

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan kota tampak dari karakteristik fisik seperti pertumbuhan penduduk, perkembangan wilayah terbangun terutama permukiman yang semakin luas, dan dilengkapi oleh fasilitas yang mendukung kegiatan sosial ekonomi, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di suatu kota maka akan membawa dampak terhadap meningkatnya kebutuhan rumah yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia sebagai bagian dari mutu kehidupan dan kesejahteraan rakyat (Hilman, 2004). PP No 38 Tahun 2007 tentang pemerintah daerah menyebutkan bahwa pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu urusan wajib yang dikerjakan oleh pemerintah daerah. Implementasi pembangunan pada kenyataannya mengalami berbagai hambatan seperti masalah sosial masyarakat dan kendala pembangunan perumahan beserta prasarana sarana umum sehingga menyebabkan kondisi permukiman yang tidak memenuhi syarat (Naskah Akademis dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Malang, 2012).

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Malang Tahun 2013-2018 menyebutkan bahwa luas wilayah Kota Malang seluas 11.055,66 Ha memiliki penggunaan guna lahan terbesar berupa permukiman tertata seluas kurang lebih 3.966,66 Ha atau 36% dari luas wilayah Kota Malang (luas total permukiman seluas 4558,44 Ha). Meningkatnya jumlah penduduk, dan semakin banyaknya jenis kegiatan usaha baik dari segi perdagangan dan jasa, maupun industri pengolahan menuntut kebutuhan permukiman dan perumahan yang tinggi, mayoritas masyarakat juga diberikan pengertian tentang pentingnya alih fungsi lahan pertanian ke permukiman di Kota Malang. Pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi permukiman serta perumahan paling banyak terjadi di Kecamatan Kedungkandang (Penyusunan Naskah Akademis dan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun Kota Malang, 2013).

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030, menyebutkan bahwa wilayah Kedungkandang termasuk sebagai wilayah kompleksitas tinggi. Wilayah Kedungkandang salah satu fungsi primernya sebagai perumahan belum didukung dengan pemerataan persebaran penduduk (Febriyani, 2014). Menurut data BPS dari duabelas kelurahan yang ada di Kecamatan Kedungkandang, Kelurahan Cemorokandang pada tahun 2014-2015 memiliki laju pertumbuhan paling tinggi yaitu 2,64 dengan rata-rata laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Kedungkandang adalah 1,16 dan laju pertumbuhan paling kecil adalah 0,19 di Kelurahan Mergosono. Kondisi Kelurahan Cemorokandang apabila dilihat dari distribusi dan kepadatan penduduk memiliki kepadatan penduduk berada dibawah rata-rata kepadatan penduduk kecamatan yaitu sebesar 3.217 (Kedungkandang Dalam Angka, 2016). Hasil survei pendahuluan terkait kondisi perumahan di Kelurahan Cemorokandang terdapat 4.802 rumah telah dibangun dan 884 rumah yang tidak dihuni. **Tabel 1.1** menjelaskan tentang kondisi perumahan di Kelurahan Cemorokandang.

*Tabel 1.1 Kondisi Perumahan di Kelurahan Cemorokandang*

<b>Lokasi</b>	<b>Jenis Perumahan</b>	<b>Jumlah rumah yang dihuni</b>	<b>Jumlah rumah kosong</b>
RW 1	Perumahan Swadaya	242	6
RW 2	Perumahan Swadaya	324	7
RW 3	Perumahan Swadaya	373	34
RW 4	Perumahan Swadaya	535	7
RW 5	Perumahan Swadaya	516	14
RW 6	Perumahan Swadaya	134	3
RW 7	Perumahan Formal	309	106
RW 8	Perumahan Formal	410	293
RW 9	Perumahan Formal	425	371
RW 10	Perumahan Formal	357	19
RW 11	Perumahan Formal	293	24
<b>Total</b>		<b>3918</b>	<b>884</b>

