

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu tujuan pembangunan berkelanjutan (*Sustainable Development Goals*) adalah menjadikan kota dan permukiman inklusif, aman, tangguh dan berkelanjutan. Menurut Maftuhin (2013) mendefinisikan kota inklusif merupakan kota yang secara politik menghargai warganya secara setara, yang miskin didengar suaranya, terlibat dalam proses perencanaan dan penganggaran, dan secara fisik memperoleh akses terhadap layanan dasar bagi kehidupan, seperti perumahan, air bersih, dan listrik.

Akses terhadap layanan dasar perumahan termasuk didalamnya adalah akses terhadap sarana prasarana dalam perumahan. Pembangunan perumahan didalamnya meliputi pembangunan rumah dan pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum (Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011). Sarana, prasarana dan utilitas umum yang telah dibangun kemudian diserahkan ke pemerintah daerah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 yang menyebutkan bahwa pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang dibangun oleh pengembang (*developer*) sesuai rencana tapak yang telah disetujui paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan yang diharapkan dapat meningkatkan kemudahan akses bagi masyarakat di lingkungan perumahan dan sekitarnya.

Kota Malang merupakan salah satu Kota yang memiliki pembangunan perumahan formal yang pesat. Menurut Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kota Malang tahun 2013-2033, perumahan formal di Kota Malang mengalami perkembangan yang sangat cepat akibat dari adanya perkembangan industri dan pendidikan. Pengertian istilah perumahan formal adalah perumahan yang dibangun oleh pengembang/*developer* yang direncanakan dengan kavling rumah yang teratur mulai kavling kecil hingga kavling besar dan dilengkapi dengan fasilitas penunjang kawasan perumahan seperti sarana dan prasarana yang dapat menunjang aktivitas manusia di dalam perumahan. Hingga tahun 2015, perumahan formal di Kota Malang terdiri dari 135 unit perumahan. Namun dari 135 unit perumahan yang ada di Kota Malang, hanya 11 perumahan yang menyerahkan sarana ke Pemerintah Kota Malang hingga tahun 2013 (Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Kota Malang, 2013).

Menurut Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Malang Tahun 2012, permasalahan yang terdapat dalam perumahan formal adalah adanya kecenderungan perumahan-perumahan yang dibangun bersifat eksklusif dimana satu lingkungan perumahan cenderung tidak berinteraksi dengan lingkungan lain di sekitarnya. Perumahan yang membentuk eksklusivitas pada umumnya perumahan besar/mewah seperti Perumahan Bukit Dieng, Perumahan Istana Dieng, Perumahan Puncak Dieng Eksklusif, Perumahan Puncak Buring Indah, Perumahan Permata Jingga, Perumahan Araya, dan lain-lain yang membentuk eksklusivitas dengan pertimbangan faktor keamanan dan kenyamanan penghuni kawasan perumahan. Klasifikasi jenis perumahan formal di Kota Malang diperlukan karena skalanya berbeda. Menurut Peraturan Wali Kota Malang Nomor 12 Tahun 2009 tentang Sistem dan Prosedur Tetap Penerbitan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Keterangan Perencanaan (*Advice Planning*) pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Malang, klasifikasi perumahan di Kota Malang terbagi menjadi 3 (tiga) berdasarkan kawasan yakni perumahan kecil dengan luas kawasan kurang dari 5.000 m², perumahan sedang dengan luas kawasan antara 5.001-10.000 m², dan perumahan besar dengan luas kawasan lebih dari 10.000 m².

Perumahan yang bersifat eksklusif akan mempengaruhi struktur ruang kawasan dalam lingkup yang lebih luas karena antar kawasan perumahan penduduk tidak dapat saling terhubung dengan baik akibat akses yang tidak dapat digunakan untuk umum. Sehingga, dalam pengembangan perumahan agar tidak membentuk suatu kawasan yang eksklusif dapat dilakukan dengan membuka akses pada kawasan perumahan dengan lingkungan permukiman lainnya dengan menyediakan fasilitas umum untuk digunakan secara bersama. Fasilitas umum yang dapat digunakan secara bersama atau untuk interaksi sosial yakni sarana peribadatan, sarana pendidikan, sarana pertamanan dan sarana lapangan olahraga. Sarana dalam perumahan tersebut seharusnya memiliki pelayanan yang bersifat inklusif karena merupakan *public goods*.

Pelayanan inklusif sendiri terdiri dari pelayanan inklusif sebagai proses yang dilihat dari sistem pelayanan, penyelenggaraan pelayanan, dan lain-lain dan pelayanan inklusif sebagai tujuan yakni usaha mewujudkan kesamaan akses warga terhadap pelayanan publik. Sehingga dalam mendefinisikan pelayanan inklusif menggunakan pendekatan teori dasar pengukuran pelayanan publik yang dilihat dari ketersediaan, kemampuan, jaminan dan kelayakan (Suryokusumo, 2008). Namun, berdasarkan hasil survei tidak semua sarana memiliki pelayanan yang memenuhi pelayanan publik seperti dari segi ketersediaan (jumlah, luas, dan daya tampung) apabila dibandingkan dengan standar (SNI 03-1733-

2004) masih belum sesuai dengan standar. Sehingga perlu diketahui kesesuaian tingkat pelayanan sarana dalam perumahan formal Kota Malang yang diperoleh dari penyedia layanan yang kemudian dibandingkan dengan standar yang berlaku. Kesesuaian tingkat pelayanan diperlukan untuk mengetahui gambaran kondisi eksisting pelayanan sarana dalam perumahan formal Kota Malang yang digunakan untuk mendukung pendapat pengguna sarana tentang inklusivitas sarana.

Sarana yang akan diteliti yakni sarana peribadatan, sarana pendidikan, sarana pertamanan dan sarana lapangan olahraga dan hanya terdapat pada perumahan besar. Sehingga fokus penelitian inklusivitas sarana hanya dilakukan pada perumahan besar untuk mengetahui apakah warga luar perumahan bisa dengan mudah menggunakan sarana dalam perumahan besar karena seharusnya memiliki akses yang sama dalam menggunakan pelayanan publik yang dilakukan dengan memberikan kuisioner kepada pengguna sarana yang berasal dari luar perumahan untuk memberikan pendapat terhadap pelayanan sarana yang kemudian dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda untuk mengetahui tipe inklusivitas dan variabel yang mempengaruhi inklusivitas sarana perumahan formal Kota Malang.

1.2 Identifikasi Masalah

Permasalahan terkait dengan tingkat pelayanan dan inklusivitas sarana di wilayah studi adalah sebagai berikut:

1. Masalah perumahan saat ini adalah relatif mahal nya harga lahan, sarana dan prasarana yang kurang memenuhi standar dan kualitas bangunan yang kurang baik. (Kwanda, et al, 2001). Berdasarkan hasil survei, sebagian sarana memiliki pelayanan yang tidak sesuai dengan standar. Sehingga perlu diketahui kesesuaian tingkat pelayanan sarana dalam perumahan formal Kota Malang yang diperoleh dari penyedia layanan yang kemudian dibandingkan dengan standar yang berlaku untuk mengetahui gambaran kondisi eksisting pelayanan sarana dalam perumahan formal Kota Malang yang digunakan untuk mendukung pendapat pengguna sarana tentang inklusivitas sarana.
2. Sarana, prasarana dan utilitas yang telah dibangun seharusnya diserahkan ke pemerintah daerah sesuai rencana tapak yang telah disetujui paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan yang diharapkan dapat meningkatkan kemudahan akses bagi masyarakat di lingkungan perumahan dan perumahan sekitar, namun dari 135 perumahan formal yang ada di Kota Malang, hanya 11 perumahan yang

menyerahkan sarana ke pemerintah Kota Malang sampai tahun 2013 (Badan Perencanaan, Penelitian, dan Pengembangan Kota Malang, 2014).

3. Menurut Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Malang Tahun 2012, permasalahan yang terdapat dalam perumahan formal adalah adanya kecenderungan perumahan-perumahan yang dibangun membuka suatu eksklusivitas dimana satu lingkungan perumahan cenderung tidak berinteraksi dengan lingkungan lain di sekitarnya. Perumahan yang membentuk eksklusivitas pada umumnya perumahan besar/mewah seperti Perumahan Bukit Dieng, Perumahan Istana Dieng, Perumahan Puncak Dieng Eksklusif, Perumahan Puncak Buring Indah, Perumahan Permata Jingga, Perumahan Araya, dan lain-lain yang membentuk eksklusivitas dengan pertimbangan faktor keamanan dan kenyamanan penghuni kawasan perumahan. Sehingga, dalam pengembangan perumahan agar tidak membentuk suatu kawasan yang eksklusif dapat dilakukan dengan membuka akses pada kawasan perumahan dengan lingkungan permukiman lainnya dengan menyediakan fasilitas umum untuk digunakan secara bersama.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka rumusan masalah yang yang peneliti rumuskan adalah:

1. Bagaimana kesesuaian tingkat pelayanan sarana dalam perumahan formal Kota Malang?
2. Bagaimana tipe inklusivitas sarana dalam perumahan formal Kota Malang?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi kesesuaian tingkat pelayanan sarana perumahan formal Kota Malang.
2. Untuk mengidentifikasi tipe inklusivitas sarana perumahan formal Kota Malang.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang peneliti harapkan tentang inklusivitas sarana perumahan formal Kota Malang dapat memberikan manfaat bagi:

1. Peneliti

Manfaat yang didapatkan peneliti adalah peneliti mendapat kajian ilmiah dalam penerapan ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota dalam kehidupan nyata, khususnya dalam meneliti inklusivitas sarana perumahan formal Kota Malang.

2. Akademisi

Manfaat yang didapatkan akademisi adalah sebagai referensi dalam melakukan studi mengenai inklusivitas sarana perumahan formal Kota Malang terkait dengan isu inklusivitas serta penggunaan metode regresi linier berganda untuk mengetahui variabel yang mempengaruhi inklusivitas sarana.

3. Pemerintah

Manfaat yang didapatkan pemerintah adalah sebagai gambaran kualitas sarana dalam melayani penduduk yang disesuaikan dengan standar dan pendapat masyarakat yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan kualitas sarana dan meningkatkan akses masyarakat dalam memanfaatkan sarana perumahan formal yang merupakan barang publik.

4. Masyarakat

Manfaat yang didapatkan masyarakat adalah sebagai bahan pertimbangan untuk mengetahui kuantitas dan kualitas dalam pemanfaatan sarana perumahan formal agar kedepannya dapat memberi masukan kepada penyedia layanan sarana.

1.6 Ruang Lingkup

1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah

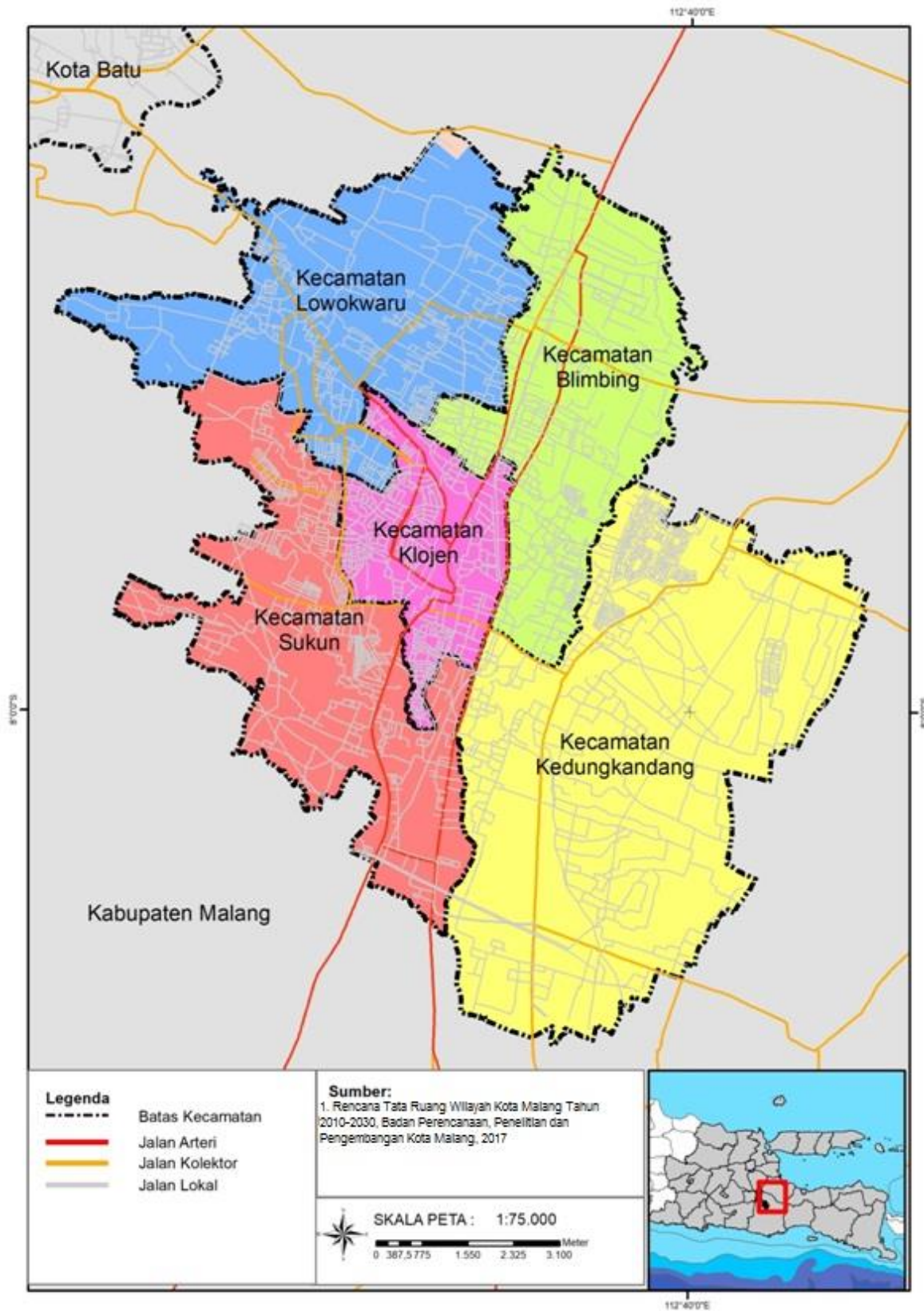
Ruang lingkup wilayah yang dijadikan sebagai wilayah studi dalam penelitian ini adalah Kota Malang yang memiliki luas wilayah 11.006,06 Ha yang terdiri dari 5 (lima) kecamatan yang terletak pada posisi $112,06^{\circ}$ - $112,07^{\circ}$ Bujur Timur dan $7,06^{\circ}$ - $8,02^{\circ}$ Lintang Selatan. Adapun batas administratif Kota Malang adalah sebagai berikut:

Bagian Utara : Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karangploso

Bagian Selatan : Kecamatan Pakisaji dan Kecamatan Tajinan

Bagian Timur : Kecamatan Tumpang dan Kecamatan Pakis

Bagian Barat : Kecamatan Dau dan Kecamatan Wagir



Gambar 1.1 Peta Administrasi Kota Malang.

1.6.2 Ruang Lingkup Materi

Batasan pembahasan yang akan dikaji dalam penelitian inklusivitas sarana perumahan formal Kota Malang agar terfokus dan menjawab rumusan masalah adalah:

1. Perumahan formal

Kajian ini digunakan untuk mengetahui lokasi penelitian dalam hal ini adalah perumahan formal. Perumahan formal adalah perumahan yang dibangun oleh pengembang (*developer*) dan didalamnya dilengkapi sarana, prasarana dan utilitas tertentu. Perumahan formal tersebut kemudian dibedakan menjadi perumahan kecil dengan luas kawasan kurang dari 5.000 m², perumahan menengah dengan luas kawasan antara 5.001 - 10.000 m² dan perumahan besar dengan luas kawasan lebih dari 10.000 m². Perumahan yang menjadi lokasi penelitian adalah perumahan besar, karena perumahan besar memiliki sarana yang beragam dan memenuhi kuota untuk dilakukan analisis selanjutnya.

2. Sarana

Kajian ini digunakan untuk mengetahui sarana apa saja yang akan diteliti. Sarana merupakan fasilitas yang ada dalam perumahan untuk mendukung kegiatan manusia. Sarana yang akan diteliti meliputi sarana peribadatan (masjid/musala), sarana pendidikan (Taman Kanak-kanak/Sekolah Dasar), sarana pertamanan (taman/tempat main), serta sarana lapangan olahraga (lapangan olahraga) sebagai tempat berinteraksi sosial.

3. Kesesuaian tingkat pelayanan

Kajian ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar kesesuaian pelayanan yang telah diberikan sarana dengan membandingkan pelayanan eksisting dengan standar seperti SNI 03-1733-2004, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 dan lain-lain yang hanya dilakukan pada perumahan besar.

4. Inklusivitas

Kajian ini digunakan untuk mengetahui tipe inklusivitas sarana serta variabel apa saja yang mempengaruhi inklusivitas sarana perumahan formal di Kota Malang. Inklusif adalah bersifat secara umum dan tidak ada pengecualian dalam pemanfaatannya. Inklusivitas yakni memiliki pelayanan secara inklusif. Inklusivitas dalam pemanfaatan sarana berarti sarana perumahan bersifat umum dan tidak ada pengecualian dalam pemanfaatannya, sehingga siapapun bisa memanfaatkan sarana dalam perumahan baik itu masyarakat dari luar perumahan. Penentuan inklusivitas menggunakan teori dasar pengukuran pelayanan publik yang terdiri atas

ketersediaan, kemampuan, jaminan dan kelayakan yang dianalisis dengan menggunakan analisis regresi linear berganda yang hanya dilakukan pada perumahan besar.

5. Ketersediaan

Kajian ini digunakan untuk mengidentifikasi ketersediaan sarana dalam perumahan formal Kota Malang. Adapun ketersediaan sarana tersebut meliputi:

Tabel 1.1

Ruang Lingkup Materi Ketersediaan Sarana

No	Jenis Sarana	Jenis Sub Sarana	Komponen yang Diukur
1	Sarana peribadatan	Masjid/musala	Komponen ketersediaan sarana yang diukur adalah: • Jumlah • Luas • Daya tampung
2	Sarana pendidikan	Taman Kanak-kanak (TK)/Sekolah Dasar (SD)	
3	Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau	Taman bermain anak	
4	Sarana rekreasi dan lapangan olahraga	Lapangan olahraga	

Sumber: Bandaso, 2015

Ketersediaan sarana tersebut terlebih dahulu dilakukan identifikasi berdasarkan kondisi eksisting yang didapatkan dari hasil kuisisioner dengan pengelola sarana dan dibandingkan dengan standar untuk mengidentifikasi tingkat pelayanan sarana serta menjadi salah satu variabel dalam menentukan inklusivitas sarana yang dilakukan dengan memberikan kuisisioner kepada masyarakat pengguna sarana yang berasal dari luar perumahan untuk memberikan penilaian ketersediaan sarana.

6. Kemampuan

Kajian ini digunakan untuk mengetahui kemampuan sarana dalam perumahan formal Kota Malang. Adapun kemampuan sarana tersebut meliputi:

Tabel 1.2

Ruang Lingkup Materi Kemampuan Sarana

No	Jenis Sarana	Jenis Sub Sarana	Komponen yang Diukur
1	Sarana peribadatan	Masjid/ musala	Komponen kemampuan sarana yang diukur adalah: • Ketersediaan fasilitas pelengkap • Keterjangkauan pelayanan (keterjangkauan lokasi dan wilayah pelayanan) • Kenyamanan sarana (kesejukan dan kebersihan)
2	Sarana pendidikan	Taman Kanak-kanak (TK)/Sekolah Dasar (SD)	
3	Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau	Taman bermain anak	
4	Sarana rekreasi dan lapangan olahraga	Lapangan olahraga	

Sumber: Bandaso, 2015

Kemampuan sarana tersebut terlebih dahulu dilakukan identifikasi berdasarkan kondisi eksisting yang didapatkan dari hasil kuisisioner dengan pengelola sarana dan dibandingkan dengan standar untuk mengidentifikasi tingkat pelayanan sarana serta

menjadi salah satu variabel dalam menentukan inklusivitas sarana yang dilakukan dengan memberikan kuisisioner kepada masyarakat pengguna sarana yang berasal dari luar perumahan untuk memberikan penilaian kemampuan sarana.

7. Jaminan

Kajian ini digunakan untuk mengetahui jaminan sarana dalam perumahan formal Kota Malang yang dilihat dari informasi yang diberikan sarana dan bagaimana sarana tersebut memberikan informasi kepada masyarakat, Adapun jaminan sarana tersebut meliputi:

Tabel 1.3

Ruang Lingkup Materi Jaminan Sarana

No	Jenis Sarana	Jenis Sub Sarana	Komponen yang Diukur
1	Sarana peribadatan	Masjid dan/atau musala	Komponen jaminan sarana yang diukur adalah: • Jenis informasi dalam sarana dan media penyampaian informasi sarana
2	Sarana pendidikan	Taman Kanak-Kanak(TK)/Sekolah Dasar (SD)	
3	Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau	Taman bermain anak	
4	Sarana rekreasi dan lapangan olahraga	Lapangan olahraga	

Sumber: Bandaso, 2015

Jaminan sarana tersebut terlebih dahulu dilakukan identifikasi berdasarkan kondisi eksisting yang didapatkan dari hasil kuisisioner dengan pengelola dan dibandingkan dengan standar untuk mengidentifikasi tingkat pelayanan sarana serta menjadi salah satu variabel dalam menentukan inklusivitas sarana yang dilakukan dengan memberikan kuisisioner kepada masyarakat pengguna sarana yang berasal dari luar perumahan untuk memberikan penilaian jaminan sarana.

8. Kelayakan

Kajian ini digunakan untuk mengetahui kelayakan sarana dalam perumahan formal Kota Malang. Adapun tingkat kelayakan sarana yang diukur meliputi:

Tabel 1.4

Ruang Lingkup Materi Kelayakan Sarana

No	Jenis Sarana	Jenis Sub Sarana	Komponen yang Diukur
1	Sarana peribadatan	Masjid	Komponen kelayakan sarana yang diukur adalah: • Pemeliharaan sarana (perawatan dan pemeriksaan)
2	Sarana pendidikan	Taman Kanak-kanak (TK)/Sekolah Dasar (SD)	
3	Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau	Taman bermain anak	
4	Sarana rekreasi dan lapangan olahraga	Lapangan olahraga	

Sumber: Bandaso, 2015

Kelayakan sarana tersebut terlebih dahulu dilakukan identifikasi berdasarkan kondisi eksisting yang didapatkan dari hasil kuisisioner dengan pengelola sarana dan dibandingkan dengan standar untuk mengidentifikasi tingkat pelayanan sarana serta

menjadi salah satu variabel dalam menentukan inklusivitas sarana yang dilakukan dengan memberikan kuisisioner kepada masyarakat pengguna sarana yang berasal dari luar perumahan untuk memberikan penilaian kelayakan sarana.

1.7 Sistematika Pembahasan

BAB I Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat, ruang lingkup materi dan wilayah serta sistematika pembahasan yang menjadi landasan penyusunan laporan penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka

Berisi tentang teori-teori yang mendasari penelitian terkait perumahan formal, sarana, tingkat pelayanan sarana dan inklusivitas yang digunakan sebagai bahan pertimbangan dan masukan yang mendukung penelitian.

BAB III Metodologi Penelitian

Berisi tentang cara atau metode yang digunakan dalam penelitian meliputi definisi operasional, jenis penelitian, diagram alir penelitian, cara pengumpulan data, populasi dan sampel penelitian dan metode analisis yang digunakan.

BAB IV Hasil dan Pembahasan

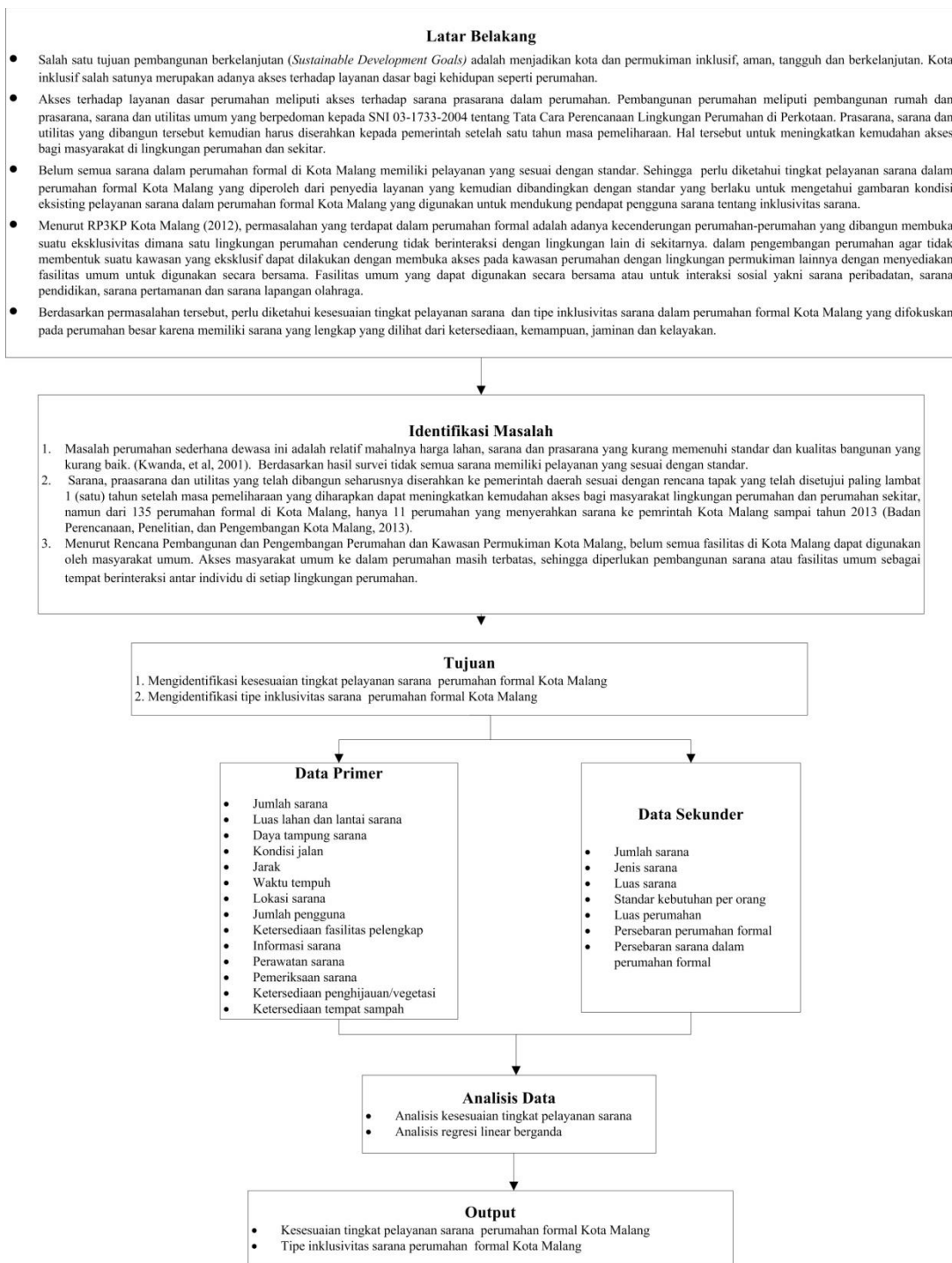
Berisi tentang gambaran umum wilayah studi yaitu gambaran umum Kota Malang dan gambaran umum perumahan formal di Kota Malang. Kemudian hasil pembahasan mengenai tingkat pelayanan sarana dan inklusivitas sarana yang didapatkan dari hasil analisis regresi linier berganda.

BAB V Kesimpulan dan Saran

Berisi tentang kesimpulan sebagai jawaban akhir dari pembahasan penelitian serta adanya saran yang diberikan oleh peneliti terkait penelitian inklusivitas sarana perumahan formal Kota Malang.

1.8 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam penelitian inklusivitas sarana perumahan formal Kota Malang menjelaskan tentang latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, data yang dibutuhkan, analisis data dan *output* penelitian. Adapun kerangka penelitian dijelaskan pada Gambar 1.2



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran