialokasikan memusat pada lokasi-lokasi tertentu. Untuk industri makanan kripik tempe di SBWK D yaitu di Sanan sedangkan industri kerajinan seperti anyaman bambu dan rotan berlokasi di Kelurahan Balearjosari.
4. Kegiatan pengembangan perumahan baru diarahkan pada SBWK E dan F yaitu pada Kelurahan Pandanwangi, Balearjosari dan Arjosari. Lahan yang dimanfaatkan adalah tanah di sisi timur wilayah Kecamatan Blimbing sampai batas tanah pertanian irigasi teknis di sisi barat Kali Bango. Tanah kosong di sebelah selatan kompleks Karanglo Indah dikembangkan pula untuk cadangan perluasan pengembangan perumahan kota.

Gambar 5. 1. Tata Guna Lahan Pada BWK Malang Timur Laut (Kecamatan Blimbing)



Gambar 5. 2. Pembagian Pusat dan Sub Pusat Pelayanan Di Kecamatan Blimbing



Gambar 5. 3. Eksisting Penyebaran Prasarana Umum Di Kecamatan Blimbing



Gambar 5. 4. Eksisting Penyebaran Fasilitas Umum Di Kecamatan Blimbing



Gambar 5. 5. Eksisting Penyebaran Utilitas Umum Di Kecamatan Blimbing



Gambar 5. 6. Arahana Struktur Kegiatan Berdasarkan RDTRK Kecamatan Blimbing tahun 2003



Berdasarkan RDTRK Kecamatan Blimbing tahun 2003 pula, maka pengembangan dan penentuan jenis serta penentuan intensitas prasarana dan sarana utama di wilayah Kecamatan Blimbing, terutama pada wilayah studi adalah sebagai berikut :

1. Fasilitas perdagangan

Fasilitas perdagangan dikembangkan dalam bentuk linear dengan intensitas tinggi karena skala pelayanannya adalah lingkup kota. Fasilitas perdagangan yang dikembangkan dalam bentuk non linear dan intensitasnya paling tinggi adalah di kawasan sekitar Pasar Blimbing sebagai pusat BWK Kecamatan Blimbing dan pusat sub BWK D. Fasilitas perdagangan dengan intensitas lebih rendah dikembangkan di pasar lain yang ada (Pasar Bunul) dan pusat-pusat pelayanan di dalam kompleks perumahan.

2. Fasilitas pendidikan

Fasilitas pendidikan yang dikembangkan di Kecamatan Blimbing adalah fasilitas Taman Kanak-Kanak sampai SLTA. Untuk fasilitas setingkat Taman Kanak-Kanak dan Sekolah Dasar, lokasinya diarahkan di dalam kawasan permukiman untuk semua SBWK. Untuk jenjang Sekolah Menengah Pertama dan Sekolah Menengah Atas, pengembangannya diarahkan di sepanjang jalan-jalan utama, termasuk kursus dan lembaga-lembaga pendidikan non jenjang. Pendidikan tinggi tidak perlu dikembangkan di Kecamatan Blimbing kecuali perguruan tinggi yang sudah ada seperti kampus P3GT.

3. Fasilitas kesehatan

Fasilitas kesehatan yang dikembangkan di Kecamatan Blimbing adalah poliklinik sampai ke rumah sakit. Poliklinik dan puskesmas pembantu dikembangkan di dalam kawasan permukiman, sedangkan puskesmas yang jumlahnya memang terbatas untuk satu kecamatan sebaiknya dikembangkan di sepanjang jalan utama. Untuk rumah sakit, lokasi yang sesuai adalah di sepanjang jalan utama, seperti koridor Jalan Tumenggung Suryo – Jl. RP Suroso, Jl. Laksda Adisucipto, dan Jl.Sulfat.

4. Fasilitas peribadatan

Fasilitas peribadatan dikembangkan dalam intensitas yang sama antara satu kelurahan dengan kelurahan lainnya. Untuk masjid besar setingkat kecamatan, keberadaan Masjid Sabilillah yang lebih dekat ke Kecamatan Lowokwaru perlu

ditambah lagi dan lokasi yang sesuai adalah di sebelah Timur Kecamatan Blimbing.

5. Fasilitas kebudayaan dan rekreasi

Fasilitas kebudayaan dan rekreasi dikembangkan dalam bentuk fasilitas hiburan dan lokasi yang sesuai adalah pada pusat-pusat unit lingkungan.

6. Fasilitas ruang terbuka hijau

Fasilitas ruang terbuka hijau dikembangkan dalam bentuk taman bermain dengan intensitas yang kurang lebih sama pada tiap kompleks perumahan baru. Untuk perumahan kampung, keberadaannya dapat diwakili oleh lapangan olahraga yang sudah ada. Makam juga perlu dikembangkan di sekitar kompleks perumahan baru.

7. Fasilitas pelayanan Umum

Fasilitas pelayanan umum dikembangkan mulai dari pusat pelayanan di tiap kompleks perumahan sampai ke lokasi di sepanjang jalan utama untuk fasilitas yang memiliki skala pelayanan besar.

8. Listrik

Pelayanan kelistrikan dikembangkan dengan intensitas yang merata pada setiap wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun.

9. Air minum

Pelayanan penyediaan air bersih dikembangkan dengan intensitas yang merata pula pada setiap wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun.

10. Telepon

Pelayanan penyediaan telepon dikembangkan dengan intensitas yang merata pula pada setiap wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun.

11. Penanganan Limbah

Penanganan air limbah setempat dikembangkan secara merata di seluruh wilayah Kecamatan Blimbing, kecuali pola penanganan air limbah komunal yang dikembangkan untuk wilayah Kelurahan Jodipan dan Polehan.

12. Penanganan sampah

Penanganan persampahan dikembangkan dengan intensitas yang merata di setiap wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun.

Pada hakekatnya, penyediaan prasarana dan sarana perkotaan di Kecamatan Blimbing dikembangkan secara berjenjang dengan kategori sebagai berikut :

- Prasarana dan sarana yang memiliki jangkauan pelayanan skala kota
- Prasarana dan sarana yang memiliki jangkauan pelayanan skala bagian wilayah kota
- Prasarana dan sarana yang memiliki jangkauan pelayanan skala lingkungan/lokal.

5.2. Karakteristik Wilayah Studi

5.2.1. Karakteristik Penduduk

Karakteristik penduduk Perumahan Araya didekati dengan penelusuran terhadap karakteristik Rumah Tangga, Karakteristik Hunian dan Karakteristik Kebutuhan Pelayanan Infrastruktur. Karakteristik Rumah Tangga berfungsi untuk mengetahui alasan tinggal di Perumahan Araya, status kepemilikan rumah, kota asal sebelum tinggal di Perumahan Araya dan jumlah anggota keluarga. Karakteristik Hunian berfungsi untuk mengetahui status keluarga, proporsi pemeluk agama tertentu, mata pencaharian penduduk dan lokasi tempat kerja. Sedangkan Karakteristik Kebutuhan Pelayanan Infrastruktur digunakan untuk mengetahui tingkat kebutuhan pelayanan yang diinginkan warga penghuni Perumahan Araya dari pihak developer, arah pergerakan warga penghuni Perumahan Araya untuk mendapatkan pelayanan fasilitas umum, pilihan warga Perumahan Araya antara fasilitas umum yang didirikan pemerintah dengan fasilitas umum yang didirikan oleh developer Perumahan Araya dan pilihan moda yang digunakan untuk mendapatkan pelayanan fasilitas umum. Dari ketiga karakteristik tersebut yang digabungkan dengan struktur penduduk Perumahan Araya berdasarkan usia, maka akan diketahui karakteristik kebutuhan riil terhadap infrastruktur dari warga Perumahan Araya. Sampel disebar dengan menggunakan metode kuota berdasarkan wilayah, jumlah penduduk dan tipe rumah sebanyak 100 sampel keluarga. Pembagian sampel dilakukan pada 8 hingga 22 Oktober 2005 dengan keterangan sebagai berikut :

- Kel. Polowijen : 6 rumah tipe besar, 13 rumah tipe sedang dan 32 rumah tipe kecil
- Kel. Purwodadi : 4 rumah tipe besar, 11 rumah tipe sedang dan 17 rumah tipe kecil
- Kel. Pandanwangi : 5 rumah tipe besar, 2 rumah tipe sedang dan 10 rumah tipe kecil

a. Karakteristik Rumah Tangga

Tabel 5. 1. Alasan Warga Perumahan Araya Untuk Membeli Rumah di Perumahan Araya

No.	Alasan	Jumlah	%
1.	Untuk rumah hunian	42	42 %
2.	Untuk investasi	15	15 %
3.	Lebih dekat dengan tempat kerja/sekolah anak	30	30 %
4.	Lain – lain	13	13 %
	Jumlah	100	100 %

Sumber : hasil survey wawancara rumah tangga, 2005

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa 42 % warga memilih membeli rumah di Perumahan Araya adalah untuk hunian. Alasan yg dikemukakan pada umumnya karena faktor kenyamanan untuk tinggal di kawasan perumahan ini. Yang memilih membeli rumah di Perumahan Araya sebesar 15 %. Pada umumnya yang memilih alasan ini berargumen bahwa rumah di kawasan Perumahan Araya pada masa mendatang sangat prospektif untuk dijual lagi di masa mendatang. Yang memilih tinggal di Perumahan Araya dengan alasan agar bisa lebih dekat dengan tempat kerja sebesar 30 %, yang umumnya adalah penduduk pendatang dari luar kawasan Malang Raya. Sedangkan sisanya sebesar 13 % memiliki alasan lain-lain, seperti untuk kegiatan usaha dan tempat peristirahatan di waktu hari libur.

Tabel 5. 2. Kota Asal Penghuni Perumahan Araya Sebelum Tinggal di Perumahan Araya

No.	Kota Asal Penghuni	Jumlah	%
1.	Kota Malang	52	52 %
2.	Kabupaten Malang	6	6 %
3.	Kota Batu	0	0 %
4.	Lain-lain	42	42 %
	Jumlah	100	100 %

Sumber : hasil survey wawancara rumah tangga, 2005

Dari keseluruhan sampel yang disurvei menunjukkan bahwa 52 % warga Perumahan Araya merupakan warga Kota Malang yang sebelumnya tinggal di kawasan lain di Kota Malang. 6 % dari wilayah Kabupaten Malang, seperti dari Kecamatan Singosari, Lawang, Kepanjen dan Gondanglegi. Sedangkan penghuni Perumahan Araya yang sebelumnya tinggal di luar Kota Malang sebanyak 42 %. Lokasi asal penghuni tersebut tersebar merata, mulai dari Surabaya, Pasuruan, Blitar, Probolinggo dan Jember, sedangkan penghuni yang berasal dari luar Jawa Timur, antara lain dari Jakarta dan Papua. Hasil survey ini menunjukkan bahwa hampir setengah dari penduduk Perumahan Araya adalah warga pendatang dari luar Malang, sehingga dalam jangka waktu beberapa tahun mendatang, faktor migrasi masih akan tetap mendominasi pertumbuhan penduduk di Perumahan Araya. Dimungkinkan karena faktor inilah maka

tingkat konsumsi beberapa jenis fasilitas umum yang penggunaannya dipengaruhi oleh usia, seperti kebutuhan fasilitas pendidikan secara riil akan sulit diproyeksikan.

Tabel 5. 3. Jumlah Penghuni Dalam Satu Rumah di Perumahan Araya

No.	Jumlah Anggota Keluarga	Jumlah	%
1.	1 orang	7	7 %
2.	2 orang	12	12 %
3.	3 orang	20	20 %
4.	4 orang	24	24 %
5.	5 orang	19	19 %
6.	6 orang	10	10 %
7.	7 orang	5	5 %
8.	>7 orang	3	3 %
	Jumlah	100	100 %

Sumber : hasil survey wawancara rumah tangga, 2005

Dalam satu rumah yang dihuni oleh keluarga di Perumahan Araya yang tertinggi dihuni oleh 4 orang, yaitu sebanyak 24 %, kemudian diikuti dengan dihuni sebanyak 3 orang sebanyak 20 %, 5 orang sebanyak 19 %, 2 orang sebanyak 12 %, 6 orang sebanyak 10 %, 1 orang sebanyak 7 %, 7 orang sebanyak 5 % dan rumah yang dihuni lebih dari 7 orang sebanyak 3 %. Rumah dengan penghuni terbanyak yang didapatkan pada saat survey adalah 10 orang dalam 1 rumah. Faktor tipe rumah tidak berpengaruh pada jumlah penghuni, karena pada umumnya rumah yang berpenghuni banyak juga diimbangi dengan jumlah lantai rumah.

b. Karakteristik Hunian

Tabel 5. 4. Komposisi Pemeluk Agama Yang Dianut Anggota Keluarga Perumahan Araya

No.	Agama Yang Dianut	Jumlah	%
1.	Islam	262	65,01 %
2.	Kristen Protestan	81	20,09 %
3.	Katolik	44	10,92 %
4.	Hindu	4	0,99 %
5.	Budha	12	2,98 %
	Jumlah	403	100 %

Sumber : hasil survey wawancara rumah tangga, 2005

Dari hasil survey didapatkan bahwa dari 403 orang anggota keluarga yang menjadi sampel menunjukkan bahwa penghuni beragama Islam sebanyak 65,01 % kemudian Kristen Protestan sebanyak 20,09 %, Katolik sebanyak 10,92 %, Budha sebanyak 2,98 % dan Hindu sebanyak 0,99 %. Proporsi jumlah pemeluk tiap-tiap agama akan berpengaruh pada penggunaan fasilitas peribadatan.

Gambar 5. 7. Lokasi Asal Penghuni Perumahan Araya



Tabel 5. 5. Status Pekerjaan Anggota Keluarga Pada Perumahan Araya

No.	Pekerjaan	Jumlah	%
1.	PNS/Pegawai BUMN/Militer/Polisi	32	7,94 %
2.	Swasta	101	25,06 %
3.	Wiraswasta	16	3,97 %
4.	Pelajar/Mahasiswa	141	34,99 %
5.	Tidak Kerja	97	24,07 %
6.	Pensiunan	12	2,98 %
7.	Lain-lain	4	0,99 %
	Jumlah	403	100 %

Sumber : hasil survey wawancara rumah tangga, 2005

Status pekerjaan dari anggota keluarga pada sampel, yang terbanyak adalah pelajar/mahasiswa sebanyak 34,99 %, kemudian pegawai swasta (pegawai bank, dosen, guru, dll) sebanyak 25,06 %, penghuni tidak kerja (ibu rumah tangga) sebanyak 24,07 %, kemudian pegawai pemerintah sebanyak 7,94 %, wiraswasta 3,97 %, pensiunan sebanyak 2,98 % dan lain-lain sebanyak 0,99%. Pada umumnya orang yang termasuk dalam daftar pekerjaan lain-lain adalah pembantu rumah tangga yang sudah dianggap sebagai anggota keluarga, sehingga dimasukkan dalam daftar Kartu Keluarga.

Tabel 5. 6. Lokasi Tempat Pekerjaan/Sekolah Anggota Keluarga Pada Perumahan Araya

No.	Lokasi Tempat Pekerjaan	Jenis Pekerjaan				Jumlah	%
		Kel. Peg. Pemerintah	Kel. Peg. Swasta	Kel. Wira-swasta	Kel. Pelajar		
1.	Di Lingkungan Perumahan Araya	0	2	4	5	11	3,79 %
2.	Di Lingkungan Kota Malang	21	80	5	120	226	77,93 %
3.	Di Lingkungan Kabupaten Malang	2	2	4	0	8	2,76 %
4.	Di Lingkungan Kota Batu	0	0	0	0	0	0 %
5.	Di Luar Malang Raya	9	17	3	16	45	15,52 %
	Jumlah	32	101	16	141	290	100 %

Sumber : hasil survey wawancara rumah tangga, 2005

Dari daftar status pekerjaan dikeluarkanlah kelompok yang tidak bekerja, pensiunan dan kelompok pekerjaan lain-lain, sehingga tersisa 290 orang yang dikelompokkan 4 kelompok, yaitu Kelompok Pegawai Pemerintah (PNS, Peg. BUMN, Militer, Polisi), Kelompok Pegawai Swasta, Kelompok Wiraswasta dan Kelompok Pelajar (Pelajar dan Mahasiswa). Dari survey didapatkan bahwa prosentase tertinggi adalah mereka yang bekerja/bersekolah di Lingkungan Kota Malang sebanyak 77,93 %, kemudian di luar Malang raya, seperti Pasuruan dan Surabaya sebanyak 15,52 %, kemudian yang bekerja/ bersekolah di dalam Lingkungan Perumahan Araya sebanyak 3,79 % dan sisanya sebanyak 2,76 % bekerja/bersekolah di Kabupaten Malang.

Gambar 5. 8. Lokasi Arah Pergerakan Bekerja dan Bersekolah Warga Perumahan Araya



Gambar 5. 9. Lokasi Arah Pergerakan Bekerja dan Bersekolah Warga Perumahan Araya



Gambar 5. 10. Arah Pergerakan Warga Perumahan Araya Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Peribadatan Dalam Lingkungan Perumahan



Gambar 5. 11. Arah Pergerakan Warga Perumahan Araya Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan, Peribadatan, Kesehatan dan Perdagangan Di Kota Malang



c. Karakteristik Kebutuhan Pelayanan Infrastruktur

Kebutuhan pelayanan infrastruktur yang ingin didapatkan dari hasil survey dititik beratkan pada pelayanan fasilitas umum. Hal ini dikarenakan untuk pelayanan utilitas umum dan prasarana lingkungan dalam lingkungan Perumahan Araya sudah terlayani secara keseluruhan, yang dijawab oleh seluruh responden dalam tingkat baik dan sangat baik.

Tabel 5. 7. Jenis Fasilitas Umum Yang Perlu Dibangun Oleh Pihak Developer Untuk Melayani Warga Penghuni Perumahan Araya

No.	Jenis Fasilitas umum	Jumlah	%
1.	Fasilitas Pendidikan	47	47 %
2.	Fasilitas Rekreasi	0	0 %
3.	Fasilitas Kesehatan	16	16 %
4.	Fasilitas Olahraga	0	0 %
5.	Fasilitas Perdagangan & Jasa	5	5 %
6.	Fasilitas Peribadatan	25	25 %
7.	Fasilitas Kantor Pemerintahan Umum	0	0 %
8.	Tidak menjawab	7	7 %
	Jumlah	100	100 %

Sumber : hasil survey wawancara rumah tangga, 2005

Hasil survey menunjukkan bahwa jenis fasilitas umum yang paling diinginkan adalah fasilitas pendidikan yaitu sebanyak 47 %. Alasan yang dikemukakan adalah banyaknya anak usia sekolah mulai TK hingga SLTA pada lingkungan kawasan Perumahan Araya. Untuk anak usia SD pada umumnya warga Perumahan Araya menyekolahkan anaknya di SD MIN 1 Jl. Bandung, SDN Blimbing 1, 2 dan 3. Untuk anak usia SLTP, pilihan sekolah yang dipilih oleh orang tua di Perumahan Araya pada umumnya adalah MTSN 1 Jl. Bandung, SLTP Negeri 5, SLTP Negeri 3 dan SLTP Negeri 16 Malang. Sedangkan pada anak usia SLTA, pilihan sekolah favorit yang dipilih oleh orang tua di Perumahan Araya pada umumnya adalah SLTA Negeri 1, SLTA Negeri 3, dan SLTA Negeri 4 Malang.

Selanjutnya fasilitas yang perlu dibangun oleh developer adalah fasilitas Peribadatan yang dikemukakan oleh 25 %. Hal ini dikemukakan terutama oleh mayoritas warga yang beragama Islam, karena di kawasan perumahan hanya tersedia 1 masjid yang terletak di blok E dan 1 mushola yang terletak di blok M. Alasan yang dikemukakan terutama pada blok-blok tertentu adalah terlalu jauh dari rumah. Saat ini, untuk kegiatan tertentu seperti sholat Jumat ataupun sholat Id, warga biasa mengikutinya di masjid sekitar tempat kerja/sekolah, masjid di lingkungan Kelurahan Pandanwangi dan Polowijen atau di masjid Sabilillah di Kecamatan Blimbing. Sedangkan untuk kegiatan sholat 5 waktu sehari-hari, sebagian besar mengaku lebih banyak dilakukan di rumah. Untuk warga yang beragama Kristen Protestan menyatakan

biasa menggunakan gereja Protestan di lingkungan Perumahan Araya atau Bethany Hall di Jalan Tenaga. Untuk warga Perumahan Araya yang beragama Katolik juga biasa menggunakan gereja di lingkungan Perumahan Araya ataupun GPIB Anugerah di Jalan R.T. Suryo.

Berikutnya fasilitas kesehatan diinginkan oleh 16 % responden. Alasan yang dikemukakan adalah untuk penyakit-penyakit tertentu mereka lebih suka ke praktek dokter pribadi daripada harus antre di Rumah Sakit Umum. Jika kondisi sakit semakin parah pada umumnya mereka memilih dirawat di RSSA atau di RS. Lavallette. Secara umum, warga penghuni Perumahan Araya tidak memilih ke Puskesmas, sekalipun lokasinya lebih dekat seperti di Kelurahan Arjosari ataupun di BKIA di Jl. R.P. Suroso. Warga Perumahan Araya lebih menginginkan dibangunnya semacam Klinik Dokter Bersama.

Sedangkan fasilitas Perdagangan & Jasa diinginkan oleh 5 % responden yang pada umumnya adalah ibu-ibu. Jenis fasilitas tersebut lebih ke arah pengembangan pasar tradisional ataupun semacam pertokoan yang menjual barang-barang konsumsi rumah tangga seperti sayuran dan buah-buahan. Saat ini, untuk mendapatkan jenis-jenis barang tersebut, warga Araya terlayani oleh adanya pedagang sayur keliling, pasar kecil di dekat Terminal Arjosari dan Pasar Blimbing.

Sisanya sebanyak 7 % responden menilai tidak terlalu membutuhkan pembangunan fasilitas umum baru. Alasan yang dikemukakan adalah bahwa fasilitas umum tersebut tidak selalu harus dibangun di lingkungan Perumahan Araya. Pelayanan yang sekarang ini dinilai sudah cukup. Warga tidak memilih fasilitas Pemerintahan Umum karena fasilitas yang sekarang ada, baik di lingkungan Perumahan Araya ataupun yang di luar lingkungan perumahan, pelayanannya dianggap sudah optimal.

5.2.2. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk

Pertumbuhan penduduk merupakan hal yang menjadi dasar perhitungan untuk pelayanan kebutuhan infrastruktur umum. Proyeksi pertumbuhan penduduk ini akan dihitung dengan menggunakan metode Cohort Survival untuk menghitung wilayah yang lebih spesifik, yaitu pada wilayah studi Perumahan Araya. Perhitungan proyeksi kependudukan pada 3 kelurahan di Kecamatan Blimbing yang sebagian wilayahnya digunakan sebagai wilayah pengembangan Perumahan Araya, lebih ditujukan untuk mengevaluasi tingkat pelayanan infrastruktur pada saat ini dan proyeksinya dalam kurun waktu 10 tahun mendatang.

Tabel 5. 8. Perkiraan Pertumbuhan Penduduk pada Kelurahan dan Desa Yang Ditempati Oleh Perumahan Araya tahun 2004 – 2015

Tahun	Kel. Polowijen	Kel. Purwodadi	Kel. Pandanwangi	Kec. Blimbing	Desa Tirtomoyo	Kec. Pakis
2004	9.669	15.971	21.648	169.488	8.269	107.467
2005	9.825	16.146	21.997	172.255	8.440	109.692
2006	9.984	16.324	22.351	175.067	8.615	111.962
2007	10.145	16.504	22.712	177.925	8.793	114.280
2008	10.308	16.685	23.078	180.829	8.975	116.645
2009	10.475	16.869	23.450	183.781	9.161	119.060
2010	10.644	17.054	23.828	186.782	9.351	121.524
2011	10.815	17.242	24.213	189.831	9.544	124.040
2012	10.990	17.432	24.603	192.930	9.742	126.608
2013	11.167	17.623	25.000	196.079	9.943	129.228
2014	11.347	17.817	25.403	199.280	10.149	131.903
2015	11.530	18.013	25.813	202.533	10.359	134.634

Sumber : hasil analisis, 2005

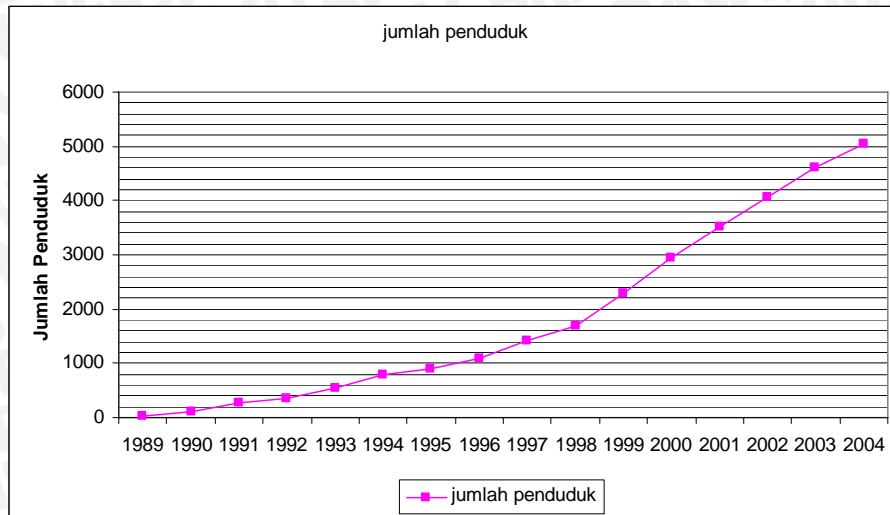
Pertumbuhan penduduk Perumahan Araya berlangsung dengan tingkat pertumbuhan yang berbeda-beda setiap tahunnya. Faktor utama yang menjadi penyebab perubahan jumlah penduduk adalah komponen migrasi masuk. Sedangkan komponen kelahiran alami, kematian dan migrasi keluar memberikan pengaruh yang lebih kecil. Trend model pertumbuhan ini untuk jangka waktu 10 tahun ke depan diperkirakan masih akan sama seperti kondisi pada saat sekarang ini.

Adapun pertumbuhan penduduk Perumahan Araya pada 3 Kelurahan di Kota Malang adalah sebagai berikut :

Tabel 5. 9. Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya pada 3 Kelurahan di Kota Malang tahun 1989 – 2004

Tahun	Jumlah Penduduk RW 05 Kel. Polowijen	Jumlah Penduduk RW 11 Kel. Purwodadi	Jumlah Penduduk RW 11 Kel. Pandanwangi	Total
1989	19	0	0	19
1990	115	0	0	115
1991	276	0	0	276
1992	368	0	0	368
1993	559	0	0	559
1994	785	0	0	785
1995	895	0	0	895
1996	979	99	0	1078
1997	1149	258	0	1407
1998	1282	413	0	1695
1999	1515	621	149	2285
2000	1779	843	310	2932
2001	2005	1042	461	3508
2002	2228	1237	607	4072
2003	2434	1421	750	4605
2004	2587	1582	876	5045

Sumber : Rekapitulasi Kartu Keluarga Kantor Kelurahan Polowijen, Purwodadi dan Pandanwangi, 2005



Gambar 5.12. Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Wilayah Kota Malang tahun 1989 – 2004

Jumlah penduduk Perumahan Araya saat ini tidak mencerminkan pertumbuhan riil yang konstan dari waktu ke waktu, maka komponen matriks penyusun untuk perhitungan dengan menggunakan proyeksi kependudukan model *Cohort Survival* digunakan dengan menambahkan komponen migrasi, kelahiran dan kematian yang didapatkan dari trend pertumbuhan penduduk di Perumahan Araya beberapa tahun terakhir, maka proyeksi kependudukan pada wilayah Perumahan Araya di Kota Malang adalah sebagai berikut :

Tabel 5.10. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 05 Kelurahan Polowijen tahun 2005 – 2015

Struktur Usia	Tahun										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0-4	81	84	89	95	100	103	107	111	113	116	120
5-9	184	197	210	225	240	256	273	291	310	328	347
10-14	173	186	199	214	229	245	262	280	299	317	336
15-19	200	213	226	241	256	272	289	307	326	344	363
20-24	292	305	318	333	348	364	381	399	418	436	455
25-29	347	360	373	388	403	419	436	454	473	491	510
30-34	314	327	340	355	370	386	403	421	440	458	476
35-39	261	274	288	302	317	333	350	368	387	405	423
40-44	190	203	217	231	246	262	279	297	315	333	351
45-49	213	226	240	254	269	285	302	320	338	357	375
50-54	186	199	213	227	243	259	276	294	312	331	349
55-59	136	149	163	177	192	208	225	243	261	280	298
60-64	99	111	125	139	154	170	187	205	223	242	260
65-69	76	87	101	115	130	145	162	180	198	217	235
70>	59	70	84	98	113	128	144	162	180	199	217
jumlah	2.811	2.991	3.186	3.394	3.610	3.835	4.076	4.332	4.593	4.854	5.115

Sumber : Hasil analisis, 2005

Tabel 5. 11. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 11 Kelurahan Purwodadi tahun 2005 – 2015

Struktur Usia	Tahun										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0-4	77	82	87	92	97	102	107	112	117	122	127
5-9	129	137	146	155	165	175	186	197	207	218	229
10-14	156	164	172	181	191	201	212	223	234	245	256
15-19	171	179	187	196	206	216	227	238	249	260	271
20-24	142	150	158	167	177	187	197	208	218	229	240
25-29	169	177	185	194	204	214	224	235	246	257	268
30-34	135	142	150	159	168	178	188	199	210	221	232
35-39	118	125	133	142	151	161	171	182	193	204	215
40-44	111	118	126	135	144	154	164	175	186	197	208
45-49	105	112	120	128	137	147	157	167	178	189	199
50-54	92	99	107	115	124	134	144	154	165	176	186
55-59	81	88	96	104	113	123	133	143	154	165	175
60-64	68	75	83	91	100	110	120	130	141	152	162
65-69	54	61	69	77	86	94	104	114	125	135	145
70>	74	81	89	97	106	114	124	135	146	156	166
jumlah	1.682	1.790	1.908	2.033	2.169	2.310	2.458	2.612	2.769	2.926	3.079

Sumber : Hasil analisis, 2005

Tabel 5. 12. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 05 Kelurahan Pandanwangi tahun 2005 – 2015

Struktur Usia	Tahun										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0-4	44	50	56	62	68	74	80	86	92	98	104
5-9	73	80	88	96	105	114	123	132	141	149	156
10-14	85	92	99	107	115	124	133	142	151	159	166
15-19	90	97	104	112	120	129	138	147	156	164	171
20-24	93	100	107	115	123	132	141	150	159	167	174
25-29	85	92	99	107	115	124	133	142	151	159	166
30-34	74	80	87	94	102	111	120	129	138	146	153
35-39	70	76	83	90	98	107	116	125	134	142	149
40-44	64	70	77	84	92	100	109	118	127	135	142
45-49	56	62	69	76	84	92	101	110	118	126	133
50-54	53	59	66	73	81	89	98	107	115	123	130
55-59	51	57	64	71	79	87	96	105	113	121	127
60-64	44	50	57	64	72	80	89	98	106	114	120
65-69	32	38	45	52	60	68	76	84	92	99	105
70>	50	56	63	70	78	86	94	102	110	117	123
jumlah	964	1.059	1.164	1.273	1.392	1.517	1.647	1.777	1.903	2.019	2.119

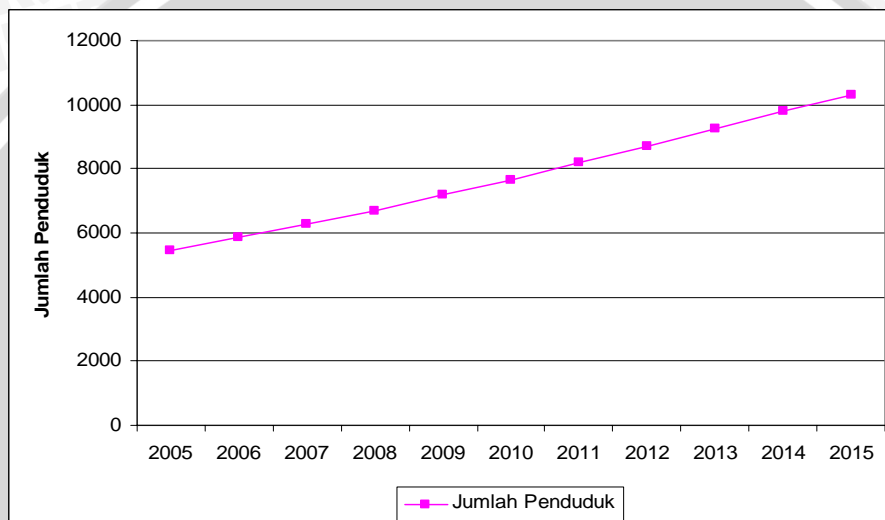
Sumber : Hasil analisis, 2005

Tabel 5. 13. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Pada Seluruh Wilayah Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia tahun 2005 – 2015

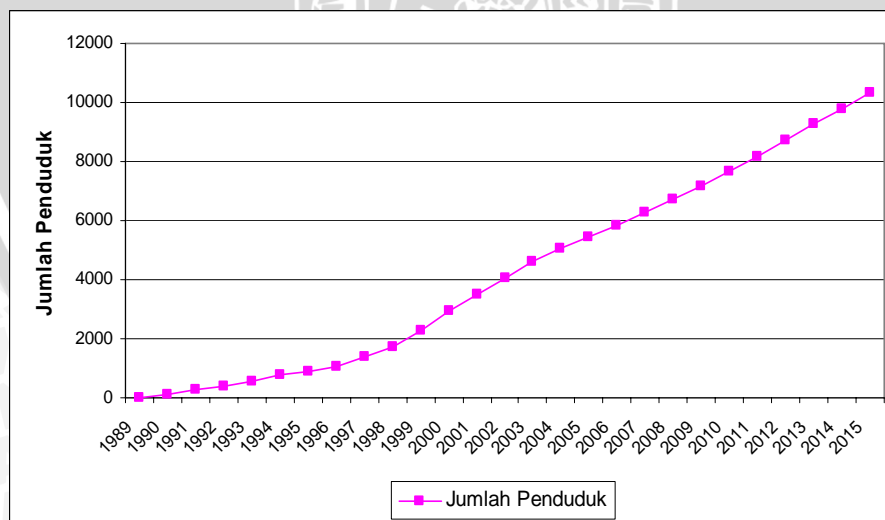
Struktur Usia	Tahun										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0-4	202	216	232	249	265	279	294	309	322	336	351
5-9	386	414	444	476	510	545	582	620	658	695	732
10-14	414	442	470	502	535	570	607	645	684	721	758
15-19	461	489	517	549	582	617	654	692	731	768	805
20-24	527	555	583	615	648	683	719	757	795	832	869
25-29	601	629	657	689	722	757	793	831	870	907	944
30-34	523	549	577	608	640	675	711	749	788	825	861
35-39	449	475	504	534	566	601	637	675	714	751	787
40-44	365	391	420	450	482	516	552	590	628	665	701
45-49	374	400	429	458	490	524	560	597	634	672	707
50-54	331	357	386	415	448	482	518	555	592	630	665
55-59	268	294	323	352	384	418	454	491	528	566	600
60-64	211	236	265	294	326	360	396	433	470	508	542
65-69	162	186	215	244	276	307	342	378	415	451	485
70>	183	207	236	265	297	328	362	399	436	472	506
jumlah	5.457	5.840	6.258	6.700	7.171	7.662	8.181	8.721	9.265	9.799	10.313

Sumber : Hasil analisis, 2005

Dari seluruh Perumahan Araya di Kota Malang, diperkirakan rata-rata pertumbuhan penduduk tahunan tertinggi tahun 2005-2015 berada pada kawasan Perumahan Araya yang masuk wilayah RW 11 Kelurahan Pandanwangi sebesar 8,37 % per tahun, kemudian RW 11 Kelurahan Purwodadi sebesar 6,24 % per tahun dan kawasan Perumahan Araya yang pertumbuhan penduduknya terkecil terdapat di RW 05 Kelurahan Polowijen sebesar 6,21 % per tahun. Sedangkan tingkat pertumbuhan rata-rata untuk seluruh kawasan Perumahan Araya di Kota Malang sebesar 10,21 % per tahun.



Gambar 5. 13. Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang tahun 2005 – 2015



Gambar 5. 14. Grafik Gabungan Eksisting dan Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang tahun 1989– 2015

Penyebab perbedaan tingkat pertumbuhan tersebut disebabkan karena dari ketiga RW di Perumahan Araya, bagian Perumahan Araya yang masuk wilayah RW 11 Kelurahan Pandanwangi dan RW 11 Kelurahan Purwodadi merupakan cluster baru yang dikembangkan Perumahan Araya pada tahun 1996 – 1999. Hingga saat ini masih

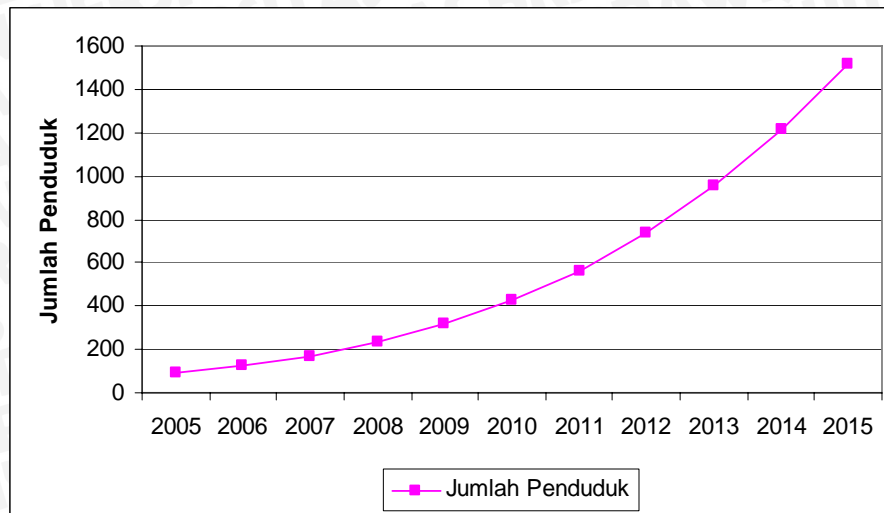
banyak kapling kosong maupun rumah yang belum dihuni di wilayah ini. Sehingga diperkirakan persebaran penduduk pada tahun 2005 – 2015 akan lebih mengarah ke wilayah Perumahan Araya di Kelurahan Purwodadi dan Kelurahan Pandanwangi.

Untuk kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang, hingga saat ini pertumbuhan penduduknya tergolong sangat lambat. Hingga akhir tahun 2004 atau selama 4 tahun sejak mulai ditinggali penduduk, tercatat bahwa penduduk yang tinggal di kawasan ini masih sejumlah 22 KK yang terdiri atas 65 jiwa. Oleh karena hingga saat ini komponen pertumbuhan penduduk hanya disebabkan faktor migrasi masuk, maka ini model *Cohort Survival* akan sangat dipengaruhi komponen migrasi. Akan tetapi, karena komponen usia penduduknya yang belum merata, maka untuk perhitungan komponen kelahiran dan kematian menggunakan proporsi yang disesuaikan dengan wilayah Perumahan Araya yang ada di Kota Malang. Perhitungan lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.14.

Tabel 5. 14. Pertumbuhan Penduduk Pada Wilayah Perumahan Araya di Kabupaten Malang berdasarkan struktur usia tahun 2005 – 2015

Struktur Usia	Tahun										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0-4	1	3	9	15	21	28	36	48	60	74	91
5-9	6	9	12	17	23	31	41	54	71	91	115
10-14	6	9	12	16	22	30	40	53	70	90	114
15-19	8	11	14	18	24	32	42	55	72	92	115
20-24	10	13	16	20	26	33	43	56	73	93	116
25-29	16	19	23	27	33	40	50	63	80	100	123
30-34	9	11	15	19	25	32	42	55	72	92	115
35-39	8	10	13	17	23	30	39	52	67	87	110
40-44	8	10	13	17	22	29	38	51	66	85	108
45-49	6	8	11	15	20	27	36	47	62	81	104
50-54	3	5	8	12	17	24	33	44	59	78	101
55-59	4	6	9	13	18	25	34	45	60	79	102
60-64	4	4	7	13	18	25	34	43	52	61	72
65-69	0	4	4	7	12	19	28	37	46	55	66
70>	0	0	4	8	13	20	29	38	47	56	67
jumlah	89	122	170	234	317	425	565	741	957	1.214	1.519

Sumber : Hasil analisis, 2005



Gambar 5.15. Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kabupaten Malang tahun 2005 – 2015

Dari analisis tersebut didapatkan bahwa rata-rata pertumbuhan penduduk pada Perumahan Araya di Kabupaten Malang sebesar 33,25 % per tahun. Angka proyeksi pertumbuhan ini terhitung sangat besar, akan tetapi mengingat faktor banyaknya rumah dan kapling yang masih kosong di kawasan Kota Araya, maka angka pertumbuhan ini masih dianggap wajar.

5.2.3. Proyeksi Arah Persebaran Penduduk Perumahan Araya

Perkembangan jumlah penduduk Perumahan Araya membawa dampak peningkatan kepadatan penduduk pada beberapa blok. Dari rekapitulasi data Kartu Keluarga tahun 2005 pada 3 kelurahan di Kota Malang yang ditempati Perumahan Araya, bagian Perumahan Araya yang berada di RW 05 Kelurahan Polowijen merupakan blok terpadat dengan luas jumlah penduduk yang mencapai 2587 jiwa atau 50,63% dari seluruh penduduk Perumahan Araya, berikutnya RW 11 Kelurahan Purwodadi yang mencapai 1582 jiwa atau 30,96 % dan RW 11 Kelurahan Pandanwangi yang mencapai 876 jiwa atau 17,14 % serta sisanya sebesar 1,27 % atau 65 jiwa tinggal di Kota Araya yang terletak di Desa Tirtomoyo.

Tabel 5.15. Eksisting Persebaran Penduduk Perumahan Araya tahun 2004

Kelurahan/ Desa, RW	Σ Rumah/ Kavling Terbangun	Luas kawasan (ha)	Σ Pndd terdaftar	%	Kepadatan (jiwa/ha)	Tingkat Kepadatan	Kepadatan bersih (jiwa/ha)	Kepadatan hunian (org/rmh)
Polowijen, RW 05	770	37,878	2587	50,63	82	Sedang	108	3
Purwodadi, RW 11	863	34,545	1582	30,96	78	Sedang	72	2
Pandanwangi, RW 11	385	45,663	876	17,14	47	Rendah	32	2
Tirtomoyo, RW 06, 08, 09	241	129,337	65	1,27	8	Rendah	1	0
Total	2259	247,423	5110	100	36	Rendah	42	2

Sumber : hasil survey, 2005

Keterangan : Tingkat Kepadatan; Tinggi : 101 – 150 jiwa/ha; Sedang : 51 – 100 jiwa/ ha; Rendah: 10 – 50 jiwa/ ha (RDTRK Blimbing 2003)

Tabel 5. 16. Eksisting Tingkat Hunian Pada Perumahan Araya tahun 2004

Kelurahan/ Desa, RW	Σ Kavling Terbangun	Σ Kavling Belum Terbangun	Σ Kavling Terbangun Tidak Berpenghuni	Σ Pnnd penghuni	Rata-rata Tingkat Hunian (org/rmh)
Polowijen, RW 05	770	69	139	2587	3
Purwodadi, RW 11	863	29	439	1582	2
Pandanwangi, RW 11	385	590	168	876	2
Tirtomoyo, RW 06, 08, 09	241	781	219	65	0
Total	2259	1469	965	5110	2

Sumber : hasil survey, 2005

Tabel 5. 17. Proyeksi Persebaran Penduduk Perumahan Araya tahun 2015

Kelurahan/ Desa, RW	Σ Rumah/ Kavling Terbangun	Luas kawasan (ha)	Proyeksi Σ Pnnd	% Σ Pnnd	Kepadatan (jiwa/ha)	Tingkat Kepadatan	Kepadatan bersih (jiwa/ha)	Kepadatan hunian (org/rmh)
Polowijen, RW 05	839	37,878	5115	43,23%	135	Tinggi	218	6
Purwodadi, RW 11	892	34,545	3079	26,02%	89	Sedang	139	3
Pandanwangi, RW 11	969	45,663	2119	17,91%	46	Rendah	78	2
Tirtomoyo, RW 06, 08, 09	1000	129,337	1519	12,84%	12	Rendah	31	2
Total	3700	247,423	11832	100%	48	Sedang	97	3

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Tingkat Kepadatan; Tinggi : 101 – 150 jiwa/ha; Sedang : 51 – 100 jiwa/ ha; Rendah: 10 – 50 jiwa/ ha (RDTRK Blimbing 2003)

Dalam kurun waktu 10 tahun mendatang, persebaran penduduk diperkirakan masih lebih banyak terkonsentrasi pada Perumahan Araya yang masuk bagian Kota Malang. Sedangkan dari hasil analisis kependudukan terlihat bahwa tingkat pertumbuhan penduduk akan cenderung lebih besar terjadi pada Perumahan Araya yang terletak di Kabupaten Malang. Diperkirakan penduduk pendatang baru akan masuk mengisi kawasan perumahan yang masih kosong. Kawasan yang akan terisi lebih dulu diperkirakan pada Perumahan Araya di Kelurahan Purwodadi, kemudian Perumahan Araya di Kelurahan Pandanwangi dan kemudian Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo. Pengaruh kedekatan lokasi blok kawasan dengan pusat pelayanan umum menjadi faktor utama yang mendorong pemilihan lokasi tempat tinggal. Sebagian penduduk yang tinggal di Perumahan Araya saat ini merupakan warga yang menetap sementara, yang tinggal di perumahan ini dengan cara mengontrak rumah. Jumlah penduduk tidak tetap ini selalu berubah setiap tahun, sebagian tidak terdata dan tidak tercatat sebagai penduduk pada wilayah yang bersangkutan, serta pertumbuhannya tidak bisa diprediksi. Dengan perkiraan proyeksi penduduk dan kepadatan wilayah, maka diperkirakan akan ada pergerakan penduduk pada kelompok penduduk tidak tetap tersebut ke kawasan yang memiliki kepadatan lebih rendah.

Gambar 5. 16. Eksisting Tingkat Kepadatan dan Persebaran Penduduk Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi



Gambar 5. 17. Proyeksi Tingkat Kepadatan dan Persebaran Penduduk Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi



Gambar 5.18. Perkiraan Pergerakan Persebaran Penduduk Antar Wilayah di Lingkungan Perumahan Araya Tahun 2015



5.3. Tingkat Kebutuhan Pelayanan Barang Publik

Barang publik merupakan barang yang penyediaannya harus disediakan oleh pemerintah, karena sifat penggunaan barang ini yang tidak ada pengecualian, dimana semua orang boleh menggunakan dan menikmatinya tanpa kecuali. Karena sifat barang ini, maka tidak terkecuali warga Perumahan Araya akan ikut menikmati adanya barang publik yang disediakan untuk pelayanan bagi seluruh warga Kota Malang maupun Kabupaten Malang. Pemanfaatan barang publik yang berasal dari dua wilayah administrasi ini dikarenakan posisi kawasan Perumahan Araya yang sebagian berada di wilayah administrasi Kota Malang dan sebagian lain berada di Kabupaten Malang.

Selain barang publik yang disediakan oleh Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang, pihak pengembang Perumahan Araya juga melakukan pembangunan barang publik secara mandiri untuk pelayanan bagi warga Perumahan Araya, untuk kemudian pengelolaannya akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah setempat. Akan tetapi, pihak developer juga tidak membangun barang publik yang dibutuhkan untuk melayani warga Perumahan Araya secara keseluruhan, oleh karena itu analisis ini akan menghitung tingkat kebutuhan pelayanan barang publik untuk melayani warga Perumahan Araya. Perhitungan akan dihitung berdasarkan kebutuhan riil warga Perumahan Araya yang akan dibandingkan dengan standar kebutuhan infrastruktur.

5.3.1. Kebutuhan Fasilitas Umum

Fasilitas umum yang akan dihitung adalah berupa Fasilitas Pendidikan, Fasilitas Peribadatan, Fasilitas Kesehatan dan Fasilitas Pemerintahan Umum. Sedangkan untuk beberapa jenis fasilitas umum tidak akan dihitung. Alasan yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

- Fasilitas Perdagangan dan Jasa tidak dihitung karena fasilitas yang memungkinkan untuk dibangun pada lingkungan Perumahan Araya hanyalah pertokoan kecil yang sudah diwakili oleh keberadaan Ruko Puri Niaga yang dibangun oleh pihak developer PT. Araya Bhumi Megah. Sedangkan fasilitas perdagangan yang umumnya dibangun oleh pemerintah adalah pasar setingkat pelayanan untuk kecamatan atau berdasarkan standar untuk pelayanan minimum 30.000 jiwa.
- Fasilitas Olahraga dan Rekreasi tidak dihitung karena untuk pembangunan fasilitas ini, Pemerintah Daerah hanya mungkin untuk membangun fasilitas pelayanan

setingkat kota/kabupaten. Selain itu, untuk kawasan Perumahan Araya sudah dibangun beberapa buah fasilitas untuk olahraga dan rekreasi yang bisa diakses oleh seluruh masyarakat, baik warga ataupun non warga penghuni Perumahan Araya.

Beberapa jenis fasilitas umum juga bersifat substitusi, seperti masjid dengan mushola yang saling bersubstitusi untuk digunakan pada kegiatan sholat 5 waktu. Selain itu juga Gedung Serba Guna dengan Balai Pertemuan untuk warga juga bersifat saling menggantikan. Untuk fasilitas kesehatan, baik puskesmas, puskesmas pembantu dengan BKIA juga bersifat saling menggantikan. Secara keseluruhan jumlah fasilitas umum yang diperlukan untuk pelayanan bagi warga Perumahan Araya akan dihitung berdasarkan standar yang ada, meskipun secara riil fasilitas tersebut tidak digunakan. Perhitungan kebutuhan dimulai sejak penduduk pertama di Perumahan Araya mulai tinggal, yaitu tahun 1989 hingga rencana pembangunan tahap akhir Perumahan Araya tahun 2015. Kebutuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial di seluruh wilayah Perumahan Araya akan dihitung menjadi satu, dikarenakan bahwa secara umum penduduk yang tinggal di Kabupaten Malang pada kawasan-kawasan yang berbatasan langsung dengan wilayah Kota Malang akan cenderung mencari pelayanan fasilitas umum ke Kota Malang.

5.3.1.1. Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan merupakan fasilitas umum yang penggunaannya didasarkan oleh faktor usia penggunanya. Jumlah fasilitas pendidikan disesuaikan dengan jumlah anak berdasarkan usia anak tingkat sekolah SD, SLTP dan SLTA. Dalam satu kelas digunakan standar dari Dinas PU Cipta Karya tahun 1999, yaitu 30 orang dalam satu kelas. Diasumsikan dalam tingkatan sekolah SD, setiap tingkat memiliki satu kelas, sehingga untuk satu SD memiliki siswa sebanyak 180 siswa, sedangkan untuk SLTP dan SLTA diasumsikan tiap jenjang tingkatan akan memiliki 2 kelas, sehingga daya tampungnya masing – masing adalah 180 orang siswa. Untuk perhitungan fasilitas ini tetap digunakan standar dari Dinas PU Cipta Karya tahun 1999, dimana setiap satu Sekolah Dasar (SD) memerlukan pendukung minimum 1600 jiwa penduduk, setiap satu Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) memerlukan pendukung minimum 4800 jiwa penduduk dan setiap satu Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) memerlukan pendukung minimum 4800 jiwa penduduk. Sedangkan untuk tingkat Taman Kanak-kanak (TK) memerlukan penduduk pendukung minimum sebanyak 1000 jiwa

penduduk, akan tetapi dalam perhitungan kali ini tidak akan dihitung, karena untuk pendirian sebuah TK pada umumnya dilakukan oleh pihak swasta.

Tabel 5.18. Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004

Tahun	Σ Penduduk Pendukung	Σ Penduduk Usia SD	Σ Bangunan Sekolah Eksisting Yang Dibangun Developer	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kekurangan Bangunan Sekolah
1989	19	3	0	0	0
1990	115	17	0	0	0
1991	276	37	0	0	0
1992	368	53	0	0	0
1993	559	70	0	0	0
1994	785	85	0	0	0
1995	895	96	0	0	0
1996	1.078	126	0	0	0
1997	1.407	157	0	0	0
1998	1.695	184	0	1	1
1999	2.285	232	0	1	1
2000	2.934	280	0	2	2
2001	3.513	315	0	2	2
2002	4.097	334	0	3	3
2003	4.645	362	0	3	3
2004	5.110	387	0	3	3

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5.19. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Penduduk Pendukung	Σ Penduduk Usia SD	Σ Bangunan Sekolah Rencana Yang Akan Dibangun Developer	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kekurangan Bangunan Sekolah
2005	5.546	455	0	3	3
2006	5.962	485	0	4	4
2007	6.428	516	0	4	4
2008	6.934	551	1	4	3
2009	7.488	587	1	4	3
2010	8.087	625	1	5	4
2011	8.746	665	1	5	4
2012	9.462	706	1	5	4
2013	10.222	748	1	6	5
2014	11.013	788	1	6	5
2015	11.832	828	1	6	5

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5.20. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Pnddk	Σ Pnddk Usia SD	Σ Bangunan Sekolah Yang Ada Saat Ini	Σ Kebutuhan Pelayanan Tambahan Dari Perumahan Araya	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kebutuhan Penambahan Bangunan Tanpa Tambahan Dari Perumahan Araya	Σ Kebutuhan Penambahan Bangunan Dengan Tambahan Dari Perumahan Araya
2005	172.255	18.019	80	3	108	25	28
2006	175.067	18.314	80	4	109	25	29
2007	177.925	18.613	80	4	111	27	31
2008	180.829	18.916	80	3	113	30	33
2009	183.781	19.225	80	3	115	32	35
2010	186.782	19.539	80	4	117	33	37
2011	189.831	19.858	80	4	119	35	39
2012	192.930	20.182	80	4	121	37	41
2013	196.079	20.512	80	5	123	38	43
2014	199.280	20.847	80	5	125	40	45
2015	202.533	21.187	80	5	127	42	47

Sumber : hasil analisis, 2005

Hingga akhir tahun 2004, warga Perumahan Araya belum memiliki bangunan sekolah tingkat SD di dalam lingkungan perumahannya sendiri, sehingga warga penghuni Perumahan Araya menyekolahkan anak-anaknya ke sekolah-sekolah SD di luar Perumahan Araya yang lokasinya terdekat. Berdasarkan standar, seharusnya jarak jangkauan perjalanan untuk anak usia SD maksimal adalah 500 m. Akan tetapi, hasil survey menunjukkan bahwa jarak terdekat untuk pergi ke sekolah pada anak usia SD di lingkungan Perumahan Araya adalah 2 km. Penentuan jarak ini dimaksudkan untuk memberikan wawasan lingkungan bagi anak usia SD, sekaligus untuk memudahkan pengawasan bagi orang tua kepada anak-anaknya. Semakin jauhnya jarak pergi ke sekolah ini memaksa orang tua murid untuk mengeluarkan biaya lebih untuk transportasi bagi anak, terutama bagi orang tua yang sibuk bekerja sehingga membutuhkan jasa mobil antar jemput sekolah.

Berdasarkan hasil proyeksi, maka jumlah anak dengan tingkat usia SD di Perumahan Araya diperkirakan akan terus naik. Hingga akhir tahun 2004 diperkirakan Perumahan Araya masih membutuhkan pelayanan fasilitas umum Sekolah Dasar sebanyak 3 buah. Diperkirakan pada tahun 2008 akan ada pembangunan fasilitas umum berupa sebuah Sekolah Dasar untuk pelayanan bagi penduduk Perumahan Araya yang berlokasi di sekitar Kota Araya. Berdasarkan standar, maka pada tahun 2015 Perumahan Araya masih memerlukan penambahan pembangunan fasilitas umum sebanyak 5 buah untuk pelayanan bagi warga Perumahan Araya, yang jika tidak terlayani akan menambah beban pelayanan bagi Kota Malang.

Tabel 5. 21. Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004

Tahun	Σ Penduduk Pendukung	Σ Penduduk Usia SLTP	Σ Bangunan Sekolah Eksisting Yang Akan Dibangun Developer	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kekurangan Bangunan Sekolah
1989	19	19	0	0	0
1990	115	7	0	0	0
1991	276	14	0	0	0
1992	368	19	0	0	0
1993	559	25	0	0	0
1994	785	31	0	0	0
1995	895	37	0	0	0
1996	1.078	42	0	0	0
1997	1.407	55	0	0	0
1998	1.695	64	0	0	0
1999	2.285	91	0	0	0
2000	2.934	120	0	0	0
2001	3.513	139	0	0	0
2002	4.097	149	0	0	0
2003	4.645	163	0	0	0
2004	5.110	172	0	1	1

Sumber : hasil analisis, 2005

Gambar 5. 19. Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD



Tabel 5. 22. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Penduduk Pendukung	Σ Penduduk Usia SLTP	Σ Rencana Bangunan Sekolah Yang Akan Dibangun Developer	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kekurangan Bangunan Sekolah
2005	5.546	178	0	1	1
2006	5.962	191	0	1	1
2007	6.428	204	0	1	1
2008	6.934	219	1	1	0
2009	7.488	236	1	1	0
2010	8.087	254	1	2	1
2011	8.746	273	1	2	1
2012	9.462	295	1	2	1
2013	10.222	318	1	2	1
2014	11.013	342	1	2	1
2015	11.832	367	1	2	1

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 23. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Pnddk	Σ Penduduk Usia SLTP	Σ Bangunan Sekolah Yang Ada Saat Ini	Σ Kebutuhan Pelayanan Tambahan Dari Perumahan Araya	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kebutuhan Penambahan Bangunan Tanpa Tambahan Dari Perumahan Araya	Σ Kebutuhan Penambahan Bangunan Dengan Tambahan Dari Perumahan Araya
2005	172.255	11.362	21	1	36	14	15
2006	175.067	11.547	21	1	36	14	15
2007	177.925	11.736	21	1	37	15	16
2008	180.829	11.927	21	0	38	17	17
2009	183.781	12.122	21	0	38	17	17
2010	186.782	12.320	21	1	39	17	18
2011	189.831	12.521	21	1	40	18	19
2012	192.930	12.725	21	1	40	18	19
2013	196.079	12.933	21	1	41	19	20
2014	199.280	13.144	21	1	42	20	21
2015	202.533	13.359	21	1	42	20	21

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 24. Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004

Tahun	Σ Penduduk Pendukung	Σ Penduduk Usia SLTA	Σ Bangunan Sekolah Eksisting Yang Akan Dibangun Developer	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kekurangan Bangunan Sekolah
1989	19	19	0	0	0
1990	115	5	0	0	0
1991	276	15	0	0	0
1992	368	19	0	0	0
1993	559	25	0	0	0
1994	785	28	0	0	0
1995	895	35	0	0	0
1996	1.078	41	0	0	0
1997	1.407	54	0	0	0
1998	1.695	75	0	0	0
1999	2.285	100	0	0	0
2000	2.934	128	0	0	0
2001	3.513	148	0	0	0
2002	4.097	159	0	0	0
2003	4.645	172	0	0	0
2004	5.110	189	0	1	1

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 25. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Penduduk Pendukung	Σ Penduduk Usia SLTA	Σ Bangunan Sekolah Rencana Yang Dibangun Developer	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kekurangan Bangunan Sekolah
2005	5.546	168	0	1	1
2006	5.962	180	0	1	1
2007	6.428	192	0	1	1
2008	6.934	207	1	1	0
2009	7.488	222	1	1	0
2010	8.087	239	1	2	1
2011	8.746	257	1	2	1
2012	9.462	277	1	2	1
2013	10.222	299	1	2	1
2014	11.013	322	1	2	1
2015	11.832	345	1	2	1

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 26. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Pnddk	Σ Penduduk Usia SLTA	Σ Bangunan Sekolah Yang Ada Saat Ini	Σ Kebutuhan Pelayanan Tambahan Dari Perumahan Araya	Σ Kebutuhan Bangunan Sekolah	Σ Kebutuhan Penambahan Bangunan Tanpa Tambahan Dari Perumahan Araya	Σ Kebutuhan Penambahan Bangunan Dengan Tambahan Dari Perumahan Araya
2005	172.255	16.274	14	1	36	14	15
2006	175.067	16.539	14	1	36	14	15
2007	177.925	16.809	14	1	37	15	16
2008	180.829	17.084	14	0	38	17	17
2009	183.781	17.363	14	0	38	17	17
2010	186.782	17.646	14	1	39	17	18
2011	189.831	17.934	14	1	40	18	19
2012	192.930	18.227	14	1	40	18	19
2013	196.079	18.524	14	1	41	19	20
2014	199.280	18.827	14	1	42	20	21
2015	202.533	19.134	14	1	42	20	21

Sumber : hasil analisis, 2005

Berdasarkan standar PU Cipta Karya, jumlah penduduk pendukung untuk penyediaan fasilitas umum pendidikan tingkat SLTP dan SLTA adalah sama, sehingga perhitungan kebutuhan antara kedua jenjang tingkat pendidikan tersebut akan sama. Pada tahun 2004, seharusnya di kawasan Perumahan Araya sudah disediakan fasilitas umum sekolah setingkat SLTP sebanyak 1 buah dan setingkat SLTA sebanyak 1 buah. Hingga akhir tahun 2015, diperkirakan Perumahan Araya akan membutuhkan pelayanan fasilitas umum berupa 2 buah SLTP dan 2 buah SLTA. Jika pihak developer jadi membangun 1 buah SLTP dan 1 buah SLTA, yang sesuai dengan Studi Tata Ruang Kawasan Perumahan Araya Di Desa Tirtomoyo, maka Perumahan Araya masih akan memberikan beban tambahan bagi Kecamatan Blimbing sebanyak 1 buah SLTP dan 1 buah SLTA. Siswa usia SLTP dan SLTA yang tidak terlayani dalam lingkup kawasan, sementara ini masih dapat ditampung oleh sekolah-sekolah yang ada di Kota Malang.

Gambar 5. 20. Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP



Gambar 5. 21. Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA



5.3.1.2. Fasilitas Peribadatan

Beberapa jenis fasilitas umum sudah berdiri di Perumahan Araya, diantaranya adalah 1 buah masjid (1989), 1 buah musholla (1998), 1 buah gereja Protestan (1998) dan 1 buah gereja Katolik (1998). Pemanfaatan fasilitas ini bersifat tidak mengikat, karena tidak semua warga Araya menggunakan fasilitas yang ada di dalam lingkungan ini, akan tetapi warga memanfaatkan fasilitas yang ada di tempat lain di luar lingkungan Perumahan Araya. Akan tetapi, perhitungan ini akan tetap dihitung berdasarkan standar yang digunakan oleh Dinas PU Cipta Karya. Untuk pemanfaatan fasilitas umum yang berupa masjid pemanfaatannya bersubsitusi dengan musholla. Berdasarkan standar, 1 buah bangunan masjid dapat dimanfaatkan untuk melayani 2500 penduduk Muslim, sedangkan 1 buah musholla untuk melayani 500 penduduk Muslim, maka disimpulkan bahwa 1 buah masjid dapat menggantikan 5 buah musholla. Perhitungan kebutuhan fasilitas ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 5. 27. Perkiraan Proporsi Penganut Agama Pada Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004

Tahun	Σ Penduduk Berdasarkan Agama Yang Dianut				
	Islam	Protestan	Katolik	Hindu	Budha
1989	12	4	2	0	1
1990	75	23	13	1	4
1991	180	54	30	2	9
1992	240	73	41	3	13
1993	364	110	62	4	19
1994	511	155	87	5	27
1995	583	177	99	6	31
1996	702	213	119	7	37
1997	916	278	155	10	48
1998	1104	335	187	12	58
1999	1488	451	252	16	78
2000	1911	579	324	20	101
2001	2288	693	387	24	120
2002	2668	809	452	28	141
2003	3025	917	512	32	159
2004	3328	1009	564	35	175

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 28. Perkiraan Proporsi Penganut Agama Pada Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Penduduk Berdasarkan Agama Yang Dianut				
	Islam	Protestan	Katolik	Hindu	Budha
2005	3612	1095	612	38	190
2006	3882	1177	658	41	204
2007	4186	1269	709	44	220
2008	4515	1369	765	47	238
2009	4876	1478	826	51	257
2010	5266	1596	892	55	277
2011	5695	1726	965	59	300
2012	6162	1868	1044	64	325
2013	6657	2018	1127	70	351
2014	7172	2174	1215	75	378
2015	7705	2336	1305	80	406

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 29. Kebutuhan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004

Tahun	Jenis Fasilitas					
	Masjid *	Mushola *	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
1989	0	0	0	0	0	0
1990	0	0	0	0	0	0
1991	0	0	0	0	0	0
1992	0	0	0	0	0	0
1993	0	0	0	0	0	0
1994	0	1	0	0	0	0
1995	0	1	0	0	0	0
1996	0	1	0	0	0	0
1997	0	2	0	0	0	0
1998	0	2	0	0	0	0
1999	0	3	0	0	0	0
2000	0	4	0	0	0	0
2001	0	5	0	0	0	0
2002	1	5	0	0	0	0
2003	1	6	0	0	0	0
2004	1	7	0	0	0	0

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : * = jenis fasilitas umum yang pelayanannya dapat saling bersubstitusi

Tabel 5. 30. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015

Tahun	Jenis Fasilitas					
	Masjid *	Mushola *	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
2005	1	7	0	0	0	0
2006	2	8	0	0	0	0
2007	2	8	0	0	0	0
2008	2	9	0	0	0	0
2009	2	9	0	0	0	0
2010	2	10	1	0	0	0
2011	2	11	1	0	0	0
2012	2	11	1	0	0	0
2013	2	13	1	0	0	0
2014	3	14	1	0	0	0
2015	3	15	1	0	0	0

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : * = jenis fasilitas umum yang pelayanannya dapat saling bersubstitusi

Tabel 5. 31. Proyeksi Kebutuhan Penambahan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015

Tahun	Jenis Fasilitas					
	Masjid *	Mushola *	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
2005	0	6	0	0	0	0
2006	1	7	0	0	0	0
2007	1	7	0	0	0	0
2008	1	8	0	0	0	0
2009	1	8	0	0	0	0
2010	1	9	0	0	0	0
2011	1	10	0	0	0	0
2012	1	10	0	0	0	0
2013	1	12	0	0	0	0
2014	2	13	0	0	0	0
2015	2	14	0	0	0	0

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : * = jenis fasilitas umum yang pelayanannya dapat saling bersubstitusi

Tabel 5. 32. Perkiraan Proporsi Jumlah Penduduk Menurut Agama Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Pnddk	Islam	Protestan	Katholik	Hindu	Budha
2005	172.255	145.253	13.049	9.186	3.108	1.659
2006	175.067	147.624	13.262	9.336	3.159	1.686
2007	177.925	150.034	13.479	9.488	3.211	1.713
2008	180.829	152.483	13.699	9.643	3.263	1.741
2009	183.781	154.972	13.922	9.801	3.316	1.770
2010	186.782	157.503	14.150	9.961	3.370	1.799
2011	189.831	160.074	14.381	10.123	3.425	1.828
2012	192.930	162.687	14.615	10.288	3.481	1.858
2013	196.079	165.342	14.854	10.456	3.538	1.888
2014	199.280	168.042	15.096	10.627	3.596	1.919
2015	202.533	170.785	15.343	10.801	3.655	1.950

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 33. Proyeksi Kebutuhan Pelayanan Fasilitas Peribadatan Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015

Tahun	Jenis Fasilitas											
	Masjid *		Mushola *		Gereja Protestan		Gereja Katolik		Pura		Vihara	
	Eks	Kbth	Eks	Kbth	Eks	Kbth	Eks	Kbth	Eks	Kbth	Eks	Kbth
2005	78	58	270	291	9	9	6	6	0	2	0	1
2006	78	59	270	295	9	9	6	6	0	2	0	1
2007	78	60	270	300	9	9	6	6	0	2	0	1
2008	78	61	270	305	9	9	6	6	0	2	0	1
2009	78	62	270	310	9	9	6	7	0	2	0	1
2010	78	63	270	315	9	9	6	7	0	2	0	1
2011	78	64	270	320	9	10	6	7	0	2	0	1
2012	78	65	270	325	9	10	6	7	0	2	0	1
2013	78	66	270	331	9	10	6	7	0	2	0	1
2014	78	67	270	336	9	10	6	7	0	2	0	1
2015	78	68	270	342	9	10	6	7	0	2	0	1

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : * = jenis fasilitas umum yang pelayanannya dapat saling bersubstitusi

Eks = Eksisting yang ada saat ini

Kbth = Kebutuhan

Tabel 5. 34. Proyeksi Kebutuhan Penambahan Bangunan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Umum Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015

Tahun	Jenis Fasilitas											
	Masjid *		Mushola *		Gereja Protestan		Gereja Katolik		Pura		Vihara	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
2005	0	0	15	21	0	0	0	0	2	2	1	1
2006	0	0	18	25	0	0	0	0	2	2	1	1
2007	0	0	23	30	0	0	0	0	2	2	1	1
2008	0	0	27	35	0	0	0	0	2	2	1	1
2009	0	0	32	40	0	0	1	1	2	2	1	1
2010	0	0	36	45	0	0	1	1	2	2	1	1
2011	0	0	40	50	1	1	1	1	2	2	1	1
2012	0	0	45	55	1	1	1	1	2	2	1	1
2013	0	0	49	61	1	1	1	1	2	2	1	1
2014	0	0	53	66	1	1	1	1	2	2	1	1
2015	0	0	58	72	1	1	1	1	2	2	1	1

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : * = jenis fasilitas umum yang pelayanannya dapat saling bersubstitusi

- A : Kebutuhan tambahan jika tidak ada penambahan penduduk Perumahan Araya

- B : Kebutuhan Total Kecamatan Blimbing Termasuk Perumahan Araya

- Jika A dan B memiliki selisih, maka Perumahan Araya memberikan beban tambahan bagi Kota Malang

Dengan adanya beberapa fasilitas peribadatan di Perumahan Araya, yaitu berupa 1 buah masjid di RW 05 Kelurahan Polowijen, 1 buah musholla serta 1 buah gereja di RW 11 Kelurahan Purwodadi, maka untuk saat ini berdasarkan standar dari Dinas PU Cipta Karya fasilitas peribadatan yang ada masih dapat melayani untuk seluruh penduduk Perumahan Araya. Fasilitas peribadatan tambahan yang akan dibangun untuk pelayanan bagi warga di Perumahan Araya hanya berupa 1 buah masjid yang berada di Kota Araya. Diperkirakan hingga akhir tahun 2015 wilayah Perumahan Araya masih membutuhkan tambahan 2 buah bangunan masjid untuk pelayanan fasilitas peribadatan.

Sedangkan jika warga berkenan untuk melakukan pembangunan fasilitas peribadatan yang berupa musholla, pihak developer telah menyediakan lahan cadangan yang bisa dimanfaatkan untuk membangun fasilitas tersebut. Selain itu untuk peningkatan kuantitas daya tampung dari fasilitas peribadatan untuk penduduk muslim di Perumahan Araya, maka dapat dilakukan perluasan dan peningkatan pada musholla di RW 11 Kelurahan Purwodadi menjadi sebuah masjid. Hal ini dimungkinkan terjadi karena luas lahan di sekitar musholla tersebut masih mencukupi untuk perluasan. Persebaran untuk bangunan masjid dan musholla sebaiknya diarahkan sesuai dengan kapasitasnya, dimana untuk pelayanan tingkat RW setidaknya ada 1 masjid dan untuk pelayanan tingkat RT sebaiknya terdapat 1 musholla.

Untuk pelayanan fasilitas peribadatan pura dan vihara, penduduk Perumahan Araya menggunakan fasilitas pelayanan tingkat kota yang berada di Kecamatan Kedungkandang, Kecamatan Lowokwaru, Kecamatan Sukun ataupun yang ada di Kecamatan Klojen.

5.3.1.3. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan yang dimaksudkan dalam perhitungan ini adalah puskesmas (pelayanan 30.000 jiwa) dan puskesmas pembantu (pelayanan 15.000 jiwa), serta BKIA (pelayanan 10.000 jiwa). Dalam kenyataan di lingkungan sekitar Kecamatan Blimbing, pemanfaatan ketiga jenis fasilitas ini memiliki sifat yang saling menggantikan/substitusi. Sedangkan untuk pengembangan praktek dokter swasta dan apotek tidak termasuk dalam perhitungan, karena pengembangan fasilitas ini umumnya tidak dilakukan oleh Pemerintah Daerah ataupun pihak pengembang perumahan swasta.

Untuk pelayanan kesehatan warga Perumahan Araya saat ini, di lingkungan Perumahan Araya sudah terdapat 1 buah praktek dokter umum swasta, 1 buah praktek dokter gigi swasta dan 1 buah apotek swasta. Sedangkan untuk pelayanan kesehatan

yang lebih lengkap warga Perumahan Araya lebih memilih untuk menuju ke Rumah Sakit Syaiful Anwar Malang ataupun Rumah Sakit swasta lainnya. Pengembangan untuk pelayanan fasilitas kesehatan di Perumahan Araya diperkirakan akan lebih diarahkan untuk pembangunan satu tempat praktek dokter bersama di pusat fasilitas umum dan fasilitas sosial Perumahan Araya yang terletak di kawasan Kota Araya. Pusat kesehatan masyarakat ini akan dikembangkan agar dapat diakses oleh seluruh warga penghuni Perumahan Araya dan juga oleh masyarakat di luar kawasan Perumahan Araya. Pusat kesehatan ini dapat disetarakan dengan Puskesmas Pembantu.

Tabel 5. 35. Kebutuhan Fasilitas Kesehatan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004

Tahun	Σ Penduduk	Σ Bangunan Eksisting			Σ Kebutuhan			Σ Kekurangan		
		(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1989	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1990	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1991	276	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1992	368	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1993	559	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1994	785	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1995	895	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1996	1078	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1997	1407	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1998	1695	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1999	2285	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2000	2934	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2001	3513	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2002	4097	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2003	4645	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2004	5110	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Sumber : hasil analisis, 2005

Ket : (1) = Puskesmas, (2) = Puskesmas Pembantu, (3) = BKIA

Berdasarkan standar yang ditetapkan oleh Dinas PU Cipta Karya tahun 1999, maka penduduk di Perumahan Araya belum membutuhkan pelayanan fasilitas kesehatan secara tersendiri, karena masih dapat dilayani oleh fasilitas kesehatan yang ada di sekitar Perumahan Araya.

Tabel 5. 36. Kebutuhan Fasilitas Kesehatan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Penduduk	Σ Bangunan Rencana			Σ Kebutuhan			Σ Kekurangan		
		(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
2005	5546	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006	5962	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2007	6428	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2008	6934	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2009	7488	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2010	8087	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2011	8746	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2012	9462	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2013	10222	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2014	11013	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2015	11832	0	1	0	0	0	0	0	0	0

Sumber : hasil analisis, 2005

Ket : (1) = Puskesmas, (2) = Puskesmas Pembantu, (3) = BKIA

Tabel 5. 37. Kebutuhan Fasilitas Kesehatan (Puskesmas) Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Penduduk	Σ Bangunan	Σ Kebutuhan	Σ Kekurangan
2005	172.255	5	6	-1
2006	175.067	5	6	-1
2007	177.925	5	6	-1
2008	180.829	5	6	-1
2009	183.781	5	6	-1
2010	186.782	5	6	-1
2011	189.831	5	6	-1
2012	192.930	5	6	-1
2013	196.079	5	7	-2
2014	199.280	5	7	-2
2015	202.533	5	7	-2

Sumber : hasil analisis, 2005

Dengan adanya pembangunan pusat kegiatan praktek dokter bersama ini, maka hingga akhir tahun 2015, Perumahan Araya masih belum membutuhkan pelayanan fasilitas kesehatan berupa puskesmas dari pemerintah Kota Malang. Sehingga diperkirakan permintaan pelayanan fasilitas kesehatan dari Perumahan Araya tidak akan membebani Kota Malang.

5.3.1.4. Fasilitas Pemerintahan Umum & Kebudayaan

Berdasarkan standar kebutuhan fasilitas umum untuk pelayanan umum bagi masyarakat dari Dinas PU Cipta Karya tahun 1999, maka fasilitas umum yang dihitung mencakup balai pertemuan, gedung serba guna, makam dan pos polisi. Beberapa jenis fasilitas yang tidak dihitung antara lain adalah bioskop, pos keamanan, halte angkutan umum, kantor pos pembantu, pos pemadam kebakaran, karena sebagian dari fasilitas tersebut tidak mungkin dibangun oleh Pemerintah Daerah, sedangkan pos keamanan sudah disediakan oleh pihak developer dan untuk pembangunan halte angkutan umum, kantor pos pembantu serta pos pemadam kebakaran mengikuti pelayanan setingkat kota/kabupaten. Diantara beberapa jenis fasilitas tersebut juga ada yang saling bersubstitusi, yaitu balai pertemuan dan gedung serba guna, dimana satu buah gedung serba guna dapat mewakili 2 buah balai pertemuan tingkat RW.

Gambar 5. 22. Arah Pergerakan Untuk Mendapatkan Pelayanan Kesehatan Dalam Lingkungan Perumahan Araya



Tabel 5. 38. Kebutuhan Fasilitas Pemerintahan Umum dan Kebudayaan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004

Tahun	Σ Penduduk	Σ Bangunan Eksisting			Σ Kebutuhan			Σ Kekurangan		
		(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1989	19	0	1	0	0	0	0	0	0	0
1990	115	0	1	0	0	0	0	0	0	0
1991	276	0	1	0	0	0	0	0	0	0
1992	368	0	1	0	0	0	0	0	0	0
1993	559	0	1	0	0	0	0	0	0	0
1994	785	0	1	0	0	0	0	0	0	0
1995	895	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1996	1.078	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1997	1.407	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1998	1.695	2	1	0	0	0	0	0	0	0
1999	2.285	2	1	0	0	0	0	0	0	0
2000	2.934	2	1	0	1	0	0	0	0	0
2001	3.513	2	1	0	1	0	0	0	0	0
2002	4.097	2	1	0	2	0	0	0	0	0
2003	4.645	2	1	1	2	0	0	0	0	0
2004	5.110	2	1	1	2	1	0	0	0	0

Sumber : hasil analisis, 2005

Ket : (1) = Balai Pertemuan, (2) = Gedung Serba Guna, (3) = Pos Polisi

Tabel 5. 39. Kebutuhan Fasilitas Pemerintahan Umum dan Kebudayaan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015

Tahun	Σ Penduduk	Σ Bangunan Rencana			Σ Kebutuhan			Σ Kekurangan		
		(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
2005	5.546	3	1	1	2	1	0	0	0	0
2006	5.962	3	1	1	2	1	0	0	0	0
2007	6.428	3	1	1	2	1	0	0	0	0
2008	6.934	4	2	1	3	1	0	0	0	0
2009	7.488	4	2	1	3	1	0	0	0	0
2010	8.087	4	2	1	3	2	0	0	0	0
2011	8.746	4	2	1	3	2	0	0	0	0
2012	9.462	4	2	1	3	2	0	0	0	0
2013	10.222	4	2	1	4	2	0	0	0	0
2014	11.013	4	2	1	4	2	0	0	0	0
2015	11.832	4	2	1	4	2	0	0	0	0

Sumber : hasil analisis, 2005

Ket : (1) = Balai Pertemuan, (2) = Gedung Serba Guna, (3) = Pos Polisi

Pelayanan fasilitas pemerintahan umum dan kebudayaan ini dipengaruhi oleh adanya batas administrasi wilayah yang membagi wilayah Perumahan Araya dalam 4 kelurahan/desa, yang terdiri atas RW 05 Kelurahan Polowijen, RW 11 Kelurahan Pandanwangi dan RW 11 Kelurahan Purwodadi, Kota Malang dan sebagian Desa Tirtomoyo, Kabupaten Malang. Setiap RW tersebut memiliki fasilitas pemerintahan umum tersendiri berupa balai RW yang sekaligus berfungsi sebagai balai pertemuan ataupun gedung serba guna. Untuk fasilitas pemerintahan pada Perumahan Araya di Kota Araya yang berada di Desa Tirtomoyo, hingga saat ini masih belum dibangun. Berdasarkan rencana dari pihak developer, pembangunan fasilitas pemerintahan umum di Kota Araya akan dibangun setelah tahun 2008 atau atas permintaan dari warga penghuni Perumahan Araya.

Gambar 5. 23. Pergerakan Penduduk Perumahan Araya Menuju Pusat Pelayanan Pemerintahan Wilayah Di Kecamatan Blimbing dan Kecamatan Pakis



Sedangkan untuk fasilitas pemakaman umum, sejak tahun 2004 Perumahan Araya telah mengembangkan areal pemakaman umum khusus bagi warga Perumahan Araya yang terletak di kawasan Kota Araya. Dikarenakan hingga saat ini masih belum digunakan, maka belum ada penataan secara khusus yang dilakukan oleh developer Perumahan Araya.

5.3.2. Kebutuhan Utilitas Umum

Pembangunan suatu kawasan juga memperhitungkan faktor utilitas umum sebagai sarana kelengkapan suatu kawasan perumahan. Utilitas umum yang akan dihitung meliputi kebutuhan utilitas air bersih dan persampahan. Utilitas yang tidak dihitung adalah :

- Jaringan Listrik dan Telepon; karena pelayanan jaringan ini tidak disediakan oleh Pemerintah Daerah setempat, tetapi oleh BUMN yang pertanggungjawabannya dilakukan kepada Pemerintah Pusat.
- Jaringan Gas; karena jaringan ini memang tidak untuk melayani penduduk, tetapi pada umumnya ke perusahaan-perusahaan/pabrik-pabrik tertentu. Secara umum jaringan ini juga tidak ada dalam wilayah studi dan kawasan sekitarnya.
- Terminal angkutan umum; karena utilitas ini digunakan untuk melayani setingkat pelayanan Kota/Kabupaten dan tidak khusus pada kawasan perumahan tertentu.

5.3.2.1. Utilitas Air Bersih

Air bersih yang digunakan untuk pelayanan bagi kawasan Perumahan Araya dan sekitarnya berasal dari PDAM Kota Malang, yang sumber airnya dari mata air Wendit. Sebagian lain penyediaan air bersih untuk pelayanan bagi warga Perumahan Araya disediakan oleh pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah dengan menggunakan air bawah tanah (ABT). Air bersih yang bersumber dari air bawah tanah ini terutama digunakan untuk memberikan pelayanan bagi warga Perumahan Araya yang tinggal di Kota Araya atau kawasan Perumahan Araya yang berada di sebelah Timur S. Bango yang masuk wilayah Kabupaten Malang.

Perhitungan kebutuhan didasarkan pada tingkat konsumsi rata-rata kawasan Perumahan Araya yang diukur oleh PDAM Kota Malang hingga akhir tahun 2004, yaitu sebesar 16,7 liter/detik dengan kemampuan pelayanan optimum pada saat ini sebesar 20,1 liter/detik. Rata – rata konsumsi air bersih untuk kawasan Perumahan Araya adalah 282 liter/orang/hari atau setara dengan 526.651,2 m³ per tahun untuk seluruh kawasan Perumahan Araya yang ada di Kota Malang. Perhitungan kebutuhan tersebut tidak

didasarkan pada standar kebutuhan dalam RDTRK Blimbing 2003 – 2013, yang hanya menggunakan standar perkotaan sebesar 170 liter/orang/hari, karena kebutuhan riil penduduk pada wilayah studi yang terukur pada meter ukur PDAM telah melebihi dari standar yang ditetapkan. Tingkat penyediaan air bersih dari PDAM Kota Malang diasumsikan tetap hingga akhir tahun perhitungan.

Tabel 5. 40. Eksisting dan Proyeksi Konsumsi Air Bersih Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya di wilayah Kota Malang tahun 1989 – 2015

Tahun	Σ Penduduk Yang Dilayani	Σ Konsumsi Air Bersih (m ³ /thn)	Tingkat Kemampuan Pelayanan PDAM Kota Malang (m ³ /thn)	Kelebihan/Kekurangan Air Bersih (m ³)
1989	19	1.958,194	630.720,000	628.761,806
1990	115	11.852,229	630.720,000	618.867,771
1991	276	28.445,349	630.720,000	602.274,651
1992	368	37.927,131	630.720,000	592.792,869
1993	559	57.612,137	630.720,000	573.107,863
1994	785	80.904,343	630.720,000	549.815,657
1995	895	92.241,257	630.720,000	538.478,743
1996	1.078	111.101,760	630.720,000	519.618,240
1997	1.407	145.009,440	630.720,000	485.710,560
1998	1.695	174.691,543	630.720,000	456.028,457
1999	2.285	235.498,629	630.720,000	395.221,371
2000	2.932	302.180,297	630.720,000	328.539,703
2001	3.508	361.544,503	630.720,000	269.175,497
2002	4.072	419.671,954	630.720,000	211.048,046
2003	4.605	474.604,457	630.720,000	156.115,543
2004	5.045	519.952,114	630.720,000	110.767,886
2005	5.457	562.414,011	630.720,000	68.305,989
2006	5.840	601.887,086	630.720,000	28.832,914
2007	6.258	644.967,360	630.720,000	-14.247,360
2008	6.700	690.521,143	630.720,000	-59.801,143
2009	7.171	739.063,749	630.720,000	-108.343,749
2010	7.662	789.667,611	630.720,000	-158.947,611
2011	8.181	843.157,234	630.720,000	-212.437,234
2012	8.721	898.811,177	630.720,000	-268.091,177
2013	9.265	954.877,371	630.720,000	-324.157,371
2014	9.799	1.009.912,937	630.720,000	-379.192,937
2015	10.313	1.062.887,246	630.720,000	-432.167,246

Sumber : hasil analisis, 2005

Ket : tanda minus (-) menunjukkan jumlah kekurangan pelayanan

Jalur transmisi air bersih dari PDAM pada Perumahan Araya di wilayah Kota Malang sudah terpasang secara keseluruhan di bawah seluruh jaringan jalan sejak tahap awal pembangunan, yang dipasang secara bertahap sesuai dengan tahapan pembangunan Perumahan Araya. Sehingga sejak awal, penduduk Perumahan Araya sudah bisa menggunakan air bersih dari PDAM.

Gambar 5. 24. Jaringan Air Bersih Yang Disediakan Untuk Pelayanan Perumahan Araya



Tabel 5. 41. Eksisting dan Proyeksi Konsumsi Air Bersih Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya di wilayah Kabupaten Malang tahun 2000 – 2015

Tahun	Σ Penduduk Yang Dilayani	Σ Konsumsi Air Bersih (m ³ /thn)	Tingkat Kemampuan Pelayanan ABT Perumahan Araya (m ³ /thn)	Kelebihan/Kekurangan Air Bersih
2000	0	0,000	315.360,000	315.360,000
2001	5	1.165,673	315.360,000	314.194,327
2002	25	2.576,571	315.360,000	312.783,429
2003	40	4.122,514	315.360,000	311.237,486
2004	65	6.699,086	315.360,000	308.660,914
2005	89	9.172,594	315.360,000	306.187,406
2006	122	12.573,669	315.360,000	302.786,331
2007	170	17.511,724	315.360,000	297.848,276
2008	234	24.086,103	315.360,000	291.273,897
2009	317	32.640,320	315.360,000	282.719,680
2010	425	43.771,108	315.360,000	271.588,892
2011	565	58.199,908	315.360,000	257.160,092
2012	741	76.338,971	315.360,000	239.021,029
2013	957	98.600,548	315.360,000	216.759,452
2014	1.214	125.087,703	315.360,000	190.272,297
2015	1.519	156.521,874	315.360,000	158.838,126

Sumber : hasil analisis, 2005

Dari hasil perhitungan terlihat bahwa dengan kemampuan pelayanan air bersih dari PDAM kepada Perumahan Araya saat ini akan semakin menurun. Dengan tingkat konsumsi air bersih seperti saat ini, maka Perumahan Araya akan mulai mengalami defisit pasokan air bersih dari PDAM pada tahun 2007 sebesar 14.247,360 m³. Defisit pasokan air bersih ini pada tahun – tahun berikutnya akan semakin meningkat, seiring dengan peningkatan jumlah penduduk yang membutuhkan pelayanan. Jika kondisi pelayanan air bersih tetap sama seperti saat ini tanpa adanya peningkatan pasokan dari PDAM ataupun dari sumur bor, maka diperkirakan pada tahun 2015 Perumahan Araya di wilayah Kota Malang akan mengalami defisit penyediaan air bersih sebesar 432.167,246 m³.

Sedangkan untuk pelayanan air bersih di Perumahan Araya yang termasuk wilayah Kabupaten Malang, menggunakan sumur bor yang dikelola oleh pihak developer untuk mengambil air bawah tanah (ABT) dengan kedalaman rata-rata 100 – 150 m dari atas permukaan tanah. Hingga saat ini sudah terdapat 2 buah sumur bor yang mampu mengeluarkan air bersih, yang masing – masingnya mampu menghasilkan air sebanyak 5 liter/detik, sehingga dalam setahun bisa menghasilkan air bersih sebanyak 315.360 m³. Hingga akhir tahun pengembangan Perumahan Araya di Kabupaten Malang, diperkirakan pasokan air bersih ini masih bisa mencukupi kebutuhan untuk seluruh kegiatan warga Perumahan Araya di Kabupaten Malang. Kelebihan sisa air bersih ini juga dapat diarahkan untuk menutup kekurangan pasokan air bersih untuk warga Perumahan Araya yang berada di Kota Malang mulai tahun 2007. Akan tetapi jika tetap tidak ada penambahan sumur bor ataupun tambahan pasokan dari PDAM,

maka pada tahun 2012 seluruh wilayah Perumahan Araya diperkirakan akan mulai mengalami defisit persediaan air bersih sebesar $-29.070,148 \text{ m}^3$. Jumlah defisit ini terus akan membesar menjadi $-273.329,120 \text{ m}^3$ pada tahun 2015.

5.3.2.2. Utilitas Persampahan

Seluruh kegiatan pembuangan sampah di Perumahan Araya, baik yang masuk wilayah Kota Malang ataupun yang masuk wilayah Kabupaten Malang dipusatkan di TPS Araya yang berada di RW 05 Kelurahan Polowijen dan RW 11 Kelurahan Pandanwangi. Saat ini seluruh kegiatan pengumpulan sampah ini masih dikelola oleh pihak developer PT. Araya Bhumi Megah, sehingga seluruh peralatan pengumpul sampah, seperti gerobak sampah, kontainer sampah dan peralatan lainnya disediakan oleh pihak pengelola Perumahan Araya. Hingga akhir tahun pengembangan, seluruh penyediaan peralatan pengumpul sampah akan disediakan oleh pihak developer PT. Araya Bhumi Megah. Pihak Dinas Kebersihan Kota Malang yang mengambil kontainer sampah tersebut hanya menyediakan dump truk yang juga sama-sama digunakan untuk mengambil sampah dari seluruh Kecamatan Blimbing.

Perhitungan volume sampah ini menggunakan standar JICA, dimana Perumahan Araya merupakan kawasan perumahan kelas sedang dengan volume rata-rata sampah buangan sebesar 2,6 liter/orang/hari. Selain itu, kawasan ini juga banyak memiliki fasilitas umum dan fasilitas sosial serta berbagai kegiatan komersial, yang diperkirakan menghasilkan kontribusi sampah sebesar 25 % dari sampah rumah tangga dan untuk sampah jalan diperkirakan sebesar 10 % dari sampah rumah tangga, serta lain-lain sebesar 5%. Perhitungan lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.42.

Saat ini Perumahan Araya sudah memiliki 2 buah TPS dengan masing-masing dilengkapi 1 buah kontainer pengangkut. 1 buah TPS dapat menampung sampah sebanyak 15 m^3 , gerobak 1 rit dapat menampung 1 m^3 dan truk 1 rit dapat menampung $6,1 \text{ m}^3$. Untuk pengangkutan tersebut, penanganan yang dibutuhkan dapat dilihat pada tabel 5.43.

Berdasarkan rencana pengembangan Perumahan Araya, maka pembangunan TPS ketiga untuk pelayanan bagi Perumahan Araya akan dilakukan pada tahun 2008 dengan lokasi yang berada di Desa Tirtomoyo. Dari hasil analisis menunjukkan bahwa dengan pertumbuhan penduduk seperti sekarang ini, maka penambahan kontainer perlu dilaksanakan lebih cepat daripada rencana, karena pada tahun 2007, penduduk Perumahan Araya sudah memerlukan penambahan kontainer.

Gambar 5. 25. Sistematika Pembuangan Sampah di Lingkungan Perumahan Araya



Gambar 5. 26. Sistematika Pembuangan Sampah Perumahan Araya ke TPA



Tabel 5. 42. Eksisting dan Proyeksi Jumlah Sampah Yang Dihasilkan Oleh Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Tahun	Σ Penduduk	Sampah Rumah Tangga (lt/hr)	Fasum & Fasos (lt/hr)	Sampah Jalan (lt/hr)	Lain – lain (lt/hr)	Total Sampah Harian (m ³ /hari)	Total Sampah Tahunan (m ³ /thn)
1989	19	49,40	12,35	4,94	2,47	0,07	25,24
1990	115	299,00	74,75	29,90	14,95	0,42	152,79
1991	276	717,60	179,40	71,76	35,88	1,00	366,69
1992	368	956,80	239,20	95,68	47,84	1,34	488,92
1993	559	1.453,40	363,35	145,34	72,67	2,03	742,69
1994	785	2.041,00	510,25	204,10	102,05	2,86	1.042,95
1995	895	2.327,00	581,75	232,70	116,35	3,26	1.189,10
1996	1.078	2.802,80	700,70	280,28	140,14	3,92	1.432,23
1997	1.407	3.658,20	914,55	365,82	182,91	5,12	1.869,34
1998	1.695	4.407,00	1.101,75	440,70	220,35	6,17	2.251,98
1999	2.285	5.941,00	1.485,25	594,10	297,05	8,32	3.035,85
2000	2.934	7.628,40	1.907,10	762,84	381,42	10,68	3.898,11
2001	3.513	9.133,80	2.283,45	913,38	456,69	12,79	4.667,37
2002	4.097	10.652,20	2.663,05	1.065,22	532,61	14,91	5.443,27
2003	4.645	12.077,00	3.019,25	1.207,70	603,85	16,91	6.171,35
2004	5.110	13.286,00	3.321,50	1.328,60	664,30	18,60	6.789,15
2005	5.546	14.419,60	3.604,90	1.441,96	720,98	20,19	7.368,42
2006	5.962	15.501,20	3.875,30	1.550,12	775,06	21,70	7.921,11
2007	6.428	16.712,57	4.178,14	1.671,26	835,63	23,40	8.540,13
2008	6.934	18.027,63	4.506,91	1.802,76	901,38	25,24	9.212,12
2009	7.488	19.468,03	4.867,01	1.946,80	973,40	27,26	9.948,16
2010	8.087	21.025,43	5.256,36	2.102,54	1.051,27	29,44	10.743,99
2011	8.746	22.738,83	5.684,71	2.273,88	1.136,94	31,83	11.619,54
2012	9.462	24.600,43	6.150,11	2.460,04	1.230,02	34,44	12.570,82
2013	10.222	26.576,43	6.644,11	2.657,64	1.328,82	37,21	13.580,55
2014	11.013	28.633,03	7.158,26	2.863,30	1.431,65	40,09	14.631,48
2015	11.832	30.762,43	7.690,61	3.076,24	1.538,12	43,07	15.719,60

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 43. Kebutuhan Penanganan Sampah Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Tahun	Σ Gerobak			Σ TPS	Σ Kontainer/Dump Truck		
	1 rit	2 rit	3 rit		1 rit	2 rit	3 rit
1989	0	0	0	0	0	0	0
1990	0	0	0	0	0	0	0
1991	1	1	0	0	0	0	0
1992	1	1	0	0	0	0	0
1993	2	1	1	0	0	0	0
1994	3	1	1	0	0	0	0
1995	3	2	1	0	1	0	0
1996	4	2	1	0	1	0	0
1997	5	3	2	0	1	0	0
1998	6	3	2	0	1	1	0
1999	8	4	3	1	1	1	0
2000	11	5	4	1	2	1	1
2001	13	6	4	1	2	1	1
2002	15	7	5	1	2	1	1
2003	17	8	6	1	3	1	1
2004	19	9	6	1	3	2	1
2005	20	10	7	1	3	2	1
2006	22	11	7	1	4	2	1
2007	23	12	8	2	4	2	1
2008	25	13	8	2	4	2	1
2009	27	14	9	2	4	2	1
2010	29	15	10	2	5	2	2
2011	32	16	11	2	5	3	2
2012	34	17	11	2	6	3	2
2013	37	19	12	2	6	3	2
2014	40	20	13	3	7	3	2
2015	43	22	14	3	7	4	2

Sumber : hasil analisis, 2005

Kontainer yang ada sekarang ini hanya akan mampu melayani hingga tahun 2006 dan kontainer diletakkan di TPS Araya yang terletak di RW 11 Kelurahan Pandanwangi agar lebih optimal dan dapat dijangkau dengan mudah dari seluruh wilayah Perumahan Araya. Pada umumnya pembangunan TPS ini juga akan dilengkapi dengan kontainer sampah. Dengan 2 kontainer dan 2 TPS, diperkirakan hingga tahun 2015 masih dapat menangani sampah dari Perumahan Araya dengan sistem pengambilan 3 rit perhari.

5.3.3. Kebutuhan Prasarana Lingkungan

Penyediaan pelayanan prasarana lingkungan untuk pelayanan Perumahan Araya hingga saat ini masih dilayani oleh pihak pengembang PT. Araya Bhumi Megah. Jaringan jalan yang menghubungkan Perumahan Araya dengan kawasan disekitarnya adalah Jl. R.P. Soeroso yang merupakan jalan kelas arteri sekunder, yang mana pembangunan dan perawatannya dilakukan oleh Dinas PU Bina Marga Propinsi Jawa Timur. Sedangkan saluran drainase yang berada di samping jalan R.P. Soeroso menjadi tanggung jawab Dinas Kimpraswil Kota Malang.

Sistem pelayanan untuk prasarana lingkungan lebih rumit dibandingkan untuk pelayanan sarana lingkungan, karena jaringan ini meliputi kawasan yang lebih luas dan tidak dapat dipilah-pilah. Tiap-tiap jaringan dalam suatu kawasan saling terkait dengan jaringan yang terdapat pada kawasan yang lain, yang mungkin melewati batas administrasi wilayah. Sebagai permisalan adalah penggunaan jaringan jalan oleh masyarakat yang tidak dibatasi oleh wilayah administrasi, akan tetapi oleh tujuan perjalanan dan juga sistem pembuangan air kotor serta air hujan yang juga tidak dibatasi oleh batas administrasi wilayah, tetapi oleh *cacthment area* (daerah tangkapan air) dan sistem Daerah Pengaliran Sungai (DPS). Pada umumnya sistem pertanggungjawaban dalam pembangunan dan perawatan prasarana lingkungan dilakukan oleh Pemerintah Daerah setingkat Kota atau Kabupaten dan Propinsi.

Oleh karena itu, untuk penanganan pelayanan prasarana lingkungan yang melayani Perumahan Araya akan dibatasi pada penyediaan prasarana lingkungan yang digunakan untuk memberikan pelayanan bagi lingkungan Perumahan Araya sendiri, yang dihubungkan dengan sistem jaringan yang ada di Kota Malang dan Kabupaten Malang. Penanganan sistem prasarana lingkungan yang berada di luar kawasan Perumahan Araya akan dihitung tersendiri, dengan memperhitungkan hirarki pelayanan dari masing-masing prasarana. Perhitungan akan lebih ditekankan pada mekanisme

pembiayaan pada pembangunan dan perawatan prasarana pada lingkungan Perumahan Araya.

5.3.3.1. Prasarana Jalan

Pembangunan jaringan jalan dalam lingkungan Perumahan Araya dilaksanakan oleh pihak developer PT. Araya Bhumi Megah merupakan jaringan jalan kelas lokal sekunder. Status pengelompokan yang dikenakan pada jaringan jalan ini adalah kelompok Jalan Khusus, hal ini sesuai dengan Pasal 48 Undang-undang No. 26 tahun 1985 Tentang Jalan, yang berbunyi : “ Termasuk kelompok Jalan Khusus adalah jalan yang dibangun dan dipelihara oleh Instansi/Badan Hukum/Perorangan untuk melayani kepentingan masing-masing”. Oleh karena itu, pemanfaatan jaringan jalan ini lebih diutamakan untuk melayani warga dalam lingkungan Perumahan Araya, meskipun tidak menutup kemungkinan menjadi jalur alternatif bagi warga Kota Malang yang akan menuju Desa Tirtomoyo di Kabupaten Malang dan atau sebaliknya.

Sebagian jaringan jalan yang terdapat di Perumahan Araya sudah diserahkan kepada Pemerintah Kota Malang, yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990, dimana diamanatkan dalam peraturan tersebut bahwa pengembang swasta harus menyediakan infrastruktur untuk pelayanan perumahan itu sendiri dan untuk kemudian diserahkan kepada Pemerintah Daerah setempat. Sebagian jaringan jalan yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Kota Malang tersebut dalam RTRW Kota Malang tahun 2001 direncanakan untuk menjadi jalur alternatif pemecah kemacetan Kota Malang dengan menjadi bagian dari Jalur Lingkar Timur Kota Malang. Berdasarkan karakter fisik jalan, maka beberapa bagian jalan lingkungan di Perumahan Araya bisa dikembangkan untuk mendukung pengembangan Jalur Lingkar Timur Kota Malang.

Tabel 5. 44. Analisis Pengembangan Jaringan Jalan Perumahan Araya Yang Terkait Dengan Rencana Pengembangan Jalur Alternatif Pemecah Kemacetan Kota Malang

Nama Jalan	Dimensi Jalan (m)	Status Kepemilikan	Eksisting	Analisis
Blmbg. Indah Megah	P = 891,8 L = 18,0	Milik Developer PT. Araya Bhumi Megah	• Jalan kelas lokal sekunder untuk pelayanan dalam lingkungan Perumahan Araya dengan akses utama menuju ke jl. R.P.Soeroso dan menghubungkan Kota Malang dengan kawasan pengembangan Kota Araya di Kabupaten	• Jalan ini sudah memiliki potensi internal pendukung yang dapat digunakan sebagai jalur alternatif untuk menjadi sirip akses menuju ke trase Jalur Lingkar Timur Kota Malang, terutama untuk kendaraan jenis sepeda motor dan kendaraan ringan, seperti mobil dan pickup, karena memiliki lebar jalan yang sudah mencukupi untuk ditingkatkan menjadi jalan kolektor primer dengan
Gate Kota Araya	P = 222,9 L = 15,0			

			<p>Malang</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perkerasan paving blok dengan 2 jalur yang dipisah dengan taman • Saat ini digunakan sebagai salah satu jalan alternatif yang dapat digunakan oleh kendaraan roda 2 untuk menuju ke Desa Tirtomoyo di Kabupaten Malang, melalui kawasan Kota Araya 	<p>sedikit penambahan bangunan pelengkap jalan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Untuk pengembangan di masa mendatang, jalur ini juga bisa dikembangkan sebagai salah satu jalur yang bisa dikembangkan untuk melayani pergerakan kendaraan umum kelas ringan dan sedang, baik yang berasal dari Perumahan Araya maupun yang dari luar Perumahan Araya untuk menuju ke kec. Pakis dan kec. Tumpang di Kabupaten Malang. • Pengembangan jalan ini memerlukan peningkatan kelas jalan dari lokal sekunder menjadi kolektor sekunder
Raya Blmbg. Indah	P = 445,8 L = 14,0	Milik Developer PT. Araya Bhumi Megah yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Kota Malang	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan kelas lokal sekunder untuk pelayanan dalam lingkungan Perumahan Araya dengan akses utama menuju ke jl. R.P.Soeroso • Perkerasan paving blok dengan 2 jalur yang dipisah dengan taman pada jl. Raya Blimbing Indah dan 1 jalur tidak terpisah di jl. Blimbing Indah Tama • Jalur semakin ke arah Timur semakin menyempit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Akses jalan ini tidak memungkinkan untuk dikembangkan menjadi jalur akses menuju ke trase Jalur Lingkar Timur Kota Malang, karena semakin ke arah Timur maka jalan Blimbing Indah Tama semakin menyempit, sedangkan pelebaran jalan tidak memungkinkan untuk dilakukan, karena pelebaran jalan harus mengorbankan sempadan rumah sebagian warga Perumahan Araya yang tinggal di jl. Blimbing Indah Tama, sehingga jalan ini tetap diarahkan hanya untuk memberikan pelayanan internal ke dalam lingkungan Perumahan Araya.
Lingkar Blmbg. Indah Utara	P = 270,2 L = 14,0	Milik Developer PT. Araya Bhumi Megah	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan kelas lokal sekunder untuk pelayanan dalam lingkungan Perumahan Araya dengan akses utama menghubungkan Perumahan Araya ke Terminal Arjosari • Belum ada perkerasan jalan, tetapi direncanakan menggunakan paving blok • Jalan akses Perumahan Araya ke TPS Araya 	<ul style="list-style-type: none"> • Jalur ini direncanakan sebagai bagian dari trase Jalur Lingkar Timur Kota Malang. Jalur ini direncanakan terangkai dengan jl. Raden Intan. • Pengembangan jalan memerlukan peningkatan kelas jalan dari Lokal Sekunder menjadi Kolektor Primer • Pengembangan Jalur Lingkar Timur Kota Malang ini bisa dilakukan jika fasilitas ini sudah diserahkan kepada Pemerintah Kota Malang. Akses jalan ini dimungkinkan untuk dilewati kendaraan kelas sepeda motor dan ringan, serta maksimal dapat dilewati oleh truk ringan. Pemanfaatan jalur ini tidak memungkinkan untuk dilewati oleh truk besar (>4 roda) dan bus, karena beberapa hal, antara lain : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Pelebaran jalan pada terusan Lingkar Blimbing Indah Selatan menuju simpul persimpangan dengan jalan Raden Intan akan mengalami kesulitan jika jalan
Lingkar Blmbg. Indah Selatan	P = 165,2 L = 14,0	Milik Developer PT. Araya Bhumi Megah	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan kelas lokal sekunder untuk pelayanan dalam lingkungan Perumahan Araya • Tidak terdapat akses menuju ke luar lingkungan Perumahan 	

			<p>Araya</p> <ul style="list-style-type: none"> Perkerasan jalan menggunakan paving blok tanpa median jalan. 	<p>dipaksakan untuk dilebarkan agar dapat dilewati kendaraan dengan roda lebih dari 4, karena modifikasi jalan harus membebaskan lahan dari beberapa fasilitas umum berupa fasilitas pendidikan (VEDC dan SLTP Negeri 16) serta sebuah puskesmas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Akan dapat mengganggu ketenangan dan ketenteraman warga penghuni Perumahan Araya Trase jalan yang menembus kel. Pandanwangi dari Perumahan Araya menuju ke jl. L.A. Sucipto harus membebaskan tanah warga dalam jumlah yang besar
<p>Terusan Raden Intan/Blmbg. Indah Utara</p>	<p>P = 930,6 L = 6,0</p>	<p>Milik Developer PT. Araya Bhumi Megah yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Kota Malang</p>	<ul style="list-style-type: none"> Jalan milik Perumahan Araya yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Kota Malang dengan kelas Lokal Sekunder yang kemudian sudah ditingkatkan menjadi Lokal Primer dengan perkerasan aspal hotmix. Lajur sisi Selatan digunakan sebagai pintu keluar kendaraan angkutan umum kelas ringan dari terminal Arjosari 	<ul style="list-style-type: none"> Pemanfaatan jalur jalan ini hanya dimanfaatkan pada satu jalur saja, satu jalur lagi hingga saat ini kurang dimanfaatkan secara optimal. Jalur ini bisa dimanfaatkan untuk memecah kemacetan lalu lintas yang akan melewati trase Jalur Lingkar Timur (JALITIM), sehingga tidak seluruh kendaraan yang akan melewati JALITIM melewati jalan R. Intan yang fungsi utamanya adalah untuk pintu masuk seluruh angkutan umum serta pintu keluar bus dari dan ke Terminal Arjosari. Untuk pengembangan jalan ini sebagai bagian dari sirip JALITIM, maka diperlukan adanya sedikit modifikasi arus lalu lintas agar pembentukan jalur sirip baru ini tidak mengganggu arus keluar angkutan umum dari Terminal Arjosari, misalnya dengan menggunakan jalur jalan sisi Utara untuk pintu keluar angkutan umum dari Terminal Arjosari dan jalur jalan sisi Selatan untuk sirip jalan yang menuju ke JALITIM.

Sumber : hasil analisis, 2005

Selain itu, pengembangan jalan di Perumahan Araya, terutama untuk Perumahan Araya yang masuk ke wilayah Kabupaten Malang, juga terkait dengan rencana pembangunan Jalan TOL Malang – Pandaan yang melalui Desa Tirtomoyo. Hal ini dikarenakan sebagian badan jalan TOL tersebut akan melewati wilayah pengembangan Perumahan Araya pada Kota Araya tahap II yang aksesnya harus melewati jalan Raya Golf Utama. Untuk saat ini, jalan akses menuju ke Desa Tirtomoyo masih belum bisa melewati jalan utama ini, karena masih terhalang dengan masalah pembebasan lahan.

Gambar 5. 27. Eksisting Bagian Jalan Perumahan Araya Yang Sudah Diserahkan Ke Pemerintah Kota Malang, Bagian Jalan Yang Belum Diserahkan Ke Pemerintah Kota Malang Dan Rencana bagian jalan Yang Akan Digunakan Untuk Pengembangan Transportasi Kota Malang dan Kabupaten Malang



5.3.3.2. Prasarana Drainase

Pada umumnya, pembuangan air limpasan hujan dan air buangan limbah rumah tangga dilewatkan dalam satu saluran yang sama. Sehingga saluran drainase kota harus mampu menampung debit gabungan dari air hujan dan air buangan limbah rumah tangga. Intensitas hujan di kawasan ini termasuk dalam Kecamatan Blimbing dengan curah hujan tahunan rata-rata sebesar 2.279 mm/th atau sekitar 3,25 mm/jam, dengan kemiringan/slope pada saluran rata-rata untuk kawasan Perumahan Araya mencapai 1%. Sehingga perbandingan antara jumlah air buangan yang masuk ke saluran drainase dengan debit maksimum saluran drainase adalah sebagai berikut :

Tabel 5. 45. Perbandingan Debit Air Buangan dengan Debit Saluran Drainase Perumahan Araya di Wilayah RW 05 Kelurahan Polowijen, RW 11 Kelurahan Purwodadi dan RW 11 Kelurahan Pandanwangi tahun 1989 – 2015

Tahun	Σ Pnddk	Luas Wilayah (ha)	Kepadatan Wilayah (org/ha)	Koefisien Limpasan (C)	Intensitas Hujan (I) (mm/jam)	Q Limpasan (m^3/dtk)	Q Rumah Tangga (m^3/dtk)	Q Total (m^3/dtk)	Q Saluran (m^3/dtk)
1989	19	37,871	1	0,25	3,25	8,55	0,000043	8,554172	13,548750
1990	115	37,871	3	0,25	3,25	8,55	0,000263	8,554392	13,548750
1991	276	37,871	7	0,25	3,25	8,55	0,000631	8,554760	13,548750
1992	368	37,871	10	0,25	3,25	8,55	0,000841	8,554970	13,548750
1993	559	37,871	15	0,25	3,25	8,55	0,001277	8,555406	13,548750
1994	785	37,871	21	0,25	3,25	8,55	0,001794	8,555922	13,548750
1995	895	37,871	24	0,25	3,25	8,55	0,002045	8,556174	13,548750
1996	1.078	118,059	9	0,25	3,25	26,67	0,002463	26,668989	29,445950
1997	1.407	118,059	12	0,25	3,25	26,67	0,003215	26,669741	29,445950
1998	1.695	118,059	14	0,25	3,25	26,67	0,003873	26,670399	29,445950
1999	2.285	118,059	19	0,25	3,25	26,67	0,005221	26,671747	29,445950
2000	2.932	118,059	25	0,25	3,25	26,67	0,006699	26,673225	30,168550
2001	3.508	118,059	30	0,25	3,25	26,67	0,008015	26,674541	30,168550
2002	4.072	118,059	34	0,25	3,25	26,67	0,009303	26,675829	30,168550
2003	4.605	118,059	39	0,25	3,25	26,67	0,010521	26,677047	30,168550
2004	5.045	118,059	43	0,25	3,25	26,67	0,011526	26,678052	30,168550
2005	5.457	118,059	46	0,25	3,25	26,67	0,012468	26,678994	30,529850
2006	5.840	118,059	49	0,25	3,25	26,67	0,013343	26,679869	30,529850
2007	6.258	118,059	53	0,25	3,25	26,67	0,014298	26,680824	30,529850
2008	6.700	118,059	57	0,25	3,25	26,67	0,015308	26,681834	30,529850
2009	7.171	118,059	61	0,25	3,25	26,67	0,016384	26,682910	30,529850
2010	7.662	118,059	65	0,25	3,25	26,67	0,017506	26,684032	30,529850
2011	8.181	118,059	69	0,25	3,25	26,67	0,018691	26,685217	30,529850
2012	8.721	118,059	74	0,25	3,25	26,67	0,019925	26,686451	30,529850
2013	9.265	118,059	78	0,25	3,25	26,67	0,021168	26,687694	30,529850
2014	9.799	118,059	83	0,25	3,25	26,67	0,022388	26,688914	30,529850
2015	10.313	118,059	87	0,25	3,25	26,67	0,023562	26,690088	30,529850

Sumber : hasil analisis, 2005

Gambar 5. 28. Jaringan Drainase Yang Melayani Perumahan Araya



Dimana Kecepatan Pengaliran Air Rata-rata saluran drainase untuk Perumahan Araya di

$$\text{Kota Malang adalah : } v = 72 \left(\frac{H}{L} \right)^{0,6} = 72 \left(\frac{1}{21583,5} \right)^{0,6} = 0,18065 \text{ m/dtk}$$

Sedangkan untuk wilayah Perumahan Araya yang masuk ke wilayah Kabupaten Malang diperkirakan akan memiliki curah hujan yang sama sebesar 3,25 mm/jam. Hal ini dikarenakan kedua kawasan ini saling bersebelahan. Dengan menggunakan metode yang sama, maka :

Kecepatan Pengaliran Air Rata-rata saluran drainase Perumahan Araya di Kabupaten

$$\text{Malang : } v = 72 \left(\frac{H}{L} \right)^{0,6} = 72 \left(\frac{2}{12007} \right)^{0,6} = 0,3893 \text{ m/dtk}$$

Tabel 5. 46. Perbandingan Debit Air Buangan dengan Debit Saluran Drainase Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo tahun 2000 – 2015

Tahun	Σ Pnddk	Luas Wilayah (ha)	Kepadatan Wilayah (org/ha)	Koefisien Limpasan (C)	Intensitas Hujan (I) (mm/jam)	Q Limpasan (m ³ /dtk)	Q Rumah Tangga (m ³ /dtk)	Q Total (m ³ /dtk)	Q Saluran (m ³ /dtk)
2000	0	129,377	0	0,25	3,25	29,22	0,000000	29,223030	36,637380
2001	5	129,377	0	0,25	3,25	29,22	0,000011	29,223041	36,637380
2002	25	129,377	0	0,25	3,25	29,22	0,000057	29,223087	36,637380
2003	40	129,377	0	0,25	3,25	29,22	0,000091	29,223121	36,637380
2004	65	129,377	1	0,25	3,25	29,22	0,000149	29,223178	36,637380
2005	89	129,377	1	0,25	3,25	29,22	0,000203	29,223233	36,637380
2006	122	129,377	1	0,25	3,25	29,22	0,000279	29,223309	36,637380
2007	170	129,377	1	0,25	3,25	29,22	0,000388	29,223418	36,637380
2008	234	129,377	2	0,25	3,25	29,22	0,000534	29,223564	36,637380
2009	317	129,377	2	0,25	3,25	29,22	0,000724	29,223753	36,637380
2010	425	129,377	3	0,25	3,25	29,22	0,000970	29,224000	36,637380
2011	565	129,377	4	0,25	3,25	29,22	0,001290	29,224320	36,637380
2012	741	129,377	6	0,25	3,25	29,22	0,001692	29,224722	36,637380
2013	957	129,377	7	0,25	3,25	29,22	0,002186	29,225216	36,637380
2014	1.214	129,377	9	0,25	3,25	29,22	0,002773	29,225803	36,637380
2015	1.519	129,377	12	0,25	3,25	29,22	0,003470	29,226500	36,637380

Sumber : hasil analisis, 2005

Dari tabel 5.45 dan 5.46 terlihat bahwa dari tahun 1989 hingga 2015 tidak akan terjadi masalah dengan sistem drainase Perumahan Araya, karena penjumlahan dari debit limpasan (Q Limpasan) dan debit air buangan rumah tangga (Q Rumah Tangga) masih lebih kecil jika dibandingkan dengan debit saluran (Q Saluran), artinya bahwa air yang masuk ke saluran masih dapat ditampung oleh saluran drainase tersebut.

5.4. Identifikasi Sumber-sumber Pengeluaran Dan Penerimaan Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang Akibat Adanya Pembangunan Baru Sebagai Dasar Penentuan Analisis Dampak Pembangunan

Pada prinsipnya pengadaan barang dan jasa publik merupakan kewajiban pemerintah sebagai lembaga pelayanan kepada masyarakat. Akan tetapi, karena kemampuan pendanaan pemerintah untuk penyediaan barang dan jasa publik yang terbatas, maka pemerintah perlu untuk mencari alternatif pembiayaan untuk mencukupi kebutuhan tersebut.

Untuk mengantisipasi kekurangan dana tersebut, maka pemerintah melalui Kementerian PU mengeluarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum no. 378/KPTS/1987 tentang Penyediaan Sarana, Prasarana dan Fasilitas Umum Yang Harus Disediakan Oleh Pihak Pembangun Sebagai Syarat Ijin Pembangunan. Agar sarana, prasarana dan fasilitas umum tidak menjadi eksklusif akibat biaya dan pembangunannya diserahkan kepada pihak pembangun, maka berdasarkan Permendagri no. 1 Tahun 1987 Tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, pihak pembangun perumahan harus menyerahkan seluruh barang dan jasa publik yang telah dibangun dan dipelihara selama 1 tahun oleh pihak pembangun kepada Pemerintah Daerah. Berdasarkan peraturan yang sama, maka biaya pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah setempat.

Akan tetapi tidak demikian dengan yang terjadi pada wilayah studi, karena terdapat beberapa penyimpangan yang terjadi pada wilayah Perumahan Araya dalam serah terima prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, baik yang dilakukan oleh pihak developer PT. Araya Bhumi Megah ataupun Pemerintah Daerah Kota Malang dan Kabupaten Malang.

Tabel 5. 47. Daftar Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Yang Sudah Diserahkan Oleh PT. Araya Bhumi Megah kepada Pemerintah Daerah Setempat

Wilayah	Jenis Infrastruktur Yang Harus Diserahkan Berdasarkan PERMENDAGRI no.1 tahun 1987			Eksisting	Analisis
	Jenis Infrastruktur	Yang Harus Diserahkan	Perangkat Penerima		
RW 05 Kelurahan Polowijen	Prasarana ling. <ul style="list-style-type: none"> • Jalan <ul style="list-style-type: none"> o jalan kendaraan o jalan setapak o jembatan o tempat parkir • Saluran Pembuangan Air Limbah & Hujan 	Tanah dan bangunan	Pemerintah Daerah Kota Malang	<ul style="list-style-type: none"> • Semua jenis prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial sudah selesai dibangun dan diserahkan kepada Pemda Kota Malang pada tahun 2000 • Pemeliharaan sebagian prasarana lingkungan, terutama yang khusus untuk melayani Perumahan Araya setelah diserahkan kepada Pemda Kota 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyimpangan yang dilakukan pihak pembangun adalah tidak menyerahkan infrastruktur pada saat 1 tahun setelah dibangun dan dikelola, alasan yang dikemukakan adalah masih belum terjual-nya seluruh rumah yang ditawarkan,

	<ul style="list-style-type: none"> o Saluran drainase 			<p>Malang masih dibiayai oleh PT. Araya Bhumi Megah.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pemeliharaan jl. Terusan Raden Intan/Blimbing Indah Utara sudah dibiayai sepenuhnya oleh pemerintah Kota Malang, karena jalan ini digunakan untuk pintu keluar angkutan umum dari Terminal Arjosari. 	<p>sehingga apabila terdapat kerusakan pada infrastruktur setelah diserahkan kepada Pemda, maka daya tarik perumahan akan menurun, sehingga pihak pembangun masih memerlukan untuk mengelolanya secara mandiri guna meningkatkan daya tarik perumahan. Beberapa fasilitas sosial dibangun dengan dana swadaya masyarakat dan pihak pengembang perumahan dan kemudian dikelola secara swadaya oleh masyarakat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penyimpangan yang dilakukan oleh pihak Pemda setelah penyerahan adalah dengan tidak membiayai keseluruhan pemeliharaan terhadap prasarana lingkungan yang sudah diserahkan oleh pihak pembangun, dengan alasan keterbatasan dana dan penggunaannya yang eksklusif hanya untuk warga Perumahan Araya
	<p>Utilitas umum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jar. Air Bersih • Jar. Listrik • Jar. Telepon • Pembuangan Sampah 	Tanah dan bangunan	Pemerintah Daerah Kota Malang dan Perusahaan Daerah	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan sampah dipusatkan di TPS Araya yang berada di wilayah RW 11 Kelurahan Pandanwangi. • Fasilitas pendidikan berupa TK dibangun dan dikelola oleh pengelola swasta, sehingga tidak diserahkan kepada Pemerintah Daerah, sedangkan SD, SLTP dan SLTA tidak dibangun di wilayah ini. • Fasilitas kesehatan lingkungan di wilayah ini hanya berupa apotek dan praktek dokter swasta yang pembangunan dan pemeliharaannya dilakukan oleh swasta • Kantor pemerintahan lingkungan berupa Balai RW dibangun swadaya oleh warga dan developer Perumahan Araya. • Fasilitas peribadatan berupa masjid dibangun swadaya antara warga dan developer Perumahan Araya. • Fasilitas peribadatan berupa gereja Protestan dibangun secara swadaya oleh warga 	
	<p>Fasilitas sosial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pendidikan <ul style="list-style-type: none"> o TK o SD o SLTP o SLTA • Kesehatan <ul style="list-style-type: none"> o Puskesmas o Puskesmas Pembantu o BKIA • Pemerintahan & Pelayanan Umum <ul style="list-style-type: none"> o Kantor Pemerintahan Lingk. o Pos Keamanan • Peribadatan <ul style="list-style-type: none"> o Masjid/ Mushola o Gereja 	Tanah	Pemerintah Daerah Kota Malang, Instansi Pusat, Badan Sosial dan Swasta	<ul style="list-style-type: none"> • Semua jenis prasarana sudah selesai dibangun dan belum diserahkan kepada Pemda Kota Malang • Seluruh pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, untuk melayani Perumahan Araya masih dibiayai oleh PT. Araya Bhumi Megah. • Fasilitas pendidikan berupa SD, SLTP dan SLTA tidak dibangun di wilayah ini. • Pembuangan sampah dipusatkan di TPS Araya yang berada di wilayah RW 11 Kelurahan Pandanwangi. • Tidak ada fasilitas kesehatan lingkungan di wilayah ini • Kantor pemerintahan lingkungan berupa Balai RW dibangun swadaya oleh warga dan developer Perumahan Araya. • Fasilitas peribadatan berupa mushola dibangun swadaya antara warga dan developer Perumahan Araya. • Fasilitas peribadatan berupa gereja Katolik dibangun secara swadaya oleh warga dan developer Perumahan Araya 	
RW 11 Kelurahan Purwodadi	<p>Prasarana ling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jalan <ul style="list-style-type: none"> o jalan kendaraan o jalan setapak o jembatan o tempat parkir • Saluran Pembuangan Air Limbah & Hujan <ul style="list-style-type: none"> o Saluran drainase 	Tanah dan bangunan	Pemerintah Daerah Kota Malang	<ul style="list-style-type: none"> • Semua jenis prasarana sudah selesai dibangun dan belum diserahkan kepada Pemda Kota Malang • Seluruh pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, untuk melayani Perumahan Araya masih dibiayai oleh PT. Araya Bhumi Megah. • Fasilitas pendidikan berupa SD, SLTP dan SLTA tidak dibangun di wilayah ini. • Pembuangan sampah dipusatkan di TPS Araya yang berada di wilayah RW 11 Kelurahan Pandanwangi. • Tidak ada fasilitas kesehatan lingkungan di wilayah ini • Kantor pemerintahan lingkungan berupa Balai RW dibangun swadaya oleh warga dan developer Perumahan Araya. • Fasilitas peribadatan berupa mushola dibangun swadaya antara warga dan developer Perumahan Araya. • Fasilitas peribadatan berupa gereja Katolik dibangun secara swadaya oleh warga dan developer Perumahan Araya 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyimpangan yang dilakukan pihak pembangun adalah tidak menyerahkan infrastruktur pada saat 1 tahun setelah dibangun dan dikelola, bahkan hingga saat ini. Alasan yang dikemukakan adalah masih belum terjualnya seluruh rumah yang ditawarkan, sehingga apabila terdapat kerusakan pada infrastruktur setelah diserahkan kepada Pemda, maka daya tarik perumahan akan menurun, pihak pembangun masih memerlukan untuk mengelolanya secara mandiri guna meningkatkan daya tarik perumahan.
	<p>Utilitas umum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jar. Air Bersih • Jar. Listrik • Jar. Telepon • Pembuangan Sampah 	Tanah dan bangunan	Pemerintah Daerah Kota Malang dan Perusahaan Daerah	<ul style="list-style-type: none"> • Hampir semua prasarana dan fasilitas umum selesai dibangun, beberapa yang belum selesai antara lain adalah pembangunan jl. Lingkar Blimbing Indah Utara yang menghubungkan 	
	<p>Fasilitas sosial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pendidikan <ul style="list-style-type: none"> o TK o SD o SLTP o SLTA • Kesehatan <ul style="list-style-type: none"> o Puskesmas o Puskesmas Pembantu o BKIA • Pemerintahan & Pelayanan Umum <ul style="list-style-type: none"> o Kantor Pemerintahan Lingk. o Pos Keamanan • Peribadatan <ul style="list-style-type: none"> o Masjid/ Mushola o Gereja 	Tanah	Pemerintah Daerah Kota Malang, Instansi Pusat, Badan Sosial dan Swasta		
RW 11 Kelurahan Pandanwangi	<p>Prasarana ling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jalan <ul style="list-style-type: none"> o jalan kendaraan o jalan setapak o jembatan 	Tanah dan bangunan	Pemerintah Daerah Kota Malang	<ul style="list-style-type: none"> • Belum terdapat penyimpangan terhadap Permendagri No. 1 tahun 1987, karena pembangunan seluruh prasarana umum dan 	

	<ul style="list-style-type: none"> o tempat parkir • Saluran Pembuangan Air Limbah & Hujan o Saluran drainase 			<ul style="list-style-type: none"> Perumahan Araya dengan Kel. Arjosari • Seluruh pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, untuk melayani Perumahan Araya masih dibiayai oleh PT. Araya Bhumi Megah. • Fasilitas pendidikan berupa SD, SLTP dan SLTA tidak dibangun di wilayah ini. Sedangkan untuk fasilitas berupa TK sedang dibangun oleh pihak swasta. • Pembuangan sampah dipusatkan di TPS Araya yang berada di wilayah ini untuk melayani pembuangan sampah dari seluruh kawasan Perumahan Araya. • Fasilitas kesehatan lingkungan di wilayah ini hanya berupa apotek dan praktek dokter swasta yang pembangunan dan pemeliharaannya dilakukan oleh swasta • Kantor pemerintahan lingkungan berupa Balai RW dibangun swadaya oleh warga dan developer Perumahan Araya. • Fasilitas peribadatan tidak terdapat di wilayah ini. 	<p>fasilitas umum belum selesai dilakukan. Sehingga pembiayaan terhadap fasilitas yang ada masih dalam tanggungan pihak pengembang perumahan.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Utilitas umum • Jar. Air Bersih • Jar. Listrik • Jar. Telepon • Pembuangan Sampah 	Tanah dan bangunan	Pemerintah Daerah Kota Malang dan Perusahaan Daerah		
	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas sosial • Pendidikan o TK o SD o SLTP o SLTA • Kesehatan o Puskesmas o Puskesmas Pembantu o BKIA • Pemerintahan & Pelayanan Umum o Kantor Pemerintahan Lingk. o Pos Keamanan • Peribadatan o Masjid/ Mushola o Gereja 	Tanah	Pemerintah Daerah Kota Malang, Instansi Pusat, Badan Sosial dan Swasta	<ul style="list-style-type: none"> • Semua prasarana lingkungan sudah selesai dibangun, sedangkan untuk pembangunan fasilitas sosial belum dilaksanakan sama sekali • Seluruh pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, untuk melayani Perumahan Araya masih dibiayai oleh PT. Araya Bhumi Megah. • Fasilitas pendidikan yang direncanakan akan dibangun di wilayah ini berupa SD, SLTP dan SLTA untuk melayani seluruh kawasan Perumahan Araya. • Pembuangan sampah dipusatkan di TPS Araya yang berada di RW 11 Kelurahan Pandanwangi, jika TPS Araya sudah tidak memadai lagi, maka untuk pelayanan pembuangan sampah di wilayah Perumahan Araya yang masuk ke wilayah Kabupaten Malang akan dibangunkan TPS tersendiri. • Fasilitas kesehatan lingkungan yang direncanakan berupa klinik dokter bersama yang akan dikelola oleh swasta • Untuk pembangunan kantor pemerintahan lingkungan berupa Balai RW, maka pihak pembangun sudah menyediakan lahan siap bangun. • Fasilitas peribadatan belum dibangun • Fasilitas perdagangan dan jasa untuk pelayanan seluruh Perumahan Araya direncanakan akan dibangun di wilayah ini. 	
RW 06, 08 dan 09 Desa Tirtomoyo	<ul style="list-style-type: none"> Prasarana ling. • Jalan o jalan kendaraan o jalan setapak o jembatan o tempat parkir • Saluran Pembuangan Air Limbah & Hujan o Saluran drainase 	Tanah dan bangunan	Pemerintah Daerah Kabupaten Malang	<ul style="list-style-type: none"> • Semua prasarana lingkungan sudah selesai dibangun, sedangkan untuk pembangunan fasilitas sosial belum dilaksanakan sama sekali • Seluruh pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, untuk melayani Perumahan Araya masih dibiayai oleh PT. Araya Bhumi Megah. • Fasilitas pendidikan yang direncanakan akan dibangun di wilayah ini berupa SD, SLTP dan SLTA untuk melayani seluruh kawasan Perumahan Araya. • Pembuangan sampah dipusatkan di TPS Araya yang berada di RW 11 Kelurahan Pandanwangi, jika TPS Araya sudah tidak memadai lagi, maka untuk pelayanan pembuangan sampah di wilayah Perumahan Araya yang masuk ke wilayah Kabupaten Malang akan dibangunkan TPS tersendiri. • Fasilitas kesehatan lingkungan yang direncanakan berupa klinik dokter bersama yang akan dikelola oleh swasta • Untuk pembangunan kantor pemerintahan lingkungan berupa Balai RW, maka pihak pembangun sudah menyediakan lahan siap bangun. • Fasilitas peribadatan belum dibangun • Fasilitas perdagangan dan jasa untuk pelayanan seluruh Perumahan Araya direncanakan akan dibangun di wilayah ini. 	<ul style="list-style-type: none"> • Belum terdapat penyimpangan terhadap Permendagri No. 1 tahun 1987, karena pembangunan seluruh prasarana umum dan fasilitas umum belum selesai dilakukan. Sehingga pembiayaan terhadap fasilitas yang ada masih dalam tanggungan pihak pengembang perumahan.
	<ul style="list-style-type: none"> Utilitas umum • Jar. Air Bersih • Jar. Listrik • Jar. Telepon • Pembuangan Sampah 	Tanah dan bangunan	Pemerintah Daerah Kabupaten Malang dan Perusahaan Daerah		
	<ul style="list-style-type: none"> Fasilitas sosial • Pendidikan o TK o SD o SLTP o SLTA • Kesehatan o Puskesmas o Puskesmas Pembantu o BKIA • Pemerintahan & Pelayanan Umum o Kantor Pemerintahan-an Lingk. o Pos Keamanan • Peribadatan o Masjid/ Mushola o Gereja 	Tanah	Pemerintah Daerah Kabupaten Malang, Instansi Pusat, Badan Sosial dan Swasta		

Sumber : hasil analisis, 2005

Gambar 5. 29. Jaringan Drainase Yang Dibangun Developer dan Sudah Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah



Gambar 5. 30. Sarana Lingkungan Yang Dibangun Developer dan Sudah Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah



5.4.1. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

5.4.1.1. Identifikasi Sumber – Sumber Penerimaan Pemerintah Kota Malang

Obyek pendapatan/penerimaan yang dapat dipungut oleh Pemerintah Kota Malang dari Perumahan Araya akibat rencana pengembangannya dipilih berdasarkan tingkat keeratan hubungan obyek pendapatan dengan pengembangan Perumahan Araya. Penentuan tingkat keeratan hubungan antara obyek pendapatan dengan pengembangan Perumahan Araya didasarkan pada 4 kriteria; yaitu :

1. Ada dan tidaknya obyek pendapatan yang sesuai pada lokasi Perumahan Araya,
2. Kontinuitas penarikan obyek pendapatan pada lokasi Perumahan Araya,
3. Ada dan tidaknya pengaruh secara langsung dari kegiatan yang dapat ditarik pajak atau retribusi terhadap Perumahan Araya,
4. Ada dan tidaknya dasar hukum yang bisa digunakan untuk menarik pendapatan dari Perumahan Araya jika saat ini obyek sudah ada, namun belum ditarik pajak ataupun retribusi.

Analisis lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.48. Dengan obyek yang terpilih tersebut antara lain :

1. Pajak Penerangan Jalan/PPJ

Pemungutan pajak ini didasarkan pada Perda Kota Malang Nomor 9 Tahun 2002 tanggal 18 Pebruari 2003 tentang Pajak Penerangan Jalan. Kontribusi yang diberikan jenis pajak ini dari Perumahan Araya kepada Pemerintah Kota Malang selama tahun 2004 rata-rata berkisar pada angka Rp 20.000.000,00 setiap bulannya, keterkaitannya dengan rencana pengembangan Perumahan Araya sangat erat. Hal ini dikarenakan jumlah titik PJU di Perumahan Araya memiliki proporsi perbandingan yang lebih besar dibandingkan dengan kawasan perumahan umum di Kota Malang. Sampai saat ini untuk pemasangan dan perawatan PJU tersebut memang masih dilakukan oleh pihak pengembang Perumahan Araya, akan tetapi penarikan pajak ini lebih ditekankan untuk biaya penggunaan listrik untuk PJU yang harus dibayarkan Pemerintah Kota Malang kepada pihak PLN.

Tabel 5. 48. Analisis Keterkaitan Anggaran Penerimaan Pemerintah Kota Malang Dengan Kawasan Pengembangan Serta Obyek Terpilih

Jenis Penerimaan	1	2	3	4	5	6	Obyek Terpilih
Pajak Hotel dan Restoran	1	0	0	0	1	Lemah	
Pajak Pertunjukan dan Keramaian Umum	1	0	0	0	1	Lemah	
Pajak Reklame	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Penerangan Jalan Umum	1	1	1	1	4	Sangat Erat	√
Pemanfaatan Air Bawah Tanah	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Parkir	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Sewa Tanah dan Bangunan/Kekayaan Daerah	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Uang Sempadan & Ijin Bangunan	1	0	1	1	3	Erat	√
Uang Penguburan / Pengabuan Mayat	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Stasiun Bus/Terminal	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Rumah Sakit dan Balai Pengobatan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pasar	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Penerimaan dari Catatan Sipil/Biaya Cetak KTP	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Penyelenggaraan Kebersihan	1	1	1	1	4	Sangat Erat	√
Pemeriksaan alat pemadam	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Tempat Parkir/Parkir di Tepi Jalan Umum	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Tempat Olahraga/Rekreasi	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi kartu Tanda Penduduk	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pengukuran Tanah di Bidang Tata Kota/Advice planning	1	0	1	1	3	Erat	√
Retribusi Ijin Trayek	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Ijin Gangguan	1	0	1	1	3	Erat	√
Retribusi Bidang Perindustrian dan Perdagangan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Ketenagakerjaan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Pariwisata	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
SIUJK	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Bank Perkreditan Rakyat	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Perusahaan Daerah Air Minum	1	1	1	1	4	Sangat Erat	√
Perusahaan Daerah Air Pembantaian/Rumah Potong Hewan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Badan Pengelola Penyertaan Modal Daerah dari Pihak ke 3	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Hasil Penjualan Barang Milik Daerah	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Penerimaan Lain-lain	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Hasil Penjualan Kendaraan Din/Sewa Tanah Bekas Kcs	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Penerimaan Devident dari BPD Jatim	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Opsen Kantor Pertahanan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Jasa Penggunaan Dana Pemda dari BPD/Jasa Giro	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Badan Pengelola Penyertaan Modal Daerah dari Pihak ke 3	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Penerimaan Lain-lain	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Bumi dan Bangunan	1	1	1	1	4	Sangat Erat	√
BPHATB	1	0	1	1	3	Erat	√
Bagi Hasil Pajak Penghasilan Pasal 21	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	1	0	0	0	1	Sangat Lemah	
Iuran Hasil Hutan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Iuran Hasil Pengusahaan hutan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Iuran Eksplorasi dan Eksploitasi (Royalties)	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pungutan Pengusahaan Perikanan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Minyak Bumi	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Gas Alam	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	

Sumber : Hasil analisis, 2005

Keterangan :

- (1) Kriteria 1; Nilai 1 = ada obyek yang bisa ditarik sesuai dengan jenis penerimaan; nilai 0 = tidak ada obyek yang bisa ditarik sesuai dengan jenis penerimaan;
- (2) Kriteria 2; Nilai 1 = penarikan jenis obyek penerimaan dapat dilakukan secara kontinyu setiap tahun; nilai 0 = penarikan jenis obyek penerimaan tidak dapat dilakukan secara kontinyu setiap tahun;
- (3) Kriteria 3; Nilai 1 = ada pengaruh dari kegiatan yang ditarik pajak/retribusi terhadap pengembangan Perumahan Araya; nilai 0 = tidak ada pengaruh dari kegiatan yang ditarik pajak/retribusi terhadap pengembangan Perumahan Araya;
- (4) Kriteria 4; Nilai 1 = ada dasar hukum yang bisa digunakan untuk menarik retribusi/pajak pada obyek penerimaan baru di Perumahan Araya; nilai 0 = ada dasar hukum yang bisa digunakan untuk menarik retribusi/pajak pada obyek penerimaan baru di Perumahan Araya;
- (5) Nilai Total = (1)+(2)+(3)+(4); nilai = 0 s/d 1 → keterkaitan dengan rencana sangat lemah; nilai =2 → keterkaitan dengan rencana lemah; nilai =3 → keterkaitan dengan rencana erat; nilai =4 → keterkaitan dengan rencana sangat erat;
- (6) Tingkat Keterkaitan Dengan Rencana

2. Uang Sempadan, Ijin Bangunan dan Advice Planning

Penarikan retribusi ini dirangkum dalam satu perda, yaitu Perda Kota Malang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Retribusi Perijinan Bangunan. Sifat retribusi ini adalah dibayar sekali, akan tetapi karena keterkaitannya terhadap perubahan guna lahan pada obyek studi dengan pendapatan Kota Malang sangat erat, maka kontribusi penarikan retribusi ini sangat perlu untuk diperhitungkan. Hal ini mengingat tingkat perubahan guna lahan di kawasan ini sangat besar, yaitu dari kawasan pertanian menjadi kawasan permukiman dalam skala yang besar.

3. Retribusi Kebersihan

Penarikan retribusi ini berdasarkan pada Perda Kota Malang Nomor 5 Tahun 2001 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang Nomor 6 Tahun 1989 Tentang Penyelenggaraan Kebersihan Dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Malang. Retribusi ini sangat perlu diperhitungkan, karena biaya pemeliharaan kebersihan pada kawasan ini relatif sangat besar dan setiap guna lahan memerlukan jasa untuk memelihara kebersihan. Oleh karena itu, selain keterkaitan dengan rencana pengembangan Perumahan Araya sangat erat, maka penarikan retribusi kebersihan ini perlu diperhitungkan dalam kasus studi.

4. Retribusi Ijin Gangguan/HO

Penarikan retribusi ini didasarkan pada ketentuan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 1999. Kontribusi retribusi ini cukup besar, mengingat kawasan Perumahan Araya merupakan kawasan perumahan skala besar yang pasti memberikan dampak bagi lingkungan sekitar kawasan. Karena skala perumahan ini pula, maka penarikan retribusi ini sangat perlu dilakukan dan keterkaitannya erat dengan kasus studi.

5. Retribusi Air Bersih/PDAM

Penarikan retribusi ini didasarkan pada Surat Keputusan Walikota Malang Nomor : 148 Tahun 2003 tanggal 20 Mei 2003 tentang Penetapan Tarip Air Minum pada Perusahaan Daerah Air Minum Kota Malang yang diperbarui dengan Peraturan Walikota Malang Nomor : 1 Tahun 2005 tanggal 10 Januari 2005. Penarikan retribusi ini sangat penting, karena nilainya yang cukup besar dan keuntungan dari pengelolaan air minum ini langsung masuk ke kas Pemerintah Daerah Kota Malang. Keseluruhan Perumahan Araya yang masuk ke wilayah Kota Malang menggunakan

air bersih dari PDAM, oleh karena itu keterkaitan penarikan retribusi ini dengan pengembangan Perumahan Araya sangat erat, sehingga perlu untuk diperhitungkan.

6. Pajak Bumi dan Bangunan/PBB dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHATB

Pajak Bumi dan Bangunan ditarik berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pembagian keuangan antara pusat dan daerah yang berasal dari PBB dan BPHATB ini diperkuat dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Kontribusi PBB dan BPHATB untuk anggaran pendapatan Kota Malang sangat besar dan keterkaitannya dengan rencana pengembangan kawasan Perumahan Araya juga sangat erat. Hal ini dikarenakan prosentase pendapatan pemerintah yang terbesar dari sektor pajak berasal dari PBB, oleh karena itu pendapatan dari sektor ini sangat perlu untuk diperhatikan.

5.4.1.2. Identifikasi Sumber – Sumber Pengeluaran Pemerintah Kota Malang

Pengeluaran Pemerintah Kota Malang untuk pengelolaan dan pembiayaan pembangunan ini dikumpulkan berdasarkan tugas dari masing-masing dinas yang mempunyai keterkaitan langsung dengan pembangunan Perumahan Araya.

1. Dinas Kimpraswil

Dinas ini memiliki peran yang sangat besar dan keterkaitan yang sangat erat dalam pembangunan pada pengembangan kawasan Perumahan Araya. Hal ini dikarenakan dinas ini mempunyai wewenang dan tanggung jawab dalam pembangunan dan pemeliharaan sarana dan prasarana umum di Kota Malang, serta khususnya juga memberikan pelayanan kepada Perumahan Araya. Setelah serah terima kawasan dan semua prasarana yang dimiliki oleh kawasan Perumahan Araya, maka dinas ini yang akan memelihara dan melayani kebutuhan penduduk Perumahan Araya terhadap prasarana lingkungan, fasilitas dan utilitas umumnya. Pembangunan dan pemeliharaan yang dibebankan kepada Dinas Kimpraswil ini meliputi jaringan jalan, jembatan, drainase dan bangunan untuk fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas olahraga, fasilitas perdagangan, serta fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum.

2. Dinas Pertamanan

Peran serta dinas ini dalam pengelolaan Perumahan Araya juga diperkirakan akan sangat besar. Mengingat fasilitas RTH di kawasan Perumahan Araya mencapai lebih dari 40%. Selain itu dinas ini juga bertugas membangun dan memelihara Penerangan Jalan Umum (PJU) yang ada di Kota Malang dan khususnya di Perumahan Araya yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Malang.

3. Dinas Kebersihan

Dinas Kebersihan ini juga memiliki peran yang cukup tinggi dalam membantu pemeliharaan kebersihan di Perumahan Araya. Apalagi jika kawasan Perumahan Araya Golf sudah berfungsi secara normal, dalam artian sudah mulai dihuni penduduk dalam jumlah besar, maka volume sampah yang dikelola oleh Dinas Kebersihan Kota Malang juga akan semakin besar. Hal ini dikarenakan, meskipun wilayah Perumahan Araya Golf secara administratif masuk ke Kabupaten Malang, tetapi pembuangan sampah dari perumahan ini semuanya ditampung di TPS Araya yang berada di Kelurahan Pandanwangi, untuk kemudian dibawa ke TPA Supit Urang Kota Malang. Oleh karena itu, pengeluaran untuk pengelolaan sampah di Perumahan Araya ini sangat perlu untuk diperhitungkan.

4. Dinas Tata Kota

Dinas ini lebih berkaitan erat dengan kawasan Perumahan Araya dalam penyusunan rencana tata ruang untuk kawasan setempat, yaitu Kecamatan Blimbing. Oleh karena itu, pengeluaran dinas ini untuk pelayanan bagi Perumahan Araya meskipun relatif kecil dan tidak setiap tahun ada, maka tetap perlu untuk diperhitungkan.

5. Dinas Perhubungan

Dinas Perhubungan mempunyai kaitan yang sangat erat dengan pengelolaan lalu lintas yang masuk dan keluar dari Perumahan Araya. Biaya pembangunan dan pengelolaan yang dikeluarkan oleh dinas ini lebih banyak untuk biaya pengelolaan traffic light dan rambu lalu lintas. Keterkaitan dinas ini dengan pengembangan Perumahan Araya sangat erat, oleh karena itu penyelenggaraan dinas ini untuk pengelolaan sistem lalu lintas pada kawasan Perumahan Araya harus diperhitungkan.

