BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Malang merupakan kota pendidikan, dimana terdapat banyak pusat pendidikan di dalamnya, terutama pusat pendidikan berupa perguruan tinggi. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tahun 2017, jumlah perguruan tinggi di Provinsi Jawa Timur mencapai 325 perguruan tinggi. Empat puluh enam dari 135 perguruan tinggi yang tersebar pada tiga puluh delapan kabupaten/kota di Provinsi Jawa Timur ini terdapat di Kota Malang. Menurut Harris dan Ernawati (2013), kehadiran sebuah perguruan tinggi dalam suatu kawasan akan sangat memengaruhi perkembangan kawasan tersebut. Empat puluh enam perguruan tinggi yang ada di Kota Malang tentu saja akan berpengaruh, bukan hanya pada perkembangan di beberapa kawasan, melainkan juga pada perkembangan Kota Malang.

1.1.1 Permasalahan Makro: Urban spasial

Kini Kota Malang semakin didominasi oleh mahasiswa yang berasal dari kota lain, sehingga terjadi urban spasial pada beberapa kawasan di Kota Malang, dimulai dari kawasan yang berada dekat dengan pusat pendidikan tersebut. Perkembangan jumlah mahasiswa pada tiap-tiap perguruan tinggi secara tidak langsung menyebabkan urban spasial lingkungan di sekitarnya. Urban spasial ini ditunjukkan dengan tumbuhnya fasilitas bagi mahasiswa mendatang di sekitar perguruan tinggi, yaitu fasilitas primer berupa hunian sewa indekos dan fasilitas sekunder berupa warung, tempat fotokopi, tempat makan, dan sebagainya (Sholahuddin, 2014). Adanya kebutuhan kegiatan baru oleh mahasiswa pendatang dari luar daerah ke kawasan tersebut membuat kawasan beradaptasi dan menghadirkan ruang bagi kebutuhan yang baru.

Demikian halnya terjadi pada lingkungan sekitar Universitas Brawijaya. Hadirnya Universitas Brawijaya yang berlokasi di Kelurahan Ketawanggede, Kota Malang membawa dampak spasial bagi kawasan tersebut. Hal ini didasari dari temuan penelitian sebelumnya oleh Ramdlani *et al*. (2013), urban spasial yang terjadi di sekitar Universitas Brawijaya dibuktikan dengan semakin banyaknya rumah warga yang mengalami perkembangan fisik untuk menampung fungsi baru baik secara horisontal maupun vertikal, terutama dalam pemenuhan fungsi utama kebutuhan mahasiswa pendatang, yakni hunian.

1.1.2 Permasalahan Mikro: Rumah Indekos

Adanya kegiatan baru oleh mahasiswa pendatang menuntut adanya kebutuhan tempat tinggal sementara dan fasilitas lainnya. Urban spasial ditunjukkan dengan tumbuhnya kegiatan pelayanan di sekitar kampus, yaitu indekos (penyediaan hunian sewa), dan pelayanan untuk memfasilitasi kehidupan mahasiswa dari aspek lainnya. Kegiatan tersebut membentuk pola perkembangan ruang yang hampir seragam, yaitu tersebar dipermukiman sekitar kampus dan di sepanjang sisi jalan sekitar kampus (Sholahuddin, 2014; Ramdlani *et al*., 2013). Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya rumah warga atau lahan yang dimanfaatkan dan mengalami penambahan fungsi maupun perubahan secara fisik untuk membangun fasilitas yang dibutuhkan oleh mahasiswa.

Penyebab utama urban spasial ini adalah semakin tingginya kebutuhan dan adanya peluang bagi warga sekitar untuk mengambil keuntungan dari tingginya kebutuhan ini. Semakin meningkatnya jumlah mahasiswa, menyebabkan bisnis hunian sewa mahasiswa juga berkembang pesat di sekitar kawasan universitas. Muncul berbagai jenis hunian sewa seperti yang dipaparkan dalam penelitian sebelumnya, yaitu rumah kontrakan, pavilliun, apartemen, serta rumah indekos. Adapun rumah indekos dapat dikategorikan juga menjadi dua, yaitu bangunan indekos dengan penjaga dan bangunan indekos yang menjadi satu dengan rumah pemilik (Nurhidin dalam Sakina & Kusuma, 2016).

Dalam penelitian ini, objek permasalahan dikerucutkan pada hunian sewa berupa rumah indekos yang menjadi satu dengan pemiliknya. Perubahan spasial pada jenis hunian ini, dimana terdapat fungsi ganda, yakni rumah tinggal dengan hunian sewa, dapat menimbulkan beberapa permasalahan baru. Salah satu permasalahan dengan tingkat urgenitas yang cukup tinggi adalah privasi pemilik rumah menjadi berkurang dengan berkurangnya zona ruang untuk tempat tinggal pribadinya.

Perubahan objek fisik, yaitu kondisi spasial rumah tinggal biasa menjadi rumah indekos, sebagai lingkungan hunian, merubah pula persepsi lingkungan bagi pemilik rumah dan keluarganya. Rumah tinggal pada mulanya bersifat privat, hanya pemilik rumah tinggal bersama keluarganya yang dapat mengakses hingga ke dalamnya. Kemudian ditambahkan fungsi baru yang bersifat semi-publik, dapat dilalui orang-orang baru yang berkepentingan, namun tidak ada hubungannya dengan pemilik rumah tinggal, yaitu penyewa kos (Biddulph, 2007). Penambahan fungsi ini mengakibatkan penambahan ruang-ruang baru dan perubahan kondisi fisik (spasial) bangunan. Kondisi spasial yang berubah memengaruhi persepsi pemilik dalam membangun kebutuhan privasinya pada objek fisik yang terbentuk sebagai lingkungannya.

Dari hasil penelitian sebelumnya oleh Sakina & Kusuma (2016), ditemukan adanya permasalahan lain, yaitu rumah indekos yang menjadi satu dengan rumah pemilik kurang banyak diminati oleh kalangan mahasiswa. Hal ini diperkirakan terjadi karena mahasiswa tidak merasa bebas jika tinggal satu atap dengan pemilik hunian sewa tersebut. Temuan dari penelitian tersebut juga menjelaskan bahwa jenis hunian ini cenderung memiliki tingkat privasi yang lebih rendah jika dibandingkan dengan jenis hunian sewa lainnya.

Berdasarkan latar belakang ini, penelitian ini bertujuan untuk melihat kondisi spasial dalam rumah indekos di sekitar Universitas Brawijaya, apakah sudah memenuhi persepsi lingkugan mengenai privasi yang dibutuhkan kedua jenis penghuni, baik pemilik rumah maupun penyewa kamar indekos putri. Penelitian ini juga dimaksudkan sebagai respon dari permasalahan-permasalahan yang telah ditemukan pada penelitian-penelitian sebelumnya, dimana banyak ditemukan perubahan spasial pada rumah tinggal sekitar kawasan Universitas Brawijaya, khususnya perubahan dengan bertambahnya fungsi hunian sewa indekos (Ramdlani *et al*., 2013).

Permasalahan serupa terjadi pada kasus jenis hunian rumah indekos di sekitar Universitas Gadjah Mada, dimana ditemukan jenis hunian ini kurang diminati mahasiswa dikarenakan privasi yang dinilai paling rendah dibandingkan jenis hunian sewa lainnya (Sakina & Kusuma, 2016). Temuan dari penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan jika terjadi permasalahan serupa pada rumah indekos di sekitar kawasan Universitas Brawijaya, bagaimana persepsi lingkungan penghuni rumah indekos, serta menggambarkan kondisi spasial sebagai lingkungan yang terpersersikan dalam rumah indekos yang sudah didapati baik dalam memberikan privasi yang dibutuhkan penghuni, sehingga dapat dijadikan dasaran bagi perancangan rumah indekos ke depannya. Hal ini didukung dengan belum terdapatnya standar perancangan khusus ataupun dasaran desain mengenai pembangunan rumah indekos yang dapat dijadikan acuan dalam mendesain maupun membangun (Nurdini, 2009; Wulandari dan Mori, 2014; Sakina dan Kusuma, 2014).

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan di atas, maka muncul beberapa identifikasi masalah yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Urban spasial terjadi pula pada kawasan sekitar Universitas Brawijaya, menyebabkan rumah tinggal yang bersifat privat mengalami penambahan fungsi baru yang bersifat semi-publik (Biddulph, 2007), yang salah satunya berupa

hunian sewa indekos mahasiswa. Hal ini berdampak pada munculnya bangunan fungsi ganda yang cukup bertolak belakang sifat privasinya.

2. Perubahan objek fisik akibat penambahan fungsi memengaruhi persepsi penghuni dalam membangun kebutuhan privasinya di kondisi spasial yang baru.
3. Bagi pemilik rumah, fungsi rumah tinggal yang bersifat privat dapat terganggu dengan penambahan fungsi lain dalam bangunan.
4. Bagi mahasiswa penyewa hunian, cenderung merasa kurang bebas dan mendapati tingkat privasi yang rendah pada rumah indekos yang menyatu dengan rumah pemiliknya, jika dibandingkan dengan jenis hunian sewa lainnya, yaitu rumah kontrakan, pavilliun, apartemen, serta bangunan indekos dengan penjaga (Nurhidin dalam Sakina & Kusuma, 2016) .

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana objek fisik: kondisi spasial yang dipersepsikan oleh penghuni rumah indekos di sekitar Universitas Brawijaya?
2. Bagaimana lingkungan yang terpersepsikan dari persepsi penghuni dalam membangun kebutuhan privasinya di rumah indekos?

1.4 Batasan Masalah

Lingkup kajian mengenai spasial pada hunian sangat luas. Kajiannya menyangkut berbagai jenis fungsi hunian, dengan permasalahannya masing-masing. Dikarenakan luasnya objek kajian, maka terdapat beberapa batasan yang ditetapkan pada penelitian ini, yaitu:

1. Spasial pada jenis rumah tinggal yang kini ditambahkan fungsi hunian sewa bagi mahasiswa.
2. Populasi sampel sebagai batasan lokasi penelitian adalah kawasan kelurahan dimana Universitas Brawijaya terletak, yaitu Kelurahan Ketawanggede. Kemudian dikerucutkan pada RW yang merupakan kawasan yang paling banyak mengalami perubahan rumah warga menjadi rumah indekos. Rumah indekos yang terdapat pada RW tersebut yang akan dijadikan sampel dari penelitian ini.
3. Pembahasan mencakup unit amatan berupa objek fisik rumah indekos sebagai lingkungan yang terpersepsikan untuk melihat apakah sudah memenuhi persepsi penghuni dalam membangun kebutuhan privasinya, bagi kedua jenis penghuni, baik pemilik maupun penyewa rumah indekos yang tinggal di dalamnya.

4. Rumah indekos yang diteliti adalah rumah indekos putri umum, dimana yang dimaksudkan adalah rumah indekos yang tidak memiliki kriteria khusus, seperti rumah indekos khusus putri muslim, dan yang tidak memiliki tambahan fungsi lainnya (warung, swalayan, rumah makan, dan sebagainya) dalam satu bangunan.
5. Persepsi dalam membangun kebutuhan privasi penghuni dilihat dari objek fisik yang menyebabkannya sebagai lingkungan yang terpersepsikan.

1.5 Tujuan Penelitian

Melihat dari rumusan masalah yang telah dijelaskan, maka tujuan dari penelitian ini adalah: mengidentifikasi kondisi spasial dalam rumah indekos di sekitar Universitas Brawijaya, dan menggali persepsi penghuni terhadap kondisi spasial tersebut dalam membangun kebutuhan privasinya.

Tujuan tersebut juga diharapkan dapat memunculkan lingkungan yang terpersepsikan, pada kasus bangunan rumah indekos, yang dinilai sudah memenuhi persepsi penghuni dalam membangun kebutuhan privasinya. Lingkungan yang terpersepsikan, sebagai output dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu acuan dalam perancangan dan pembangunan selanjutnya.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Bagi mahasiswa, hasil penelitian ini dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan dalam memilih jenis tempat tinggal yang akan disewa, pada penelitian ini setidaknya membahas salah satu jenisnya, yaitu rumah indekos yang menyatu dengan hunian pemiliknya.
2. Bagi warga pemilik hunian, hasil penelitian ini dapat menjadi pertimbangan dan dasar desain bagi warga yang ingin menambahkan fungsi indekos dalam rumahnya.
3. Bagi bidang akademik, dapat memberikan masukan, informasi, dan tambahan ilmu pengetahuan mengenai lingkungan yang terpersepsikan dalam rumah indekos, khususnya dalam membangun kebutuhan privasi penghuni di dalamnya.

1.7 Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan

Bab ini membahas tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika pembahasan dan kerangka pemikiran pada penelitian ini. Pada tahap latar belakang, peneliti mencoba menggali isu-isu awal yang berkembang dan memicu dilakukannya penelitian ini, serta menjelaskan mengenai gambaran jenis objek penelitian yang akan diteliti. Masalah-masalah yang tercantum di latar belakang diperjelas pada sub-bab identifikasi masalah, yang diringkas dalam rumusan masalah. Poin selanjutnya, yaitu batasan masalah, dimaksudkan untuk mengerucutkan penelitian agar terfokus pada tujuan penelitian yang dijelaskan pada sub-bab selanjutnya. Dari tujuan penelitian, dijabarkan manfaat penelitian untuk memperjelas peran penelitian yang akan dilakukan. Sistematika pembahasan dibahas setelah manfaat penelitian, yang kemudian ditutup dengan kerangka pemikiran untuk menjelaskan dasar pemikirian dan alur dari penelitian ini.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II berisi landasan dalam mengolah dan menganalisis data, berupa teori maupun standar. Teori dan standar yang dicantumkan pada bab ini adalah teori dan jurnal yang berhubungan dan dapat mendukung/memperkuat penelitian yang akan dilakukan. Teori dan standar yang diambil dan dijadikan dasar bersumber dari buku-buku literatur dan jurnal ilmiah terkini, sehingga kredibilitas dari teori dan standar yang digunakan dapat dipertanggungjawabkan. Selanjutnya, dibahas juga mengenai penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan, baik dari jenis objek, metodologinya, maupun dari pendekatan-pendekatan lainnya. Studi terdahulu juga dapat menjadi acuan dalam melaksanakan penelitian ini.

Bab III Metode Penelitian

Pada bab metode penelitian, dijabarkan teknis penelitian yang mencakup metode umum penelitian, tahap pengumpulan data, pengukuran data, hingga proses analisis data dan sintesis. Variabel-variabel yang digunakan, yakni variabel dependen dan independen juga dijelaskan beserta korelasinya. Bab ini juga berisi instrumen-instrumen penelitian yang digunakan.

Bab IV Hasil dan Pembahasan

Bab IV mencakup hasil dan pembahasan dari penelitian ini. Hasil dan pembahasan berisi hasil data yang telah dikumpulkan, diolah, dianalisis, dan dibahas untuk dapat

menjawab tujuan penelitian. Bab IV merupakan inti dari penelitian yang berusaha menjelaskan temuan-temuan selama penelitian dilakukan.

Pada tahap pembahasan, hasil analisis dari setiap sampel akan dibahas lebih rinci mengenai hubungan spasial dan privasi penghuninya. Proses pembahasan akan disertai dengan recalling kajian pada bab II, sehingga terlihat benang merah penelitian ini terhadap setiap referensi yang telah dikaji. Pandangan/pemikiran peneliti mulai tertuang pada tahap ini.

Bab V Kesimpulan & Saran

Keseluruhan dari pembahasan yang dihasilkan pada bab sebelumnya dikristalisasikan menjadi kesimpulan pada bab V. Kesimpulan ini diharapkan dapat menjadi jawaban atas permasalahan yang ditentukan di awal penelitian. Kesimpulan diuraikan secara deskriptif. Bab V juga dilengkapi dengan saran yang berisi tentang masukan yang ditujukan kepada penelitian-penelitian sejenis.

1.8 Kerangka Pemikiran

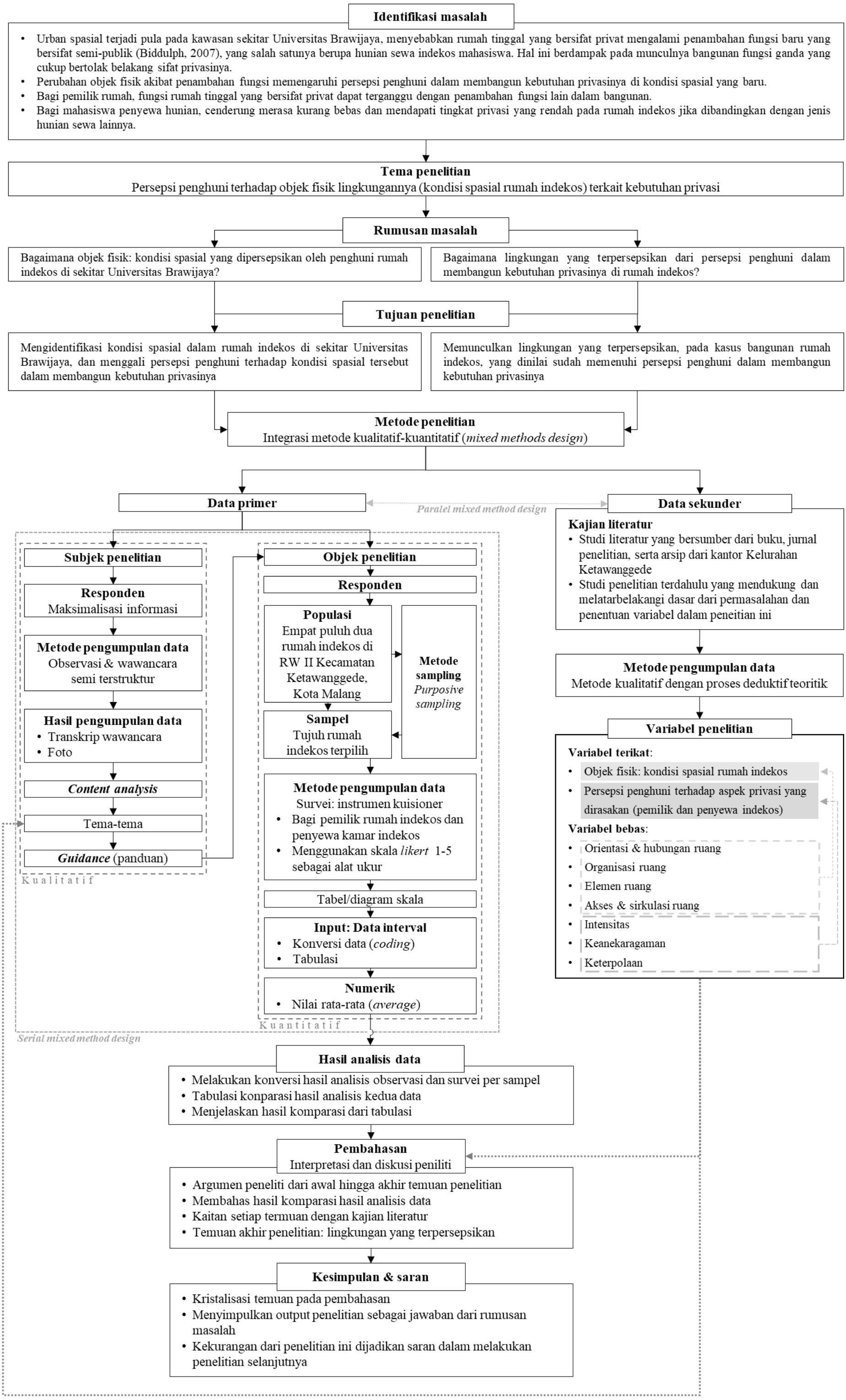

Diagram 1. 1 Diagram kerangka pemikiran