

**KAJIAN PREFERENSI BERMUKIM MASYARAKAT TERKAIT
PERKEMBANGAN PERMUKIMAN DI WILAYAH PINGGIRAN**

KOTA MALANG BAGIAN UTARA

**(Studi Kasus Perumahan Formal di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso
Kabupaten Malang)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Teknik



Disusun oleh :

RIRIN LAILATUL

NIM. 0910660061-66

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2013

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
1.4.1 Tujuan	5
1.4.2 Manfaat	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.6.1 Ruang lingkup wilayah	5
1.6.2 Ruang lingkup materi	5
1.6 Sistematika Pembahasan	8
1.7 Kerangka Pemikiran	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Definisi Kota dan Wilayah Sekitarnya	10
2.2 Teori Perkembangan Kota	11
2.3 Definisi Wilayah Pinggiran	12
2.4 Teori Perkembangan Fisik di Wilayah Pinggiran Kota	14
2.5 Pengertian Urban Sprawl.....	15
2.6 Teori Perumahan dan Permukiman	17
2.6.1 Tipe dan Jenis Perumahan	19
2.6.2 Lokasi Perumahan.....	21
2.7 Definisi Preferensi	22
2.8 Studi Terdahulu	24
BAB III METODE PENELITIAN	30
3.1 Definisi Operasional	30
3.2 Jenis Penelitian	30



3.3	Diagram Alir Penelitian	30
3.4	Variabel Penelitian	32
3.5	Metode Pengumpulan Data	34
3.5.1	Survei Primer	35
3.5.2	Survei Sekunder	36
3.6	Populasi dan Sampel	39
3.6.1	Populasi	39
3.6.2	Sampel	39
3.7	Metode Analisis Data	40
3.7.1	Analisis Deskriptif	41
3.7.2	Analisis Evaluatif	42
3.8	Alur Penelitian	42
3.9	Desain Survei	47
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		49
4.1	Perkembangan Fisik di Wilayah Pinggiran	49
4.1.1	Perkembangan Fisik Desa Ngijo	49
	A. Kondisi Fisik Dasar	49
	B. Penggunaan Lahan.....	51
	C. Kependudukan	57
	D. Aksesibilitas.....	59
	E. Sarana.....	62
	F. Prasarana.....	68
	G. Kebijakan Pemerintah.....	69
4.1.2	Perumahan di Desa Ngijo	77
	A. Sarana Perumahan	79
	B. Prasarana Perumahan.....	85
4.2	Preferensi Bermukim.....	88
	A. Karakteristik Penghuni	88
	B. Faktor Eksternal.....	103
BAB V PENUTUP		114
5.1	Kesimpulan	114
5.2	Saran	115
DAFTAR PUSTAKA.....		xi
LAMPIRAN		



DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
Tabel 2.1	Standart Jenis Sarana di Lingkungan Perumahan	19
Tabel 2.2	Hasil Studi Terdahulu Terkait Penelitian	25
Tabel 3.1	Variabel penelitian	32
Tabel 3.2	Metode Pengumpulan Data	34
Tabel 3.3	Data Wawancara	35
Tabel 3.4	Kuisisioner	36
Tabel 3.5	Survei Sekunder	37
Tabel 3.6	Alokasi Jumlah Sampel Masing-masing Perumahan	40
Tabel 3.7	Metode Analisis Data	43
Tabel 4.1	Kondisi Topografi Desa Ngijo berdasarkan standart	50
Tabel 4.2	Penggunaan lahan Wilayah Pinggiran Tahun 1990, 2000 dan 2010	53
Tabel 4.3	Penggunaan lahan Desa Ngijo Tahun 1990, 2000 dan 2010	55
Tabel 4.4	Jumlah Penduduk Desa Ngijo Tahun 2008-2011	57
Tabel 4.5	Pertumbuhan Penduduk Kawasan Perkotaan Karangploso Tahun 2004-2008	58
Tabel 4.6	Migrasi Penduduk Desa Ngijo Tahun 2010-2012	58
Tabel 4.7	Rute Angkutan Perdesaan di Kawasan Karangploso	59
Tabel 4.8	Jumlah Sarana di Desa Ngijo Tahun 2008-2010	62
Tabel 4.9	Kelengkapan Sarana di Desa Ngijo Tahun 2010	65
Tabel 4.10	Prasarana di Desa Ngijo Tahun 2010	68
Tabel 4.11	Analisis Kebijakan	71
Tabel 4.12	Perumahan-perumahan di Desa Ngijo	77
Tabel 4.13	Sarana di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo	79
Tabel 4.14	Kelengkapan Sarana di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo	79
Tabel 4.15	Prasarana di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo	85
Tabel 4.16	Hasil Analisis Chisquare Hubungan Usia Penghuni Terhadap Preferensi Bermukim	89
Tabel 4.17	Perbandingan Karakteristik Usia Penghuni dengan Pilihan Moda Transportasi	89
Tabel 4.18	Hasil Analisis Chisquare Hubungan Tingkat Pendidikan Terhadap Preferensi Bermukim	93

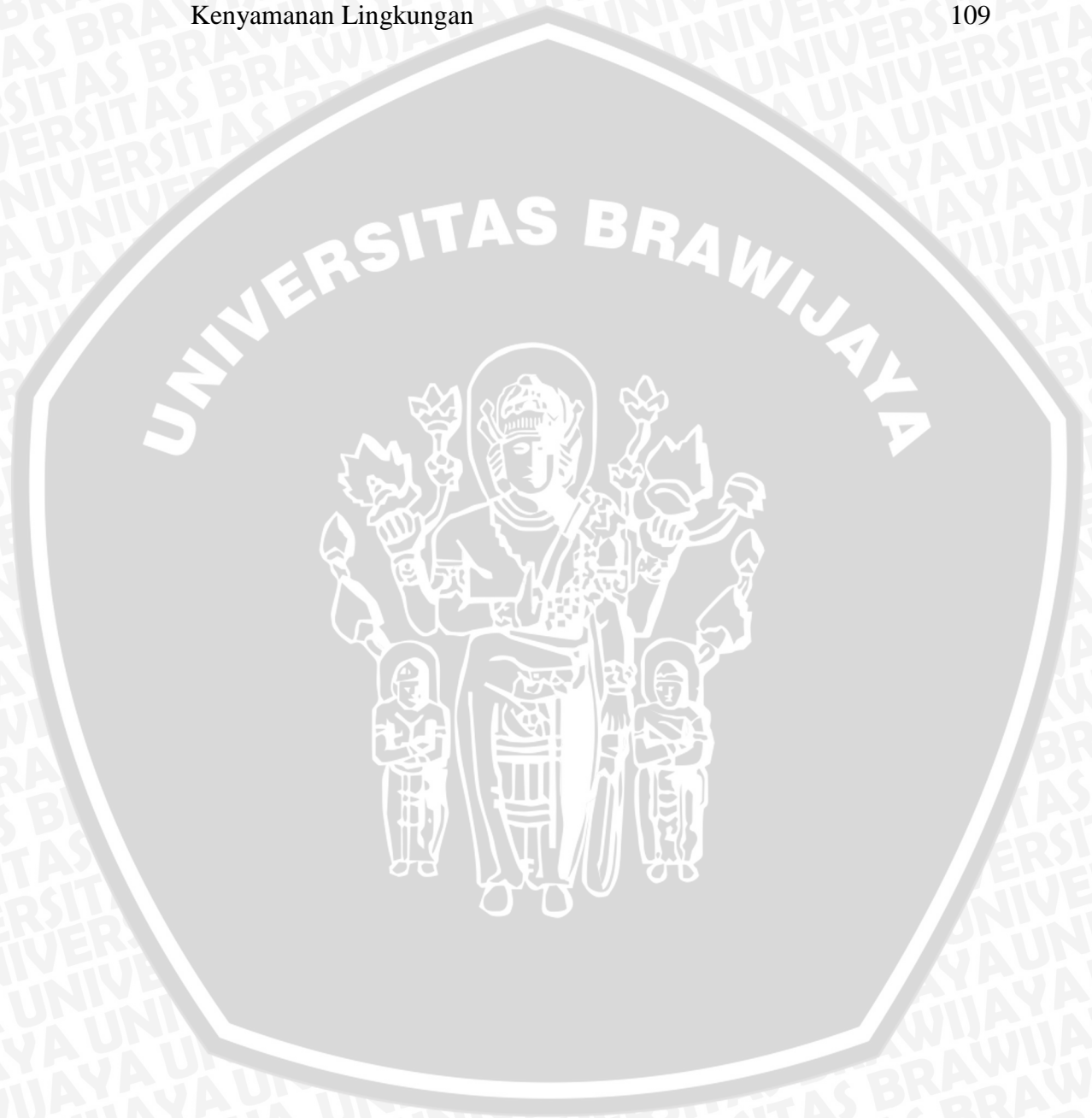
Tabel 4.19 Hasil Analisis Chisquare Hubungan Kedekatan Dengan Keluarga Terhadap Preferensi Bermukim	95
Tabel 4.20 Hasil Analisis Chisquare Pengaruh Jenis Pekerjaan Terhadap Preferensi Bermukim	100
Tabel 4.21 Hasil Analisis Chisquare Pengaruh Tingkat Pendapatan Terhadap Preferensi Bermukim	100
Tabel 4.22 Crosstabulation Tingat Pendapatan Penghuni dengan Persepsi Tentang Harga Rumah	104
Tabel 4.23 Hasil Analisis Chisquare Hubungan Harga Rumah Terhadap Preferensi Bermukim	104
Tabel 4.24 Crosstabulation Tingat Pendapatan Penghuni dengan Aksesibilitas (Keyamanan terhadap Jarak Tempuh)	105
Tabel 4.25 Hasil Analisis Chisquare Hubungan Aksesibilitas Terhadap Preferensi Bermukim	106
Tabel 4.26 Hasil Analisis Chisquare Hubungan Kenyaman Jarak Tempuh Terhadap Preferensi Bermukim	107
Tabel 4.27 Hasil Analisis Chisquare Hubungan Ketersediaan Sarana dan Prasarana Terhadap Preferensi Bermukim	108
Tabel 4.28 Hasil Analisis Chisquare Hubungan Keamanan Lingkungan Terhadap Preferensi Bermukim	109
Tabel 4.29 Hasil Analisis Chisquare Hubungan Kenyamanan Lingkungan Terhadap Preferensi Bermukim	109
Tabel 4.30 Perbandingan Preferensi Bermukim Masyarakat Berpenghasilan di Atas dan di Bawah UMR Dalam Bermukim	110
Tabel 4.31 Perbandingan Hasil Preferensi dengan Teori Perkembangan Kota, Perkembangan Wilayah Pinggiran dan Peran Kebijakan	113

DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Halaman
Gambar 1.1	Peta Konstelasi Kecamatan Karangploso Terhadap Kabupaten Malang	7
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran	9
Gambar 2.1	Pola Perembetan Kenampakan Fisik Kota ke Arah Luar (Urban Sprawl)	17
Gambar 2.2	Kerangka Teori	29
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian	31
Gambar 3.2	Kerangka Analisis	46
Gambar 4.1	Penggunaan Lahan Kawasan Perkotaan Karangploso Tahun 2010	51
Gambar 4.2	Peta administrasi Kawasan Perkotaan Karangploso	52
Gambar 4.3	Peta Perkembangan Guna Lahan Wilayah Pinggiran Kota Malang Bagian Utara Tahun 1990-2010	54
Gambar 4.4	Diagram Perubahan Penggunaan Lahan Di Desa Ngijo Tahun 1990-2010	55
Gambar 4.5	Peta Perkembangan Guna Lahan Desa Ngijo Tahun 1990-2010	56
Gambar 4.6	Grafik Jumlah Penduduk Desa Ngijo Tahun 2008-2011	57
Gambar 4.7	Grafik Jumlah Migrasi Penduduk di Desa Ngijo Tahun 2010-2012	58
Gambar 4.8	Peta Pola Pergerakan di Kawasan Perkotaan Karangploso	60
Gambar 4.9	Peta Persebaran Sarana Desa Ngijo	64
Gambar 4.10	Foto Maping Sarana di Desa Ngijo	67
Gambar 4.11	Foto Maping Prasarana di Desa Ngijo	70
Gambar 4.12	Peta Rencana Guna Lahan Kota Malang dan Kabupaten Malang Bagian Utara	76
Gambar 4.13	Perumahan Permata Regency dan Graha Mitra Wasita	77
Gambar 4.14	Rumah Tipe 46 dan Tipe 36	77
Gambar 4.15	Lokasi Perumahan Developer di Desa Ngijo	78
Gambar 4.16	Foto Maping Sarana RTH dan Olahraga di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo	82

Gambar 4.17 Foto Mapping Sarana Perdagangan dan Jasa di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo	83
Gambar 4.18 Foto Mapping Sarana Kesehatan, Peribadatan, dan Pendidikan di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo	84
Gambar 4.19 Foto Mapping Prasarana di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo	87
Gambar 4.20 Diagram Karakteristik Usia Penghuni Perumahan di Desa Ngijo	88
Gambar 4.21 Diagram Pilihan Moda Transportasi Berdasarkan Karakteristik Usia Penghuni	90
Gambar 4.22 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Tingkat Pendidikan	90
Gambar 4.23 Peta Karakteristik Usia Penghuni Perumahan	91
Gambar 4.24 Diagram Tingkat Pendidikan Penghuni Berdasarkan Klasifikasi Tingkat Pendapatan	92
Gambar 4.25 Diagram Persepsi Penghuni Terhadap Harga Rumah Berdasarkan Tingkat Pendidikan	93
Gambar 4.26 Peta Karakteristik Tingkat Pendidikan Penghuni Perumahan	94
Gambar 4.27 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Tempat Tinggal Sebelumnya	95
Gambar 4.28 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Status Kepemilikan Rumah	96
Gambar 4.29 Peta Karakteristik Daerah Asal Penghuni Perumahan	97
Gambar 4.30 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Jenis Pekerjaan	98
Gambar 4.31 Diagram Jenis Pekerjaan Penghuni Berdasarkan Klasifikasi Tingkat Pendapatan	98
Gambar 4.32 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Tingkat Pendapatan	99
Gambar 4.33 Peta Karakteristik Jenis Pekerjaan Penghuni Perumahan	101
Gambar 4.34 Grafik Persepsi Penghuni Berpenghasilan diatas UMR Terhadap Faktor Eksternal Preferensi	102
Gambar 4.35 Grafik Persepsi Penghuni Berpenghasilan dibawah UMR Terhadap Faktor Eksternal Preferensi	103
Gambar 4.36 Grafik Tipe Rumah yang dipilih Penghuni Berdasarkan Tingkat Pendapatan	105

Gambar 4.37	Diagram Pertimbangan Aksesibilitas Terhadap Preferensi Bermukim	106
Gambar 4.38	Diagram Moda Transportasi yang Digunakan Penghuni Menuju Lokasi-Lokasi Kegiatan	107
Gambar 4.39	Diagram Preferensi Penghuni Terhadap Keamanan dan Kenyamanan Lingkungan	109



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Judul
Lampiran 1.	Kuisisioner Survei
Lampiran 2.	Output <i>Crosstabulation</i> dan Uji <i>Chisquare</i> dengan program <i>SPSS Versi 16.00 for Windows</i>