5.4.2. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

Sampai saat ini, pengembangan Perumahan Araya di Kabupaten Malang yang direncanakan seluas 750,08 ha dan meliputi dua desa, yaitu sebagian Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis dan sebagian Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, baru terealisasi seluas 129,377 ha yang semua lokasinya berada di Desa Tirtomoyo. Perencanaan pengembangannya juga mengalami hambatan yang berat, yakni masalah pembebasan tanah. Oleh karena itu pengembangan Perumahan Araya untuk saat ini sedang mengalami stagnasi, dimana pihak developer merasa ragu untuk terus mengembangkan Kota Araya yang berada di wilayah Kabupaten Malang. Keraguan pihak developer ini terlihat dengan penutupan hampir seluruh akses pergerakan warga Perumahan Araya ke Kabupaten Malang. Semua bagian Perumahan Araya yang berhubungan dengan Kabupaten Malang ditutup dengan pagar tembok. Sehingga hampir semua pelayanan infrastruktur dari kawasan Araya Golf ini diperkirakan harus ditanggung oleh Pemerintah Kota Malang.

5.4.2.1. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang

Penentuan obyek pendapatan/penerimaan yang didapat oleh Pemerintah Kabupaten Malang ini menggunakan metode yang sama dengan penentuan obyek pendapatan/penerimaan untuk Pemerintah Kota Malang. Penentuan dilakukan dengan menentukan tingkat keeratan hubungan obyek pendapatan dengan pengembangan Perumahan Araya. Metode yang digunakan sama dengan metode yang digunakan untuk mengukur tingkat keeratan hubungan obyek pada Kota Malang; yaitu dengan menggunakan 4 kriteria antara lain :

1. Ada dan tidaknya obyek pendapatan yang sesuai pada lokasi Perumahan Araya,
2. Kontinuitas penarikan obyek pendapatan pada lokasi Perumahan Araya,
3. Ada dan tidaknya pengaruh secara langsung dari kegiatan yang dapat ditarik pajak atau retribusi terhadap Perumahan Araya,
4. Ada dan tidaknya dasar hukum yang bisa digunakan untuk menarik pendapatan dari Perumahan Araya jika saat ini obyek sudah ada, namun belum ditarik pajak ataupun retribusi.

Analisis lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.49.

Tabel 5. 49. Analisis Keterkaitan Anggaran Penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang Dengan Kawasan Pengembangan Serta Obyek Terpilih

Jenis Penerimaan	1	2	3	4	5	6	Obyek Terpilih
Pajak Hotel	0	1	0	0	1	Sangat Lemah	
Pajak Restoran	0	1	0	0	1	Sangat Lemah	
Pajak Hiburan	1	0	0	0	2	Lemah	
Pajak Reklame	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Penerangan Jalan	1	1	1	1	4	Sangat Erat	√
Pajak Pengolahan & Pengambilan Bahan Galian Gol. C	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan	1	1	1	1	4	Sangat Erat	√
Pajak Parkir	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Sarang Burung	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Pelayanan Kesehatan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Pelayanan Persampahan	1	1	1	1	4	Sangat Erat	√
Retribusi Penggantian Biaya Cetak KTP & Akte Lahir	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Penggantian Biaya Cetak Akte Capil	1	0	0	0	1	Sangat Lemah	
Retribusi Pelayanan Pemakaman & Pengabuan Mayat	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Parkir di Tepi Jalan Umum	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Pasar	0	0	0	0	1	Sangat Lemah	
Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Usaha Tempat Pelelangan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Pasar Grosir dan Pertokoan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Terminal	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Rumah Potong Hewan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah	1	0	1	1	3	Erat	√
Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan	1	0	1	1	3	Erat	√
Retribusi Ijin Gangguan	1	0	1	1	3	Erat	√
Retribusi Ijin Trayek	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Retribusi RSUD Kepanjen	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Bank Pembangunan Daerah	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Perusahaan Daerah Air Minum	0	0	1	1	2	Lemah	
Perusahaan Daerah Jasa Yasa	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Badan Pinjaman Pasar	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Hasil Penjualan Barang Milik Daerah	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Jasa Giro	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Sumbangan Pihak Ketiga	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Penerimaan Ganti Rugi Kekayaan Daerah	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Bumi dan Bangunan	1	1	1	1	4	Sangat Erat	√
Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	1	0	1	1	3	Erat	√
Bagi Hasil Pajak Penghasilan Pasal 21	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Bagi Hasil Pajak Penghasilan Orang Pribadi D.N. Ps. 25/29	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Iuran Hasil Hutan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pemberian Hak Atas Tanah Negara	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Provisi Sumber Daya Hutan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pertambangan Umum	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Sumber Daya Alam Perikanan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Minyak Bumi	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Gas Alam	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Subsidi Belanja Pegawai	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Subsidi Belanja Non Pegawai	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Sumbangan Belanja Rutin Pada Dinas Pengairan	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Sumbangan Belanja Rutin Pada Cipta Karya	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Bagian 10% Penerimaan Dati I kpd. Pemdes/Kel	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
PBBKB	0	1	0	0	1	Sangat Lemah	
Penerimaan Dari Pemerintah (Dana Penyeimbang)	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Bagi Hasil Pajak Kendaraan Bermotor	0	1	0	0	1	Lemah	
Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	0	1	0	0	1	Lemah	
Bagi Hasil Air Bawah Tanah Air Permukaan	1	1	1	1	4	Erat	√
SP3	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Bagi Hasil Retribusi Tera/Tera Ulang	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	
Penerimaan Ijin Tenaga Kerja Asing (IKTA)	0	0	0	0	0	Sangat Lemah	

Sumber : Hasil analisis, 2005

Keterangan :

- (1) Kriteria 1; Nilai 1 = ada obyek yang bisa ditarik sesuai dengan jenis penerimaan; nilai 0 = tidak ada obyek yang bisa ditarik sesuai dengan jenis penerimaan;
- (2) Kriteria 2; Nilai 1 = penarikan jenis obyek penerimaan dapat dilakukan secara kontinyu setiap tahun; nilai 0 = penarikan jenis obyek penerimaan tidak dapat dilakukan secara kontinyu setiap tahun;
- (3) Kriteria 3; Nilai 1 = ada pengaruh dari kegiatan yang ditarik pajak/retribusi terhadap pengembangan Perumahan Araya; nilai 0 = tidak ada pengaruh dari kegiatan yang ditarik pajak/retribusi terhadap pengembangan Perumahan Araya;
- (4) Kriteria 4; Nilai 1 = ada dasar hukum yang bisa digunakan untuk menarik retribusi/pajak pada obyek penerimaan baru di Perumahan Araya; nilai 0 = ada dasar hukum yang bisa digunakan untuk menarik retribusi/pajak pada obyek penerimaan baru di Perumahan Araya;
- (5) Nilai Total = (1)+(2)+(3)+(4); nilai = 0 s/d 1 → keterkaitan dengan rencana sangat lemah; nilai =2 → keterkaitan dengan rencana lemah; nilai =3 → keterkaitan dengan rencana erat; nilai =4 → keterkaitan dengan rencana sangat erat;
- (6) Tingkat Keterkaitan Dengan Rencana;

Obyek terpilih tersebut antara lain :

1. Pajak Penerangan Jalan/PPJ

Penarikan pajak ini didasarkan pada Perda Kabupaten Malang Nomor 9 Tahun 2002 tentang Pajak Penerangan Jalan yang pelaksanaannya diatur dengan Keputusan Bupati Kabupaten Malang Nomor 23 Tahun 2003. Potensi pendapatan dari sektor pajak ini diperkirakan akan semakin besar, mengingat obyek pajak yang akan terkena pajak ini akan semakin banyak. Keterkaitan penarikan obyek pendapatan Pajak Penerangan Jalan dengan kawasan Perumahan Araya juga sangat erat, sehingga pajak ini sangat layak untuk diperhitungkan.

2. Pajak Bumi dan Bangunan/PBB dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHATB

Kontribusi PBB dan BPHATB untuk anggaran penerimaan Kabupaten Malang sangat besar dan keterkaitannya dengan rencana pengembangan kawasan Perumahan Araya juga sangat erat. Oleh karena itu pendapatan dari sektor ini sangat perlu untuk diperhatikan. Potensi di masa mendatang untuk pendapatan daerah dari pajak ini yang berasal dari Perumahan Araya masih sangat besar dan cenderung akan terus naik, hal ini dikarenakan sebagian besar tanah Perumahan Araya yang masuk ke Kabupaten Malang masih belum terbangun, sehingga jika tanah tersebut sudah terbangun, maka nilai pajaknya akan semakin naik. Pajak Bumi dan Bangunan ditarik berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pembagian keuangan antara pusat dan daerah yang berasal dari PBB dan BPHATB ini diperkuat dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

3. Pajak Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan (PABTAP)

Penarikan pajak ini didasarkan pada Perda Kabupaten Malang Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pajak Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan. Obyek pajak terpilih ini sangat erat kaitannya dengan kawasan Perumahan Araya terutama yang masuk ke Kabupaten Malang, dikarenakan penyediaan pelayanan air bersih untuk Kota Araya semuanya menggunakan air bawah tanah yang dikelola oleh developer PT. Araya Bhumi Megah.

4. Retribusi Pelayanan Persampahan

Meskipun mekanisme penarikan retribusi ini untuk wilayah Kabupaten Malang belum berjalan dengan baik, akan tetapi jika di kemudian hari ada perbaikan sistem penarikan retribusi, maka nilainya akan cukup besar. Retribusi Pelayanan Persampahan ini memiliki tingkat keterkaitan yang erat dengan wilayah studi kawasan Perumahan Araya, sehingga meskipun untuk saat ini nilainya masih kecil, untuk masa mendatang jenis pendapatan ini layak untuk diperhitungkan.

5. Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah/IPPT

Penarikan retribusi ini didasarkan pada Perda Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 1998 tentang Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah. Meskipun sifat pembayarannya hanya sekali dan nilai tarip per meter persegi relatif kecil, yaitu hanya sebesar Rp 25/m² untuk kawasan perumahan, akan tetapi retribusi ini mempunyai keterkaitan yang erat dengan kawasan Perumahan Araya, karena setiap pembangunan suatu kawasan baru wajib membayar retribusi ini.

6. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan/IMB

Penarikan retribusi ini untuk kawasan Kota Araya didasarkan pada Perda Kabupaten Malang Nomor 19 Tahun 1998 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan. Setiap akan mendirikan bangunan baru, merenovasi yang merubah luasan dan pembongkaran akan dikenakan retribusi ini. Oleh karena itu retribusi ini memiliki keterkaitan yang erat dengan wilayah studi Perumahan Araya, karena saat ini Perumahan Araya sedang giat melakukan pembangunan baru yang tentunya merubah fungsi guna lahan asal dari kawasan.

7. Retribusi Ijin Gangguan/HO

Penarikan retribusi perijinan ini pada Perumahan Araya didasarkan pada Perda Kabupaten Malang Nomor 21 Tahun 1998 tentang Retribusi Ijin Gangguan/HO yang merupakan penjabaran dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993. Kawasan Perumahan Araya merupakan kawasan perumahan dalam skala yang besar, oleh karena itu tentu saja akan memberikan dampak yang besar bagi kawasan di sekitarnya. Antara obyek pendapatan ini dengan wilayah studi memiliki keterkaitan yang erat, sehingga perhitungan pendapatan dari retribusi ini patut untuk diperhitungkan.

5.4.3. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

Pemerintah Daerah Kabupaten Malang sebagai lembaga pelayanan publik, diharapkan mampu untuk memberikan pelayanan optimum yang sama bagi seluruh warganya tanpa kecuali. Untuk itu pemerintah perlu melakukan antisipasi setiap perubahan yang membawa dampak penurunan tingkat pelayanan infrastruktur bagi warganya. Penurunan tingkat pelayanan tersebut bisa disebabkan oleh banyak aspek, baik karena pertumbuhan penduduk, perubahan struktur lingkungan secara fisik maupun karena perubahan strata sosial ekonomi dari masyarakat itu sendiri.

Rencana pengembangan Perumahan Araya ke Kabupaten Malang untuk saat ini memang belum memberikan dampak pelayanan yang sangat berarti bagi kawasan sekitarnya. Apalagi dengan adanya kebijakan dari pihak pengembang Perumahan Araya untuk mengarahkan pelayanan infrastruktur bagi warga Kota Araya yang secara administratif sebenarnya masuk ke Kabupaten Malang dibebankan ke Kota Malang. Hal ini bukan menjadi alasan bagi Pemerintah Kabupaten Malang untuk berlepas tangan, sehingga timbul anggapan bahwa Pemerintah Kabupaten Malang tidak perlu menyediakan pelayanan terhadap kebutuhan sarana dan prasarana umum bagi warga Perumahan Araya. Arus migrasi ke Perumahan Araya pada cluster-cluster golf di masa mendatang diperkirakan akan semakin besar, oleh karena itu Pemerintah Kabupaten Malang secepatnya mengantisipasi perubahan pelayanan tersebut.

Adanya Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Ketentuan Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan di Indonesia serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Fasilitas Umum Permukiman Skala Besar Kepada Pemerintah Daerah, yang dikuatkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990 tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Skala Besar Untuk Membangun Prasarana Umum, merupakan salah satu bentuk upaya antisipasi dari pemerintah pusat untuk mempertahankan dan meningkatkan mutu pelayanan sarana dan prasarana umum bagi masyarakat.

Dalam Permendagri no. 1 Tahun 1987 disebutkan bahwa wewenang pengadaan, pembangunan dan pemeliharaan barang dan jasa umum dapat dilimpahkan oleh Pemerintah Daerah setempat kepada pihak pembangun yang dalam hal ini adalah PT. Araya Bhumi Megah, namun setelah satu tahun selesai pembangunan barang dan jasa umum tersebut harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah setempat, yang dalam hal

ini adalah Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang. Setelah penyerahan tersebut, maka biaya pemeliharaan dan perbaikan akan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah setempat.

Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang untuk pengelolaan dan pembiayaan pembangunan ini dikumpulkan berdasarkan tugas dari masing-masing dinas yang mempunyai keterkaitan langsung dengan pembangunan Perumahan Araya.

1. Dinas Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan

Dinas ini memiliki peran yang sangat besar dan keterkaitan yang sangat erat dalam pembangunan pada pengembangan kawasan Perumahan Araya. Hal ini dikarenakan dinas ini mempunyai wewenang dan tanggung jawab dalam pembangunan dan pemeliharaan sarana dan prasarana umum di Kabupaten Malang, serta khususnya juga memberikan pelayanan kepada Perumahan Araya. Setelah serah terima kawasan dan semua prasarana yang dimiliki oleh kawasan Perumahan Araya, maka dinas ini yang akan memelihara dan melayani kebutuhan penduduk Perumahan Araya terhadap prasarana lingkungan, fasilitas dan utilitas umumnya. Pembangunan dan pemeliharaan yang dibebankan kepada Dinas Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan ini meliputi jaringan jalan, jembatan, drainase dan bangunan untuk fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas olahraga, fasilitas perdagangan, serta fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, fasilitas kebersihan, penerangan jalan umum dan perawatan taman.

2. Dinas Bina Marga

Dinas ini diperkirakan baru akan berperan dengan pengembangan jalan di Perumahan Araya adalah setelah proses pembangunan jalan TOL Malang-Pandaan, yang sirip jalannya menghubungkan dengan Perumahan Araya. Dinas ini nantinya yang akan berperan penting dalam perawatan jalan-jalan di Perumahan Araya yang menjadi akses ke pintu Tol tersebut.

3. Dinas Perhubungan dan Pariwisata

Dinas ini diperkirakan juga baru akan berperan dengan pengembangan jalan di Perumahan Araya adalah setelah proses pembangunan jalan TOL Malang-Pandaan, yang sirip jalannya menghubungkan dengan Perumahan Araya. Dinas ini nantinya akan berperan penting dalam pengaturan lalu lintas pada kawasan sekitar Perumahan Araya yang akan menjadi salah satu gerbang jalan Tol Malang – Pandaan.

5.5. Analisis Pengeluaran Dan Penerimaan Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang Terkait Pelayanan Sarana dan Prasarana Umum Kepada Perumahan Araya

Analisis perhitungan biaya dampak pembangunan akan dilakukan dengan menggunakan obyek-obyek pajak dan retribusi yang terpilih. Obyek penerimaan akan dikelompokkan pada obyek yang bersifat sekali (*one time*) dan berulang (*recurring*).

5.5.1. Analisis Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

5.5.1.1. Analisis Penerimaan Pemerintah Kota Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

A. Pajak Penerangan Jalan

Besar nilai Pajak Penerangan Jalan didasarkan pada Nilai Jual Tenaga Listrik (NJTL) yang ditetapkan oleh Kepala Daerah. Sedangkan untuk tarif pajaknya ditentukan berdasarkan jenis fungsi penggunaan tenaga listrik. Penerimaan dari pajak ini termasuk dalam kelompok obyek pajak yang bersifat berulang. Perhitungan nilai Pajak Penerangan Jalan di Kota Malang didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 9 Tahun 2002 Tentang Pajak Penerangan Jalan. Untuk Tarif Dasar Listrik (TDL) yang dimaksud, perhitungan didasarkan pada skenario ke-3 dari Keputusan Presiden Nomor 89 Tahun 2002 Tentang Harga Jual Tenaga Listrik Yang Disediakan Oleh PT PLN (PERSERO) dan Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 1836.K36/MEM/2002, tanggal 31 Desember 2002 Tentang Ketentuan Harga Jual Tenaga Listrik Yang Disediakan Oleh PT PLN (PERSERO), yang masih berlaku hingga saat ini. Besar penarikan retribusi untuk tiap fungsi penggunaan dapat dilihat pada tabel 5.50 berikut :

Tabel 5. 50. Tarif Pajak Penerangan Jalan Yang Berlaku di Kota Malang

Sumber Asal Tenaga Listrik	Kelompok Penggunaan	Tarif Pajak
Kota Malang		
PLN	Rumah Tangga (R1 s/d R3)	7 % dari NJTL
	Bisnis (B1 s/d B3)	5 % dari NJTL
	Sosial Komersil (S1 s/d S3)	5 % dari NJTL
	Sosial Non Komersil (S1 s/d S3)	0 % dari NJTL
	Pemerintah (P1 s/d P3)	0 % dari NJTL
	Industri (I1 s/d I3)	10 % dari NJTL
Non PLN	Non Industri (R, S dan P)	2 % dari NJTL
	Industri (I)	6 % dari NJTL

Sumber : Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 9 Tahun 2002

Gambar 5. 31. Lokasi Titik-titik Lampu Penerangan Jalan Umum Di Perumahan Araya Yang Telah Dibangun Oleh Pihak Developer



Rata-rata pengguna listrik di Perumahan Araya masuk golongan R1 dan R2 dengan batas daya antara 900 VA (untuk perumahan tipe kecil) hingga 6600 VA (untuk golongan perumahan tipe besar). Pembayaran untuk penggunaan listrik pelanggan di Perumahan Araya rata-rata sebesar Rp 161.925,07 per rumah tiap bulannya, untuk penggunaan listrik sebesar 274,39 kWh per bulan atau 9,15 kWh per hari tiap rumah pelanggan.

Tabel 5. 51. Realisasi Pendapatan Pajak Penerangan Jalan Kota Malang dari Perumahan Araya bulan Desember 2004

No	Gardu	Jumlah Pelanggan	Perhitungan Tagihan PPJ	Realisasi Penerimaan PPJ	Pembayaran Listrik Bulanan Rata-rata
1	537	513	4.204.130	Rp 4.204.643,00	Rp 60.066.328,57
2	681	154	2.180.265	Rp 2.180.419,00	Rp 31.148.842,86
3	699	2	2.775	Rp 2.777,00	Rp 39.671,43
4	714	58	915.215	Rp 915.273,00	Rp 13.075.328,57
5	715	114	708.580	Rp 708.694,00	Rp 10.124.200,00
6	768	78	1.061.070	Rp 1.061.148,00	Rp 15.159.257,14
7	769	185	2.357.315	Rp 2.357.500,00	Rp 33.678.571,43
8	822	116	2.868.275	Rp 2.868.391,00	Rp 40.977.014,29
9	844	177	1.418.415	Rp 1.418.592,00	Rp 20.265.600,00
10	864	162	1.515.805	Rp 1.515.967,00	Rp 21.656.671,43
11	923	168	1.236.030	Rp 1.236.198,00	Rp 17.659.971,43
12	955	78	964.750	Rp 964.828,00	Rp 13.783.257,14
13	956	59	1.289.400	Rp 1.289.459,00	Rp 18.420.842,86
14	974	109	1.110.305	Rp 1.110.414,00	Rp 15.863.057,14
Total		1.973	21.832.330	Rp 21.834.303,00	Rp 311.918.614,29

Sumber : PT PLN (PERSERO) Malang, 2005

Dari rata-rata ini, maka dapat diperkirakan penggunaan listrik tiap bulan dan tiap tahun mulai tahun 1991 hingga 2015, sehingga nilai PPJ bisa diperkirakan. Selengkapnya dapat dilihat pada tabel 5.52 – 5.53 dan gambar 5.32.

Penghitungan akan dilakukan dengan metode :

$$\text{Pajak Penerangan Jalan Kota Malang} = 7\% \times \Sigma \text{ rekening}$$

Tabel 5. 52. Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2005

Tahun	Perkiraan rata-rata pembayaran listrik tiap tahun (Rp)	Nilai PPJ (Rp)	NPV 2004 (Rp)
1989	328.384.041,96	22.986.882,94	168.008.271,68
1990	491.604.512,52	34.412.315,88	220.279.682,63
1991	654.824.983,08	45.837.748,82	256.976.720,92
1992	818.045.453,64	57.263.181,75	281.161.556,84
1993	983.209.025,04	68.824.631,75	295.960.888,03
1994	1.146.429.495,60	80.250.064,69	302.235.711,20
1995	1.309.649.966,16	91.675.497,63	302.387.353,53
1996	2.456.079.461,76	171.925.562,32	496.661.805,35
1997	2.619.299.932,32	183.350.995,26	463.888.431,77
1998	2.784.463.503,72	194.912.445,26	431.896.616,68
1999	2.947.683.974,28	206.337.878,20	400.432.347,98
2000	3.586.964.150,64	251.087.490,54	426.761.498,00
2001	3.656.915.780,88	255.984.104,66	381.051.007,85
2002	3.724.924.310,28	260.744.701,72	339.934.755,42
2003	3.794.875.940,52	265.641.315,84	303.309.254,42
2004	3.862.884.469,92	270.401.912,89	270.401.912,89
2005	3.903.689.587,56	273.258.271,13	239.322.360,42
Total 1989 - 2005	39.069.928.589,88	2.734.895.001,28	5.580.670.175,61

Sumber : hasil analisis, 2005

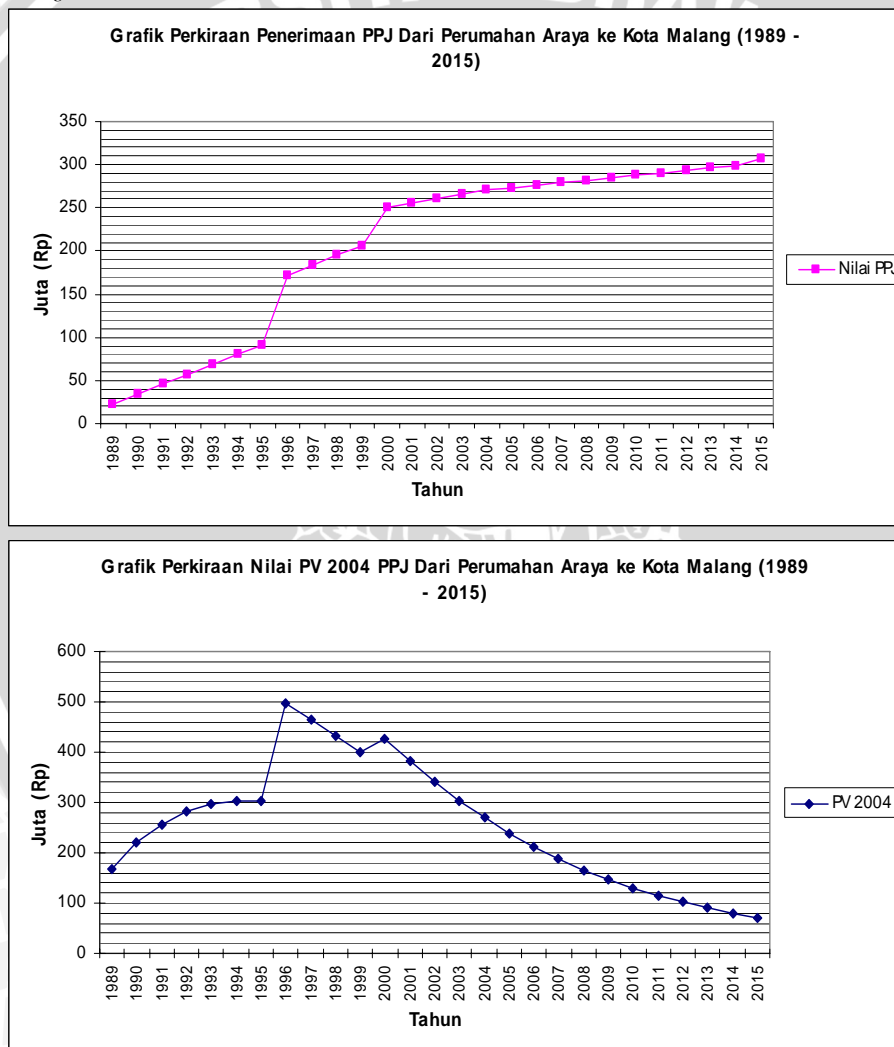
Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%

Tabel 5. 53. Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Tahun	Perkiraan rata-rata pembayaran listrik tiap tahun (Rp)	Nilai PPJ (Rp)	NPV 2004 (Rp)
2006	3.944.494.705,20	276.114.629,36	211.791.896,90
2007	3.985.299.822,84	278.970.987,60	187.408.344,33
2008	4.026.104.940,48	281.827.345,83	165.814.679,54
2009	4.066.910.058,12	284.683.704,07	146.694.021,48
2010	4.107.715.175,76	287.540.062,30	129.765.167,15
2011	4.148.520.293,40	290.396.420,54	114.778.617,18
2012	4.189.325.411,04	293.252.778,77	101.513.038,35
2013	4.232.073.629,52	296.245.154,07	89.813.352,32
2014	4.272.878.747,16	299.101.512,30	79.417.867,65
2015	4.385.578.595,88	306.990.501,71	71.389.528,44
Total 2006 - 2015	41.358.901.379,4	2.895.123.096,55	1.298.386.513,34
Total 1989 – 2015	80.428.829.969,28	5.630.018.097,85	6.879.056.688,97

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 32. Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Gambar 5.32. menunjukkan bahwa nilai NPV dari pendapatan PPJ yang masuk Kota Malang tertinggi pada tahun 1996 sebesar Rp 496.661.805,35 dan dari tahun 1996 hingga tahun 2000 terjadi fluktuasi nilai NPV pendapatan PPJ akibat

peningkatan jumlah pelanggan listrik PLN, sehingga nilai pendapatan yang didapat dari pembayaran PPJ Perumahan Araya ke Kota Malang cenderung meningkat. Kemudian sejak tahun 2000 hingga tahun 2015, nilai NPV cenderung mengalami penurunan, karena peningkatan jumlah pelanggan baru jauh lebih rendah dibandingkan nilai *discount rate*.

B. Uang Sempadan, Ijin Bangunan dan Advice Planning

Untuk perhitungan retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dan Pelayanan Perencanaan untuk kawasan Perumahan Araya di wilayah administrasi Kota Malang digunakan metode penghitungan yang terdapat dalam Perda Kota Malang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Retribusi Perijinan Bangunan. Bangunan yang dihitung dalam penghitungan nilai pemasukan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (RIMB) ini hanya bangunan yang dalam arti bangunan untuk fungsi untuk hunian, usaha dan sosial budaya, serta sarana dan prasarana umum yang terkena biaya RIMB. Sedangkan fungsi bangunan untuk bangunan lainnya yang tidak termasuk sarana dan prasarana umum, struktur bangunan serta bangunan untuk penggunaan yang bersifat pribadi dari pemilik bangunan, tidak dihitung dalam penghitungan ini. Nilai Retribusi Penggunaan Bangunan (RIPB) adalah 10% dari nilai RIMB. Selengkapnya dapat dilihat dari tabel 5.54.

Metode yang digunakan untuk menghitung Biaya Ijin Bangunan (BIB) adalah sebagai berikut :

$$\text{Retribusi IMB} = L.B \times F.NB \times F.TB \times F.NSUB \times \text{Tarip Berdasarkan Fungsi Bangunan}$$

$$\text{Retribusi IPB} = 10\% \times \text{Retribusi IMB}$$

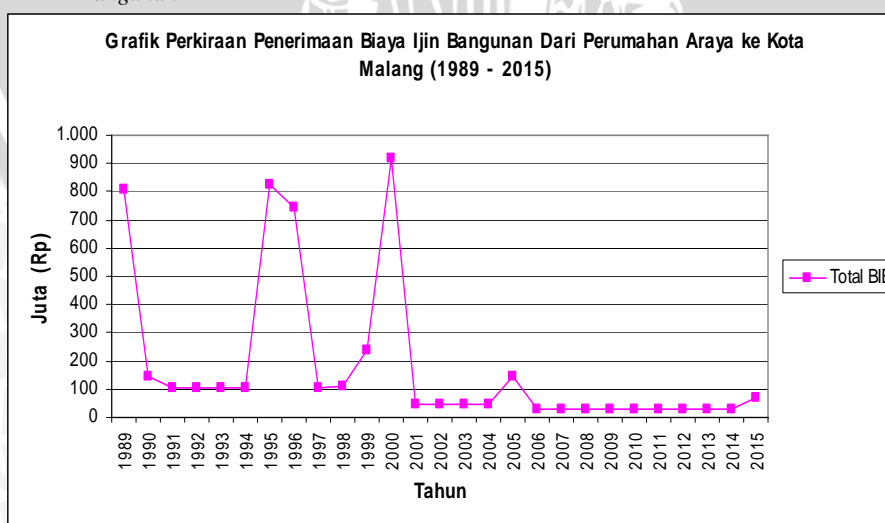
Tabel 5. 54. Perkiraan Penerimaan IMB, IPB dan Advice Planning Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2000

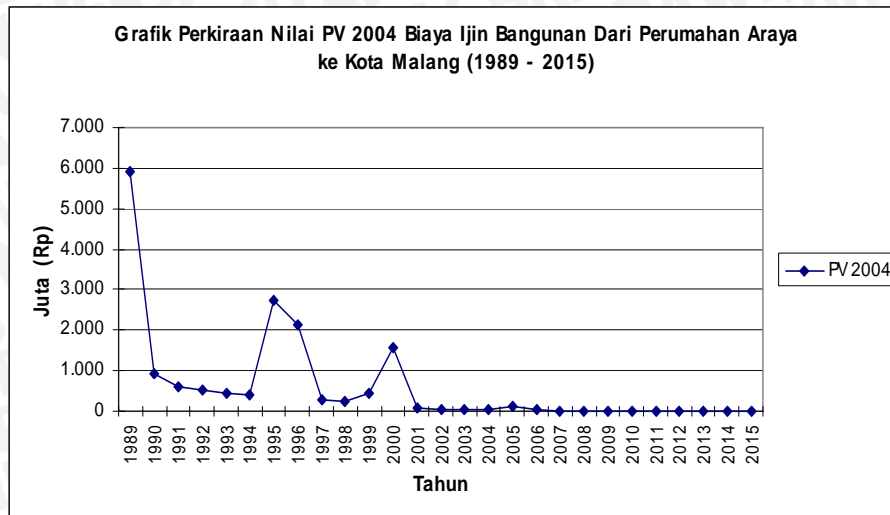
Tahun	Nilai IMB (Rp)	Nilai IPB (Rp)	Total BIB	NPV 2004 (Rp)
1989	734.915.754,00	73.491.575,40	808.407.329,40	5.908.548.740,49
1990	130.476.816,00	13.047.681,60	143.524.497,60	918.727.204,95
1991	97.644.816,00	9.764.481,60	107.409.297,60	602.160.660,30
1992	97.644.816,00	9.764.481,60	107.409.297,60	527.378.402,79
1993	97.644.816,00	9.764.481,60	107.409.297,60	461.883.344,53
1994	97.644.816,00	9.764.481,60	107.409.297,60	404.522.109,42
1995	751.706.352,00	75.170.635,20	826.876.987,20	2.727.415.179,77
1996	675.155.592,00	67.515.559,20	742.671.151,20	2.145.442.421,42
1997	97.644.816,00	9.764.481,60	107.409.297,60	271.751.623,44
1998	98.670.816,00	9.867.081,60	108.537.897,60	240.503.630,70
1999	215.870.423,40	21.587.042,34	237.457.465,74	460.824.989,48
2000	836.341.452,00	83.634.145,20	919.975.597,20	1.563.638.885,94
2001	40.982.256,00	4.098.225,60	45.080.481,60	67.105.584,43
2002	40.982.256,00	4.098.225,60	45.080.481,60	58.771.750,24
2003	40.982.256,00	4.098.225,60	45.080.481,60	51.472.893,89
2004	40.982.256,00	4.098.225,60	45.080.481,60	45.080.481,60
2005	131.338.440,00	13.133.844,00	144.472.284,00	126.530.289,02
2006	26.188.776,00	2.618.877,60	28.807.653,60	22.096.719,81
2007	26.188.776,00	2.618.877,60	28.807.653,60	19.352.530,93
2008	26.188.776,00	2.618.877,60	28.807.653,60	16.949.142,52
2009	25.843.464,00	2.584.346,40	28.427.810,40	14.648.502,07
2010	25.843.464,00	2.584.346,40	28.427.810,40	12.829.306,42
2011	26.926.488,00	2.692.648,80	29.619.136,80	11.706.905,88
2012	26.926.488,00	2.692.648,80	29.619.136,80	10.253.026,70
2013	26.926.488,00	2.692.648,80	29.619.136,80	8.979.704,59
2014	26.926.488,00	2.692.648,80	29.619.136,80	7.864.516,19
2015	65.891.808,00	6.589.180,80	72.480.988,80	16.855.191,23
Total	4.530.479.765,40	453.047.976,54	4.983.527.741,94	16.723.293.738,75

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan :

- Nilai Discount Rate adalah 14,18%
- IMB = Ijin Mendirikan Bangunan, IPB = Ijin Penggunaan Bangunan, BIB = Biaya Ijin Bangunan





Gambar 5. 33. Perkiraan Penerimaan IMB, IPB dan Advice Planning Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Pembayaran biaya perijinan bangunan dari Perumahan Araya kepada Kota Malang dilakukan beberapa kali sesuai tahapan pengembangan Perumahan Araya. Pembayaran ijin bangunan pertama dilakukan pada tahun 1991 untuk 900 bangunan rumah, pembayaran kedua dilakukan pada tahun 1995 untuk 1366 bangunan rumah dan fasilitas umum dan pembayaran ketiga dilakukan untuk perijinan 136 bangunan rumah. Maksud pihak Perumahan Araya melakukan pembayaran biaya perijinan di muka adalah untuk memudahkan bagi calon pembeli kapling perumahan, agar ketika akan membangun rumah sudah memiliki IMB. Sehingga diperkirakan setelah tahun 2000 sudah tidak ada lagi pembayaran BIB ke pemerintah Kota Malang.

C. Retribusi Ijin Gangguan/HO

Perda Kota Malang tidak mengatur secara spesifik mengenai bangunan mana saja yang dapat dikenai retribusi ijin gangguan (RUUG). Tetapi dalam penjelasan dalam Permendagri Nomor 7 Tahun 1993 disebutkan bahwa lingkungan perumahan dalam skala besar dapat dikenai ijin gangguan. Penerimaan retribusi ini bersifat *one time*/satu kali dan *recurring*/berulang, karena setiap 5 tahun sekali harus dilakukan pendaftaran ulang dengan nilai pembayaran sebesar 70 % dari nilai RUUG. Metode yang digunakan adalah :

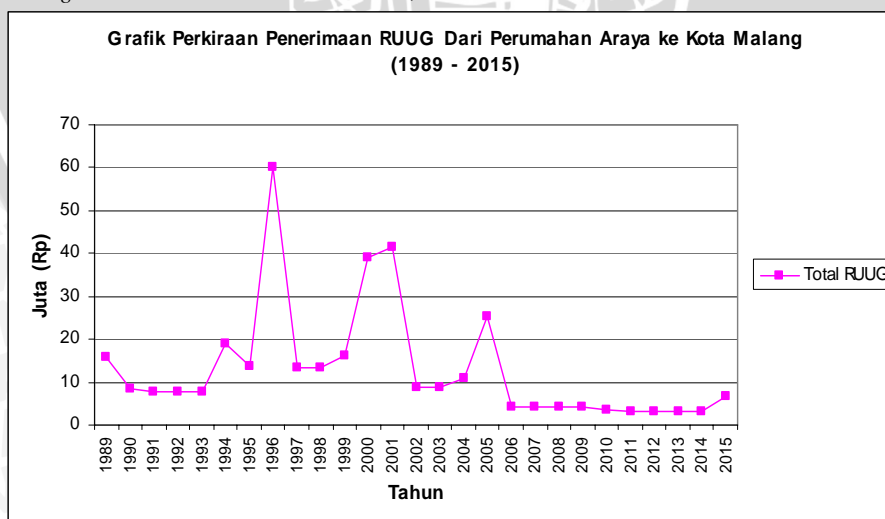
$$\text{Retribusi Ijin Gangguan} = \text{TL} \times \text{IL} \times \text{IG} \times \text{LRTU}$$

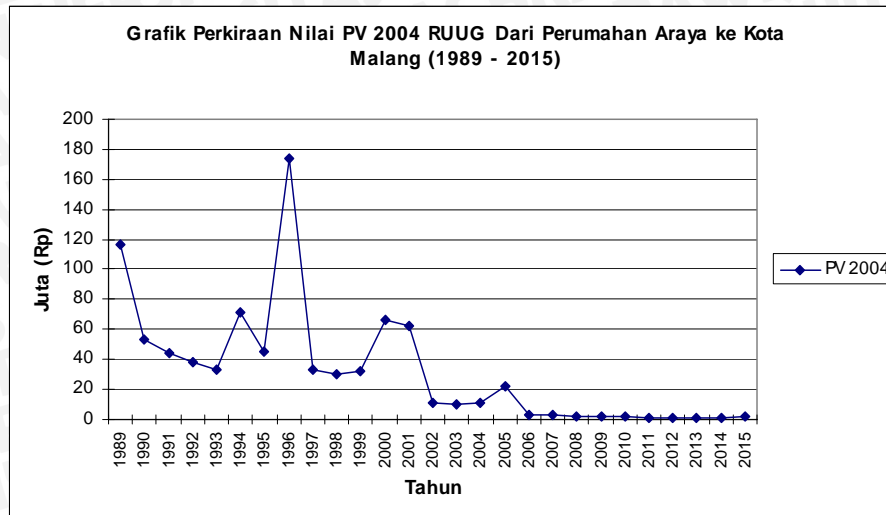
Tabel 5. 55. Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan/HO (RUUG) Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Tahun	Nilai RUUG (Rp)		Total RUUG	NPV 2004 (Rp)
	Penerimaan satu kali	Penerimaan berulang		
1989	15.975.426,16	0,00	15.975.426,16	116.762.405,15
1990	8.347.713,08	0,00	8.347.713,08	53.435.275,75
1991	7.807.713,08	0,00	7.807.713,08	43.771.794,15
1992	7.807.713,08	0,00	7.807.713,08	38.335.780,48
1993	7.807.713,08	0,00	7.807.713,08	33.574.864,67
1994	7.807.713,08	11.182.798,31	18.990.511,39	71.521.571,22
1995	7.920.213,08	5.843.399,16	13.763.612,24	45.398.633,08
1996	54.653.991,56	5.465.399,16	60.119.390,72	173.674.029,20
1997	7.807.713,08	5.465.399,16	13.273.112,24	33.581.727,83
1998	8.032.713,08	5.465.399,16	13.498.112,24	29.909.783,33
1999	10.864.263,08	5.465.399,16	16.329.662,24	31.690.376,23
2000	33.573.158,15	5.544.149,16	39.117.307,30	66.485.831,79
2001	3.279.239,49	38.257.794,09	41.537.033,59	61.830.903,65
2002	3.279.239,49	5.465.399,16	8.744.638,65	11.400.448,72
2003	3.279.239,49	5.622.899,16	8.902.138,65	10.164.461,91
2004	3.279.239,49	7.604.984,16	10.884.223,65	10.884.223,65
2005	1.996.928,27	23.501.210,70	25.498.138,97	22.331.528,26
2006	1.951.928,27	2.295.467,65	4.247.395,92	3.257.936,89
2007	1.951.928,27	2.295.467,65	4.247.395,92	2.853.334,12
2008	1.951.928,27	2.295.467,65	4.247.395,92	2.498.978,91
2009	1.951.928,27	2.295.467,65	4.247.395,92	2.188.631,03
2010	1.951.928,27	1.397.849,79	3.349.778,06	1.511.735,46
2011	1.951.928,27	1.366.349,79	3.318.278,06	1.311.542,91
2012	1.951.928,27	1.366.349,79	3.318.278,06	1.148.662,56
2013	1.951.928,27	1.366.349,79	3.318.278,06	1.006.010,30
2014	1.951.928,27	1.366.349,79	3.318.278,06	881.074,01
2015	5.387.322,03	1.366.349,79	6.753.671,81	1.570.541,90
Total	216.474.606,30	142.295.699,83	358.770.306,13	872.982.087,17

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%





Gambar 5. 34. Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Tidak setiap tahun retribusi ijin gangguan ini memberikan pemasukan ke Kota Malang, karena pembayaran retribusi untuk pendaftaran ulang hanya dilakukan tiap 5 tahun sekali. Sehingga pada tahun-tahun tertentu tidak ada pemasukan dari retribusi ini kepada Pemerintah Kota Malang.

D. Retribusi Kebersihan

Retribusi kebersihan dibayarkan setiap bulan oleh warga penghuni Perumahan Araya melalui rekening air bersih dari PDAM. Sehingga retribusi kebersihan termasuk dalam kelompok pendapatan yang bersifat *recurring* atau berulang. Tarip yang ditarik bervariasi antara satu bangunan dengan bangunan yang lain, tergantung pada nilai perkiraan NJOP bangunan dan fungsi bangunan. Untuk penghitungan retribusi kebersihan ini, maka klasifikasi jenis bangunan di Perumahan Araya yang diperhitungkan adalah bangunan perumahan golongan IV, V dan VI, bangunan rumah makan golongan I dan II, bangunan perkantoran swasta komersial golongan I dan II, bangunan untuk pendidikan strata TK, SD, SMP dan SMA, bangunan pasar swalayan, bangunan ruko dan pertokoan golongan I, II dan III, serta bangunan gedung olahraga golongan I. Metode yang digunakan untuk menghitung adalah sebagai berikut :

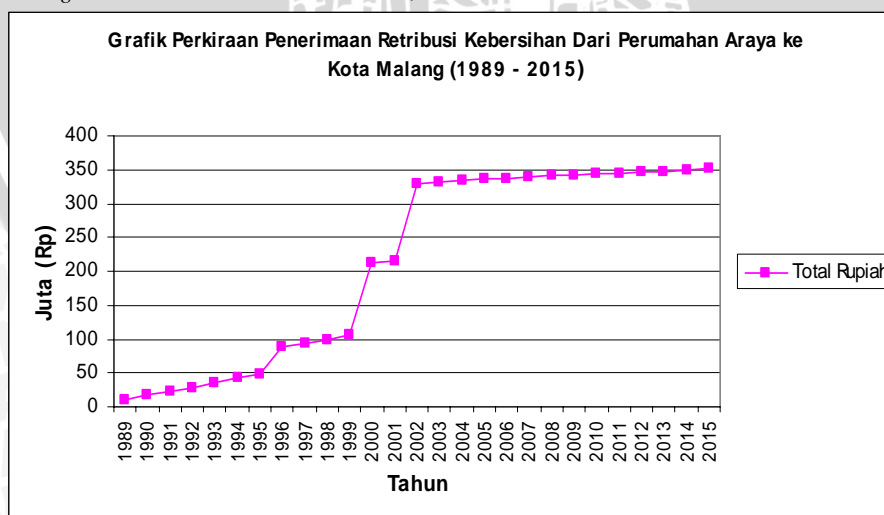
$$\text{Retribusi Kebersihan} = \text{Gol. Bangunan} \times \text{Tarip}$$

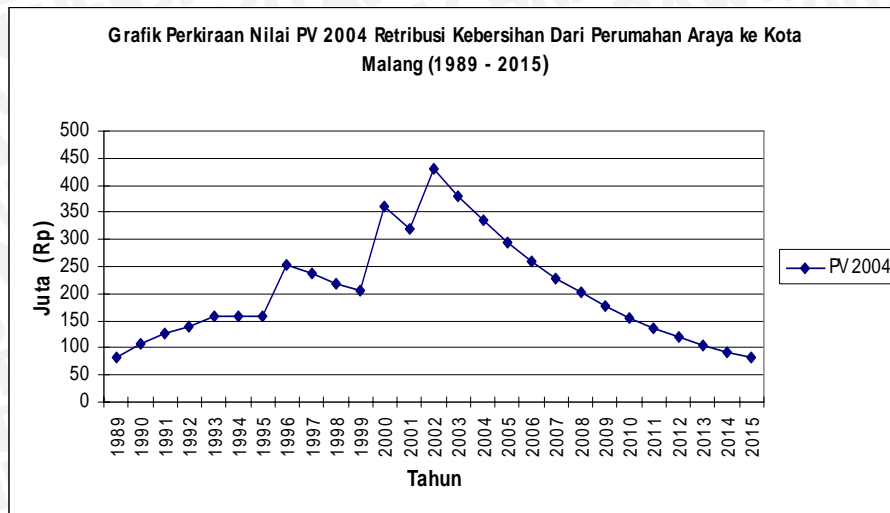
Tabel 5. 56. Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Tahun	Perkiraan Pemasukan Retribusi Tahunan (Rp)	NPV 2004 (Rp)
1989	11.364.000,00	83.058.064,23
1990	17.004.000,00	108.845.790,47
1991	22.644.000,00	126.947.352,76
1992	28.368.000,00	139.286.550,28
1993	36.708.000,00	157.852.385,13
1994	42.432.000,00	159.806.297,32
1995	48.132.000,00	158.761.157,30
1996	87.864.000,00	253.823.179,49
1997	93.516.000,00	236.600.791,41
1998	99.156.000,00	219.714.758,93
1999	105.180.000,00	204.118.966,07
2000	211.728.000,00	359.864.038,84
2001	214.116.000,00	318.727.280,76
2002	329.820.000,00	429.988.721,90
2003	332.208.000,00	379.315.094,40
2004	334.596.000,00	334.596.000,00
2005	336.084.000,00	294.345.769,84
2006	337.500.000,00	258.877.138,70
2007	338.904.000,00	227.670.404,28
2008	341.892.000,00	201.154.051,43
2009	341.820.000,00	176.135.654,08
2010	343.224.000,00	154.895.006,19
2011	344.628.000,00	136.213.542,89
2012	346.032.000,00	119.783.211,72
2013	347.460.000,00	105.340.279,73
2014	348.864.000,00	92.630.875,61
2015	352.752.000,00	82.031.198,99
Total	5.793.996.000,00	5.520.383.562,73

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%





Gambar 5. 35. Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Dari gambar 5.35. terlihat bahwa pendapatan Pemerintah Kota Malang dari retribusi ini mulai tahun 1991 hingga tahun 2015 mengalami peningkatan dari tahun ke tahunnya. Peningkatan tersebut disebabkan karena faktor pertambahan jumlah bangunan yang ditarik retribusi. Jumlah nilai NPV tertinggi diperkirakan terjadi pada tahun 2000 senilai Rp 352.562.331,41. Kemudian nilai NPV terus menurun hingga 2015, meskipun perkiraan pendapatan yang diterima Pemerintah Kota Malang terus naik.

E. Retribusi Air Bersih/PDAM

PDAM merupakan badan usaha milik daerah (BUMD). Laba dari BUMD ini menjadi pemasukan bagi Pemerintah Kota Malang, setelah dikurangi dengan biaya operasional karyawan. Seluruh kawasan Perumahan Araya yang berada di wilayah administrasi Kota Malang mendapatkan sambungan air bersih dari PDAM, meskipun tidak semuanya memanfaatkannya secara optimal. Hal ini dikarenakan sebagian rumah yang ada di Perumahan Araya, selain mendapatkan pelayanan air bersih dari PDAM, juga membangun sumur. Sehingga air bersih dari PDAM hanya digunakan untuk kegiatan-kegiatan tertentu dan pengambilan air bersih dari PDAM tidak dilakukan secara terus-menerus. Saat ini khusus untuk kawasan Perumahan Araya, air bersih yang disediakan oleh PDAM telah ditingkatkan menjadi air siap minum (ZAM). PDAM mengharapkan proyek percobaan ini berhasil dengan baik, sehingga dalam beberapa tahun ke depan, keseluruhan air bersih yang dialirkan ke pelanggan PDAM untuk pelayanan Kota Malang sepenuhnya telah menjadi air minum.

Penarikan retribusi air bersih dari PDAM, selain didasari oleh tingkat pemakaian air bersih juga ditentukan berdasarkan jenis kelompok pelanggan sesuai dengan Pengumuman Direktur Utama PDAM Kota Malang Nomor 489/425/420.701/2003 Tentang Penyesuaian Tarif Air Minum Pada Perusahaan Daerah Air Minum Kota Malang. Meskipun air bersih PDAM untuk Perumahan Araya saat ini merupakan air siap minum, akan tetapi tarif yang ditarik oleh PDAM untuk pelanggan dari Perumahan Araya tetap sama dengan pelanggan PDAM yang lain. Pelanggan air bersih PDAM di Perumahan Araya terbagi dalam beberapa kelompok, yaitu kelompok sosial (golongan IB dan IC), kelompok perumahan umum (golongan II B, IIC dan II D) dan kelompok komersil (golongan IV B dan IV C). Metode perhitungan yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$\text{Retribusi PDAM} = \text{Sewa meter} + (\text{Tarif Kelas Pelanggan} \times \Sigma \text{ pemakaian})$$

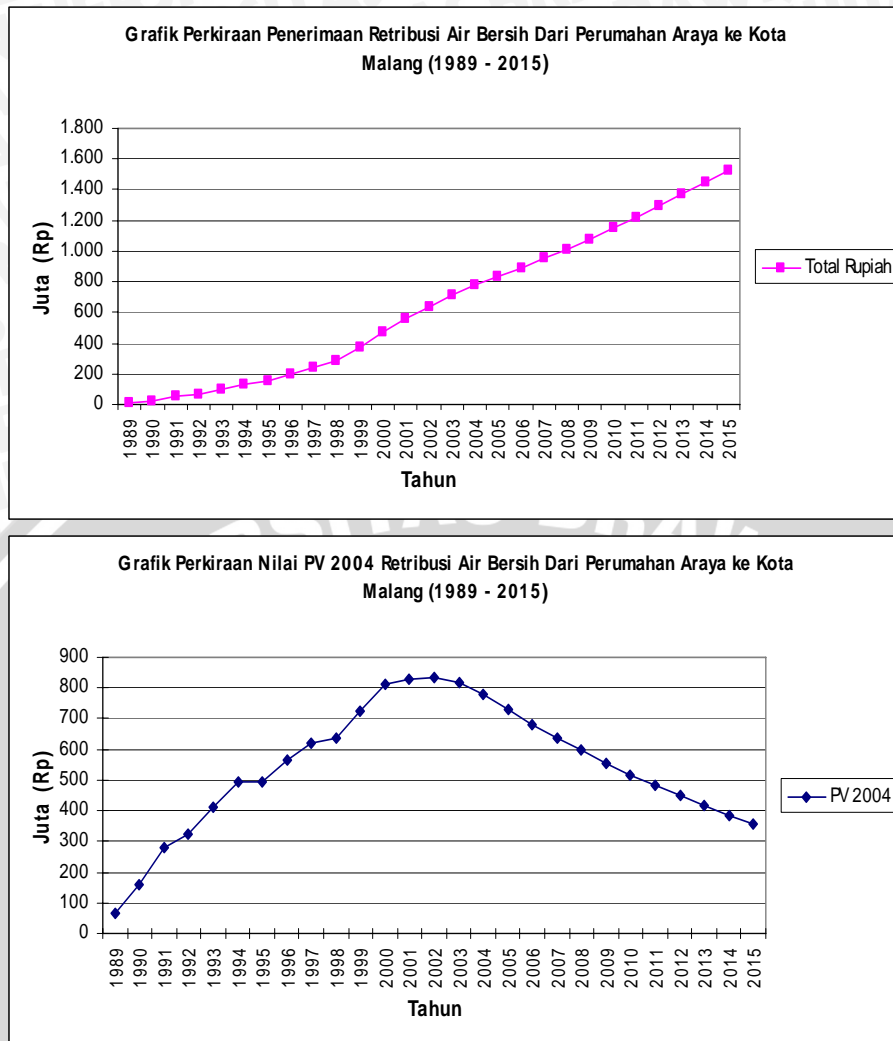
Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.57.

Tabel 5. 57. Perkiraan Penerimaan Retribusi Air Bersih PDAM Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Tahun	Perkiraan Tingkat Konsumsi Air Bersih (m ³ /tahun)	Perkiraan Pemasukan Retribusi Tahunan (Rp)	NPV 2004 (Rp)
1989	1.958,194	8.811.616,46	64.403.010,00
1990	11.852,229	24.871.741,71	159.208.679,56
1991	28.445,349	50.058.160,11	280.637.295,11
1992	37.927,131	66.301.598,74	325.540.079,20
1993	57.612,137	96.073.206,51	413.135.686,91
1994	80.904,343	130.750.606,29	492.429.540,50
1995	92.241,257	149.168.809,71	492.026.362,16
1996	111.101,760	195.819.093,60	565.685.888,91
1997	145.009,440	244.933.538,40	619.695.763,61
1998	174.691,543	288.301.198,29	638.832.025,10
1999	235.498,629	373.998.834,86	725.805.813,69
2000	302.180,297	476.415.904,11	809.741.514,69
2001	361.544,503	558.411.223,89	831.235.829,80
2002	419.671,954	638.724.557,83	832.709.830,41
2003	474.604,457	714.692.761,71	816.036.195,33
2004	519.952,114	777.625.575,43	777.625.575,43
2005	562.414,011	836.123.755,54	732.285.650,33
2006	601.887,086	890.557.136,57	683.095.950,72
2007	644.967,360	949.896.309,60	638.125.477,50
2008	690.521,143	1.012.599.454,29	595.768.496,20
2009	739.063,749	1.079.367.398,06	556.184.783,37
2010	789.667,611	1.148.938.651,54	518.509.368,63
2011	843.157,234	1.222.434.538,63	483.164.860,23
2012	898.811,177	1.298.873.900,91	449.621.097,09
2013	954.877,371	1.375.873.925,14	417.126.990,58
2014	1.009.912,937	1.451.472.294,51	385.397.030,25
2015	1.062.887,246	1.525.587.354,17	354.769.809,47
Total	11.853.362,263	17.586.683.146,629	14.658.798.604,765

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 36. Perkiraan Penerimaan Retribusi Air Bersih Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Saat ini kapasitas maksimum air yang bisa dialirkan PDAM ke Perumahan Araya adalah sebesar 20,1 liter per detik dengan pemakaian rata-rata selama tahun 2004 adalah 16,7 liter per detik. Sehingga diperkirakan, untuk saat ini warga Perumahan Araya memakai air bersih dari PDAM sebanyak 286 liter/orang/hari atau 526.651,2 m³ per tahun untuk seluruh kawasan Perumahan Araya yang ada di Kota Malang.

Secara umum, biaya retribusi air bersih dari PDAM dimasukkan dalam kelompok penerimaan berulang. Sedangkan untuk biaya pemasangan sambungan PDAM dari pipa air bersih PDAM ke pelanggan yang termasuk penerimaan sekali (*one time*), dengan biaya rata-rata penyambungan untuk saat ini sebesar Rp 1.000.000,00 untuk penyambungan tiap 6 m panjang pipa, dapat diabaikan. Hal ini dikarenakan seluruh pemasangan pipa air bersih pada kawasan Perumahan Araya sudah dikerjakan oleh pihak developer PT. Araya

Bhumi Megah, sehingga pihak PDAM tinggal melakukan pemasangan meter air dan mengalirkan air ke pelanggan.

F. Pajak Bumi Bangunan/PBB dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHATB

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan BPHATB merupakan komponen penyumbang pendapatan terbesar bagi Kota Malang. Besar penerimaan kembali PBB setelah dibagi dengan pemerintah Pusat dan Propinsi adalah sebesar 64,8 % dan untuk BPHATB sebesar 64 %. Seluruh penerimaan PBB bersifat berulang, sedangkan untuk BPHATB diasumsikan ditarik hanya sekali, yaitu ketika proses transaksi pembelian tanah dan atau bangunan dari pihak developer oleh penghuni baru Perumahan Araya. Setiap tahun harga tanah di Perumahan Araya cenderung mengalami kenaikan, sehingga untuk memperkirakan nilai tanah dan bangunan di Perumahan Araya digunakan metode analisis Zona Nilai Tanah (ZNT). Penetapan nilai estimasi NJOP untuk kawasan Perumahan Araya saat ini berkisar 50 % hingga 60 % dari NJOP riil. Sedangkan nilai estimasi yang direncanakan oleh kantor PBB di masa mendatang berkisar 80 % dari NJOP riil. Harga tanah dan bangunan diperkirakan akan naik secara linier berdasarkan kondisi riil saat ini, sehingga perkiraan pendapatan PBB dihitung berdasarkan perkiraan harga tanah dan bangunan. Perkiraan harga tanah dihitung berdasarkan sejarah perkembangan nilai tanah dan bangunan Perumahan Araya yang dikeluarkan oleh pihak kantor PBB Malang. Metode yang digunakan untuk perhitungan PBB adalah sebagai berikut :

$$\text{PBB} = 5\% \times 20\% \times \text{NJOP}$$

Untuk lebih lengkapnya perhitungan dapat dilihat pada tabel 5.58 hingga 5.59.

Tabel 5. 58. Perkiraan Harga Tanah dan Bangunan Rata-rata pada Perumahan Araya di Kota Malang tahun 1989 – 2015

Tahun	Perkiraan Harga Tanah (Rp/m ²)	Perkiraan Harga Bangunan (Rp/m ²)
1989	50.000	142.413,50
1990	75.000	152.476,98
1991	100.000	163.251,58
1992	125.000	174.787,56
1993	150.000	187.138,72
1994	175.000	200.362,65
1995	200.000	214.521,04
1996	225.000	229.679,91
1997	310.000	245.909,97
1998	395.000	263.286,91
1999	480.000	281.891,76
2000	565.000	301.811,31
2001	650.000	323.138,45
2002	795.000	345.972,64
2003	940.000	370.420,39
2004	1.085.000	396.595,70
2005	1.230.000	422.771,02
2006	1.375.000	450.673,91
2007	1.580.000	480.418,39
2008	1.785.000	512.126,00
2009	1.990.000	545.926,32
2010	2.195.000	581.957,45
2011	2.400.000	620.366,64
2012	2.665.000	661.310,84
2013	2.930.000	704.957,36
2014	3.195.000	751.484,54
2015	3.460.000	801.082,52

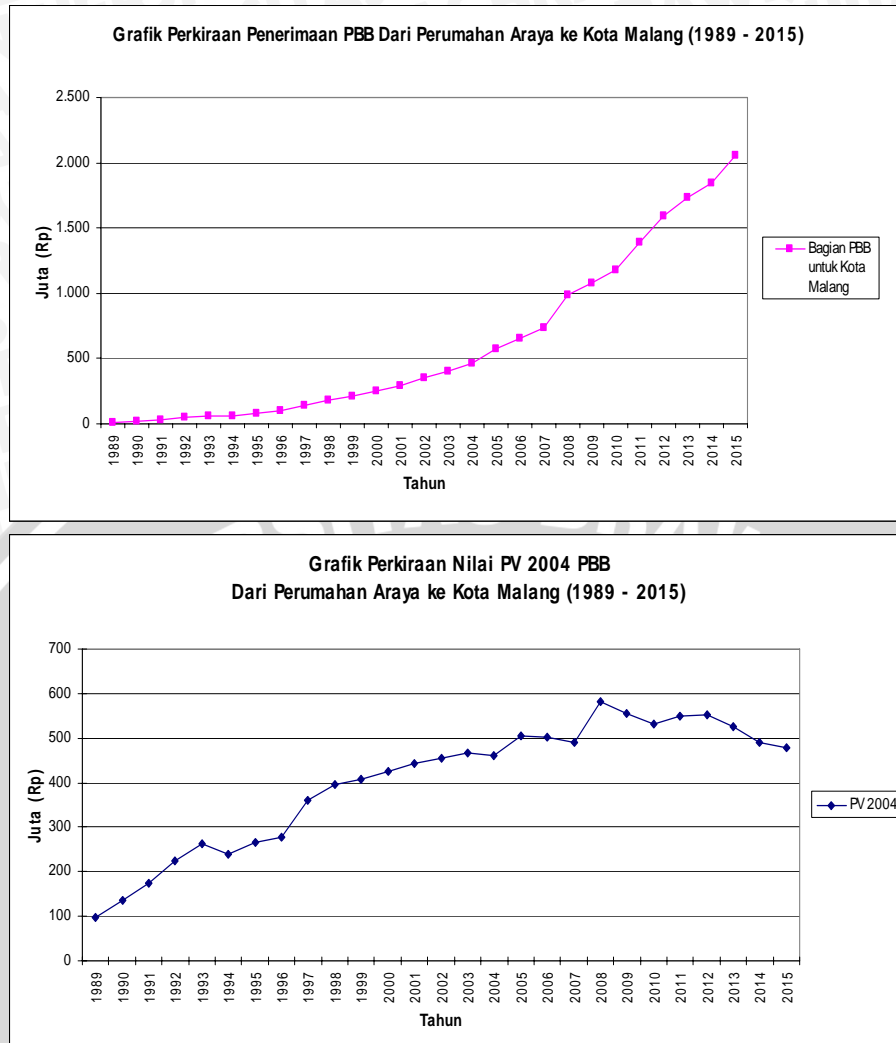
Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 59. Perkiraan Nilai PBB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kota Malang tahun 1989 – 2015

Tahun	Perkiraan Nilai PBB Yang Dibayarkan (Rp)	Perkiraan Nilai PBB Yang Diterima Oleh Kota Malang (Rp)	NPV 2004
1989	20.402.409,12	13.220.761	96.628.900
1990	32.844.512,37	21.283.244	136.238.033
1991	48.333.722,63	31.320.252	175.588.373
1992	70.207.795,27	45.494.651	223.378.209
1993	94.739.503,70	61.391.198	263.995.508
1994	98.195.697,85	63.630.812	239.644.714
1995	124.047.381,80	80.382.703	265.138.598
1996	148.773.619,61	96.405.306	278.497.464
1997	220.009.913,44	142.566.424	360.701.150
1998	275.645.267,74	178.618.133	395.790.876
1999	323.512.647,71	209.636.196	406.833.272
2000	386.749.216,81	250.613.492	425.955.866
2001	458.355.897,02	297.014.621	442.127.924
2002	539.410.081,80	349.537.733	455.694.873
2003	629.166.775,84	407.700.071	465.511.941
2004	713.109.572,20	462.095.003	462.095.003
2005	890.219.418,20	576.862.183	505.221.740
2006	1.012.076.006,23	655.825.252	503.046.414
2007	1.129.475.884,75	731.900.373	491.679.219
2008	1.524.359.933,96	987.785.237	581.168.914
2009	1.662.023.393,75	1.076.991.159	554.960.337
2010	1.816.647.562,94	1.177.187.621	531.257.965
2011	2.142.284.761,68	1.388.200.526	548.683.542
2012	2.458.468.648,10	1.593.087.684	551.466.799
2013	2.679.881.305,83	1.736.563.086	526.477.987
2014	2.845.792.317,71	1.844.073.422	489.641.051
2015	3.169.358.423,06	2.053.744.258	477.590.783
Total	25.514.091.671,12	16.533.131.402,89	10.855.015.455,26

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 37. Perkiraan Penerimaan PBB Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

Dari gambar 5.37. terlihat bahwa grafik nilai NPV untuk penerimaan PBB Kota Malang dari Perumahan Araya terlihat hampir mendatar. Hal ini disebabkan dalam penghitungan nilai PBB sudah dimasukkan 3 faktor; yaitu tingkat inflasi yang menyebabkan kenaikan harga tanah dan bangunan, estimasi harga tanah serta perubahan tingkat estimasi NJOP yang ingin dicapai oleh pemerintah. Dimana penjumlahan dari faktor-faktor tersebut memiliki nilai yang mendekati nilai *Discount Factor*.

Sedangkan untuk nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHATB), yang dihitung adalah nilai yang dibayarkan oleh developer PT. Araya Bhumi Megah kepada pemerintah untuk mendapatkan tanah dari warga. Diperkirakan, tanah warga yang dibebaskan tidak terdapat bangunan, karena pada awalnya kawasan yang sekarang digunakan untuk Perumahan Araya adalah lahan pertanian. Pembayaran BPHATB dilakukan ketika tanah berpindah tangan

dari pihak pemilik tanah awal kepada developer dan dibayarkan lagi ketika tanah berpindah tangan lagi kepada penghuni baru. Sedangkan kemungkinan pembayaran BPHATB karena kapling yang sudah didapatkan akan dijual lagi di masa mendatang dapat diabaikan, karena kemungkinan penjualan kembali kapling oleh pemilik kapling tidak dapat diprediksikan. Adapun metode yang digunakan untuk penghitungan BPHATB adalah sama dengan penghitungan PBB, yaitu sebagai berikut :

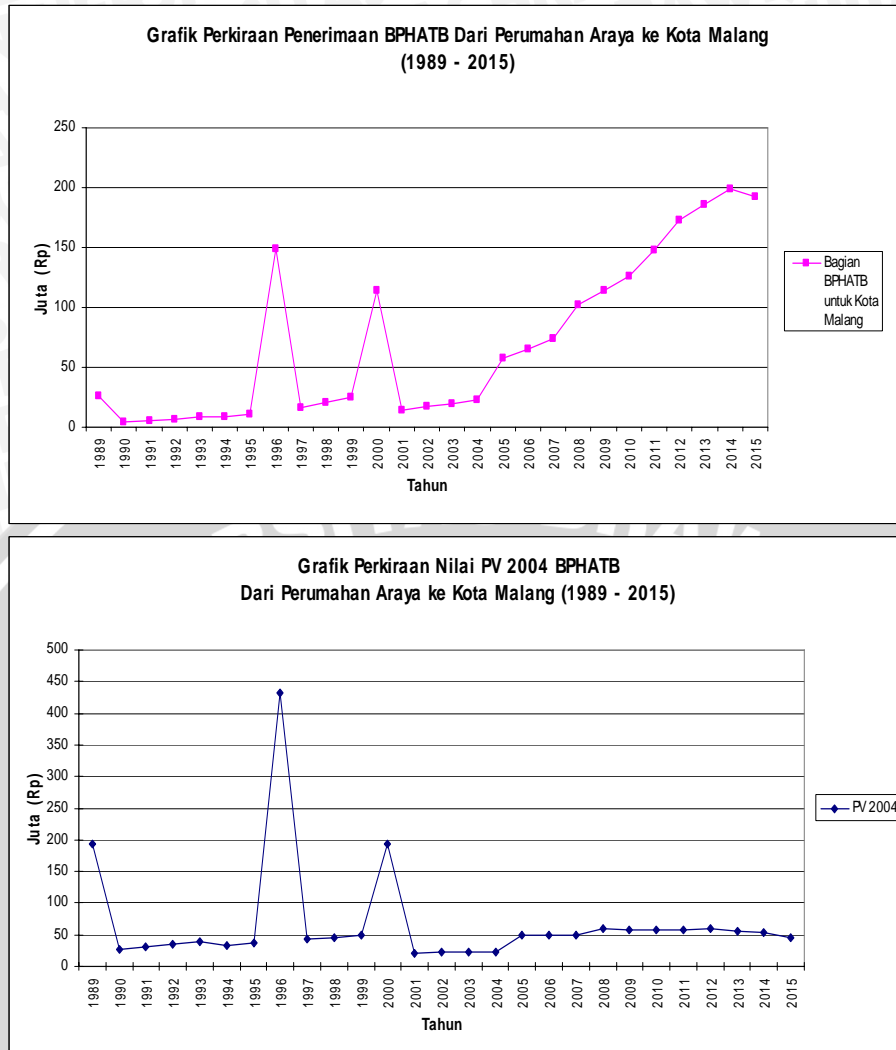
$$\text{BPHATB} = 5\% \times 20\% \times \text{NJOP}$$

Tabel 5. 60. Perkiraan Nilai BPHATB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kota Malang tahun 1989 – 2015

Tahun	Perkiraan Nilai BPHATB Yang Dibayarkan (Rp)	Perkiraan Nilai BPHATB Yang Diterima Oleh Kota Malang (Rp)	NPV 2004
1989	41.426.620,92	26.513.037	193.780.497
1990	6.389.090,01	4.089.018	26.174.568
1991	8.385.287,49	5.366.584	30.086.276
1992	10.933.786	6.997.623	34.358.247
1993	13.833.632	8.853.525	38.072.082
1994	13.833.632	8.853.525	33.343.914
1995	17.272.195	11.054.205	36.461.780
1996	233.208.989	149.253.753	431.167.056
1997	26.304.157	16.834.660	42.592.647
1998	32.373.300	20.718.912	45.909.987
1999	38.977.562	24.945.640	48.411.088
2000	178.281.236	114.099.991	193.930.343
2001	22.560.336	14.438.615	21.492.932
2002	26.661.572	17.063.406	22.245.686
2003	30.887.247	19.767.838	22.570.917
2004	35.607.562	22.788.839	22.788.839
2005	89.775.031	57.456.020	50.320.564
2006	102.119.456	65.356.452	50.131.233
2007	115.924.429	74.191.635	49.840.779
2008	160.390.455	102.649.891	60.394.632
2009	177.602.544	113.665.628	58.570.504
2010	196.229.972	125.587.182	56.676.769
2011	231.718.104	148.299.586	58.615.121
2012	269.764.645	172.649.373	59.764.693
2013	290.852.556	186.145.636	56.434.218
2014	310.604.186	198.786.679	52.782.128
2015	301.424.988	192.911.992	44.860.985
Total	2.983.342.569,81	1.909.339.244,68	1.841.778.483,77

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 38. Perkiraan Penerimaan BPHATB Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015

G. Perkiraan Penerimaan Total

Penerimaan total dihitung berdasarkan perhitungan nilai berlaku yang diterima tiap tahun dan nilai sekarang dari pendapatan, baik yang bersifat sekali (*one time*) maupun yang bersifat berulang (*recurring*). Perhitungan lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.61.

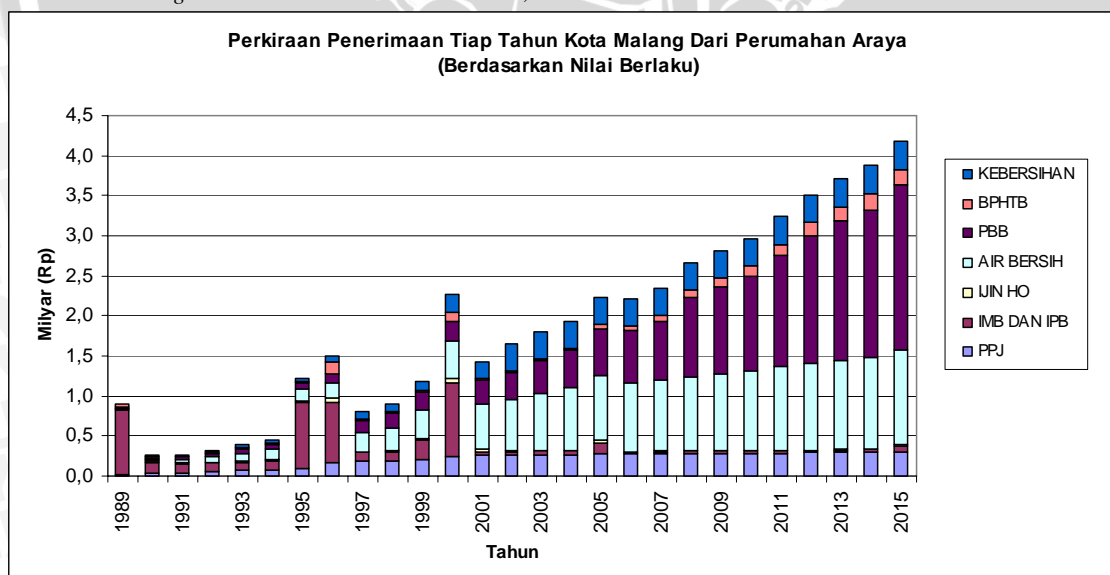
Nilai NPV (nilai sekarang) penerimaan Kota Malang dari Perumahan Araya lebih besar dibandingkan dengan nilai berlaku disebabkan karena pembayaran yang bersifat sekali dan bernilai besar, lebih banyak dilakukan pada waktu sebelum tahun perhitungan 2004. Hal ini menyebabkan nilai pembayaran dikalikan dengan nilai *discount factor* masa lampau yang bernilai lebih dari nol.

Tabel 5. 61. Perkiraan Total Pendapatan Pemerintah Kota Malang dari Perumahan Araya berdasarkan Nilai Berlaku dan Nilai Sekarang tahun 1991 – 2015

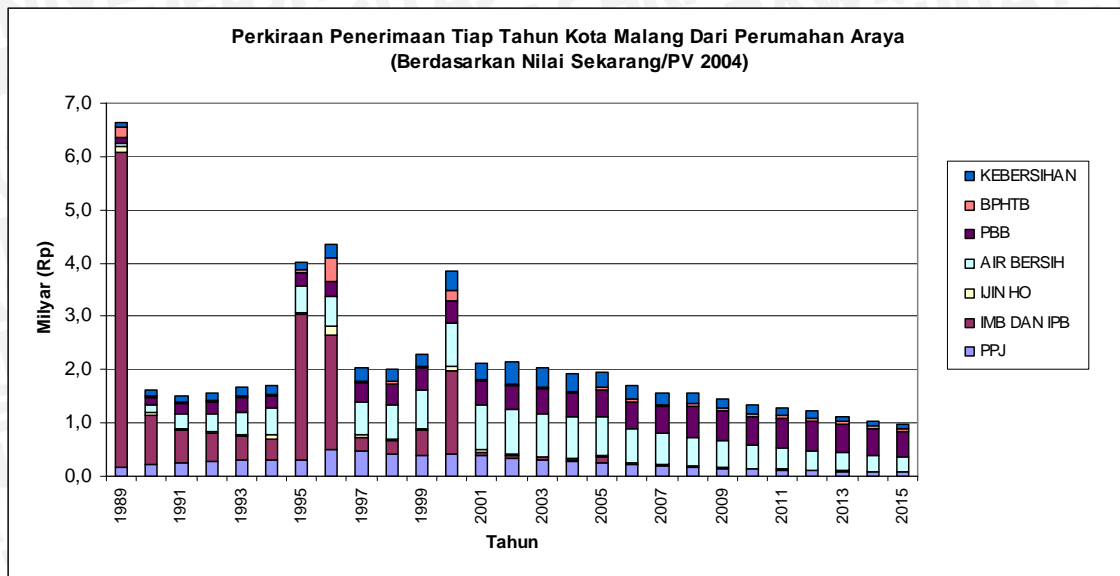
Tahun	Jenis Penerimaan				Pendapatan Total	NPV 2004
	Sekali	NPV 2004	Berulang	NPV 2004		
1989	850.895.792,95	6.102.329.237,01	56.383.260,50	428.073.672,56	907.279.053,45	6.530.402.909,57
1990	155.961.228,29	944.901.772,91	97.571.301,61	632.919.899,09	253.532.529,90	1.577.821.672,00
1991	120.583.594,67	632.246.936,18	149.860.161,20	847.957.454,63	270.443.755,87	1.480.204.390,82
1992	122.214.633,64	561.736.650,20	197.427.431,83	977.174.108,65	319.642.065,47	1.538.910.758,85
1993	124.070.535,24	499.955.426,04	262.997.036,66	1.138.752.180,75	387.067.571,90	1.638.707.606,79
1994	124.070.535,24	449.048.822,17	328.246.281,50	1.213.106.774,17	452.316.816,73	1.662.155.596,34
1995	845.851.405,24	2.769.720.358,45	375.202.409,91	1.232.077.083,65	1.221.053.815,15	4.001.797.442,10
1996	946.578.895,94	2.582.074.876,28	557.479.360,59	1.654.787.728,33	1.504.058.256,53	4.236.862.604,61
1997	132.051.670,94	319.809.669,19	669.832.356,73	1.694.159.248,85	801.884.027,66	2.013.968.918,04
1998	137.289.522,47	291.879.017,25	766.453.176,20	1.699.732.389,37	903.742.698,67	1.991.611.406,62
1999	273.267.368,56	514.701.476,21	900.618.307,93	1.753.520.061,72	1.173.885.676,49	2.268.221.537,94
2000	1.067.648.746,35	1.763.113.377,78	1.195.389.036,31	2.061.440.224,82	2.263.037.782,66	3.824.553.602,60
2001	62.798.336,21	126.856.310,09	1.363.783.743,91	2.014.679.076,03	1.426.582.080,12	2.141.535.386,12
2002	65.423.127,06	86.482.835,30	1.584.292.391,71	2.067.072.819,55	1.649.715.518,77	2.153.555.654,85
2003	68.127.559,09	79.666.710,47	1.725.865.047,45	1.973.074.623,57	1.793.992.606,54	2.052.741.334,05
2004	71.148.560,46	75.474.305,12	1.852.323.475,26	1.855.602.714,76	1.923.472.035,73	1.931.077.019,88
2005	203.925.232,04	200.352.063,54	2.045.829.420,37	1.796.673.659,79	2.249.754.652,41	1.997.025.723,33
2006	96.116.033,56	74.523.420,67	2.162.292.485,62	1.661.058.796,28	2.258.408.519,18	1.735.582.216,96
2007	104.951.216,46	71.488.777,80	2.301.967.138,16	1.549.130.840,57	2.406.918.354,63	1.620.619.618,37
2008	133.409.473,16	79.639.242,13	2.626.399.504,97	1.548.153.537,27	2.759.808.978,13	1.627.792.779,40
2009	144.045.366,77	75.514.473,94	2.785.157.728,92	1.438.222.191,45	2.929.203.095,69	1.513.736.665,38
2010	155.966.920,90	70.903.925,23	2.958.288.184,42	1.337.777.285,10	3.114.255.105,32	1.408.681.210,32
2011	179.870.651,51	71.688.377,13	3.247.025.834,53	1.286.158.840,68	3.426.896.486,04	1.357.847.217,81
2012	204.220.437,82	71.384.069,83	3.532.612.713,44	1.225.702.424,04	3.736.833.151,26	1.297.086.493,88
2013	217.716.700,97	66.780.272,29	3.757.508.515,18	1.142.076.887,40	3.975.225.216,15	1.208.857.159,69
2014	230.357.744,34	62.012.993,57	3.944.877.578,48	1.050.405.102,96	4.175.235.322,82	1.112.418.096,53
2015	270.780.303,02	63.082.525,56	4.240.440.463,81	992.534.991,82	4.511.220.766,84	1.055.617.517,38
Total	7.109.341.592,91	18.707.367.922,36	45.686.124.347,20	38.272.024.617,85	52.795.465.940,11	56.979.392.540,21

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 39. Perkiraan Penerimaan Total Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015 berdasarkan Nilai Berlaku



Gambar 5. 40. Perkiraan Penerimaan Total Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015 berdasarkan Nilai Sekarang (NPV 2004)

5.5.1.2. Analisis Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

Obyek pengeluaran Pemerintah Kota Malang dikelompokkan dalam pengeluaran yang bersifat sekali dan berulang. Selain itu juga dikelompokkan pada faktor pengeluaran yang sudah ditanggung pihak pengembang dan pengeluaran yang ditanggung oleh Pemerintah Kota Malang.

H. Pengeluaran Satu Kali

a) Pengeluaran Yang Ditanggung Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah

Sebagai bentuk pelaksanaan dari Permendagri Nomor 1 Tahun 1987, makapihak developer telah membangun beberapa infrastruktur yang untuk kemudian akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Malang.

1. Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan yang dibangun oleh pihak pengembang untuk pelayanan bagi warga perumahan dan kawasan sekitarnya antara lain adalah :

1.1. Jaringan Jalan dan Jembatan

Seluruh jaringan jalan yang terdapat di Perumahan Araya dibangun oleh pihak pengembang. Hingga saat ini hampir keseluruhan jaringan jalan di Perumahan Araya sudah diperkeras dengan paving stone. Beberapa ruas jalan yang masih belum diperkeras tinggal Jalan Lingkar Blimbing Indah sisi Utara dan jalan Lingkungan cluster Niew Indie. Jalan Terusan Raden Intan di sebelah Utara kawasan perumahan dibangun dengan perkerasan aspal lapen dan digunakan

untuk pelayanan warga perumahan dan Kota Malang sebagai jalur keluar masuk angkutan umum dari terminal Arjosari. Saat ini jalan Terusan Raden Intan sudah diserahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Kota Malang.

Pembangunan jaringan jalan Perumahan Araya di Kota Malang dilakukan sebanyak 4 tahap; yaitu :

- Tahap I pada tahun 1989 untuk kawasan Pondok Blimbing Indah I dan Terusan Raden Intan.
- Tahap II pada tahun 1996 untuk kawasan Pondok Blimbing Indah II dan Puri Niaga
- Tahap III pada tahun 2000 untuk kawasan Puri Palma
- Tahap IV pada tahun 2005 untuk kawasan Niew Indie

1.2. Saluran Pembuang Limbah dan Air Hujan

Saluran drainase di Perumahan Araya dibangun pada waktu yang sama dengan pembangunan jaringan jalan. Seluruh saluran drainase yang terdapat di Perumahan Araya dibangun dengan perkerasan semen yang diletakkan di sisi kiri dan kanan jalan di sepanjang Perumahan Araya. Saluran drainase di Perumahan Araya rata-rata memiliki dimensi lebar 1 m dan kedalaman 1,2 m.

2. Fasilitas Umum

Pihak developer Perumahan Araya di Kota Malang hanya menyediakan beberapa jenis fasilitas; yaitu antara lain masjid, mushola, gereja, 3 buah balai RW, pos keamanan dan pos polisi, serta makam yang berlokasi di Kota Araya.

3. Utilitas Umum

Jaringan air bersih yang disediakan oleh pihak developer Perumahan Araya meliputi perpipaan untuk jaringan air bersih, penyediaan lahan untuk TPS dan Penerangan Jalan Umum.

3.1. Jaringan Air Bersih

Pipa air bersih yang dibangun pihak developer untuk pelayanan Perumahan Araya di Kota Malang terdiri atas 3 jenis pipa, yaitu pipa PVC 4” sepanjang 4.049 meter, pipa PVC 3” sepanjang 6.369,40 meter dan pipa PVC 2” sepanjang 32.721,50 meter. Pipa air bersih tersebut dipasang di bawah berm dengan kedalaman rata-rata 0,5 meter.

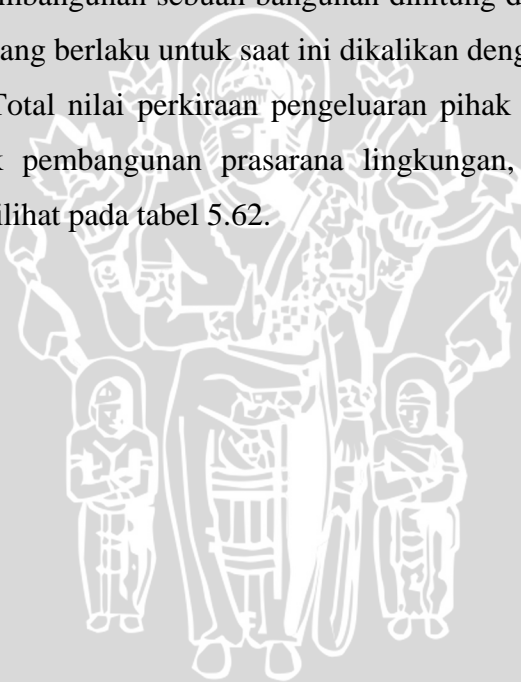
3.2. TPS

Tempat penampungan sampah sementara ini terletak di blok G dari Pondok Blimbing Indah. Pihak developer untuk saat ini hanya menyediakan lahan saja seluas 100 m².

3.3. Penerangan Jalan Umum

Penerangan jalan umum di seluruh Perumahan Araya disediakan oleh pihak pengembang. Hingga saat ini, meskipun sebagian kawasan dan fasilitas penunjang dalam kawasan tersebut sudah diserahkan ke pihak Pemerintah Kota Malang, perawatan PJU masih dilakukan oleh pihak developer. Jumlah PJU Perumahan Araya di Kota Malang sebanyak 568 buah titik lampu dengan 482 tiang.

Pengeluaran untuk pembangunan sebuah bangunan dihitung dengan standar tingkat harga pembangunan yang berlaku untuk saat ini dikalikan dengan faktor inflasi rata-rata sebesar 6,60%. Total nilai perkiraan pengeluaran pihak developer PT. Araya Bhumi Megah untuk pembangunan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan utilitas umum dapat dilihat pada tabel 5.62.



Tabel 5. 62. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bumi Megah

No.	Obyek Pengeluaran	Keterangan	Volume	Biaya /satuan (Rp)	Total Biaya (Rp)	Tahun
1	Prasarana Lingkungan					
1.1.	Jaringan Jalan					
	Tahap I	Paving stone	110.631,80 m ²	55.800,00	6.542.789.433,10	1989
		Aspal lapen	13.452,30 m ²	27.470,00		
	Tahap II	Paving stone	151.875,68 m ²	55.800,00	8.474.663.036,29	1996
	Tahap III	Paving stone	46.216,38 m ²	55.800,00	2.578.874.091,95	2000
	Tahap IV	Paving stone	22.349,67 m ²	55.800,00	1.247.111.830,43	2005
1.2.	Saluran Drainase					
	Tahap I	Drainase Tertutup	14.146,00 m ²	176.000,00	2.489.696.000,00	1990
	Tahap II	Drainase Tertutup	15.232,70 m ²	176.000,00	2.680.955.200,00	1996
	Tahap III	Drainase Tertutup	11.626,60 m ²	176.000,00	2.046.281.600,00	2000
	Tahap IV	Drainase Tertutup	445,80 m ²	176.000,00	78.460.800,00	2005
2.	Fasilitas Umum					
	Masjid	Kel. Polowijen	400 m ²	1.800.000,00	720.000.000,00	1989
	Mushola	Kel. Purwodadi	50 m ²	1.800.000,00	90.000.000,00	1998
	Gereja	Kel. Purwodadi	200 m ²	2.100.000,00	420.000.000,00	1998
	Balai RW	RW 5 Kel. Polowijen	100 m ²	2.100.000,00	210.000.000,00	1995
		RW 5 Kel. Purwodadi	200 m ²	2.420.000,00	484.000.000,00	2000
		RW 5 Kel. Pandanwangi	200 m ²	2.420.000,00	484.000.000,00	2005
	Pos Polisi	Pos polisi Araya	9 m ²	1.800.000,00	16.200.000,00	2003
3.	Utilitas Umum					
3.1.	Pipa Air Bersih					
	Tahap I	PVC 4"	1.819,60 m	31.376,44	375.040.597,14	1990
		PVC 3"	4.821,20 m	29.126,44		
		PVC 2"	6.574,60 m	27.001,44		
	Tahap II	PVC 4"	1.783,60 m	31.376,44	422.455.347,01	1996
		PVC 3"	1.575,20 m	29.126,44		
		PVC 2"	11.873,90 m	27.001,44		
	Tahap III	PVC 4"	445,80 m	31.376,44	315.885.288,24	2000
		PVC 2"	11.180,80 m	27.001,44		
	Tahap IV	PVC 2"	3.092,20 m	27.001,44	83.493.845,04	2005
3.2.	TPS					
	TPS	Tanah untuk TPS Araya	100 m ²	225.000,00	22.500.000,00	1996
		Landasan	30 m ²	200.000,00	6.000.000,00	1996
		Kontainer	1 unit	15.000.000,00	15.000.000,00	1996
3.3.	Penerangan Jalan Umum					
	Tahap I	Tiang 1 lampu	192	2.500.000,00	557.494.000,00	1990
		Tiang 2 lampu	17	2.000.000,00		
		Lampu Pijar lengkap	24	60.000,00		
		Lampu TL lengkap	22	87.000,00		
		Lampu Mercury lengkap	180	223.000,00		
	Tahap II	Tiang 1 lampu	136	2.500.000,00	501.272.000,00	1996
		Tiang 2 lampu	55	2.000.000,00		
		Lampu Pijar lengkap	22	60.000,00		
		Lampu Mercury lengkap	224	223.000,00		
	Tahap III	Tiang 1 lampu	68	2.500.000,00	219.245.000,00	2000
		Tiang 2 lampu	14	2.000.000,00		
		Lampu Pijar lengkap	1	60.000,00		
		Lampu Mercury lengkap	95	223.000,00		
	Tahap IV	Tiang 1 lampu	40	2.500.000,00	108.920.000,00	2005
		Lampu Mercury lengkap	40	223.000,00		

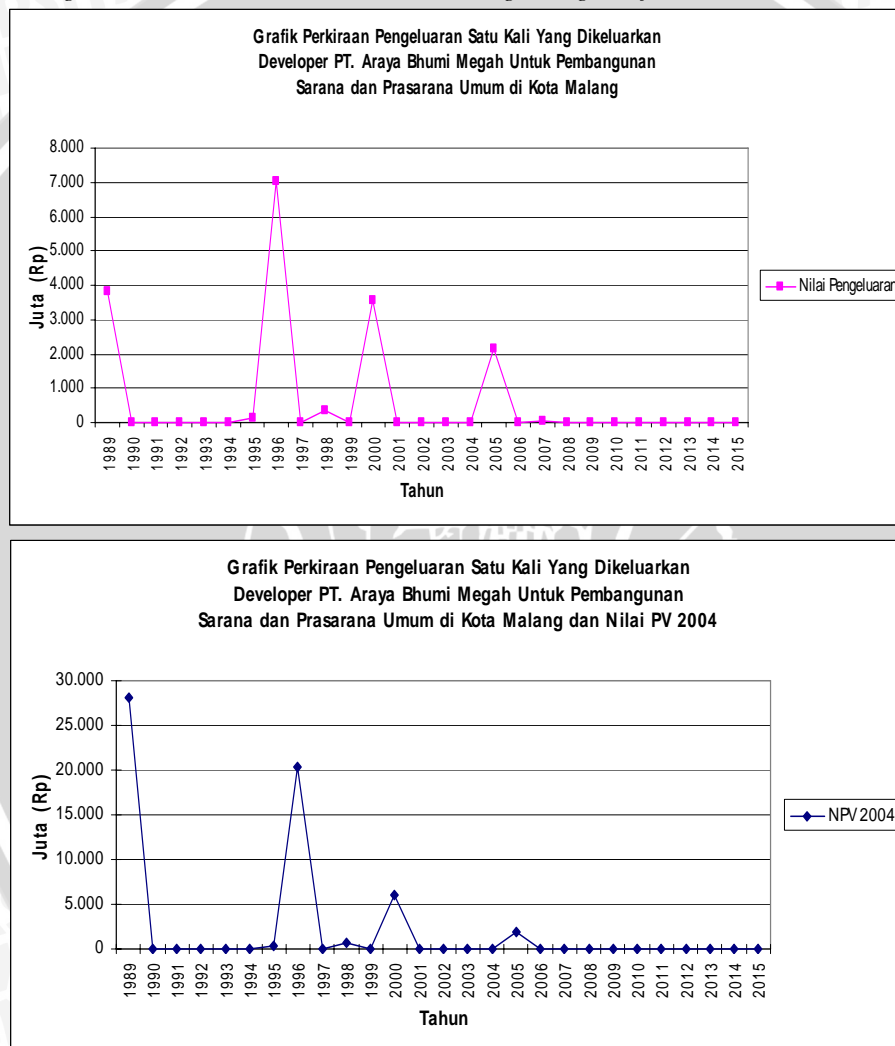
Sumber : developer PT. Araya Bumi Megah, PDAM Kota Malang, Dinas KIMPRASWIL Kota Malang, PLN APJ Malang, hasil analisis, 2005

Tabel 5. 63. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah Selama Tahun Perencanaan

Tahun	Perkiraan Nilai Pengeluaran Sekali	NPV 2004
1989	3.836.882.362,52	28.043.296.523,92
1995	113.590.282,80	374.672.250,40
1996	7.020.686.541,27	20.281.491.624,90
1998	338.572.307,55	750.225.230,28
2000	3.546.569.075,23	6.027.935.234,98
2003	15.130.800,00	17.276.347,44
2005	2.134.117.582,85	1.869.081.785,64
2007	52.693.964,08	35.398.980,55
Total	13.221.360.553,77	29.356.081.454,19

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun



Gambar 5. 41. Grafik Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah Selama Tahun Perencanaan

b) Pengeluaran Yang Ditanggung Pemerintah Kota Malang

Pembiayaan pembangunan fasilitas umum untuk pelayanan kepada masyarakat Kota Malang, khususnya di Perumahan Araya yang seharusnya ditanggung oleh Pemerintah Kota Malang sebagian besar sudah ditanggung oleh pihak developer.

Oleh karena itu Pemerintah Kota Malang hanya perlu menambah beberapa fasilitas untuk pelayanan kawasan Perumahan Araya dan sekitarnya.

1. Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan di Perumahan Araya secara keseluruhan sudah ditanggung developer PT. Araya Bhumi Megah. Akan tetapi untuk meningkatkan pelayanan jalan, maka Pemerintah Kota Malang melalui Dishub membangun lampu traffic light di pertigaan Plaza Araya, marka jalan di depan Perumahan Araya dan lampu sein di pertigaan Utara Perumahan Araya.

2. Fasilitas Umum

Fasilitas umum yang dibangun untuk melayani pengguna dari Perumahan Araya yang penyediaannya menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Malang, karena pihak developer belum menyediakannya ataupun jumlahnya kurang memadai, antara lain adalah SD, SMP, SMA, Puskesmas, Rumah Sakit Bersalin, halte angkutan umum dan TPS.

3. Utilitas Umum

Untuk pelayanan utilitas umum bagi warga Perumahan Araya, maka Pemerintah Kota Malang menyediakan bangunan dan peralatan untuk jaringan air bersih dan persampahan.

3.1. Jaringan Air Bersih PDAM

Untuk meningkatkan pelayanan air bersih dari PDAM, maka Pemerintah Kota Malang menyediakan bangunan rumah pompa dan hipoklorit untuk melancarkan pengaliran air dan meningkatkan kualitas air bersih menjadi air minum. Bangunan ini dibangun pada tahun 2003 dan diletakkan di sisi Barat dari Plaza Araya.

3.2. Jaringan Persampahan

Produksi sampah untuk kawasan Perumahan Araya rata-rata adalah 2,6 liter/jiwa/hari, sehingga untuk kawasan Perumahan Araya di Kota Malang yang saat ini berpenduduk 5.110 jiwa, maka total sampah rumah tangga dan dari kegiatan fasilitas umum dan sosial yang dihasilkan mencapai 17,675 m³ setiap harinya. Untuk pelayanannya maka dibutuhkan 1 buah kontainer, 1 buah landasan kontainer dan 1 buah armroll truk. Selain melayani Perumahan Araya di Kota Malang, TPS Araya juga melayani Perumahan Araya yang berada di Kabupaten Malang, sehingga untuk masa mendatang sampah yang dihasilkan diperkirakan

bisa mencapai $64,75 \text{ m}^3$ setiap hari, maka kontainer yang dibutuhkan sebanyak 4 buah. Penyediaan kontainer ini dilakukan bertahap sesuai dengan kebutuhan.

