

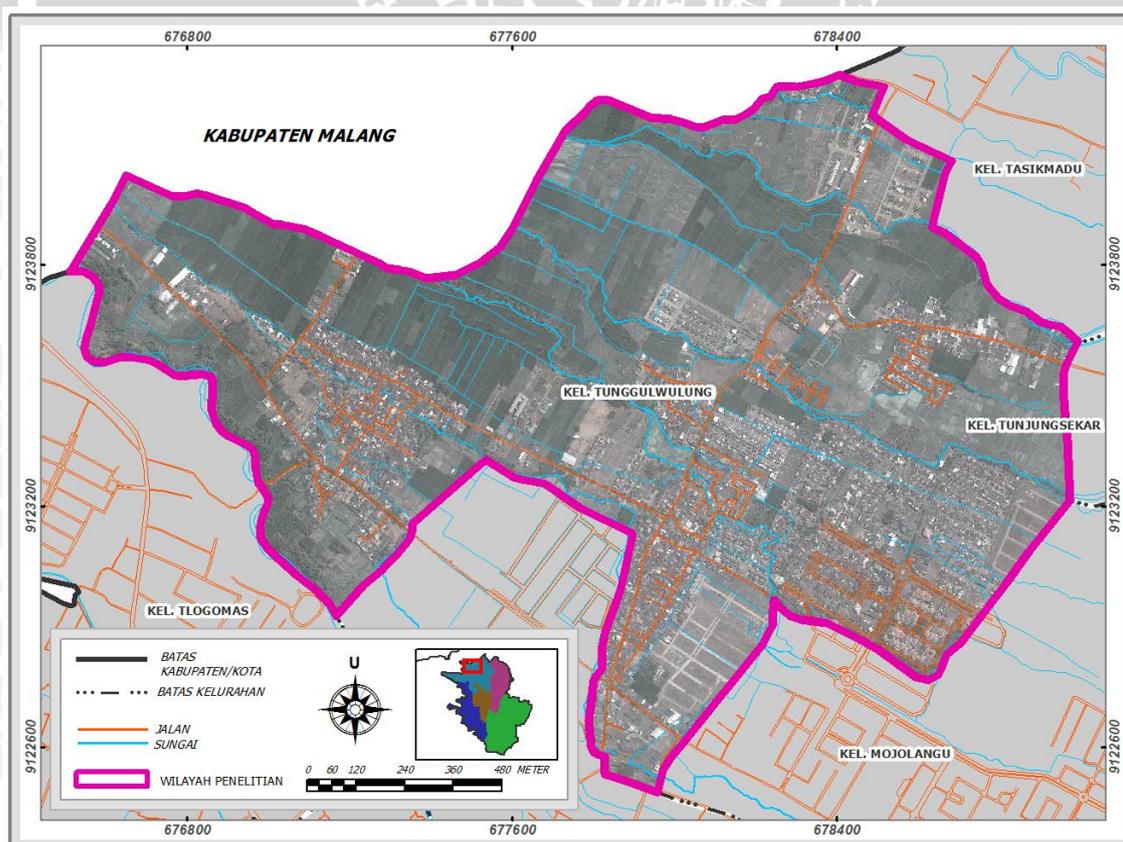
## BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1 Gambaran Umum Kelurahan Tunggulwulung

#### 4.1.1 Kondisi geografis dan administratif

Kelurahan Tunggulwulung merupakan salah satu kelurahan yang masuk dalam wilayah administratif Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Luas wilayah Kelurahan Tunggulwulung adalah 215,5 ha. Secara geografis, Kelurahan Tunggulwulung terletak pada kawasan pinggiran Kota Malang bagian utara yang juga berbatasan langsung dengan Kabupaten 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.



**Gambar 4. 1** Peta wilayah administratif Kelurahan Tunggulwulung.



#### 4.1.2 Penggunaan lahan permukiman

Secara umum, jenis penggunaan lahan pada Kelurahan Tunggulwulung dibagi menjadi guna lahan terbangun dan tak terbangun. Jenis penggunaan lahan terbangun, diantaranya, berupa permukiman, perdagangan dan jasa, sarana pendidikan, serta sarana pemerintahan, sedangkan guna lahan tak terbangun lebih didominasi oleh persawahan/ladang, lahan kosong, dan permakaman (**Gambar 4.2**).

Penggunaan lahan terbesar pada Kelurahan Tunggulwulung adalah persawahan/ladang dengan luas mencapai 146,4 ha atau sebesar 67,94% dari luas keseluruhan kelurahan (215,5 ha), sedangkan penggunaan lahan terbesar kedua adalah permukiman dengan luas mencapai 58,33 ha (27,07%) (**Tabel 4.1**). Guna lahan permukiman juga merupakan jenis penggunaan lahan terbangun terbesar di Kelurahan Tunggulwulung.

**Tabel 4. 1** Jenis dan Proporsi Penggunaan Lahan di Kelurahan Tunggulwulung

No.	Jenis Guna Lahan	Luas (ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	58,33	27,07
2	Pendidikan	1,90	0,88
3	Perdagangan dan jasa	1,64	0,76
4	Pemerintahan	0,12	0,05
5	Sawah/ladang	146,40	67,94
6	Sempadan sungai	5,92	2,75
7	Makam	1,19	0,55
	<b>Total</b>	<b>215,50</b>	<b>100</b>

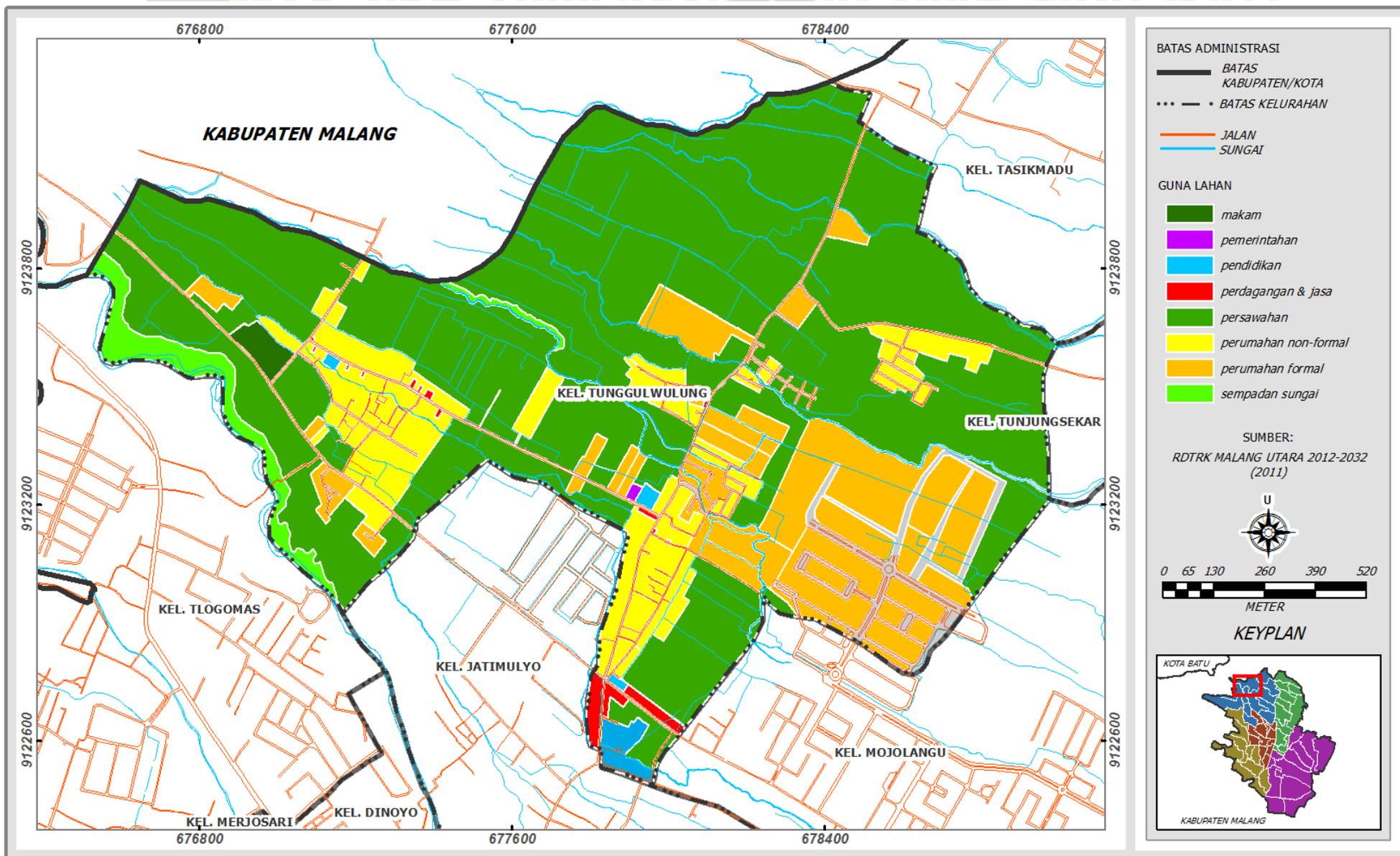
**Sumber:** RDTRK Malang Utara 2012-2032 (2011).

Jenis guna lahan permukiman di Kelurahan Tunggulwulung, secara umum, terbagi menjadi 2 jenis, yaitu perumahan swadaya dan perumahan formal. Proporsi antara luas perumahan formal terhadap luas guna lahan permukiman di Kelurahan Tunggulwulung mencapai 57,41% (**Tabel 4.2**) atau dengan kata lain, pengguna lahan permukiman pada Kelurahan Tunggulwulung lebih didominasi oleh perumahan formal. Persebaran penggunaan lahan permukiman di Kelurahan Tunggulwulung pada umumnya mengelompok dan linier terhadap jalan, terutama pada ruas-ruas jalan utama pada Kelurahan Tunggulwulung (**Gambar 4.2**).

**Tabel 4. 2** Proporsi Penggunaan Lahan Permukiman di Kelurahan Tunggulwulung

No.	Jenis Guna Lahan Permukiman	Luas (ha)	Persentase (%)
1	Perumahan swadaya	24,84	42,59
2	Perumahan formal	33,49	57,41
	<b>Total</b>	<b>58,33</b>	<b>100</b>

**Sumber:** RDTRK Malang Utara 2012-2032 (2011).



Gambar 4. 2 Penggunaan lahan pada Kelurahan Tunggulwulung.  
Sumber: RDTRK Malang Utara 2012-2032 (2011).

## 4.2 Gambaran Umum Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung

Pada gambaran umum perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung akan membahas tentang profil perumahan formal dan unit rumah, fasilitas pada perumahan, serta kondisi aksesibilitas sekitar perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung yang berkaitan dengan kegiatan dan kebutuhan sehari-hari penghuni perumahan.

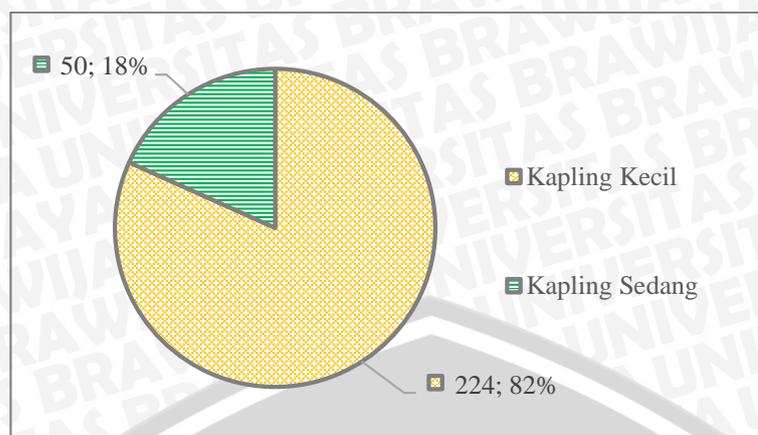
### 4.2.1 Unit rumah

Berdasarkan Database Perumahan Formal Kota Malang Tahun 2013, perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung mencapai 12 blok yang mulai dibangun antara tahun 2009 hingga tahun 2013, diantaranya adalah Permata Land, Mutiara Jingga, Permata Akordion, Graha Akordion, Maharaja Residence, Arumba Hill, Arumba Utama, Griya Mitra Arumba, The Arumba Residence, Griya Indah Arumba, Permata Kencana Saxofone, serta Saxofone Hill. Kesemua perumahan formal tersebut bertipe kluster (**Gambar 4.3**), yaitu dengan bentuk rumah yang serasi dimana dinding rumah yang satu dengan yang lain saling menempel serta sistem satu gerbang sebagai alat kontrol keamanan (Sastra & Endi, 2006).



**Gambar 4. 3** Rumah tipe cluster pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011, tipe luas kapling rumah dibedakan menjadi 3, yaitu rumah kapling kecil, luas lahan antara 54-120 m<sup>2</sup>, rumah kapling menengah, luas lahan antara 120-600 m<sup>2</sup>, serta rumah kapling besar, luas lahan antara 600-2.000 m<sup>2</sup>. Dari 12 blok perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung dengan unit rumah mencapai 274 unit, kapling rumah bertipe kecil mempunyai jumlah terbanyak, yaitu 224 unit rumah atau 82,85%. Untuk kapling rumah bertipe sedang sebanyak 50 unit atau 17,15% dan tidak terdapat kapling rumah yang bertipe besar (**Gambar 4.4**).



**Gambar 4. 4** Persentase jumlah unit rumah tiap luas kapling rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung.

Jumlah unit rumah terbanyak terdapat pada Perumahan Permata Land, yaitu mencapai 80 unit, dengan proporsi unit rumah bertipe kapling kecil berjumlah 40 unit dengan luas kapling  $64 \text{ m}^2$  dan  $95 \text{ m}^2$  serta luas bangunan berturut-turut adalah  $36 \text{ m}^2$  dan  $45 \text{ m}^2$ , sedangkan sisanya merupakan rumah bertipe kapling sedang dengan dengan luas kapling  $154 \text{ m}^2$  dan  $168 \text{ m}^2$  serta luas bangunan berturut-turut adalah  $54 \text{ m}^2$  dan  $76 \text{ m}^2$ . Perumahan formal yang memiliki jumlah rumah tersedikit adalah Perumahan Permata Akordion, Griya Indah Arumba, dan Saxofone Hill yang semuanya memiliki 8 unit rumah dengan tipe kapling kecil. Profil dan persebaran lokasi perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung secara lengkap ditampilkan pada **Tabel 4.3** dan **Gambar 4.5**.

**Tabel 4. 3** Profil Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung

No.	Nama Perumahan Formal	Alamat	Tahun Pembangunan	Tipe Kapling	Unit Rumah			Total (unit)
					Luas Kapling ( $\text{m}^2$ )	Luas Bangunan ( $\text{m}^2$ )	Jumlah (unit)	
1	Permata Land	Jl Akordion	2011	Kecil	64	36	15	80
					95	45	25	
					154	54	35	
					168	76	5	
2	Mutiara Jingga	Jl Akordion	2011	Kecil	41	36	20	38
					107	41	12	
					107	48	6	
3	Permata Akordion	Jl Akordion	2009	Kecil	82	54	8	8
4	Graha Akordion	Jl Akordion	2009	Kecil	75	50	10	10
5	Maharaja Residence	Jl Akordion	2012	Kecil	54	38	20	30
					70	48	6	
					110	58	4	
6	Arumba Hill	Jl. Arumba	2011	Kecil	80	36	10	22
					94	48	8	
					105	50	4	
7	Arumba Utama	Jl. Arumba	2013	Kecil	77	30	8	15
					87	40	5	
					118	50	2	

No.	Nama Perumahan Formal	Alamat	Tahun Pembangunan	Tipe Kapling	Unit Rumah			Total (unit)
					Luas Kapling (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Jumlah (unit)	
8	Griya Mitra Arumba	Jl. Arumba	2010	Kecil	74	30	14	17
					92	45	3	
9	The Arumba Residence	Jl. Arumba	2009	Kecil	80	36	12	18
					94	48	6	
10	Griya Indah Arumba	Jl. Arumba	2011	Sedang	60	45	8	8
11	Permata Kencana Saxofone	Jl. Saxofone	2011	Kecil	91	36	8	20
				Sedang	93	50	10	
12	Saxofone Hill	Jl. Saxofone	2010	Kecil	228	70	2	8

**Sumber:** Database Perumahan Formal Kota Malang (2013).





#### 4.2.2 Fasilitas perumahan

Fasilitas perumahan adalah sarana dan prasarana umum pada perumahan yang menjadi penunjang dari adanya kegiatan di perumahan tersebut. Sebagai kawasan permukiman yang terencana, penyediaan dan pengadaan sarana dan prasarana dilakukan oleh pengembang perumahan yang bersangkutan. Sarana yang terdapat pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung dapat dikatakan masih terbatas, yaitu meliputi pos keamanan, ruang terbuka publik, baik taman maupun lapangan olahraga, serta musala (**Tabel 4.4**).

Kecuali Perumahan Permata Akordion, semua perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung telah memiliki pos keamanan yang berlokasi pada gerbang masuk perumahan. Penjagaan pada pos keamanan dilakukan oleh satpam selama 24 jam maupun hanya 12 jam pada malam hari saja. Untuk sarana ruang terbuka, dari 12 blok perumahan formal, hanya 4 perumahan formal yang memilikinya diantaranya adalah Perumahan Permata Land berupa sarana olahraga dengan luas 80 m<sup>2</sup> serta Mutiara Jingga, Arumba Utama, dan Griya Tunggul Asri yang berupa taman dengan luas antara 40-80 m<sup>2</sup>. Musala sebagai sarana peribadatan penghuni hanya terdapat pada Perumahan Griya Indah Arumba dengan luas 24 m<sup>2</sup>.

Jaringan jalan pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung kesemuanya memiliki sistem tertutup (*enclave*), dimana gerbang masuk dan keluar menjadi satu yang menghadap ke jalan utama dengan lebar jalan berkisar antara 4 hingga 6 meter. Perkerasan jalan pada umumnya terbuat dari paving dengan kondisi baik. Untuk jaringan air bersih yang terdapat pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung berasal dari PDAM Kota Malang, sedangkan jaringan pembuangan sampah pada perumahan formal telah terintegrasi oleh jaringan pada lingkungan sekitar, dimana pada tiap rumah terdapat tempat sampah yang kemudian diangkut oleh petugas pembuangan sampah.

Jaringan telekomunikasi pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung yaitu berupa jaringan kabel maupun jaringan nirkabel (**Gambar 4.6**). Tidak semua perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung terdapat dan terlayani jaringan telekomunikasi kabel, namun dengan adanya jaringan telekomunikasi nirkabel melalui menara BTS (*Base Transceiver Station*) yang berada pada wilayah Kelurahan Tunggulwulung, memungkinkan kebutuhan komunikasi keseluruhan wilayah kelurahan terlayani, khususnya pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung.



No.	Nama Perumahan Formal	Prasarana				Sarana		
		Jaringan Jalan	Jaringan Air Bersih	Jaringan Persampahan	Jaringan Listrik	Pos Keamanan	Ruang Terbuka	Musala
		- Sistem: tertutup (enclave)		- Lingkungan setempat	- Daya 1.300 VA	malam hari		
								
5	Maharaja Residence	- Lebar: 4 m - Perkerasan: paving - Kondisi: baik - Sistem: Tertutup (enclave)	- Penyedia: pengembang - Sumber: PDAM	- Penyedia: pengembang - Sumber: Lingkungan setempat	- Penyedia: pengembang - Sumber: PLN - Daya: 1.300 VA	- Lokasi: gerbang perumahan - Penjagaan: 24 jam/hari	-	-
								
6	Arumba Hill	- Lebar: 4 m - Perkerasan: paving - Kondisi: baik - Sistem: Tertutup (enclave)	- Penyedia: pengembang - Sumber: PDAM	- Penyedia: pengembang - Sumber: Lingkungan setempat	- Penyedia: pengembang - Sumber: PLN - Daya: 1.300 VA	- Lokasi: gerbang perumahan - Penjagaan: 24 jam/hari	-	-
								
7	Arumba Utama	- Lebar: 4 m - Perkerasan: paving - Kondisi: baik - Sistem: tertutup (enclave)	- Penyedia: pengembang - Sumber: PDAM	- Penyedia: penghuni - Sumber: lingkungan setempat	- Penyedia: pengembang - Sumber: PLN - Daya: 1.300 VA	- Lokasi: gerbang perumahan - Penjagaan: malam hari	- Luas: 50 m <sup>2</sup> - Kegunaan: taman - Penyedia: pengembang	-

No.	Nama Perumahan Formal	Prasarana				Sarana		
		Jaringan Jalan	Jaringan Air Bersih	Jaringan Persampahan	Jaringan Listrik	Pos Keamanan	Ruang Terbuka	Musala
8	Griya Mitra Arumba							
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebar: 4,5 m</li> <li>- Perkerasan: paving</li> <li>- Kondisi: baik</li> <li>- Sistem: tertutup (enclave)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PDAM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: penghuni</li> <li>- Sumber: lingkungan setempat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PLN</li> <li>- Daya: 1.300 VA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokasi: gerbang perumahan</li> <li>- Penjagaan: malam hari</li> </ul>	-	-
9	The Arumba Residence							
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebar: 5 m</li> <li>- Perkerasan: paving</li> <li>- Kondisi: baik</li> <li>- Sistem: tertutup (enclave)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PDAM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: penghuni</li> <li>- Sumber: lingkungan setempat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PLN</li> <li>- Daya: 1.300 VA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokasi: gerbang perumahan</li> <li>- Penjagaan: malam hari</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luas: 40 m<sup>2</sup></li> <li>- Kegunaan: taman</li> <li>- Penyedia: pengembang</li> </ul>	
10	Griya Indah Arumba							
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebar: 4 m</li> <li>- Perkerasan: paving</li> <li>- Kondisi: baik</li> <li>- Sistem: tertutup (enclave)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PDAM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: penghuni</li> <li>- Sumber: lingkungan setempat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PLN</li> <li>- Daya: 1.300 VA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokasi: gerbang perumahan</li> <li>- Penjagaan: 24 jam/hari</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Luas lahan: 24 m<sup>2</sup></li> </ul>	
								

No.	Nama Perumahan Formal	Prasarana				Sarana		
		Jaringan Jalan	Jaringan Air Bersih	Jaringan Persampahan	Jaringan Listrik	Pos Keamanan	Ruang Terbuka	Musala
11	Permata Kencana Saxofone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebar: 4,5 m</li> <li>- Perkerasan: paving</li> <li>- Kondisi: baik</li> <li>- Sistem: tertutup (enclave)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PDAM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: lingkungan setempat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PLN</li> <li>- Daya: 1.300 VA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokasi: gerbang perumahan</li> <li>- Penjagaan: 24 jam/hari</li> </ul>	-	-
								
12	Saxofone Hill	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebar: 4,5 m</li> <li>- Perkerasan: paving</li> <li>- Kondisi: baik</li> <li>- Sistem: tertutup (enclave)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PDAM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: penghuni</li> <li>- Sumber: lingkungan setempat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyedia: pengembang</li> <li>- Sumber: PLN</li> <li>- Daya: 1.300 VA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokasi: gerbang perumahan</li> <li>- Penjagaan: malam hari</li> </ul>	-	-
								



Gambar 4. 6 Jaringan prasarana telekomunikasi pada Kelurahan Tunggulwulung.

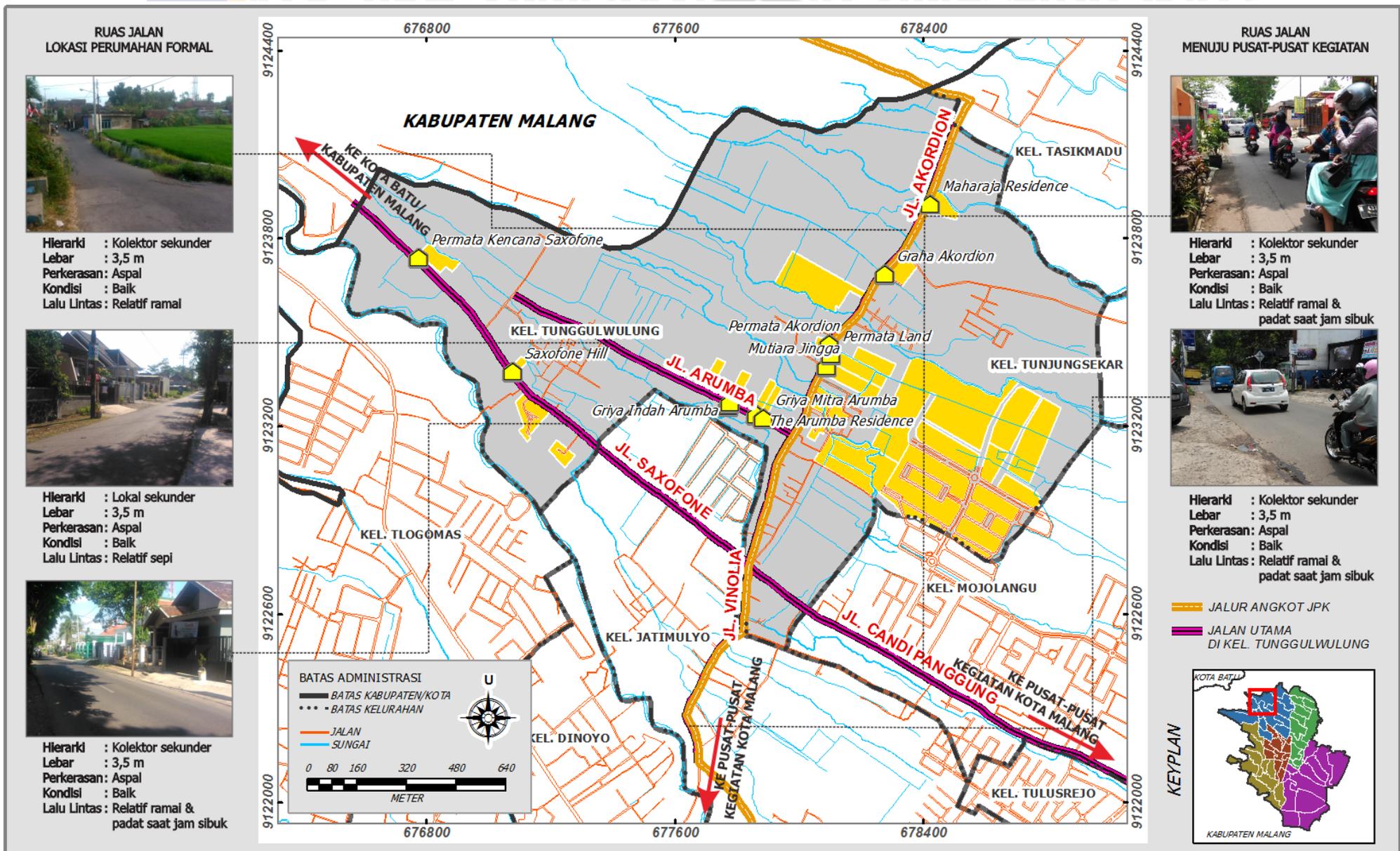
### 4.2.3 Kondisi aksesibilitas

Kondisi aksesibilitas yang akan dibahas, meliputi kondisi lalu lintas ruas-ruas jalan utama pada Kelurahan Tunggulwulung, jarak Kelurahan Tunggulwulung terhadap pusat-pusat pelayanan dan kegiatan Kota Malang, dan ketersediaan moda transportasi umum di Kelurahan Tunggulwulung.

#### A. Kondisi lalu lintas

Perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung berlokasi pada 3 ruas jalan, yaitu pada Jalan Akordion, Jalan Arumba, dan Jalan Saxofone, sedangkan ruas jalan utama yang menghubungkan Kelurahan Tunggulwulung menuju pusat-pusat pelayanan dan kegiatan di Kota Malang, adalah Jalan Candi Panggung dan Jalan Vinolia. Berdasarkan sifat pergerakan dan sistem jaringannya, kelas ruas Jalan Arumba adalah lokal sekunder, sedangkan Jalan Akordion Jalan Saxofone, Candi Panggung, dan Vinolia adalah kolektor sekunder. Lalu lintas pada Jalan Akordion, Arumba, Candi Panggung, dan Jalan Vinolia didominasi oleh pergerakan antarkawasan di Kelurahan Tunggulwulung, antar kelurahan di Kecamatan Lowokwaru, serta pergerakan menuju dan dari pusat-pusat kegiatan di Kota Malang. Sedangkan Jalan Saxofone, selain sebagai jalur pergerakan antar kelurahan di Kecamatan Lowokwaru, juga digunakan sebagai jalur pergerakan alternatif antara Kota Malang dengan Kota Batu maupun Kabupaten Malang.

Ditinjau dari standar badan jalan untuk tiap kelas (Peraturan Pemerintah RI Nomor 34 Tahun 2006), yaitu kelas jalan kolektor dengan lebar minimal 9 meter dan lokal dengan lebar minimal 7,5 m, kesemua ruas jalan di Kelurahan Tunggulwulung yang terdapat perumahan formal maupun jalan penghubung menuju pusat-pusat pelayanan dan kegiatan tersebut cukup kecil, yaitu memiliki lebar badan jalan 3,5 m. Dengan kondisi tersebut, lalu lintas kendaraan pada kesemua ruas jalan tersebut relatif ramai dan terjadi kepadatan serta kemacetan saat jam sibuk, seperti pada jam pergi maupun pulang kerja, khususnya pada ruas Jalan Candi Panggung, Vinolia, Saxofone, dan Jalan Akordion. Untuk kondisi fisik ruas jalan, kesemua ruas jalan tersebut memiliki perkerasan aspal dengan kondisi yang cukup baik. Kondisi lalu lintas perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung disajikan pada **Gambar 4.7**.



Gambar 4. 7 Kondisi lalu lintas pada ruas jalan utama di kelurahan Tunggulwulung.

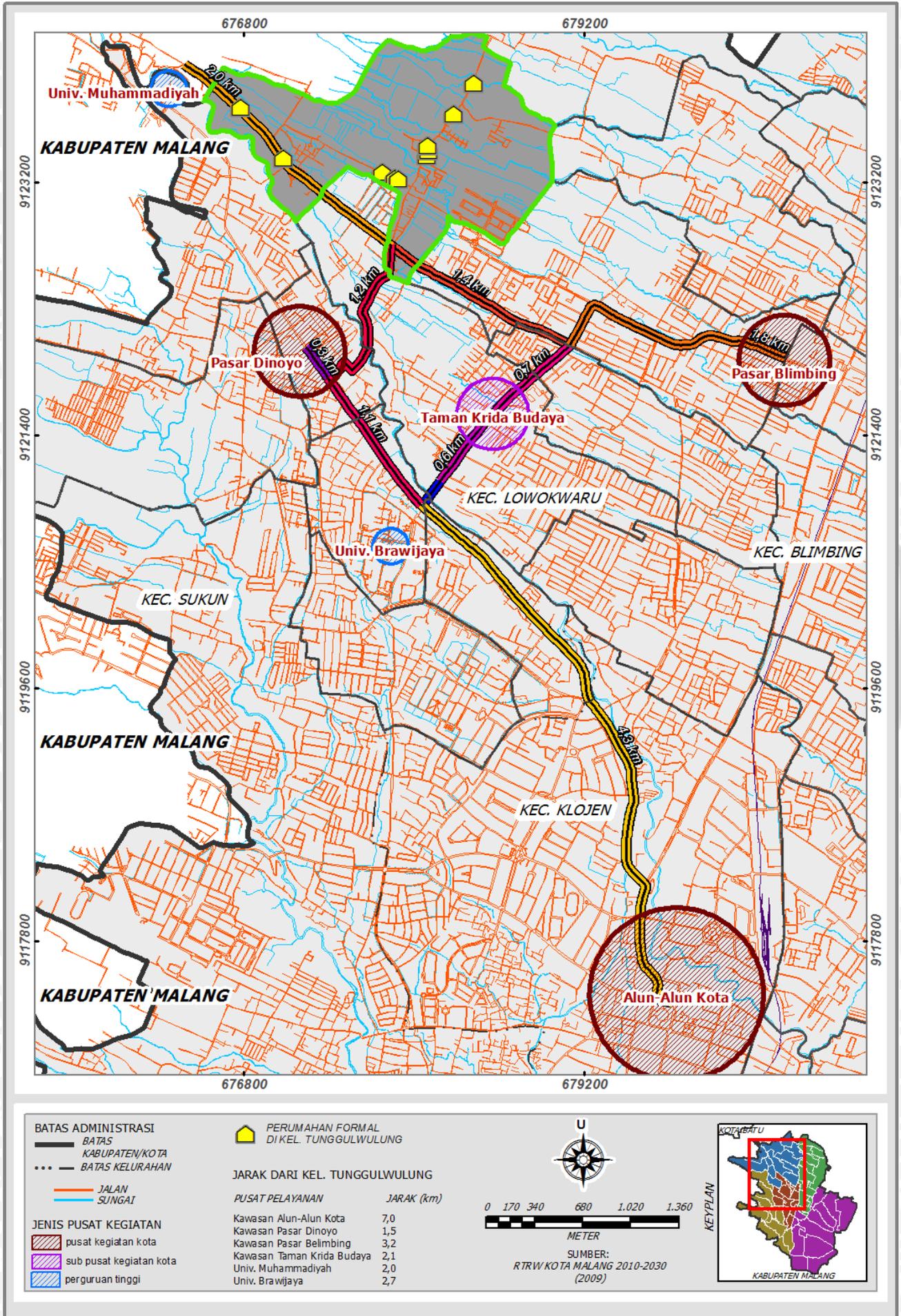
## B. Ketersediaan moda transportasi umum

Dari ketiga ruas jalan yang terdapat perumahan formal, yaitu Jalan Akordion, Arumba, dan Saxofon, hanya Jalan Akordion yang dilewati angkot, yaitu angkot JPK dengan jurusan Joyogrand, Piranha, dan Karanglo. Hal tersebut memberikan kondisi bahwa mobilitas penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung melalui sarana transportasi umum masih terbatas dan harus berpindah moda transportasi jika akan mengakses sarana transportasi umum untuk menuju kawasan pusat kegiatan di Kota Malang.

## C. Jarak terhadap pusat-pusat kegiatan

Menurut Paruntung (2004), masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang dekat dengan lokasi aktivitasnya sehari-hari berkaitan dengan efisiensi tenaga, waktu tempuh, dan biaya transportasi. Jarak terhadap pusat-pusat kegiatan yang dimaksud adalah jarak terdekat terhadap simpul-simpul kegiatan yang terdapat pada Kota Malang yang menjadi lokasi aktivitas maupun lokasi untuk memenuhi kebutuhan penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung di luar kawasan perumahannya melalui jalan-jalan utama pada Kota Malang. Pusat-pusat kegiatan pada Kota Malang didasarkan pada kondisi perkembangan kota saat ini maupun pada rencana pusat pelayanan menurut RTRW Kota Malang Tahun Tahun 2010-2030. Kawasan pusat pelayanan terdekat dari perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung adalah pada kawasan Pasar Dinoyo, Pasar Blimbing, dan Alun-Alun Kota (kawasan pusat pelayanan kota) serta pada kawasan Taman Krida Budaya (kawasan sub pusat pelayanan kota).

Jarak tempuh terdekat Kelurahan Tunggulwulung menuju kawasan pusat kegiatan perdagangan dan jasa di Kota Malang adalah pada kawasan Pasar Dinoyo dan kawasan Taman Krida Budaya yang berada pada wilayah Malang Utara, dimana masih dalam satu wilayah administratif kecamatan dengan Kelurahan Tunggulwulung, yaitu Kecamatan Lowokwaru, dengan jarak tempuh masing-masing lebih kurang 1,5 km dan 2,1 km. Jarak tempuh terdekat menuju kawasan pusat pelayanan umum pemerintahan, yaitu pada kawasan Alun-Alun Merdeka, adalah  $\pm 7$  km, sedangkan jarak menuju kawasan pusat perindustrian di Kota Malang adalah  $\pm 3,2$  km, yaitu pada kawasan Pasar Blimbing. Untuk kawasan pusat pendidikan terdekat, jarak tempuh dari perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung adalah  $\pm 1,7$  km, yaitu pada kawasan Taman Krida Budaya. Selain itu, jarak menuju perguruan tinggi negeri terdekat, yaitu Universitas Brawijaya, adalah sejauh  $\pm 2,7$  km dan jarak menuju perguruan tinggi swasta terdekat, yaitu pada Universitas Muhammadiyah Malang, adalah sejauh  $\pm 2$  km (**Gambar 4.8**).



Gambar 4. 8 Lokasi pusat pelayanan dan kegiatan terdekat dari Kelurahan Tunggulwulung.

### 4.3 Gambaran Umum Penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan

#### Tunggulwulung

Pada gambaran umum penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung, akan dibahas tentang karakteristik demografi penghuni dan juga karakteristik kepemilikan rumah oleh penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung.

#### 4.3.1 Karakteristik demografi penghuni perumahan

Karakteristik demografi penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung meliputi usia, status pernikahan, pendidikan terakhir, jenis pekerjaan kepala penghuni rumah, jumlah pendapatan, dan tempat tinggal sebelumnya yang didapat dari 84 sampel kepala penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung.

##### A. Usia

Usia seseorang mempengaruhi pola pembelian yang ditentukan oleh keinginan dan kebutuhan terhadap suatu produk, dimana semakin meningkat usia maka akan semakin luas kebutuhannya (Engel *et al*, 1995). Kepala penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung paling banyak berusia antara 30-39 tahun, yaitu sebesar 54,79%, kemudian kepala penghuni usia 40-49 tahun sebesar 30,14% (**Tabel 4.5**). Untuk kepala penghuni usia kurang dari 30 tahun sebesar 10,96% dan jumlah kepala penghuni perumahan dengan persentase paling sedikit adalah kategori umur lebih dari 49 tahun, yaitu sebesar 4,11%. Hal tersebut menunjukkan bahwa kepala penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung didominasi oleh kepala penghuni yang masih berusia produktif dimana pemenuhan akan tempat tinggalnya merupakan suatu kebutuhan baginya (Engel *et al*, 1995).

**Tabel 4.5** Distribusi Kepala Penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Usia

No.	Kategori Usia (Tahun)	Persentase (%)
1	<30	11,0
2	30-39	54,8
3	40-49	30,1
4	>49	4,1
	<b>Total (%)</b>	<b>100,0</b>

##### B. Pendidikan terakhir

Pendidikan terakhir kepala penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung didominasi oleh jenjang pendidikan perguruan tinggi dengan persentase

sebesar 89%, sedangkan sisanya merupakan kepala penghuni dengan jenjang pendidikan terakhir adalah SLTA dengan persentase 11% (**Tabel 4.6**). Kondisi tersebut memberikan gambaran bahwa perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung merupakan hunian yang diminati dan cukup baik, mengingat tingkat pendidikan yang tinggi lebih mampu mempertimbangkan kualitas tempat tinggalnya (Paruntung, 2004).

**Tabel 4. 6** Distribusi Kepala penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Jenjang Pendidikan Terakhir

No.	Pendidikan Terakhir	Persentase (%)
1	SLTA	11,0
2	Perguruan Tinggi	89,0
<b>Total</b>		100,0

### C. Jenis pekerjaan

Jenis pekerjaan terbanyak kepala penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung adalah wiraswasta sebesar 50,7%, kemudian pegawai (swasta/negeri) sebesar 28,7%, dan pelajar sebesar 24,7% (**Tabel 4.7**). Dari data tersebut, dapat disimpulkan bahwa kepala penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung didominasi oleh pekerja, yang mana membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerjanya yang berada pada Kota Malang. Adapun kepala penghuni yang berstatus sebagai pelajar yaitu sebagian besar adalah mahasiswa pada perguruan tinggi di Kota Malang. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh pemilihan tempat tinggal yang lebih mendekati lokasi aktivitas pekerjaannya (Paruntung, 2004).

**Tabel 4. 7** Distribusi Kepala Penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Pekerjaannya

No.	Pekerjaan	Persentase (%)
1	Pelajar	24,7
2	Wiraswasta	50,7
3	Pegawai (Swasta/Negeri)	28,7
<b>Total</b>		100,00

### D. Jumlah pendapatan

Pendapatan yang dimaksud adalah pendapatan total rata-rata tiap bulan kepala penghuni. Pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung, tidak terdapat kepala penghuni yang memiliki pendapatan total rata-rata per bulan di bawah 1 juta. Kategori pendapatan total per bulan kepala penghuni didominasi dengan pendapatan di atas 3 juta rupiah atau lebih dari upah minimum regional (UMR) Kota Malang (Rp 1.587.000,-), dengan kata lain, dalam keadaan ekonomi mampu (**Tabel 4.8**). Untuk kategori

pendapatan total per bulan kepala penghuni terbanyak adalah antara 4 juta hingga 4,9 juta rupiah, yaitu sebesar 35,6%, kemudian pendapatan kepala penghuni lebih dari 5 juta rupiah sebanyak 31,5%, dan pendapatan antara 3 juta hingga 3,9 juta rupiah sebanyak 17,8%. Hal tersebut sesuai dengan yang diungkapkan oleh Engel *et al* (1995), dimana tingkat pendapatan sangat mempengaruhi pilihan seseorang terhadap suatu produk.

**Tabel 4. 8** Distribusi Kepala Penghuni pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Jumlah Pendapatan

No.	Kategori Total Pendapatan per Bulan	Persentase (%)
1	Rp 1.000.000,- s.d. Rp 1.999.999,-	6,8
2	Rp 2.000.000,- s.d. Rp 2.999.999,-	8,2
3	Rp 3.000.000,- s.d. Rp 3.999.999,-	17,8
4	Rp 4.000.000,- s.d. Rp 4.999.999,-	35,6
5	> Rp 4.999.999,-	31,5
<b>Total</b>		100,0

### E. Status pernikahan

Kepala penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung berdasarkan status pernikahannya didominasi oleh kepala penghuni yang sudah/pernah menikah sebesar 90,4%, sedangkan kepala penghuni perumahan yang belum/tidak menikah mempunyai persentase 9,6% (**Tabel 4.9**). Dari data tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung didominasi oleh kepala penghuni yang telah berkeluarga. Yeates & Gurner (1980) menyatakan bahwa keputusan untuk memiliki tempat tinggal lebih besar pada tahap berkeluarga.

**Tabel 4. 9** Distribusi Kepala penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Status Pernikahan

No.	Status Pernikahan	Persentase (%)
1	Belum/tidak menikah	9,6
2	Sudah/pernah menikah	90,4
<b>Total</b>		100,0

### F. Jumlah penghuni

Penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung didominasi oleh keluarga inti yang memiliki jumlah anggota antara 2 hingga 5 orang (**Tabel 4.10**). Distribusi jumlah penghuni rumah terbanyak adalah 4 orang sebesar 42,47% kemudian penghuni rumah sebanyak 5 orang sebesar 24,66%, sedangkan penghuni rumah sebanyak 2 orang sebesar 21,92%. Terdapat juga rumah yang hanya ditempati oleh 3 orang, yaitu sebesar 8,22% dan ditempati oleh 1 orang sebesar 2,74% dari total unit rumah pada

perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung. Dari kondisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa keputusan untuk memiliki tempat tinggal didasarkan pada pertimbangan tingkat kehidupan seseorang, yaitu dalam tahap berkeluarga (Yeates & Gurner, 1980), yang mana membutuhkan ruang yang lebih untuk anggota keluarganya.

**Tabel 4. 10** Distribusi Jumlah Penghuni Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung

No.	Jumlah Penghuni Rumah	Persentase (%)
1	1	2,74
2	2	21,92
3	3	8,22
4	4	42,47
5	5	24,66
<b>Total</b>		<b>100,00</b>

### G. Alamat asal

Penghuni perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung terbanyak berasal dari Kota Malang, yaitu sebesar 56,2%, kemudian dari wilayah Jawa Timur sebesar 24,66% dan dari wilayah Malang raya sebesar 13,7%. Adapun penghuni perumahan yang berasal dari wilayah Pulau Jawa (selain Provinsi Jawa Timur) sebesar 5,5% (**Tabel 4.11**). Dari data alamat asal penghuni tersebut, dapat disimpulkan bahwa perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung didominasi oleh penghuni asal Kota Malang dan sekitarnya. Kondisi tersebut dapat disebabkan oleh keinginan pemilihan lokasi hunian yang masih mendekati dengan anggota keluarga lainnya untuk tetap menjaga hubungan (Sastra & Endi, 2006). Selain itu, perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung juga diminati oleh pendatang dari luar Kota Malang akibat dari adanya tren urbanisasi dan perkembangan Kota Malang sebagai salah pusat kegiatan regional di Jawa Timur.

**Tabel 4. 11** Distribusi Penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Tempat Tinggal Sebelumnya

No.	Tempat Tinggal Sebelumnya	Persentase (%)
1	Kota Malang	56,2
2	Malang Raya (selain Kota Malang: Kab. Malang, Kota Batu)	13,7
3	Jawa Timur (selain Malang Raya)	24,7
4	Pulau Jawa (selain Jawa Timur)	5,5
<b>Total</b>		<b>100,0</b>

#### 4.3.2 Kepemilikan rumah

Pada karakteristik kepemilikan rumah, akan dibahas tentang penghuni terhadap status kepemilikan rumah, tahun pembelian/sewa rumah, cara pembelian, persepsi terhadap harga beli/sewa rumah.

### A. Status rumah

Status rumah yang dimaksud adalah status kepemilikan rumah oleh penghuni rumah. Status kepemilikan rumah oleh penghuni pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung didominasi oleh rumah milik penghuni sendiri, yaitu sebesar 91,88%. Selain itu, juga terdapat status rumah yang merupakan rumah sewa/kontrak sebesar 6,85% dan milik keluarga sebesar 1,37% (**Tabel 4.12**). Hal tersebut mengindikasikan bahwa rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung cukup diminati dan merupakan tempat tinggal utama. Untuk rumah yang berstatus milik orang tua/keluarga maupun sewa, umumnya bukan merupakan rumah utama dan dihuni oleh penghuni yang belum menikah dan berstatus pelajar.

**Tabel 4. 12** Distribusi Status Kepemilikan Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung

No.	Status Rumah	Persentase (%)
1	Milik keluarga	1,37
2	Sewa	6,85
3	Milik sendiri	91,88
<b>Total</b>		100,00

### B. Tahun pembelian/sewa rumah

Pembelian ataupun sewa rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung paling banyak pada tahun 2011 dan 2012, yaitu sebesar 33,80% dan 30,99%. Untuk tahun pembelian/sewa rumah paling kecil adalah sebelum tahun 2009, yaitu sebesar 1,41% (**Tabel 4.13**). Tahun pembelian/sewa rumah terbanyak berada pada kurun waktu 4 tahun terakhir dapat disebabkan oleh adanya perkembangan Kota Malang yang mengakibatkan permintaan akan rumah terus meningkat.

**Tabel 4. 13** Distribusi Tahun Pembelian/Sewa Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung

No.	Tahun Pembelian/Sewa	Persentase (%)
1	2009	1,41
2	2010	16,90
3	2011	33,80
4	2012	30,99
5	2013	16,90
<b>Total</b>		100,00

### C. Cara pembelian rumah

Penghuni rumah yang memiliki status rumah sebagai milik sendiri maupun milik orang tua/keluarga paling banyak membeli rumah dengan cara KPR, yaitu sebesar 91,18%, sedangkan sisanya sebesar 8,82% dengan cara tunai (**Tabel 4.14**). Hal tersebut

tidak lepas dari status kepala penghuni perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung dalam usia produktif (30-49 tahun) dengan tingkat ekonomi mampu (di atas UMR Kota Malang Rp 1.587.000,-).

**Tabel 4. 14** Distribusi Cara Pembelian Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung

No.	Cara Pembelian Rumah	Persentase (%)
1	KPR	91,18
2	Tunai	8,82
<b>Total</b>		<b>100,00</b>

#### D. Persepsi harga rumah

Persepsi harga rumah merupakan pandangan harga rumah saat pembelian ataupun sewa oleh kepala penghuni. Sebanyak 69,05% kepala penghuni menganggap bahwa harga beli ataupun sewa rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung dalam level sedang, dimana harga beli rumah sebanding dengan unit rumah, aksesibilitas, fasilitas, dan lingkungan yang ditawarkan. Selanjutnya, sebanyak 20,24% penghuni menganggap bahwa harga rumah dalam level mahal, yaitu unit rumah, aksesibilitas, fasilitas, dan lingkungan yang ditawarkan tidak sebanding dengan harga rumah. Sisanya, yaitu sebanyak 10,71% penghuni menganggap bahwa harga rumah dalam level murah, dimana unit rumah, fasilitas, aksesibilitas, dan lingkungan yang ditawarkan cukup banyak kelebihan dibanding dengan harganya (**Tabel 4.15**).

**Tabel 4. 15** Distribusi Persepsi Penghuni terhadap Harga Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung

No.	Persepsi Harga Rumah	Persentase (%)
1	Murah	15,10
2	Sedang	69,90
3	Mahal	15,10
<b>Total</b>		<b>100,00</b>

#### 4.4 Hasil dan Pembahasan Analisis Tabulasi Silang

Analisis tabulasi silang digunakan untuk mengetahui karakteristik pilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung berdasarkan demografi penghuni. Analisis tabulasi silang dilakukan dengan cara menabulasikan data antara pilihan penghuni terhadap variabel yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung dengan masing-masing karakteristik demografi penghuni.

Hasil tabulasi silang antara karakteristik demografi penghuni dengan variabel aksesibilitas sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung ditampilkan pada **Tabel 4.16**.

**Tabel 4. 16** Tabulasi Silang antara Karakteristik Demografi Penghuni dengan Faktor Pemilihan Tempat Tinggal Variabel Aksesibilitas

			Aksesibilitas				Total	
			Kedekatan terhadap tempat kerja	Kedekatan terhadap pusat perbelanjaan	Kedekatan terhadap sarana pendidikan	Kualitas lalu lintas		Ketersediaan transportasi umum
Usia	< 30 tahun	%	2,7	2,7	5,5	0,0	0,0	11,0
	30-39 tahun	%	35,6	8,2	9,6	1,4	0,0	54,8
	40-49 tahun	%	16,4	5,5	8,2	0,0	0,0	30,1
	> 49 tahun	%	1,4	0,0	2,7	0,0	0,0	4,1
Pendidikan Terakhir	SMA	%	1,4	1,4	8,2	0,0	0,0	11,0
	Perguruan tinggi	%	54,8	15,1	17,8	1,4	0,0	89,0
Jenis Pekerjaan	Pelajar	%	0,0	5,5	19,2	0,0	0,0	24,7
	Wiraswasta	%	35,6	8,2	5,5	1,4	0,0	50,7
	Pegawai	%	20,5	2,7	1,4	0,0	0,0	24,7
Jumlah Pendapatan	1-1,9 juta	%	0,0	1,4	5,5	0,0	0,0	6,8
	2-2,9 juta	%	4,1	1,4	2,7	0,0	0,0	8,2
	3-3,9 juta	%	13,7	1,4	2,7	0,0	0,0	17,8
	4-4,9 juta	%	16,4	6,8	11,0	1,4	0,0	35,6
	> 4,9 juta	%	21,9	5,5	4,1	0,0	0,0	31,0
Status Pernikahan	belum/tidak menikah	%	1,4	2,7	5,5	0,0	0,0	9,6
	sudah/pernah menikah	%	54,8	13,7	20,5	1,4	0,0	90,0
Jumlah Penghuni	1-2 orang	%	0,0	5,5	19,2	0,0	0,0	24,7
	3-4 orang	%	35,6	8,2	5,5	1,4	0,0	50,7
	> 4 orang	%	20,5	2,7	1,4	0,0	0,0	24,7
Alamat Asal	Kota Malang	%	35,6	8,2	12,3	0,0	0,0	56,2
	Malang Raya (Kota Batu, Kab, Malang)	%	5,5	6,8	1,4	0,0	0,0	13,7
	Jatim (Selain Malang Raya)	%	13,7	1,4	8,2	1,4	0,0	24,7
	Jawa (selain Jawa Timur)	%	1,4	0,0	4,1	0,0	0,0	5,5
	Luar Jawa (masih Indonesia)	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>		%	56,2	16,4	26,0	1,4	0,0	100

Dari tabulasi silang antara karakteristik demografi dengan variabel aksesibilitas (**Tabel 4.16**), diketahui bahwa kedekatan terhadap tempat kerja merupakan sub variabel yang paling banyak dipilih oleh kepala penghuni (56,2%) pada variabel aksesibilitas, sedangkan kedekatan terhadap sarana pendidikan sebagai sub variabel terbanyak kedua yang dipilih (26%). Kedekatan terhadap pusat perbelanjaan menjadi sub variabel terbanyak ketiga yang dipertimbangkan, yaitu sebanyak 16,4%. Adapun ketersediaan

transportasi umum sebagai sub variabel yang tidak dipilih oleh penghuni pada variabel aksesibilitas.

Ditinjau dari karakteristik demografi penghuni, sub variabel kedekatan terhadap tempat kerja paling banyak dipilih oleh penghuni golongan usia 30-39 tahun (35,6%), pendidikan terakhir adalah perguruan tinggi (54,8%), pekerjaan sebagai wiraswasta (35,6%), jumlah pendapatan lebih dari 4,9 juta (21,9%), sudah menikah (54,8%), jumlah penghuni sebanyak 3-4 orang (35,6%), serta berasal dari Kota Malang (35,6%). Dari karakteristik demografi tersebut, adanya sub variabel kedekatan terhadap tempat kerja yang banyak dipertimbangkan oleh penghuni tidak lepas dari adanya kondisi demografi kepala keluarga usia produktif, yaitu telah memiliki pekerjaan tetap dan penghasilan yang stabil sehingga keluarga mampu untuk membeli dan menempati rumah dengan kemampuan dan sumberdaya mandiri (Kusumawardhani, 2014). Seperti sub variabel kedekatan terhadap tempat kerja, sub variabel kedekatan terhadap sarana pendidikan juga paling banyak dipilih oleh penghuni usia 30-39 tahun (9,6%) dan telah menikah (20,5%). Kondisi tersebut disebabkan oleh adanya karakteristik keluarga yang telah memiliki anak dalam usia pelajar, dimana ketersediaan dan kedekatan terhadap sarana pendidikan merupakan salah satu aspek prioritas dalam pemilihan tempat tinggalnya. Menurut Paruntung (2004), masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang dekat dengan lokasi aktivitasnya sehari-hari berkaitan dengan efisiensi tenaga, waktu tempuh, dan biaya transportasi. Hasil tabulasi silang antara karakteristik demografi penghuni dengan variabel fasilitas sebagai salah satu faktor pertimbangan pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung ditampilkan pada **Tabel 4.17**.

**Tabel 4. 17** Tabulasi Silang antara Karakteristik Demografi Penghuni dengan Faktor Pemilihan Tempat Tinggal Variabel Fasilitas

			Fasilitas					Total
			Ketersediaan sarana umum	Kualitas jaringan jalan perumahan	Kualitas jaringan air bersih	kualitas jaringan pembuangan sampah	Kualitas jaringan Telekomunikasi	
Usia	< 30 tahun	%	0,0	4,1	1,4	0,0	5,5	11,0
	30-39 tahun	%	4,1	35,6	12,3	1,4	1,4	54,8
	40-49 tahun	%	0,0	26,0	4,1	0,0	0,0	30,1
	> 49 tahun	%	0,0	2,7	1,4	0,0	0,0	4,1
Pendidikan Terakhir	SMA	%	0,0	6,8	1,4	0,0	2,7	11,0
	Perguruan tinggi	%	4,1	61,6	17,8	1,4	4,1	89,0
Jenis Pekerjaan	Pelajar	%	1,4	13,7	5,5	0,0	4,1	24,7
	Wiraswasta	%	2,7	38,4	6,8	1,4	1,4	50,7
	Pegawai	%	0,0	16,4	6,8	0,0	1,4	24,7
	1-1,9 juta	%	0,0	2,7	1,4	0,0	2,7	6,8

			Fasilitas				Total	
			Ketersediaan sarana umum	Kualitas jaringan jalan perumahan	Kualitas jaringan air bersih	kualitas jaringan pembuangan sampah		Kualitas jaringan Telekomunikasi
<b>Jumlah Pendapatan</b>	2-2,9 juta	%	0,0	5,5	0,0	0,0	2,7	8,2
	3-3,9 juta	%	1,4	9,6	5,5	0,0	1,4	17,8
	4-4,9 juta	%	1,4	27,4	5,5	1,4	0,0	35,6
	> 4,9 juta	%	1,4	23,3	6,8	0,0	0,0	31,5
<b>Status Pernikahan</b>	belum/tidak menikah	%	0,0	1,4	1,4	0,0	6,8	9,6
	sudah/pernah menikah	%	4,1	67,1	17,8	1,4	0,0	90,4
<b>Jumlah Penghuni</b>	1-2 orang	%	1,4	13,7	5,5	0,0	4,1	24,7
	3-4 orang	%	2,7	38,4	6,8	1,4	1,4	50,7
	> 4 orang	%	0,0	16,4	6,8	0,0	1,4	24,7
<b>Alamat Asal</b>	Kota Malang	%	1,4	39,7	12,3	0,0	2,7	56,2
	Malang Raya (Kota Batu, Kab, Malang)	%	1,4	9,6	2,7	0,0	0,0	13,7
	Jatim (Selain Malang Raya)	%	1,4	13,7	4,1	1,4	4,1	24,7
	Jawa (selain Jawa Timur)	%	0,0	5,5	0,0	0,0	0,0	5,5
	Luar Jawa (masih Indonesia)	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>		%	4,1	4,1	68,5	19,2	1,4	100,0

Dari tabulasi silang antara karakteristik demografi dengan variabel fasilitas (**Tabel 4.17**), diketahui bahwa kualitas jaringan air bersih merupakan sub variabel yang paling banyak dipilih oleh kepala penghuni (68,5%) pada variabel fasilitas, sedangkan kualitas jaringan pembuangan sampah sebagai sub variabel terbanyak kedua yang dipertimbangkan, yaitu sebesar 19,2%. Ketersediaan sarana umum dan kualitas jaringan jalan perumahan menjadi sub variabel terbanyak ketiga yang dipertimbangkan, yaitu sebesar 4,1%. Adapun kualitas jaringan telekomunikasi sebagai sub variabel yang paling sedikit dipilih oleh kepala penghuni (1,4%) pada variabel fasilitas.

Air bersih merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi sehari-hari, baik dalam hal kuantitas maupun kualitasnya, terlebih dalam tempat tinggal (Sherlin & Umilia, 2013). Ditinjau dari karakteristik demografi penghuni, sub variabel kualitas jaringan air paling banyak dipilih oleh penghuni golongan usia 30-39 tahun, perguruan tinggi, pekerja, jumlah pendapatan lebih dari 4,9 juta, telah menikah, dan penghuni rumah lebih dari sama dengan 3 orang. Dari karakteristik demografi penghuni tersebut, maka kebutuhan air bersih menjadi lebih dipertimbangkan mengingat rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung merupakan tempat tinggal utama yang dihuni oleh keluarganya. Menurut Wang & Li (2006), pada tahap berkeluarga, pemilihan tempat tinggal lebih dipertimbangkan pada lokasi yang memiliki skala pelayanan kota yang baik,

baik sarana maupun prasarana. Lebih lanjut lagi, adanya hak akan sumberdaya alam, air minum, energi untuk memasak, listrik, sanitasi, cadangan bahan makanan, drainase dan fasilitas darurat lain (Kusumawardhani, 2014) merupakan salah satu pertimbangan utama dalam pemilihan tempat tinggal. Hal tersebut dapat dilihat dari kualitas prasarana perumahan yang lebih dipertimbangkan dibanding sarana perumahan yang ada. Selanjutnya hasil tabulasi silang antara karakteristik demografi penghuni dengan variabel lingkungan sebagai salah satu faktor pertimbangan pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung ditampilkan pada **Tabel 4.18**.

**Tabel 4. 18** Tabulasi Silang antara Karakteristik Demografi Penghuni dengan Pemilihan Tempat Tinggal Variabel Lingkungan

			Lingkungan			Total
			Kondisi alamiah	Kondisi sosial	Estetika	
Usia	< 30 tahun	%	11,0	0,0	0,0	11,0
	30-39 tahun	%	38,4	6,8	9,6	54,8
	40-49 tahun	%	24,7	1,4	4,1	30,1
	> 49 tahun	%	4,1	0,0	0,0	4,1
Pendidikan Terakhir	SMA	%	9,6	0,0	1,4	11,0
	Perguruan tinggi	%	68,5	8,2	12,3	89,0
Jenis Pekerjaan	Pelajar	%	21,9	1,4	1,4	24,7
	Wiraswasta	%	37,0	5,5	8,2	50,7
	Pegawai	%	19,2	1,4	4,1	24,7
Jumlah Pendapatan	1-1,9 juta	%	6,8	0,0	0,0	6,8
	2-2,9 juta	%	6,8	1,4	0,0	8,2
	3-3,9 juta	%	13,7	0,0	4,1	17,8
	4-4,9 juta	%	24,7	5,5	5,5	35,6
	> 4,9 juta	%	26,0	1,4	4,1	31,5
Status Pernikahan	belum/tidak menikah	%	9,6	0,0	0,0	9,6
	sudah/pernah menikah	%	68,5	8,2	13,7	90,4
Jumlah Penghuni	1-2 orang	%	21,9	1,4	1,4	24,7
	3-4 orang	%	37,0	5,5	8,2	50,7
	> 4 orang	%	19,2	1,4	4,1	24,7
Alamat Asal	Kota Malang	%	42,5	6,8	6,8	56,2
	Malang Raya (Kota Batu, Kab, Malang)	%	11,0	0,0	2,7	13,7
	Jatim (Selain Malang Raya)	%	19,2	1,4	4,1	24,7
	Jawa (selain Jawa Timur)	%	5,5	0,0	0,0	5,5
	Luar Jawa (masih Indonesia)	%	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>		<b>%</b>	<b>78,1</b>	<b>8,2</b>	<b>13,7</b>	<b>100,0</b>

Dari tabulasi silang antara karakteristik demografi dengan variabel lingkungan (**Tabel 4.18**), diketahui bahwa kondisi alamiah merupakan sub variabel yang paling

banyak dipertimbangkan oleh kepala penghuni pada variabel lingkungan (78,1%), estetika sebagai sub variabel kedua terbanyak yang dipertimbangkan (13,7%), sedangkan kondisi sosial sebagai sub variabel terbanyak terakhir yang dipertimbangkan, yaitu sebesar 8,2%. Ditinjau dari karakteristik demografi penghuni, sub variabel kondisi alamiah lebih banyak dipertimbangkan oleh penghuni usia 30-39 tahun (38,4%), pendidikan terakhir adalah perguruan tinggi (68,5%), jenis pekerjaan adalah wiraswasta (37%), jumlah pendapatan >4,9 juta (26%), telah menikah (68,5%), dan jumlah penghuni 3-4 orang. Purbosari & Hendarto (2012) menyatakan bahwa pemilihan tempat tinggal pada wilayah pinggiran kota, salah satunya, disebabkan oleh keinginan untuk mendapat lingkungan yang lebih tenang dibanding wilayah pusat kota yang padat. Kondisi alamiah lebih dipertimbangkan oleh penghuni tidak lepas oleh adanya keinginan untuk memiliki lingkungan perumahan yang bersih, bebas dari pencemaran tanah, air, dan udara, serta aman dari bencana alam yang berpengaruh pada kenyamanan bertempat tinggal dan melakukan aktivitas bagi mereka. Ditinjau dari pendapatan penghuni berpenghasilan tinggi, maka persepsi terhadap lingkungan dan bentuk rumah mereka relatif lebih luas sebagai faktor yang mendominasi dan melatarbelakangi preferensi pemilihan tempat tinggal mereka (Nurhadi, 2004).

#### **4.5 Hasil dan Pembahasan Analisis Konjoin**

Analisis konjoin digunakan untuk mengetahui preferensi penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung dengan cara mengevaluasi beberapa faktor pemilihan tempat tinggal sekaligus. Variabel-variabel yang menjadi faktor pemilihan tempat tinggal tersebut diantaranya adalah faktor aksesibilitas, fasilitas, dan lingkungan, dimana pada analisis konjoin disebut atribut. Tiap variabel tersebut mempunyai beberapa sub subvariabel atau disebut dengan taraf. Selanjutnya beberapa kombinasi taraf antaratribut (stimulus) diajukan kepada responden penghuni perumahan untuk mengetahui urutan yang paling utama hingga terakhir yang menjadi pertimbangan dalam memilih perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung. Urutan stimulus dari responden diolah pada analisis konjoin menggunakan perangkat lunak SPSS Statistics 17.0 yang menghasilkan preferensi tiap responden dan preferensi keseluruhan pada tiap kelompok penghuni perumahan.

Nilai utilitas taraf digunakan untuk menafsirkan karakteristik preferensi pemilihan tempat tinggal tiap taraf oleh tiap kelompok penghuni perumahan. Nilai utilitas didapatkan dari selisih antara rata-rata tiap taraf terhadap konstantanya (Hasan, 2002).

Semakin tinggi nilai utilitas taraf yang bernilai positif (+), diasumsikan sebagai sub variabel yang lebih dipertimbangkan dalam pemilihan tempat tinggal, sedangkan semakin tinggi nilai utilitas taraf yang bernilai negatif (-), maka diasumsikan sebagai sub variabel yang kurang dipertimbangkan dibanding dengan taraf lainnya.

Nilai kepentingan atribut digunakan untuk menunjukkan atribut mana yang paling dipertimbangkan oleh tiap kelompok penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung. Nilai kepentingan atribut diasumsikan bahwa semakin tinggi nilai atribut, maka semakin tinggi pula tingkat kepentingannya dalam pertimbangan penghuni pada pemilihan tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung. Dalam analisis konjoin, Keakurasian peramalan diukur dengan melihat korelasinya pada nilai Pearson dan Tau Kendall serta derajat signifikansinya. Nilai korelasi berkisar antara 1 sampai -1, jika nilai semakin mendekati 1 atau -1 berarti hubungan antarvariabel semakin kuat, sebaliknya, jika nilai mendekati 0 berarti hubungan antarvariabel semakin lemah.

#### A. Preferensi tingkat taraf

Penafsiran taraf pada atribut aksesibilitas terkait pertimbangan penghuni dalam pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung ditampilkan pada **Tabel 4.19**.

**Tabel 4. 19** Penafsiran Nilai Utilitas Taraf pada Atribut Aksesibilitas

No.	Nilai Utilitas Taraf	Taraf	Keterangan
1	3,326	Kedekatan terhadap tempat kerja	taraf yang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai positif (+)
2	1,447	Kedekatan terhadap pusat perbelanjaan	taraf yang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai positif (+)
3	1,518	Kedekatan terhadap sarana pendidikan	taraf yang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai positif (+)
4	-2,567	Kualitas lalu lintas	taraf yang kurang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai negatif (-)
5	-3,723	Ketersediaan transportasi umum	taraf yang kurang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai negatif (-)

Pada atribut aksesibilitas, kedekatan terhadap tempat kerja menjadi taraf yang paling dipertimbangkan oleh penghuni dalam memilih tempat tinggal di perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung dengan nilai utilitas sebesar 3,326. Taraf kedua yang dipertimbangkan oleh penghuni adalah kedekatan terhadap sarana pendidikan dengan nilai utilitas sebesar 1,518 serta kedekatan terhadap pusat perbelanjaan menjadi taraf ketiga yang dipertimbangkan dengan nilai utilitas sebesar 1,447. Adapun taraf yang kurang dipertimbangkan oleh penghuni pada atribut aksesibilitas, yaitu taraf kualitas lalu lintas (nilai utilitas taraf sebesar -2,567) dan ketersediaan sarana transportasi umum (-3,723).

Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang dekat dengan lokasi aktivitasnya sehari-hari berkaitan dengan efisiensi tenaga, waktu tempuh, dan biaya transportasi (Paruntung, 2004). Ditinjau dari karakteristik demografi yang didominasi oleh penghuni dengan usia produktif, khususnya antara 30-49 tahun sebanyak 84,9% (**Tabel 4.5**), dan sudah/pernah menikah sebanyak 90,4% (**Tabel 4.9**), maka kedekatan tempat tinggal terhadap tempat kerja menjadi pertimbangan utama bagi penghuni terkait dengan kedudukan kepala penghuni sebagai penopang ekonomi keluarganya.

Kedekatan terhadap tempat kerja menjadi taraf yang dipertimbangkan pertama dalam atribut aksesibilitas juga berkaitan dengan kepala penghuni sebagai pekerja yang mana membutuhkan ketepatan waktu dalam jadwal kerjanya. Lokasi tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung, dimana merupakan kawasan pinggiran Kota Malang, dianggap oleh penghuni bahwa perumahan tersebut berlokasi yang relatif dekat terhadap tempat kerjanya, tepatnya yang masih berada pada Kota Malang.

Kedekatan terhadap sarana pendidikan menjadi taraf yang dipertimbangkan kedua pada atribut aksesibilitas oleh penghuni. Ditinjau dari dominasi karakteristik demografi penghuni yang telah menikah atau telah berkeluarga dengan usia 30-49, maka dapat disimpulkan bahwa penghuni memiliki anak dalam usia pelajar, dimana ketersediaan dan kedekatan terhadap sarana pendidikan merupakan salah satu aspek prioritas dalam pemilihan tempat tinggalnya. Pada Kelurahan Tunggulwulung telah terdapat sarana pendidikan sekolah dasar (SD) (**Gambar 4.9**), sedangkan untuk sekolah menengah pertama (SMP) dan sekolah menengah atas (SMA) terdapat pada kelurahan lain yang masih dalam Kecamatan Lowokwaru yang mana dianggap masih dapat dijangkau oleh penghuni perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung.



**Gambar 4.9** Sarana pendidikan sekolah dasar (SD) pada Kelurahan Tunggalwulang.

Jarak Kelurahan Tunggalwulang terhadap perguruan tinggi di Kota Malang, juga dapat menjadi salah satu dipertimbangkannya pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal pada Kelurahan Tunggalwulang. Hal tersebut dapat dikarenakan adanya penghuni yang berstatus sebagai pelajar, khususnya sebagai mahasiswa pada perguruan tinggi di Kota Malang, yang mana membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan kampus mereka. Adanya aktivitas pada kampus perguruan tinggi memunculkan permintaan akan kegiatan pendukung yang berujung pada meningkatnya nilai properti (Prasetya & Sunaryo, 2013). Jarak Kelurahan Tunggalwulang terhadap perguruan tinggi di Kota Malang yang dianggap dekat juga dapat menjadi sarana investasi properti ke depannya. Fenomena tersebut juga dibuktikan dengan adanya peningkatan harga properti rumah di Kota Malang sebesar 24,3% dalam kurun waktu 2012 hingga 2013 (Urbanindo.com). Jarak menuju Universitas Brawijaya sebagai perguruan tinggi negeri terdekat adalah 2,7 km dan terhadap Universitas Muhammadiyah Malang sebagai perguruan tinggi swasta terdekat adalah 2 km (**Gambar 4.8**).

Kedekatan terhadap pusat perbelanjaan merupakan taraf ketiga yang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas oleh penghuni. Kedekatan tempat tinggal terhadap pusat perbelanjaan merupakan salah satu jaminan dalam pemenuhan kebutuhan dasar atas barang maupun jasa bagi penghuni maupun bagi keluarganya (Sherlin & Umilia, 2013). Jarak tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggalwulang pusat kegiatan kota, seperti pada kawasan Pasar Dinoyo sebagai kawasan pusat kegiatan kota terdekat, yaitu sejauh 1,5 km, dan pada kawasan Alun-Alun Merdeka sebagai kawasan pusat kota terjauh, yaitu 7 km terjauh dianggap sebagai jarak yang relatif dekat untuk memenuhi kebutuhan penghuni. Selain itu, untuk memenuhi kebutuhan dasar sehari-hari, penghuni juga dapat mengakses kegiatan perdagangan dan jasa berskala lokal yang berada pada Kelurahan Tunggalwulang (**Gambar 4.10**).



**Gambar 4. 10** Sarana perdagangan dan jasa pada Kelurahan Tunggulwulung.

Kualitas lalu lintas kurang dipertimbangkan oleh penghuni dalam pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung. Hal tersebut dapat disebabkan karena lebar badan jalan pada ruas-ruas jalan utama di Kelurahan Tunggulwulung cukup kecil, yaitu 3,5 m dengan kondisi lalu lintas kendaraan yang relatif ramai dan terjadi kepadatan saat jam sibuk, seperti pagi dan sore hari. Sedangkan ketersediaan sarana transportasi umum kurang dipertimbangkan karena kurangnya moda transportasi umum yang melintas di wilayah perumahan tersebut serta ketersediaan kendaraan pribadi oleh hampir tiap masing-masing penghuni. Menurut data dari Dinas Perhubungan Kota Malang, rasio kepemilikan kendaraan pribadi di Kota Malang adalah 2:1, dimana setiap 2 orang di Kota Malang memiliki 1 kendaraan pribadi. Untuk kedekatan terhadap tempat kerja menjadi taraf yang kurang dipertimbangkan mengingat adanya penghuni yang berstatus sebagai pelajar dan belum bekerja. Penafsiran taraf pada atribut fasilitas terkait pertimbangan penghuni pada pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung ditampilkan pada **Tabel 4.20**.

**Tabel 4. 20** Penafsiran Nilai Utilitas Taraf pada Atribut Fasilitas

No.	Nilai Utilitas Taraf	Taraf	Keterangan
1	0,490	Ketersediaan sarana umum	taraf yang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai positif (+)
2	5,318	Kualitas jaringan jalan perumahan	taraf yang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai positif (+)
3	0,756	Kualitas jaringan air bersih	taraf yang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai positif (+)

No.	Nilai Utilitas Taraf	Taraf	Keterangan
4	-2,293	Kualitas jaringan pembuangan sampah	taraf yang kurang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai negatif (-)
5	-4,271	Kualitas jaringan telekomunikasi	taraf yang kurang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai negatif (-)

Pada atribut fasilitas, taraf yang menjadi pertimbangan penghuni dalam pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung adalah kualitas jaringan jalan perumahan dengan nilai utilitas sebesar 5,318. Taraf berikutnya yang dipertimbangkan adalah kualitas jaringan air bersih dengan nilai utilitas sebesar 0,756. Ketersediaan sarana umum perumahan menjadi taraf yang dipertimbangkan ketiga oleh penghuni dengan nilai utilitas 0,490. Untuk taraf yang kurang dipertimbangkan oleh penghuni pada atribut fasilitas adalah kualitas jaringan pembuangan sampah dan kualitas jaringan telekomunikasi yang masing-masing memiliki nilai utilitas sebesar -2,293 serta -4,271.

Kualitas jaringan jalan perumahan, dengan kondisi fisik yang baik dan jalan yang cukup lebar dianggap dapat mempermudah akses keluar masuk kawasan perumahan serta mempermudah mobilitas, sirkulasi dan tempat parkir kendaraan, khususnya kendaraan roda empat. Terkait dengan lebar jalan perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung antara 4-6 meter, perkerasan paving dengan kondisi baik, serta sistem tertutup, yang mana hanya terdapat satu gerbang masuk maupun keluar, dianggap oleh penghuni bahwa telah memenuhi keinginan maupun kebutuhannya terkait dengan aksesibilitas dan mobilitas pada kawasan perumahan serta privasi dan keeksklusifan bertempat tinggal pada perumahan tersebut. Selain itu, adanya jaringan jalan perumahan yang lebar juga dapat digunakan oleh penghuni sebagai sarana kegiatan warga perumahan maupun sarana bermain bagi anak-anak seiring dengan terbatasnya sarana umum yang ada pada perumahan.

Taraf kedua yang dipertimbangkan pada atribut fasilitas oleh penghuni adalah kualitas jaringan air bersih. Air bersih merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi sehari-hari, baik dalam hal kuantitas maupun kualitasnya, terlebih dalam tempat tinggal (Sherlin & Umilia, 2013). Ditinjau dari adanya dominasi penghuni yang telah menikah atau dengan kata lain telah berkeluarga (90,4%), maka kebutuhan air bersih menjadi lebih dipertimbangkan mengingat rumah pada perumahan formal di Kelurahan

Tunggulwulung merupakan tempat tinggal utama yang lebih banyak dihuni 2-5 anggota keluarga (97,27%). Kualitas dan kuantitas air bersih dari PDAM yang disediakan oleh pengembang perumahan dianggap oleh penghuni telah memenuhi keinginan mereka.

Taraf ketiga yang dipertimbangkan pada atribut fasilitas oleh penghuni adalah ketersediaan sarana umum. Sarana umum merupakan faktor fisik yang sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu hunian (Paruntung, 2004). Ditinjau dari nilai taraf ketersediaan sarana umum yang relatif kecil (0,490), penghuni menganggap bahwa pentingnya ketersediaan sarana di perumahan sejalan dengan kenyamanan dan keamanan mereka dalam tempat tinggal, namun ketersediaan sarana umum yang terdapat pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung masih terbatas. Pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung, sarana umum yang disediakan adalah pos keamanan yang terdapat pada tiap perumahan. selain itu, juga terdapat ruang terbuka publik yang terdapat pada beberapa blok perumahan saja. Sarana keamanan berupa pos keamanan yang dijaga oleh satpam dapat menjadi jaminan adanya keamanan dan privasi bagi penghuni, sedangkan adanya ruang terbuka publik, seperti taman bermain maupun lapangan olahraga, dapat dijadikan sebagai sarana bermain untuk anak-anak maupun sarana bersosialisasi antar penghuni perumahan. Penafsiran taraf pada atribut lingkungan terkait pertimbangan penghuni pada pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung ditampilkan pada **Tabel 4.21**.

**Tabel 4. 21** Penafsiran Nilai Utilitas Taraf pada Atribut Lingkungan

No.	Nilai Utilitas Taraf	Taraf	Keterangan
1	2,250	Kondisi alamiah	taraf yang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai positif (+)
2	-1,431	Kondisi sosial	taraf yang kurang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai negatif (-)
3	-0,820	Estetika	taraf yang kurang dipertimbangkan dalam atribut aksesibilitas karena bernilai negatif (-)

Pada atribut lingkungan, taraf yang menjadi pertimbangan penghuni dalam pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung adalah kondisi alamiah dengan nilai utilitas 2,250. Untuk taraf yang kurang dipertimbangkan

pada atribut lingkungan adalah estetika dan kondisi sosial dengan nilai utilitas taraf berturut-turut sebesar -0,820 dan -1,431.

Kondisi alamiah merupakan taraf yang dipertimbangkan dalam atribut lingkungan oleh penghuni terkait dengan lingkungan perumahan yang bersih, bebas dari pencemaran tanah, air, dan udara, serta aman dari bencana alam yang berpengaruh pada kenyamanan bertempat tinggal dan melakukan aktivitas bagi mereka. Kondisi eksisting pada Kelurahan Tunggulwulung yang berada pada kawasan pinggiran kota, dimana masih belum terlalu banyaknya kegiatan, seperti permukiman serta perdagangan dan jasa, dapat berpengaruh pada masih terjaganya kualitas lingkungan sekitar. Purbosari & Hendarto (2012) menyatakan bahwa pemilihan tempat tinggal pada wilayah pinggiran kota, salah satunya, disebabkan oleh keinginan untuk mendapat lingkungan yang lebih tenang dibanding wilayah pusat kota yang padat. Estetika dalam hal kualitas lanskap dan desain perumahan kurang dipertimbangkan oleh penghuni terkait dengan karakteristik perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung yang bertipe kluster dan didominasi oleh rumah berkaping kecil (81,75%). Berikut ringkasan dari preferensi penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung melalui analisis konjoin yang ditampilkan pada **Tabel 4.22**.

**Tabel 4. 22** Preferensi Penghuni dalam Memilih Tempat Tinggal pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung

Atribut	Taraf yang Dipertimbangkan	Nilai Utilitas	Penjelasan Kontribusi Taraf Terhadap Atribut Pemilihan Tempat Tinggal
Aksesibilitas	Kedekatan terhadap tempat kerja	3,328	<ul style="list-style-type: none"> <li>- masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang dekat dengan lokasi aktivitasnya sehari-hari berkaitan dengan efisiensi tenaga, waktu tempuh, dan biaya transportasi (Paruntung, 2004)</li> <li>- didominasi oleh penghuni dengan usia produktif, khususnya usia 30-49 tahun (84,9%) dan telah menikah (90,4%), maka kedekatan tempat tinggal terhadap tempat kerja dan ketepatan waktu dalam jadwal kerjanya menjadi pertimbangan utama terkait dengan kedudukan kepala penghuni sebagai penopang ekonomi keluarganya</li> <li>- lokasi tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung, dimana merupakan kawasan pinggiran Kota Malang, dianggap relatif dekat terhadap tempat kerjanya, tepatnya yang masih berada pada Kota Malang</li> </ul>

Atribut	Taraf yang Dipertimbangkan	Nilai Utilitas	Penjelasan Kontribusi Taraf Terhadap Atribut Pemilihan Tempat Tinggal
Aksesibilitas	Kedekatan terhadap sarana pendidikan	1,518	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sebagai keluarga muda (usia kepala keluarga 30-39 tahun) dengan anak dalam usia pelajar, maka ketersediaan dan kedekatan terhadap sarana pendidikan merupakan salah satu aspek prioritas dalam pemilihan tempat tinggalnya</li> <li>- dominasi penghuni yang telah menikah atau telah berkeluarga (90,4%) dengan usia 30-49, maka dapat disimpulkan bahwa penghuni memiliki anak dalam usia pelajar, dimana ketersediaan dan kedekatan terhadap sarana pendidikan merupakan salah satu aspek prioritas dalam pemilihan tempat tinggalnya.</li> <li>- pada Kelurahan Tunggulwulung telah terdapat sarana pendidikan sekolah dasar (SD), sedangkan untuk sekolah menengah pertama (SMP) dan sekolah menengah atas (SMA) terdapat pada kelurahan lain yang masih dalam Kecamatan Lowokwaru dianggap masih dapat dijangkau oleh penghuni perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung</li> <li>- jarak Kelurahan Tunggulwulung terhadap perguruan tinggi di Kota Malang, juga dapat menjadi pertimbangan pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung</li> <li>- adanya aktivitas pada kampus perguruan tinggi memunculkan permintaan akan kegiatan pendukung yang berujung pada meningkatnya nilai properti (Prasetya &amp; Sunaryo, 2013)</li> <li>- adanya penghuni yang berstatus sebagai pelajar (24,7%), khususnya sebagai mahasiswa pada perguruan tinggi di Kota Malang, yang mana membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan kampus mereka</li> <li>- adanya jarak Kelurahan Tunggulwulung terhadap perguruan tinggi d Kota Malang yang dianggap dekat juga dapat menjadi sarana investasi properti ke depannya</li> <li>- jarak menuju Universitas Brawijaya sebagai perguruan tinggi negeri terdekat adalah 2,7 km dan terhadap Universitas Muhammadiyah Malang sebagai perguruan tinggi swasta terdekat adalah 2 km merupakan jarak yang dianggap dekat dari tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung</li> </ul>

Atribut	Taraf yang Dipertimbangkan	Nilai Utilitas	Penjelasan Kontribusi Taraf Terhadap Atribut Pemilihan Tempat Tinggal
Aksesibilitas	Kedekatan terhadap pusat perbelanjaan	1,447	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kedekatan tempat tinggal terhadap pusat perbelanjaan merupakan salah satu jaminan dalam pemenuhan kebutuhan dasar atas barang maupun jasa bagi penghuni maupun bagi keluarganya (Sherlin &amp; Umilia, 2013)</li> <li>- jarak tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung terhadap kawasan pusat kegiatan kota, seperti pada kawasan Pasar Dinoyo sebagai kawasan pusat kegiatan kota terdekat, yaitu sejauh 1,5 km, dan pada kawasan Alun-Alun Merdeka sejauh 7 km sebagai kawasan pusat kegiatan kota terjauh dianggap sebagai jarak yang relatif dekat untuk memenuhi kebutuhan mereka</li> <li>- untuk memenuhi kebutuhan dasar sehari-hari, penghuni dapat mengakses kegiatan perdagangan dan jasa berskala lokal yang berada pada Kelurahan Tunggulwulung</li> </ul>
Fasilitas	Kualitas jaringan jalan perumahan	5,318	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lebar jalan perumahan antara 4-6 meter, perkerasan paving dengan kondisi baik, serta sistem tertutup, dianggap telah memenuhi keinginan maupun kebutuhan terkait dengan aksesibilitas, mobilitas, dan tempat parkir kendaraan pada kawasan perumahan serta terjaganya privasi dan keeksklusifan bertempat tinggal pada perumahan tersebut</li> <li>- jaringan jalan perumahan yang lebar dianggap dapat digunakan sebagai sarana kegiatan warga perumahan maupun sarana bermain bagi anak-anak seiring dengan terbatasnya sarana umum yang ada pada perumahan</li> </ul>
Fasilitas	Kualitas jaringan air bersih	0,756	<ul style="list-style-type: none"> <li>- air bersih merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi sehari-hari, baik dalam hal kuantitas maupun kualitasnya, terlebih dalam tempat tinggal (Sherlin &amp; Umilia, 2013)</li> <li>- dominasi penghuni yang telah menikah atau dengan kata lain telah berkeluarga (90,4%), maka kebutuhan air bersih menjadi lebih dipertimbangkan mengingat rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung merupakan tempat tinggal utama yang lebih banyak dihuni 2-5 anggota keluarga (97,27%)</li> <li>- kualitas dan kuantitas air bersih dari PDAM pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung yang disediakan oleh pengembang dianggap telah memenuhi keinginan penghuni</li> </ul>

Atribut	Taraf yang Dipertimbangkan	Nilai Utilitas	Penjelasan Kontribusi Taraf Terhadap Atribut Pemilihan Tempat Tinggal
Fasilitas	Ketersediaan sarana umum	0,490	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sarana umum merupakan faktor fisik yang sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu hunian (Paruntung, 2004)</li> <li>- ditinjau dari nilai taraf ketersediaan sarana umum yang relatif kecil (0,490), penghuni menganggap bahwa pentingnya ketersediaan sarana di perumahan sejalan dengan kenyamanan dan keamanan keluarga mereka dalam tempat tinggal, namun ketersediaan sarana umum yang terdapat pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung masih terbatas</li> <li>- sarana keamanan berupa pos keamanan yang dijaga oleh satpam dapat menjadi jaminan adanya keamanan dan privasi penghuni, sedangkan adanya ruang terbuka publik, seperti taman bermain maupun lapangan olahraga, dapat dijadikan sebagai sarana bermain untuk anak-anak maupun sarana bersosialisasi antar penghuni perumahan</li> </ul>
Lingkungan	Kondisi alamiah	2,250	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pemilihan tempat tinggal pada wilayah pinggiran kota, salah satunya, disebabkan oleh keinginan untuk mendapat lingkungan yang lebih tenang dibanding wilayah pusat kota yang padat (Purbosari &amp; Hendarto, 2012)</li> <li>- kondisi eksisting pada Kelurahan Tunggulwulung yang berada pada kawasan pinggiran Kota Malang, dimana masih belum terlalu banyaknya kegiatan, seperti permukiman serta perdagangan dan jasa, berpengaruh pada masih terjaganya kualitas lingkungan sekitar serta kenyamanan bertempat tinggal dan melakukan aktivitas bagi mereka</li> </ul>

## B. Analisis nilai kepentingan atribut

**Tabel 4.23** menunjukkan nilai kepentingan tiap atribut pemilihan tempat tinggal oleh penghuni perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung.

**Tabel 4. 23** Tingkat Kepentingan Atribut Pemilihan Tempat Tinggal oleh Penghuni Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung

No.	Atribut	Tingkat Kepentingan
1	Aksesibilitas	38,108%
2	Fasilitas	41,258%
3	Lingkungan	20,635%
<b>Total</b>		<b>100,000%</b>

Atribut fasilitas menjadi faktor utama yang dipertimbangkan oleh penghuni dalam pemilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung dengan tingkat kepentingan sebesar 41,258%. Atribut yang menjadi faktor kedua yang dipertimbangkan oleh penghuni dalam pemilihan tempat tinggalnya adalah aksesibilitas dengan tingkat kepentingan 38,108% serta atribut terakhir yang menjadi faktor ketiga yang dipertimbangkan adalah atribut lingkungan dengan tingkat kepentingan 20,635%.

Atribut fasilitas menjadi atribut yang paling dipertimbangkan oleh penghuni, terutama dalam hal kualitas jaringan jalan perumahan, kualitas jaringan air bersih, ketersediaan sarana umum. Sedangkan pada atribut aksesibilitas, aspek yang dipertimbangkan adalah kedekatan tempat tinggal terhadap tempat kerja, sarana pendidikan, dan pusat perbelanjaan. Untuk atribut lingkungan, aspek yang dipertimbangkan oleh penghuni adalah kondisi alamiah.

### C. Nilai korelasi dan signifikansi

Adapun nilai korelasi dan signifikansi hasil peramalan pertimbangan penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung melalui analisis konjoin yang ditampilkan pada **Tabel 4.24**.

**Tabel 4. 24** Nilai Korelasi dan Signifikansi pada Hasil Peramalan Pertimbangan Penghuni dalam Memilih Tempat Tinggal pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung

	Nilai	Sig.
Pearson's R	0,955	0,000
Kendall's tau	0,742	0,000

Nilai korelasi Pearson's R dan Kendall's tau berturut-turut adalah 0,955 (95,5%) dan 0,742 (74,2%) dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 atau lebih kecil dari derajat signifikansi ( $\alpha < 0,05$ ) (**Tabel 4.24**). Dari nilai tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan yang kuat antar atribut, yaitu aksesibilitas, fasilitas, dan lingkungan. Pada nilai signifikansi sebesar 0,000 ( $\alpha < 0,05$ ), mengindikasikan bahwa terdapat ketepatan dalam memprediksi preferensi penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung.