BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota merupakan wadah kesempatan kerja, kegiatan usaha, kegiatan pemerintahan, kegiatan pendidikan, dan lain-lain yang akan mendorong terjadinya urbanisasi, sehingga menambah jumlah penduduk kota keseluruhan (Asteriani, 2011). Bertambahnya jumlah penduduk kota akan menyebabkan meningkatnya kebutuhan terhadap ruang sebagai wadah aktivitas, diantaranya sebagai permukiman. Di sisi lain, terbatasnya lahan pada kawasan pusat kota dengan permintaannya yang terus meningkat menjadikan lahan semakin sulit dalam penguasaannya dan semakin tinggi harganya.

Adanya perkembangan kawasan terbangun pada kawasan pinggiran kota membuktikan pengaruh pusat kota menjadi semakin luas dan jauh. Hermawan (2010) menyatakan bahwa keterbatasan lahan pada kawasan pusat kota `mendorong terjadinya pengembangan permukiman pada kawasan pinggiran kota *(urban fringe)* yang disebut dengan proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar *(urban sprawl)* yang mengakibatkan wilayah pinggiran kota mengalami proses transformasi spasial, sosial, dan ekonomi. Disamping itu, selain masih memilik banyak potensi lahan yang belum terbangun, pengembangan permukiman pada kawasan pinggiran kota juga disebabkan oleh harga lahan yang ditawarkan cenderung lebih murah jika dibanding dengan kawasan pusat kota, meskipun ketersediaan infrastruktur yang masih kurang dan jarak terhadap pusat kegiatan kota reaktif jauh.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia disamping sandang dan pangan. Berdasar Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pengembangan dan pembangunan rumah dan lingkungannya, saat ini, dapat dilaksanakan secara swadaya masyarakat, pihak swasta, maupun pemerintah. Sebagai unsur yang mempengaruhi pertumbuhan wilayah, pengembangan perumahan merupakan pelaksanaan dari rencana tata ruang wilayah (Yudohusodo, 1991).

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya. Diiringi dengan adanya kedudukan Kota Malang sebagai pusat kegiatan regional, khususnya sebagai pusat perdagangan dan jasa, pusat perkantoran, serta pusat

pendidikan memberikan daya tarik penduduk dari luar wilayah untuk datang dan tinggal di Kota Malang. Hingga akhir tahun 2012, jumlah penduduk Kota Malang mencapai 848.525 jiwa dengan tingkat pertumbuhan penduduk mencapai 3,9 persen (BPS Provinsi Jawa Timur, 2013). Hal tersebut berdampak pada meningkatnya intensitas lahan terbangun, baik sebagai aktivitas bangkitan maupun tarikan, yang memberikan masalah pada perkembangan kota dan transportasi yang tidak terarah atau acak.

Sebagai respons dari adanya fenomena tersebut, pemerintah Kota Malang memecah aktivitas dan struktur ruang kota ke dalam beberapa kawasan, salah satunya dengan merencanakan kawasan perumahan baru yang berada di wilayah pinggiran Kota Malang, tepatnya pada Kelurahan Tunggulwulung, Tasikmadu, dan Tunjungsekar (RDTRK Malang Utara Tahun 2012-2032). Khusus pada Kelurahan Tunggulwulung, wilayah tersebut sukses berkembang dalam beberapa tahun terakhir, yaitu ditandai dengan banyak munculnya pembangunan perumahan oleh pengembang atau yang disebut sebagai perumahan formal. Berdasarkan laporan *Database* Perumahan Formal di Kota Malang, hingga akhir tahun 2013, pada Kelurahan Tunggulwulung terdapat 12 blok perumahan formal. Berkembangnya pembangunan perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung yang masif dan signifikan tidak lepas dari adanya ketersediaan dan harga lahan yang relatif lebih murah jika dibanding pada kawasan pusat Kota Malang serta adanya permintaan rumah yang akan terus meningkat seiring dengan pertambahan jumlah penduduk Kota Malang.

Perkembangan perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung didominasi oleh perumahan cluster dengan tipe kapling kecil serta fasilitas perumahan dan aksesibilitas yang ditawarkan masih terbatas, namun dengan semakin meningkatnya permintaan rumah menyebabkan anomali kenaikan harga unit rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung. Pada awal tahun 2014, informasi yang diperoleh di lapangan, harga unit rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung mencapai 4,4 juta/m^2 atau lebih tinggi dari harga rata-rata unit rumah pada Kota Malang, yaitu sebesar 4 juta/m^2. Kondisi tersebut dikhawatirkan dapat menyebabkan pembangunan perumahan yang tidak terarah dan acak serta dapat menyebabkan ketimpangan dalam penguasaan unit rumah, di mana rumah layak huni hanya dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan tinggi, sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah semakin terasing dan sulit mengakses rumah layak huni di Kota Malang.

Pemerintah Kota Malang, tentunya, menginginkan pola pembangunan perumahan yang berimbang, baik dari segi fungsional maupun sosialnya. Karsidi (dalam Rahma,

2010) menjelaskan bahwa faktor yang dapat menyebabkan meningkatnya perkembangan perumahan, diantaranya, adalah dari faktor sisi permintaan (*demand side factor*). Faktor permintaan yang mendorong terus berkembangnya perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung dapat berasal dari faktor demografi pengakses maupun faktor persepsi mereka terhadap kondisi perumahan. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui karakteristik demografi serta yang menjadi pertimbangan penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung agar dalam perencanaan kawasan perumahan oleh pemerintah Kota Malang dan penyediaan perumahan oleh pihak swasta tidak terjadi kesenjangan dengan kondisi demografi dan keinginan masyarakat ke depannya.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang yang telah dijelaskan, adapun masalah-masalah yang menjadi dasar penelitian, yaitu:

1. Tingginya harga unit rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung yang dapat membatasi akses penguasaan rumah layak huni oleh masyarakat yang memiliki daya beli rendah (Survei pendahuluan, 2014)
2. Keterbatasan pemerintah Kota Malang dalam mengatur dan mengawasi perkembangan pembangunan perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung (Staf Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang, 2014)
3. Kesenjangan antara orientasi pihak pengembang dengan kondisi serta keinginan masyarakat dalam pemenuhan rumah yang layak huni dan terjangkau di Kota Malang (Staf Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang, 2014)
4. Perkembangan perumahan secara tidak terarah atau acak (*sprawl*) dan kurang sesuai dengan karakteristik masyarakat akan menyebabkan terbentuknya pola ruang perumahan yang tidak *sustainable* (Sherlin & Umilia, 2013).

1.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik pilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung berdasarkan demografi penghuni?
2. Bagaimana pertimbangan penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui preferensi penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung sebagai kawasan pengembangan perumahan terencana di Kota Malang.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung adalah:

1. Bagi pemerintah daerah

   Sebagai dasar pertimbangan dalam merencanakan dan mengembangkan kawasan perumahan di wilayah pinggiran kota dan perencanaan kependudukan yang lebih memperhatikan karakteristik demografi dan preferensi masyarakat sebagai pengakses perumahan.

2. Bagi akademisi

   Sebagai referensi keilmuan dalam mengetahui karakteristik demografi penghuni sebagai pengakses perumahan serta mengetahui faktor-faktor yang menjadi pertimbangan utama penghuni dalam pemilihan lokasi perumahan formal pada kawasan pinggiran kota. Selain itu, analisis yang digunakan, yaitu analisis konjoin, dapat menjadi salah satu referensi dalam pemilihan metode analisis untuk mengetahui preferensi melalui persepsi konsumen dalam memilih suatu produk tertentu.

1.6 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung terdiri dari ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah.

1.6.1 Ruang lingkup materi

Ruang lingkup materi pada penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung adalah:

1. Karakteristik demografi dapat digunakan untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi karakteristik suatu pasar maupun tren yang sedang terjadi (Rusli, 2012). Karakteristik demografi penghuni perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung meliputi usia, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, jumlah

pendapatan, status pernikahan, jumlah anggota keluarga, dan alamat asal (Wang & Li, 2006, Simanungkalit, 2010, Sastra & Endi, 2006, dan Beamish *et al*, 2001).

2. Preferensi penghuni dalam memilih perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung dilakukan dengan mengetahui tingkat kepentingan penghuni terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal menggunakan analisis konjoin. Faktor-faktor yang menjadi variabel merupakan faktor eksternal, yaitu faktor yang dimiliki oleh suatu lingkungan yang menyebabkan individu tertarik dengan lingkungan tersebut (Nurhadi, 2004). Variabel yang terpilih yaitu aksesibilitas, fasilitas, dan lingkungan (Li, 2011). Pemilihan sub variabel didasarkan pada beberapa teori, diantaranya dari Luhst (dalam Asteriani, 2010), Drabklin (dalam Paruntung, 2004), Catanese dan Snyder (1992), Oloke *et al* (2013), Bourne (dalam Nurhadi, 2004), Amos (dalam Paruntung, 2004), Firdaos (Mahardini, 2012), serta Sherlin & Umilia (2013). Sub variabel dari variabel aksesibilitas diantaranya adalah kedekatan terhadap tempat kerja, kedekatan terhadap pusat perbelanjaan, kedekatan terhadap sarana pendidikan, kualitas lalu lintas, ketersediaan transportasi umum. Sub variabel dari variabel fasilitas diantaranya adalah ketersediaan sarana umum, kualitas jaringan jalan perumahan, kualitas jaringan air bersih, kualitas jaringan pembuangan sampah, kualitas jaringan telekomunikasi. Sedangkan sub variabel dari variabel lingkungan diantaranya adalah kondisi alamiah, kondisi sosial, estetika.

1.6.2 Ruang lingkup wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung adalah perumahan formal yang berada pada Kelurahan Tunggulwulung yang masuk dalam wilayah administratif Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, yang berlokasi pada wilayah pinggiran Kota Malang. Batas-batas administratif Kelurahan Tunggulwulung adalah sebagai berikut (**Gambar 4.1**):

Sebelah utara : Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang
Sebelah timur : Kelurahan Tasikmadu, Tunjungsekar, dan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru
Sebelah selatan : Kelurahan Tlogomas dan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru
Sebelah barat : Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang.

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada ini terdiri dari beberapa bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, dan metode penelitian, pembahasan, dan penutup.

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan tentang fenomena dan masalah kebutuhan dan penyediaan rumah pada perkotaan, baik secara umum maupun secara khusus di Kota Malang. Selain itu, Bab I juga berisikan identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup wilayah dan materi, sistematika pembahasan, serta kerangka penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Membahas tentang studi literatur dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan perumahan, karakteristik demografi konsumen, serta faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal.

Bab III Metode Penelitian

Membahas tentang metode pengumpulan data, metode analisis yang digunakan, yaitu analisis deskriptif dan analisis evaluatif. Bab III juga membahas diagram alir terkait dari hubungan antara keperluan data, metode analisis, dan *output* yang dihasilkan dan dilengkapi dengan desain survei sebagai acuan dalam metode survei.

Bab IV Hasil dan Pembahasan

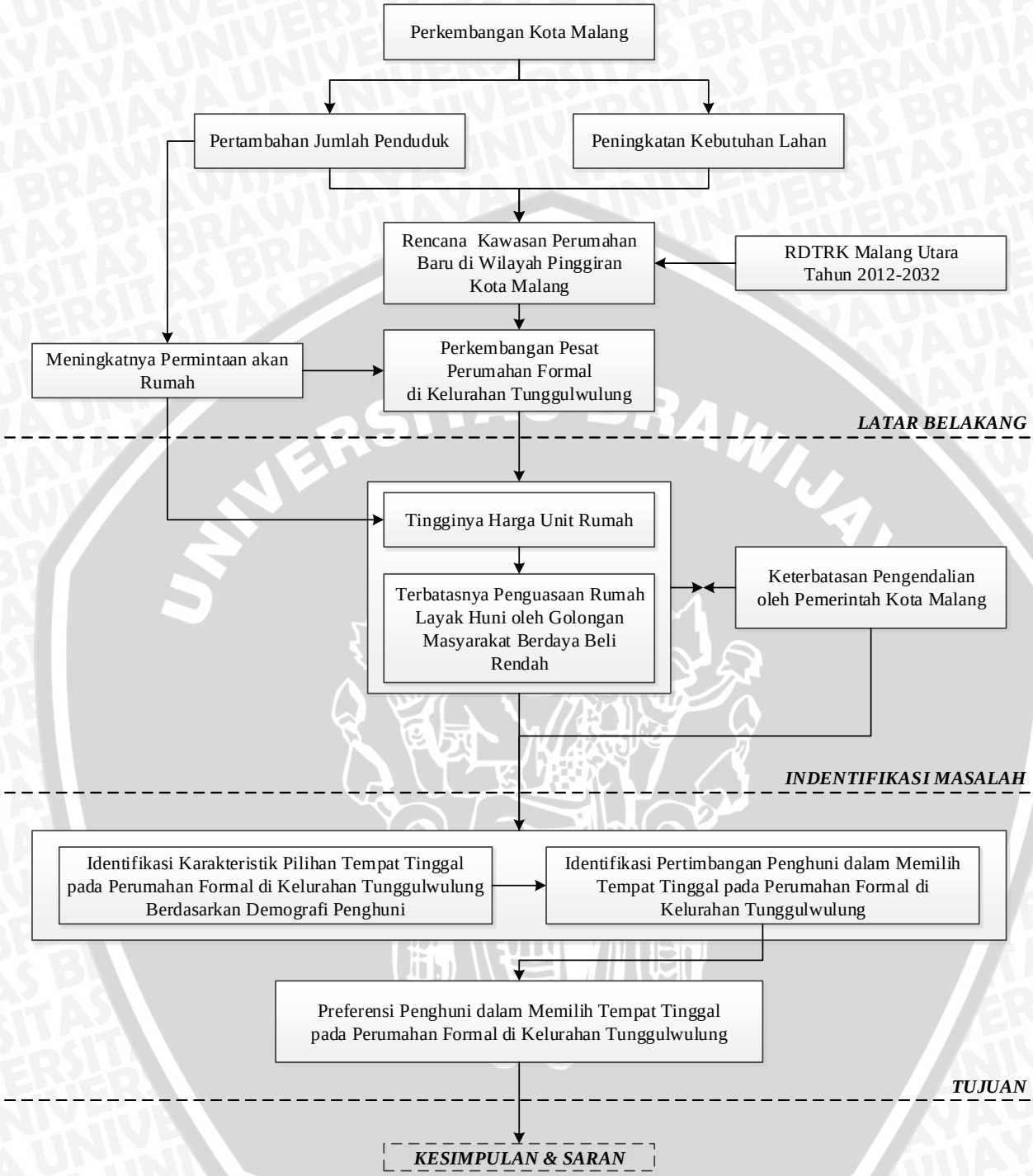
Membahas tentang gambaran umum wilayah penelitian, meliputi karakteristik kelurahan, perumahan formal, serta penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung. Selain itu, berisikan analisis preferensi penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung.

Bab V Penutup

Berisi kesimpulan dari hasil akhir penelitian dan saran/rekomendasi yang ditujukan kepada pemerintah daerah terkait dengan preferensi pengakses atau pembeli tentang pemilihan tempat tinggal serta perencanaan dan pengembangan perumahan formal di wilayah pinggiran Kota Malang.

1.8 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran menjelaskan gambaran tentang langkah-langkah penelitian secara sistematis agar proses proses menjadi lebih terarah. Kerangka pemikiran pada penelitian tentang preferensi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung disajikan pada **Gambar 1.1**.



Gambar 1. 1 Kerangka pemikiran.