Tabel 5. 64. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang Berdasarkan Harga Berlaku

No.	Obyek Pengeluaran	Keterangan	Volume	Biaya /satuan (Rp)	Total Biaya (Rp)	Tahun
1	Prasarana Lingkungan					
	Traffic light	Untuk pertigaan depan Plaza Araya	1 ls	153.188.144,69	153.188.144,69	2003
	Lampu Sein	Pertigaan depan pintu Utara Perumahan Araya	1 ls	2.713.006,80	2.713.006,80	2002
	Marka Jalan	Penunjuk Perumahan Araya	1 buah	2.500.000,00	2.500.000,00	2003
2.	Utilitas Umum					
	Rumah Hipoklorit dan rumah pompa	Rumah hipoklorit Mesin Pompa Air	1 ls 1 bh	28.280.000,00 20.000.000,00	28.280.000,00 20.000.000,00	2004 2004
	Pengangkut Sampah					
	Tahap I	Armroll truk	1 unit	180.000.000,00	180.000.000,00	1996
3.	Fasilitas Umum					
2.2.	Fasilitas Pendidikan					
		Pembangunan Gedung SD (5 buah)	600 m ²	1.260.000.000,00	6.300.000.000,00	1998
		Pembangunan Gedung SLTP (1 buah)	1.514 m ²	3.179.400.000,00	3.179.400.000,00	2004
		Pembangunan Gedung SLTA (1 buah)	1.514 m ²	3.179.400.000,00	3.179.400.000,00	2004

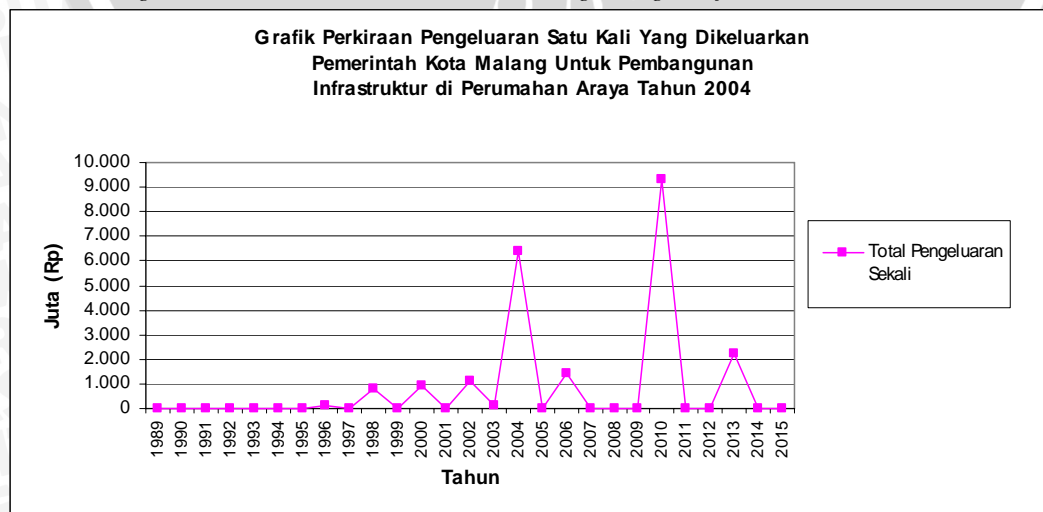
Sumber : Dinas Perhubungan Kota Malang, Dinas Kebersihan Kota Malang, PDAM Kota Malang, hasil analisis, 2005

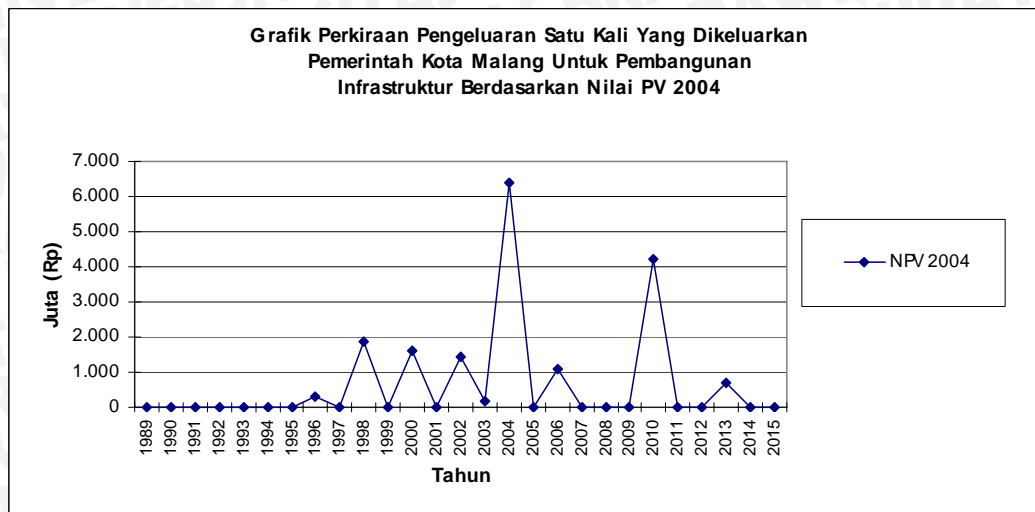
Tabel 5. 65. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan

Tahun	Perkiraan Nilai Pengeluaran Sekali	NPV 2004
1996	104.243.147,27	301.139.568,87
1998	836.472.759,82	1.853.497.627,75
2000	958.866.288,33	1.629.739.548,97
2002	1.101.535.267,76	1.436.079.503,69
2003	145.412.727,14	166.032.251,85
2004	6.407.080.000,00	6.407.080.000,00
2006	1.431.808.560,00	1.098.259.268,70
2010	9.330.789.537,14	4.210.931.354,09
2013	2.239.676.985,70	679.008.231,67
Total	22.555.885.273,15	17.781.767.355,59

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun





Gambar 5. 42. Grafik Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Bagi Perumahan Araya Tahun 1991 - 2015

B. Pengeluaran Berulang

a) Pengeluaran Yang Ditanggung Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah

Tanggung jawab perawatan sarana dan prasarana umum adalah kewajiban Pemerintah Kota Malang, yaitu setelah 1 tahun pembangunan. Dasarnya adalah Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 yang mengharuskan pihak pengembang perumahan menyerahkan infrastruktur yang dibangun pihak pengembang kepada pemerintah daerah setempat pada waktu 1 (satu) tahun setelah pembangunan infrastruktur. Akan tetapi dalam perkembangannya, Perumahan Araya pada blok Pondok Blimbing Indah Tahap I baru diserahkan ke Pemerintah Kota Malang pada tahun 2000. Sehingga sebagian tanggung jawab Pemerintah Kota Malang untuk melayani perawatan infrastruktur baru bisa berjalan mulai tahun 2001. Sebelum tahun 2001, semua tanggung jawab perawatan infrastruktur di Perumahan Araya masih menjadi tanggung jawab developer. Untuk mempermudah penghitungan, maka diasumsikan setelah tahun 2000, penyerahan tanggung jawab dalam perawatan infrastruktur langsung diserahkan setelah satu tahun pembangunan. Sedangkan penghitungan untuk masa sebelum tahun 2000, tetap berdasarkan kondisi riil bahwa perawatan infrastruktur dilakukan oleh developer PT. Araya Bhumi Megah. Perhitungan lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.66 dan 5.67.

Tabel 5. 66. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Developer PT. Araya Bhumi Megah

No.	Obyek Pengeluaran	Keterangan	Volume	Biaya /satuan (Rp)	Mulai Tahun
1	Prasarana Lingkungan				1989
1.1.	Jalan	Perawatan Periodik jalan paving (3 th-an)	331.073,54 m ²	418,50	1991
		Perawatan Periodik jalan aspal (3 th-an)	13.452,30 m ²	7.179,97	1991
		Peningkatan Jalan (5th-an)	13.452,30 m ²	50.848,49	1993
1.2.	Drainase	Perawatan Rutin (3 th-an)	41.451,10 m ²	2.059,20	1991
2.	Fasilitas Umum				
2.1.	Fasilitas Pemerintahan	Perawatan Balai RW	6600 m ²	562,50	1996
3.	Utilitas Umum				
3.1.	PJU	Penggantian lampu :			
		• lampu Philips 250 w mercury	539 buah	85.000,00	1989
		• lampu Philips 40 w TL	22 buah	52.000,00	1989
		• lampu Philips 100 w pijar	47 buah	7.500,00	1989

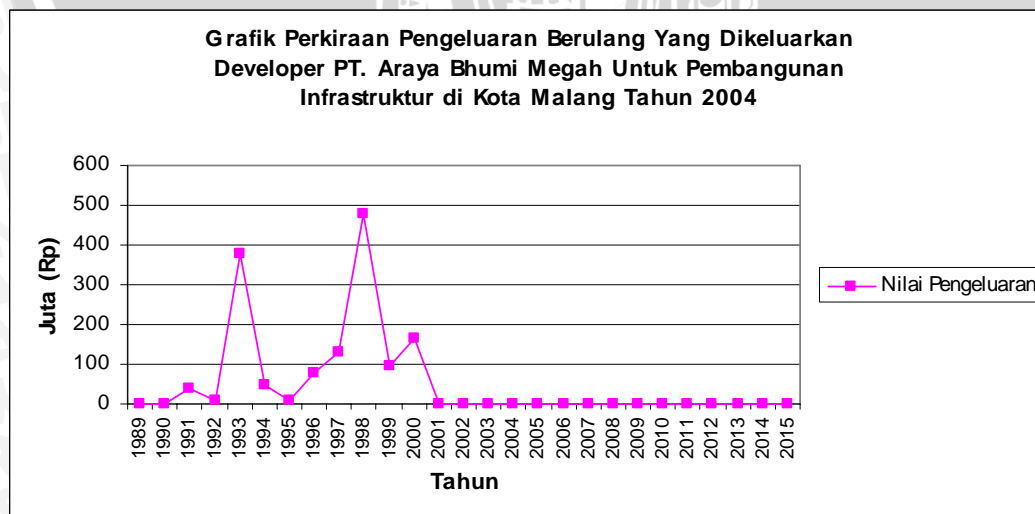
Sumber : Dishub Kota Malang, Dinas Kebersihan Kota Malang, Dinas KIMPRASWIL Kota Malang hasil analisis, 2005

Tabel 5. 67. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh PT. Araya Bhumi Megah sebelum diserahkan ke Pemerintah Kota Malang

Tahun	Perkiraan Nilai Pengeluaran Berulang	NPV 2004
1989	760.165,95	5.555.958,46
1990	813.882,17	5.209.812,28
1991	38.218.315,94	214.260.467,91
1992	7.675.982,42	37.688.984,47
1993	376.565.359,94	1.619.312.962,37
1994	46.906.272,00	176.657.184,41
1995	9.420.920,58	31.074.467,19
1996	77.861.848,71	224.928.776,30
1997	129.671.101,33	328.075.251,28
1998	479.849.535,96	1.063.274.286,14
1999	96.211.372,09	186.713.879,02
2000	165.299.330,56	280.951.431,61
Total	1.427.680.039,52	4.162.937.690,69

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun





Gambar 5. 43. Grafik Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Infrastruktur Bagi Perumahan Araya Tahun 1991 – 2015

b) Pengeluaran Yang Ditanggung Pemerintah Kota Malang

Pengeluaran berulang yang harus dikeluarkan Pemerintah Kota Malang meliputi biaya pemeliharaan infrastruktur yang diserahkan pengembang Perumahan Araya kepada Kota Malang dan juga infrastruktur yang dibangun sendiri oleh Pemerintah Kota Malang untuk pelayanan Perumahan Araya.

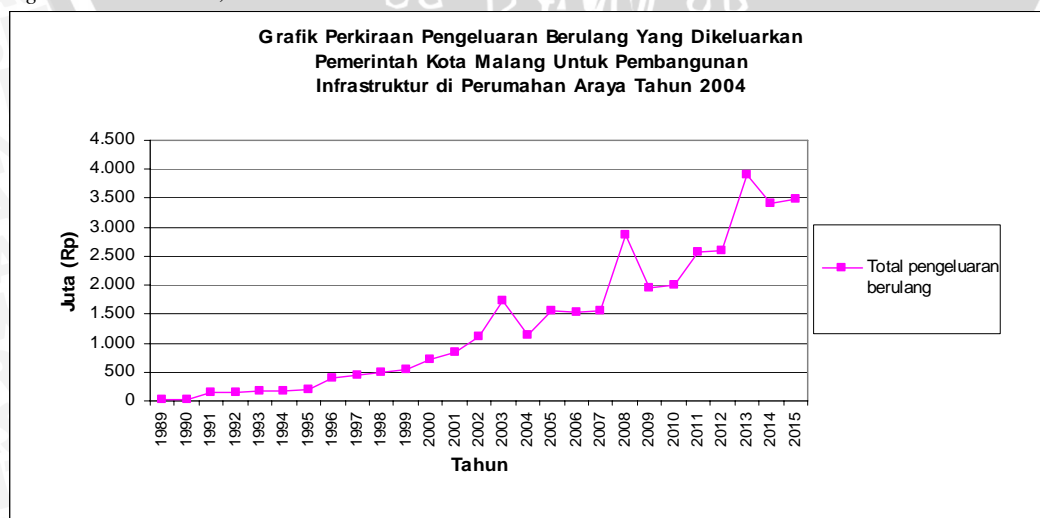
Jenis infrastruktur yang perawatannya menjadi tanggungan Pemerintah Kota Malang pada kawasan Perumahan Araya dikelompokkan atas :

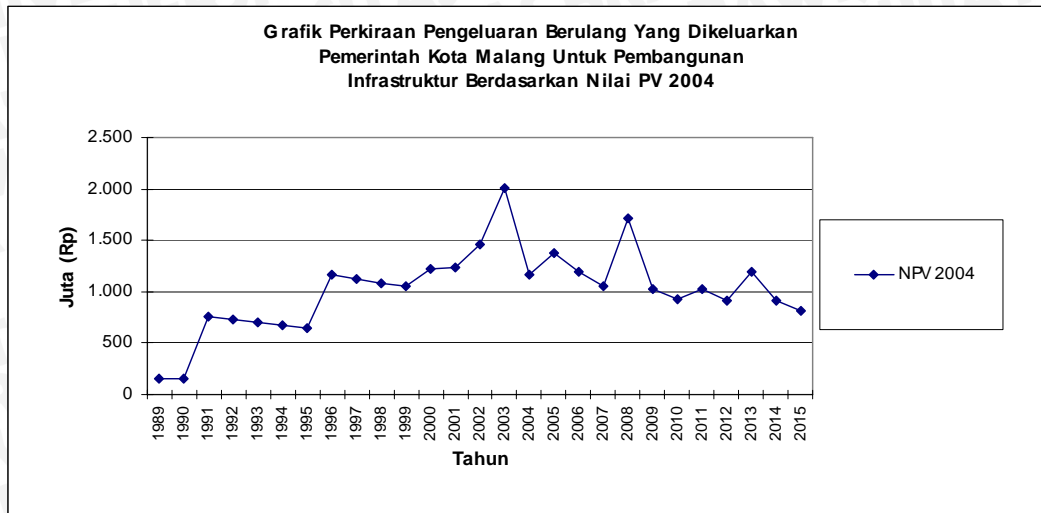
- Prasarana Lingkungan : jalan, jembatan, trotoar dan drainase
- Fasilitas Umum : balai RW dan Pos Polisi
- Utilitas Umum : jaringan air bersih (perbaikan pipa dan perawatan rumah pompa), lampu penerangan jalan dan kegiatan pengelolaan sampah.

Tabel 5. 68. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang

No.	Obyek Pengeluaran	Keterangan	Volume	Biaya /satuan (Rp)	Mulai Tahun
1	Prasarana Lingkungan				
1.1.	Jalan	Perawatan Periodik jalan paving (3 th-an)	331.073,54 m ²	418,50	2002
		Perawatan Periodik jalan aspal (3 th-an)	13.452,30 m ²	7.179,97	2002
		Peningkatan Jalan (5th-an)	13.452,30 m ²	50.848,49	2003
1.2.	Drainase	Perawatan Rutin (3 th-an)	41.451,10 m ²	2.059,20	2003
2.	Fasilitas Umum				
2.1.	Fasilitas Pemerintahan	Perawatan Balai RW	6600 m ²	562,50	2001
		Perawatan Pos Polisi	24 m ²	562,50	2004
2.2.	Fasilitas Pendidikan	Pembangunan Gedung SD (5 buah)	600 m ²	1.260.000.000,00	1998
		Pembangunan Gedung SLTP (1 buah)	1.514 m ²	3.179.400.000,00	2004
		Pembangunan Gedung SLTA (1 buah)	1.514 m ²	3.179.400.000,00	2004
		Perawatan rutin Gedung SD	33.000 m ²	3.712.500,00	2000
		Perawatan rutin Gedung SLTP	33.308 m ²	9.367.875,00	2006
		Perawatan rutin Gedung SLTA	33.308 m ²	9.367.875,00	2006
		Biaya Operasional Sekolah (BOS) anak usia SD	Anak/bulan	18.000,00	1989
		Biaya Operasional Sekolah (BOS) anak usia SLTP & SLTA	Anak/bulan	28.000,00	1989
3.	Utilitas Umum				
3.1.	PJU	Penggantian lampu : • lampu Philips 250 w mercury • lampu Philips 40 w TL • lampu Philips 100 w pijar	539 buah 22 buah 47 buah	85.000,00 52.000,00 7.500,00	2001 2001 2001
		Rekening tahunan : • lampu Philips 250 w mercury • lampu Philips 40 w TL • lampu Philips 100 w pijar	539 buah 22 buah 47 buah	1.428.720,00 285.720,00 285.720,00	1989 1989 1989
3.2.	Persampahan	biaya pengelolaan per m ³	19.852,35 m ³	7.536,24	1989
		pemeliharaan rutin truk	1 ls	500.000,00	1989
		pemeliharaan rutin konteiner	1 ls	200.000,00	1989
		gaji sopir truk	1 th	9.750.000,00	1989
		gaji operator	1 th	47.250.000,00	1989
3.3.	Air Bersih	Pembelian air	1 m ³	300,00	1989
		Pengelolaan air	1 m ³	85,00	1989
		Perawatan jaringan	1 m	3.000,00	1989
		Perawatan rumah pompa	1 bln	885.300,00	2004
		Biaya rumah pompa ZAM	1 bln	2.000.000,00	2004

Sumber :Dishub Kota Malang, Dinas Kebersihan Kota Malang, Dinas KIMPRASWIL Kota Malang, PDAM Kota Malang dan hasil analisis, 2005





Gambar 5. 44. Grafik Perkiraan Pengeluaran Berulang Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Infrastruktur Bagi Perumahan Araya Tahun 1989 – 2015

Tabel 5. 69. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang Selama Tahun Perencanaan

Tahun	Perkiraan Nilai Pengeluaran Berulang	NPV 2004
1989	21.244.542,30	155.273.720,39
1990	24.795.119,02	158.718.203,31
1991	136.043.879,33	762.692.560,52
1992	147.910.063,53	726.236.692,78
1993	163.143.404,52	701.552.128,20
1994	180.609.104,56	680.205.322,90
1995	196.632.270,21	648.582.373,07
1996	405.265.259,32	1.170.737.920,64
1997	445.403.932,01	1.126.897.245,53
1998	487.258.931,56	1.079.692.390,63
1999	544.178.255,64	1.056.066.770,31
2000	715.400.907,49	1.215.932.989,29
2001	831.252.460,82	1.237.379.908,37
2002	1.116.064.757,98	1.456.085.038,40
2003	1.737.562.708,85	2.005.884.983,06
2004	1.143.775.364,65	1.164.344.601,93
2005	1.548.998.916,31	1.375.832.653,05
2006	1.526.557.493,97	1.188.864.664,25
2007	1.550.647.563,56	1.058.439.391,18
2008	2.876.673.936,32	1.708.134.444,49
2009	1.957.257.263,56	1.023.140.622,25
2010	2.011.411.450,36	921.359.737,05
2011	2.574.681.366,20	1.030.354.881,48
2012	2.585.926.689,10	907.023.035,97
2013	3.910.079.541,99	1.196.512.840,01
2014	3.422.860.755,19	919.191.752,06
2015	3.479.414.143,78	818.786.924,54
Total	35.741.050.082,12	27.493.923.795,64

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun

Tabel 5. 70. Perbandingan Nilai Total Pengeluaran Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum antara Pemerintah Kota Malang dengan Pengembang Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan

Tahun	Total Pengeluaran Pemerintah Kota Malang		Total Pengeluaran Pengembang Perumahan Araya	
	Nilai Berlaku	NPV 2004	Nilai Berlaku	NPV 2004
1989	21.244.542,30	155.273.720,39	3.837.642.528,47	20.729.276.612,16
1990	24.795.119,02	158.718.203,31	813.882,17	5.209.812,28
1991	136.043.879,33	762.692.560,52	38.218.315,94	214.260.467,91
1992	147.910.063,53	726.236.692,78	7.675.982,42	37.688.984,47
1993	163.143.404,52	701.552.128,20	376.565.359,94	1.619.312.962,37
1994	180.609.104,56	680.205.322,90	46.906.272,00	176.657.184,41
1995	196.632.270,21	648.582.373,07	123.011.203,39	405.746.717,59
1996	405.265.259,32	1.170.737.920,64	7.086.386.689,47	20.471.287.451,49
1997	445.403.932,01	1.126.897.245,53	129.671.101,33	328.075.251,28
1998	487.258.931,56	1.079.692.390,63	818.421.843,51	1.813.499.516,42
1999	544.178.255,64	1.056.066.770,31	96.211.372,09	186.713.879,02
2000	715.400.907,49	1.215.932.989,29	3.711.868.405,78	6.308.886.666,59
2001	831.252.460,82	1.237.379.908,37	0,00	0,00
2002	1.116.064.757,98	1.456.085.038,40	0,00	0,00
2003	1.737.562.708,85	2.005.884.983,06	15.130.800,00	17.276.347,44
2004	1.143.775.364,65	1.164.344.601,93	0,00	0,00
2005	1.548.998.916,31	1.375.832.653,05	2.134.117.582,85	1.869.081.785,64
2006	1.526.557.493,97	1.188.864.664,25	0,00	0,00
2007	1.550.647.563,56	1.058.439.391,18	0,00	0,00
2008	2.876.673.936,32	1.708.134.444,49	0,00	0,00
2009	1.957.257.263,56	1.023.140.622,25	0,00	0,00
2010	2.011.411.450,36	921.359.737,05	0,00	0,00
2011	2.574.681.366,20	1.030.354.881,48	0,00	0,00
2012	2.585.926.689,10	907.023.035,97	0,00	0,00
2013	3.910.079.541,99	1.196.512.840,01	0,00	0,00
2014	3.422.860.755,19	919.191.752,06	0,00	0,00
2015	3.479.414.143,78	818.786.924,54	0,00	0,00
Total	35.741.050.082,12	27.493.923.795,64	18.422.641.339,34	54.182.973.639,07

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun

5.5.2. Analisis Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

5.5.2.1. Analisis Penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

A. Pajak Penerangan Jalan

Untuk saat ini, pendapatan Pemerintah Kabupaten Malang dari PPJ yang ditarik di Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo masih kecil, rata-rata pada tahun 2004 hanya sekitar Rp 700.000,- per bulannya. Hal ini dikarenakan jumlah pelanggan listrik di kawasan ini masih kecil, yaitu 15 pelanggan. Di tahun-tahun mendatang, diperkirakan jumlah penduduk Perumahan Araya yang tinggal di wilayah administrasi Kabupaten Malang diperkirakan akan terus naik, sehingga pendapatan Pemerintah Kabupaten Malang dari PPJ juga akan naik. Penarikan pajak ini didasarkan pada Perda Kabupaten Malang Nomor 9 Tahun 2002

tentang Pajak Penerangan Jalan yang pelaksanaannya diatur dengan Keputusan Bupati Kabupaten Malang Nomor 23 Tahun 2003.

Asumsi yang digunakan adalah bahwa tingkat konsumsi listrik warga Perumahan Araya di Kabupaten Malang akan sama dengan tingkat konsumsi listrik warga Perumahan Araya yang berada di Kota Malang. Sehingga warga Perumahan Araya rata-rata harus menyisihkan uang sebesar Rp 161.925,07 tiap bulannya, untuk pembayaran rekening listrik sebesar 274,39 kWh per bulan atau 9,15 kWh per hari tiap rumah pelanggan. Hal ini dikarenakan pada tahun-tahun sebelumnya kawasan ini belum dihuni oleh pemilik kapling yang baru. Metode yang digunakan untuk perhitungan pendapatan ini adalah sebagai berikut :

Pajak Penerangan Jalan Kabupaten Malang = 8 % x Σ rekening

Tabel 5.71. Tarif Pajak Penerangan Jalan Yang Berlaku di Kabupaten Malang

Sumber Asal Tenaga Listrik	Kelompok Penggunaan	Tarif Pajak
PLN	Non Industri	8 % dari NJTL
	Industri	5 % dari NJTL
Non PLN	Non Industri	5 % dari NJTL
	Industri	5 % dari NJTL

Sumber : Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 9 Tahun 2002

Tabel 5.72. Realisasi Pendapatan Pajak Penerangan Jalan Kabupaten Malang dari Perumahan Araya bulan Desember 2004

No	Gardu	Jumlah Pelanggan	Perhitungan Tagihan PPJ	Realisasi Penerimaan PPJ	Pembayaran Listrik Bulanan Rata-rata
1	1001	1	75.550	Rp 75.551,00	Rp 1.079.300,00
2	1002	1	12.700	Rp 12.701,00	Rp 181.442,86
3	1003	1	181.470	Rp 181.471,00	Rp 2.592.442,86
4	1004	3	73.045	Rp 73.048,00	Rp 1.043.542,86
5	1035	5	319.040	Rp 319.045,00	Rp 4.557.785,71
6	1036	4	37.370	Rp 37.374,00	Rp 533.914,29
Total		15	699.175	Rp 699.190,00	Rp 9.988.428,57

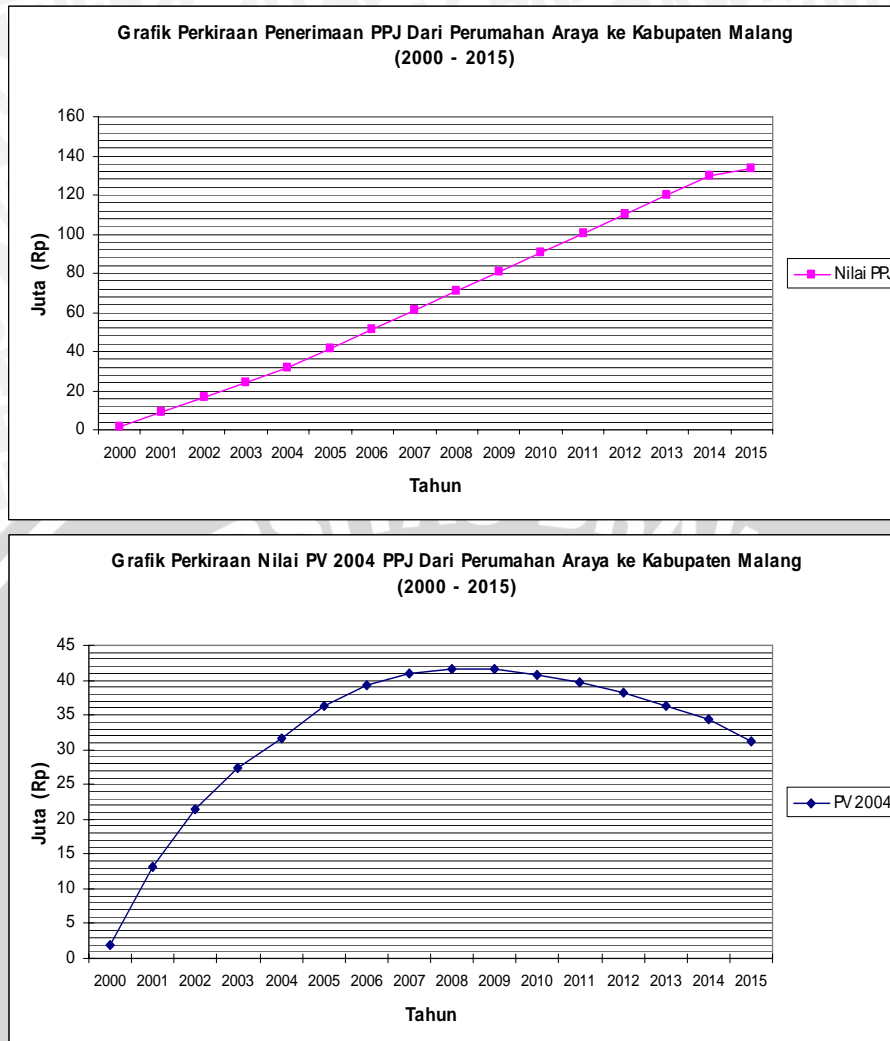
Sumber : PT PLN (PERSERO) Malang, 2005

Tabel 5.73. Perkiraan Penerimaan PPJ Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 2000 – 2015

Tahun	Perkiraan rata-rata pembayaran listrik tiap tahun (Rp)	Nilai PPJ (Rp)	NPV 2004 (Rp)
2000	14.737.059,70	1.178.964,78	2.003.830,51
2001	109.709.222,22	8.776.737,78	13.064.814,24
2002	204.681.384,73	16.374.510,78	21.347.568,25
2003	299.653.547,25	23.972.283,78	27.371.553,62
2004	394.625.709,77	31.570.056,78	31.570.056,78
2005	517.434.540,61	41.394.763,25	36.253.952,75
2006	640.243.371,45	51.219.469,72	39.287.554,86
2007	763.052.202,29	61.044.176,18	41.008.522,38
2008	885.861.033,13	70.868.882,65	41.696.099,54
2009	1.008.669.863,97	80.693.589,12	41.580.416,88
2010	1.131.478.694,81	90.518.295,58	40.850.383,29
2011	1.254.287.525,65	100.343.002,05	39.660.375,28
2012	1.377.096.356,49	110.167.708,52	38.135.900,59
2013	1.499.905.187,33	119.992.414,99	36.378.387,61
2014	1.622.714.018,17	129.817.121,45	34.469.230,50
2015	1.673.475.001,58	133.878.000,13	31.132.843,67
Total	13.397.624.719,12	1.071.809.977,53	515.811.490,77

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 45. Perkiraan Penerimaan PPJ Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015

Jika tingkat konsumsi tidak berubah dan tidak ada perubahan tarif, maka pembayaran listrik dan nilai PPJ akan konstan mulai tahun 2014. Hal ini disebabkan seluruh kapling rumah kawasan Kota Araya I di Kabupaten Malang saat ini sudah terjual seluruhnya. Hal ini dapat dilihat tabel 5.73, yang menunjukkan bahwa nilai perkiraan PPJ untuk tahun 2014 dan 2015 mempunyai selisih yang lebih sedikit dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Sedangkan grafik pada gambar 5.45 menunjukkan bahwa nilai NPV dari pendapatan PPJ yang masuk Kabupaten Malang pada tahun 1991 hingga 2001 senilai nol rupiah, karena pemasukan pajak ini ke Kabupaten Malang memang belum ada. Kemudian sejak tahun 2000 mulai ada pemasukan PPJ ke Kabupaten Malang dan mencapai nilai NPV tertinggi diperkirakan pada tahun 2008, yaitu sebesar Rp 41.696.099,54 dan kemudian nilainya cenderung mengalami penurunan.

B. Pajak Pemanfaatan Air Bawah Tanah Air Permukaan (PABTAP)

Untuk saat ini, penyediaan dan pengelolaan air bersih di kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang masih dikelola oleh pihak pengembang. Penyerahan kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang diperkirakan pada tahun terakhir tahapan perencanaan, yaitu tahun 2015. Kebutuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial diperkirakan sebesar 20% dari kebutuhan rumah tangga. Kebocoran air dan hidran untuk PMK diperkirakan masing-masing sebesar 10% dari kebutuhan rumah tangga. Sehingga penghitungan pemakaian air bersih bawah tanah dapat dihitung berdasarkan asumsi jumlah bangunan yang terbangun. Sedangkan pembayaran rekening air bersih warga Perumahan Araya di Kabupaten Malang kepada pihak pengelola PT. Araya Bumi Megah dihitung dengan tarif yang sama dengan tarif air bersih dari PDAM Kota Malang, sedangkan nilai PABTAP sebesar 20% dari nilai pembayaran yang dilakukan warga Perumahan Araya kepada pihak pengelola. Sehingga untuk penghitungan PABTAP digunakan metode berikut :

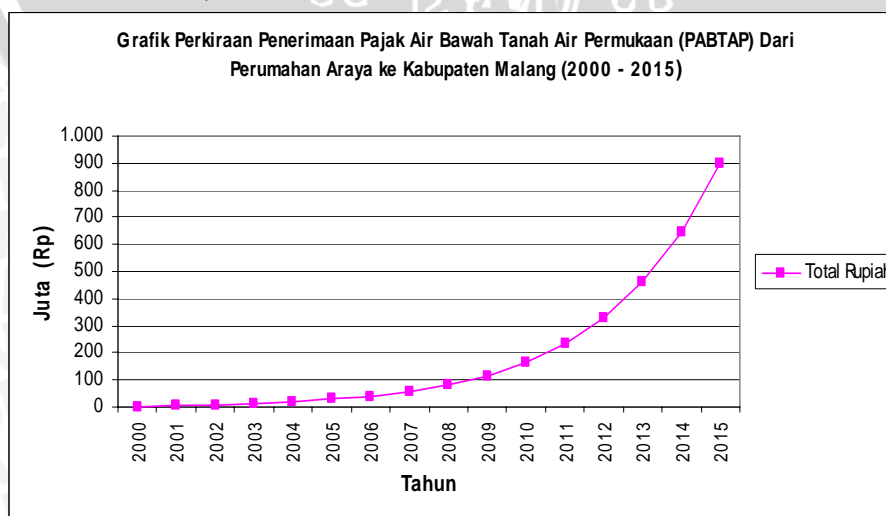
$$\text{PABTAP} = 20 \% \times \text{Harga Air Bersih/m}^3 \times \Sigma \text{ pemakaian}$$

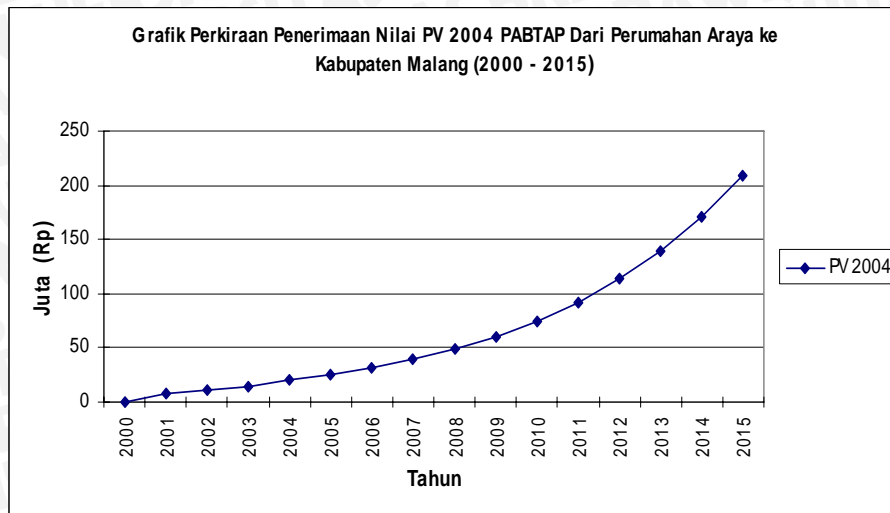
Perhitungan lebih lengkapnya dapat dilihat pada tabel 5.74 dan 5.75.

Tabel 5. 74. Perkiraan Tingkat Konsumsi Air Bersih Warga Perumahan Araya di Kabupaten Malang

No	Jenis Kegiatan	Prosentase	Tingkat Konsumsi Air Bersih /jiwa
1	Rumah Tangga	100 %	60 lt/hari
2	Fasilitas Umum dan Sosial	20 %	12 lt/hari
3	Tingkat Kebocoran	10 %	6 lt/hari
4	Hidran dan PMK	10 %	6 lt/hari
Total penggunaan air bersih		140 %	84 lt/hari

Sumber : hasil analisis, 2005





Gambar 5. 46. Perkiraan Penerimaan PABTAP Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 2000 – 2015

Tabel 5. 75. Perkiraan Penerimaan PABTAP Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1991 – 2015

Tahun	Perkiraan Tingkat Konsumsi Air Bersih (m ³ /tahun)	Perkiraan Pendapatan Pengelola (Rp/th)	Perkiraan Pendapatan PABTAP (Rp/th)	NPV 2004 (Rp)
2000	0,000	270.000,00	54.000,00	91.781,24
2001	1.165,673	28.300.339,51	5.660.067,90	8.425.423,84
2002	2.576,571	40.895.189,14	8.179.037,83	10.663.070,83
2003	4.122,514	65.089.882,63	13.017.976,53	14.863.925,60
2004	6.699,086	104.254.371,77	20.850.874,35	20.850.874,35
2005	9.069,531	140.934.901,78	28.186.980,36	24.686.442,77
2006	11.852,229	183.603.350,06	36.720.670,01	28.166.346,62
2007	15.871,680	244.235.553,12	48.847.110,62	32.814.724,59
2008	21.230,949	324.328.490,54	64.865.698,11	38.164.092,68
2009	28.033,097	425.379.141,87	85.075.828,37	43.838.531,03
2010	36.278,126	547.387.507,13	109.477.501,43	49.406.563,24
2011	46.378,286	696.341.504,57	139.268.300,91	55.045.523,52
2012	58.539,703	875.235.093,33	175.047.018,67	60.594.667,83
2013	72.556,251	1.081.074.314,26	216.214.862,85	65.550.377,41
2014	88.324,869	1.312.362.187,82	262.472.437,56	69.692.062,56
2015	106.051,680	1.570.772.673,12	314.154.534,62	73.055.498,32
Total	508.750,245	7.640.464.500,649	1.528.092.900,130	595.909.906,432

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%

Penerimaan PABTAP Pemerintah Daerah Kabupaten Malang lebih kecil dibandingkan dengan penerimaan retribusi air bersih untuk Kota Malang. Hal ini dikarenakan belum adanya perda Kabupaten Malang yang mengatur tingkat pemakaian progresif air bawah tanah serta penentuan tarif untuk kelompok-kelompok pengguna. Kebijakan penggunaan air bawah tanah juga masih tergantung pada penyedia jasa dan pengelolanya.

C. Pajak Bumi dan Bangunan/PBB dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHATB

Pajak Bumi dan Bangunan setelah dilakukan bagi hasil dengan Pemerintah Pusat dan Propinsi Jawa Timur merupakan komponen penghasil PAD terbesar bagi Pemerintah Kabupaten Malang. Komponen ini memberikan kontribusi 19,92 % dari PAD Kabupaten Malang tahun 2003. Metode yang digunakan untuk penghitungan PBB dan BPHATB untuk Kabupaten Malang sama dengan yang digunakan untuk menghitung PBB dan BPHATB untuk Kota Malang. Untuk saat ini, harga tanah pada kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang lebih seragam dibandingkan kawasan Perumahan Araya di Kota Malang. Pembebasan tanah untuk kawasan Kota Araya mulai dilakukan pihak pengembang Perumahan Araya sekitar tahun 1995-1996 dan mulai dibangun sekitar tahun 2000.

Tabel 5. 76. Perkiraan Harga Tanah dan Bangunan Rata-rata pada Perumahan Araya di Kabupaten Malang tahun 1995 – 2015

Tahun	Perkiraan Harga Tanah (Rp/m ²)	Perkiraan Harga Bangunan (Rp/m ²)
1995	250.000,00	0
1996	300.000,00	0
1997	350.000,00	0
1998	400.000,00	0
1999	450.000,00	0
2000	500.000,00	436.691
2001	600.000,00	467.550
2002	700.000,00	500.588
2003	800.000,00	535.962
2004	950.000,00	573.835
2005	1.100.000,00	611.708
2006	1.250.000,00	652.081
2007	1.400.000,00	695.118
2008	1.600.000,00	740.996
2009	1.800.000,00	789.902
2010	2.000.000,00	842.035
2011	2.250.000,00	897.610
2012	2.500.000,00	956.852
2013	2.750.000,00	1.020.004
2014	3.000.000,00	1.087.324
2015	3.300.000,00	1.159.088

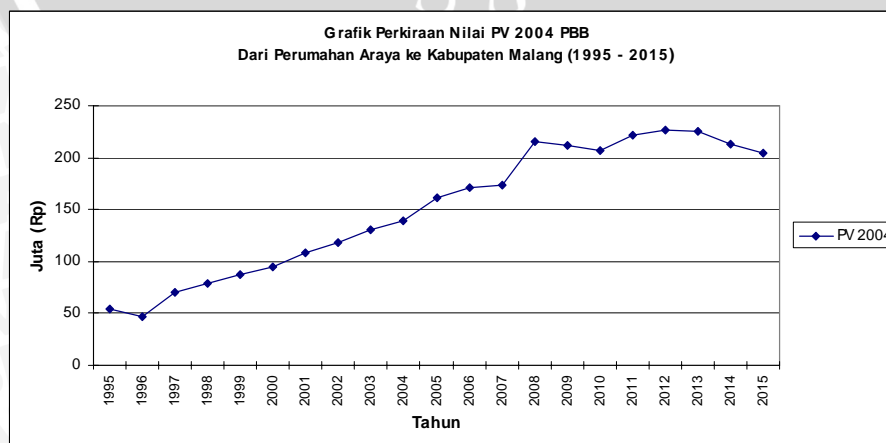
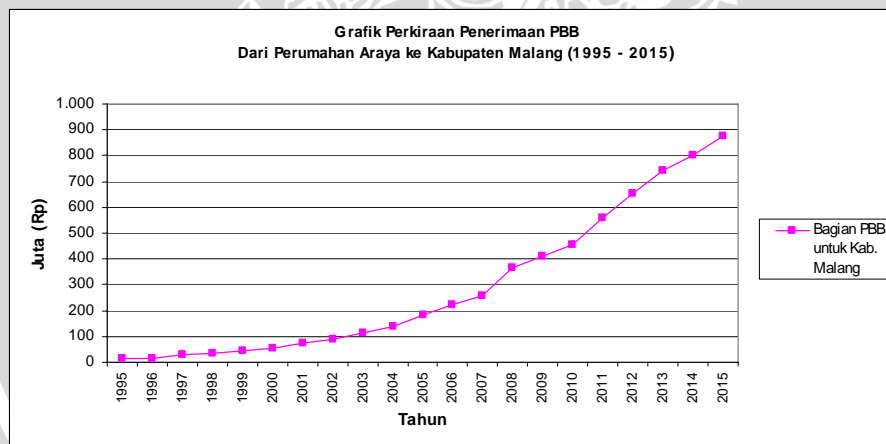
Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 77. Perkiraan Nilai PBB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kabupaten Malang tahun 2000 – 2015

Tahun	Perkiraan Nilai PBB Yang Dibayarkan (Rp)	Perkiraan Nilai PBB Yang Diterima Oleh Kabupaten Malang (Rp)	NPV 2004
1995	25.086.400	16.255.987	53.619.616
1996	25.086.400	16.255.987	46.960.602
1997	42.604.000	27.607.392	69.848.270
1998	54.614.400	35.390.131	78.419.199
1999	69.336.000	44.929.728	87.193.474
2000	86.523.257	56.067.070	95.294.540
2001	111.953.331	72.545.758	107.989.652
2002	140.235.449	90.872.571	118.471.229
2003	176.904.520	114.634.129	130.889.249
2004	213.837.800	138.566.894	138.566.894
2005	284.341.681	184.253.410	161.371.001
2006	344.575.497	223.284.922	171.269.220
2007	398.514.195	258.237.198	173.479.709
2008	566.070.133	366.813.446	215.816.722
2009	633.473.241	410.490.660	211.520.803
2010	705.807.950	457.363.551	206.405.526
2011	865.285.032	560.704.700	221.617.436
2012	1.010.100.349	654.545.026	226.578.771
2013	1.144.228.563	741.460.109	224.790.236
2014	1.235.857.659	800.835.763	212.639.074
2015	1.353.062.570	876.784.545	203.893.068
Total	9.270.771.226	6.007.459.755	2.820.593.131

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 47. Perkiraan Penerimaan PBB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1995 – 2015

Nilai PBB mulai dihitung pada tahun 1995, karena pembebasan tanah kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang dimulai pada tahun ini. Sedangkan komponen nilai PBB bangunan baru dimasukkan pada tahun 2002. Hal ini disebabkan karena rata-rata bangunan Perumahan Araya di Kabupaten Malang mulai dihuni dan dibangun pada tahun 2000-2001, sehingga penarikan PBB dimulai pada tahun 2002. Pendapatan PBB diperkirakan mulai stabil setelah tahun 2014, karena pembangunan baru diperkirakan sudah tidak ada lagi, kecuali untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial.

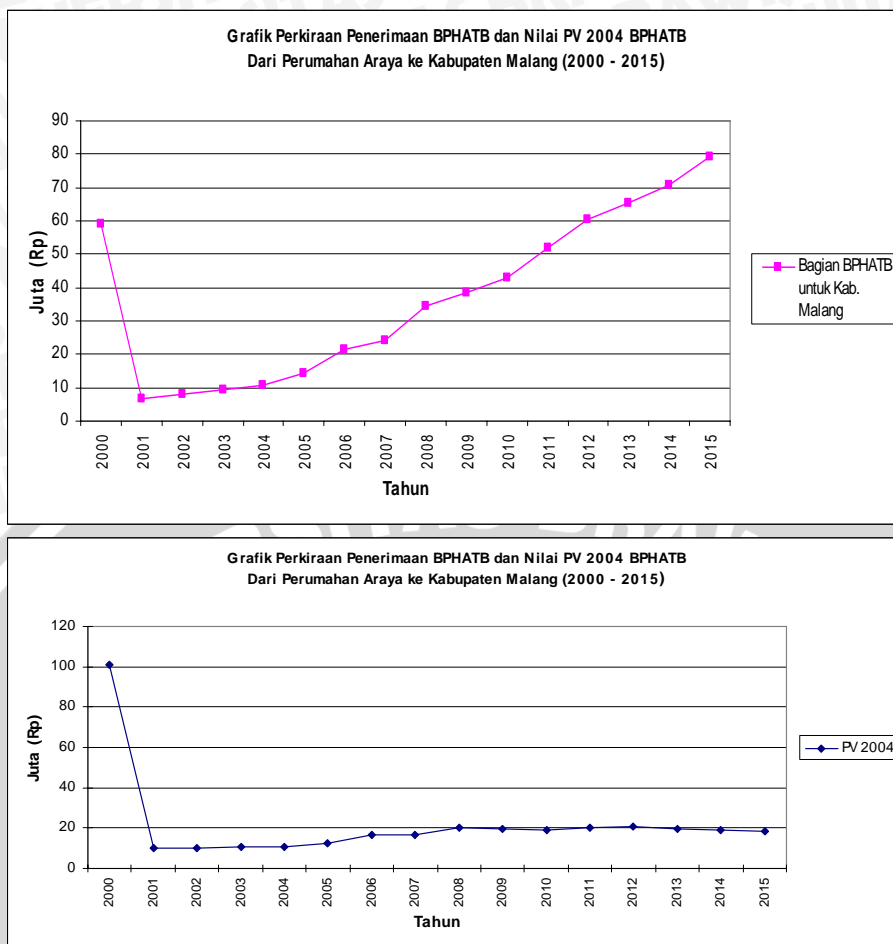
Sedangkan penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang dari BPHATB diperkirakan dibayarkan pada tahun 2000, setelah proses pembebasan tanah selesai secara keseluruhan. Asumsi yang digunakan adalah BPHATB dibayarkan sekali ketika proses pembebasan tanah dan akan diganti oleh pihak pemilik kapling yang baru. Diperkirakan setelah tahun 2014 sudah tidak ada lagi transaksi antara pihak pengembang Perumahan Araya dengan pemilik baru kapling tanah pada Perumahan Araya di Kabupaten Malang. Sedangkan kemungkinan terjadinya transaksi penjualan kapling yang mengakibatkan peralihan hak antara pemilik lama kapling yang membeli dari developer PT. Araya Bumi Megah dengan pemilik baru, tidak bisa diprediksikan. Sehingga perkiraan nilai BPHATB dari transaksi ini akan dianggap tidak ada. Untuk perhitungan yang lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.78.

Tabel 5. 78. Perkiraan Nilai BPHATB Yang Dibayarkan Perumahan Araya ke Kabupaten Malang tahun 1991 – 2015

Tahun	Perkiraan Nilai BPHATB Yang Dibayarkan (Rp)	Perkiraan Nilai BPHATB Yang Diterima Oleh Kabupaten Malang (Rp)	NPV 2004
2000	92.615.542	59.273.947	100.745.116
2001	10.447.429	6.686.355	9.953.126
2002	12.282.431	7.860.756	10.248.124
2003	14.424.539	9.231.705	10.540.760
2004	16.942.805	10.843.395	10.843.395
2005	22.394.657	14.332.581	12.552.619
2006	33.323.280	21.326.899	16.358.657
2007	38.024.638	24.335.768	16.348.388
2008	54.193.379	34.683.763	20.406.384
2009	60.194.544	38.524.508	19.851.207
2010	66.821.038	42.765.465	19.299.807
2011	81.006.061	51.843.879	20.491.192
2012	94.691.541	60.602.586	20.978.327
2013	102.250.729	65.440.467	19.839.743
2014	110.298.201	70.590.849	18.743.385
2015	123.683.772	79.157.614	18.407.816
Total	1.180.981.787	755.828.343	728.023.685

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5.48. Perkiraan Penerimaan BPHATB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015

D. Retribusi Pelayanan Persampahan

Sampai saat ini belum ada perda yang secara efektif untuk mengatur penarikan retribusi kebersihan di wilayah Kabupaten Malang. Perda yang ada lebih menekankan untuk penarikan retribusi kebersihan dari pasar. Sedangkan untuk penarikan retribusi kebersihan dari kawasan permukiman yang sudah teratur seperti Perumahan Araya masih belum ada Perda-nya. Untuk itu, maka saat ini Pemerintah Kabupaten Malang masih dalam tahap penyusunan kembali Perda tentang Retribusi Kebersihan. Saat ini pelayanan sampah untuk kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang dilayani oleh Dinas Kebersihan Kota Malang. Untuk lebih memudahkan perhitungan potensi penarikan retribusi kebersihan, maka diasumsikan tarif retribusi kebersihan untuk kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang sama dengan tarif retribusi kebersihan untuk kawasan Perumahan Araya di Kota Malang. Bangunan perumahan dan fasilitas umum dan sosial dikelompokkan dalam beberapa kelas, antara lain : kelompok bangunan rumah (gol. IV, V dan VI); rumah makan (gol. II); fasilitas

pendidikan (SD, SLTP dan SLTA); fasilitas kesehatan (gol.III); dan fasilitas olahraga (gol. I). Perhitungan menggunakan metode :

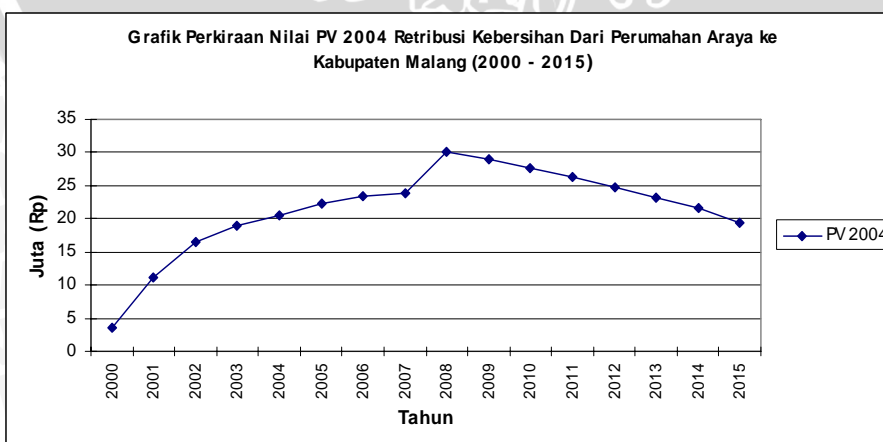
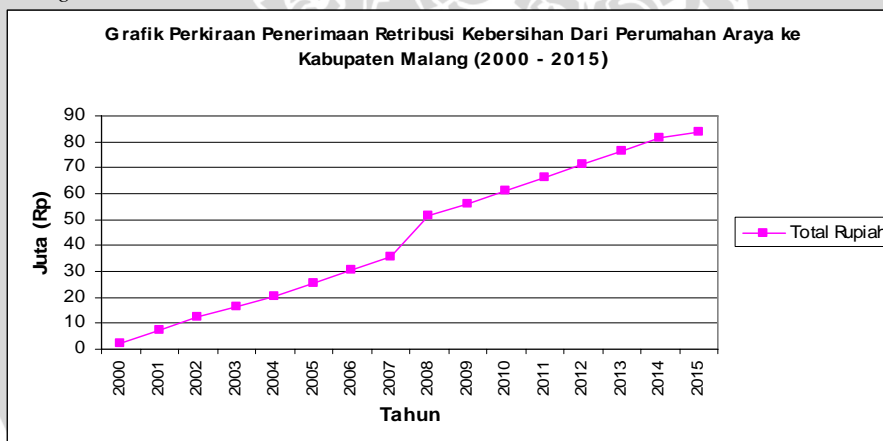
$$\text{Retribusi Kebersihan} = \text{Gol. Bangunan} \times \text{Tarip}$$

Tabel 5.79. Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015

Tahun	Perkiraan Pemasukan Retribusi Tahunan (Rp)	NPV 2004 (Rp)
2000	2.064.000,00	3.508.082,90
2001	7.476.000,00	11.128.571,20
2002	12.588.000,00	16.411.066,74
2003	16.500.000,00	18.839.700,00
2004	20.412.000,00	20.412.000,00
2005	25.500.000,00	22.333.158,17
2006	30.588.000,00	23.462.322,72
2007	35.592.000,00	23.910.148,68
2008	51.282.000,00	30.172.048,67
2009	56.286.000,00	29.003.485,54
2010	61.374.000,00	27.697.731,25
2011	66.462.000,00	26.268.975,50
2012	71.466.000,00	24.738.830,54
2013	76.554.000,00	23.209.059,39
2014	81.558.000,00	21.655.398,53
2015	83.694.000,00	19.462.736,34
Total	699.396.000,00	342.213.316,16

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 49. Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015

Perhitungan potensi penerimaan dimulai pada tahun 2000 dan diperkirakan nilainya akan stabil pada tahun 2014 yang dikarenakan sudah tidak ada lagi penambahan jumlah rumah dan bangunan yang bisa ditarik retribusi. Perkiraan potensi penerimaan retribusi kebersihan dari kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang bisa berubah jika terjadi perubahan Perda yang mengatur tarif retribusi.

E. Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah/IPPT

Penarikan retribusi IPPT ini bersifat satu kali (*one time*), yang dibayarkan sebelum dilakukan pembangunan suatu bangunan di atas tanah. Tarif yang diberlakukan bersifat tetap, dimana berapapun luas bangunan yang dibangun tarifnya tidak berubah. Untuk kawasan perumahan tarifnya sebesar Rp 25/m² dan untuk kawasan industri sebesar Rp 50/m². Pengertian untuk kawasan perumahan adalah kawasan hunian yang didalamnya terdapat pula fasilitas umum dan fasilitas sosial. Sehingga bangunan yang bukan merupakan bangunan rumah dan tidak berbentuk kawasan khusus, serta berada di tengah kawasan hunian diberlakukan tarif yang sama seperti bangunan untuk rumah.

Penerimaan retribusi diperkirakan hanya terjadi sekali, yaitu pada tahun 1996. Pada saat itu pihak developer sudah mengeluarkan dan memohonkan ijin mengenai peruntukan tanah dalam bentuk Rencana Teknik Ruang Kota Kawasan Khusus Perumahan di Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis dan Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang. Diperkirakan setelah pembebasan lahan untuk Perumahan Araya di Kabupaten Malang yaitu blok Kota Araya tahap I seluas 129,3770 ha, pihak pengembang langsung membayarkan retribusi ini. Karena hingga saat ini pembebasan tanah dan perencanaan untuk pengembangan Kota Araya tahap II belum selesai dan belum bisa dipastikan apakah bisa dilanjutkan ataukah tidak, maka penghitungan retribusi IPPT untuk Kota Araya tahap II diabaikan.

Tabel 5. 80. Perkiraan Penerimaan Retribusi IPPT Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015

Tahun	Perkiraan Pemasukan Retribusi Tahunan (Rp)	NPV 2004 (Rp)
1996	32.344.250,00	93.436.679,11

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%

F. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan/IMB

Penarikan retribusi IMB di Kabupaten Malang didasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Retribusi IMB yang diperkuat dengan keterangan penjelasan dalam Lampiran Keputusan Bupati Malang Nomor 12 Tahun 2000, tanggal 25 Maret 2000. Faktor-faktor yang menjadi dasar penarikan retribusi ini adalah faktor luas lantai bangunan, jumlah tingkat bangunan dan rencana penggunaan bangunan. Tarip yang digunakan untuk kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang diasumsikan dengan tarip maksimum, yaitu 2% dari hasil kali luas bangunan dengan harga bangunan per meter persegi.

Pemasukan retribusi diperkirakan akan bernilai stabil antara tahun 2002 hingga 2014. Sedangkan sumber pemasukan RIMB pada tahun 2000 dan 2008 terutama berasal dari adanya pembangunan sarana dan prasarana umum untuk pelayanan Perumahan Araya. Perhitungan lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.81, dengan menggunakan metode :

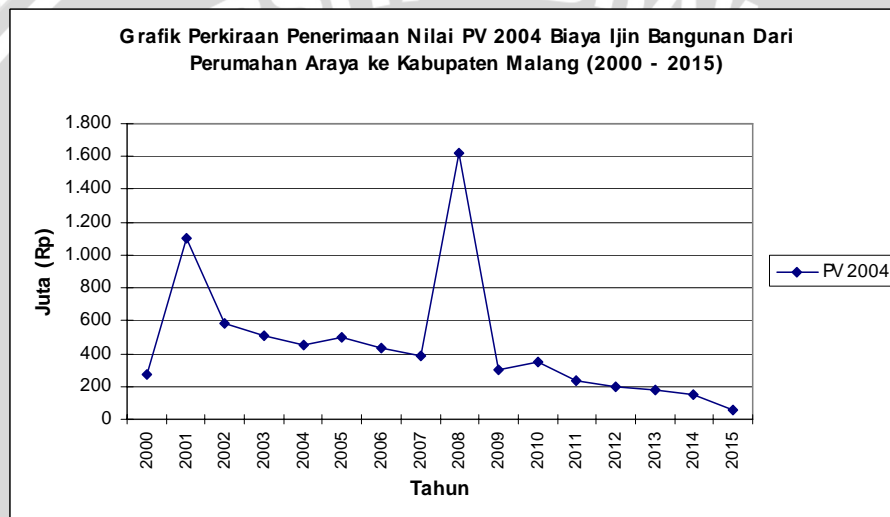
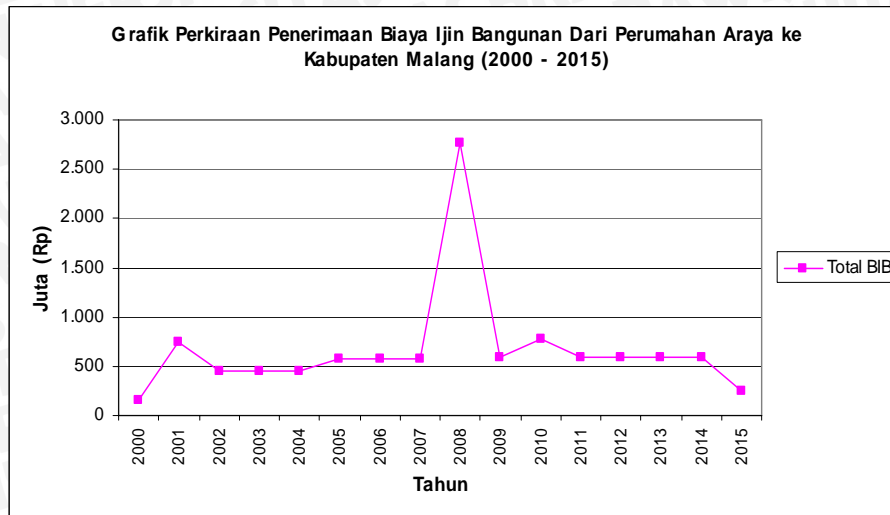
$$\text{RIMB Kab. Malang} = \text{LB} \times \text{THDB per m}^2 \times \text{prosentase max. 2\%}$$

Tabel 5. 81. Perkiraan Penerimaan Retribusi IMB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015

Tahun	Perkiraan Pemasukan Retribusi Tahunan (Rp)	NPV 2004 (Rp)
2000	162.969.600,00	276.991.699,09
2001	739.860.000,00	1.101.335.565,50
2002	449.460.000,00	585.964.256,09
2003	449.460.000,00	513.193.428,00
2004	449.460.000,00	449.460.000,00
2005	570.588.000,00	499.726.747,24
2006	570.588.000,00	437.665.744,65
2007	574.398.000,00	385.871.588,64
2008	2.761.110.000,00	1.624.514.358,16
2009	588.678.000,00	303.338.554,13
2010	782.278.000,00	353.037.537,15
2011	584.868.000,00	231.167.932,96
2012	584.868.000,00	202.459.216,12
2013	584.868.000,00	177.315.831,24
2014	584.868.000,00	155.295.000,21
2015	249.678.000,00	58.061.713,90
Total	10.687.999.600,00	7.355.399.173,08

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 50. Perkiraan Penerimaan Retribusi IMB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015

G. Retribusi Ijin Gangguan/HO

Penarikan retribusi Ijin Gangguan/HO (RUUG) di Kabupaten Malang didasari oleh Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 21 Tahun 1998 tentang Retribusi Ijin Gangguan. Lingkungan Perumahan Araya merupakan perumahan dalam skala besar, oleh karena itu diperkirakan akan memberikan gangguan kepada lingkungan sekitarnya. Penjelasan dalam Permendagri Nomor 7 Tahun 1993 menyebutkan bahwa lingkungan perumahan dalam skala besar dapat dikenai ijin gangguan. Penerimaan retribusi ini bersifat *one time*/satu kali dan *recurring*/berulang, karena setiap 5 tahun sekali harus dilakukan pendaftaran ulang dengan nilai pembayaran sebesar 70 % dari nilai RUUG.

Diperkirakan penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang dari retribusi Ijin Gangguan lebih stabil dibandingkan penerimaan retribusi yang sama kepada Pemerintah Kota Malang. Hal ini dikarenakan dalam pembangunannya,

Perumahan Araya di Kabupaten Malang lebih terencana, sehingga pembayaran retribusi-retribusi yang sifatnya berulang dapat lebih terencana. Perhitungan lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.82, dengan metode yang digunakan untuk penghitungan adalah :

$$\text{Retribusi Ijin Gangguan} = \text{TL} \times \text{IL} \times \text{IG} \times \text{LRTU}$$

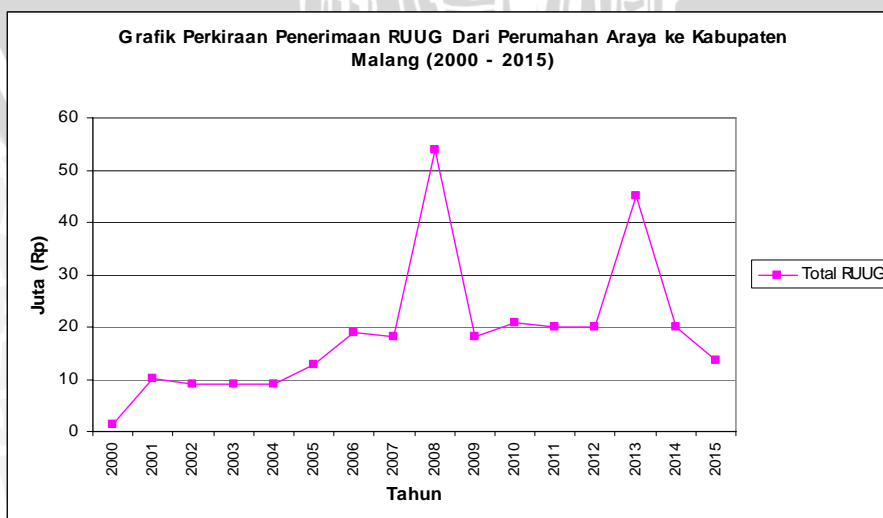
Tabel 5. 82. Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan/HO (RUUG) Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1991 – 2015

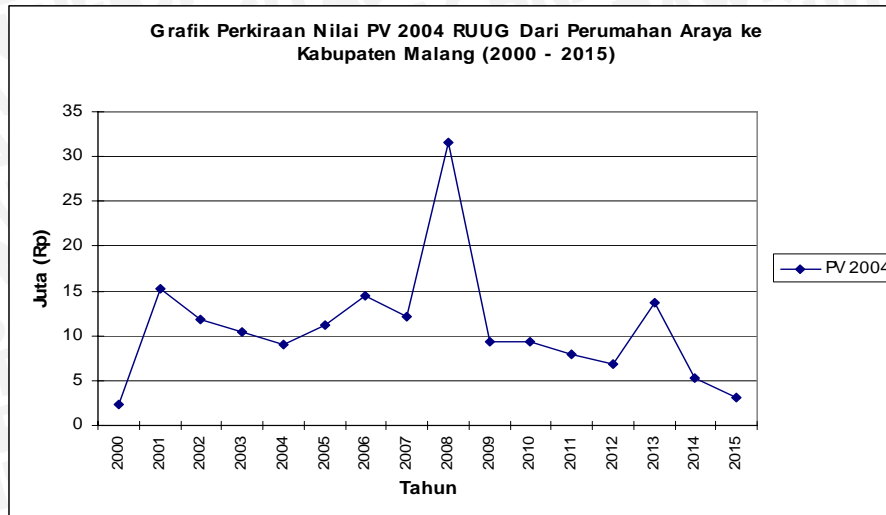
Tahun	Nilai RUUG (Rp)		Total RUUG	NPV 2004 (Rp)
	Penerimaan satu kali	Penerimaan berulang		
2000	1.409.554,55	0,00	1.409.554,55	2.395.753,01
2001	10.208.795,99	0,00	10.208.795,99	15.196.537,32
2002	9.083.795,99	0,00	9.083.795,99	11.842.610,60
2003	9.083.795,99	0,00	9.083.795,99	10.371.878,26
2004	9.083.795,99	0,00	9.083.795,99	9.083.795,99
2005	11.746.287,92	986.688,18	12.732.976,10	11.151.669,38
2006	11.746.287,92	7.146.157,19	18.892.445,11	14.491.324,84
2007	11.746.287,92	6.358.657,19	18.104.945,11	12.162.618,83
2008	47.420.787,92	6.358.657,19	53.779.445,11	31.641.434,33
2009	11.746.287,92	6.358.657,19	18.104.945,11	9.329.256,18
2010	12.496.287,92	8.222.401,54	20.718.689,46	9.350.224,73
2011	11.746.287,92	8.222.401,54	19.968.689,46	7.892.585,45
2012	11.746.287,92	8.222.401,54	19.968.689,46	6.912.406,24
2013	11.746.287,92	33.194.551,54	44.940.839,46	13.624.821,85
2014	11.746.287,92	8.222.401,54	19.968.689,46	5.302.115,41
2015	4.855.132,34	8.747.401,54	13.602.533,88	3.163.219,95
Total	197.612.250,00	102.040.376,20	299.652.626,20	173.912.252,36

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%

Secara umum, Retribusi Ijin Gangguan (RUUG) untuk Perumahan Araya di Kabupaten Malang mulai dibayarkan pada tahun 2002. Akan tetapi, karena areal golf dibuat pada tahun 2000, maka RUUG untuk kawasan ini dibayarkan terlebih dahulu pada tahun tersebut.





Gambar 5. 51. Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015

H. Perkiraan Penerimaan Total

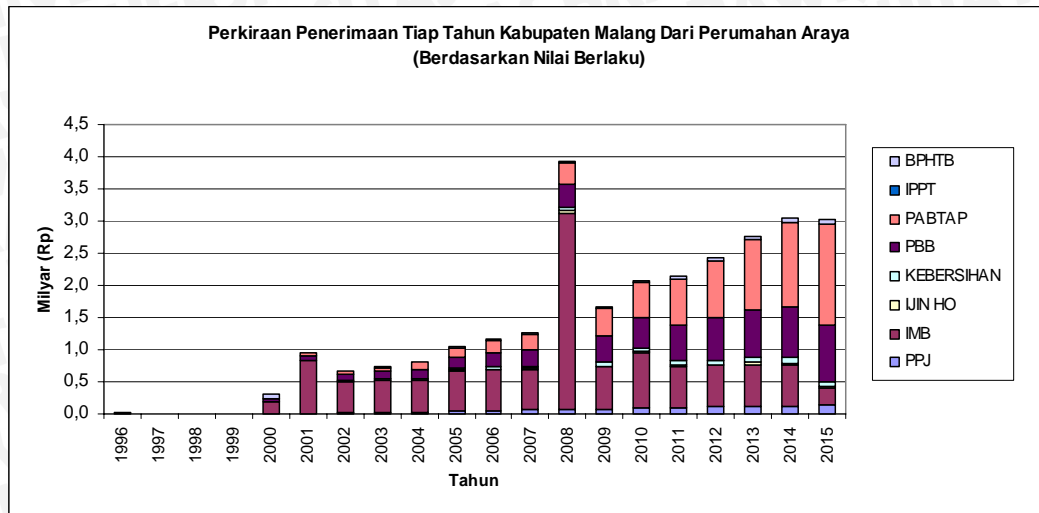
Penerimaan total dihitung berdasarkan perhitungan nilai berlaku yang diterima tiap tahun dan nilai sekarang dari pendapatan, baik yang bersifat sekali (*one time*) maupun yang bersifat berulang (*recurring*). Perhitungan lebih lengkap dapat dilihat pada tabel 5.83 berikut :

Tabel 5. 83. Perkiraan Total Pendapatan Pemerintah Kabupaten Malang dari Perumahan Araya berdasarkan Nilai Berlaku dan Nilai Sekarang tahun 1991 – 2015

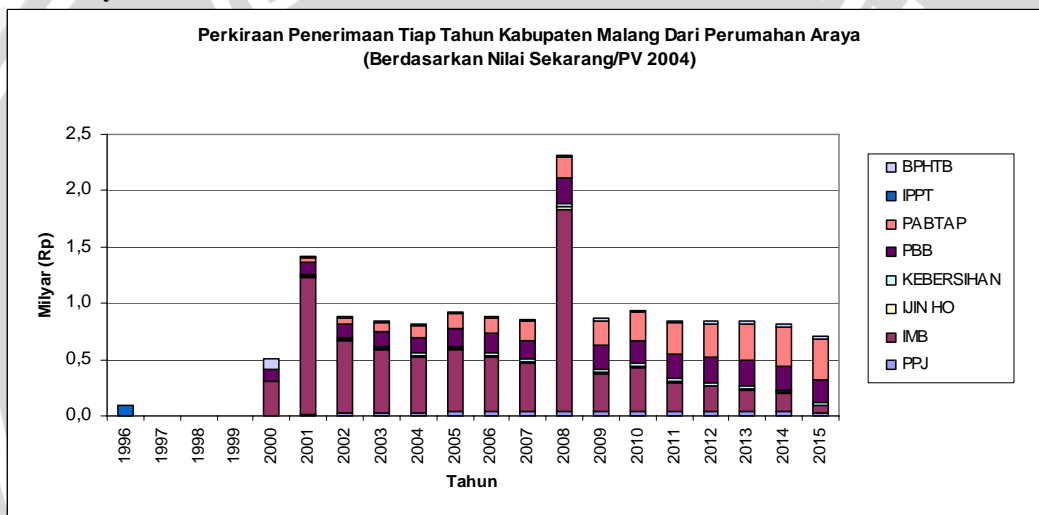
Tahun	Jenis Penerimaan				Pendapatan Total	NPV 2004
	Sekali	NPV 2004	Berulang	NPV 2004		
1996	32.344.250,00	93.436.679,11	0,00	0,00	32.344.250,00	93.436.679,11
1997	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1998	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1999	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2000	239.950.061,24	405.435.984,69	59.580.035,21	103.661.112,84	299.530.096,46	509.097.097,52
2001	830.741.150,53	1.221.422.248,39	117.098.835,58	189.506.693,71	947.839.986,11	1.410.928.942,10
2002	511.350.551,54	654.808.805,62	160.730.270,85	221.387.828,39	672.080.822,39	876.196.634,01
2003	512.721.500,75	575.053.531,29	220.196.295,58	261.792.008,56	732.917.796,33	836.845.539,85
2004	514.333.190,94	505.249.394,95	294.803.322,95	303.887.118,94	809.136.513,89	809.136.513,89
2005	653.725.668,43	563.238.729,28	393.069.762,72	354.541.995,65	1.046.795.431,15	917.780.724,93
2006	660.719.987,39	504.937.133,23	495.841.898,81	389.342.155,32	1.156.561.886,20	894.279.288,55
2007	667.919.856,41	447.165.793,18	605.467.584,87	414.634.622,02	1.273.387.441,28	861.800.415,20
2008	3.119.325.550,77	1.813.730.835,11	819.651.476,69	510.146.768,30	3.938.977.027,46	2.323.877.603,41
2009	697.816.596,19	359.882.273,40	979.208.048,67	510.626.617,05	1.677.024.644,86	870.508.890,45
2010	915.767.552,47	415.863.499,23	1.164.865.755,72	531.336.681,10	2.080.633.308,20	947.200.180,32
2011	706.944.967,20	282.998.319,67	1.432.073.608,60	570.666.989,89	2.139.018.575,79	853.665.309,56
2012	715.703.674,16	251.905.866,18	1.719.636.229,51	599.339.247,96	2.435.339.903,68	851.245.114,14
2013	720.541.554,59	248.081.708,80	2.052.275.389,39	625.754.391,45	2.772.816.943,98	873.836.100,25
2014	725.691.936,44	197.790.286,33	2.332.795.473,52	622.526.131,27	3.058.487.409,97	820.316.417,60
2015	358.658.546,32	91.023.103,05	2.673.876.620,23	622.929.359,56	3.032.535.166,55	713.952.462,61
Total	12.584.256.595,38	8.632.024.191,51	15.521.170.608,92	6.832.079.722,00	28.105.427.204,30	15.464.103.913,51

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18%



Gambar 5. 52. Perkiraan Penerimaan Total Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1996 – 2015 berdasarkan Nilai Berlaku



Gambar 5. 53. Perkiraan Penerimaan Total Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1996 – 2015 berdasarkan Nilai Sekarang

5.5.2.2. Analisis Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya

A. Pengeluaran Satu Kali

a) Pengeluaran Yang Ditanggung Developer PT. Araya Bhumi Megah

Pengeluaran satu kali yang ditanggung developer PT. Araya Bhumi Megah untuk pengembangan Perumahan Araya di Kabupaten Malang memiliki variabel pengeluaran yang hampir sama dengan pengeluaran PT. Araya Bhumi Megah untuk pengembangan Perumahan Araya di Kota Malang.

1. Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan yang dibangun oleh pihak pengembang untuk pelayanan bagi warga perumahan dan kawasan sekitarnya antara lain adalah :

1.1. Jaringan Jalan dan Jembatan

Seluruh jaringan jalan yang dibangun pengembang Perumahan Araya di Kabupaten Malang menggunakan bahan paving stone. Jaringan jalan Perumahan Araya di Kabupaten Malang saat ini tidak memiliki akses yang memadai untuk pergerakan ke Kabupaten Malang, sehingga seluruh pergerakan yang menuju ke Kabupaten Malang dari kawasan Perumahan Araya harus melalui Jl. Raden Panji Suroso di Kota Malang.

Pembangunan jaringan jalan Perumahan Araya di Kabupaten Malang dilakukan dalam sekali tahapan, yang seluruhnya diselesaikan pada tahun 2000.

1.2. Saluran Pembuang Limbah dan Air Hujan

Saluran drainase di Perumahan Araya dibangun pada waktu yang sama dengan pembangunan jaringan jalan. Seluruh saluran drainase yang terdapat di Perumahan Araya dibangun dengan perkerasan semen yang diletakkan di sisi kiri dan kanan jalan di sepanjang Perumahan Araya. Saluran drainase di Perumahan Araya rata-rata memiliki dimensi lebar 1 m dan kedalaman 1,2 m.

2. Fasilitas Umum

Pihak developer Perumahan Araya di Kabupaten Malang menyediakan beberapa fasilitas umum yang saat ini masih dalam tahap pembangunan. Seluruh kegiatan pembangunannya diperkirakan dilakukan pada tahun 2008. Fasilitas umum tersebut terdiri atas masing-masing sebuah pusat pemeliharaan kesehatan, pasar, SD, SLTP dan SLTA, sebuah masjid, dua buah balai pertemuan dan dua buah kompleks pemakaman umum.

3. Utilitas Umum

Jaringan air bersih yang disediakan oleh pihak developer Perumahan Araya meliputi perpipaan untuk jaringan air bersih, penyediaan lahan untuk TPS dan Penerangan Jalan Umum.

3.1. Jaringan Air Bersih

Penyediaan air bersih untuk Perumahan Araya di Kabupaten Malang dilakukan secara mandiri oleh developer dengan membangun sebuah sumur bor dengan kedalaman mencapai 100 m. Pengaliran air bersih ini dengan menggunakan sistem pemompaan Pipa air bersih yang dibangun pihak developer untuk pelayanan Perumahan Araya di Kota Malang terdiri atas 3 jenis pipa, yaitu pipa PVC 4" sepanjang 4.049 meter, pipa PVC 3" sepanjang 6.369,40 meter dan pipa

PVC 2” sepanjang 32.721,50 meter. Pipa air bersih tersebut dipasang di bawah berm dengan kedalaman rata-rata 0,5 meter. Diperkirakan untuk pelayanan air bersih ini baru akan diserahkan ke PDAM Kabupaten Malang pada tahun 2015.

3.2. TPS

Tempat penampungan sampah sementara untuk pelayanan pembuangan sampah Perumahan Araya di Kabupaten Malang menjadi satu dengan pelayanan Perumahan Araya di Kota Malang. Lokasi TPS terletak di blok G dari Pondok Blimbing Indah. Pihak developer untuk saat ini hanya menyediakan lahan saja seluas 100 m².

3.3. Penerangan Jalan Umum

Penerangan jalan umum di seluruh Perumahan Araya di Kabupaten Malang disediakan oleh pihak pengembang dan diperkirakan akan diserahkan ke Pemerintah Kabupaten Malang pada tahun 2015. Jumlah PJU Perumahan Araya di Kabupaten Malang saat ini adalah 428 titik dengan menggunakan lampu mercury 160 watt.

Pengeluaran untuk pembangunan sebuah bangunan dihitung dengan standar tingkat harga pembangunan yang berlaku untuk saat ini dikalikan dengan faktor inflasi rata-rata sebesar 6,60%. Total nilai perkiraan pengeluaran pihak developer PT. Araya Bhumi Megah untuk pembangunan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan utilitas umum dapat dilihat pada tabel 5.84.

Tabel 5. 84. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan

Tahun	Perkiraan Nilai Pengeluaran Sekali	NPV 2004
2004	28.500.000.000,00	28.500.000.000,00
2008	61.855.057.089,40	36.392.765.361,28
Total	102.471.473.328,12	85.486.463.331,87

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun

Tabel 5. 85. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah

No.	Obyek Pengeluaran	Keterangan	Volume	Biaya /satuan (Rp)	Total Biaya (Rp)	Tahun
1	Prasarana Lingkungan					
1.1.	Jaringan Jalan					
	Tahap I	Paving stone	140.680.50 m ²	55.800,00	7.849.971.900,00	2000
1.2.	Saluran Drainase					
	Tahap I	Drainase Tertutup	34.911,00 m ²	176.000,00	6.144.336.000,00	2000
2.	Fasilitas Umum					
	Masjid	Desa Tirtomoyo	400 m ²	1.800.000,00	720.000.000,00	2008
	Balai Pertemuan	Desa Tirtomoyo	2000 m ²	2.420.000,00	6.160.000.000,00	2008
	SD	Desa Tirtomoyo	600 m ²	2.420.000,00	1.663.200.000,00	2008
	SLTP	Desa Tirtomoyo	1514 m ²	2.420.000,00	12.474.000.000,00	2008
	SLTA	Desa Tirtomoyo	1514 m ²	2.420.000,00	12.474.000.000,00	2008
	Pusat Kesehatan	Desa Tirtomoyo	200 m ²	2.420.000,00	2.310.000.000,00	2008
	Pasar/mall	Desa Tirtomoyo	300 m ²	2.420.000,00	12.100.000.000,00	2008
	Pemakaman Umum	Desa Tirtomoyo	30.000 m ²	950.000,00	28.500.000.000,00	2004
3.	Utilitas Umum					
3.1.	Pipa Air Bersih					
	Tahap I	PVC 4"	1.819,60 m	31.376,44	670.327.020,13	2000
		PVC 3"	4.821,20 m	29.126,44		2000
		PVC 2"	6.574,60 m	27.001,44		2000
	Pembuatan rumah pompa	Untuk penyaluran air bersih	36 m ²	7.070.000,00	254.520.000,00	2000
		Pompa air bersih	1 ls	20.000.000,00	20.000.000,00	2000
	Pembuatan Sumur Bor	Dengan kedalaman 100 m	1 ls	150.000.000,00	150.000.000,00	2000
3.2.	Penerangan Jalan Umum					
	Tahap I	Tiang 1 lampu	206	2.500.000,00	832.444.000,00	2000
		Tiang 2 lampu	111	2.000.000,00		2000
		Lampu Mercury	428	223.000,00		2000

Sumber : developer PT. Araya Bhumi Megah, Dinas Permukiman, Pertamanan dan Kebersihan Kabupaten Malang, PLN APJ Malang, hasil analisis, 2005





Gambar 5. 54. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan
b) Pengeluaran Yang Ditanggung Pemerintah Kabupaten Malang

Pengeluaran satu kali Pemerintah Kabupaten Malang untuk pelayanan Perumahan Araya masa tahun 2000 hingga 2015 hanya meliputi pembangunan fasilitas umum. Sedangkan untuk pembangunan prasarana lingkungan dan utilitas umum seluruhnya sudah ditanggung pihak pengembang dan sebagian lain diikutkan pelayanan Kota Malang.

1. Prasarana Lingkungan

Seluruh prasarana lingkungan berupa jalan, jembatan dan saluran drainase sudah ditanggung penyediaanya oleh pihak pengembang. Pengembangan jaringan jalan menuju ke Kabupaten Malang dari kawasan Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo dibatasi secara fisik oleh pagar tembok yang mengelilingi Perumahan Araya di desa tersebut. Sehingga interaksi antara warga Perumahan Araya dengan warga Desa Tirtomoyo terjadi secara minimal. Untuk akses menuju ke Kabupaten Malang, jalur yang ditempuh harus melalui Kota Malang.

2. Fasilitas Umum

Berdasarkan standar dan perhitungan, maka tidak ada fasilitas umum yang harus dibangun oleh Pemerintah Kabupaten Malang untuk pelayanan warga Perumahan Araya. Akan tetapi, karena struktur pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang diarahkan ke Kota Malang, maka diperkirakan seluruh pelayanan fasilitas umum akan menjadi beban bagi pemerintah Kota Malang.

3. Utilitas Umum

Utilitas umum yang perlu disediakan mencakup pelayanan air bersih dan pembuangan sampah. Berdasarkan perencanaan pihak pengembang, pelayanan air bersih sudah disediakan pihak pengembang melalui air dari sumur bor dan dialirkan ke rumah-rumah di seluruh Perumahan Araya di Kabupaten Malang dengan sistem pompa. Sedangkan pelayanan pembuangan sampah, pihak pengembang sudah menyediakan TPS yang terletak di blok Pondok Blimbing Indah yang digunakan secara bersamaan untuk pelayanan Perumahan Araya di Kota Malang dan Kabupaten Malang.

B. Pengeluaran Berulang

a) Pengeluaran Yang Ditanggung Developer PT. Araya Bhumi Megah

Pengeluaran berulang yang ditanggung developer PT. Araya Bhumi Megah hingga akhir tahun perencanaan dikeluarkan untuk membiayai perawatan infrastruktur yang melayani Perumahan Araya di Kabupaten Malang meliputi hampir keseluruhan infrastruktur yang dimiliki Perumahan Araya. Hal ini dikarenakan penyerahan infrastruktur yang ada di kawasan ini baru akan dilaksanakan di akhir tahun kegiatan pembangunan, yaitu tahun 2015.

Tabel 5. 86. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah

No.	Obyek Pengeluaran	Keterangan	Volume	Biaya /satuan (Rp)	Mulai Tahun
1	Prasarana Lingkungan				
1.1.	Jaringan Jalan				
	Perbaikan rutin	Paving stone	140.680,50 m ²	418,50	2001
1.2.	Saluran Drainase				
	Perbaikan rutin	Drainase Tertutup	34.911,00 m ²	2.059,20	2001
2.	Fasilitas Umum				
	Gedung Serba Guna	Pengecatan bangunan	28.000,00 m ²	562,50	2009
	SD	Pengecatan bangunan	15.120,00 m ²	562,50	2009
	SLTP	Pengecatan bangunan	113.400,00 m ²	562,50	2009
	SLTA	Pengecatan bangunan	113.400,00 m ²	562,50	2009
	Pusat Kesehatan	Pengecatan bangunan	21.000,00 m ²	562,50	2009
3.	Utilitas Umum				
3.1.	Pipa Air Bersih	Perawatan rutin	24.014,00	3.000,00	2001
	Perawatan rumah pompa	Pengecatan bangunan	36 m ²	885.300,00	2001
		Biaya listrik rumah pompa	1 ls/th	18.000.000,00	2001
		Penyediaan air bersih	1 m ³	85,00	2001
3.2.	Penerangan Jalan Umum				
	Penggantian lampu	Lampu Mercury	428 bh/th	85.000,00	2001

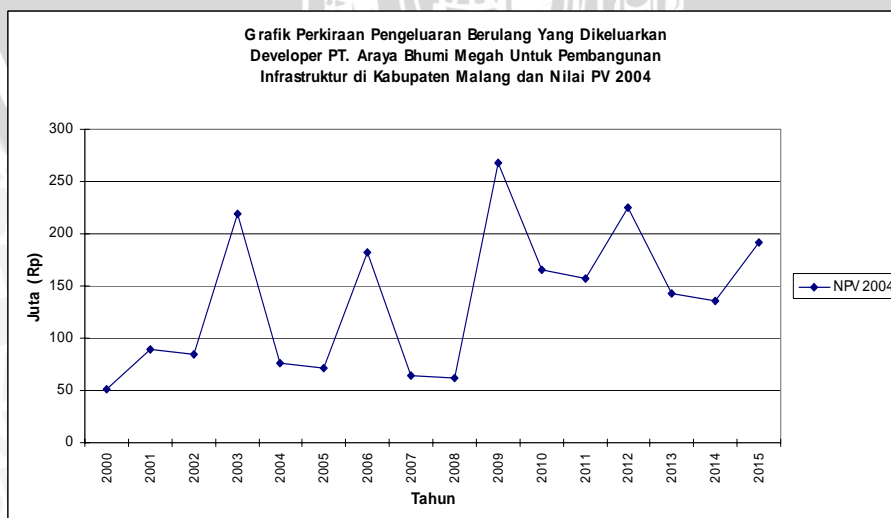
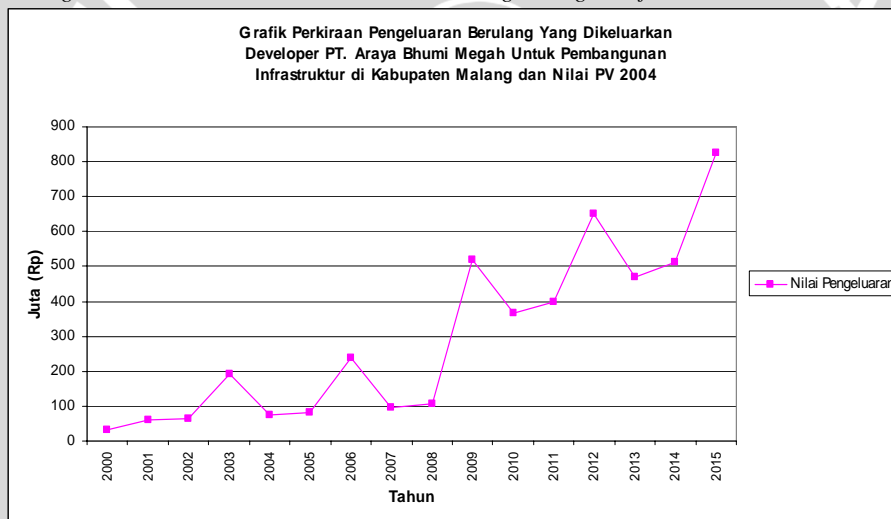
Sumber : Dinas Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan, Kabupaten Malang, PLN APJ Malang, hasil analisis, 2005.

Tabel 5. 87. Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan

Tahun	Perkiraan Nilai Pengeluaran Berulang	NPV 2004
2000	30.315.470,91	51.525.767,97
2001	59.950.395,94	89.240.536,33
2002	64.660.579,51	84.298.465,65
2003	191.918.776,21	219.132.858,68
2004	75.708.948,00	75.708.948,00
2005	81.678.593,19	71.534.938,86
2006	236.880.713,21	181.697.781,48
2007	95.988.290,17	64.483.431,38
2008	104.987.890,60	61.770.206,81
2009	520.781.027,49	268.352.076,85
2010	367.930.485,08	166.044.900,01
2011	398.296.499,31	157.425.912,26
2012	650.435.449,39	225.156.191,17
2013	470.521.396,24	142.649.097,73
2014	513.079.212,73	136.233.537,23
2015	824.856.739,28	191.817.444,89
Total	4.687.990.467,26	2.187.072.095,32

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun



Gambar 5. 55. Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan

b) Pengeluaran Yang Ditanggung Pemerintah Kabupaten Malang

Pengeluaran berulang yang ditanggung oleh Pemerintah Kabupaten Malang untuk pelayanan infrastruktur di Perumahan Araya terbatas pada bangunan balai pertemuan untuk warga yang diperkirakan langsung diserahkan kepada pemerintah Kabupaten Malang setelah dibangun developer untuk pelayanan pemerintahan bagi warga Perumahan Araya di Kabupaten Malang. Sedangkan untuk rekening PJU masih dibayar oleh pihak pengembang, karena PJU yang ada pada Perumahan Araya di Kabupaten Malang masih belum diserahkan ke Pemerintah Kabupaten Malang. Pengeluaran berulang yang lain baru akan menjadi beban Pemerintah Kabupaten Malang setelah tahun 2015, yaitu satu tahun setelah Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo diserahkan ke pihak Pemerintah Kabupaten Malang.

Tabel 5. 88. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Perawatan Infrastruktur Oleh Pemerintah Kabupaten Malang

No.	Obyek Pengeluaran	Keterangan	Volume	Biaya /satuan (Rp)	Mulai Tahun
1.	Fasilitas Umum				
	Balai Pertemuan	Pengecatan bangunan	22.000,00 m ²	562,50	2009
2.	Utilitas Umum				
	Penerangan Jalan Umum	Rekening PJU	428 bh	1.428.720	2001
3.	Fasilitas Pendidikan	Biaya Operasional Sekolah (BOS) anak usia SD	Anak/bulan	18.000,00	1989
		Biaya Operasional Sekolah (BOS) anak usia SLTP & SLTA	Anak/bulan	28.000,00	1989

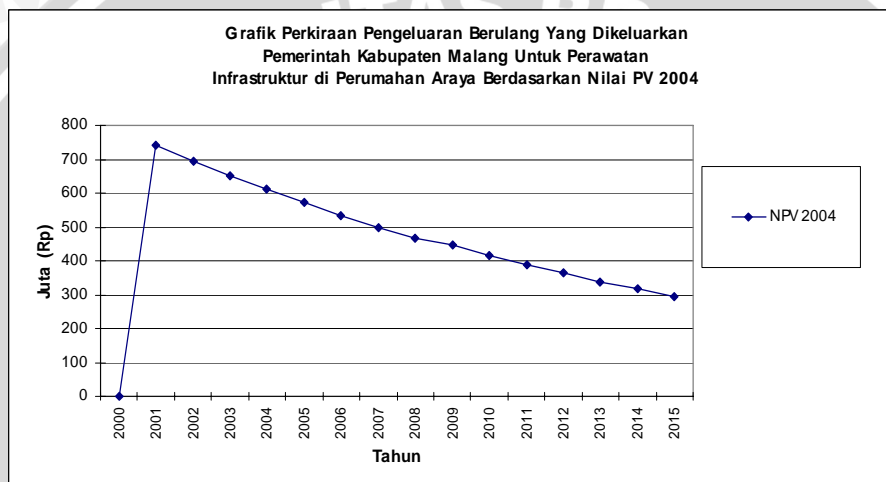
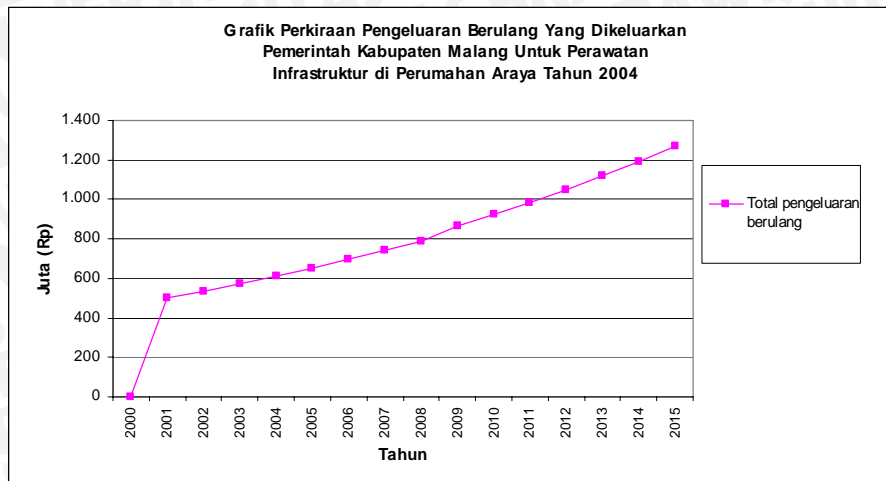
Sumber : Dinas Permukiman, Kebersihan dan Pertamanan, Kabupaten Malang, PLN APJ Malang, hasil analisis, 2005.

Tabel 5. 89. Perkiraan Nilai Pengeluaran Berulang Untuk Perawatan Infrastruktur Oleh Pemerintah Kabupaten Malang

Tahun	Perkiraan Nilai Pengeluaran Berulang	NPV 2004
2000	0,00	0,00
2001	498.231.890,32	741.654.503,11
2002	533.438.854,73	695.448.097,01
2003	571.133.677,44	652.120.432,90
2004	611.492.160,00	611.492.160,00
2005	652.228.642,56	571.250.298,27
2006	695.484.784,97	533.531.005,66
2007	741.636.388,78	498.347.792,15
2008	790.842.858,44	465.505.871,94
2009	864.816.331,70	445.900.492,57
2010	921.997.941,59	416.428.556,13
2011	982.838.601,73	388.841.476,65
2012	1.047.706.541,45	363.092.335,99
2013	1.116.764.373,18	339.003.029,31
2014	1.190.406.173,81	316.526.010,82
2015	1.268.876.637,29	295.526.138,25
Total	12.487.895.857,99	7.334.668.200,76

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun



Gambar 5. 56. Perkiraan Pengeluaran Berulang Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Tahun 2000 – 2015

Tabel 5. 90. Perbandingan Nilai Total Pengeluaran Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum antara Pemerintah Kota Malang dengan Pengembang Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan

Tahun	Total Pengeluaran Pemerintah Kab. Malang		Total Pengeluaran Pengembang Perumahan Araya	
	Nilai Berlaku	NPV 2004	Nilai Berlaku	NPV 2004
2000	0,00	0,00	12.048.044.582,42	20.477.489.909,42
2001	498.231.890,32	741.654.503,11	59.950.395,94	89.240.536,33
2002	533.438.854,73	695.448.097,01	64.660.579,51	84.298.465,65
2003	571.133.677,44	652.120.432,90	191.918.776,21	219.132.858,68
2004	611.492.160,00	611.492.160,00	7.575.708.948,00	7.575.708.948,00
2005	652.228.642,56	571.250.298,27	81.678.593,19	71.534.938,86
2006	695.484.784,97	533.531.005,66	236.880.713,21	181.697.781,48
2007	741.636.388,78	498.347.792,15	95.988.290,17	64.483.431,38
2008	790.842.858,44	465.505.871,94	20.184.470.085,76	11.875.644.746,57
2009	864.816.331,70	445.900.492,57	520.781.027,49	268.352.076,85
2010	921.997.941,59	416.428.556,13	367.930.485,08	166.044.900,01
2011	982.838.601,73	388.841.476,65	398.296.499,31	157.425.912,26
2012	1.047.706.541,45	363.092.335,99	650.435.449,39	225.156.191,17
2013	1.116.764.373,18	339.003.029,31	470.521.396,24	142.649.097,73
2014	1.190.406.173,81	316.526.010,82	513.079.212,73	136.233.537,23
2015	1.268.876.637,29	295.526.138,25	824.856.739,28	191.817.444,89
Total	12.487.895.857,99	7.334.668.200,76	44.285.201.773,93	41.926.910.776,53

Sumber : hasil analisis, 2005

Keterangan : Nilai Discount Rate adalah 14,18% dengan tingkat inflasi sebesar 6,60 % / tahun

5.6. Arahan Pengembangan Infrastruktur Pada Kawasan Perumahan Araya

5.6.1. Evaluasi Hierarki Struktur Tata Ruang Kota Pada Sebagian Wilayah BWK Malang Timur Yang Berbatasan Dengan Wilayah Studi Perumahan Araya

Berdasarkan RDTRK Kecamatan Blimbing tahun 2003, maka pembagian pusat dan sub-pusat pelayanan pada wilayah BWK Malang Timur ini didasarkan oleh 4 hal, yaitu :

- Aktivitas penduduk, keberadaan fasilitas dan sirkulasi pergerakan orang dan kendaraan
- Jumlah penduduk yang akan ditempatkan pada setiap pusat lingkungan/blok berdasarkan rencana yang lebih tinggi tingkatannya
- Lahan potensial (lahan kosong) yang disesuaikan dengan kegiatan
- Jaringan jalan dan persebaran permukiman sebagai pertimbangan dalam pengembangan rencana jalan dan pola tata guna lahan.

Pusat dan sub-pusat wilayah yang terbentuk berbentuk sebuah ruang yang secara fisik nampak sebagai sebuah simpul tempat persimpangan penduduk dengan berbagai aktifitas kegiatannya. Wilayah ini secara umum ditandai dengan tingginya tingkat sirkulasi pergerakan dari berbagai moda dan adanya kegiatan yang menjadi sumber terjadinya tarikan pergerakan. Hasil evaluasi pembagian pusat dan sub-pusat pelayanan pada SBWK yang berdekatan dengan Perumahan Araya adalah sebagai berikut :

Tabel 5. 91. Evaluasi Terhadap Penentuan Pusat dan Sub-pusat Kawasan Pada Kecamatan Blimbing Yang Terkait Dengan Pengembangan Wilayah Studi Perumahan Araya

SBWK	Arahan RDTRK	Eksisting 2004	Hasil Evaluasi
C	Kawasan transisi dengan Kecamatan Kedungkandang. Pengembangan perumahan skala kecil dan besar dengan pusat pelayanan berada di sekitar jl. Sulfat, perkantoran skala kota	Merupakan kawasan perumahan Bumi Purwantoro Agung, Perumahan Srikandi dan beberapa perumahan skala kecil lainnya. Sekitar jl. Sulfat terdapat RS Bersalin, Puskesmas, apotek, Pusat Rehab Medik, sekolah dasar, STM PU, serta kompleks perdagangan dan jasa skala SBWK. Jalan ini juga merupakan salah satu sentra PKL di BWK Malang Timur. Kegiatan perkantoran yang berkembang pada jalur ini terutama kantor konsultan dan kontraktor	Pengembangan kawasan sudah sesuai dengan RDTRK. Perkembangan kawasan ini juga turut dibantu dengan keberadaan para PKL. Jalur jalan yang menghubungkan Kec. Blimbing dengan Kec. Kedungkandang serta ke rencana jalur lingkaran timur Kota Malang menjadikan jalur ini cukup strategis untuk dikembangkan sebagai kawasan alternatif untuk pengembangan pusat pelayanan tingkat BWK, sebagai penyangga dari pusat pelayanan tingkat BWK yang sudah ada di kawasan sekitar Pasar Blimbing.

D	Pengembangan fasilitas pelayanan skala BWK, perkantoran skala kota	Merupakan kawasan dengan kegiatan utama berupa perdagangan dan jasa, pendidikan (TK, SD, SLTP, SLTA hingga PT), peribadatan (masjid dan gereja) serta pemukiman penduduk. Kegiatan perkantoran skala kota hanya diwakili oleh Kantor Pegadaian, Bank, Kantor PDAM, Kantor Dinas Perijinan.	Kawasan pusat pelayanan tersebar merata di sekitar jl. Borobudur dan tidak berbentuk linier mengikuti jalan, karena beberapa jenis fasilitas pelayanan terpencar di kawasan sekitar pertigaan jl. Borobudur dengan jl. Ahmad YAni
E	Kawasan dengan areal RTH yang masih luas atau berupa areal persawahan. Dengan arahan untuk kegiatan terminal regional dan pusat perdagangan skala regional, serta pengembangan perumahan baru	Kawasan Perumahan Araya memiliki RTH berupa taman sebesar > 30 % bagian dari kawasan. Pada sisi Selatan Perumahan Araya dan sekitar jl. Plaosan Timur hingga jalan tembus ke jl. LA. Sucipto masih banyak terdapat areal persawahan dengan saluran irigasi teknis. Pusat Sub BWK yang terletak di persimpangan jl. L.A. Sucipto – R.P. Suroso dan di pintu masuk perumahan PBI tidak berkembang dengan baik. Di sebelah Utara Perumahan Araya terdapat terminal Arjosari yang memiliki pelayanan skala regional, sedangkan pusat perdagangan skala regional diwakili oleh Plaza Araya.	Pengembangan kawasan sudah sesuai dengan RDTRK. Pusat pelayanan di S-BWK ini tersebar secara linier di sekitar jl. R.P. Suroso. Perkembangannya yang kurang baik disebabkan karena kurangnya penempatan fasilitas umum yang memiliki skala pelayanan tingkat BWK ataupun kota. Pusat kegiatan perdagangan dan jasa dalam lingkup pelayanan yang lebih kecil tersebar merata di sepanjang jl. R.P. Suroso berupa warung, toko, bengkel, pusat kerajinan, ruko dan restoran. Pengembangan perumahan baru yang utama dilakukan oleh Perumahan Araya dan sebagian kecil di sekitar jl. Plaosan Timur
F	Kawasan yang belum berkembang yang diarahkan untuk digunakan sebagai penempatan lokasi fasilitas pelayanan skala BWK dan Kota serta pengembangan perumahan baru pada lahan yang masih kosong	Pusat kegiatan yang berkembang di sekitar jl. Raden Intan adalah fungsi perkantoran yang berupa Kantor Kecamatan Blimbing, Kantor Polisi, Kantor Taspen dan kantor koperasi, fungsi industri yang berupa industri skala menengah, fungsi kesehatan yang berupa BKIA, fungsi pendidikan yang berupa STAN dan AKPER. Pengembangan perumahan dalam skala kecil terdapat di sekitar jl. Teluk Etna dan berbatasan langsung dengan Perumahan Araya.	Perkembangan kawasan sudah sesuai dengan RDTRK. Pusat kegiatan yang ada sudah membuat posisi kawasan menjadi strategis, sehingga di kawasan sekitar pusat pelayanan muncul pusat-pusat kegiatan perdagangan dan jasa yang baru, serta pengembangan kantor-kantor pelayanan yang baru, seperti Kantor Kejaksaan dan Kantor Pajak.

Sumber : hasil analisis, 2005

Tabel 5. 92. Evaluasi Dalam Pengembangan Infrastruktur Pada BWK Malang Timur Laut Yang Terkait Dengan Pengembangan Wilayah Studi Perumahan Araya

Jenis Fasilitas	Arahan RDTRK	Hasil Evaluasi
Perdagangan	Fasilitas perdagangan yang dikembangkan dalam bentuk non linear dan intensitasnya paling tinggi adalah di kawasan sekitar Pasar Blimbing sebagai pusat BWK Kecamatan Blimbing dan pusat sub BWK D. Fasilitas perdagangan dengan intensitas lebih rendah dikembangkan di pasar lain yang ada (Pasar Bunul) dan pusat-pusat pelayanan di dalam kompleks perumahan.	Bentuk fasilitas perdagangan yang dikembangkan sudah sesuai dengan arahan dari RDTRK. Akan tetapi untuk pengembangan fasilitas perdagangan dengan intensitas rendah untuk pelayanan dalam lingkungan S-BWK E dan F yang berada di dekat pintu keluar terminal untuk jalur angkutan kota yang berada di lahan milik Perumahan Araya mengalami kesulitan untuk berkembang dan kurang

		berhasil. Bahkan ketika dipindahkan ke lokasi yang lebih ke Timur untuk dijadikan pasar yang lebih permanen, fasilitas ini menjadi lebih sepi pembelinya. Kegiatan perdagangan lebih ramai pada pedagang sayur mayur keliling yang berada di jl. Simpang Blimbing Indah dan sekitar jl. Teluk Etna.
Pendidikan	Untuk fasilitas setingkat Taman Kanak-Kanak dan Sekolah Dasar, lokasinya diarahkan di dalam kawasan permukiman untuk semua SBWK. Untuk jenjang Sekolah Menengah Pertama dan Sekolah Menengah Atas, pengembangannya diarahkan di sepanjang jalan-jalan utama, termasuk kursus dan lembaga-lembaga pendidikan non jenjang.	Pengembangan fasilitas TK di Perumahan Araya berjalan lambat. Hingga saat ini masih baru terdapat 1 buah TK. Sedangkan pengembangan SMP dan SMA di BWK C, D, E dan F lebih diarahkan masuk ke tengah kawasan permukiman, seperti SMPN 16 dan SMKN 8 yang berada di sisi Timur PPGT, SMPN 14 di Kel.Pandanwangi dan SMAN 12 di Kel. Balarjosari.
Kesehatan	Poliklinik dan puskesmas pembantu dikembangkan di dalam kawasan permukiman, sedangkan puskesmas yang jumlahnya memang terbatas untuk satu kecamatan sebaiknya dikembangkan di sepanjang jalan utama. Untuk rumah sakit, lokasi yang sesuai adalah di sepanjang jalan utama.	Pelayanan fasilitas kesehatan untuk umum yang melayani SBWK C, D, E dan F dilakukan oleh poli umum BKIA jl. RP. Suroso, Puskesmas Pandanwangi dan Puskesmas Pembantu Arjosari. Di dalam kawasan Perumahan Araya belum terdapat fasilitas kesehatan skala regional. Untuk itu perlu diarahkan untuk pembangunan fasilitas kesehatan di lingkungan perumahan ini.
Peribadatan	Fasilitas peribadatan dikembangkan dalam intensitas yang sama antara satu kelurahan dengan kelurahan lainnya.	Pengembangan fasilitas ini sudah tersebar merata di seluruh SBWK C, D, E dan F. Akan tetapi untuk pelayanan fasilitas peribadatan untuk masjid dan mushola di lingkungan Perumahan Araya masih sangat kurang.
Kebudayaan dan Rekreasi	Fasilitas kebudayaan dan rekreasi dikembangkan dalam bentuk fasilitas hiburan dan lokasi yang sesuai adalah pada pusat-pusat unit lingkungan	Pusat kegiatan rekreasi dan olahraga banyak terdapat pada kawasan permukiman baru seperti di Perumahan Purwantoro (SBWK C) dan Perumahan Araya (SBWK E)
RTH	Fasilitas ruang terbuka hijau dikembangkan dalam bentuk taman bermain dengan intensitas yang kurang lebih sama pada tiap kompleks perumahan baru. Untuk perumahan kampung, keberadaannya dapat diwakili oleh lapangan olahraga yang sudah ada. Makam juga perlu dikembangkan di sekitar kompleks perumahan baru.	RTH masih banyak tersisa, terutama di SBWK E. RTH berupa taman banyak dikembangkan oleh kawasan permukiman baru. Saat ini permukiman baru yang menyediakan fasilitas pemakaman untuk warga hanya dimiliki oleh Perumahan Araya.
Pelayanan Umum	Fasilitas pelayanan umum dikembangkan mulai dari pusat pelayanan di tiap kompleks perumahan sampai ke lokasi di sepanjang jalan utama untuk fasilitas yang memiliki skala pelayanan besar	Pada kawasan permukiman baru yang menyediakan fasilitas pemerintahan setingkat balai RW hanya disediakan oleh Perumahan Purwantoro (SBWK C) dan Perumahan Araya (SBWK E)
Listrik	Pelayanan kelistrikan dikembangkan dengan intensitas yang merata pada setiap wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun	Persebaran pelayanan listrik sudah tersebar merata di seluruh SBWK C, D, E dan F
Air minum	Pelayanan air minum dikembangkan dengan intensitas yang merata pada setiap	Persebaran pelayanan dan distribusi air bersih dari PDAM sudah tersebar merata di

	wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun	seluruh SBWK C, D, E dan F. Bahkan untuk kawasan seperti Perumahan Araya, jenis air bersih yang disediakan oleh PDAM termasuk dalam ZAM (Zona Air Minum), dimana air bersih yang dialirkan melalui pipa PDAM sudah bisa langsung diminum tanpa dimasak.
Telepon	Pelayanan telepon dikembangkan dengan intensitas yang merata pada setiap wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun	Persebaran pelayanan telepon sudah tersebar merata di seluruh SBWK C, D, E dan F
Penanganan limbah	Pelayanan penanganan limbah dikembangkan dengan intensitas yang merata pada setiap wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun	Pada kawasan permukiman baru secara umum sudah memiliki septic tank yang dicor, sehingga tidak mencemari lingkungan sekitarnya untuk kemudian dalam jangka beberapa tahun dapat dilakukan penyedotan.
Penanganan sampah	Pelayanan penanganan sampah dikembangkan dengan intensitas yang merata pada setiap wilayah Kecamatan Blimbing yang direncanakan sebagai daerah terbangun	Penanganan sampah di seluruh wilayah BWK Malang Timur Laut, khususnya SBWK C, D, E dan F sudah tercover oleh Dinas Kebersihan Kota Malang. Pada setiap kawasan permukiman baru pada umumnya pengelolaan sampah dari tingkat rumah tangga ke TPS dikoordinir oleh pihak developer perumahan.

Sumber : hasil analisis, 2005

5.6.2. Arahan Pengembangan Fasilitas Umum Untuk Pelayanan di Perumahan Araya

Pengembangan fasilitas umum di kawasan Perumahan Araya ini dilakukan dengan mempertimbangkan faktor peningkatan kualitas pelayanan untuk warga penghuni Perumahan Araya dari developer. Jenis fasilitas umum yang perlu dikembangkan secara khusus untuk Perumahan Araya adalah sebagai berikut :

1. Fasilitas Pendidikan

Pengembangan fasilitas pendidikan di Perumahan Araya dilakukan dengan mempertimbangkan aspek kekhususan dan nilai tambah dari fasilitas pendidikan serta keunggulan kualitas dari lulusannya. Misalkan saja, fasilitas pendidikan dengan kelas internasional atau bidang keahlian tertentu yang mempunyai nilai lebih. Pengembangan fasilitas ini bisa dilakukan oleh developer Perumahan Araya dengan menggandeng investor atau membentuk yayasan tersendiri yang menyediakan satu kompleks kawasan pendidikan mulai level TK, SD, SLTP hingga SLTA.

2. Fasilitas Peribadatan

Pengembangan fasilitas peribadatan di Perumahan Araya terutama diperlukan untuk penduduk muslim di Perumahan Araya, yang saat ini hanya memiliki 1 buah masjid

di blok E dan 1 buah mushola di blok M. Untuk melayani kebutuhan dalam jangka yang akan datang, masih diperlukan tambahan beberapa bangunan masjid dan mushola. Untuk pengembangan dalam jangka pendek bisa dilakukan dengan meningkatkan mushola di blok M menjadi bangunan masjid, karena lahan yang ada masih memungkinkan untuk dikembangkan.

3. Fasilitas Kesehatan

Pengembangan fasilitas kesehatan yang sesuai untuk kawasan Perumahan Araya adalah dengan pembangunan tempat praktek dokter bersama, dimana beberapa dokter dengan keahlian khusus dan berbeda-beda dibuatkan satu klinik praktek yang dapat digunakan secara bersama.

4. Fasilitas Pemerintahan Umum

Pelayanan fasilitas pemerintahan umum untuk Perumahan Araya saat ini masih mencukupi, karena di setiap RW sudah disediakan Balai RW dan beberapa gedung serba guna.

5.7. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya

Perhitungan nilai sekarang tingkat penerimaan Kota Malang dan Kabupaten Malang yang diterima dari Perumahan Araya untuk perhitungan ini menggunakan tingkat *discount rate* sebesar 14,18%. Demikian juga untuk penghitungan tingkat pengeluaran, yang ditambah juga memperhitungkan tingkat inflasi rata-rata tahunan sebesar 6,60%. Dimasukkannya faktor inflasi sebagai salah satu penentu tingkat pengeluaran ini dikarenakan adanya perbedaan harga barang dan bahan yang dibeli dan digunakan untuk pembangunan infrastruktur pelayanan Perumahan Araya. Faktor pengeluaran dari pengembang Perumahan Araya untuk pembangunan infrastruktur di kawasan perumahan yang dibangunnya juga perlu untuk diperlihatkan, karena faktor pengeluaran yang dikeluarkan oleh pengembang Perumahan Araya untuk pembiayaan infrastruktur secara langsung memberikan dampak positif bagi Kota Malang dan Kabupaten Malang berupa pengurangan biaya yang dikeluarkan Pemerintah Daerah setempat untuk pembangunan infrastruktur. Sehingga dana yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang dapat dialokasikan untuk kegiatan pembangunan lain di luar Perumahan Araya.

5.7.1. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya di Kota Malang

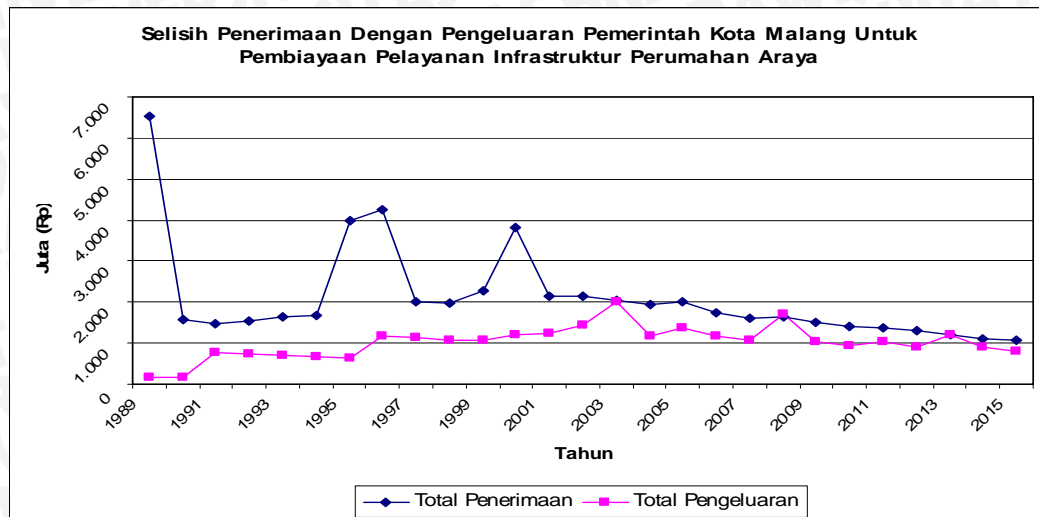
Perkiraan penerimaan dan pengeluaran total yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Malang untuk pembiayaan penyediaan dan pengelolaan infrastruktur untuk pelayanan Perumahan Araya di Kota Malang dapat dilihat pada tabel 5.93.

Tabel 5. 93. Perkiraan Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Yang Dikeluarkan Pemerintah Kota Malang Untuk Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Perumahan Araya di Kota Malang

Tahun	Penerimaan		Pengeluaran		Selisih (PV 2004) (Rp)
	Nilai Sebenarnya (Rp)	NPV 2004 (Rp)	Nilai Sebenarnya (Rp)	NPV 2004 (Rp)	
1989	907.279.053,45	6.530.402.909,57	21.244.542,30	155.273.720,39	6.375.129.189,19
1990	253.532.529,90	1.577.821.672,00	24.795.119,02	158.718.203,31	1.419.103.468,69
1991	270.443.755,87	1.480.204.390,82	136.043.879,33	762.692.560,52	717.511.830,30
1992	319.642.065,47	1.538.910.758,85	147.910.063,53	726.236.692,78	812.674.066,07
1993	387.067.571,90	1.638.707.606,79	163.143.404,52	701.552.128,20	937.155.478,59
1994	452.316.816,73	1.662.155.596,34	180.609.104,56	680.205.322,90	981.950.273,44
1995	1.221.053.815,15	4.001.797.442,10	196.632.270,21	648.582.373,07	3.353.215.069,03
1996	1.504.058.256,53	4.236.862.604,61	405.265.259,32	1.170.737.920,64	3.066.124.683,97
1997	801.884.027,66	2.013.968.918,04	445.403.932,01	1.126.897.245,53	887.071.672,51
1998	903.742.698,67	1.991.611.406,62	487.258.931,56	1.079.692.390,63	911.919.015,99
1999	1.173.885.676,49	2.268.221.537,94	544.178.255,64	1.056.066.770,31	1.212.154.767,62
2000	2.263.037.782,66	3.824.553.602,60	715.400.907,49	1.215.932.989,29	2.608.620.613,31
2001	1.426.582.080,12	2.141.535.386,12	831.252.460,82	1.237.379.908,37	904.155.477,75
2002	1.649.715.518,77	2.153.555.654,85	1.116.064.757,98	1.456.085.038,40	697.470.616,46
2003	1.793.992.606,54	2.052.741.334,05	1.737.562.708,85	2.005.884.983,06	46.856.350,99
2004	1.923.472.035,73	1.931.077.019,88	1.143.775.364,65	1.164.344.601,93	766.732.417,95
2005	2.249.754.652,41	1.997.025.723,33	1.548.998.916,31	1.375.832.653,05	621.193.070,28
2006	2.258.408.519,18	1.735.582.216,96	1.526.557.493,97	1.188.864.664,25	546.717.552,70
2007	2.406.918.354,63	1.620.619.618,37	1.550.647.563,56	1.058.439.391,18	562.180.227,19
2008	2.759.808.978,13	1.627.792.779,40	2.876.673.936,32	1.708.134.444,49	-80.341.665,09
2009	2.929.203.095,69	1.513.736.665,38	1.957.257.263,56	1.023.140.622,25	490.596.043,14
2010	3.114.255.105,32	1.408.681.210,32	2.011.411.450,36	921.359.737,05	487.321.473,27
2011	3.426.896.486,04	1.357.847.217,81	2.574.681.366,20	1.030.354.881,48	327.492.336,34
2012	3.736.833.151,26	1.297.086.493,88	2.585.926.689,10	907.023.035,97	390.063.457,91
2013	3.975.225.216,15	1.208.857.159,69	3.910.079.541,99	1.196.512.840,01	12.344.319,68
2014	4.175.235.322,82	1.112.418.096,53	3.422.860.755,19	919.191.752,06	193.226.344,47
2015	4.511.220.766,84	1.055.617.517,38	3.479.414.143,78	818.786.924,54	236.830.592,84
Total	52.795.465.940,11	56.979.392.540,21	35.741.050.082,12	27.493.923.795,64	29.485.468.744,58

Sumber : hasil perhitungan, 2005

Dari tabel di atas terlihat bahwa selisih terbesar berdasarkan nilai saat ini terjadi pada tahun-tahun awal pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang. Selisih yang bernilai negatif terjadi pada tahun 2008. Sedangkan secara total untuk kurun waktu perencanaan selama 1989 – 2015, Kota Malang diperkirakan akan mendapat dampak fiskal positif yang bernilai Rp 29.485.468.744,58 berdasarkan nilai sekarang.



Gambar 5. 57. Grafik Selisih Penerimaan Dengan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Untuk Pembiayaan Pelayanan Infrastruktur Perumahan Araya di Kota Malang

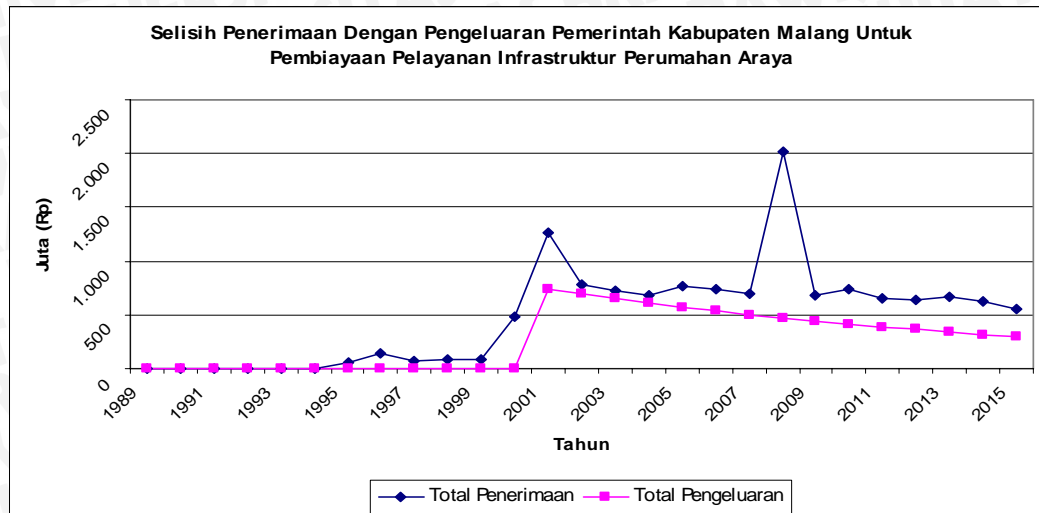
5.7.2. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya di Kabupaten Malang

Demikian halnya untuk perkiraan penerimaan dan pengeluaran total yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Malang untuk pembiayaan penyediaan dan pengelolaan infrastruktur untuk pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang dapat dilihat pada tabel 5.94.

Tabel 5. 94. Perkiraan Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Yang Dikeluarkan Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Perumahan Araya di Kabupaten Malang

Tahun	Penerimaan		Pengeluaran		Selisih (PV 2004) (Rp)
	Nilai Sebenarnya (Rp)	NPV 2004 (Rp)	Nilai Sebenarnya (Rp)	NPV 2004 (Rp)	
1995	16.255.987,20	53.619.615,66	0,00	0,00	53.619.615,66
1996	48.600.237,20	140.397.281,37	0,00	0,00	140.397.281,37
1997	27.607.392,00	69.848.269,77	0,00	0,00	69.848.269,77
1998	35.390.131,20	78.419.199,50	0,00	0,00	78.419.199,50
1999	44.929.728,00	87.193.474,29	0,00	0,00	87.193.474,29
2000	283.017.136,46	481.030.802,66	0,00	0,00	481.030.802,66
2001	851.213.714,50	1.267.093.690,18	498.231.890,32	741.654.503,11	525.439.187,07
2002	594.418.671,08	774.947.925,07	533.438.854,73	695.448.097,01	79.499.828,06
2003	635.899.890,23	726.070.494,66	571.133.677,44	652.120.432,90	73.950.061,76
2004	680.787.016,48	680.787.016,48	611.492.160,00	611.492.160,00	69.294.856,48
2005	877.886.897,46	769.848.921,03	652.228.642,56	571.250.298,27	198.598.622,76
2006	956.512.553,02	740.832.773,08	695.484.784,97	533.531.005,66	207.301.767,42
2007	1.029.840.472,09	698.189.372,14	741.636.388,78	498.347.792,15	199.841.580,00
2008	3.420.768.198,00	2.018.986.569,01	790.842.858,44	465.505.871,94	1.553.480.697,07
2009	1.308.990.706,33	680.865.515,32	864.816.331,70	445.900.492,57	234.965.022,75
2010	1.618.985.558,68	738.861.220,88	921.997.941,59	416.428.556,13	322.432.664,75
2011	1.616.271.305,21	647.050.473,39	982.838.601,73	388.841.476,65	258.208.996,75
2012	1.829.057.548,81	641.373.057,01	1.047.706.541,45	363.092.335,99	278.280.721,01
2013	2.093.178.965,87	667.788.627,94	1.116.764.373,18	339.003.029,31	328.785.598,63
2014	2.330.044.273,49	626.899.138,77	1.190.406.173,81	316.526.010,82	310.373.127,96
2015	2.333.274.279,12	551.341.877,82	1.268.876.637,29	295.526.138,25	255.815.739,56
Total	22.632.930.662,42	13.141.445.316,03	12.487.895.857,99	7.334.668.200,76	5.806.777.115,27

Sumber : hasil perhitungan, 2005



Gambar 5. 58. Grafik Selisih Penerimaan Dengan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pembiayaan Pelayanan Infrastruktur Perumahan Araya di Kabupaten Malang

Dari tabel 5.94 dan gb. 5.58 terlihat bahwa hingga saat ini pembangunan Perumahan Araya di Kabupaten Malang masih memberikan nilai fiskal yang positif, karena selama kurun waktu pembebasan lahan dan konstruksi tahun 1996 hingga 2015 tidak terdapat selisih yang bernilai negatif. Hingga akhir tahun perencanaan diperkirakan Perumahan Araya di Kabupaten Malang nilai fiskal positif senilai Rp 5.806.777.115,27 ke Kabupaten Malang.

5.8. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya

5.8.1. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang

Dari hasil analisis dan temuan diketahui bahwa dampak fiskal untuk pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang menunjukkan nilai yang positif. Dengan demikian maka pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang tidak akan memberikan beban bagi kondisi keuangan Pemerintah Kota Malang. Dengan keberadaan Perumahan Araya, maka tingkat pelayanan infrastruktur di Kota Malang tidak menjadi turun, bahkan sebaliknya dari selisih penerimaan penerimaan tersebut bisa digunakan oleh Pemerintah Kota Malang untuk meningkatkan pelayanan infrastruktur di kawasan yang lain.

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa jika perhitungan menggunakan nilai berlaku, maka pendapatan Pemerintah Kota Malang dari Perumahan Araya di Kota Malang cenderung terus meningkat, meskipun jika dihitung berdasarkan nilai sekarang

pendapatan tersebut cenderung menurun, karena prosentase peningkatan pendapatan masih lebih kecil dibandingkan nilai *discount rate*. Di sisi lain nilai pengeluaran Pemerintah Kota Malang untuk pembiayaan pelayanan infrastruktur untuk Perumahan Araya di Kota Malang di masa mendatang juga cenderung semakin meningkat. Dikhawatirkan jika tidak ada upaya untuk membuat sumber-sumber penerimaan baru ataupun menaikkan tarif pajak dan retribusi, maka suatu saat nilai kumulatif dari pengeluaran akan menjadi lebih besar dibandingkan penerimaan.

5.8.2. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya di Kabupaten Malang

Analisis dan temuan dampak fiskal yang diakibatkan pembangunan Perumahan Araya di Kabupaten Malang juga menunjukkan nilai yang positif. Dengan demikian, akibat yang ditimbulkan dari pembangunan Perumahan Araya tidak menjadi beban bagi Pemerintah Kabupaten Malang. Kondisi keuangan Pemerintah Kabupaten Malang yang saat ini masih belum mampu sepenuhnya memberikan pelayanan infrastruktur sesuai standar mengharuskan pengembang Perumahan Araya membuat kebijakan untuk membangun infrastruktur yang lebih baik dibandingkan Perumahan Araya di Kota Malang. Hal ini untuk meningkatkan nilai jual dari Perumahan Araya sendiri. Dengan keberadaan berbagai infrastruktur penunjang yang disediakan pihak pengembang, maka Perumahan Araya memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan perumahan yang lain.

Hingga akhir tahun perencanaan diperkirakan kawasan Perumahan Araya di Kabupaten Malang masih belum diserahkan ke Pemerintah Kabupaten Malang, sehingga hampir semua biaya untuk pengadaan dan perawatan infrastruktur masih menjadi tanggung jawab pengembang. Untuk mengantisipasi dampak fiskal yang bernilai negatif akibat pembangunan Perumahan Araya di Kabupaten Malang, maka tiap beberapa tahun Pemerintah Kabupaten Malang perlu untuk meninjau kembali peraturan-peraturan daerah untuk penarikan pajak dan retribusi secara periodik yang disesuaikan dengan kondisi perekonomian regional. Tarif yang berlaku perlu untuk disesuaikan dengan proporsinya di masa mendatang, serta perlu adanya upaya untuk menyeimbangkan keuangan pos-pos sektoral, dimana kompensasi untuk biaya pelayanan harus diseimbangkan dengan tarif yang ditarik ke masyarakat.

BAB V	98
HASIL DAN PEMBAHASAN	98
5.1. Hierarki Struktur Tata Ruang Wilayah Studi Perumahan Araya.....	98
5.2. Karakteristik Wilayah Studi.....	109
5.2.1. Karakteristik Penduduk.....	109
5.2.2. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk	119
5.2.3. Proyeksi Arah Persebaran Penduduk Perumahan Araya	125
5.3. Tingkat Kebutuhan Pelayanan Barang Publik.....	130
5.3.1. Kebutuhan Fasilitas Umum	130
5.3.2. Kebutuhan Utilitas Umum	148
5.3.3. Kebutuhan Prasarana Lingkungan	156
5.4. Identifikasi Sumber-sumber Pengeluaran Dan Penerimaan Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang Akibat Adanya Pembangunan Baru Sebagai Dasar Penentuan Analisis Dampak Pembangunan	164
5.4.1. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya	169
5.4.2. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya.....	174
5.4.3. Identifikasi Sumber – sumber Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya.....	178
5.5. Analisis Pengeluaran Dan Penerimaan Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang Terkait Pelayanan Sarana dan Prasarana Umum Kepada Perumahan Araya.....	180
5.5.1. Analisis Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya	180
5.5.2. Analisis Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Akibat Pembangunan Perumahan Araya	211
5.6. Arahan Pengembangan Infrastruktur Pada Kawasan Perumahan Araya.....	235
5.6.1. Evaluasi Hierarki Struktur Tata Ruang Kota Pada Sebagian Wilayah BWK Malang Timur Yang Berbatasan Dengan Wilayah Studi Perumahan Araya	235
5.6.2. Arahan Pengembangan Fasilitas Umum Untuk Pelayanan di Perumahan Araya	238
5.7. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya	239
5.7.1. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya di Kota Malang.....	240
5.7.2. Temuan Hasil Analisis Dampak Fiskal Akibat Pengembangan Perumahan Araya di Kabupaten Malang	241
5.8. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya	242
5.8.1. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya di Kota Malang	242
5.8.2. Interpretasi Hasil Analisis dan Perhitungan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Araya di Kabupaten Malang	243

Tabel 5. 1. Alasan Warga Perumahan Araya Untuk Membeli Rumah di Perumahan Araya.....	110
Tabel 5. 2. Kota Asal Penghuni Perumahan Araya Sebelum Tinggal di Perumahan Araya.....	110
Tabel 5. 3. Jumlah Penghuni Dalam Satu Rumah di Perumahan Araya	111
Tabel 5. 4. Komposisi Pemeluk Agama Yang Dianut Anggota Keluarga Perumahan Araya.....	111
Tabel 5. 5. Status Pekerjaan Anggota Keluarga Pada Perumahan Araya.....	113
Tabel 5. 6. Lokasi Tempat Pekerjaan/Sekolah Anggota Keluarga Pada Perumahan Araya.....	113
Tabel 5. 7. Jenis Fasilitas Umum Yang Perlu Dibangun Oleh Pihak Developer Untuk Melayani Warga Penghuni Perumahan Araya.....	118
Tabel 5. 8. Perkiraan Pertumbuhan Penduduk pada Kelurahan dan Desa Yang Ditempati Oleh Perumahan Araya tahun 2004 – 2015	120
Tabel 5. 9. Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya pada 3 Kelurahan di Kota Malang tahun 1989 – 2004.....	120
Tabel 5.10. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 05 Kelurahan Polowijen tahun 2005 – 2015	121
Tabel 5. 11. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 11 Kelurahan Purwodadi tahun 2005 – 2015	122
Tabel 5. 12. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia pada RW 05 Kelurahan Pandanwangi tahun 2005 – 2015 ..	122
Tabel 5. 13. Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Pada Seluruh Wilayah Perumahan Araya di Kota Malang berdasarkan struktur usia tahun 2005 – 2015	122
Tabel 5. 14. Pertumbuhan Penduduk Pada Wilayah Perumahan Araya di Kabupaten Malang berdasarkan struktur usia tahun 2005 – 2015	124
Tabel 5. 15. Eksisting Persebaran Penduduk Perumahan Araya tahun 2004	125
Tabel 5. 16. Eksisting Tingkat Hunian Pada Perumahan Araya tahun 2004.....	126
Tabel 5. 17. Proyeksi Persebaran Penduduk Perumahan Araya tahun 2015	126
Tabel 5.18. Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004	132
Tabel 5.19. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	132
Tabel 5.20. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015	132
Tabel 5. 21. Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004	133
Tabel 5. 22. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	135
Tabel 5. 23. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015	135
Tabel 5. 24. Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004	135
Tabel 5. 25. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	136
Tabel 5. 26. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015	136
Tabel 5. 27. Perkiraan Proporsi Penganut Agama Pada Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004.....	139

Tabel 5. 28. Perkiraan Proporsi Penganut Agama Pada Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	139
Tabel 5. 29. Kebutuhan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004.....	140
Tabel 5. 30. Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015.....	140
Tabel 5. 31. Proyeksi Kebutuhan Penambahan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	140
Tabel 5. 32. Perkiraan Proporsi Jumlah Penduduk Menurut Agama Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015	141
Tabel 5. 33. Proyeksi Kebutuhan Pelayanan Fasilitas Peribadatan Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015	141
Tabel 5. 34. Proyeksi Kebutuhan Penambahan Bangunan Fasilitas Peribadatan Untuk Pelayanan Umum Di Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015.....	141
Tabel 5. 35. Kebutuhan Fasilitas Kesehatan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004	143
Tabel 5. 36. Kebutuhan Fasilitas Kesehatan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	143
Tabel 5. 37. Kebutuhan Fasilitas Kesehatan (Puskesmas) Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Penduduk Kecamatan Blimbing tahun 2005 – 2015	144
Tabel 5. 38. Kebutuhan Fasilitas Pemerintahan Umum dan Kebudayaan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2004	146
Tabel 5. 39. Kebutuhan Fasilitas Pemerintahan Umum dan Kebudayaan Yang Diperlukan Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 2005 – 2015	146
Tabel 5. 40. Eksisting dan Proyeksi Konsumsi Air Bersih Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya di wilayah Kota Malang tahun 1989 – 2015.....	149
Tabel 5. 41. Eksisting dan Proyeksi Konsumsi Air Bersih Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya di wilayah Kabupaten Malang tahun 2000 – 2015	151
Tabel 5. 42. Eksisting dan Proyeksi Jumlah Sampah Yang Dihasilkan Oleh Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	155
Tabel 5. 43. Kebutuhan Penanganan Sampah Untuk Pelayanan Bagi Warga Penghuni Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	155
Tabel 5. 44. Analisis Pengembangan Jaringan Jalan Perumahan Araya Yang Terkait Dengan Rencana Pengembangan Jalur Alternatif Pemecah Kemacetan Kota Malang	157
Tabel 5. 45. Perbandingan Debit Air Buangan dengan Debit Saluran Drainase Perumahan Araya di Wilayah RW 05 Kelurahan Polowijen, RW 11 Kelurahan Purwodadi dan RW 11 Kelurahan Pandanwangi tahun 1989 – 2015.....	161
Tabel 5. 46. Perbandingan Debit Air Buangan dengan Debit Saluran Drainase Perumahan Araya di Desa Tirtomoyo tahun 2000 – 2015.....	163
Tabel 5. 47. Daftar Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Yang Sudah Diserahkan Oleh PT. Araya Bhumi Megah kepada Pemerintah Daerah Setempat	164
Tabel 5. 48. Analisis Keterkaitan Anggaran Penerimaan Pemerintah Kota Malang Dengan Kawasan Pengembangan Serta Obyek Terpilih	170
Tabel 5. 49. Analisis Keterkaitan Anggaran Penerimaan Pemerintah Kabupaten Malang Dengan Kawasan Pengembangan Serta Obyek Terpilih	175
Tabel 5. 50. Tarip Pajak Penerangan Jalan Yang Berlaku di Kota Malang	180

Tabel 5. 51. Realisasi Pendapatan Pajak Penerangan Jalan Kota Malang dari Perumahan Araya bulan Desember 2004.....	182
Tabel 5. 52. Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2005.....	182
Tabel 5. 53. Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	183
Tabel 5. 54. Perkiraan Penerimaan IMB, IPB dan Advice Planning Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2000	185
Tabel 5. 55. Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan/HO (RUUG) Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	187
Tabel 5. 56. Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	189
Tabel 5. 57. Perkiraan Penerimaan Retribusi Air Bersih PDAM Kota Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	191
Tabel 5. 58. Perkiraan Harga Tanah dan Bangunan Rata-rata pada Perumahan Araya di Kota Malang tahun 1989 – 2015.....	194
Tabel 5. 59. Perkiraan Nilai PBB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kota Malang tahun 1989 – 2015	194
Tabel 5. 60. Perkiraan Nilai BPHATB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kota Malang tahun 1989 – 2015.....	196
Tabel 5. 61. Perkiraan Total Pendapatan Pemerintah Kota Malang dari Perumahan Araya berdasarkan Nilai Berlaku dan Nilai Sekarang tahun 1991 – 2015	198
Tabel 5. 62. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah	202
Tabel 5. 63. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah Selama Tahun Perencanaan	203
Tabel 5. 64. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang Berdasarkan Harga Berlaku.....	205
Tabel 5. 65. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan	205
Tabel 5. 66. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Developer PT. Araya Bhumi Megah	207
Tabel 5. 67. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh PT. Araya Bhumi Megah sebelum diserahkan ke Pemerintah Kota Malang	207
Tabel 5. 68. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang	209
Tabel 5. 69. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pemerintah Kota Malang Selama Tahun Perencanaan	210
Tabel 5. 70. Perbandingan Nilai Total Pengeluaran Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum antara Pemerintah Kota Malang dengan Pengembang Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan	211
Tabel 5.71. Tarif Pajak Penerangan Jalan Yang Berlaku di Kabupaten Malang	212
Tabel 5.72. Realisasi Pendapatan Pajak Penerangan Jalan Kabupaten Malang dari Perumahan Araya bulan Desember 2004.....	212
Tabel 5.73. Perkiraan Penerimaan PPJ Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 2000 – 2015.....	212
Tabel 5. 74. Perkiraan Tingkat Konsumsi Air Bersih Warga Perumahan Araya di Kabupaten Malang.....	214

Tabel 5. 75. Perkiraan Penerimaan PABTAP Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	215
Tabel 5. 76. Perkiraan Harga Tanah dan Bangunan Rata-rata pada Perumahan Araya di Kabupaten Malang tahun 1995 – 2015	216
Tabel 5. 77. Perkiraan Nilai PBB Yang Dibayarkan Warga Perumahan Araya ke Kabupaten Malang tahun 2000 – 2015	217
Tabel 5. 78. Perkiraan Nilai BPHATB Yang Dibayarkan Perumahan Araya ke Kabupaten Malang tahun 1991 – 2015	218
Tabel 5.79. Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	220
Tabel 5. 80. Perkiraan Penerimaan Retribusi IPPT Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	221
Tabel 5. 81. Perkiraan Penerimaan Retribusi IMB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	222
Tabel 5. 82. Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan/HO (RUUG) Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	224
Tabel 5. 83. Perkiraan Total Pendapatan Pemerintah Kabupaten Malang dari Perumahan Araya berdasarkan Nilai Berlaku dan Nilai Sekarang tahun 1991 – 2015	225
Tabel 5. 84. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan	228
Tabel 5. 85. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah	229
Tabel 5. 86. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum Oleh Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah	231
Tabel 5. 87. Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan	232
Tabel 5. 88. Perkiraan Pengeluaran Berulang Untuk Perawatan Infrastruktur Oleh Pemerintah Kabupaten Malang	233
Tabel 5. 89. Perkiraan Nilai Pengeluaran Berulang Untuk Perawatan Infrastruktur Oleh Pemerintah Kabupaten Malang	233
Tabel 5. 90. Perbandingan Nilai Total Pengeluaran Untuk Penyediaan Barang Dan Jasa Umum antara Pemerintah Kota Malang dengan Pengembang Perumahan Araya Selama Tahun Perencanaan	234
Tabel 5. 91. Evaluasi Terhadap Penentuan Pusat dan Sub-pusat Kawasan Pada Kecamatan Blimbing Yang Terkait Dengan Pengembangan Wilayah Studi Perumahan Araya.....	235
Tabel 5. 92. Evaluasi Dalam Pengembangan Infrastruktur Pada BWK Malang Timur Laut Yang Terkait Dengan Pengembangan Wilayah Studi Perumahan Araya	236
Tabel 5. 93. Perkiraan Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Yang Dikeluarkan Pemerintah Kota Malang Untuk Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Perumahan Araya di Kota Malang	240
Tabel 5. 94. Perkiraan Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Yang Dikeluarkan Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Perumahan Araya di Kabupaten Malang	241
Gambar 5. 1. Tata Guna Lahan Pada BWK Malang Timur Laut (Kecamatan Blimbing)	101

Gambar 5. 2. Pembagian Pusat dan Sub Pusat Pelayanan Di Kecamatan Blimbing	102
Gambar 5. 3. Eksisting Penyebaran Prasarana Umum Di Kecamatan Blimbing	103
Gambar 5. 4. Eksisting Penyebaran Fasilitas Umum Di Kecamatan Blimbing	104
Gambar 5. 5. Eksisting Penyebaran Utilitas Umum Di Kecamatan Blimbing	105
Gambar 5. 6. Arah Struktur Kegiatan Berdasarkan RDTRK Kecamatan Blimbing tahun 2003.....	106
Gambar 5. 7. Lokasi Asal Penghuni Perumahan Araya	112
Gambar 5. 8. Lokasi Arah Pergerakan Bekerja dan Bersekolah Warga Perumahan Araya	114
Gambar 5. 9. Lokasi Arah Pergerakan Bekerja dan Bersekolah Warga Perumahan Araya	115
Gambar 5. 10. Arah Pergerakan Warga Perumahan Araya Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Peribadatan Dalam Lingkungan Perumahan.....	116
Gambar 5. 11. Arah Pergerakan Warga Perumahan Araya Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan, Peribadatan, Kesehatan dan Perdagangan Di Kota Malang	117
Gambar 5. 12. Pertumbuhan Penduduk Perumahan Araya di Wilayah Kota Malang tahun 1989 – 2004.....	121
Gambar 5. 13. Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang tahun 2005 – 2015	123
Gambar 5. 14. Grafik Gabungan Eksisting dan Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kota Malang tahun 1989– 2015.....	123
Gambar 5. 15. Proyeksi Jumlah Penduduk Perumahan Araya di Kabupaten Malang tahun 2005 – 2015.....	125
Gambar 5. 16. Eksisting Tingkat Kepadatan dan Persebaran Penduduk Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi.....	127
Gambar 5. 17. Proyeksi Tingkat Kepadatan dan Persebaran Penduduk Perumahan Araya Berdasarkan Pembagian Wilayah Administrasi	128
Gambar 5.18. Perkiraan Pergerakan Persebaran Penduduk Antar Wilayah di Lingkungan Perumahan Araya Tahun 2015	129
Gambar 5. 19. Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SD.....	134
Gambar 5. 20. Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTP	137
Gambar 5. 21. Eksisting Arah Pergerakan Penduduk Untuk Mendapatkan Pelayanan Fasilitas Pendidikan Tingkat SLTA.....	138
Gambar 5. 22. Arah Pergerakan Untuk Mendapatkan Pelayanan Kesehatan Dalam Lingkungan Perumahan Araya	145
Gambar 5. 23. Pergerakan Penduduk Perumahan Araya Menuju Pusat Pelayanan Pemerintahan Wilayah Di Kecamatan Blimbing dan Kecamatan Pakis	147
Gambar 5. 24. Jaringan Air Bersih Yang Disediakan Untuk Pelayanan Perumahan Araya.....	150
Gambar 5. 25. Sistematis Pembuangan Sampah di Lingkungan Perumahan Araya ..	153
Gambar 5. 26. Sistematis Pembuangan Sampah Perumahan Araya ke TPA	154
Gambar 5. 27. Eksisting Bagian Jalan Perumahan Araya Yang Sudah Diserahkan Ke Pemerintah Kota Malang, Bagian Jalan Yang Belum Diserahkan Ke Pemerintah Kota Malang Dan Rencana bagian jalan Yang Akan Digunakan Untuk Pengembangan Transportasi Kota Malang dan Kabupaten Malang	160
Gambar 5. 28. Jaringan Drainase Yang Melayani Perumahan Araya	162

Gambar 5. 29. Jaringan Drainase Yang Dibangun Developer dan Sudah Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah	167
Gambar 5. 30. Sarana Lingkungan Yang Dibangun Developer dan Sudah Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah	168
Gambar 5. 31. Lokasi Titik-titik Lampu Penerangan Jalan Umum Di Perumahan Araya Yang Telah Dibangun Oleh Pihak Developer	181
Gambar 5. 32. Perkiraan Penerimaan PPJ Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	183
Gambar 5. 33. Perkiraan Penerimaan IMB, IPB dan Advice Planning Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	186
Gambar 5. 34. Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015	188
Gambar 5. 35. Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	190
Gambar 5. 36. Perkiraan Penerimaan Retribusi Air Bersih Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	192
Gambar 5. 37. Perkiraan Penerimaan PBB Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	195
Gambar 5. 38. Perkiraan Penerimaan BPHATB Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015.....	197
Gambar 5. 39. Perkiraan Penerimaan Total Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015 berdasarkan Nilai Berlaku.....	198
Gambar 5. 40. Perkiraan Penerimaan Total Kota Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1989 – 2015 berdasarkan Nilai Sekarang (NPV 2004).....	199
Gambar 5. 41. Grafik Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Developer PT. Araya Bhumi Megah Selama Tahun Perencanaan	203
Gambar 5. 42. Grafik Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Pihak Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Bagi Perumahan Araya Tahun 1991 - 2015	206
Gambar 5. 43. Grafik Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Infrastruktur Bagi Perumahan Araya Tahun 1991 – 2015 ...	208
Gambar 5. 44. Grafik Perkiraan Pengeluaran Berulang Pemerintah Kota Malang Untuk Pelayanan Infrastruktur Bagi Perumahan Araya Tahun 1989 – 2015	210
Gambar 5. 45. Perkiraan Penerimaan PPJ Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015.....	213
Gambar 5. 46. Perkiraan Penerimaan PABTAP Kabupaten Malang dari Wilayah Perumahan Araya tahun 2000 – 2015.....	215
Gambar 5. 47. Perkiraan Penerimaan PBB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1995 – 2015.....	217
Gambar 5.48. Perkiraan Penerimaan BPHATB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015	219
Gambar 5. 49. Perkiraan Penerimaan Retribusi Kebersihan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	220
Gambar 5. 50. Perkiraan Penerimaan Retribusi IMB Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 2000 – 2015.....	223
Gambar 5. 51. Perkiraan Penerimaan Retribusi Ijin Gangguan Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1991 – 2015	225
Gambar 5. 52. Perkiraan Penerimaan Total Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1996 – 2015 berdasarkan Nilai Berlaku.....	226

Gambar 5. 53. Perkiraan Penerimaan Total Kabupaten Malang dari Kawasan Perumahan Araya tahun 1996 – 2015 berdasarkan Nilai Sekarang.....	226
Gambar 5. 54. Perkiraan Pengeluaran Satu Kali Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan	230
Gambar 5. 55. Perkiraan Pengeluaran Berulang Developer PT. Araya Bhumi Megah Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Selama Tahun Perencanaan	232
Gambar 5. 56. Perkiraan Pengeluaran Berulang Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pelayanan Perumahan Araya di Kabupaten Malang Tahun 2000 – 2015	234
Gambar 5. 57. Grafik Selisih Penerimaan Dengan Pengeluaran Pemerintah Kota Malang Untuk Pembiayaan Pelayanan Infrastruktur Perumahan Araya di Kota Malang	241
Gambar 5. 58. Grafik Selisih Penerimaan Dengan Pengeluaran Pemerintah Kabupaten Malang Untuk Pembiayaan Pelayanan Infrastruktur Perumahan Araya di Kabupaten Malang	242

