

**TUGAS AKHIR**

**(SKRIPSI)**

**IDENTIFIKASI FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI PERUBAHAN RUANG  
HUNIAN MENJADI RUMAH PRODUKTIF  
STUDI KASUS KECAMATAN BLIMBING, KOTA  
MALANG**

**DISUSUN OLEH:**

**ARYA DITTO RIZKY SUHARTONO**

**19.24.071**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH  
DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL  
MALANG  
2023**



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI**

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

## LEMBAR PENGESAHAN

Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang Hunian Menjadi  
Rumah Produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota Malang

Skripsi Dipertahankan di Hadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi  
Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Jumat  
Tanggal : 11 Agustus 2023


Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota


Disusun Oleh:  
Arya Ditto Rizky Suhartono  
19.24.071


Disahkan Oleh:  
Penguji II

Penguji I

Penguji III


  
Mohammad Reza ST., MURP  
NIP.Y.103 960 0293

  
Dr. Ir. Maria C.E., MIUEM  
NIP.Y.103 120 0455

  
Widiyanto Hari S.ST., MSc  
NIP.Y.103 150 0521



Mengetahui,  
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

  
Dr. Agus Wijaksana ST., MT  
NIP. Y. 103 960 0292



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI**

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

## PERSETUJUAN SKRIPSI

Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang Hunian Menjadi  
Rumah Produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota Malang

Disusun dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Institut Teknologi Nasional Malang

**Disusun Oleh:**

**Arya Ditto Rizky Suhartono**

19.24.071

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

Arief Setijawan, ST., MT

NIP.Y. 103 010 0369

Annisaa Hamidah I. ST., MSc

NIP.Y. 103 150 0520

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Oceanding Winaksono, ST., MT

NIP.Y. 103 960 0292



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II. Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Arya Ditto Rizky Suhartono

NIM : 19.24.071

Hari/Tgl : Jumat, 11 Agustus 2023

Judul : Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah Produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota Malang

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila kemudian hari dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, 11 Agustus 2023  
Yang Membuat Pernyataan



Arya Ditto Rizky Suhartono  
NIM: 19.24.071



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI**

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

---

## LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi  
Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : Arya Ditto Rizky Suhartono

NIM : 19.24.071

Hari/Tgl : Jumat, 11 Agustus 2023

Judul : Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang  
Hunian Menjadi Rumah Produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota  
Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Identifikasi perubahan tidak ada pembanding atau batas yang menunjukkan adanya perubahan

Malang, 11 Agustus 2023  
Penguji II

Dr. Ir. Maria C.E. MIUEM  
NIP.Y.103 120 0455



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 552015 Malang 65145  
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

---

## LEMBAR PERBAIKAN

---

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi  
Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : Arya Ditto Rizky Suhartono

NIM : 19.24.071

Hari/Tgl : Jumat, 11 Agustus 2023

Judul : Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang  
Hunian Menjadi Rumah Produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota  
Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Tipologikan terkait dengan hasil analisis factor kedalam cluster mikro sehingga analisis lebih tajam

Malang, 11 Agustus 2023

Penguji III

Widiyanto Hari.S.ST..MSc

NIP.Y.103 150 0521



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

---

## LEMBAR PERBAIKAN

---

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi  
Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : Arya Ditto Rizky Suhartono

NIM : 19.24.071

Hari/Tgl : Jumat, 11 Agustus 2023

Judul : Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang  
Hunian Menjadi Rumah Produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota  
Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Perbaiki peta buat kotak dialog penjelasannya
2. Cek redaksional sumber peta, grafik, tabel, foto dan diagram
3. Coba cek keunikan penelitian seperti 1 rumah dengan 2 unit usaha dibagi tempat dan dibagi dengan dimensi waktu

Malang, 11 Agustus 2023

Penguji I

  
Mohammad Reza ST., MURP

NIP. Y. 103 960 0293



# **IDENTIFIKASI FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN RUANG HUNIAN MENJADI RUMAH PRODUKTIF STUDI KASUS KECAMATAN BLIMBING, KOTA MALANG**

Arya Ditto Rizky Suhartono  
Arief Setiawan, ST., MT,  
Annisaa Hamidah I. ST., MSc  
Email : [dotoakao109@gmail.com](mailto:dotoakao109@gmail.com)

## **ABSTRAK**

Penelitian ini berjudul " Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah Produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota Malang". Tujuan penelitian ini adalah Mengidentifikasi titik titik perubahan pada kawasan ruang hunian menjadi rumah produktif yang terjadi di lokasi penelitian, mengidentifikasi faktor perubahan fungsi ruang hunian menjadi rumah produktif. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif statistic dan analisis faktor, dengan menggunakan data yang diperoleh dari survei dan wawancara Hasil penelitian menunjukkan bahwa identifikasi perubahan dan persebaran rumah produktif dalam berbagai perspektif, yang dibagi menjadi tiga kategori utama yaitu perkembangan rumah produktif, perubahan fungsi bangunan, dan perubahan aktivitas ekonomi. Faktor penyebab perubahan ruang hunian menjadi ruang produktif dibagi menjadi dua yaitu faktor yang berpengaruh dan faktor yang tidak berpengaruh. Dimana faktor berpengaruh terdiri atas faktor peningkatan biaya hidup, pegangguran atau kurangnya lapangan pekerjaan, peningkatan aktivitas, aksisibilitas dan infrastruktur dan perubahan gaya hidup dan tren masyarakat. Sedangkan faktor yang tidak berpengaruh adalah faktor fleksibilitas waktu dan bekerja dari rumah, keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi dan faktor terakhir adalah tradisi turun temurun keluarga.

**Kata Kunci :** Perubahan ruang, Peralihan fungsi rumah hunian, Ruang Usaha



***IDENTIFICATION OF FACTORS INFLUENCING THE  
CONVERSION OF LIVING SPACES INTO PRODUCTIVE  
HOMES: A CASE STUDY OF BLIMBING SUBDISTRICT,  
MALANG CITY.***

Arya Ditto Rizky Suhartono  
Arief Setiawan, ST., MT,  
Annisaa Hamidah I. ST., MSc  
Email : [dotoakao109@gmail.com](mailto:dotoakao109@gmail.com)

**ABSTRACT**

*This research is titled "Identification of Factors Influencing the Conversion of Living Spaces into Productive Homes: A Case Study of Blimbing Subdistrict, Malang City." The purpose of this research is to identify the specific points of change within residential areas that have become productive homes in the study location, and to identify factors influencing the transformation of living spaces into productive homes. The methods used include descriptive statistical analysis and factor analysis, employing data obtained from surveys and interviews. The results of the study show that the identification of changes and distribution of productive homes can be viewed from various perspectives, and are divided into three main categories: the growth of productive homes, changes in building functions, and changes in economic activity. The causative factors of the conversion of living spaces into productive spaces are divided into two: influential factors and non-influential factors. Influential factors consist of the increase in living costs, unemployment or lack of jobs, increased activity, accessibility and infrastructure, and changes in societal lifestyle and trends. Meanwhile, non-influential factors include flexibility in working hours and working from home, work-life balance, and the last factor is family tradition.*

**Keywords:** *Change of spaces, Transition of housing functions, Business space*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa. Berkat limpahan karunia nikmat-Nya telah memberikan kesempatan, sehingga praktikan dapat menyelesaikan Skripsi Penelitian dengan judul “Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota Malang”. Dimana Penulisan Skripsi Penelitian ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Nasional Malang dalam Tugas Akhir. Untuk itu peneliti ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa atas segala Penyertaan dan hikmat, berkah, rahmat dan kemudahan yang diberikan dalam melancarkan penulis menyusun proposal skripsi ini.
2. Orang tua dan seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan doa, semangat, serta dukungan moril dan juga materil.
3. Bapak Arief Setiawan, ST., MT selaku dosen pembimbing I dan Ibu Annisaa Hamidah I. ST., MSc selaku dosen pembimbing II atas ilmu, bimbingan, dan arahnya dalam penyusunan proposal Skripsi ini.
4. Seluruh Dosen serta staf Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota ITN Malang dalam memberikan dukungan baik dalam bentuk saran, arahan dalam menyelesaikan proposal skripsi.
5. Teman-teman PWK angkatan 2019 “Amrify” yang telah memberikan informasi, semangat, dan dukungan dalam menyelesaikan proposal penelitian ini

Penulis ucapkan banyak terimakasih dan diharapkan ilmu yang diperoleh penulis dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca, masyarakat, dan berguna dalam ilmu pengetahuan.

Malang, 25 Mei 2023

Penulis

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR PETA</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	3
1.3.1 Tujuan.....	3
1.3.2 Sasaran .....	3
1.4 Ruang Lingkup.....	3
1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi .....	3
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	5
1.5 Keluaran dan Manfaat .....	5
1.5.1 Keluaran Penelitian .....	5
1.5.2 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Kerangka Berfikir.....	9
1.7 Sistematika Pembahasan .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>13</b>
2.1 Ruang .....	13
2.2 Ruang Hunian.....	13
2.2.1 Rumah Sebagai Ruang Hunian.....	14
2.3 Rumah Produktif.....	15
2.3.1 Tipe Rumah produktif (Usaha Berbasis Rumah Tangga/ UBR (Home Base Enterprises/ HBE's)) .....	16
2.4 Perubahan.....	17

2.4.1 Perubahan Ruang Hunian .....	18
2.5 Faktor Penyebab Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah produktif (Rumah Produktif) .....	19
2.6 Sintesa Teori .....	20
2.7 Tinjauan Penelitian Terdahulu .....	31
2.8 Landasan Penelitian.....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>42</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	42
3.2 Metode Pengumpulan Data .....	42
3.2.1 Pengumpulan Data Primer .....	42
3.2.2 Pengumpulan Data Sekunder.....	46
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian.....	47
3.4 Metode Analisa.....	48
3.4.1 Analisis Identifikasi Titik-Titik Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah Produktif .....	50
3.4.2 Analisis Faktor ( <i>Factor Analysis</i> ) .....	52
3.5 Desain Survei .....	54
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM .....</b>	<b>57</b>
4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi.....	57
4.1.1 Lokasi dan Batasan Geografis .....	57
4.1.2 Profil Permukiman.....	59
4.1.3 Profil Penduduk .....	61
4.2 Data Responden .....	62
4.2.1 Kebutuhan Ekonomi .....	62
4.2.2 Peningkatan Kualitas Hidup .....	64
4.2.3 Lingkungan.....	65
4.2.4 Budaya dan Tradisi .....	66
<b>BAB V HASIL DAN ANALISA .....</b>	<b>68</b>

5.1 Identifikasi Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah Produktif dan Pesebarannya.....	68
5.1.1 Perkembangan Rumah Produktif.....	68
5.1.2 Perubahan Fungsi Bangunan .....	75
5.1.3 Perubahan Aktivitas Ekonomi .....	80
5.1.4 Kesimpulan Hasil Identifikasi Perubahan dan Persebaran Rumah Produktif.....	82
5.2 Hasil Analisa Faktor Penyebab Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah Produktif.....	83
5.2.1 Uji Keabsahan Data .....	84
5.2.2 Analisa Faktor.....	85
5.2.3 Hasil Analisis Faktor Penyebab Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah produktif Menggunakan SPSS .....	85
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>92</b>
6.1 Kesimpulan .....	92
6.2 Rekomendasi .....	93
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>95</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>96</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Kerangka Pikir.....	10
Tabel 2. 1 Sintesa Teori .....	21
Tabel 2. 2 Tinjauan Penelitian Terdahulu .....	32
Tabel 3. 1 Metode Analisa.....	49
Tabel 3. 2 Desain Survei .....	55
Tabel 4. 1 Pembagian Wilayah Kecamatan Blimbing .....	59
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk di Kecamatan Blimbing.....	61
Tabel 4. 3 Profil Penduduk Dilihat dari Pekerjaan .....	62
Tabel 4. 4 Peningkatan Biaya Hidup .....	63
Tabel 4. 5 Pengangguran atau Kurangnya Lapangan Pekerjaan.....	63
Tabel 4. 6 Fleksibilitas Waktu dan Bekerja Dari Rumah.....	64
Tabel 4. 7 Keseimbangan Kehidupan Kerja dan Kehidupan Pribadi.....	64
Tabel 4. 8 Peningkatan Aktivitas .....	65
Tabel 4. 9 Aksesibilitas dan Infrastruktur.....	65
Tabel 4. 10 Perubahan Gaya Hidup dan Tren Masyarakat .....	66
Tabel 4. 11 Tradisi Turun Temurun Keluarga.....	66
Tabel 5. 1 Jenis Usaha Perkelurahan .....	69
Tabel 5. 2 Jenis Usaha Di Kecamatan Blimbing .....	70
Tabel 5. 3 Perubahan Fungsi Bangunan .....	75
Tabel 5. 4 Karakteristik Perubahan Ruang di Kecamatan Blimbing .....	76
Tabel 5. 5 Jenis Perubahan .....	77
Tabel 5. 6 Data Pekerjaan Responden .....	81
Tabel 5. 7 Data Jenis Usaha .....	81
Tabel 5. 8 Perubahan Aktivitas Ekonomi di Wilayah Studi.....	81
Tabel 5. 9 Indikator Skoring.....	83
Tabel 5. 10 Uji Validitas .....	84
Tabel 5. 11 Uji Reabilitas .....	85
Tabel 5. 12 KMO dan Bartlett's Test .....	86
Tabel 5. 13 Anti-image Matrices .....	86
Tabel 5. 14 Output Communalities.....	87
Tabel 5. 15 Total Variance Explained.....	88
Tabel 5. 16 Scree Plot.....	89
Tabel 5. 17 Rotated Component Matrix .....	90
Tabel 5. 18 Pengelompokkan Faktor.....	91

## DAFTAR PETA

Peta 1. 1 Lokasi Penelitian .....	4
Peta 4. 1 Batas Administrasi Kecamatan Blimbing .....	58
Peta 5. 1 Jenis Usaha Kecamatan Blimbing .....	74
Peta 5. 2 Karakteristik Perubahan Ruang di Kecamatan Blimbing, Kota Malang .....	78
Peta 5. 3 Perubahan Fungsi Bangunan di Kecamatan Blimbing, Kota Malang .....	79



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 5. 1 Rumah Tinggal Dengan Warung Makan.....	71
Gambar 5. 2 Rumah Tinggal Dengan Jasa Laundry .....	72
Gambar 5. 3 Rumah Tinggal Dengan Toko Sembako .....	73