# BAB IV PEMBAHASAN

# 4.1 Perkembangan Fisik di Wilayah Pinggiran

## 4.1.1 Perkembangan Fisik di Desa Ngijo

Luas keseluruhan Kecamatan Karangploso yaitu 6.774,27 Ha atau 2,09% dari total keseluruhan luas Kabupaten Malang. Kawasan Perkotaan Karangploso merupakan wilayah yang ditetapkan sebagai ibukota dari Kecamatan Karangploso. Kawasan Perkotaan Karangploso memiliki luas wilayah sebesar 3.401,29 Ha. Berdasarkan RTRW Kabupaten Malang Tahun 2010-2030, kawasan perkotaan Karangploso terletak di bagian utara wilayah Kabupaten Malang yang terdiri dari lima desa, yaitu Desa Tegalgondo, Desa Kepuharjo, **Desa Ngijo**, Desa Girimoyo dan Desa Donowarih. Lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 4.2.** 

Desa Ngijo mempunyai posisi geografis yang strategis karena terletak di bagian utara wilayah Kabupaten Malang yang dilewati oleh jalan kolektor sekunder serta mempunyai potensi yang sangat besar untuk dikembangkan kawasan pendidikan, perdagangan serta perumahan. Perkembangan fisik khususnya perumahan ke wilayah Desa Ngijo akan dibahas berdasarkan variabel-variabel, sebagai berikut:

- 1. Kondisi fisik, meliputi: kondisi topografi dan iklim.
- 2. Kondisi kependudukan, meliputi: jumlah penduduk, pertumbuhan penduduk dan migrasi penduduk.
- 3. Kondisi aksesibilitas, meliputi: sarana dan prasarana transportasi...
- 4. Sarana dan prasarana, meliputi jumlah dan kelengkapan sarana prasarana.
- 5. Kebijakan pemerintah.

### A. Kondisi Fisik Dasar

### 1. Topografi

Kawasan perkotaan Karangploso terletak pada ketinggian wilayah antara 100-2.000 meter di atas permukaan laut dan kelerengan lahan sebesar 8–15%. Wilayah bergelombang terletak di wilayah Desa Donowarih, sedangkan wilayah yang datar terletak di Desa Girimoyo, Desa Tegalgondo, Desa Kepuharjo dan Desa Ngijo. Kondisi tersebut memiliki potensi daya dukung lahan dalam aktivitas pengembangan dan pembangunan perkotaan, namun perlu adanya upaya konservasi pada wilayah-wilayah dengan kelerengan yang cukup besar (Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030).

**Tabel 4.1** Kondisi Topografi Desa Ngijo Berdasarkan Standart

	No.837 Tahun 180	Dedomon Tolonio No. 02 Tolono 2005	RANKIN		
Kelerengan (%)	Klasifikasi	Pedoman Teknis No. 03 Tahun 2005	Analisis		
0-8	Datar	Lokasi kawasan perumahan harus	Desa Ngijo memiliki		
8-15	Landai	memenuhi persyaratn topografi sebagai	topografi relatif datar dengan		
15-25	Agak curam	berikut:	kelerengan antara 0-8% dan		
25-40	Curam	a. Ketinggian lahan <1.000 mdpl	ketinggian <1000 mdpl.		
>40	Sangat curam	b. Kemiringan lahan tidak melebihi 15 %, dengan ketentuan:	Sehingga berdasarkan topografi, dapat disimpulkan		
		<ul> <li>Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datar-landai dengan kemiringan 0-8%,</li> </ul>	bahwa Desa Ngijo memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai lokasi pengembangan		
		<ul> <li>Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.</li> </ul>	kawasan perumahan dan permukiman.		

Sumber: Hasil Analisis (2013)

Berdasarkan kondisi topografi, Desa Ngijo cocok sebagai lokasi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman. Dengan kelerengan lahan antara 0-8% menjadikan Desa Ngijo menjadi ajang spekulasi tanah bagi pihak pengembang. Hal tersebut tidak menyulitkan untuk pembangunan karena pengembang tidak perlu melakukan rekayasa lahan untuk pembangunan kawasan perumahan sebab jika pembangunan perumahan dilakukan pada lahan dengan topografi >15% akan membutuhkan biaya yang lebih mahal karena adanya proses cut and fill.

#### 2. **Iklim**

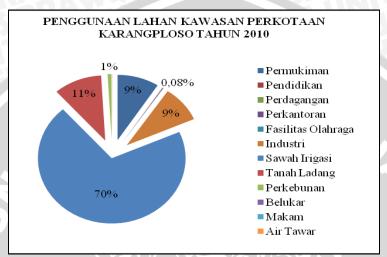
Kecamatan Karangploso termasuk dalam pos pemantau klimatologi "Pos Staklim Karangploso". Berdasarkan hasil pemantauan tiga pos pemantauan Stasiun Klimatologi Karangploso-Malang, pada Tahun 2009 suhu udara rata-rata relatif rendah, berkisar antara 22,1°C hingga 26,8°C. Kelembaban udara rata-rata berkisar antara 69% hingga 87% dan curah hujan rata-rata berkisar antara 4 mm hingga 727,0 mm. Hasil pemantauan Pos Staklim Karangploso, curah hujan rata-rata terendah terjadi pada Bulan September, sedangkan rata-rata curah hujan tertinggi terjadi pada Bulan Nopember (Kabupaten Malang dalam Angka, 2010).

Kondisi topografi pegunungan dan perbukitan serta iklim yang tergolong rendah-sedang menjadikan wilayah Kabupaten Malang sebagai daerah sejuk dan banyak diminati sebagai tempat tinggal dan tempat peristirahatan. Salah satu daya tarik/motivasi seseorang dalam memilih lokasi tempat tinggal, yaitu kenyamanan. Salah satu alasan yang mendorong perpindahan penduduk ke daerah pinggiran kota yaitu pada dasarnya orang-orang kota menginginkan tempat tinggal yang lebih luas, jauh lebih alami, jauh dari polusi, nyaman dengan fasilitas dan utilitas terjamin (Spancer dalam

Insaf, 2004). Kondisi tersebut akan dijadikan peluang oleh pihak developer untuk membangun kawasan perumahan di Desa Ngijo untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang nyaman.

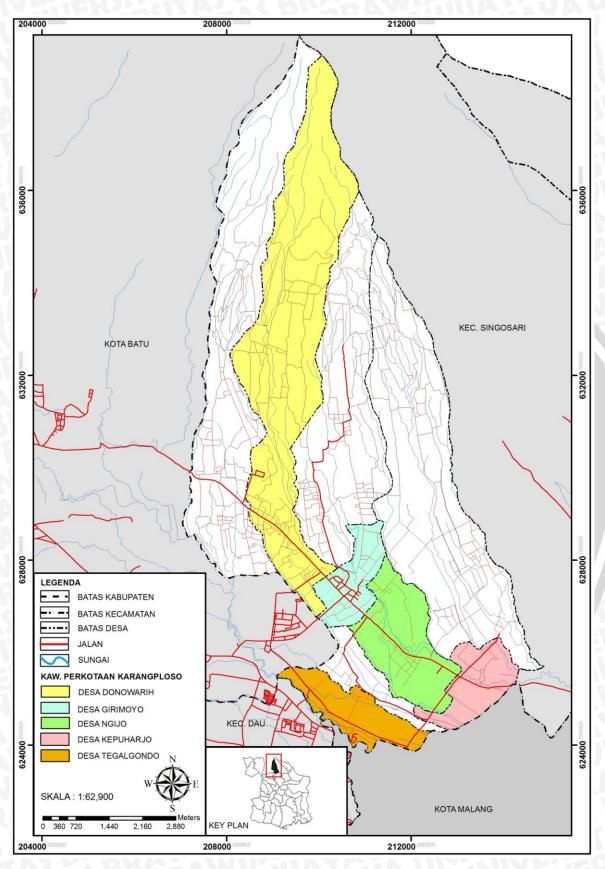
#### В. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan pada Kawasan Perkotaan Karangploso berupa kawasan terbangun dan kawasan tidak terbangun. Lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 4.1.



Gambar 4.1 Penggunaan Lahan Kawasan Perkotaan Karangploso Tahun 2010

Kawasan Perkotaan Karangploso memiliki luas keseluruhan sebesar 3.401,29 Ha atau 50,2% dari keseluruhan luas wilayah Kecamatan Karangploso, yang didominasi oleh guna lahan sawah irigasi seluas 1.643,6 Ha atau 70%, dan guna lahan permukiman seluas 213,92 Ha atau 9%. Wilayah di Kecamatan Karangploso yang teridentifikasi menjadi wilayah pinggiran Kota Malang bagian utara terdiri dari Desa Tegalgondo, Desa Ampeldento, Desa Ngijo dan Desa Kepuharjo. Keempat desa tersebut mengalami dampak dari urban sprawl yang terbukti dengan fenomena pembangunan fisik yang semakin meningkat selama tiga dekade terakhir. Lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 4.2.



**Gambar 4.2** Peta Administrasi Kawasan Perkotaan Karangploso Sumber: RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030

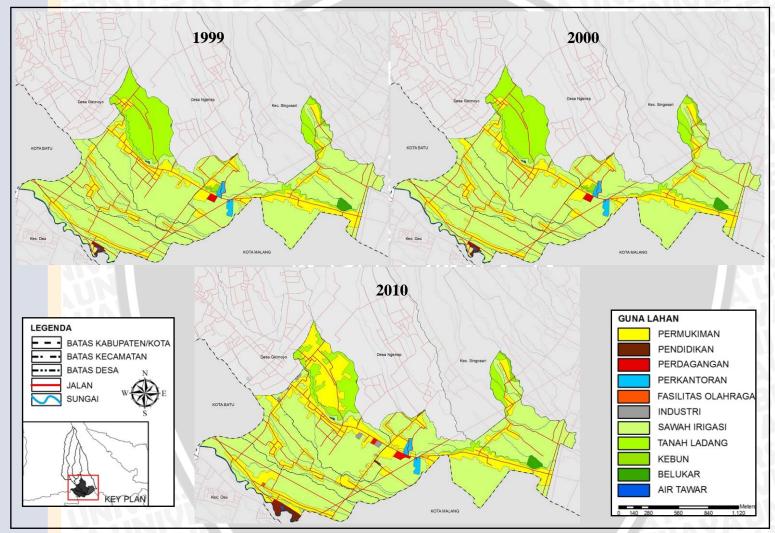
**Tabel. 4.2** Penggunaan Lahan Di Wilayah Pinggiran Kota Malang Bagian Utara Tahun 1990, 2000 dan 2010

2000 4411 2010									
Desa	Tegalgondo I		Perubahan	A	mpelden	Perubahan			
Guna Lahan	1990	2000	2010	(Ha)	1990	2000	2010	(Ha)	
Permukiman	25.43	25.43	47.76	22.33	24.86	33.2	39.21	14.35	
Pendidikan	3.08	3.08	9.43	6.35	0	0	0	0	
Perdagangan	0	0	0	0	0	0	0	0	
Perkantoran	3.35	3.35	3.35	0	3.79	3.79	3.79	0	
Fasilitas	0	0	0.49	0.49	0	0	0	0	
Olahraga									
Industri	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sawah Irigasi	183.84	183.84	154.67	-29.17	173.7	165.35	159.35	-14.35	
Tanah Ladang	0	0	0	0	0	0	0	0	
Perkebunan	0	0	0	0	0	0	0	0	
Belukar	0	0	0	0	0	0	0	0	
Makam	0	0	0	0	0	0	0	0	
Air Tawar	4.49	4.49	4.49	0	0	0	0	0	
Total (Ha)	220.2	220.2	220.2		202.35	202.35	202.35		

Desa		Ngijo		Perubahan	I	Kepuharj	0	Perubahan
Guna Lahan	1990	2000	2010	(Ha)	1990	2000	2010	(Ha)
Permukiman	54.17	54.42	152.81	98.64	38.07	39.88	43.68	5.61
Pendidikan	0	0	1.15	1.15	$\Box \bigcirc 0$	0	0.19	0.19
Perdagangan	0	0	1.18	1.18	0.99	0.99	1.32	0.33
Perkantoran	4.61	4.61	4.61	0	3.35	3.35	3.32	-0.03
Fasilitas	0	0	0	0	5 Q Q	$\bigcirc 0$	0.04	0.04
Olahraga								
Industri	0	0	4.57	4.57	0	0	2.06	2.06
Sawah Irigasi	204.78	204.52	180.08	-24.7	154.35	152.53	147.7	-6.65
Tanah Ladang	150.95	150.95	69.47	-81.48	11.99	11.99	11.88	-0.11
Perkebunan	0.003	0.003	0	-0.003	2.94	2.94	1.53	-1.41
Belukar	0.17	0.17	0.17	0	2.38	2.38	2.35	-0.03
Makam	0	0	0.64	0.64	0	0	0	0
Air Tawar	0.34	0.34	0.34	0	0	0	0	0
Total (Ha)	415.02	415.02	415.02		214.07	214.07	214.07	

Sumber: Kec. Karangploso dalam angka tahun 2011, Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030 dan BPN Kabupaten Malang Tahun 1990-2010

Fenomena perkembangan wilayah pinggiran Kota Malang memperlihatkan adanya pembangunan perumahan dan permukiman baru baik yang dibangun oleh pemerintah, *developer* maupun masyarakat. Perubahan fungsi lahan seperti lahan sawah irigasi, tanah ladang dan perkebunan menjadi perumahan dan permukiman mengindikasikan terjadinya invasi lahan. Berdasarkan **Tabel 4.2** dapat diketahui bahwa alih fungsi lahan terbesar yang terjadi dalam kurun waktu 3 (tiga) deade terakhir terjadi pada Desa Ngijo. Alih fungsi/perubahan lahan tersebut untuk perumahan seluas 98.64 Ha, sedangkan luasan tanah ladang dan sawah irigasi terjadi penurunan seluas 81.84 Ha dan 24.7 Ha. Lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel 4.3**.

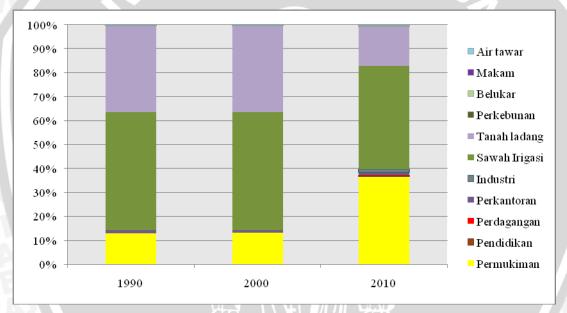


**Gambar 4.3** Peta Perkembangan Guna Lahan Wilayah Pinggiran Kota Malang Bagian Utara Tahun 1990-2010 Sumber: BPN Kabupaten Malang Tahun 1990-2000 dan : Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030

Tabel 4.3 Penggunaan Lahan di Desa Ngijo Tahun 1990, 2000 dan 2010

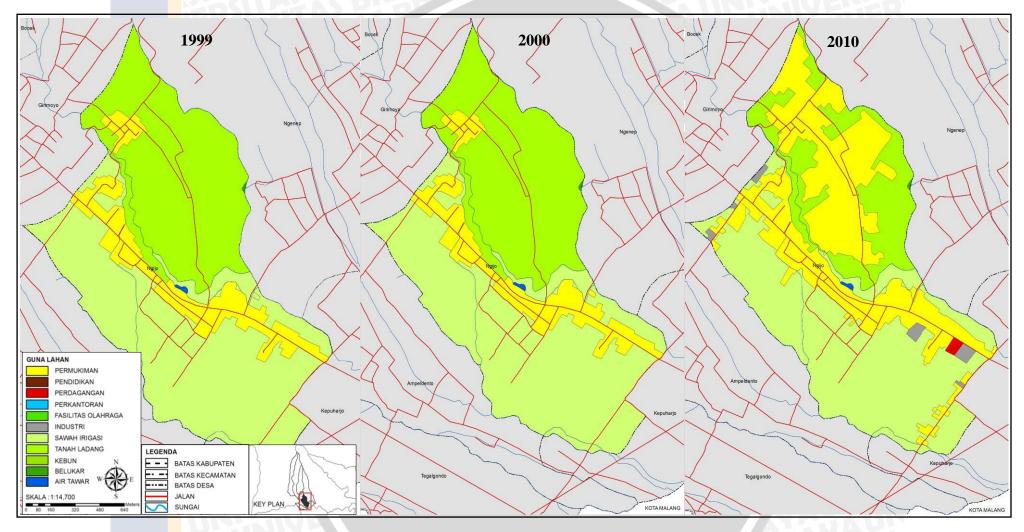
Come Laken	TOTAL	400	Tahı	ın			Perubahan
Guna Lahan -	1990	%	2000	%	2010	%	(%)
Permukiman	54.17	13.05	54.42	13.11	152.81	36.82	23.77
Pendidikan	0	0	0	0	1.15	0.28	0.28
Perdagangan	0	0	0	0	1.18	0.28	0.28
Perkantoran	4.61	1.11	4.61	1.11	4.61	1.11	0
Fasilitas Olahraga	0	0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0	0	4.57	1.1	1.1
Sawah Irigasi	204.78	49.35	204.52	49.29	180.08	43.39	-5.96
Tanah Ladang	150.95	36.37	150.95	36.37	69.47	16.75	-19.62
Perkebunan	0.003	0.001	0.003	0.001	0	0	-0.001
Belukar	0.17	0.04	0.17	0.04	0.17	0.04	0
Makam	0	0	0	0	0.64	0.15	0.15
Air Tawar	0.34	0.08	0.34	0.08	0.34	0.08	0
Total (Ha)	415.02	100	415.02	100	415.02	100	

Sumber: Kecamatan Karangploso Dalam Angka Tahun 2011 dan Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030



Gambar 4.4 Diagram Perubahan Penggunaan Lahan Di Desa Ngijo Tahun 1990-2010

Desa Ngijo merupakan salah satu wilayah di kawasan perkotaan Karangploso yang mengalami pembangunan fisik paling besar terutama untuk pembangunan perumahan. Pada rentang tahun 1990 hingga 2010 terjadi peningkatan pembangunan perumahan sebesar 98.64 Ha atau 23.77%. Sedangkan peningkatan pembangunan fisik lainnya seperti industri seluas 1.1 %, pendidikan seluas 0,28 % dan perdagangan seluas 0,28 %. Pembangunan fisik tersebut paling banyak menggunakan lahan ladang/tegalan dan sawah irigasi sehingga terjadi penurunan luasan ladang dan sawah irigasi yaitu sebesar menjadi 19.62% dan 5.69%.



**Gambar 4.5** Peta Perkembangan Guna Lahan Desa Ngijo Tahun 1990-2010 Sumber: BPN Tahun 1990-2000 dan Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030

#### C. Kependudukan

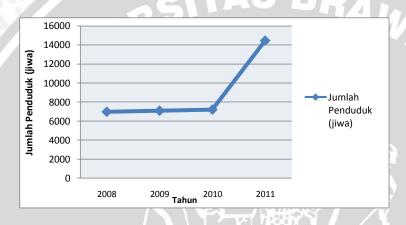
#### **Jumlah Penduduk** 1.

Jumlah penduduk di Desa Ngijo dari tahun 2008 hingga 2011 akan dijelaskan dalam Tabel 4.4 berikut ini.

Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Di Desa Ngijo Tahun 2008-2011

Tahun	Jumlah (Jiwa)
2008	6973
2009	7086
2010	7201
2011	14465

Sumber: Kec. Karangploso Dalam Angka Tahun 2007-2011 dan Monografi Desa Ngijo Tahun 2012



Gambar 4.6 Grafik Jumlah Penduduk Desa Ngijo Tahun 2008-2011

Berdasaran Tabel 4.4 dan Gambar 4.6 tersebut diketahui bahwa jumlah penduduk di Desa Ngijo dari tahun 2008 hingga tahun 2011 selalu mengalami peningkatan yaitu dari 6.963 jiwa menjadi 14.465 jiwa. Proporsi jumlah penduduk tahun 2011 yaitu laki-laki sebanyak 7.056 jiwa dan perempuan sebanyak 7.409 jiwa. Jumlah kepala kelurga pada tahun 2011 sebanyak 4.851 KK. Peningkatan jumlah penduduk tersebut karena adanya faktor penarik pada wilayah studi yaitu adanya pembangunan perumahan developer maupun industri yang semakin berkembang di sepanjang jalur utama desa yaitu Jalan Raya Ngijo.

### Pertumbuhan Penduduk

Wilayah perkotaan Karangploso merupakan salah satu wilayah yang diindikasikan terkena dampak urban sprawl yang dibuktikan dengan rata-rata pertumbuhan penduduk setiap tahunnya. Hal tersebut dapat dilihat pada **Tabel 4.5**.

**Tabel 4.5** Pertumbuhan Penduduk Kawasan Perkotaan Karangploso Tahun 2004-2008

		and the same of th	unun 2001 2	000		
Desa	2004	2005	2006	2007	2008	Rata-rata
Tegalgondo	-0,54%	24,61%	-18,52%	0,93%	-0,07%	1,28%
Kepuharjo	0,06%	4,17%	-2,68%	0,30%	0,99%	0,57%
Ngijo	0,37%	-18,81%	25,24%	1,06%	0,26%	1,62%
Girimoyo	0,00%	5,36%	-2,39%	1,57%	0,91%	1,09%
Donowarih	0,55%	-2,05%	4,61%	0,38%	0,03%	0,71%
Jumlah	0,16%	0,33%	1,66%	0,81%	0,39%	0,67%

Sumber: Revisi RDTRK Kec. Karangploso Tahun 2010-2030

Berdasarkan tabel tersebut diketahui bahwa pertumbuhan penduduk hingga tahun 2008 menunjukkan penyebaran penduduk yang tidak merata. Rata-rata pertumbuhan penduduk tertinggi pada Desa Ngijo sebesar 1,62% sedangkan rata-rata pertumbuhan penduduk terendah pada Desa Kepuharjo sebesar 0,57%. Angka laju pertumbuhan penduduk merupakan salah satu aspek yang dapat memberikan gambaran tentang perkembangan suatu wilayah. Fenomena perkembangan perumahan yang dibangun oleh *developer* menjadi salah satu daya tarik yang menyebabkan penduduk dari luar Desa Ngijo tertarik untuk bermukim di perumahan yang ada di wilayah Desa Ngijo.

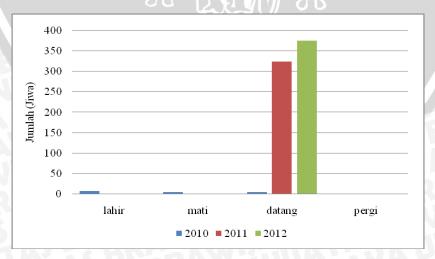
# 3. Migrasi Penduduk

Jumlah migrasi penduduk di Desa Ngijo dari tahun 2010 hingga 2012 akan dijelaskan dalam **Tabel 4.6** berikut.

Tabel 4.6 Migrasi Penduduk Di Desa Ngijo Tahun 2010-2012

Tahun		Jumlal	h (Jiwa)	
1 anun	Lahir	Mati	Datang	Pergi
2010	8	5	5	0
2011	0	0	323	0
2012	0	0	375	0

Sumber: Kac. Karangploso Dalam Angka Tahun 2011 dan Monografi Desa Ngijo Tahun 2011-2012



Gambar 4.7 Grafik Jumlah Migrasi Penduduk di Desa Ngijo Tahun 2010-2012

Berdasarkan **Tabel 4.6** dapat diketahui bahwa jumlah penduduk pendatang di Desa Ngijo dari tahun 2010-2012 mengalami peningkatan yaitu dari 5 jiwa menjadi 375 jiwa. Peningkatan tersebut diakibatkan adanya pembangunan perumahan developer sehingga menarik penduduk dari luar Desa Ngijo untuk bertempat tinggal di perumahan tersebut. Selain itu, banyaknya kompleks perumahan yang dibangun oleh pihak developer dikarenakan penyediaan fasilitas yang ada di Desa Ngijo semakin lengkap sehingga investor baru tidak perlu khawatir akan penyediaan fasilitas baru.

Terus meningkatnya populasi di wilayah perkotaan akan menyebabkan kota tersebut tidak bisa memenuhi aktivitas populasi sehingga menyebabkan adanya kecenderungan perkembangan fisik ke wilayah pinggiran kota. Satu contoh adalah Desa Ngijo dimana pertumbuhan populasi dan perubahan guna lahan yang terjadi dalam kurun waktu 3 dekade terakhir berkaitan dengan peningkatan jumlah migrasi.

#### D. Aksesibilitas

Kondisi aksesibilitas menunjukkan perkembangan atau tidaknya suatu wilayah yang ditunjang dengan kondisi sarana dan prasarana transportasi.

### Sarana Transportasi

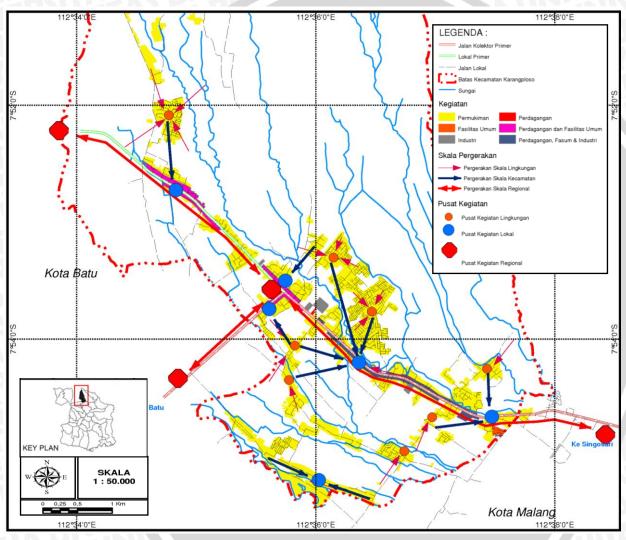
Pada kawasan perkotaan Karangploso terdapat angkutan umum perdesaan yang memiliki trayek tetap dan melayani pergerakan penduduk untuk jalur antara wilayah Kecamatan Karangploso dengan Kota Batu, Kota Malang serta antar kecamatan lainnya di Kabupaten Malang. Seluruh pergerakan angkutan umum perdesaan yang ada berasal dan berakhir di Terminal Karangploso. Rute Angkutan umum di kawasan perkotaan Karangploso dapat dilihat pada **Tabel 4.7.** 

**Tabel 4.7** Rute Angkutan Pedesaan di Kawasan Perkotaan Karangploso

No.	Trayek/Rute	Jumlah Kendaraan (Unit)
1.	Bocek - Karangploso – Jeding	11
2.	Batu - Giripurno – Karangploso	40
3.	Karangploso - Singosari	36
4.	Karangploso – Landungsari	20
5.	Singosari-Ketangi-Landungsari	6

Sumber: Revisi RDTRK Kecamatan Karangploso Tahun 2010-2030

Ketersediaan sarana transportasi terutama angkutan umum dapat menunjang mobilitas manusia dan barang dari dan ke Desa Ngijo. Keberadaan sarana transportasi juga dapat memacu peningkatan aksesibilitas wilayah. Sarana angkutan umum yang ada di Desa Ngijo meliputi ojek sepeda motor sebanyak 90 unit, kendaraan motor beroda tiga 2 unit dan mobil 16 unit.



**Gambar 4.8** Peta Pola Pergerakan di Kawasan Perkotaan Karangploso Sumber: Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030

Pada Gambar 4.8 menunjukkan bahwa fenomena perkembangan fisik di Kecamatan Karangploso, khususnya Desa Ngijo diindikasikan karena wilayah tersebut teretak pada posisi strategis di pinggiran kota (peri-urban) yang mana dekat dengan jalan kolektor yang menghubungkan beberapa kota besar di Jawa Timur, salah satunya yaitu Kota Batu yang merupakan pusat kegiatan regional sekaligus sebagai daerah tujuan wisata. Selain itu pada kawasan perkotaan Karangploso terjadi pergerakan skala regional karena terletak pada jalur transportasi regional yang menghubungkan Kota Malang dan Kota Surabaya (ibukota Jawa Timur). Desa Ngijo menjadi daerah pilihan untuk bermukim karena menawarkan lingkungan yang nyaman dan terletak dekat dengan pusat Kota Malang dan Kota Batu. Bagi penduduk yang utama adalah untuk menunjang aktivitas sosial ekonomi mereka pada pusat kota, misalnya dalam hal akses menuju tempat kerja dan sarana pendidikan.

# 2. Prasarana Transportasi

Menurut sistem hierarkinya, maka secara umum jalan-jalan yang terdapat di Kabupaten Malang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Jalan kolektor primer, pada jalan-jalan yang menghubungkan Kecamatan Karangploso dengan Kota Malang, Kota Batu serta Kota Kediri yakni jalan yang menghubungkan Kec.Karangploso - Kec. Dau - Kec. Junrejo - Kota Batu - Kec. Pujon - Kec. Ngantang - Kec. Kasembon - Kota Kediri.
- b. Jalan kolektor sekunder, pada jalan-jalan yang menghubungkan ibukota Kecamatan Karangploso - ibukota Kecamatan Singosari - Kecamatan Lawang.
- c. Jalan lokal, yakni jaringan jalan yang terdapat pada tiap desa di Kecamatan Karangploso.

Berdasarkan aspek aksesibilitas, Desa Ngijo berada dalam radius ± 6,7 km dari pusat Kota Malang dan Kota Batu. Jaringan jalan yang ada di Kawasan Perkotaan Karangploso khususnya Desa Ngijo sebagian besar memiliki kondisi yang cukup baik dan dapat menunjang aktivitas pergerakan manusia dan barang. Jaringan jalan yang ada di Desa Ngijo dengan perkerasan hotmix sepanjang 4 km dan aspal biasa sepanjang 4 km dengan rata-rata lebar dimensi jalan yaitu 4 meter. Akan tetapi jaringan jalan yang menghubungkan Kota Malang (melalui Jalan Saxophone dan Jalan Sasando Kelurahan Tunggulwulung) dengan Kecamatan Karangploso yang merupakan jalan alternatif dengan kondisi kurang baik. Hal tersebut dibuktikan dengan beberapa bagian jalan aspal

BRAWIJAYA

yang rusak karena berlubang sehingga menghambat aksesibilitas baik menuju maupun dari arah Kecamatan Karangploso.

## E. Sarana

Sarana yang terdapat di Desa Ngijo terdiri dari sarana pendidian, kesehatan, perdagangan dan jasa, peribadatan, keamanan, olahraga dan industri. Lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel 4.8.** 

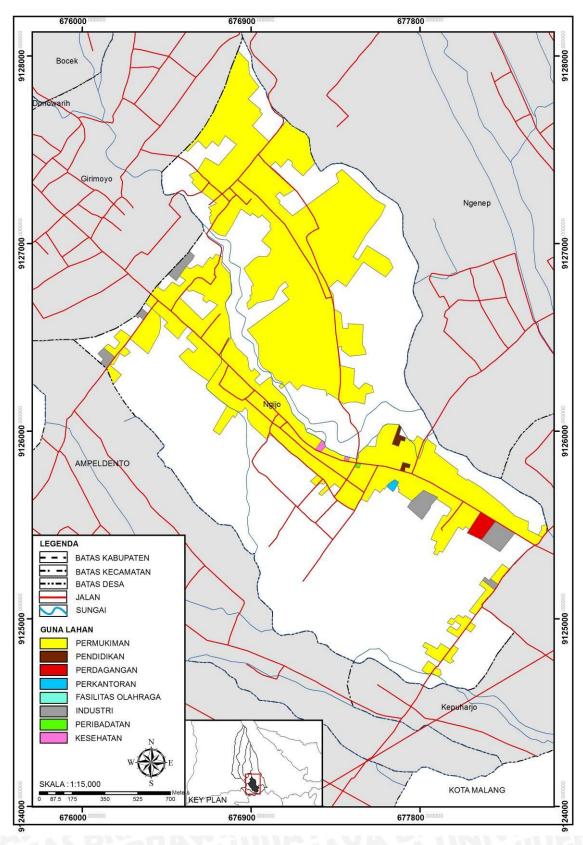
Tabel 4.8 Jumlah Sarana di Desa Ngijo Tahun 2008 dan 2010

By ac P		Tahu	ın	
Sarana	2008	Jumlah (Unit)	2010	Jumlah (Unit)
Pendidikan				
TK/PAUD	6		9	
SD/MI	4		4	
SMP/MTs	1	11	2	18
SMA/MA	0		1	
Pesantren	0		2	
Kesehatan				
Puskesmas	0/	- \	0	
Puskesmas Pembantu	$\sim 10^{\circ}$	The Co	0	
Polindes			1	
Posyandu	19	7. (1)	12	4.0
Apotik	<b>1</b> (29) (10)	12	110	19
Balai Pengobatan	クゲー	KIN IY		
Swasta/Praktek Dokter			4	
Rumah Sakit Swasta	0		1	
Perdagangan dan Jasa			4	
Toko/Warung	137	HASS 7	145	
Pasar			-0	
Pertokoan	0		6	
Swalayan		54.7月我的自	2	
Restoran	22	NI VIEW	$\frac{2}{29}$	
Bengkel Mobil		182	5	204
	$\begin{bmatrix} 5 \\ 2 \end{bmatrix}$	102	$\frac{3}{2}$	204
Bengkel Elektronik		11 /21 77	$\frac{2}{3}$	
Fotokopi		뜨겁게 내		
Agen Perjalanan			1	
Salon	8		8	
Bengkel	3		3	
Peribadatan	70		7	
Masjid	7		7	
Langgar/Mushola	35	42	56	63
Gereja	0	- <u>-</u>	0	
Pura/Vihara	0		0	
Keamanan				
Pos Hansip	1	1	1	1
Pos Polisi	0	•	0	
Industri			TILL	
Industri kayu	6		6	
Industri logam	1	9	1	9
Industri gerabah	2		2	41-10
Olahraga	MAYE	MALL	I Fred	VASI
Sepak bola	1		1	
Bulu tangkis	1	3	1	3
Bola Voli	1		1	

Sumber: Kacamatan Karangploso Dalam Angka Tahun 2009 dan Monografi Desa Ngijo tahun 2011 Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa sarana pendidikan, kesehatan perdagangan dan jasa serta peribadatan di Desa Ngijo dari tahun 2008-2010 mengalami peningkatan masing-masing yaitu 7 unit, 7 unit, 22 unit dan 21 unit. Sedangkan untuk sarana keamanan, industri dan olahraga cenderung tidak bertambah.

Sarana perdagangan berupa restoran dan pasar swalayan seperti Enak Eco, Indomart dan Alfamart serta industri swasta seperti PT. Gatra Mapan, PT. GAN, PT. TEPIN, dan PT. BISI terdapat di sepanjang Jalan Raya Ngijo yang merupakan poros jalan utama desa yang menghubungkan antara Desa Ngijo-Kota Batu-Kota Malang. Industri yang ada di Desa Ngijo termasuk kategori industri kecil-menengah. Sedangkan industri gerabah yang terdapat di Desa Ngijo berupa mebel, *suttlekock* dan kupu-kupu.





**Gambar 4.9** Peta Persebaran Sarana Desa Ngijo Sumber: Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030

BRAWIJAYA

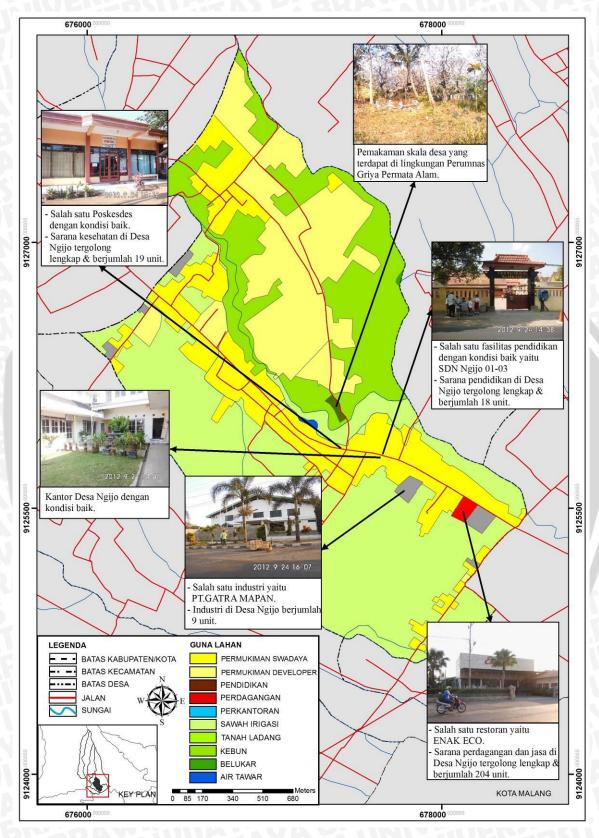
Setelah dilakukan evaluasi terhadap ketersediaan sarana berdasarkan kondisi eksisting dan standart, dapat disimpulkan bahwa sarana yang tersedia di Desa Ngijo tergolong lengkap yaitu terdiri dari sarana kesehatan, pendidikan, perdagangan, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan serta RTH dan Olahraga. Lebih jelasnya terdapat pada **Tabel 4.9.** 

Tabel 4.9 Kelengkapan Sarana di Desa Ngijo Tahun 2010

PANS B	SNI No.9 T		Ko	ondisi	7 Tanuli 2010
Jenis Sarana	Jumlah Penduduk yang dilayani (Jiwa)	Radius Pelayanan (m)	Ada	sisting Tidak ada	Analisis
1. Kesehatan			6		Desa Ngijo memiliki jumlah
a. Posyandu b. Balai pengobatan	1000 1000	100 400	<b>√</b>	5R	penduduk sebanyak 7201 jiwa. Jika dilihat berdasarkan standart, sarana kesehatan yang harus ada di Desa Ngijo yaitu posyandu, balai
	dan 10000 ikit	100		-	pengobatan, dan praktek dokter. Dapat disimpulkan bahwa pada
d. Puskesmas	30000	2000		1 0	lokasi eksisting sarana kesehatan
e. Praktek dokt		1000			yang terdapat di Desa Ngijo
f. Apotik	10000	1000			tergolong lengkap terdiri dari posyandu, balai pengobatan, praktek dokter, apotik, polindes dan rumah sakit swasta.
2. Pendidikan		$I \setminus I$	174		Desa Ngijo memiliki jumlah
a. TK	1250	500	V 🗸	福祉	penduduk sebanyak 7201 jiwa.
b. SD	1600	1000	/		Jika dilihat berdasarkan standart,
c. SLTP	4800	1000	<b>√</b>		melebihi minimal jumlah
d. SMU	4800	3000			penduduk yang harus dilayani oleh sarana pendidikan. Oleh karena itu, sarana pendidikan yang terdapat di Desa Ngijo tergolong lengkap pada lokasi eksisting terdiri dari TK/PAUD, SD/MI, SLTP/MTs, SMA/MA dan Pesantren.
3. Perdagangan	2.50			<b>リガ</b>	Desa Ngijo memiliki jumlah
<ul><li>a. Warung</li><li>b. Pertokoan</li><li>c. Pusat</li><li>perbelanjaar</li></ul>	250 2500 30000	500			penduduk sebanyak 7201 jiwa. Jika dilihat berdasarkan standart, sarana perdagangan yang harus ada di Desa Ngijo yaitu warung dan pertokoan.  Dapat disimpulkan bahwa pada lokasi eksisting sarana perdagangan yang terdapat di Desa Ngijo tergolong lengkap terdiri dari warung, pertokoan, swalayan dan restoran.
4. Pemerintahan	THE PLAN	JA U			Desa Ngijo memiliki jumlah
dan Pelayan Umum			d	JUN	penduduk sebanyak 7201 jiwa. Jika dilihat berdasarkan standart,
a. Balai RT	200		<b>V</b>		sarana pemerintahan dan
b. Balai RW	2000	-	<b>√</b>		pelayanan umum yang terdapat di
c. Pos hansip d. Wartel	200 30000		<b>✓</b>		Desa Ngijo tergolong lengkap dan pada lokasi eksisting terdiri dari

		SNI No.9 T	Kondisi Eksisting		SAWURIAY		
J	enis Sarana	Jumlah Penduduk yang dilayani (Jiwa)	Radius Pelayanan (m)	Ada	Tidak ada	Analisis	
e.	Telepon umum	200				balai RT dan RW, pos hansip dan wartel.  Jumlah wartel di Desa Ngijo sebanyak 12 unit. Namun jumlah pelanggan wartel tersebut masih lebih rendah dibandingkan dengan jumlah pelanggan telepon seluler yang dianggap lebih canggih dan modern.	
5. Pe	ribadatan					Desa Ngijo memiliki jumlah	
b.	3	250 2500	100 1000	<b>S</b>	BR	penduduk sebanyak 7201 jiwa. Jika dilihat berdasarkan standart,	
c.	Mesjid (Desa)	25000			-	sarana peribadatan yang terdapat di Desa Ngijo tergolong lengkap dan pada lokasi eksisting terdiri dari mushola dan mesjid warga.	
6. R	ΓH dan					Desa Ngijo memiliki jumlah	
Ol	lahraga		-M			penduduk sebanyak 7201 jiwa.	
a.	Taman bermain (di tengah kelompok tetangga)	250	100			Jika dilihat berdasarkan standart, sarana RTH dan Olahraga yang terdapat di Desa Ngijo tergolong lengkap dan pada lokasi eksisting terdiri dari taman bermain pada	
b.	Taman bermain (di pusat kegiatan lingkungan)	2500	1000			masing-masing RT dan RW; lapangan olahraga berupa lapangan sepak bola, bulu tangkis dan voli; serta makam umum.	
c.		30000			₹8 €		

Sumber: Hasil Analisis (2013)



Gambar 4.10 Foto Mapping Sarana di Desa Ngijo

### F. Prasarana

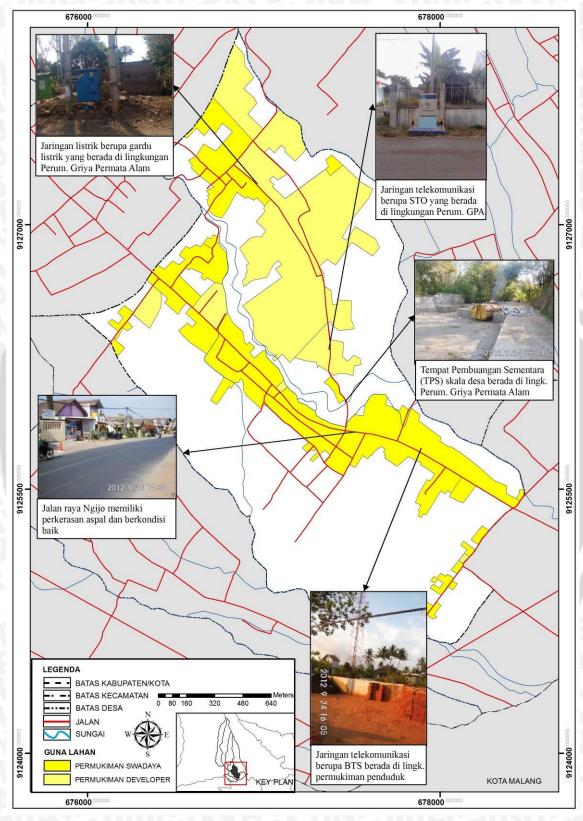
Setelah dilakukan evaluasi terhadap ketersediaan prasarana berdasarkan kondisi eksisting dan standart, dapat disimpulkan bahwa prasarana yang tersedia di Desa Ngijo tergolong lengkap yaitu terdiri dari jaringan air bersih, jaringan drainase, jaringan persampahan, jaringan listrik dan jaringan telekomunikasi. Kelengkapan fasilitas berupa sarana dan prasarana menyebaban para *developer* tertarik untuk berinvestasi di Desa Ngijo dengan membangun perumahan-perumahan baru. Kondisi tersebut sangat menguntungkan pihak *developer* karena tidak perlu khawatir untuk penyediaan fasilitas yang lebih lengkap terutama di lingkungan perumahan. Lebih jelasnya terdapat pada **Tabel 4.10**.

Tabel 4.10.		9611	AS DRALL
	Tabe	el <b>4.10</b> Prasara	ana di Desa Ngijo Tahun 2010
Jenis Prasarana	Kond Ada	lisi Eksisting Tidak ada	- Keterangan
1.Jaringan Air Bersih	<b>√</b>		Sebagian besar penduduk di Desa Ngijo sudah terlayani jaringan perpipaan air bersih dari PDAM. Desa Ngijo merupakan salah satu wilayah kawasan perkotaan Karangploso serta terdapat banyak kawasan perumahan yang dibangun oleh developer sehingga memerlukan jaringan perpipaan air bersih untuk melayani kebutuhan air bersih dan air minum penduduk
2.Jaringan Drainase	<b>√</b>		Saluran drainase di Desa Ngijo terdiri dari saluran pinggir jalan sebagai penampung air hujan dan saluran di lingkungan rumah sebagai penampung air limbah rumah tangga. Pada umumnya saluran drainase yang ada di Desa Ngijo merupakan saluran terbuka, baik dengan kondisi permanen maupun non permanen.
3.Jaringan Persampahan	•		Secara keseluruhan Desa Ngijo belum dilayani oleh Dinas Kebersihan Kabupaten Malang. Cakupan wilayah pelayanan petugas kebersihan saat ini hanya berada di kawasan perkotaan serta kawasan perumahan resmi yang dibangun developer. Sebagian lingkungan permukiman penduduk masih membuang sampah dengan sistem konvensional yakni dengan menimbun, membakar atau membuang di lahan kosong. Berdasarkan sumbernya, sampah yang dihasilkan di Desa Ngijo berasal dari kegiatan rumah tangga, pasar/perdagangan dan jasa, perkantoran dan beberapa kegiatan industri yang ada.
4. Jaringan Sanitasi	V V V A A A A A A A A A A A A A A A A A	UNUN YAUN NAWIIA AWIIA BRAW BRAW	Sistem sanitasi di Desa Ngijo masih mengandalkan sistem sanitasi setempat (on-site) untuk pembuangan limbah manusia, meliputi tangki septik, kakus atau WC. Sebagian besar dari fasilitas ini dimiliki oleh masing-masing rumah tangga terutama pada kawasan perumahan baru yang saat ini banyak berkembang di Desa Ngijo.  Selain rumah tangga, limbah domestik juga dihasilkan oleh kawasan industri yang ada di Desa Ngijo dan merupakan hasil dari aktivitas sanitasi seperti toilet karyawan pabrik yaitu sebanyak 30-90% dari penggunaan air bersih penduduk sehari-hari. Air limbah domestik yang dikeluarkan oleh industri dari kegiatan sanitasi karyawan sebagian telah dilakukan pengelolaan terlebih dahulu di dalam kawasan industri.

Ada ✓	Tidak ada	- Keterangan
1		
		Pengembangan jaringan listrik di Desa Ngijo saat ini telah mampu menjangkau seluruh wilayah, dengan pelanggan yang terdiri dari kelompok fasilitas umum dan sosial, rumah tangga, bisnis/komersial, industri, gedung pemerintah dan penerangan jalan. Kebutuhan listrik yang terbesar yaitu pada kelompok pelanggan domestik/rumah tangga, karena aktivitas rumah tangga saat ini sangat membutuhkan listrik terutama untuk menjalankan atau mengoperasikan peralatan elektronik. Jumlah pengguna listrik di Desa Ngijo hingga tahun 2008 sebesar 1.201 unit
		pelanggan serta 4 unit penerangan jalan umum (PJU).  Di Desa Ngijo saat ini juga sudah terlayani jaringan
2012)	ASIT	telekomunikasi dengan baik. Jumlah pelanggan telepon kabel yang ada di Desa Ngijo pada tahun 2008 sebanyak 90 pelanggan. Selain pelanggan telepon kabel milik rumah tangga juga terdapat pelanggan telepon kabel untuk umum, seperti wartel dimana di Desa Ngijo jumlanya sebanyak 12 unit. Namun jumlah pelanggan telepon kabel tersebut masih lebih rendah dibandingkan dengan jumlah pelanggan telepon seluler yang dianggap lebih canggih dan modern karena hubungan komunikasi dapat berjalan lebih cepat dan efisien.  Berkembangnya jaringan telepon seluler tersebut didukung dengan adanya pengembangan dan pembangunan beberapa menara/tower milik beberapa perusahaan telekomunikasi (diantaranya PT. Telkomsel, Indosat dan lain sebagainya) yang tersebar pada masingmasing desa yang ada di Kawasan Perkotaan Karangploso. Jumlah menara atau tower telepon seluler yang ada di Desa Ngijo sebanyak 2 unit.
	2013)	

# G. Kebijakan Pemerintah

Analisis kebijakan ini bertujuan untuk mengetahui kontribusi kebijakan dalam mendukung perkembangan fisik di wilayah pinggiran khususnya Desa Ngijo. Lebih jelasnya terdapat pada **Tabel 4.11.** 



Gambar 4.11 Foto Maping Prasarana di Desa Ngijo

Tabel 4.11 Analisis Kebijakan

			Tabel 4.11 Anal	isis Kebijakan			
		HIVEREDSIL	Kebijakan		Kondisi Eksisting		
No.	Variabel	Ranperda RTRW Kota Malang Th. 2008-2028	RTRW Kabupaten Malang Th. 2010-2030	RDTRK Kec. Karangploso Th. 2010-2030	Desa Ngijo	Hasil Perbandingan	
1	Kondisi fisik wilayah: a. Lahan permukiman dan non permukiman	• Rencana permukiman yang dibangun oleh pengembang (developer) lebih diutamakan di daerah pinggiran Kota Malang di bagian Utara, Barat, dan Timur untuk merangsang perkembangan Kota Malang secara menyeluruh.  (Bab 2 Tinjauan Kebijakan Wilayah Kota Malang, Sub bab Tinjauan Kebijakan Pembangunan).	Arah pengembangan kawasan Perkotaan Metropolitan Kota Malang bagian utara terdiri dari Kota Batu, Kecamatan Karangploso, dan Kecamatan Singosari. (Bab 3 Rencana Struktur Ruang Wilayah Kabupaten Malang, Sub bab sistem perkotaan → Peta rencana pengembangan kawasan perkotaan Malang).	<ul> <li>Kecenderungan perkembangan fisik di kawasan perkotaan Karangploso mengarah ke bagian tengah, timur dan selatan kawasan yang meliputi Desa Girimoyo, Desa Ngijo, Desa Kepuharjo dan Desa Tegalgondo.         (Bab 5 Analisis pengembangan wilayah, Sub bab analisis pola penggunaan lahan)</li> <li>Penetapan Desa Donowarih, Girimoyo, Kepuharjo, Tegalgondo, dan Desa Ngijo sebagai Kawasan Perkotaan Karangploso dengan pertimbangan faktor kedekatan wilayah desa dengan Kota Malang sebagai pusat Wilayah Pengembangan (WP) Lingkar Kota Malang dan perkembangan desa sebagai kawasan perkotaan.         (Bab 5 Analisis pengembangan wilayah, Sub bab analisis kebijakan).</li> </ul>	<ul> <li>Jumlah perumahan di Desa Ngijo khususnya yang dibangun oleh pihak developer hingga saat ini terdapat 7 perumahan.</li> <li>Desa Ngijo merupakan salah satu wilayah di kawasan perkotaan Karangploso yang mengalami pembangunan fisik paling besar terutama untuk pembangunan perumahan. Pada rentang tahun 1990 hingga 2010 terjadi peningkatan pembangunan perumahan sebesar 98.64 Ha atau 23.77%.</li> </ul>	Perkembangan permukiman yang ada di Desa Ngijo didukung oleh kebijakan pemerintah seperti RTRW Kabupaten Malang dan RDTRK Kecamatan Karangploso.	
2	Kependudukan			<ul> <li>Kepadatan penduduk di Desa Kepuharjo, Desa Tegalgondo dan Desa Ngijo dari tahun</li> </ul>	<ul> <li>Jumlah penduduk</li> <li>Desa Ngijo</li> <li>semakin</li> </ul>	<ul> <li>Peningkatan jumlah penduduk di Desa Ngijo disebabkan adanya daya</li> </ul>	

		ELECTION LANGE	Kebijakan		Kondisi Eksisting	
No. Variabe	Variabel	Ranperda RTRW Kota Malang Th. 2008-2028	RTRW Kabupaten Malang Th. 2010-2030	RDTRK Kec. Karangploso Th. 2010-2030	Desa Ngijo	Hasil Perbandingan
			ERSIT	2010 hingga tahun 2030 mengalami peningkatan yang signifikan. Khusus untuk Desa Ngijo yaitu dari 17 jiwa/ha menjadi 23 jiwa/ha. Peningkatan kepadatan penduduk dikarenakan letak geografis ketiga desa tersebut berbatasan langsung dengan Kota Malang, sehingga ketiga desa tersebut secara tidak langsung menjadi kawasan pelimpahan perkembangan Kota Malang, khususnya terkait peruntukan permukiman.  (Bab 5 Analisis pengembangan wilayah, Sub bab analisis kepadatan penduduk).  • Banyak penduduk yang bekerja di Kota Malang memilih untuk bertempat tinggal di kawasan perkotaan Karangploso sehingga kebutuhan akan perumahan khususnya perumahan developer di sepanjang ruas jalan utama seperti pada Jalan Raya Ngijo dan Jalan Raya Kepuharjo cukup tinggi.  (Bab 5 Analisis pengembangan wilayah, Sub	meningkat karena adanya daya tarik salah satunya yaitu perumahan-perumahan yang dikembangkan oleh developer yang akan menarik penduduk dari lokasi lain untuk datang dan bermukim di Desa Ngijo.	tarik salah satunya yaitu perumahan yang dikembangkan oleh developer. Banyak penduduk yang bekerja di Kota Malang memilih bertempat tinggal di Desa Ngijo karena lokasinya dekat dengan Kota Malang sebagai pusat kegiatan sehingga secara tidak langsung menjadikan Desa Ngijo sebagai kawasan pelimpahan perkembangan Kota Malang khususnya terkait permukiman.

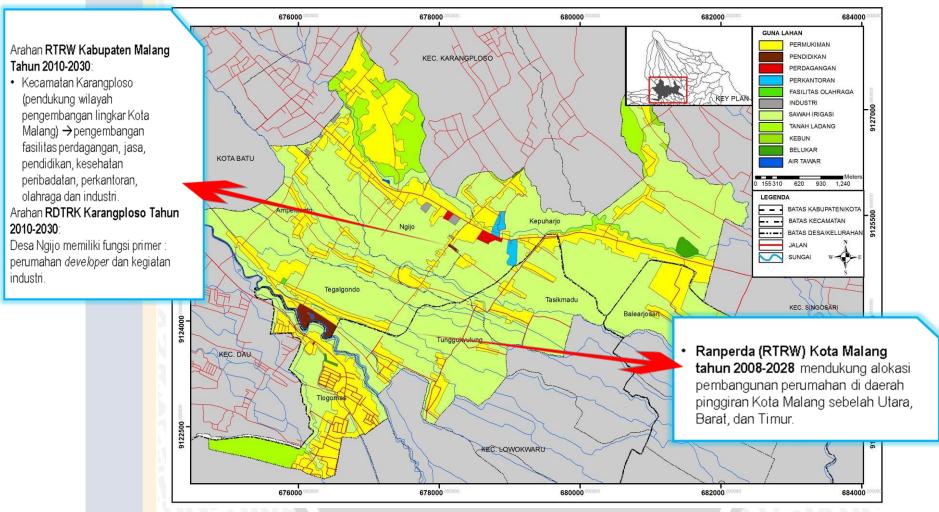
		EC250III22	Kebijakan		Vandiai Elvaiatina	TIVE!
No.	Variabel	Ranperda RTRW Kota Malang Th. 2008-2028	RTRW Kabupaten Malang Th. 2010-2030	RDTRK Kec. Karangploso Th. 2010-2030	Kondisi Eksisting Desa Ngijo	Hasil Perbandingan
			CIT	bab analisis pola perkembangan tiap kawasan).		MAN
3	Kondisi Aksesibilitas :  a. Sarana	<ul> <li>Rencana pelebaran pada ruas Jalan Merjosari - tembus Pasar Dinoyo - tembus Desa Tunggulwulung - terus sampai Karanglo. Hal ini untuk mendukung perubahan hierarki pada ruas jalan tersebut menjadi jalan kolektor sekunder.</li> <li>Perlu koordinasi lebih lanjut antara Kota Malang dengan kabupaten yang berbatasan dengan Kota Malang terkait dengan hierarki jalan agar tidak terjadi ketidaksesuain antara RTRW Jawa Timur dan kawasan perbatasan dengan Kota Malang.         <ul> <li>(Bab 4 Rencana Struktur Ruang, Sub bab rencana system prasarana wilayah).</li> </ul> </li> </ul>	• Rencana pengembangan jaringan jalan kolektor sekunder yang menghubungkan Kota Malang dengan Kota Batu melalui Karangploso- Giripurno serta jalan lokal primer yang menghubungkan Kecamatan Karangploso-Kota Batu yaitu dari Pendem-Songgoriti. (Bab 3 Rencana Struktur Ruang Wilayah Kabupaten Malang, Sub bab rencana sistem jaringan prasarana wilayah).	<ul> <li>Pengembangan dan penataan jalur hijau, perabot jalan, dan pengendalian guna lahan di sepanjang koridor Jl. Raya Kepuharjo-Jl.Raya Ngijo-Jl. Panglima Sudirman.</li> <li>Pengembangan jalan baru yang menghubungkan lingkungan permukiman dengan akses jalan utama desa.</li> <li>Kecenderungan perkembangan fisik di Kecamatan Karangploso bagian selatan yang meliputi Desa Girimoyo, Desa Ngijo, Desa Kepuharjo dan Desa Tegalgondo karena memiliki aksesibilitas cukup tinggi (terletak pada ruas jalur utama) serta kedekatan jarak dengan Kota Malang.</li> </ul>	Pergerakan masyarakat melalui Jalan Raya Ngijo untuk menuju Kota Malang dan Kota Batu. Sedangkan masyarakat dari Kota Malang menuju Kecamatan Karangploso melalui ruas jalan Tunggulwulung karena dianggap akses terdekat menuju Karangploso.	Kecenderungan perkembangan fisik di Desa Ngijo salah satunya karena wilayah tersebut memiliki aksesibilitas tinggi yaitu kondisi jalan yang baik, terletak pada ruas jalur utama dan memiliki kedekatan jarak dengan Kota Malang. Kondisi tersebut didukung oleh kebijakan pemerintah seperti RTRW Kota Malang, RTRW Kabupaten Malang dan RDTRK Kecamatan Karangploso.
4	Sarana dan prasarana a. Jumlah dan kelengkapan sarana, meliputi: • Sarana pendidikan	Pembangunan sarana dan prasarana ekonomi antar bagian wilayah perkotaan dan daerah pinggiran perlu didorong perkembangannya guna	Kecamatan karangploso merupakan salah satu pendukung wilayah pengembangan lingkar Kota Malang dengan	<ul> <li>Pengembangan dan perbaikan jaringan prasarana yang ada secara merata keseluruh desa.</li> <li>Rencana struktur kegiatan di Desa Ngijo dengan fungsi</li> </ul>	Sarana dan prasarana yang tersedia di Desa Ngijo cukup lengkap dan dapat menunjang	<ul> <li>Adanya rencana struktur kegiatan Desa Ngijo dengan fungsi primer sebagai perumahan developer dan kegiatan industri menyebabkan</li> </ul>

		Kebijakan	Kondici Eksisting		
No. Variabel	Ranperda RTRW Kota Malang Th. 2008-2028	RTRW Kabupaten Malang Th. 2010-2030	RDTRK Kec. Karangploso Th. 2010-2030	Kondisi Eksisting Desa Ngijo	Hasil Perbandingan
<ul> <li>Sarana kesehatan</li> <li>Sarana perdagangan dan jasa</li> <li>Sarana peribadatan</li> <li>Sarana pemerintahan dan pelayanan umum</li> <li>Sarana RTH dan Olahraga.</li> <li>Kelengkapan prasarana, meliputi:</li> <li>Jaringan drainase</li> <li>Jaringan air bersih</li> <li>Jaringan persampahan</li> <li>Jaringan air limbah</li> <li>Jaringan listrik</li> <li>Jaringan telekomunikasi</li> </ul>	meningkatkan akses ekonomi dalam wilayah dan memperlancar mekanise pergerakan/distribusi manusia dan barang ke pusat-pusat aktivitas (industri, perdagangan dan jasa, pendidikan dan pariwisata) di dalam wilayah Kota Malang. (Bab 4 Rencana Struktur Ruang, Sub bab system pusat Kota Malang).	pengembangan fasilitas:  a. Perdagangan (pasar, pertokoan, ruko, pasar hewan)  b. Jasa (koperasi simpan pinjam, pegadaian, penginapan)  c. Pendidikan (SMU, SMK)  d. Kesehatan (puskesmas rawat inap) e. Pusat peribadatan skala lokal dan kecamatan f. Perkantoran skala kecamatan) g. Olahraga (stadion) h. Industri besar dan menengah. (Bab 3 Rencana Struktur Ruang Wilayah Kabupaten Malang, Sub bab sistem perkotaan).	primer (perumahan developer, kegiatan industri); fungsi sekunder (perdagangan dan jasa, kegiatan fasilitas umum, kegiatan pendidikan SLTP, ruko) dan fungsi tersier (perdagangan dan jasa, kegiatan pemerintahan, kegiatan pendidikan TK dan SD, permukiman).  Perkembangan kawasan perdagangan dan jasa, kesehatan, dan industri berada di sepanjang ruas Jalan Raya Ngijo dan Jalan Raya Ngijo dan Jalan Raya Kepuharjo karena memiliki aksesibilitas yang tinggi.  Perkembangan fasilitas RTH berupa taman sebagian besar berada di lingkungan perumahan developer.  (Bab 5 Analisis pengembangan wilayah, Sub bab analisis pola perkembangan tiap kawasan).	aktivitas maupun kebutuhan masyarakat Desa Ngijo.	meningkatnya pengembangan sarana dan prasarana di Desa Ngijo untuk menunjang aktivitas masyarakat. Kondisi tersebut didukung oleh kebijakan pemerintah seperti RTRW Kota Malang, RTRW Kabupaten Malang dan RDTRK Kecamatan Karangploso.

Sumber: Hasil Analisis (2013)

Peristiwa *urban sprawl* yang terjadi di Desa Ngijo diindikasikan adanya peningkatan supply-demand (permintaan-penawaran) terhadap sektor perumahan. Desa Ngijo merupakan salah satu wilayah pelimpahan perkembangan Kota Malang, khususnya terkait kebutuhan akan perumahan dan permukiman. Banyak penduduk yang bekerja di Kota Malang memilih untuk bertempat tinggal di kawasan perkotaan Karangploso sehingga kebutuhan akan perumahan khususnya perumahan developer di sepanjang ruas jalan utama seperti pada Jalan Raya Ngijo cukup tinggi.

Pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang akhirnya mewadahi kondisi tersebut yaitu dengan membuat kebijakan-kebijakan yang mendukung perkembangan fisik ke wilayah pinggiran, dalam hal ini kawasan perkotaan Karangploso salah satu nya yaitu Desa Ngijo. Adanya kebijakan tersebut sangat menguntungkan bagi pihak pegembang karena tidak perlu menyediakan fasilitas lengkap pada lingkungan perumahan. Selain itu, kelengkapan sarana dan prasarana yang ada menjadi daya tarik atau pertimbangan seseorang untuk memilih lokasi bermukim. Kebijakan-kebijakan tersebut tertuang dalam dokumen Ranperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang tahun 2008-2028, RTRW Kabupaten Malang Tahun 2010-2030 dan Revisi RDTR Karangploso Tahun 2010-2030. Sementara itu, dalam dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Malang tahun 2010-2015 direncanakan adanya pengembangan wilayah untuk mendukung aktivitas didasarkan ekonomi industri di wilayah pinggiran Malang sebelah utara sebagai suatu prakarsa rencana pengembangan kawasan strategis ekonomi regional.



**Gambar 4.12** Peta Rencana Guna Lahan Kota Malang dan Kabupaten Malang Bagian Utara Sumber: RTRW Kota Malang Tahun 2008-2028 dan Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030

### 4.1.2 Perumahan di Desa Ngijo

Jumlah perumahan di Desa Ngijo hususnya yang dibangun oleh pihak pengembang (developer) mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Selengkapnya dijelaskan pada Tabel 4.12 dan Gambar 4.15.



Gambar 4.13 (a) Perumahan Permata Regency (b) Perumahan Graha Mitra Wasita



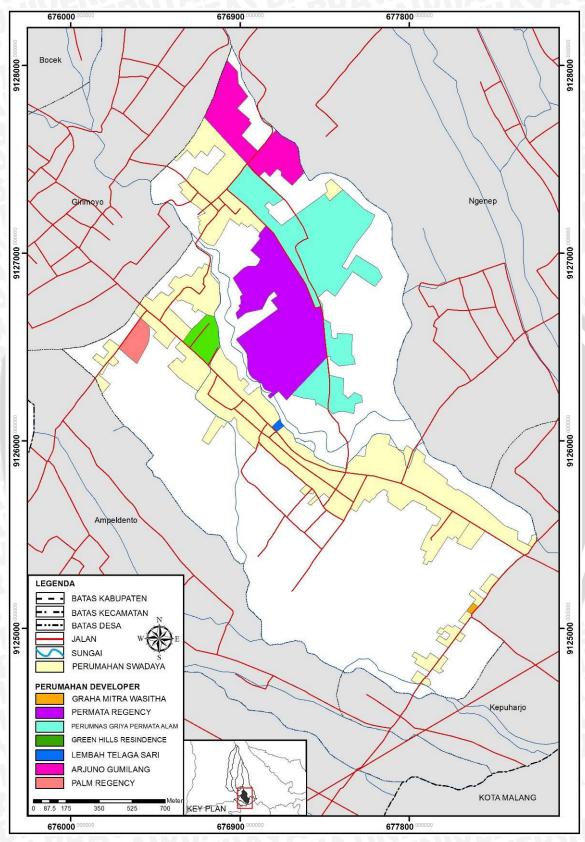


Gambar 4.14 (a) Rumah Tipe 46 (b) Rumah Tipe 36

Tabel 4.12 Perumahan-perumahan di Desa Ngijo

2 w 2 1 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2						
No.	Nama Perumahan	Tipe Rumah	Luas (Ha)	Jenis Perumahan		
1	Perumnas Griya Permata Alam	21-45	30,88	Dominichan		
2	Permata Regency 1 Permata Regency 2	21-45 21-45	26,43	Perumahan Sederhana		
3	Arjuno Gumilang	21-45	11,76			
4	Lembah Telaga Sari	36	0,32	Perumahan		
5	Graha Mitra Wasitha	36	0,57	Menengah		
6	Green Hills Residence	45-300	3,11	Perumahan		
7	Palm Regency	45-300	2,11	Mewah		

Sumber: Profil Perumahan Kabupaten Malang Tahun 2010, Hasil Wawancara (2012) dan Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030



Gambar 4.15 Lokasi Perumahan Developer di Desa Ngijo

# Sarana Perumahan di Desa Ngijo

Jenis sarana yang tersedia pada masing-masing perumahan di Desa Ngijo berbeda-beda sesuai dengan ukuran lahan dan jenis perumahan yang ada. Lebih jelasnya terdapat pada Tabel 4.13.

Tabel 4.13 Sarana di Lingkungan Perumahan di Desa Ngijo

Perumahan Sarana	Perumnas GPA	Permata Regency	Arjuno Gumilang	Green Hills Residence	Lembah Tlaga Sari	Palm Regency	Graha Mitra Wasitha
Pendidikan	<b>√</b>	<b>✓</b>	✓	-	- /		<b>✓</b>
Kesehatan	<b>√</b>	$\checkmark$	✓	-	-		
Perdagangan	<b>√</b>	✓	$\checkmark$	-	-	-	
Pemerintahan dan pelayanan umum	<b>✓</b>		AC		-	-	
Peribadatan	✓				<b>7</b> -	-	4-11
RTH dan Olah raga	1		$\checkmark$	<b>✓</b>		✓	<b>V</b>
Keamanan		✓	-	✓		$\checkmark$	~

Sumber: Hasil Survei (2013)

**Keterangan** : ✓ : ada -: tidak ada

	SNI No.9 T	h 2004		
Jenis Sarana	Jumlah Penduduk yang dilayani (Jiwa)	Radius Pelayanan (m)	Analisis	
. Kesehatan			Perumnas Griya Permata Alam memiliki	
a. Posyandu	1000	100	jumlah penghuni sebanyak 1500 KK. Jik	
b. Balai	1000	400	dilihat berdasarkan standart, sarana	
pengobatan			kesehatan yang harus ada yaitu posyandu	
c. BKIA dan	10000	100	dan balai pengobatan.	
Rumah Sakit	YA		Sedangkan Perum Permata Regency,	
Bersalin	J. T.		Arjuno Gumilang, Green Hills, Lembah	
d. Puskesmas	30000	2000	Telaga Sari, Palm Regency, dan Graha	
e. Praktek dokter	5000	1000	Mitra Wasitha memiliki jumlah penghun	
f. Apotik	10000	1000	masing-masing sebanyak 302 KK, 92 KK	
	111	. \\ \\	85 KK, 13 KK, 50 KK dan 33 KK	
	\ <b>\</b> \		sehingga tidak harus terdapat sarana	
			kesehatan pada perumahan tersebut karer	
			penghuni bisa memanfaatkan sarana	
			kesehatan untuk skala desa yang sudah	
			tersebar di Desa Ngijo.	
Pendidikan			Perumnas Griya Permata Alam memiliki	
a. TK	1250	500	jumlah penghuni sebanyak 1500 KK. Jik	
b. SD	1600	1000	dilihat berdasarkan standart, sarana	
c. SLTP	4800	1000	pendidikan yang harus ada yaitu	
d. SMU	4800	3000	TK/PAUD.	
			<ul> <li>Sedangkan Perum Permata Regency,</li> </ul>	
			Arjuno Gumilang, Green Hills, Lembah	
			Telaga Sari, Palm Regency, dan Graha	
			Mitra Wasitha memiliki jumlah penghun	
			masing-masing sebanyak 302 KK, 92 KK	
			85 KK, 13 KK, 50 KK dan 33 KK. Jika	
			dilihat berdasarkan standart, tidak harus	
			ada sarana pendidikan pada perumahan	
			tersebut karena penghuni bisa	
			C 4 1 1 1 1 1 1 1	

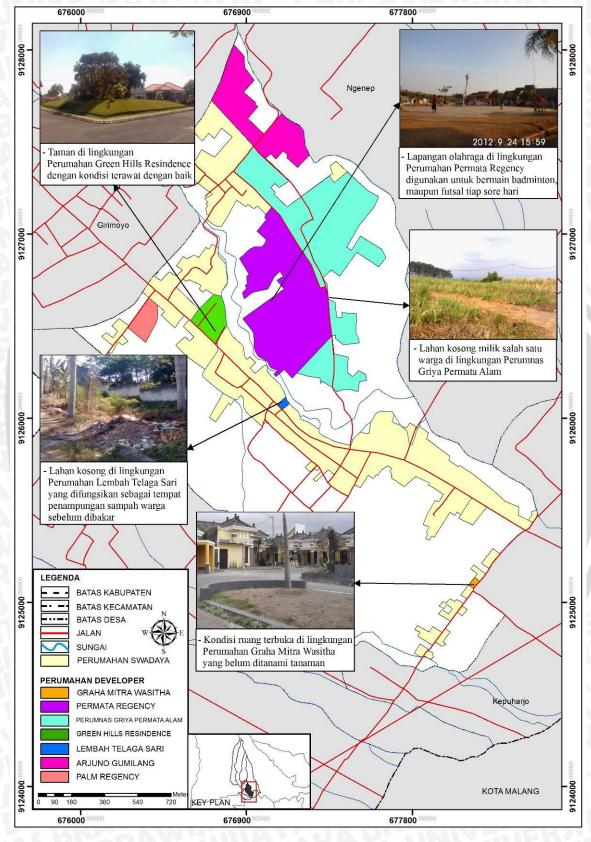
memanfaatkan sarana pendidikan untuk

VIVENIER	SNI No.9 T	h 2004	PER STANFORM
Jenis Sarana	Jumlah Penduduk yang dilayani (Jiwa)	Radius Pelayanan (m)	Analisis
			skala desa yang sudah tersebar di Desa Ngijo.
a. Warung b. Pertokoan c. Pusat perbelanjaan	250 2500 30000	500 1000	<ul> <li>Ngijo.</li> <li>Perumnas Griya Permata Alam memiliki jumlah penghuni sebanyak 1500 KK. Jika dilihat berdasarkan standart, sarana perdagangan yang harus ada yaitu warung.</li> <li>Sedangkan Perum Permata Regency, Arjuno Gumilang, Green Hills, Lembah Telaga Sari, Palm Regency, dan Graha Mitra Wasitha memiliki jumlah penghuni masing-masing sebanyak 302 KK, 92 KK, 85 KK, 13 KK, 50 KK dan 33 KK. Jika dilihat berdasarkan standart, tidak harus ada sarana perdagangan pada perumahan tersebut karena penghuni bisa memanfaatkan sarana perdagangan untuk skala desa yang sudah tersebar di Desa</li> </ul>
Pemerintahan dan Pelayanan Umum a. Balai RT b. Balai RW c. Pos hansip d. Wartel e. Telepon umum	200 2000 200 30000 200		<ul> <li>Ngijo.</li> <li>Perumnas Griya Permata Alam dan Permata Regency memiliki jumlah penghuni masing-masing sebanyak 1500 KK dan 302 KK. Jika dilihat berdasarkan standart, sarana pemerintahan dan pelayanan umum yang harus ada yaitu balai RT, pos hansip dan telepon umum.</li> <li>Sedangkan Perum Arjuno Gumilang, Green Hills, Lembah Telaga Sari, Palm Regency, dan Graha Mitra Wasitha memiliki jumlah penghuni masing-masing sebanyak 92 KK, 85 KK, 13 KK, 50 KK dan 33 KK. Jika dilihat berdasarkan standart, tidak harus ada sarana pemerintahan dan pelayanan umum pada perumahan tersebut karena penghuni bisa memanfaatkan sarana pemerintahan dan pelayanan umum untuk skala desa yang sudah tersebar pada masing-masing dusun yanga ada di Desa Ngijo.</li> </ul>
a. Mushola b. Mesjid warga c. Mesjid (Desa)	250 2500 25000	100	<ul> <li>Perumnas Griya Permata Alam dan Permata Regency memiliki jumlah penghuni masing-masing sebanyak 1500 KK dan 302 KK. Jika dilihat berdasarkan standart, sarana peribadatan yang harus ada yaitu musholah.</li> <li>Sedangkan Perum Arjuno Gumilang, Green Hills, Lembah Telaga Sari, Palm Regency, dan Graha Mitra Wasitha memiliki jumlah penghuni masing-masing sebanyak 92 KK, 85 KK, 13 KK, 50 KK dan 33 KK. Jika dilihat berdasarkan standart, tidak harus ada sarana peribadatan pada perumahan tersebut karena penghuni bisa memanfaatkan sarana peribadatan untuk skala desa yang sudah tersebar di Desa Ngijo.</li> </ul>

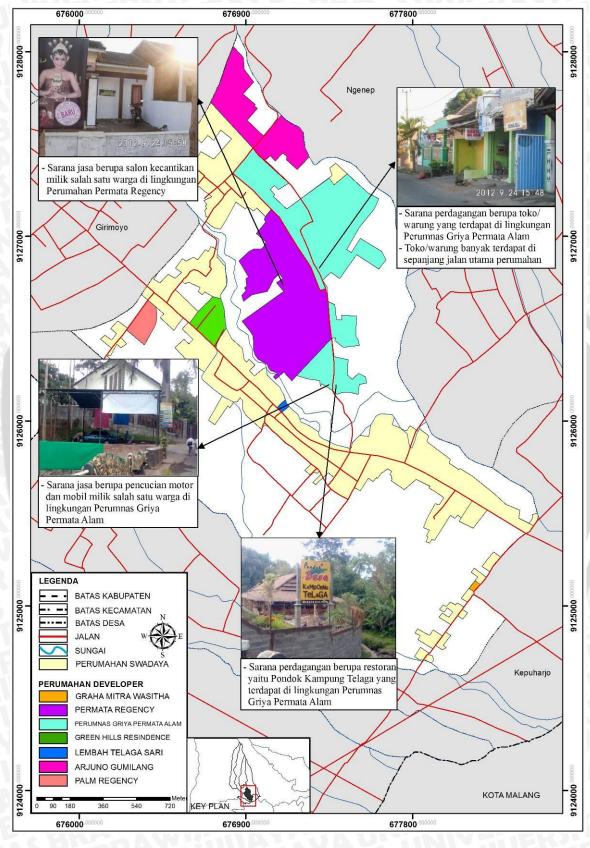
	SNI No.9 T	h 2004	
Jenis Sarana	Jumlah Penduduk yang dilayani (Jiwa)	Radius Pelayanan (m)	Analisis
. RTH dan			Perumnas Griya Permata Alam dan
Olahraga			Permata Regency memiliki jumlah
a. Taman bermain	250	100	penghuni masing-masing sebanyak 1500
(di tengah			KK dan 302 KK. Jika dilihat berdasarkar
kelompok			standart, sarana RTH dan Olahraga yang
tetangga)			harus ada yaitu taman bermain yang
b. Taman bermain	2500	1000	berada di tengah kelompok tetangga.
(di pusat			<ul> <li>Sedangkan Perum Arjuno Gumilang,</li> </ul>
kegiatan			Green Hills, Lembah Telaga Sari, Palm
lingkungan)			Regency, dan Graha Mitra Wasitha
c. Lapangan	30000	-	memiliki jumlah penghuni masing-masir
olahraga		FAC	sebanyak 92 KK, 85 KK, 13 KK, 50 KK
	ERSI	IAJ	dan 33 KK. Jika dilihat berdasarkan
	403		standart, tidak harus ada sarana RTH dar
			Olahraga tersebut karena penghuni bisa
			memanfaatkan sarana RTH dan Olahraga
			untuk skala desa yang sudah tersebar di
			Desa Ngijo.

Sarana maupun prasarana yang tersedia pada lingkungan perumahan tergantung pada jenis perumahan atau jumlah penduduk yang berada pada suatu lingkup perumahan tersebut. Jenis perumahan yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, misalnya pada Perumahan Griya Permata Alam dan Permata Regency. Perumahan tersebut memiliki sarana prasarana yang minim yang disebabkan karena pengembang tidak dapat menaikkan harga jual bangunan dan fasilitas pendukung seperti halnya pada perumahan menengah dan mewah. Sedangkan pada jenis perumahan menengah-mewah dilengkapi dengan sarana prasarana yang lebih lengkap. Jenis perumahan ini khusus untuk masyarakat berpenghasilan tinggi maupun para investor yang ingin bisnis *property* khusunya jual beli fasilitas hunian. Biasanya terletak dipusat kota karena penghuninya menginginkan kemudaan akses dan pelayanan di sekitar rumah yang instan dan lengkap.

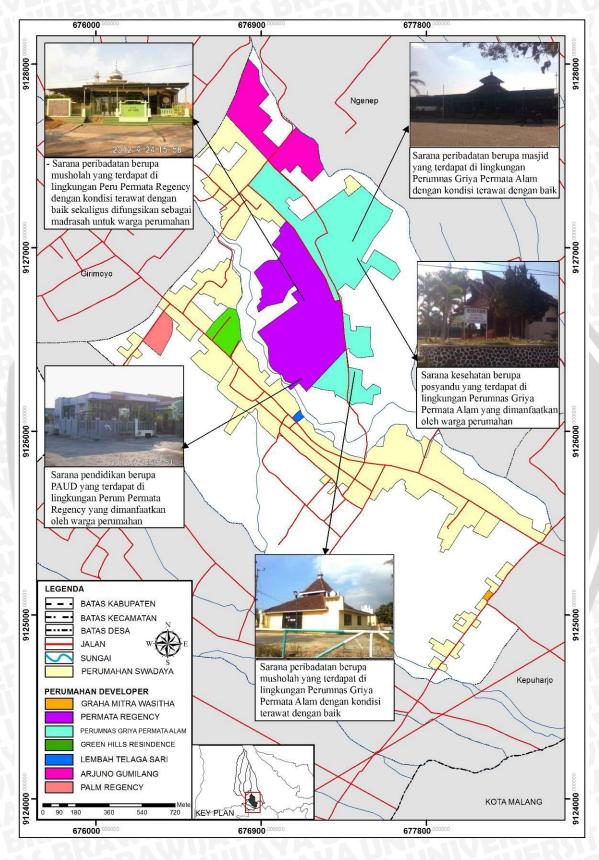
Berdasarkan **Tabel 4.14** dapat diketahui bahwa sarana yang ada di lingkungan Perumnas Griya Permata Alam dan Perumahan Permata Regency tergolong lengkap. Akan tetapi kondisi sarana tersebut kurang baik dan cenderung tidak tertata dan terawat. Sedangkan untuk sarana yang ada di lingkungan Perumahan Arjuno Gumilang, Lembah Telaga Sari, Graha Mitra Wasitha, Palm Regency dan Green Hills Residence tergolong tidak lengkap. Meskipun demikian, penghuni bisa memanfaatkan sarana yang tersedia di Desa Ngijo.



Gambar 4.16 Foto Maping Sarana RTH dan Olahraga di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo



**Gambar 4.17** Foto Maping Sarana Perdagangan dan Jasa di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo



**Gambar 4.18** Foto Maping Sarana Kesehatan, Peribadatan, dan Pendidikan di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo

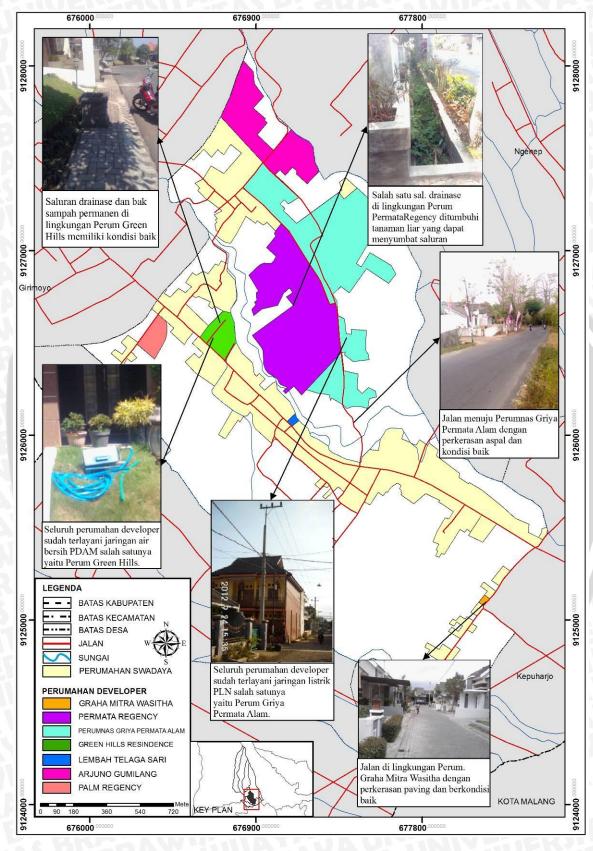
#### В. Prasarana Perumahan

Prasarana yang tersedia pada masing-masing perumahan di Desa Ngijo sudah sesuai dengan standart SNI No.09 Tahun 2004 tentang Gedung dan Permukiman yang terdiri dari jaringan jalan, drainase, air bersih, persampahan, sistem sanitasi, listrik dan telekomunikasi. Kondisi prasarana yang ada di lingkungan perumahan Arjuno Gumilang, Green Hills Residence, Graha Mitra Wasitha dan Palm Regency cenderung terawat dengan baik. Sedangkan untuk perumahan Griya Permata Alam, Permata Regency dan Lembah Telaga Sari memiliki prasarana permukiman dengan kondisi yang kurang terawat dengan baik (Gambar 4.19.). Hal tersebut dikarenakan pada perumahan Griya Permata Alam dan Lembah Telaga Sari sudah lama ditinggalkan oleh pengembang maupun pemerintah sudah tidak lagi bertanggung jawab atas perumnas yang sudah dibangun sehingga semua fasilitas yang ada menjadi milik dan tanggung jawab penghuni tersebut. Sedangkan untuk perumahan Permata Regency masih dalam proses pembangunan sehingga untuk jalan masih berupa tanah karena untuk akses kendaraan berat pengangkut bahan bangunan. Lebih jelasnya terdapat pada Tabel 4.15.

Tabel 4.15 Prasarana di Perumahan Desa Ngijo Tahun 2012 **Kondisi Eksisting** Jenis Prasarana Keterangan Tidak ada Ada 1. Jaringan Jalan Jaringan jalan yang ada pada perumahanperumahan di Desa Ngijo sebagian besar memiliki kondisi yang cukup baik dan cukup menunjang untuk aktivitas pergerakan manusia dan barang. Jalan utama yang ada di perumahan tersebut memiliki perkerasan aspal, paving. Akan tetapi pada beberapa jalan khususnya di Perumahan Permata Regency dan Perumahan Griya Permata Alam masih berupa tanah. 11 Kondisi tersebut tidak mempengaruhi pergerakan masyarakat perumahan. Ketersediaan sarana transportasi terutama angkutan umum dapat menunjang mobilitas manusia dan barang dari dan ke perumahan. Sebanyak 99% penghuni perumahan menggunakan kendaraan pribadi dan sebanyak 1% penghuni masih menggunaan ojek sebagai moda transportasi umum untuk menuju pusatpusat kegiatan sesuai kebutuhannya kawasan perumahan yang 2. Jaringan Air Bersih Sebagian besar dibangun oleh developer di Desa Ngijo sudah terlayani jaringan perpipaan air bersih dari PDAM. Kondisi air bersih tersebut cukup jernih, tidak berbau dan tidak berasa. Pada umumnya saluran drainase yang ada pada 3. Jaringan Drainase perumahan-perumahan di Desa Ngijo merupakan saluran tertutup dengan kondisi permanen. Jenis saluran tertutup dipilih karena mempertimbangkan estetika lingkungan perumahan. Akan tetapi saluran drainase pada perumnas Griya Permata Alam sebagian besar

berbentuk terbuka.

Jenis Prasarana	Kond	isi Eksisting	- Keterangan
Jenis i rasarana	Ada	Tidak ada	Keterangan
4. Jaringan Persampahan			Penanganan persampahan pada perumahan di Desa Ngijo secara keseluruhan dilalui oleh petugas kuning. Bak sampah yang ada di depan-depan rumah penghuni berbentuk permanen dan non permanen yang terbuat dari karet, seng maupun bambu. Sampah-sampah pada lingkungan perumahan biasanya diambil oleh petugas kuning setiap hari, yaitu pada pagi hari dan ada pula yang sore hari. Kemudian sampah tersebut ditampung pada TPS yang ada di dalam lingkungan Perumahan Griya Permata Alam
5. Jaringan Sanitasi	EF	SIT	Air limbah pada perumahan di Desa Ngijo secara umum sudah mendapat penanganan dengan baik. Limbah cair tersebut berasal dari hasil kegiatan rumah tangga dan buangan cair lainnya seperti air bekas cucian dan lain-lain, secara umum dilakukan dengan sistem onsite yaitu adanya tangki septic tank pada masing-masing rumah tangga khususnya perumahan baru (sebesar 100%).
6. Jaringan Listrik	<b>\</b>		Pengembangan jaringan listrik saat ini telah mampu menjangkau hampir seluruh wilayah termasuk kawan perumahan-perumahan yang ada di Desa Ngijo. Kebutuhan listrik yang terbesar yaitu pada golongan/kelompok pelanggan domestik/rumah tangga, karena aktivitas rumah tangga saat ini sangat membutuhkan listrik terutama untuk menjalankan atau mengoperasikan peralatan elektronik.
7. Jaringan Telekomunikasi			Di Desa Ngijo saat ini juga sudah terlayani jaringan telekomunikasi dengan baik. Jumlah pelanggan telepon kabel yang ada di di Desa Ngijo pada tahun 2008 sebanyak 90 pelanggan. Namun jumlah pelanggan telepon kabel tersebut masih lebih rendah dibandingkan dengan jumlah pelanggan telepon seluler yang dianggap lebih canggih dan modern karena hubungan komunikasi dapat berjalan lebih cepat dan efisien. Berkembangnya jaringan telepon seluler tersebut didukung dengan adanya pengembangan dan pembangunan beberapa menara/tower milik beberapa perusahaan telekomunikasi (diantaranya PT. Telkomsel, Indosat dan lain sebagainya) yang ada di Desa Ngijo yaitu sebanyak 2 unit.



Gambar 4.19 Foto Maping Prasarana di Lingkungan Perumahan Desa Ngijo

#### 4.2 Preferensi Bermukim

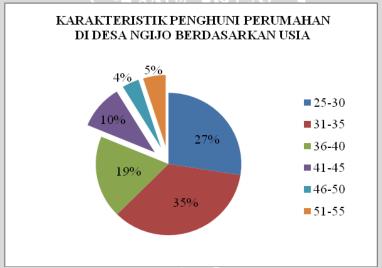
Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi seseorang untuk bermukim terdiri dari faktor internal antara lain; status sosial ekonomi (usia, pendidikan, kedekatan dengan keluarga, jenis pekerjaan, dan tingkat pendapatan), sedangkan faktor eksternal yang mempengaruhi preferensi bermukim adalah harga rumah/lahan, aksesibilitas, sarana dan prasarana, keamanan, dan kenyamanan.

#### Faktor Internal/Karakteristik Penghuni A.

#### 1. **Status Sosial**

### a. Berdasarkan Usia

Teori preferensi bermukim menyebutkan bahwa usia mempengaruhi seseorang secara internal untuk menentukan alasan bermukim dan tidak bermukim disuatu tempat. Peneliti membagi kelompok umur KK penghuni perumahan dengan interval 5 (lima) tahun sehingga kelompok usia yang diperoleh adalah; 25-30 tahun; 31-35 tahun; 36-40 tahun; 41-45 tahun; 46-50 tahun; 51-55 tahun; 56-60 tahun; dan > 60 tahun.



Gambar 4.20 Diagram Karakteristik Usia Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Sumber: Survei Primer (2013)

Berdasarkan Gambar 4.20 diketahui bahwa penghuni perumahan di Desa Ngijo mayoritas berusia antara 25-30 tahun dan 31-35 tahun sebesar 27,5% dan 35%, sedangkan prosentase paling rendah yaitu usia 46-50 tahun sebesar 4%.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap penghuni perumahan didapatkan informasi bahwa usia tidak berhubungan dengan preferensi dalam memilih lokasi tempat tinggal. Kondisi tersebut mendukung hasil perhitungan nilai *chisquare* > 0,05 yang artinya tidak adanya hubungan antara usia dengan preferensi bermukim (Tabel 4.16).

Tabel 4.16. Hasil Analisis Chisquare Hubungan Usia Penghuni Terhadap Preferensi Bermukim

No.	Variabel Preferensi	Chi-Square Test
1	Harga Rumah/Lahan	0,480
2	Aksesibilitas	0,573
3	Sarana dan Prasarana	0,381
4	Kenyamanan	0.417
5	Keamanan	0,051

Sumber: Hasil Analisis (2013)

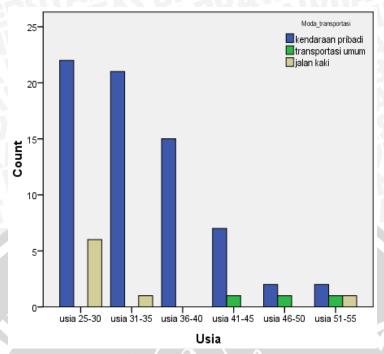
Faktor usia tidak berhubungan dengan preferensi bermukim sebagaimana penelitian terkait preferensi bermukim pada umumnya. Hal tersebut dikarenakan pilihan terhadap lokasi tempat tinggal tergantung pada tingkat pendapatan yang dimiliki. Hasil analisis crosstabulation pada Tabel 4.17 merupakan hasil perbandingan tingkatan usia penghuni dengan moda transportasi yang akan dipilih untuk menunjang aktivitas seharihari.

Tabel 4.17 Crosstabulation Karakteristik Usia Penghuni dengan Pilihan Moda Transportasi

T aber 4	aber 4.17 Crossidouditon Rarakteristik Osia i englium dengan i innan Moda Transportas					
1			Mod	Moda_transportasi		
			kendaraan pribadi	transportasi umum	jalan kaki	Total
Usia	usia 25-30	Count	22	0	6	28
		% of Total	27.5%	.0%	7.5%	35.0%
	usia 31-35	Count	21	0	1	22
		% of Total	26.2%	.0%	1.2%	27.5%
	usia 36-40	Count	15	0	0	15
		% of Total	18.8%	.0%	.0%	18.8%
	usia 41-45	Count	7	1	0	8
		% of Total	8.8%	1.2%	.0%	10.0%
	usia 46-50	Count	2	1	0	3
		% of Total	2.5%	1.2%	.0%	3.8%
	usia 51-55	Count	2	1	1	4
		% of Total	2.5%	1.2%	1.2%	5.0%
Total	-	Count	69	3	8	80
		% of Total	86.2%	3.8%	10.0%	100.0%

Sumber: Hasil Analisis (2013)

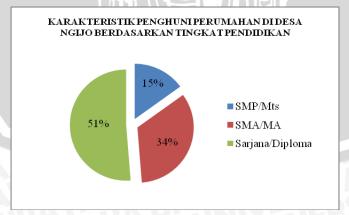
Data crosstabulation pada Tabel 4.17 dapat ditampilkan dalam bentuk Gambar 4.21 berupa diagram penggunaan moda transportasi berdasarkan tingkatan usia penghuni.



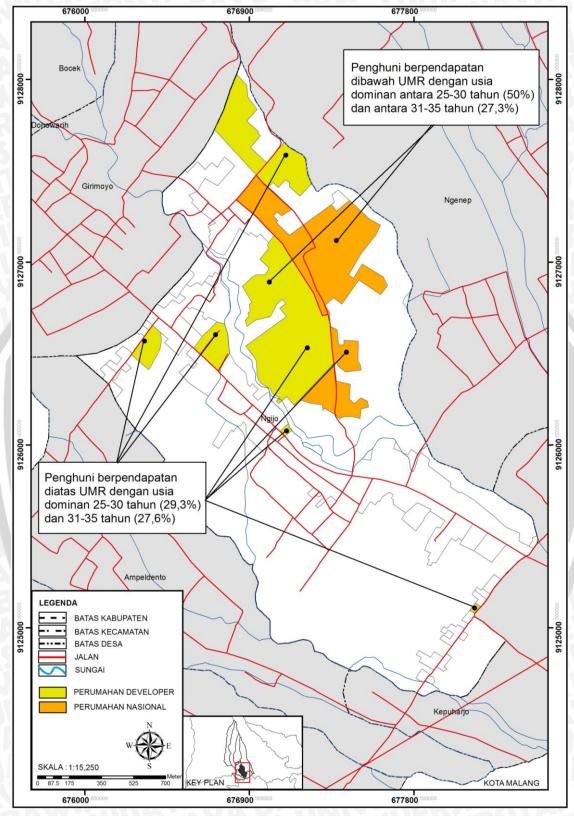
Gambar 4.21 Diagram Pilihan Moda Transportasi Berdasarkan Karakteristik Usia Penghuni 4.21 menunjukkan bahwa semua kelompok usia penghuni Gambar menggunakan kendaraan pribadi untuk menunjang aktivitas baik menuju lokasi kerja maupun sarana-sarana yang terdapat di Desa Ngijo.

# b. Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan penghuni perumahan di Desa Ngijo yang menjadi responden secara keseluruhan memiliki tingkat pendidikan minimal tamat SMP/MTs sebanyak 15% dan mayoritas tamat perguruan tinggi sebanyak 51% seperti pada **Gambar 4.22.** 

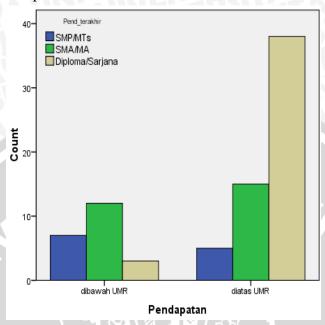


Gambar 4.22 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Tingkat Pendidikan Sumber: Survei Primer (2013)



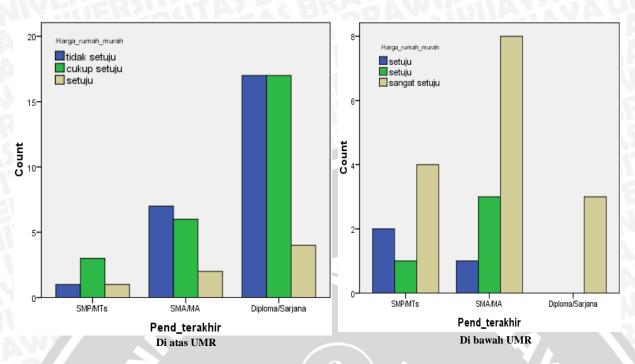
Gambar 4.23 Peta Karakteristik Penghuni Perumahan Berdasarkan Usia

Data tingkat pendidikan berdasarkan pendapatan penghuni dapat ditampilkan dalam bentuk Gambar 4.24 berupa diagram tingkat pendidikan penghuni berdasarkan klasifikasi tingkat pendapatan.



Gambar 4.24 Diagram Tingkat Pendidikan Penghuni Berdasarkan Klasifikasi Tingkat Pendapatan Sumber: Survei Primer (2013)

Berdasarkan Gambar 4.24 tersebut dapat diketahui bahwa penghuni perumahan di Desa Ngijo memiliki kasifikasi tingkat pendidikan SMP/MTs, SMA/MA, dan Diploma/Sarjana. Penghuni perumahan dengan tingkat pendapatan ditas UMR didominasi oleh tingkat pendidikan SMA/MA dan Diploma/Sarjana masing-masing sebanyak 25,9% dan 65,5%. Sedangkan penghuni perumahan untuk tingkat pendapatan dibawah UMR didominasi oleh tingkat pendidikan SMP/MTs dan SMA/MA masingmasing sebanyak 31,8% dan 54,5%.



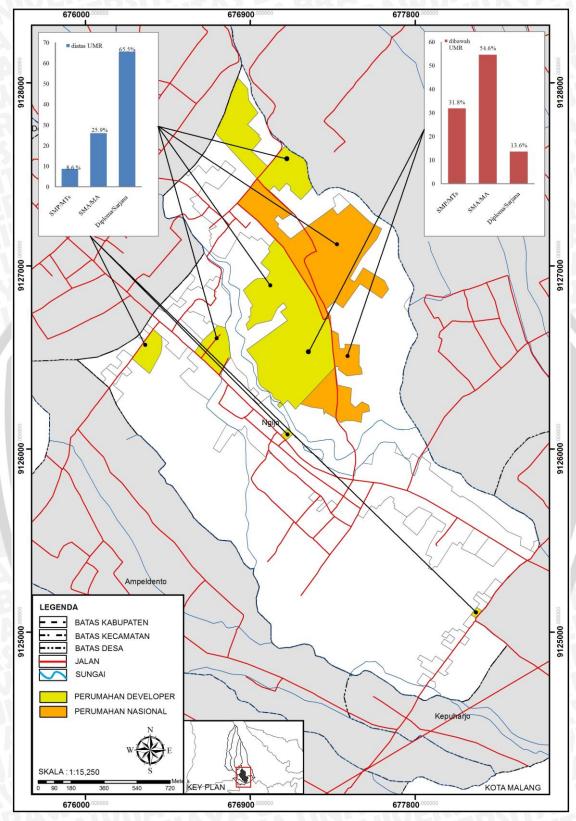
Gambar 4.25 Diagram Persepsi Penghuni Terhadap Harga Rumah Berdasarkan Tingkat Pendidikan Sumber: Survei Primer (2013)

Penghuni berpendapatan diatas UMR yang didominasi oleh tingkat pendidikan SMA/MA ke atas cenderung mempertimbangkan faktor keamanan dan kenyamanan lingkungan perumahan dalam memilih lokasi tempat tinggal. Sedangkan penghuni dengan tingkat pendidikan dibawah UMR yang didominasi oleh tingkat pendidikan SMA/MA dan SMP/MTs sangat setuju untuk mempertimbangan harga rumah dan kenyamanan terhadap jarak tempuh untuk menjangkau lokasi-lokasi kegiatan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan antara tingkat pendidikan dengan preferensi bermukim.

Kondisi ini mendukung hasil perhitungan nilai *chisquare* < 0,05yang artinya terdapat hubungan antara tingkat pendidikan seseorang terhadap preferensi bermukim (Tabel 4.18).

Tabel 4.18. Hasil Analisis Chisquare Hubungan Tingkat Pendidikan Terhadap Preferensi Bermukim

	Berniakini					
No.	Variabel Preferensi	Chi-Square Test				
1	Harga Rumah/Lahan	0,068				
2	Aksesibilitas	0,047				
	(Kenyamanan terhadap					
	jarak tempuh					
3	Sarana dan Prasarana	0,306				
4	Kenyamanan	0,000				
5	Keamanan	0,004				



Gambar 4.26 Peta Karakteristik Penghuni Perumahan Berdasarkan Tingkat Pendidikan

# c. Kedekatan dengan Keluarga

Sebagian besar penghuni perumahan berasal dari luar Desa Ngijo. Lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 4.27.** 



Gambar 4.27 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Tempat Tinggal Sebelumnya Sumber: Survei Primer (2013)

Berdasarkan **Gambar 4.27** tersebut dapat diketahui bahwa penghuni perumahan paling banyak berasal dari luar Desa Ngijo yaitu sebanyak 95%. Asal penghuni perumahan tersebut berasal berbagai daerah antara lain Surabaya, Malang, Kediri, Probolinggo, Magetan, Nganjuk, Kediri, Madiun, Yogyakarta, Blitar, Bogor serta ada pula yang berasal dari luar Jawa misalnya Sulawesi dan Merauke. Sedangkan penghuni perumahan yang berasal dari Desa Ngijo hanya 5% kepala keluarga.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Turniningtyas, dkk, tentang Preferensi Bermukim Korban Bencana Lumpur Kab. Sidoarjo, 2007, menyebutkan bahwa preferensi bermukim dipengaruhi oleh latar belakang lingkungan permukiman sebelumnya. Kedekatan dengan keluarga, teman seringkali menjadi dasar dalam menentukan lokasi tempat tinggal bagi sebuah keluarga, terutama pada masyarakat tradisional.

**Tabel 4.19.** Hasil Analisis *Chisquare* Hubungan Kedekatan dengan Kerabat Terhadap Preferensi Bermukim

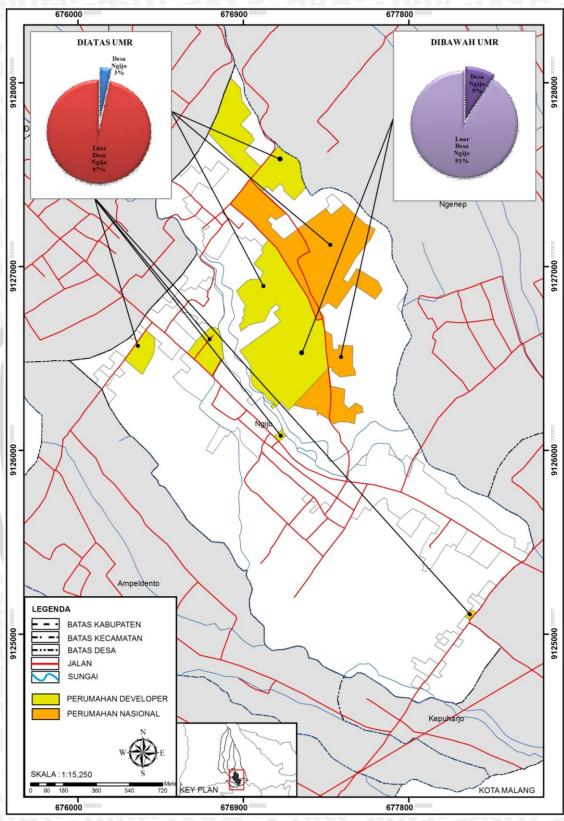
No.	Variabel Preferensi	Chi-Square Test
1	Harga Rumah/Lahan	0,275
2	Aksesibilitas	0,060
3	Sarana dan Prasarana	0,393
4	Kenyamanan	0,356
5	Keamanan	0,057

Akan tetapi pada penelitian ini kedekatan keluarga tidak berhubungan dengan preferensi bermukim. Kondisi ini mendukung hasil perhitungan nilai *chisquare* > 0,05 yang artinya tidak terdapat hubungan antara kedekatan keluarga dengan preferensi bermukim (Tabel 4.19). Hal tersebut terbukti dengan sebanyak 95% dari keseluruhan penghuni baik berpendapatan di atas maupun di bawah UMR berasal dari luar Desa Ngijo. Mereka memilih tempat tinggal di Desa Ngijo yang jauh dari sanak kerabat yang berada dekat dengan tempat tinggal asal.



Gambar 4.28 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Status Kepemilikan Rumah Sumber: Survei Primer (2013)

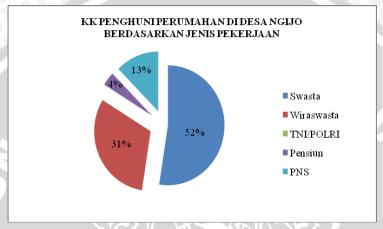
Disamping itu, sebanyak 11% penghuni hanya mempergunakan rumah sebagai rumah singgah yang mereka kunjungi hanya pada saat week end maupun liburan panjang saja (Gambar 4.28.).



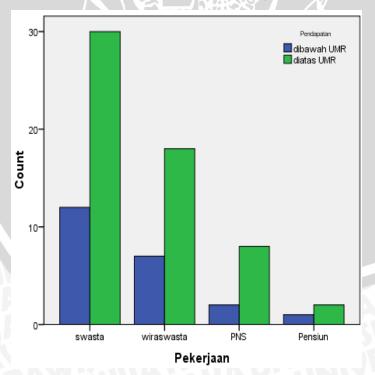
**Gambar 4.29** Peta Karakteristik Penghuni Perumahan Berdasarkan Tempat Tinggal Sebelumnya

# **Status Ekonomi**

Jenis pekerjaan penghuni perumahan di Desa Ngijo berbeda-beda, antara lain pegawai swasta, wiraswasta, pegawai negeri, TNI/POLRI dan pensiunan. Secara keseluruhan dominasi penghuni perumahan yaitu sebagai pegawai swasta dan wiraswasta masing-masing sebanyak 52% dan 31%, sedangkan paling sedikit yaitu penghuni sebagai pensiunan sebanyak 4%. Lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 4.30.



Gambar 4.30 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Jenis Pekerjaan Sumber: Survei Primer (2013)



Gambar 4.31 Diagram Jenis Pekerjaan Penghuni Berdasarkan Klasifikasi Tingkat Pendapatan Sumber: Survei Primer (2013)

Berdasarkan Gambar 4.31 tersebut dapat diketahui bahwa kategori penghuni dengan tingkat pendapatan diatas UMR bermata pencaharian sebagai pegawai swasta (37,5%), wiraswasta (22,5%), pegawai negeri (10%), dan pensiunan (2,5%). Sedangkan penghuni dengan tingkat pendapatan dibawah UMR bermata pencaharian sebagai pegawai swasta (15%), wiraswasta (8,8%), pegawai negeri (2,5%), dan pensiunan (1,2%). Sedangkan tingkat pendapatan penghuni perumahan di Desa Ngijo seperti pada Gambar 4.32.



Gambar 4.32 Prosentase Penghuni Perumahan di Desa Ngijo Berdasarkan Tingkat Pendapatan Sumber: Survei Primer (2013)

Pada Gambar 4.32 tersebut dapat diketahui perumahan yang terdapat di Desa Ngijo didominasi oleh penghuni dengan penghasilan diatas rata-rata UMR (Upah Minimum Regional) Kabupaten Malang tahun 2011 yaitu ≥ Rp. 1.100.000 atau sebanyak 73% KK. Sedangkan penghuni dengan tingkat penghasilan dibawah rata-rata UMR yaitu  $\leq$  Rp. 500.000 dan > Rp. 500.000-Rp. 1.100.000 masing masing sebanyak 24% dan 3%.

Hasil tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar responden yang tinggal di perumahan Desa Ngijo merupakan kelompok penghuni yang mempunyai jenis pekerjaan yang relatif sama berdasarkan kategori tingkat pendapatan. Penghuni yang didominasi oleh pegawai swasta dengan alasan bertempat tinggal bahwa harga rumah yang dipilih bervariasi sesuai dengan tingkat pendapatan yang dimiliki. Penghuni dengan klasifikasi pendapatan di bawah maupun di atas UMR, fungsi rumah sebagai tempat untuk berlindung dari gangguan alam, memberi rasa aman serta memberikan kenyamanan. Kondisi ini mendukung hasil perhitungan nilai chisquare < 0,05 yang artinya terdapat hubungan antara tingkat pendapatan dan pekerjaan seseorang terhadap preferensi bermukim (Tabel 4.20 dan Tabel 4.21).

**Tabel 4.20.** Hasil Analisis *Chisquare* Hubungan Jenis Pekerjaan Terhadap Preferensi Bermukim

No.	Variabel Preferensi	Chi-Square Test
1	Harga Rumah/Lahan	0,048
2	Aksesibilitas	0,047
	(Kenyamanan terhadap	
	jara tempuh)	
3	Sarana dan Prasarana	0,606
4	Kenyamanan	0,000
5	Keamanan	0,004

Sumber: Hasil Analisis (2013)

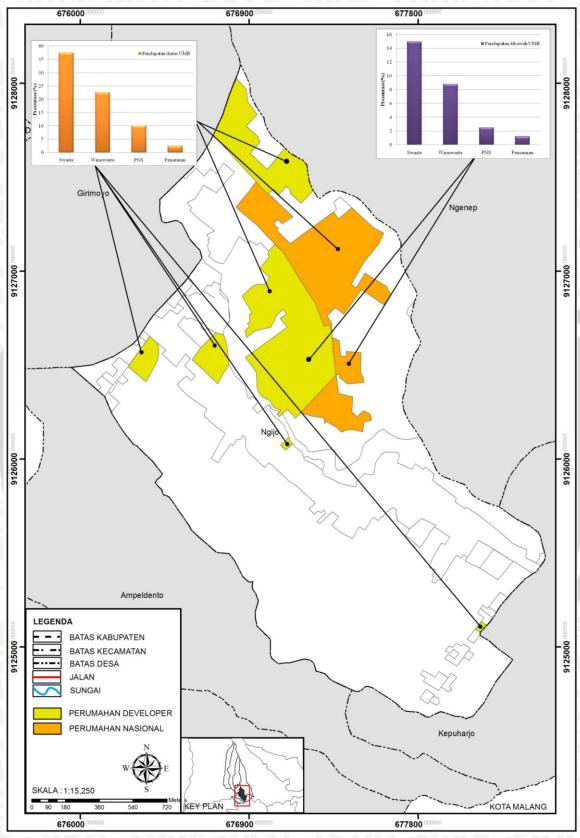
**Tabel 4.21.** Hasil Analisis *Chisquare* Hubungan Tingkat Pendapatan Terhadap Preferensi Bermukim

	Berniukini				
No.	Variabel Preferensi	Chi-Square Test			
1	Harga Rumah/Lahan	0,000			
2	Aksesibilitas	0,000			
	(Kenyamanan terhadap				
	jarak tempuh				
3	Sarana dan Prasarana	0,077			
4	Kenyamanan	0,000			
5	Keamanan	0,000			

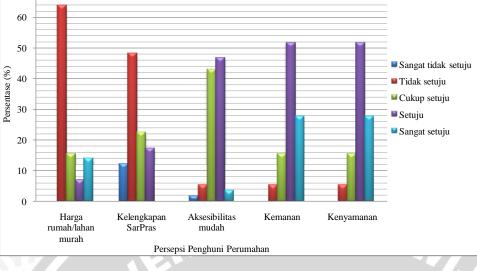
Sumber: Hasil Analisis (2013)

Menurut pendapat penghuni baik yang berpendapatan di atas maupun di bawah UMR, lokasi perumahan tersebut mempunyai akses yang mudah menuju tempat bekerja maupun menuju pusat Kota Malang dan Kota Batu. Kondisi ini didukung hasil perhitungan nilai *chisquare* < 0,05 yang artinya terdapat hubungan antara tingkat pendidikan dengan faktor aksesibilitas yang menjadi pertimbangan penghuni dalam memilih lokasi tempat tinggal (**Tabel 4.20 dan Tabel 4.21**).

Penghuni perumahan berdasarkan tingkat pendapatan menjadikan dasar keterjangkauan harga lahan/rumah, kemudahan aksesibilitas, kemanan lingkungan dan kenyamanan lingkungan pemilihan tempat tinggal sehingga dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi pendapatan penghuni, maka semakin banyak keinginan akan sebuah tempat tinggal yang ideal dan sesuai keinginan mereka.



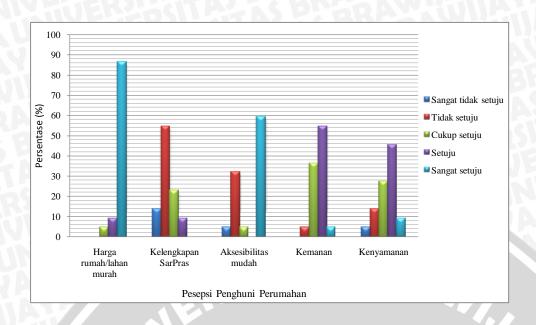
Gambar 4.33 Peta Karakteristik Jenis Pekerjaan Penghuni Perumahan



Gambar 4.34 Grafik Persepsi Penghuni Berpenghasilan di atas UMR Terhadap Faktor Eksternal Preferensi

Berdasarkan Gambar 4.34 diatas dapat diketahui bahwa persepsi penghuni yang berpenghasilan diatas UMR terhadap faktor eksternal preferensi untuk bertempat tinggal di perumahan Desa Ngijo dengan prioritas, sebagai berikut:

- a. Setuju terhadap faktor kenyamanan lingkungan perumahan yaitu sebanyak 51,72%.
- b. Setuju terhadap faktor keamanan lingkungan perumahan yaitu sebanyak 51,72%.
- c. Setuju terhadap faktor aksesibilitas yaitu sebanyak 46,55%.
- d. Tidak setuju terhadap faktor ketersediaan sarana dan prasarana yaitu sebanyak 48,28%.
- e. Tidak setuju terhadap faktor harga rumah/lahan yaitu sebanyak 63,79%.



Gambar 4.35 Grafik Persepsi Penghuni Berpenghasilan di bawah UMR Terhadap Faktor
Eksternal Preferensi

Berdasarkan **Gambar 4.35** diatas dapat diketahui bahwa persepsi penghuni yang berpenghasilan dibawah UMR terhadap faktor eksternal preferensi untuk bertempat tinggal di perumahan Desa Ngijo dengan prioritas, sebagai berikut:

- a. Sangat setuju terhadap faktor aksesibilitas yaitu sebanyak 59,09%.
- b. Sangat setuju terhadap faktor harga rumah/lahan yaitu sebanyak 86,36%.
- c. Tidak setuju terhadap faktor ketersediaan sarana dan prasarana yaitu sebanyak 54,55%.
- d. Cenderung setuju terhadap faktor kenyamanan dan kemanan lingungan yaitu masing-masing sebanyak 45,45% dan 54,55%.

# B. Faktor Eksternal

# 1. Harga Rumah/Lahan

Faktor harga merupakan salah satu faktor yang menjadi hal yang dipertimbangkan seseorang untuk memilih lokasi bermukim. Harga lahan maupun harga rumah di wilayah pinggiran yang murah menjadi salah satu alasan masyarakat untuk bermukim di perumahan tersebut. Hal tersebut dibuktikan dengan hasil analisis crosstabulation pada **Tabel 4.22** yang merupakan hasil perbandingan tingkat pendapatan penghuni dengan harga rumah yang menjadi salah satu faktor eksternal preferensi seseorang.

**Tabel 4.22** Crosstabulation Tingat Pendapatan Penghuni dengan Persepsi Tentang Harga Rumah

### Crosstab

	-	-	Harga_rumah		
			murah	Mahal	Total
Pendapatan	dibawah UMR	Count	22	0	22
		% of Total	27.5%	.0%	27.5%
	diatas UMR	Count	37	21	58
		% of Total	46.2%	26.2%	72.5%
Total		Count	59	21	80
		% of Total	73.8%	26.2%	100.0%

Sumber: Hasil Analisis (2013)

Berdasarkan **Tabel 4.31** menunjukkan bahwa penghuni mempertimbangan harga rumah dalam memilih lokasi tempat tinggal. Kondisi ini mendukung hasil perhitungan nilai *chisquare* 0.000 (**Tabel 4.23**).

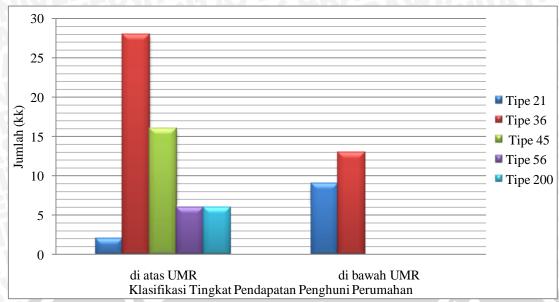
**Tabel 4.23.** Hasil Analisis *Chisquare* Hubungan Harga Rumah Terhadap Preferensi Bermukim Chi-Square Tests

om oquaro rocco						
	Value	Df	Asymp. Sig. (2- sided)			
Pearson Chi-Square	53.742 <sup>a</sup>	3	.000			
Likelihood Ratio	60.396	3	.000			
Linear-by-Linear Association	46.763	1	.000			
N of Valid Cases	80					

a. 2 cells (25.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.03.

Berdasarkan tingkat pendapatan, sebanyak 27.5% dari penghuni berpenghasilan dibawah UMR beranggapan bahwa harga rumah di Desa Ngijo murah, sedangkan 46,2% penghuni berpenghasilan diatas UMR cenderung beranggapan bahwa harga rumah tergolong mahal.

Harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang tergantung pada jenis perumahannya. Misalnya untuk jenis perumahan sederhana, pengembang tidak dapat menaikkan harga jual bangunan dan fasilitas pendukung seperti halnya pada perumahan menengah dan mewah. Jenis perumahan yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan mempunyai keterbatasan daya beli. Selain itu, penghuni yang hanya menjadikan sebagai rumah singgah cenderung kurang mempertimbangkan faktor ini karena mereka hanya berkunjung ke perumahan tersebut ketika liburan.



**Gambar 4.36** Grafik Tipe Rumah yang dipilih Penghuni Berdasarkan Tingkat Pendapatan Sumber: Survei Primer (2013)

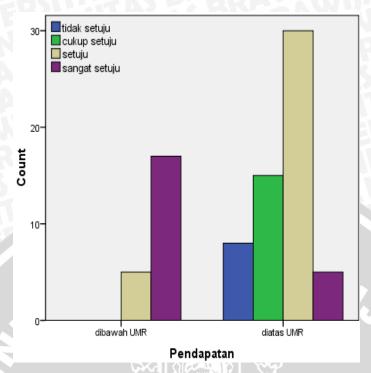
Pada **Gambar 4.36** diketahui bahwa untuk semua kelompok penghuni paling banyak memilih rumah dengan tipe 36. Penghuni berpenghasilan di bawah UMR cenderung memilih rumah bertipe 21-36 masing-masing sebanyak 13 KK dan 9 KK. Sedangkan penghuni berpendapatan di atas UMR cenderung memilih rumah bertipe antara 36, 45, 56, dan 200 masing-masing sebanyak 28 KK, 16 KK, 6, dan 6 KK.

# 2. Aksesibilitas

Faktor aksesibilitas merupakan faktor yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi untuk bermukim baik untuk masyarakat berpenghasilan dibawah UMR maupun masyarakat berpengasilan diatas UMR. Hal tersebut dibuktikan pada **Tabel 4.24** *crosstabulation* yang merupakan perbandingan tingkat pendapatan penghuni dengan aksesibilitas yang menjadi salah satu faktor eksternal preferensi.

**Tabel 4.24** *Crosstabulation* Tingat Pendapatan Penghuni dengan Aksesibilitas (Keyamanan terhadap Jarak Tempuh)

#### Crosstab Kenyamanan\_jarak tidak nyaman cukup nyaman nyaman sangat nyaman Total Pendapatan dibawah UMR Count % of Total .0% .0% 6.2% 21.2% 27.5% diatas UMR Count 11 33 58 41.2% 72.5% % of Total 13.8% 10.0% 7.5% Total Count 38 13.8% 10.0% 47.5% 28.8% 100.0% % of Total



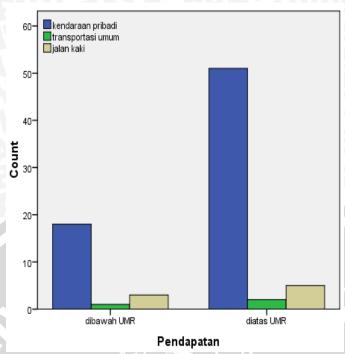
Gambar 4.37 Diagram Pertimbangan Aksesibilitas Terhadap Preferensi Bermukim Semua kelompok penghuni perumahan mempertimbangkan faktor aksesibilitas dalam memilih lokasi tempat tinggal. Kondisi ini mendukung hasil perhitungan nilai chisquare 0.000 (**Tabel 4.25**).

Tabel 4.25. Hasil Analisis Chisquare Hubungan Aksesibilitas Terhadap Preferensi Bermukim **Chi-Square Tests** 

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	35.978 <sup>a</sup>	3	.000
Likelihood Ratio	38.112	3	.000
Linear-by-Linear Association	23.847	1	.000
N of Valid Cases	80		

a. 2 cells (25.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.20.

Faktor aksesibilitas yang dipertimbangkan mencakup lokasi perumahan yang dekat dengan fasilitas umum maupun sosial yang ada serta kepemilikan kendaraan pribadi maupun ketersediaan ojek sebagi alat transportasi umum yang mendukung mobilitas masyarakat.



Gambar 4.38 Diagram Moda Transportasi yang Digunakan Penghuni Menuju Lokasi-Lokasi Kegiatan

Berdasarkan Gambar 4.38 sebanyak 86,2% penghuni perumahan menggunakan kendaraan pribadi untuk menuju lokasi-lokasi kegiatan. Sedangkan penghuni yang memanfaatkan transportasi umum berupa ojek dan berjalan kaki masing-masing sebanyak 3,8% dan 10%. Lokasi perumahan yang berjarak 6,7 km dari pusat Kota Malang dan kondisi jalan dengan perkerasan aspal serta dengan moda transportasi yang ada, mereka merasa nyaman untuk menempuh jarak maksimal (batas jarak mereka merasa nyaman) hingga 15 km. Kondisi ini mendukung hasil perhitungan nilai chisquare 0.000 (**Tabel 4.26**).

**Tabel 4.26.** Hasil Analisis *Chisquare* Hubungan Kenyaman Jarak Tempuh Terhadap Preferensi Bermukim

Chi-Square Tests						
	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)			
Pearson Chi-Square	35.978 <sup>a</sup>	3	.000			
Likelihood Ratio	38.112	3	.000			
Linear-by-Linear Association	23.847	1	.000			
N of Valid Cases	80					

a. 2 cells (25.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.20.

# Ketersediaan Sarana dan Prasarana

Faktor ketersediaan sarana dan prasarana merupakan faktor yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi untuk bermukim. Akan tetapi kondisi tersebut tidak berlaku untuk penghuni perumahan di Desa Ngijo baik untuk penghuni berpenghasilan dibawah UMR maupun penghuni berpengasilan diatas UMR. Hal tersebut dibuktikan dengan hasil perhitungan nilai chisquare 0.077 (**Tabel 4.27**).

Tabel 4.27. Hasil Analisis Chisquare Hubungan Ketersediaan Sarana dan Prasarana Terhadap Preferensi Bermukim

### **Chi-Square Tests**

	•		
	Value	df	Asymp. Sig. (2- sided)
Pearson Chi-Square	6.852 <sup>a</sup>	3	.077
Likelihood Ratio	9.004	3	.029
Linear-by-Linear Association	3.189	1	.074
N of Valid Cases	80		

a. 3 cells (37.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.65.

Ketersediaan sarana dan prasarana bukan merupakan yang dipertimbangkan oleh penghuni dalam memilih lokasi tempat tinggal di perumahan. Penghuni beranggapan bahwa meskipun sarana yang ada dilingkungan perumahan kurang lengkap, tetapi untuk memenuhi kebutuhan terhadap sarana mereka memanfaatkan sarana yang tersedia di Desa Ngijo yang cenderung lebih lengkap. Selain itu anggapan tersebut juga didukung dengan aksesibilitas menuju sarana-sarana tersebut relatif mudah dan dapat diakses dengan kendaraan pribadi maupun transportasi umum yang ada.

# Kenyamanan dan Kemanan

Faktor kemanan dan kenyamanan lingkungan yang menjadi persepsi seseorang dalam memilih lokasi tempat tinggal yaitu terkait dengan aspek kondisi fisik lokasi misalnya kebersihan udara dari polusi dan ketenangan suara (jauh dari kebisingan) serta aspek sosial misalnya tingkat kriminalitas maupun frekuensi bencana yang rendah.

Faktor keamanan dan kenyamanan lingkungan perumahan berhubungan dengan preferensi bermukim. Kondisi ini mendukung hasil perhitungan nilai chisquare 0.000 (Tabel 4.28 dan Tabel 4.29).

Tabel 4.28. Hasil Analisis Chisquare Hubungan Keamanan Lingkungan Terhadap Preferensi Bermukim

# **Chi-Square Tests**

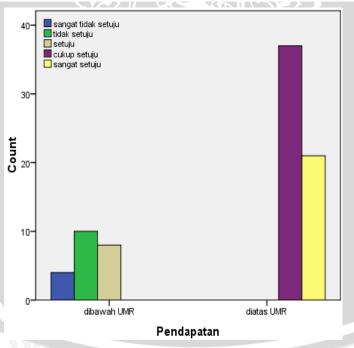
	Value	df	Asymp. Sig. (2- sided)
Pearson Chi-Square	80.000 <sup>a</sup>	4	.000
Likelihood Ratio	94.107	4	.000
Linear-by-Linear Association	59.606	1	.000
N of Valid Cases	80		

a. 4 cells (40.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.10.

Tabel 4.29. Hasil Analisis Chisquare Hubungan Kenyamanan Lingkungan Terhadap Preferensi Bermukim

Chi-Square Tests					
	Value	df	Asymp. Sig. (2- sided)		
Pearson Chi-Square	66.914 <sup>a</sup>	3	.000		
Likelihood Ratio	76.061	3	.000		
Linear-by-Linear Association	54.356	1	.000		
N of Valid Cases	80				

a. 2 cells (25.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.30.



Gambar 4.39 Diagram Preferensi Penghuni Terhadap Keamanan dan Kenyamanan Lingkungan

Fenomena seperti pada Gambar 4.39 dijelaskan berdasarkan teori Maslow Needs Hierarchy bahwa kebutuhan akan kenyamanan dan kemanan menjadi pilihan seseorang yang menganggap bahwa kebutuhan rumah tidak sekedar untuk berlindung dari hujan dan panas seperti terlihat pada jawaban responden. Hal tersebut sejalan jika ditinjau dari tingkat penghasilan masyarakat dimana untuk masyarakat berpenghasilan

di atas maupun di bawah UMR fungsi rumah sebagai tempat untuk berlindung dari gangguan alam, memberi rasa aman serta memberikan kenyamanan.

Berdasarkan hasil pembahasan tersebut dapat diketahui perbedaan preferensi masyarakat berpenghasilan di atas dan di bawah UMR dalam memilih lokasi tempat tinggal. Lebih jelasnya terdapat pada **Tabel 4.30.** 

**Tabel 4.30** Perbandingan Preferensi Bermukim Masyarakat Berpenghasilan di Atas dan di Bawah UMR Dalam Bermukim

No.	Variabel	Tipologi Penghuni Perumahan Berdasarkan Pendapatan		
10.		Di atas UMR	Di bawah UMR	
1	a. Usia b. Kedekatan dengan Keluarga	Tidak berhubungan dengan preferensi bermukim     Tidak berhubungan dengan preferensi bermukim	<ul> <li>Tidak berhubungan dengan preferensi bermukim</li> <li>Tidak berhubungan dengan preferensi bermukim</li> </ul>	
	c. Tingkat Pendidikan	<ul> <li>Didominasi oleh tingkat pendidikan Diploma/Sarjana dan SMA masingmasing sebanyak 65,5% dan 25,9%.</li> <li>Tingkat pendidikan berhubungan dengan preferensi bermukim. Penghuni cenderung mempertimbangkan faktor keamanan dan kenyamanan lingkungan perumahan dalam memilih lokasi tempat tinggal</li> </ul>	<ul> <li>Didominasi oleh tingkat pendidikan SMA/MA dan SMP/MTs masingmasing sebanyak 54,5% dan 31,8%.</li> <li>Tingkat pendidikan berhubungan dengan preferensi bermukim. Penghuni cenderung sangat setuju untuk kenyamanan terhadap jarak tempuh untuk menjangkau lokasilokasi kegiatan</li> </ul>	
	d. Jenis Pekerjaan	<ul> <li>Jenis pekerjaan berhubungan dengan preferensi bermukim.</li> <li>Didominasi oleh pegawai swasta sebanyak 37,5% dengan tingkat pendapatan di atas UMR. Semakin tinggi pendapatan penghuni maka banyak keinginan akan sebuah tempat tinggal yang ideal dan sesuai keinginan mereka.</li> </ul>	<ul> <li>Jenis pekerjaan berhubungan dengar preferensi bermukim.</li> <li>Didominasi oleh pegawai swasta sebanyak 15% dengan tingkat pendapatan di bawah UMR.</li> <li>Anggapan bahwa fungsi rumah sebagai tempat untuk berlindung dar gangguan alam, memberi rasa aman serta memberikan peluang untuk interaksi dengan lingkungan sekitar.</li> </ul>	
2	Eksternal (variabel	preferensi)	Y A	
	a. Harga rumah (Berhubungan dengan preferensi bermukim)	<ul> <li>Sebanyak 46,2% penghuni cenderung beranggapan bahwa harga rumah tergolong mahal dan kurang mempertimbangkan harga rumah dalam memilih lokasi bermukim.</li> <li>Bertempat tinggal pada jenis perumahan menengah-mewah dengan tipe rumah antara 36 hingga 200.</li> </ul>	<ul> <li>Sebanyak 27.5% beranggapan bahw harga rumah di Desa Ngijo murah dan mempertimbangkan harga ruma dalam memilih lokasi bermukim.</li> <li>Bertempat tinggal pada jenis perumahan sederhana dengan tipe rumah antara 21 hingga 36.</li> </ul>	
	b. Aksesibilitas	<ul> <li>Aksesibilitas berhubungan dengan preferensi bermukim.</li> <li>Faktor aksesibilitas yang dipertimbangkan mencakup lokasi perumahan yang dekat dengan fasilitas umum maupun sosial yang ada serta kepemilikan kendaraan pribadi maupun ketersediaan ojek sebagi alat transportasi umum yang</li> </ul>	<ul> <li>Aksesibilitas berhubungan dengan preferensi bermukim.</li> <li>Faktor aksesibilitas yang dipertimbangkan mencakup lokasi perumahan yang dekat dengan fasilitas umum maupun sosial yang ada serta kepemilikan kendaraan pribadi maupun ketersediaan ojek sebagi alat transportasi umum yang</li> </ul>	

	Variabal	Tipologi Penghuni Perumahan Berdasarkan Pendapatan		
Variabel		Di atas UMR	Di bawah UMR	
	mendukung mobilitas.		mendukung mobilitas.	
C.	. Ketersediaan sarana dan prasarana	<ul> <li>Ketersediaan sarana dan prasarana tidak berhubungan dengan preferensi bermukim.</li> </ul>	<ul> <li>Ketersediaan sarana dan prasarana tidak berhubungan dengan preferensi bermukim.</li> </ul>	
d	. Keamanan dan kenyamanan lingkungan	<ul> <li>Keamanan dan kenyamanan berhubungan dengan preferensi bermukim.</li> <li>Penghuni menganggap bahwa fungsi rumah sebagai tempat untuk berlindung dari gangguan alam, memberi rasa aman serta memberikan kenyamanan.</li> </ul>	<ul> <li>Keamanan dan kenyamanan berhubungan dengan preferensi bermukim.</li> <li>Penghuni beranggapan bahwa fungsi rumah sebagai tempat untuk berlindung dari gangguan alam, memberi rasa aman serta memberikar kenyamanan.</li> </ul>	

Sumber: Hasil Analisis (2013)

Penghuni berpendapatan di bawah UMR dengan dominasi tingkat pendidikan SMP/MTs dan SMA/MA serta bekerja sebagai pegawai swasta mempertimbangkan faktor harga rumah/lahan, aksesibilitas menuju pusat kota maupun kedekatan dengan fasilitas umum dan sosial, keamanan dan kenyaman lingkungan perumahan dalam memilih lokasi tempat tinggal. Sedangkan penghuni berpendapatan di atas UMR dengan dominasi tingkat pendidikan SMA/MA dan Diploma/Sarjana serta bekerja sebagai pegawai swasta mempertimbangkan faktor aksesibilitas menuju pusat kota maupun kedekatan dengan fasilitas umum dan sosial, keamanan dan kenyaman lingkungan perumahan dalam memilih lokasi tempat tinggal.

Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Sumadibyo (1994) dalam Ahmadi (2005) bahwa peristiwa urban sprawl yang terjadi di Desa Ngijo menyebabkan beberapa fenomena-fenomena salah satunya yaitu adanya peningkatan supply-demand (permintaan-penawaran) terhadap sektor perumahan. Peningkatan supply-demand tidak lepas dari adanya kebutuhan penduduk akan perumahan. Peningkatan jumlah perumahan di Desa Ngijo berhubungan dengan keputusan atau preferensi seseorang untuk bermukim atau tidak di suatu lokasi tempat tinggal.

Hasil preferensi bermukim penduduk di Desa Ngijo sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Daldjoeni (1998) dalam Ahmadi (2005) bahwa beberapa hal yang mendorong penduduk berpindah dari pusat kota ke wilayah pinggiran karena penduduk menginginkan tempat tinggal yang nyaman dalam artian bebas polusi udara maupun polusi suara serta sewa tanah di wilayah pinggiran lebih murah daripada di pusat kota. Selain itu, teori yang dikemukakan oleh Whyne and Hammond dalam Ahmadi (2005) menjelaskan bahwa pertumbuhan daerah pinggiran disebabkan oleh adanya peningkatan pelayanan transportasi dan kepemilikan kendaraan pribadi sehingga mempermudah

seseorang untuk bertempat tinggal di daerah yang jauh dari tempat kerja; serta perpindahan penduduk dari pusat kota ke wilayah pinggiran kota terbukti pada wilayah studi yaitu sebanyak 95% penghuni perumahan berasal dari luar Desa Ngijo.

Melihat adanya peluang akhirnya pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang akhirnya mewadahi yaitu dengan membuat kebijakan-kebijakan yang mendukung perkembangan fisik ke wilayah pinggiran, dalam hal ini kawasan perkotaan Karangploso salah satu nya yaitu Desa Ngijo. Desa Ngijo merupakan salah satu wilayah pelimpahan perkembangan Kota Malang, khususnya terkait kebutuhan akan perumahan dan permukiman dengan fungsi primer sebagai perumahan developer dan kegiatan industri. Banyak penduduk yang bekerja di Kota Malang memilih untuk bertempat tinggal di kawasan perkotaan Karangploso sehingga kebutuhan akan perumahan khususnya perumahan developer di sepanjang ruas jalan utama seperti pada Jalan Raya Ngijo cukup tinggi. Kebijakan-kebijakan tersebut tertuang dalam dokumen Ranperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang tahun 2008-2028, RTRW Kabupaten Malang Tahun 2010-2030 dan Revisi RDTR Karangploso Tahun 2010-2030.

Tabel 4.31 Perbandingan Hasil Preferensi Bermukim dengan Teori Perkembangan Kota, Perkembangan Wilayah Pinggiran dan Peran Kebijakan

Has <mark>il Chi</mark> square	Teori Pe
Variabel Eksternal terhadap Preferensi	

# 1. Harga Rumah **→ 0.000**

 Penghuni perumahan menganggap harga yang ditawarkan oleh pengembang tergolong murah dan sesuai dengan tingkat pendapatan mereka. Harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang tergantung pada jenis perumahannya.

### 2. Aksesibilitas

(Jarak menuju lokasi kegiatan dan alat transportasi yang digunakan) →0.000

- Faktor aksesibilitas yang dipertimbangkan dalam preferensi bermukim mencakup lokasi perumahan yang dekat dengan fasilitas umum maupun sosial yang ada serta kepemilikan kendaraan pribadi maupun alat transportasi umum yang mendukung mobilitas masyarakat. Sebanyak 95% penghuni perumahan berasal dari luar Desa Ngijo
- 3. Sarana prasarana

(Kondisi dan kelengkapan sarana prasarana)  $\rightarrow$  0.077

- Sarana prasarana tidak dipertimbangkan dalam preferensi bermukim. Penghuni beranggapan meskipun sarana yang ada dilingkungan perumahan kurang lengkap, mereka dapat memanfaatkan sarana yang tersedia di Desa Ngijo yang cenderung lebih lengkap.
- 4. Keamanan

(Frekuensi tindak kejahatan dan bencana)  $\rightarrow$  0.000

5. Kenyamanan

(Kebersihan udara dan ketenangan suara)  $\rightarrow$  0.000

- Keamanan dan kenyamanan menjadi pertimbangan penghuni dalam preferensi bermukim
- Penghuni beranggapan bahwa fungsi rumah sebagai tempat untuk berlindung dari gangguan alam, memberi rasa aman serta memberikan kenyamanan

# Teori Perkembangan Kota dan Wilayah Pinggiran

- Peran aksesibilitas, sarana dan prasarana transportasi, pendirian industri dan perumahan mempuyai peranan yang besar dalam membentuk variasi keruangan kenampakan kota (Yunus, 2004:130)
- Alasan penduduk berpindah ke daerah pinggiran yaitu harga lahan yang lebih terjangkau, ketersediaan sarana prasarana transportasi menunjang aksesibilitas menuju pusat kota, kondisi lingkungan jauh dari polusi dan ketersediaan utiitas terjamin (Spencer dalam Insaf, 2004).
- Daya sentrifugal penyebab perubahan struktur guna lahan yaitu penduduk kota merasa nyaman tinggal di wilayah pinggiran, sewa tanah lebih murah daripada di kota (Daldjoeni 1998 dalam Ahmadi 2005)
- Sebab tumbuhnya daerah pinggiran kota yaitu pelayanan transportasi meningkat dan kepemilikan kendaraan pribadi, perpindahan pendudu dari pusat kota ke wilayah pinggiran (Whyne and Hammond dalam Ahmadi, 2005)
- Akibat perkembangan kota tidak terkedali salah satunya adanya pembangunan perumahan skala menengah dan besar yang mengarah ke wilayah pinggiran (Sumadibyo 1994 dalam Ahmadi, 2005).

# Hasil Kebijakan

- Desa Ngijo merupakan salah satu wilayah pelimpahan perkembangan Kota Malang, khususnya terkait kebutuhan akan perumahan dan permukiman dengan fungsi primer sebagai perumahan developer dan kegiatan industri.
- Banyak penduduk yang bekerja di Kota Malang memilih untuk bertempat tinggal di kawasan perkotaan Karangploso sehingga kebutuhan akan perumahan khususnya perumahan developer di sepanjang ruas jalan utama seperti pada Jalan Raya Ngijo cukup tinggi.

- Analisis
- Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Sumadibyo (1994) dalam Ahmadi (2005) bahwa peristiwa urban sprawl yang terjadi di Desa Ngijo menvebabkan beberapa fenomena-fenomena salah satunya yaitu adanya peningkatan supply-demand (permintaanpenawaran) terhadap sektor perumahan. Peningkatan supplydemand tidak lepas dari adanya kebutuhan penduduk akan perumahan. Peningkatan jumlah perumahan di Desa Ngijo berhubungan dengan keputusan atau preferensi seseorang untuk bermukim atau tidak di suatu lokasi tempat tinggal.
- Melihat adanya peluang semakin berkembangnya perumahan formal yang dibangun oleh developer akhirnya pemerintah Kota Malang dan Kabupaten Malang akhirnya mewadahi yaitu dengan membuat kebijakankebijakan yang mendukung perkembangan fisik ke wilayah pinggiran, dalam hal ini kawasan perkotaan Karangploso salah satu nya yaitu Desa Ngijo.

