

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor dalam peningkatan harkat dan martabat manusia (Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Tahun 2002), sehingga rumah harus dipenuhi kebutuhannya. Pemenuhan kebutuhan perumahan akan semakin meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk pada suatu wilayah. Hal tersebut mengakibatkan adanya pembangunan perumahan-perumahan baru dan berdampak pada penyusutan lahan pertanian. Penyusutan lahan akibat pengalihan fungsi lahan pertanian ke lahan permukiman juga terjadi di Kota Malang. Berdasarkan data dari Dinas Pertanian Kota Malang bahwa terjadi penyusutan lahan pertanian sebesar 300 Ha yang terjadi antara Tahun 2007-2014 atau dengan kata lain Kota Malang mengalami penyusutan lahan pertanian sebesar 5-6% per tahun.

Pembangunan perumahan baru untuk memenuhi kebutuhan penduduk juga terjadi di Kota Malang, dimana hingga Tahun 2012 terdapat 65 perumahan formal yang tersebar di dalam 5 kecamatan. Jumlah perumahan formal terbanyak yaitu terdapat di Kecamatan Lowokwaru dengan 33 perumahan formal, selain itu penggunaan lahan permukiman di Kecamatan Lowokwaru mengalami peningkatan sebesar 10,63% (14,19 Ha) dalam rentang waktu antara tahun 2005-2009 (Hutabarat&Taufik, 2010). Penyusutan lahan pertanian juga terjadi di Kecamatan kedungkandang dan sukun, sedangkan di Kecamatan Klojen dan Blimbing sudah tidak ada lahan pertanian. Apabila hal tersebut tidak dicarikan solusi lainnya maka sawah-sawah di Kota Malang terancam punah dalam 20 tahun mendatang (Kepala Dinas Pertanian Kota Malang, 2014).

Kebutuhan perumahan yang meningkat setiap tahun di Kota Malang mengakibatkan para pengembang mencari peluang lahan baru untuk pembangunan perumahan, namun lahan yang tersedia di pusat kota sudah tidak mencukupi lagi. Sehingga para pengembang memilih lahan yang berada di pinggiran kota dengan asumsi lahan masih tersedia untuk pembangunan perumahan baru dan harga lahan yang lebih rendah dibandingkan dengan harga lahan di pusat kota.

Pembangunan perumahan yang dilakukan di pusat kota dan pinggiran Kota Malang memberikan pilihan kepada penduduk untuk memilih lokasi tempat tinggal. Teori mobilitas tempat tinggal (Turner, 1968) menyebutkan bahwa pemilihan lokasi bermukim dipengaruhi oleh lama tinggal penghuni di kota tersebut. Semakin lama, maka penghuni akan lebih memilih bertempat tinggal di pinggiran kota dengan kelas rumah mewah dan memiliki penghasilan tinggi hingga sangat tinggi. Selain itu preferensi bermukim dikawasan pusat kota lebih karena faktor kedekatan dengan pusat kota dan akses ke tempat kerja, sedangkan preferensi bermukim di pinggiran kota adalah harga lahan murah (Takdir Hamzah, dkk).

Selain lokasi, pendapatan juga mempengaruhi penghuni dalam melakukan kegiatan konsumsi termasuk memilih tempat tinggal. Hal tersebut dibuktikan bahwa terdapat perbedaan preferensi bermukim antara penghuni dengan pendapatan dibawah UMR dan diatas UMR. Dalam penelitian Ririn (2013) menyebutkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim penghuni berpendapatan dibawah UMR adalah harga rumah atau lahan, aksesibilitas, keamanan dan kenyamanan lingkungan. Sedangkan preferensi bermukim penghuni berpendapatan diatas UMR adalah aksesibilitas, keamanan dan kenyamanan lingkungan perumahan. Oleh karena itu pendapatan dan lokasi merupakan faktor yang penting dalam memilih tempat tinggal.

1. 2 Identifikasi Masalah

Permasalahan yang terkait dengan preferensi bermukim penghuni perumahan formal yang terletak di pusat Kota Malang dan pinggiran Kota Malang berdasarkan latar belakang yaitu :

1. Pembangunan perumahan yang dilakukan di lahan pertanian di Kota Malang mengakibatkan penyusutan lahan pertanian mencapai 5-6% pertahun (Kepala Dinas Pertanian Kota Malang, 2014).
2. Peningkatan jumlah penduduk yang mengakibatkan pembangunan perumahan baru mengakibatkan lahan permukiman di Kota Malang mengalami peningkatan terutama di Kecamatan Lowokwaru hingga mencapai 10,63% (14,19 Ha) dalam rentang waktu antara tahun 2005-2009 (Hutabarat&Taufik, 2010).
3. Perumahan yang terletak di pusat Kota Malang tidak menyediakan banyak pilihan alasan kepada masyarakat untuk memilih bermukim di pusat kota. Akibat sedikitnya pilihan yang disediakan tersebut, masyarakat lebih cenderung memilih lokasi pinggiran kota untuk bermukim.

1. 3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pengaruh faktor-faktor preferensi bermukim terhadap pemilihan lokasi perumahan berdasarkan tingkat pendapatan ?

1. 4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan

Tujuan dalam penelitian ini yaitu mengetahui perbedaan faktor-faktor preferensi bermukim yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan berdasarkan tingkat pendapatan.

1.4. 2 Manfaat

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagi Pemerintah Daerah
Sebagai masukan bagi pemerintah daerah dalam memilih lokasi pembangunan perumahan formal baru yang layak huni dan terjangkau di Kota Malang .
2. Bagi Akademisi
Sebagai bahan kajian serta tambahan ilmu pengetahuan mengenai preferensi bermukim masyarakat di pusat dan pinggiran Kota 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 pada penelitian ini adalah perumahan formal yang ada di pusat Kota Malang dan pinggiran Kota Malang. Dalam penelitian ini, pusat kota ditetapkan dengan mempertimbangkan jarak dari titik pusat kota, sehingga perumahan yang berada di pusat kota yaitu perumahan yang memiliki jarak 3,5 Km dari alun-alun merdeka dan alun-alun tugu sebagai titik acuan pusat Kota Malang.

Sedangkan untuk pinggiran ditetapkan di Kecamatan Lowokwaru dan Kecamatan Blimbing dengan wilayah yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Singosari dan Karangploso karena kecenderungan perkembangan pada wilayah tersebut kuat dengan adanya jalur yang menghubungkan Kota Malang dan Kota Surabaya berupa jalan arteri primer serta fungsi utama Kecamatan tersebut adalah untuk perumahan atau permukiman. Selain itu perumahan yang berbatasan langsung dengan batas administrasi

Kota Malang yang berada di Kecamatan Kedungkandang dan Sukun juga ditetapkan sebagai lokasi pinggiran kota karena lahan yang masih berpotensi untuk dilakukan pembangunan perumahan baru.

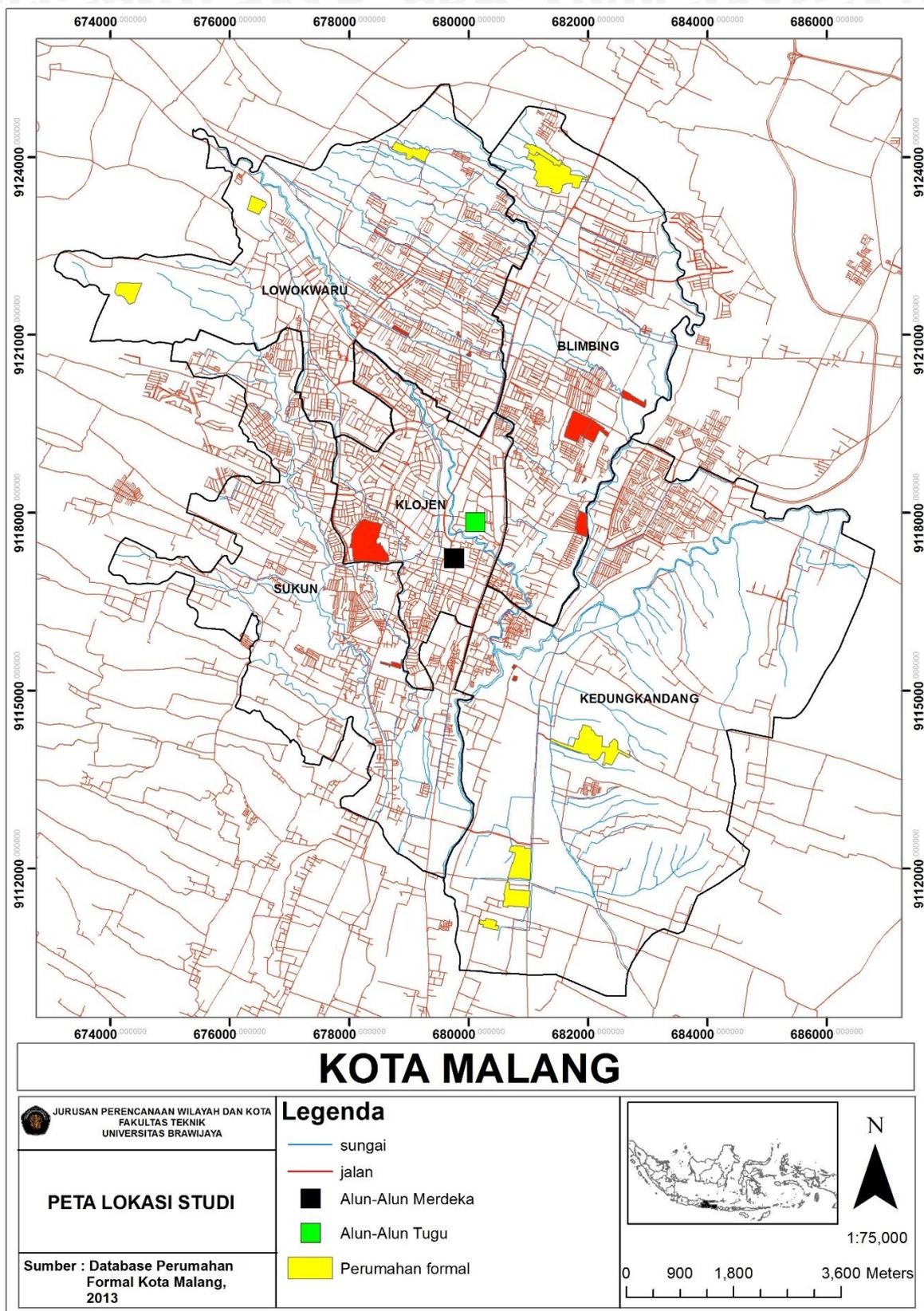
1.5. 2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian ini antara lain :

1. Lokasi, meliputi pusat kota dan pinggiran kota.
2. Tingkat pendapatan yang digolongkan menjadi 3, yaitu tinggi, sedang dan rendah.
3. Kemudahan mengakses kendaraan umum, meliputi jumlah rute angkutan umum yang melewati perumahan dan waktu tunngu angkutan umum.
4. Kemudahan menuju tempat kerja, meliputi kendaraan yang dipakai dan jarak yang ditempuh.
5. Kelengkapan dan skala pelayanan fasilitas umum.
6. Kenyamanan, meliputi kondisi udara dan tingkat kebisingan di lingkungan perumahan.
7. Keamanan, meliputi frekuensi bencana alam dan tindakan kriminal serta sistem pintu masuk perumahan.
8. Harga rumah, meliputi kelas rumah, kesesuaian harga dengan manfaat yang diterima dan kesesuaian harga dengan kualitas rumah.

Faktor-faktor tersebut diperoleh dari penelitian terdahulu yang membahas mengenai preferensi bermukim yaitu :

1. Sujarto (1990) dalam Hawik Hendri Pratikto (2008)
2. Rumata, 2008
3. Ririn Lailatul, 2013
4. Takdir Hamzah, dkk
5. Annisa Purbosari dan R.Mulyono Hendarto, 2012



Gambar 1. 1 Peta Lokasi Studi

1. 6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas latar belakang mengenai pertumbuhan penduduk, kebutuhan perumahan baru dan pembangunan perumahan baru yang mengarah ke daerah pinggiran Kota Malang. Selain itu pada bab I ini membahas mengenai identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat studi, ruang lingkup materi dan wilayah, sistematika pembahasan dan kerangka pemikiran.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab II membahas studi literature mengenai teori kota dan wilayah pinggiram, teori perumahan dan permukiman dan teori-teori mengenai preferensi bermukim masyarakat.

BAB III METODE PENELITIAN

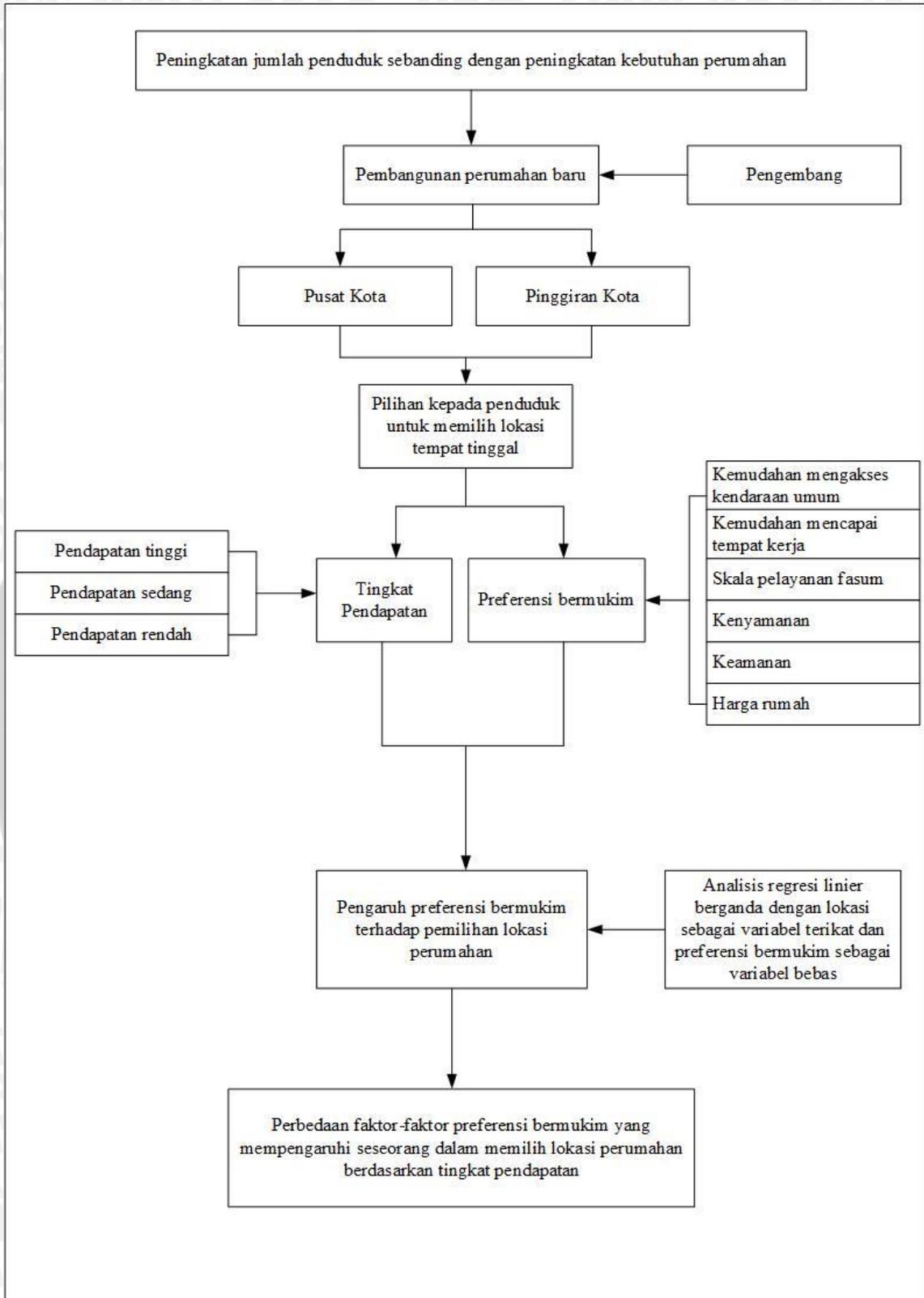
Pada bab III membahas mengenai metode pengumpulan data, metode analisis yang digunakan untuk mengetahui perbedaan faktor-faktor preferensi bermukim berdasarkan tingkat pendapatan dengan menggunakan regresi linier berganda. Pada bab ini juga akan membahas mengenai kerangka analisis terkait dengan hubungan antara metode pengumpulan data, metode analisis dan output yang dihasilkan dan dilengkapi dengan desain survey.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab iv menjelaskan data hasil survey dan data yang ada dianalisis secara deskriptif, sehingga menghasilkan faktor-faktor preferensi bermukim yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan Selanjutnya akan diketahui perbedaan faktor-faktor preferensi bermukim berdasarkan tingkat pendapatan.

BAB V PENUTUP

Pada bab v memuat kesimpulan terhadap keseluruhan kajian serta rekomendasi serta saran untuk menyempurnakan penelitian selanjutnya.



Gambar 1. 2 Kerangka Pemikiran