*Sumber: Survei Pendahuluan, 2017*

Berdasarkan **Tabel 1.1** diketahui bahwa jumlah rumah kosong terbanyak di RW 9 yang merupakan perumahan formal. RW 9 mempunyai tingkat keamanan lingkungan rendah karena sering terjadi pencurian. Mayoritas penghuni RW 9 adalah masyarakat luar malang dan sebagian rumah yang tidak berpenghuni dijadikan sebagai investasi. Fenomena banyaknya rumah tidak berpenghuni dan juga kapling tidak termanfaatkan bisa terjadi akibat rendahnya kepuasan penghuni (Widiastomo, 2014). Penelitian ini akan membahas perbandingan kepuasan penghuni di perumahan formal dan perumahan swadaya. Kepuasan

penghuni akan diukur berdasarkan aksesibilitas, atribut fisik, dan kualitas lingkungan. Menurut Febriyani (2014), infrastruktur yang ada di Kecamatan Kedungkandang belum lengkap, masih ada infrastruktur yang belum terlaksana atau sudah berjalan tetapi tidak dilanjutkan, bahkan ada yang masih berupa wacana. Bila ditinjau dari segi lingkungan hunian, beberapa penghuni mengeluhkan tidak nyaman tinggal di daerah tersebut dikarenakan tingkat kriminalitas yang tinggi (survei pendahuluan, 2017). Data BPS menyebutkan di Kecamatan Kedungkandang kasus kriminalitas yang paling banyak adalah jenis pencurian, dari 142 kasus yang dilaporkan hanya 47 kasus yang berhasil diselesaikan oleh pihak kepolisian (Kedungkandang Dalam Angka 2016). Mahendra (2016) dari sisi aksesibilitas Kecamatan Kedungkandang cenderung rendah karena akses jalan yang menuju pusat kota dan pusat aktivitas masih minim sehingga jarak antara pusat kota menuju kelurahan-kelurahan terbilang cukup jauh. Angkutan umum yang melintasi Kelurahan Cemorokandang jumlahnya berkurang dari 89 menjadi 65 armada hal tersebut dikarenakan kurangnya penumpang, *headway* atau selisih waktu keberangkatan yang terkadang lambat terasa kurang efisien menyebabkan tingkat frekuensi rendah, hal ini berpengaruh terhadap kecepatan tempuh (km/jam), sehingga waktu tunggu pengguna jasa angkutan menjadi tidak efisien dan membuat pengguna jasa angkutan tersebut mulai jenuh (Batlayeri, 2015)

Permasalahan yang mendasari dilakukannya penelitian bertujuan mengetahui perbandingan pengaruh variabel aksesibilitas, atribut fisik, dan kualitas lingkungan terhadap variabel kepuasan di perumahan formal dan perumahan swadaya. Studi kasus diambil di Kelurahan Cemorokandang, Kecamatan Kedungkandang. Metode yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian adalah pendekatan komparatif dengan teknik analisis structural equation modeling (SEM) berbasis varian yaitu PLS.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

1. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030 mengatur peruntukan wilayah Kedungkandang yang salah satu fungsi primernya sebagai perumahan, akan tetapi hal tersebut belum didukung dengan pemerataan persebaran penduduk (Febriyani, 2014).
2. Kelurahan Cemorokandang pada tahun 2014-2015 memiliki laju pertumbuhan paling tinggi yaitu 2,64 dengan rata-rata laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Kedungkandang adalah 1,16 dan laju pertumbuhan paling kecil adalah 0,19 di Kelurahan Mergosono (Kedungkandang Dalam Angka, 2016).

3. Kondisi Kelurahan Cemorokandang apabila dilihat dari distribusi dan kepadatan penduduk memiliki kepadatan penduduk berada dibawah rata-rata kepadatan penduduk kecamatan yaitu sebesar 3.217 (Kedungkandang Dalam Angka, 2016).
4. Kondisi perumahan di Kelurahan Cemorokandang terdapat 4.802 rumah yang telah dibangun dan terdapat 884 rumah tidak berpenghuni dan mayoritas berada di perumahan formal, hanya 8 persen yang berada di perumahan swadaya (Survei Pendahuluan, 2017)
5. Penyediaan dan pembangunan infrastuktur yang ada di Kecamatan Kedungkandang masih belum maksimal (Febriyani, 2014). Survei pendahuluan (2017) menyebutkan bahwa infrastruktur di perumahan swadaya Kelurahan Cemorokandang khususnya di RW 6 masih belum maksimal.
6. Kecamatan Kedungkandang memiliki masalah kriminalitas, kasus kriminalitas yang sering terjadi berupa pencurian. Dari 142 kasus pencurian, hanya 47 kasus yang dilaporkan berhasil diselesaikan oleh polisi (Kedungkandang Dalam Angka 2016). Pada Kelurahan Cemorokandang, kasus kriminalitas paling sering terjadi di daerah perumahan formal (Survei pendahuluan, 2017)
7. Kecamatan Kedungkandang memiliki aksesibilitas cukup rendah karena jarak antara pusat kota menuju kelurahan di Kecamatan Kedungkandang terbilang cukup jauh (Mahendra, 2016) dan angkutan umum yang melintas memiliki *headway* tidak efisien yang berakibat pada penurunan jumlah penumpang dan jumlah armada (Batlayeri, 2015).

### **1.3 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian adalah Bagaimanakah perbandingan pengaruh variabel aksesibilitas, atribut fisik, dan kualitas lingkungan terhadap variabel kepuasan di perumahan formal dan perumahan swadaya di Kelurahan Cemorokandang?

### **1.4 Tujuan dan Manfaat**

#### **1.4.1 Tujuan**

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui perbandingan pengaruh variabel aksesibilitas, atribut fisik, dan kualitas lingkungan terhadap variabel kepuasan di perumahan formal dan perumahan swadaya Kelurahan Cemorokandang.

#### **1.4.2 Manfaat**

Adapun manfaat dari penelitian adalah:

1. Memberikan informasi terkait kepuasan penghuni yang berguna bagi kepentingan pengembangan di Kelurahan Cemorokandang.

2. Referensi bagi Pemerintah Kota Malang khususnya pengambil kebijakan sebelum memutuskan pengembangan dan perencanaan perumahan di Kelurahan Cemorokandang.
3. Rekomendasi bagi pengembang perumahan swasta dalam pembangunan perumahan di Kelurahan Cemorokandang mengacu pada persepsi kepuasan penghuni.
4. Bahan referensi bagi penelitian selanjutnya.

## **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

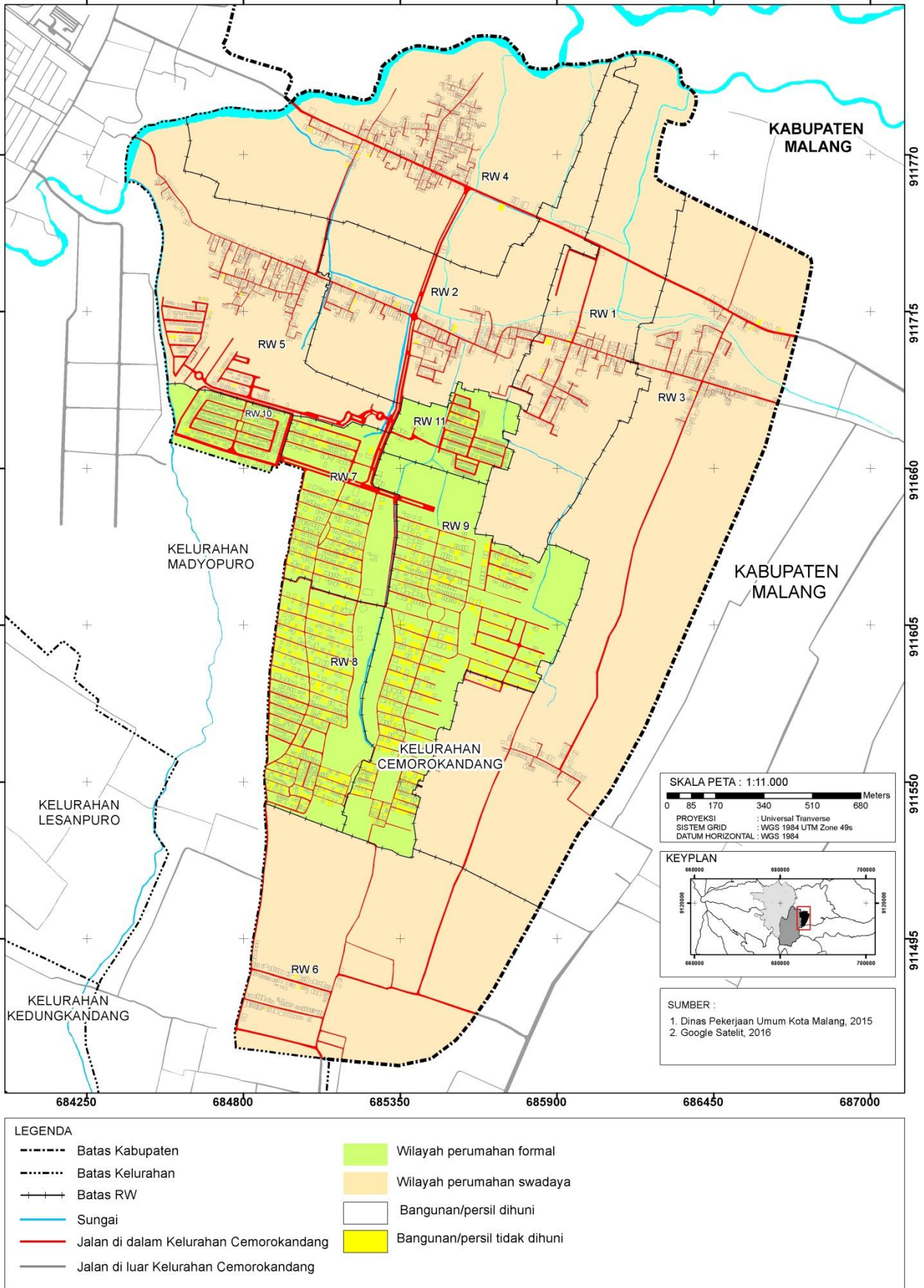
### **1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Penelitian dilakukan di perumahan formal dan perumahan swadaya di Kelurahan Cemorokandang Kecamatan Kedungkandang Kota Malang. Kecamatan Kedungkandang memiliki fungsi pelayanan primer berupa perkantoran, sarana olahraga, industri dan perumahan (RTRW Kota Malang 2010-2030). RP3KP Kota Malang (2012) di Kelurahan Cemorokandang merencanakan peningkatan kapasitas pelayanan prasarana, sarana, dan utilitas di perumahan formal Oma View Kelurahan Cemorokandang. **Peta 1.1** terlihat bahwa Kelurahan Cemorokandang berbatasan langsung dengan Kabupaten Malang, dan berbatasan dengan Kelurahan Madyopuro yang memiliki kawasan pengembangan perdagangan dan jasa berupa Pasar Tradisional Madyopuro.

### **1.5.2 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi yang dibahas pada penelitian adalah sebagai berikut.

1. Perbandingan karakteristik rumah tangga di perumahan formal dan perumahan swadaya, akan menjelaskan gambaran umum rumah tangga yang tinggal di Kelurahan Cemorokandang meliputi, pendapatan, lama tinggal, jumlah anggota keluarga di perumahan formal dan perumahan swadaya.
2. Perbandingan kepuasan penghuni secara deskriptif berdasarkan variabel aksesibilitas, atribut fisik, kualitas lingkungan di perumahan formal dan perumahan swadaya Kelurahan Cemorokandang.
3. Perbandingan pengaruh variabel aksesibilitas, atribut fisik, dan kualitas lingkungan terhadap kepuasan penghuni di perumahan formal dan perumahan swadaya di Kelurahan Cemorokandang yang didalamnya merupakan pembahasan hasil analisis SEM berbasis varian yaitu PLS.



Gambar 1.1 Peta Administrasi Kelurahan Cemorokandang

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB I Pendahuluan**

Pada Bab I terdiri dari latar belakang, rumusan masalah penelitian berisi pertanyaan penelitian yang menjadi fokus penelitian, tujuan dari penelitian untuk dapat menjawab rumusan masalah yang diajukan, serta dilengkapi dengan manfaat, ruang lingkup penelitian, penjelasan sistematika penulisan dan kerangka pemikiran.

### **BAB II Tinjauan Teori**

Pada Bab II menjelaskan teori-teori dan beberapa penelitian terdahulu yang dapat melandasi serta mendukung penelitian sehingga tujuan dari penelitian dapat tercapai. Teori yang akan dibahas antara lain teori perumahan, aksesibilitas, atribut fisik, dan kepuasan penghuni.

### **BAB III Metode Penelitian**

Berisikan penjelasan mengenai variabel penelitian beserta populasi dan sampel penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data yaitu menggunakan survei primer berupa kuisisioner dan survei sekunder, teknik analisis yang digunakan dalam penelitian yaitu analisis deskriptif dan SEM berbasis varian (PLS).

### **BAB IV Hasil dan Pembahasan**

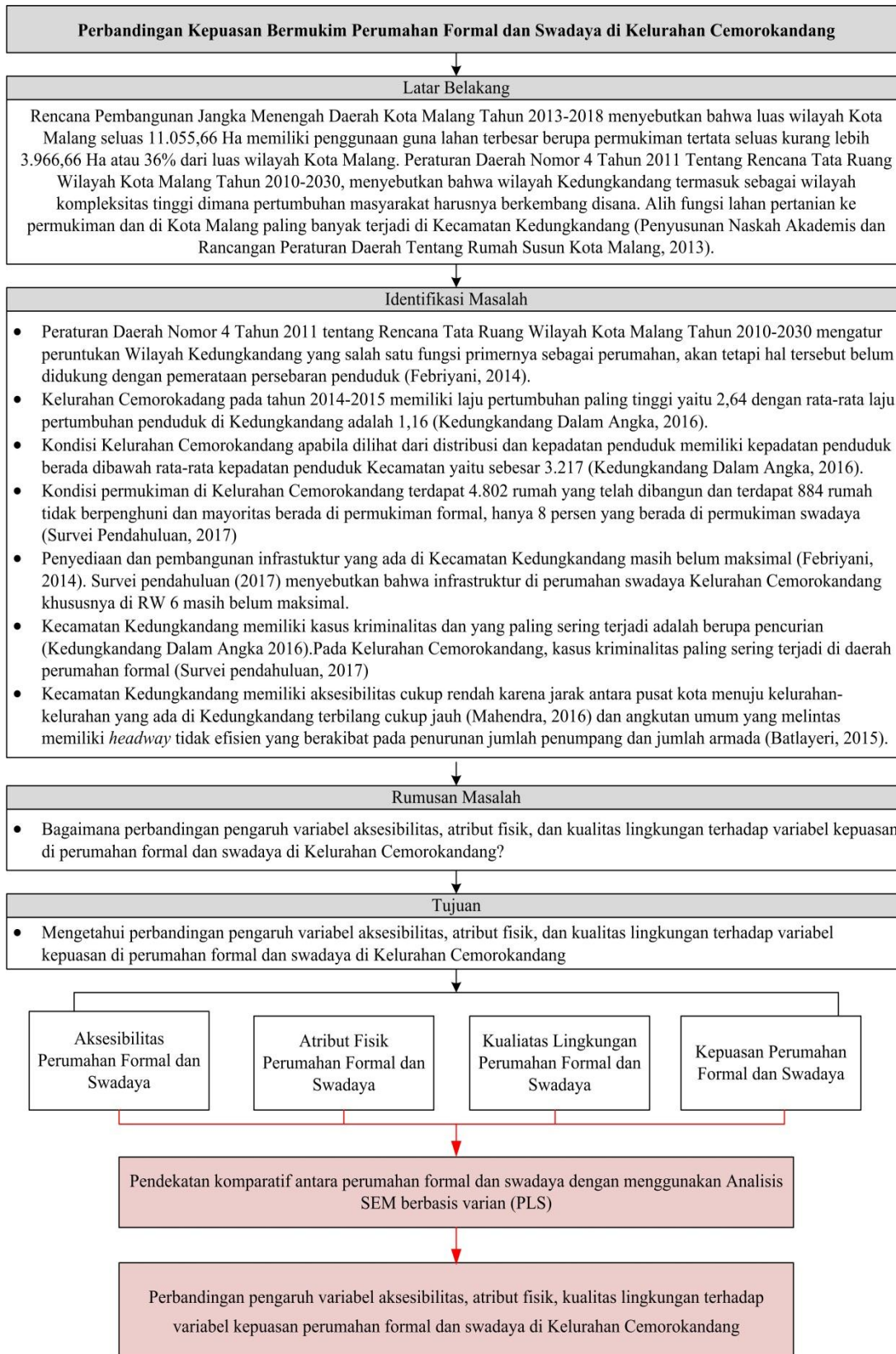
Pada Bab IV menjelaskan dan membahas data hasil survei di Kelurahan Cemorokandang yaitu data berdasarkan kuisisioner tentang kepuasan. Data yang diperoleh akan dipisah berdasarkan perumahan formal dan perumahan swadaya kemudian dibandingkan menggunakan pendekatan komparatif deskriptif. Deskriptif tersebut dapat memberikan informasi tentang perbandingan kepuasan variabel aksesibilitas, atribut fisik, dan kualitas lingkungan di perumahan perumahan formal dan perumahan swadaya. Kemudian analisis selanjutnya adalah membahas tentang pengaruh variabel aksesibilitas, atribut fisik, dan kualitas lingkungan terhadap variabel kepuasan di perumahan formal dan perumahan swadaya.

### **BAB V Penutup**

Bab V berisikan tentang kesimpulan mengenai hasil perbandingan kepuasan penghuni di perumahan formal dan swadaya di Kelurahan Cemorokandang. Dalam bab v juga dipaparkan saran yang dibagi dalam 3 sub bab yaitu saran bagi masyarakat, bagi pemerintah, investor, dan developer, serta rekomendasi atau saran yang dapat digunakan untuk menyempurnakan penelitian selanjutnya.



## 1.7 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran