

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seperti halnya pangan dan sandang, perumahan merupakan salah satu kebutuhan mendasar. Oleh karena itu, untuk mencukupi kebutuhan perumahan yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, perlu diatasi melalui perencanaan yang matang dan pelibatan dana dan sumber daya yang dimiliki oleh masyarakat (Blaang, 1986). Tentu saja, pengembangan dan pembangunan perumahan sejatinya tidak hanya mempertimbangkan jumlah dan bentuk rumah semata, tetapi juga memerlukan fasilitas penunjang lainnya, yang lebih sering dikenal dengan sarana dan prasarana lingkungan, baik secara kuantitas maupun kualitas, yang selaras dengan standar dan senantiasa berbasis pada kemudahan akses antara tempat tinggal dengan berbagai elemen penunjang kehidupan, baik dari sisi pelayanan maupun kemudahan aksesibilitas di dalam dan di sekitar permukiman. Dalam penyediaan sarana di perumahan, pemerintah telah mengeluarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, dimana dalam pedoman tersebut mengatur perencanaan sarana dan prasarana perumahan, diantaranya sarana perdagangan. Di dalam pedoman tersebut, untuk perencanaan jumlah kebutuhan sarana perdagangan dilihat berdasarkan jenis sarana perdagangannya yang memperhatikan jumlah penduduk pendukung, luas lahan sarana perdagangan, luas lantai sarana perdagangan, dan radius pelayanan sarana perdagangan, namun sesuai kenyataannya banyak ditemukan di sekitar kita pembangunan sarana perdagangan yang tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat, pembangunan sarana perdagangan di perumahan yang tidak memperhatikan standar yang telah ditetapkan, sehingga menyebabkan persebaran sarana perdagangan yang tidak merata. Salah satu sarana perdagangan yang sering kita jumpai atau banyak ditemukan berada di perumahan yaitu, toko kelontong.

Di Kota Malang sendiri berdasarkan RDTR BWP Malang Malang Barat dimana BWP Malang Barat yang meliputi sebagian dari Kecamatan Sukun diperuntukan sebagai zona perumahan. Dari hasil observasi awal banyak ditemukan sarana perdagangan toko kelontong di beberapa perumahan yang padat penduduk, tidak jarang toko kelontong ini lokasinya bersebelahan atau berseberangan dengan toko kelontong lainnya. Pendirian toko kelontong tidak jarang berada di 1 bangunan dengan rumah penghuninya (*mix used*). Keberadaan toko kelontong ini tentunya tidak memperhatikan standar penyediaan sarana perdagangan yang ada sesuai dengan SNI 03-1733-2004, yang memperhatikan luas lahan, luas lantai, radius pelayanan, dan penduduk

pendukung. Dan terdapat pula kondisi yang berbeda, di beberapa perumahan swadaya keberadaan toko kelontong sulit ditemukan atau bahkan tidak ditemukan sama sekali, dimana kondisi ini dapat ditemukan di perumahan yang tidak padat bangunan.

Dari fenomena perbedaan keberadaan toko kelontong di lokasi penelitian berdasarkan hasil observasi awal, penulis ingin mencari tahu mengapa fenomena keberadaan toko kelontong di perumahan swadaya. Bagaimana kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong di setiap perumahan di lokasi penelitian berdasarkan preferensi masyarakat. Apakah masyarakat setiap perumahan memiliki preferensi yang berbeda dalam melakukan kegiatan berbelanja, sehingga tujuan penelitian ini untuk mengidentifikasi kebutuhan pada sarana perdagangan toko kelontong yang dilihat dari preferensi masyarakat berdasarkan tipologi perumahan, yang nantinya akan diketahui kebutuhan unit toko kelontong berdasarkan tipologi perumahan di BWP Malang Barat.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang terkait kriteria kebutuhan sarana perdagangan, terdapat 3 poin yang menjadi rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini.

1. Apa saja tipologi perumahan berdasarkan kepadatan yang terdapat di lokasi penelitian?
2. Apa saja penilaian terhadap penyediaan sarana perdagangan toko kelontong berdasarkan preferensi pedagang dan masyarakat?
3. Bagaimana kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong di lokasi penelitian berdasarkan tipologi kepadatan perumahan?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan dan sasaran yang ingin dicapai penulis dari penelitian mengenai kebutuhan sarana perdagangan berdasarkan tipologi perumahan yang terdapat di Kota Malang dapat digambarkan sebagaimana berikut ini:

1.3.1 Tujuan Penelitian

Dari latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa penelitian ini mempunyai tujuan yang ingin dicapai, yaitu mengidentifikasi kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong berdasarkan tipologi perumahan, berupa kebutuhan unit sarana perdagangan toko kelontong berdasarkan preferensi penghuni perumahan kepadatan tinggi, sedang, dan rendah.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Sasaran dalam penelitian ini dirumuskan berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dan tujuan penelitian. Dalam upaya memenuhi tujuan penelitian yang telah ditetapkan, maka sasaran penelitian ini antara lain:

1. Mengidentifikasi tipologi perumahan berdasarkan kepadatan rumah masyarakat;
2. Menentukan penilaian terhadap penyediaan sarana perdagangan toko kelontong berdasarkan preferensi pedagang dan masyarakat pada perumahan yang terdapat toko kelontong; dan
3. Menentukan kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong di lokasi penelitian berdasarkan tipologi perumahan yang dilihat dari preferensi masyarakat.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian dengan judul “Identifikasi Kebutuhan Sarana Perdagangan Toko Kelontong Berdasarkan Tipologi Perumahan Swadaya (Studi Kasus: BWP Malang Barat)” meliputi ruang lingkup materi, ruang lingkup lokasi, keberadaan ruang lingkup ini berguna untuk memberikan batasan terhadap topik dalam penelitian yang akan dieksplorasi dan menghindari ambiguitas ketika menafsirkan temuan penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup dari penelitian ini secara materi dengan judul “Identifikasi Kebutuhan Sarana Perdagangan Toko Kelontong Berdasarkan Tipologi Perumahan” adalah sebagai berikut:

1. Tipologi perumahan dibagi atas dasar pelaku pembangunan dan kepadatan perumahan. Dilihat dari pelaku pembangunan yang dimaksud adalah perumahan yang dibangun secara swadaya dan perumahan berdasarkan kepadatan dibagi berdasarkan kelompok rumah yang memiliki kepadatan tinggi, sedang, dan rendah berdasarkan kondisi eksisting.
2. Sarana perdagangan yang menjadi objek penelitian ini adalah sarana perdagangan berupa toko kelontong yang berada pada area rumah penjual maupun toko kelontong yang berada pada lokasi terpisah dengan rumah penjual. Dimana toko kelontong secara kepemilikan dimiliki oleh individu atau terdiri atas satu penjual saja yaitu masyarakat yang bertempat tinggal di lokasi penelitian dan menjual sembilan bahan pokok (sembako), termasuk gula pasir, beras, bumbu dapur, tepung terigu, minyak goreng, telur, teh dan kopi gas elpiji, mie instan; makanan, dan kebutuhan barang rumah tangga lainnya.
3. Mengetahui pertimbangan pemilihan penyediaan sarana perdagangan berupa toko kelontong menurut pedagang dan

masyarakat dengan menggabungkan variabel dari Rynjani & Haryanto (2015) mengenai karakteristik lokasi penentuan ruang perdagangan dan jasa yang memperhatikan lokasi strategis, dan Dina Arifia, Soedwihajono (2017) mengenai perkembangan kegiatan dari sarana perdagangan dan jasa, yang mempertimbangkan beberapa kriteria, yaitu jumlah ketersediaan sarana, jangkauan pelayanan sarana perdagangan, jumlah pelaku usaha dari kegiatan perdagangan, dan luas lantai bangunan, dan SNI 03-1733-2004 dengan kriteria penyediaan sarana perdagangan yang memperhatikan jumlah penduduk, radius pelayanan, luas lantai, dan luas lahan.

4. Dari kriteria sarana perdagangan yang terbentuk akan dicari kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong berdasarkan tipologi perumahan, yang nantinya akan diketahui apakah tiap perumahan dengan kepadatan tinggi, sedang, dan rendah membutuhkan sarana perdagangan toko kelontong dengan kriteria penyediaan toko kelontong pada masing-masing perumahan.

1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi

Ruang lingkup lokasi dalam penelitian ini berada di perumahan di Kota Malang tepatnya berada di BWP Malang Barat yang meliputi sebagian Kecamatan Sukun yang terdiri dari Kelurahan Pisang Candi, Kelurahan Mulyorejo, Kelurahan Karang Besuki, Kelurahan Bandulan, Kelurahan Bakalan Krajan, Kelurahan Tanjungrejo dan Kelurahan Bandungrejosari. Pemilihan BWP Malang Barat sebagai lokasi penelitian ini berdasarkan fungsi dari BWP Malang Barat yang diperuntukkan sebagai zona perumahan layak huni berdasarkan RDTR BWP Malang Barat Tahun 2013-2033, perumahan yang terdapat di lokasi tersebut akan di klasifikasikan berdasarkan tipologi perumahan. Tipologi perumahan yang dimaksudkan pada penelitian ini merupakan tipologi perumahan berdasarkan pelaku pembangunannya, yaitu perumahan swadaya selain perumahan developer dan rumah dinas. Perumahan pada lokasi penelitian ini dibagi menjadi 13 perumahan swadaya, dimana deliniasi 13 perumahan ini berdasarkan definisi dari perumahan swadaya dan kondisi fisik perumahan swadaya yang mengumpul atau berkelompok, sehingga dalam pembentukan deliniasi perumahan swadaya pada lokasi penelitian ini terbagi menjadi 13 perumahan swadaya.

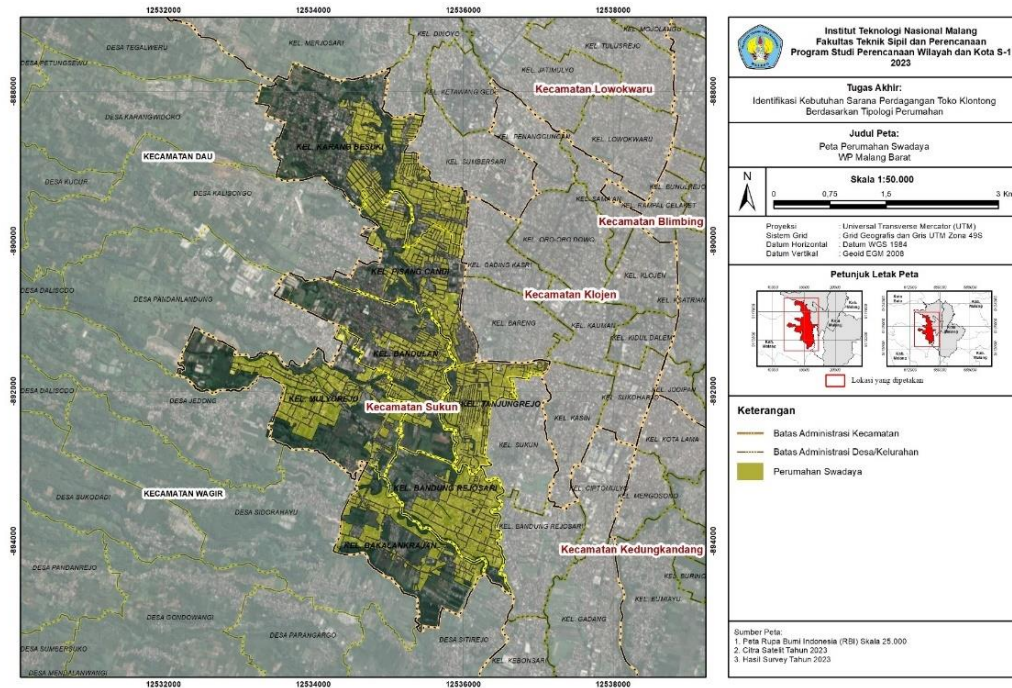
Tabel 1.1 Kelompok Perumahan Swadaya

| Perumahan | Luas (ha) | Lokasi Perumahan |
|-----------|-----------|------------------------------|
| A | 27.01 | Karang Besuki |
| B | 32.84 | Karang Besuki & Pisang Candi |
| C | 40.51 | Karang Besuki |
| D | 34.79 | Karang Besuki & Pisang Candi |
| E | 24.36 | Pisang Candi |

Lanjutan Tabel 1.1

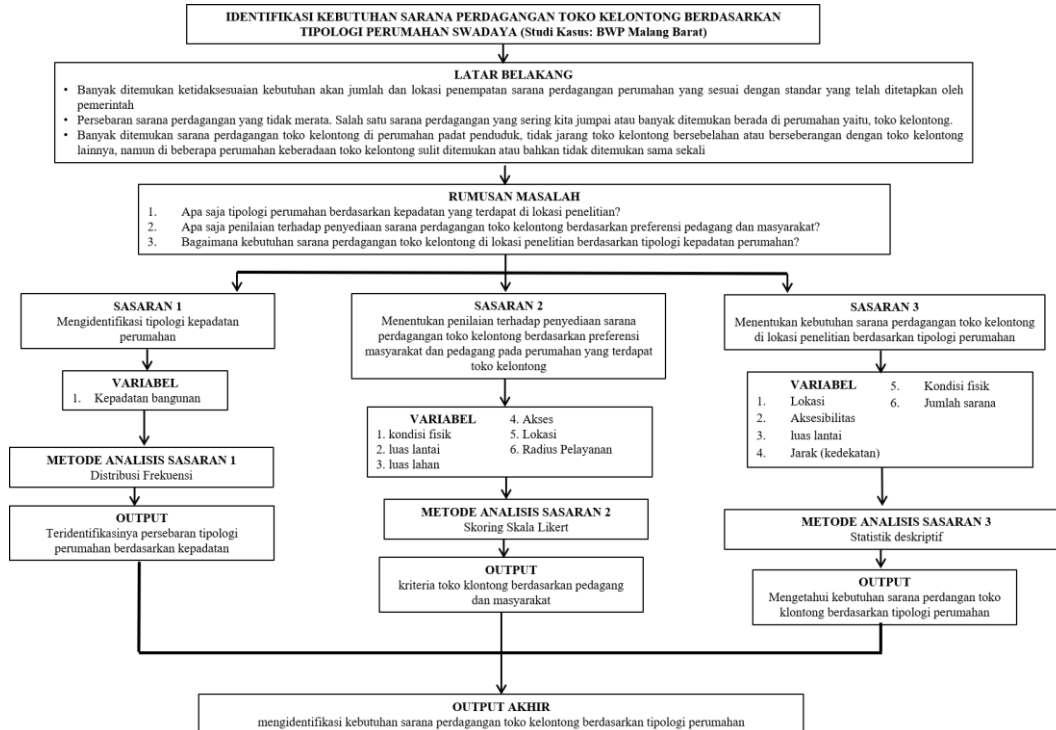
| Perumahan | Luas (ha) | Lokasi Perumahan |
|------------------|------------------|-------------------------|
| F | 24.13 | Bandulan |
| G | 77.20 | Tanjungrejo |
| H | 26.21 | Bandulan |
| I | 11.04 | Bandulan & Mulyorejo |
| J | 78.84 | Mulyorejo |
| K | 85.17 | Bandungrejosari |
| L | 58.84 | Bakalan Krajan |
| M | 18.13 | Bandulan & Mulyorejo |

Sumber: Survey 2023



Peta 1.1 Ruang Lingkup Lokasi Penelitian

Bagan 1.1 Kerangka Pikir Penelitian



1.5 Keluaran Penelitian

Keluaran yang diharapkan dari penelitian yang berjudul “Identifikasi Kebutuhan Sarana Perdagangan Toko Kelontong Berdasarkan Tipologi Perumahan Swadaya” diuraikan berdasarkan sasaran yang akan diselesaikan dalam penelitian ini. Adapun hasil penelitian yang diharapkan terdiri dari:

1. Tipologi perumahan berdasarkan kepadatan bangunan
2. Terbentuknya kriteria dalam penyediaan sarana perdagangan toko kelontong berdasarkan preferensi pedagang dan masyarakat.
3. Teridentifikasinya kebutuhan sarana perdagangan toko kelontong yang berdasarkan tipologi perumahan.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian merupakan wujud dari tercapainya tujuan dari penelitian ini. Manfaat penelitian dibagi menjadi dua, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1.6.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini berguna sebagai sumber informasi dalam melakukan perencanaan penyediaan sarana perdagangan berdasarkan tipologi perumahan dan tahapan-tahapan analisis yang dipergunakan pada penelitian ini bisa menjadi opsi untuk melakukan penelitian lain terkait merumuskan kriteria penyediaan sarana perdagangan lainnya di lingkungan perumahan ataupun permukiman.

1.6.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang dihasilkan dari penelitian ini adalah gambaran kepada pemerintah dalam hal merencanakan standar penyediaan sarana yang sesuai dengan karakteristik wilayah sehingga mampu menciptakan pemanfaatan ruang yang efisien. Selain itu, manfaat praktis bagi penulis adalah dapat menerapkan materi pembelajaran selama perkuliahan.

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan tugas akhir dengan mengambil judul “Identifikasi Kebutuhan Sarana Perdagangan Toko Kelontong Berdasarkan Tipologi Perumahan Swadaya” ditujukan untuk membahas gambaran umum dari setiap bab yang dibahas. Sistematika pembahasan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup yang meliputi ruang lingkup materi dan ruang

lingkup lokasi, kerangka pikir penelitian, keluaran dan manfaat, dan sistematika pembahasan laporan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi studi literatur yang mengandung teori-teori yang relevan dengan penelitian dan dijadikan dasar untuk pelaksanaan penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Menjelaskan jenis-jenis metode yang dipergunakan pada pengumpulan data dan metode yang dipergunakan pada analisis dari data yang diperoleh untuk mendapatkan output yang diinginkan dari penelitian ini.

BAB IV GAMBARAN UMUM

Menguraikan kondisi eksisting lokasi penelitian, yaitu Kecamatan Sukun, Kota Malang dan menguraikan kompilasi data yang didapatkan dari hasil survey sebagai bahan dalam melakukan analisis.

BAB V ANALISA KEBUTUHAN SARANA PERDAGANGAN TOKO KELONTONG

Mendeskripsikan hasil analisis atas metode yang digunakan untuk memenuhi sasaran penelitian, dimulai dari sasaran pertama dan diakhiri dengan sasaran ketiga, disertai dengan interpretasi atas setiap hasil analisis yang digunakan.

BAB VI PENUTUP

Membahas mengenai ringkasan hasil analisa masing-masing sasaran secara singkat, serta rekomendasi dari penulis terkait dengan topik penelitian yang dibahas untuk penelitian di masa berikutnya.