

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Saat ini pertumbuhan kota-kota di Indonesia terus berkembang. Pada tahun 2015 jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan diperkirakan mencapai 56% dan pada tahun 2025 meningkat menjadi 65%. Sebanyak 60% penduduk terpusat di wilayah Jawa dan Bali dengan luas wilayah sekitar 7% dari total luas wilayah nasional (RPJM Nasional Tahun 2010-2014). Hal ini ditunjukkan dengan meluasnya wilayah perkotaan ke arah *fringe area* karena pesatnya perkembangan; terjadinya perubahan daerah *rural* menjadi daerah *urban*, terutama di Pulau Jawa; kecenderungan tingkat pertumbuhan penduduk pusat kota menurun, sedangkan di daerah sekitarnya meningkat. Laju pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat akan menyebabkan aktifitas penduduk cenderung semakin meningkat pula. Padatnya penduduk tersebut menyebabkan permintaan akan perumahan semakin meningkat. Namun, permintaan perumahan tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan kosong, terutama di wilayah perkotaan.

Pertumbuhan kota menyebabkan meluasnya wilayah pinggiran kota yang ditandai dengan munculnya kawasan-kawasan perumahan baru. Pembangunan perumahan lebih berkonsetrasi pada penyediaan rumah sebagai wadah tetapi kurang memperhatikan kondisi sosial masyarakat yang terbentuk dalam proses bermukim (Soedarto, 2011). Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia sebagai tempat berlindung. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman serta dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Fenomena tersebut tampaknya juga terjadi di Kota Malang, merupakan salah satu kota terbesar kedua di Jawa Timur dengan tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi. Potensi Kota Malang sebagai kota pendidikan menjadi salah satu daya tarik masyarakat untuk bermukim di Kota Malang. Lebih dari setengah jumlah penduduk Kota Malang berasal dari luar kota dan propinsi di Indonesia yang kemudian menetap di Malang. Pada tahun 2010 jumlah penduduk Kota Malang meningkat menjadi 820.243 jiwa dengan tingkat pertumbuhan 3,9% per tahun. Tingkat pertumbuhan ini dua kali lebih besar dari rata-rata tingkat pertumbuhan nasional yaitu sebesar 1,49% per tahun (BPSN, 2011).

Peningkatan jumlah penduduk dan tingginya kebutuhan akan perumahan menyebabkan lahan yang tersedia, khususnya di wilayah perkotaan semakin sempit. Akibatnya pembangunan perumahan mengarah ke wilayah pinggiran Kota Malang. Pada tahun 2008 luas lahan pertanian di Kota Malang masih sebesar 1.550 hektar, tahun 2009 menyusut menjadi 1.400 ha dan tahun 2012 tinggal 1.300 ha (Raharjo, 2012).

Tingginya kebutuhan akan akan tempat tinggal menyebabkan pembangunan perumahan tidak hanya dipenuhi secara swadaya tetapi juga oleh pemerintah dan pihak swasta (*developer*). Perumahan yang dibangun oleh pengembang (*developer*) lebih diutamakan di daerah pinggiran Kota Malang di bagian Utara, Barat, dan Timur untuk merangsang perkembangan Kota Malang secara merata (Ranperda RTRW Kota Malang Tahun 2008-2028). Keadaan tersebut menyebabkan kecamatan-kecamatan yang berbatasan dengan wilayah Kota Malang bagian utara tentu tidak akan lepas dari pengaruh pengembangan yang diarahkan ke wilayah sekitarnya, salah satunya yaitu Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.

Urban sprawl dikenal sebagai fenomena terjadinya pemekaran kota yang secara acak, tidak terstruktur, dan tanpa diawali suatu rencana. Peristiwa pertumbuhan keluar area kota inipun semakin luas, hingga mencapai area perdesaan, yaitu area yang awalnya memiliki jumlah populasi yang lebih rendah dibanding kota (Isnaeni, 2009). Fenomena *urban sprawl* ini memiliki dampak yang positif yaitu menjadikan rumah berkualitas dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat kelas menengah ke bawah. Para *stakeholders* umumnya berasumsi bahwa nilai guna ekonomis suatu lahan akan semakin meningkat jika lahan tersebut dijadikan sebagai perumahan, bahkan area komersil yang tentunya akan menguntungkan bagi mereka.

Fenomena *urban sprawl* dapat dilihat pada kasus yang terjadi di Kecamatan Karangploso. Desa Ngijo merupakan salah satu wilayah di Kecamatan Karangploso yang menjadi kawasan pelimpahan perkembangan Kota Malang, khususnya terkait peruntukan permukiman. Banyak penduduk yang bekerja di Kota Malang memilih untuk bertempat tinggal di kawasan perkotaan Karangploso sehingga kebutuhan akan perumahan semakin meningkat (Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030).

Semakin mahalny harga tanah di pusat kota menjadi faktor utama yang menyebabkan banyak penduduk Kota Malang yang berinisiatif untuk mencari lahan di wilayah pinggiran kota. *Urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Karangploso ini dikarenakan adanya dukungan sarana dan prasarana transportasi serta jarak yang relatif

dekat dengan Kota Malang maupun Kota Batu. Pengaruh *urban sprawl* Kota Malang terhadap wilayah Kecamatan Karangploso khususnya wilayah perkotaan Karangploso mulai tampak pada tahun 2003, 2004, 2009 dan 2012 (Citra Google Earth, 2013). Pengaruh yang terjadi adalah perembetan *urban sprawl* permukiman ke arah utara, barat dan timur (hingga Desa Donowarih dan sekitarnya) dimana terjadi pola penyebaran permukiman yang semakin meluas/melebar ke samping kiri kanan jalur transportasi. Perkembangan permukiman di kawasan perkotaan Karangploso selanjutnya cenderung mengikuti jalan utama dan mendekati pusat-pusat fasilitas umum yang ada.

Beberapa perumahan yang dikembangkan oleh *developer* di kawasan perkotaan Karangploso ini berupa komplek-komplek perumahan baru (*real-estate*), seperti Perumahan Green Hills Residence, Graha Mitra Wasitha, dan Permata Regency. Berkembangnya lokasi industri juga menjadi indikasi terjadinya *uban sprawl* (Isnaeni, 2009). Perkembangan ini banyak terjadi terutama pada daerah yang langsung berbatasan dengan Kota Malang. Perkembangan industri di kawasan perkotaan Karangploso, khususnya Desa Ngijo hingga saat ini mencapai 9 unit (Kecamatan Karangploso Dalam Angka, 2009).

Kecenderungan perkembangan di Desa Ngijo lebih disebabkan aksesibilitas yang tinggi karena terletak pada ruas jalur utama serta kedekatan jarak dengan Kota Malang yang memiliki tingkat perkembangan fisik perkotaan yang cukup tinggi. Kondisi tersebut menyebabkan *developer* tertarik untuk berinvestasi dengan pembangunan perumahan sederhana hingga perumahan mewah. Jumlah perumahan formal di Desa Ngijo yang dibangun oleh *developer* tiap tahun semakin meningkat, hingga saat ini sebanyak 7 unit.

Perkembangan yang mengarah ke wilayah pinggiran tersebut 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. Berkaitan dengan hal tersebut, maka perlu dilakukan penelitian tentang Kajian Preferensi Bermukim Terkait Perkembangan Permukiman di Wilayah Pinggiran Kota Malang Bagian Utara (Studi Kasus Perumahan Formal di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang).

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka permasalahan terkait perkembangan permukiman serta preferensi bermukim masyarakat di Desa Ngijo, antara lain:

1. Laju pertumbuhan penduduk Kota Malang semakin meningkat menyebabkan permintaan akan perumahan semakin meningkat. Namun, permintaan terhadap perumahan tersebut tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan kosong, terutama di wilayah perkotaan.
2. Perkembangan fisik ke daerah pinggiran didukung oleh kebijakan-kebijakan pemerintah setempat seperti RTRW Kabupaten Malang Tahun 2010-2030 dan Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030.
3. Desa Ngijo merupakan salah satu wilayah di Kecamatan Karangploso yang menjadi kawasan pelimpahan perkembangan Kota Malang, khususnya terkait peruntukan perumahan formal yang dibangun oleh *developer* yang berada di sepanjang ruas Jalan Raya Ngijo (Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030).
4. Pengaruh *urban sprawl* Kota Malang terhadap wilayah Kecamatan Karangploso khususnya wilayah perkotaan Karangploso mulai tampak pada tahun 2003, 2004, 2009 dan 2012 (Citra Google Earth, 2013). Pengaruh yang terjadi adalah pola penyebaran permukiman yang semakin meluas/melebar ke samping kiri kanan jalur transportasi. Perkembangan permukiman di kawasan perkotaan Karangploso selanjutnya cenderung mengikuti jalan utama dan mendekati pusat-pusat fasilitas umum yang ada.
5. Perkembangan yang mengarah ke wilayah pinggiran tersebut 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.

1.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana perkembangan permukiman terkait faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang?
2. Bagaimana perbedaan preferensi masyarakat berpendapatan di atas dan di bawah UMR untuk bermukim di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan

Tujuan pada penelitian ini, antara lain:

1. Mengetahui perkembangan permukiman terkait faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang.
2. Mengetahui perbedaan preferensi masyarakat berpendapatan di atas dan di bawah UMR untuk bermukim di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang.

1.4.2 Manfaat

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian mengenai preferensi bermukim masyarakat terkait perkembangan permukiman di Desa Ngijo, antara lain:

1. Bagi Pemerintah Daerah

Sebagai rekomendasi bagi Pemerintah Kabupaten Malang dalam merumuskan kebijakan pengembangan fisik khususnya permukiman ke wilayah Desa Ngijo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang.

2. Bagi Akademisi

Sebagai bahan kajian serta tambahan ilmu pengetahuan mengenai fenomena perkembangan permukiman di daerah pinggiran terkait preferensi masyarakat untuk bermukim di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah yaitu perumahan formal baik yang dibangun oleh *developer* maupun pemerintah yang terdapat di Desa Ngijo. Adapun batas-batas Desa Ngijo, yaitu:

Sebelah Utara : Desa Girimoyo dan Desa Ngenep Kecamatan Karangploso,

Sebelah Timur : Desa Ngenep dan Desa Kepuharjo Kecamatan Karangploso,

Sebelah Selatan : Desa Kepuharjo Kecamatan Karangploso,

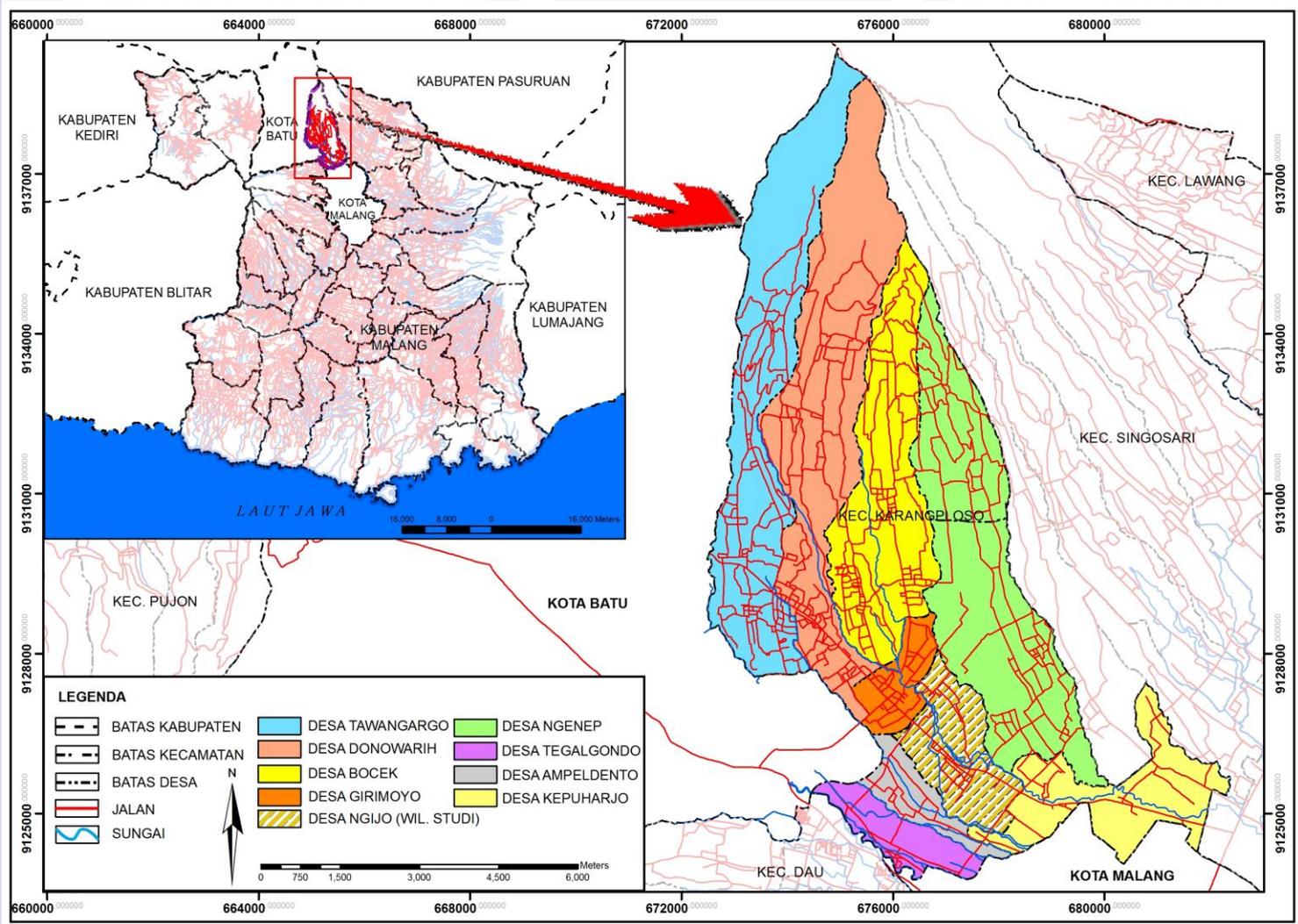
Sebelah Barat : Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso.

1.5.2 Ruang Lingkup Materi

Lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian ini merupakan aspek-aspek pada permukiman, antara lain:

1. Perkembangan permukiman terkait fenomena perkembangan fisik di wilayah pinggiran berdasarkan faktor-faktor berikut:
 - a. Kondisi fisik wilayah, terdiri dari kondisi fisik dasar (meliputi topografi, dan klimatologi) dan kondisi fisik buatan (perkembangan guna lahan).
 - b. Kondisi sosial ekonomi, meliputi migrasi, jumlah dan pertumbuhan penduduk.
 - c. Kondisi aksesibilitas, meliputi sarana dan prasarana transportasi.
 - d. Ketersediaan dan kelengkapan sarana dan prasarana.
 - e. Kebijakan pemerintah.
2. Faktor-faktor yang berhubungan dengan preferensi masyarakat untuk bermukim.
 - a. Faktor internal (karakteristik penghuni), terdiri dari kondisi status sosial (usia, tingkat pendidikan, dan kedekatan dengan keluarga) dan kondisi ekonomi (jenis pekerjaan dan tingkat pendapatan).
 - b. Faktor eksternal (faktor preferensi)
 - a) Lahan/Rumah, membahas mengenai harga rumah/lahan.
 - b) Aksesibilitas, membahas mengenai jarak menuju lokasi kegiatan dan alat transportasi untuk menuju lokasi kegiatan.
 - c) Sarana dan prasarana, membahas mengenai kondisi dan kelengkapan sarana prasarana di lingkungan perumahan.
 - d) Kenyamanan, membahas mengenai kebersihan udara dan ketenangan suara
 - e) Keamanan, membahas mengenai frekuensi tindak kejahatan dan bencana.

Faktor-faktor perkembangan fisik di wilayah pinggiran serta variabel-variabel preferensi tersebut dipilih berdasarkan studi terdahulu yang pernah dilakukan oleh Ahmadi (2005). Sedangkan klasifikasi variabel internal dan eksternal dalam preferensi bermukim tersebut mengacu pada teori yang dikemukakan oleh Truman (1980). Pada penelitian terdahulu oleh Yuniarti (2010), diketahui bahwa terdapat perbedaan preferensi bermukim antara penghuni berpenghasilan tinggi dan berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, pembahasan preferensi bermukim pada penelitian ini diklasifikasikan berdasarkan tingkat pendapatan penghuni untuk mengetahui perbedaan preferensi pada penghuni berpenghasilan dibawah UMR dan diatas UMR. Faktor-faktor preferensi tersebut diidentifikasi pada survei primer melalui teknik penyebaran kuisisioner, diketahui hubungan antar variabel dengan *crosstabulation* dan diketahui ada tidaknya hubungan antar variabel tersebut dengan uji *chisquare*.



Gambar 1.1 Peta Konstelasi Kecamatan Karangploso Terhadap Kabupaten Malang
Sumber: BPN Kabupaten Malang Tahun 2000 dan Revisi RDTRK Karangploso Tahun 2010-2030

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas latar belakang mengenai tingkat pertumbuhan penduduk, perkembangan kota, perkembangan permukiman di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso. Selain itu pada Bab I didukung dengan adanya identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat studi, ruang lingkup materi dan wilayah, sistematika pembahasan dan kerangka pemikiran.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas studi literatur tentang perkembangan kota, teori kota dan wilayah pinggiran, teori *urban sprawl*, teori-teori perumahan dan permukiman, serta teori-teori preferensi bermukim masyarakat.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tentang metode pengumpulan data, metode analisis yang digunakan untuk mengetahui perkembangan perumahan dan preferensi bermukim masyarakat, meliputi analisis deskriptif dan analisis evaluatif. Bab ini juga dibahas kerangka analisis terkait dari hubungan antara metode pengumpulan data, metode analisis, dan output yang dihasilkan dan dilengkapi dengan desain survei.

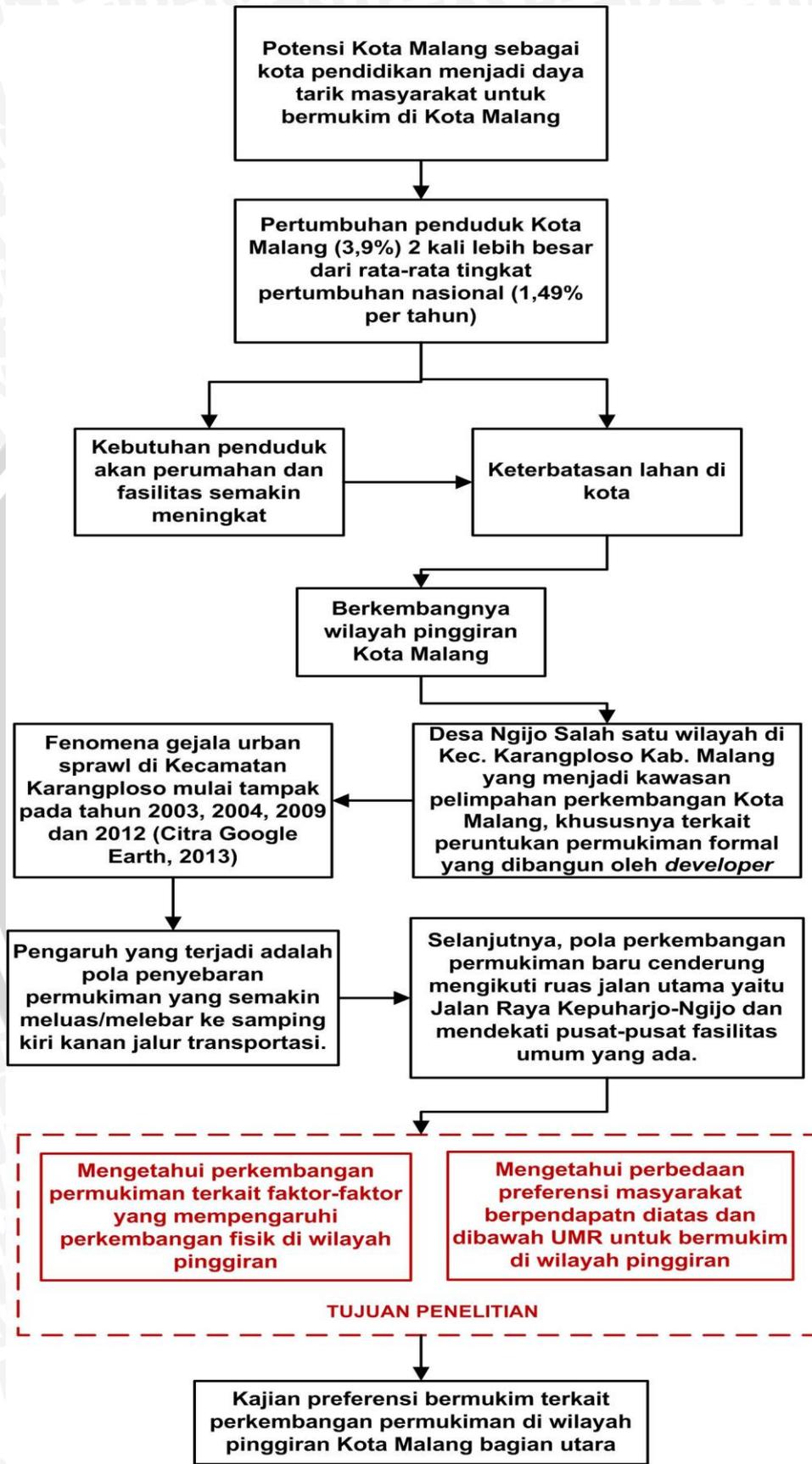
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab keempat menjelaskan tentang fenomena perkembangan permukiman di Desa Ngijo. Data yang telah tersedia kemudian dianalisis secara deskriptif dan analisis evaluatif. Setelah itu, dikroscek dengan faktor-faktor yang digunakan untuk mengetahui preferensi masyarakat untuk bermukim pada perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang.

BAB V PENUTUP

Bagian ini memuat kesimpulan terhadap keseluruhan kajian serta rekomendasi bagi pemerintah serta saran untuk menyempurnakan penelitian selanjutnya.

1.7 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran

