

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan kota-kota di Indonesia pada saat ini berkembang sangat pesat. Kota akan mengalami pertumbuhan dan perkembangan melalui keterlibatan aktivitas sumber daya manusia berupa peningkatan jumlah penduduk dan sumber daya alam dalam kota yang bersangkutan (Hendarto, 1997). Dengan peningkatan jumlah penduduk yang tinggi maka diperlukan berbagai fasilitas untuk mendukung kehidupan masyarakat tersebut, salah satu yaitu pusat perbelanjaan.

Pusat perbelanjaan adalah kompleks perbelanjaan yang terdiri dari unit-unit yang disewakan kepada individu yang akan berjualan, direncanakan dan dikelola dibawah satu manajemen dengan suatu tingkat kontrol tertentu dari pihak manajemen yang bertanggung jawab penuh terhadap pusat perbelanjaan (Beddington, 1982), salah satu bentuk pusat perbelanjaan yaitu Mall. Mall adalah pusat perbelanjaan yang berintikan satu atau beberapa departemen store besar berbagai daya Tarik dari retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama mall atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah pusat perbelanjaan (mall), dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antara pengunjung dan pedagang (Maitland dalam Marlina, 2008:215).

Kehadiran pusat perbelanjaan sebagai aktivitas pendukung kota akan mengubah pemanfaatan spasial disekitarnya Shirvani (1985:37). Hal ini menunjukkan keberadaan Mall pada suatu kota akan sangat berpengaruh pada perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang akan mengakibatkan perubahan penggunaan lahan. Menurut Bintarto (1989:73), perubahan penggunaan lahan dapat timbul dari suatu aktivitas manusia dengan segala macam bentuk aktivitasnya pada ruang yang menyebabkan perubahan lahan suatu kota. Perubahan penggunaan lahan dapat didefinisikan dengan bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu tipe penggunaan ke penggunaan lain yang diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lainnya dalam kurun masa tertentu (Wahyunto, 2001). Penyebab perubahan penggunaan lahan dapat dipengaruhi faktor demografis, faktor ekonomi, faktor teknologi, faktor kebijakan, faktor institusi, faktor budaya, dan biofisika (Agung Witjaksono dkk, 2018).

Salah satu mall yang ada di Indonesia yang dengan adanya mall tersebut sangat berpengaruh pada perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang mengakibatkan perubahan penggunaan lahan dan aktivitas ekonomi sekitarnya yaitu Malang Town Square (Matos).

Malang Town Square atau biasa disebut dengan Matos adalah pusat perbelanjaan terkenal di Kota Malang, yang dibangun pada tahun 2005 yang berlokasi di Jl. Veteran Malang, Klojen, Kota Malang, Jawa Timur. Mall ini terdiri dari 3 lantai yang dipergunakan sebagai pusat perbelanjaan. Malang Town Square (Matos) merupakan family mall yang berkonsep untuk menyediakan seluruh kebutuhan keluarga dalam satu tempat yaitu, selain sebagai tempat perbelanjaan Malang Town Square (Matos) juga merupakan tempat wisata, hiburan, dan rekreasi keluarga. Malang Town Square (Matos) menjadi pusat perbelanjaan terfavorit warga sekitar Kota Malang ataupun dari luar kota Malang.

Setelahnya dibangunnya Malang Town Square (Matos) ini pada tahun 2005 mengakibatkan munculnya aktivitas-aktivitas ekonomi baru yang mengakibatkan adanya perubahan penggunaan lahan di sekitar Malang Town Square (Matos) seperti mulai munculnya hotel, transmart, warung, parkir, kos-kosan dan juga perubahan fungsi jalan menjadi tempat pangkalan transportasi online grab dan gojek. Selain itu juga pembangunan Malang Town Square (Matos) juga menimbulkan dampak-dampak lain khususnya pada lingkungan sekitar yaitu banjir, kebisingan dan polusi. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa pembangunan Malang Town Square (Matos) memiliki pengaruh terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat dan perubahan penggunaan lahan disekitarnya, sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh pembangunan Malang Town Square (Matos) terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat dan perubahan penggunaan lahan disekitarnya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Setelahnya dibangunnya Malang Town Square ini pada tahun 2005 mengakibatkan munculnya aktivitas-aktivitas ekonomi baru yang mengakibatkan adanya perubahan penggunaan lahan di sekitar Malang Town Square seperti mulai munculnya warung, hotel, parkir, kos-kosan dan juga perubahan fungsi jalan menjadi tempat pangkalan transportasi online grab dan gojek. Selain itu juga pembangunan Malang Town Square juga menimbulkan dampak-dampak lain khususnya pada lingkungan sekitar yaitu banjir, kebisingan dan polusi. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa pembangunan Malang Town Square memiliki pengaruh terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan disekitarnya sehingga perlu di ketahui, bagaimana pengaruh pembangunan Malang Town Square (Matos) terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang mempengaruhi penggunaan lahan sekitarnya ?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas maka terdapat tujuan dan sasaran penelitian sebagai berikut :

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis pengaruh pembangunan Malang Town Square (MATOS) terhadap perubahan aktivitas ekonomi

masyarakat yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan disekitarnya. Adapun beberapa sasaran dalam penelitian adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi perubahan aktivitas ekonomi masyarakat sekitar Malang Town Square (MATOS).
2. Mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan sekitar Malang Town Square (MATOS).
3. Menganalisis Pengaruh pembangunan Malang Town Square (MATOS) terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang mempengaruhi penggunaan lahan sekitarnya.

#### **1.4 Lingkup Penelitian**

Adapun lingkup penelitian ini terdiri atas dua bagian yaitu ruang lingkup materi dan ruang lingkup lokasi.

##### **1.4.1 Lingkup Materi**

Lingkup materi dalam penelitian ini dimaksud untuk memberi batasan yang jelas mengenai permasalahan yang akan dibahas sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai.

1. Perubahan Aktivitas ekonomi masyarakat, perubahan-perubahan aktivitas berkaitan dengan ekonomi masyarakat seperti perubahan dalam jenis bidang aktivitas ekonomi, jenis pekerjaan, pendapatan dan jumlah tenaga kerja, setelah adanya pembangunan Malang Town Square (MATOS).
2. Perubahan penggunaan lahan, yang merupakan perubahan baik secara fisik yang dapat dilihat dari perubahan jenis penggunaan lahan yang terjadi setelah adanya pembangunan Malang Town Square (MATOS), dan juga luas perubahan yang terjadi.
3. Pengaruh pembangunan Malang Town Square (MATOS) terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan disekitarnya, ini berisi tentang seberapa besar pengaruh dari pembangunan Malang Town Square (MATOS) terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang mengakibatkan adanya perubahan penggunaan lahan disekitarnya.

##### **1.4.2 Lingkup Lokasi**

Kelurahan Penanggungan merupakan kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Klojen, Kota Malang. Kelurahan ini terdiri dari 8 (delapan) RW (Rukun Warga) dan 45 RT (Rukun Tetangga). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 1.1, 1.2, dan 1.3.

Secara administratif, Kelurahan Penanggungan dikelilingin oleh kelurahan lainnya yang ada di Kota Malang, berikut merupakan batas wilayah Kelurahan Penanggungan.

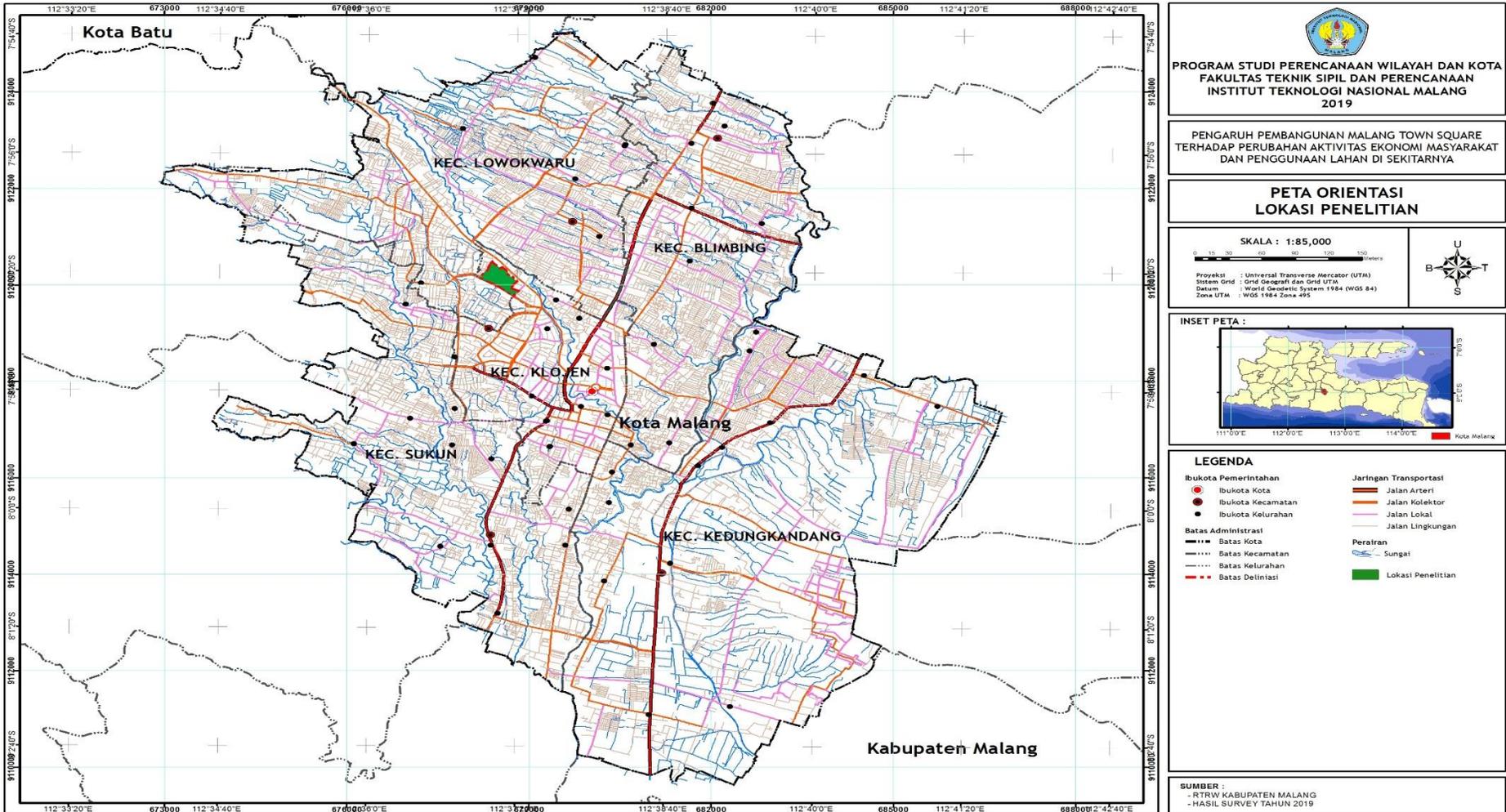
- Utara : Kelurahan Lowokwaru, Kecamatan Lowokwaru.
- Timur : Kelurahan Samaan, Kecamatan Klojen.

- Selatan: Kelurahan Oro-oro Dowo, Kecamatan Sukun.
- Barat : Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru.

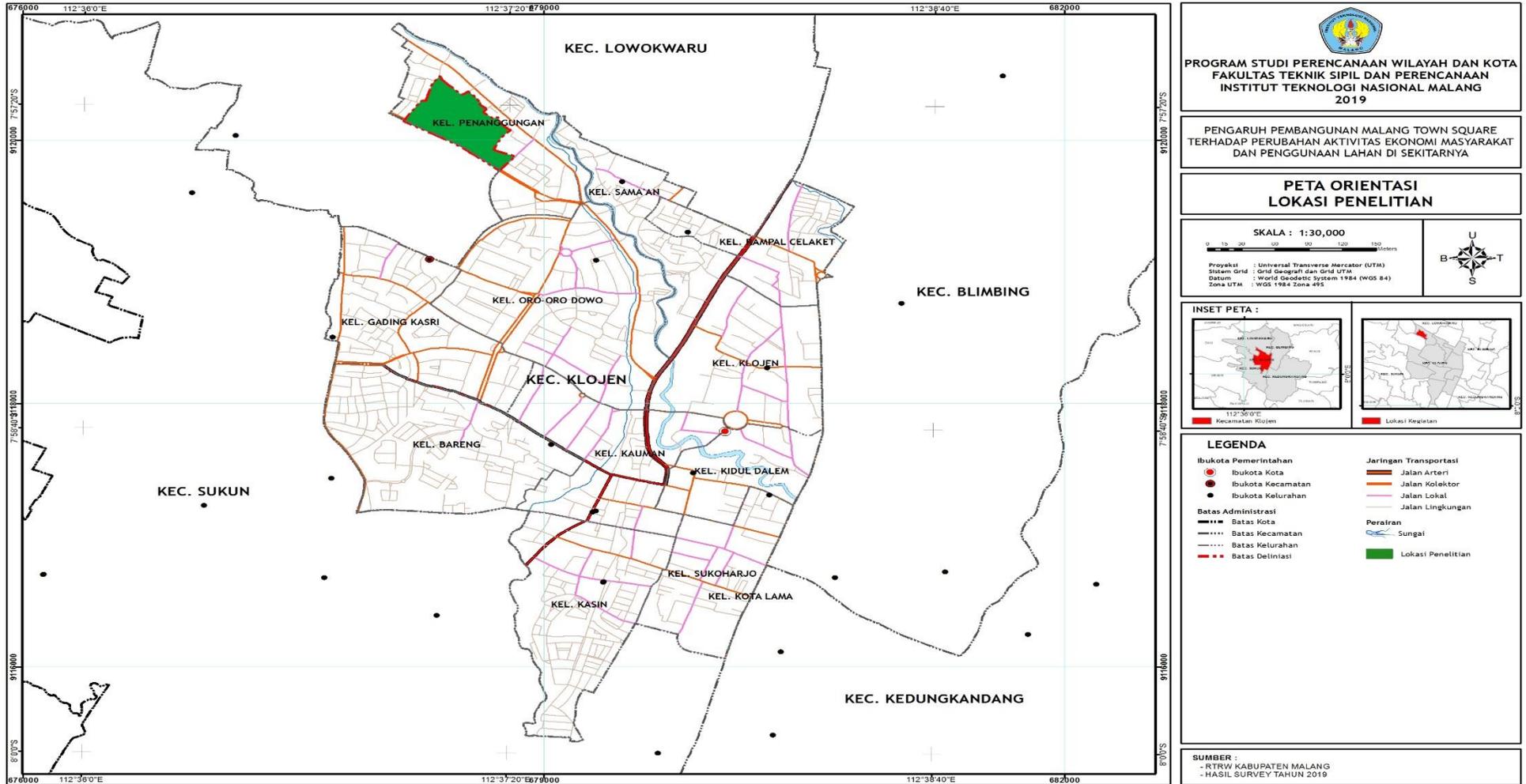
Lokasi penelitian peparuh pembangunan Malang Town Square (Matos) terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat dan penggunaan lahan disekitarnya tidak mengambil satu Kelurahan Penanggung tetapi dideliansi pada lokasi disekitar Malang Town Square (Matos) yang masih mendapat pengaruh terhadap pembangunan Malang Town Square (Matos). Yang menjadi dasar deliansi lokasi penelitian tersebut yaitu berdasarkan hasil survey dengan menggunakan wawancara pada masyarakat disekitar Malang Town Square (Matos) pada lokasi mana saja yang masih mendapat pengaruh pembangunan Malang Town Square (Matos). Berdasarkan hasil survey tersebut maka penulis menentukan deliansi lokasi penelitian seperti pada peta 1.4. Berikut merupakan dengan batas-batas lokasi penelitian :

- Utara : Jalan Mayjen Panjaitan
- Timur : Jalan Ciamis dan Jalan Bogor
- Selatan : Jalan Veteran
- Barat : Jalan Cobogo dan Jalan Cimanggis

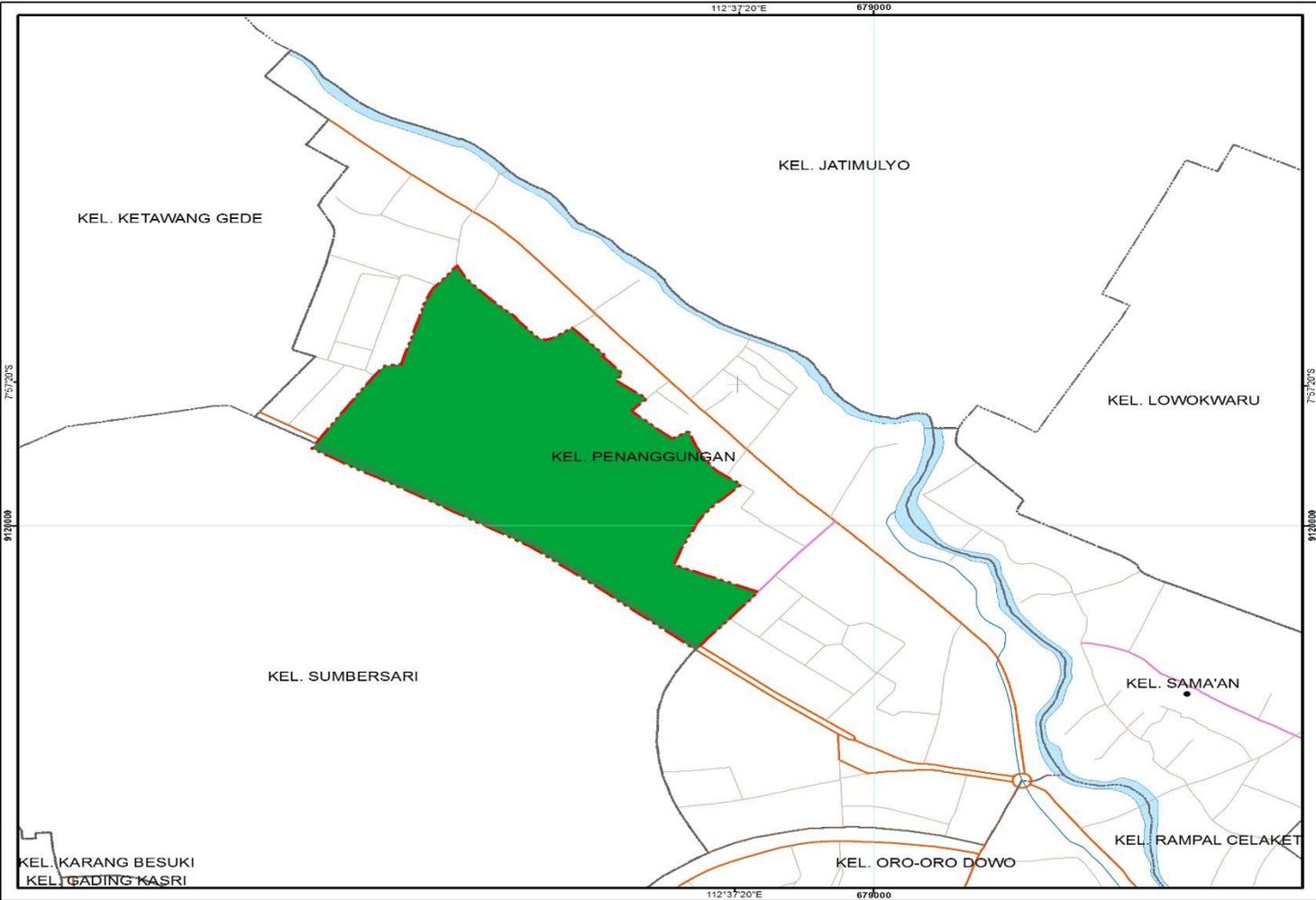
Peta 1. 1 Peta Orientasi Lokasi Penelitian Kota Malang



Peta 1. 2 Orientasi Lokasi Penelitian Kecamatan Klojen



Peta 1.3 Orientasi Lokasi Penelitian Kelurahan Penanggungan

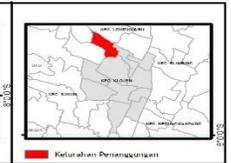


  
**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
**2019**

**PENGARUH PEMBANGUNAN MALANG TOWN SQUARE**  
**TERHADAP PERUBAHAN AKTIVITAS EKONOMI MASYARAKAT**  
**DAN PENGGUNAAN LAHAN DI SEKITARNYA**

**PETA ORIENTASI**  
**LOKASI PENELITIAN**

**SKALA : 1:8,500**  
  
 Proyeksi : Universal Transverse Mercator (UTM)  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM  
 Datum : World Geodetic System 1984 (WGS 84)  
 Zona UTM : WGS 1984 Zone 49S

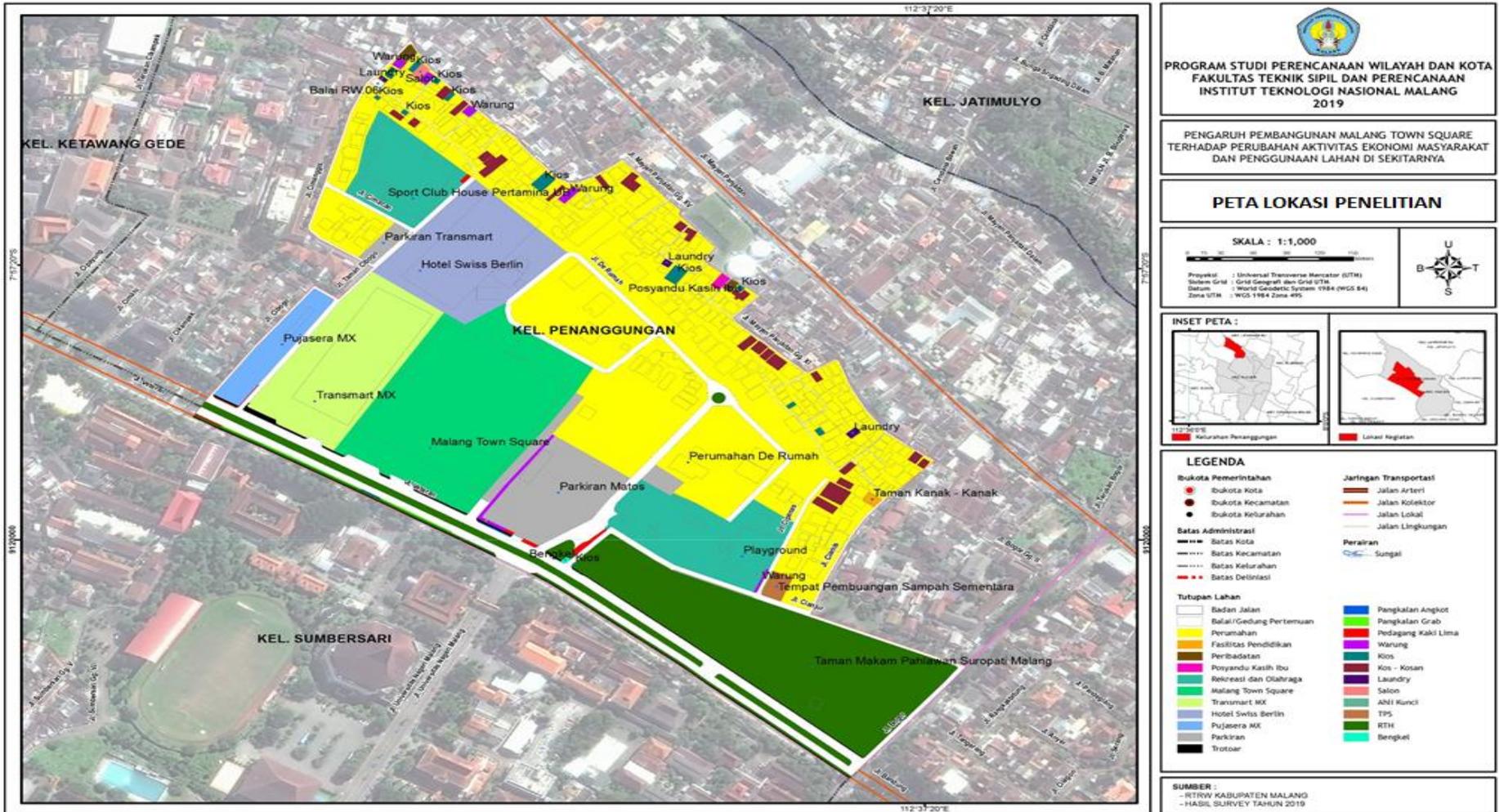


**LEGENDA**

<ul style="list-style-type: none"> <li> Ibukota Kota</li> <li> Ibukota Kecamatan</li> <li> Ibukota Kelurahan</li> </ul> <p><b>Batas Administrasi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Batas Kota</li> <li> Batas Kecamatan</li> <li> Batas Kelurahan</li> <li> Batas Deliniasi</li> </ul>	<p><b>Jaringan Transportasi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Jalan Arteri</li> <li> Jalan Kolektor</li> <li> Jalan Lokal</li> <li> Jalan Lingkungan</li> </ul> <p><b>Peraliran</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sungai</li> <li> Lokasi Penelitian</li> </ul>
--	---

**SUMBER :**  
 - RTRW KABUPATEN MALANG  
 - HASIL SURVEY TAHUN 2010

Peta 1. 4 Lokasi Penelitian



## **1.5 Manfaat dan Keluaran**

Pada sub bab ini dibagi dalam dua bagian yaitu mafaat penelitian dan Keluaran yang di harapkan. Manfaat penelitian adalah bagaimana penelitian yang dihasilkan benar-benar bermanfaat bagi penulis sendiri maupun pihak-pihak lain. Adapun Keluaran yang diharapkan merupakan penjabaran dari tujuan dan sasaran.

### **1.5.1 Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu mengetahui pengaruh pembangunan Malang Town Square (Matos) terhadap perubahan aktivitas ekonomi mayarakat dan perubahan penggunaan lahan disekitarnya yang nantinya akan bermanfaat bagi masyarakat, pemerintah dan mahasiswa.

1. Bagi Pemerintah/Instansi terkait  
Sebagai rekomendasi kepada pemerintah dalam hal pembangunan sehingga lebih memeperhatikan perubahan penggunaan lahan yang terjadi akibat adanya suatu pembangunan Mall.
2. Bagi Masyarakat  
Masyarakat dapat memahami kondisi yang terjadi saat ini tentang pengaruh pembangunan Mall terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat dan penggunaan lahan disekitarnya.
3. Bagi Mahasiswa  
Dapat menjadi referensi untuk meneliti yang lebih spesifik lagi tentang pengaruh pembangunan mall terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang dapat mempengaruhi penggunaan lahan disekitarnya.

### **1.5.2 Keluaran yang diharapkan**

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengaruh pembangunan Malang Town Square (Matos) terhadap perubahan aktivitas ekonomi mayarakat dan perubahan penggunaan lahan disekitarnya. Maka keluaran yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Teridentifikasi Perubahan aktivitas ekonomi masyarakat sekitar Malang Town Square (Matos) .
2. Teridentifikasi Perubahan penggunaan lahan sekitar Malang Town Square (Matos).
3. Mengetahui Pengaruh pembangunan Malang Town Square (Matos) terhadap perubahan aktivitas ekonomi masyarakat yang mempengaruhi penggunaan lahan sekitarnya

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulis dalam Proposal ini dijabarkan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, lingkup penelitian yang terdiri dari lingkup materi dan lingkup lokasi.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan teori-teori yang mendukung berlangsungnya penelitian, tinjauan terhadap penelitian terdahulu, sintesa penelitian dan landasan penelitian.

**BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisikan tentang teknik pelaksanaan penelitian (observasi dan tahap pengumpulan data) dan metode-metode yang digunakan untuk mengelola data serta analisa guna mencapai sasaran penelitian.

**BAB IV GAMBARAN UMUM**

Bab ini berisikan tentang gambaran kondisi eksisting aktivitas ekonomi dan penggunaan lahan disekita Malang Town Square (Matos)

**BAB IV ANALISA**

Bab ini berisikan tentang hasil analisa berkaitan dengan perubahan aktivitas ekonomi, perubahan penggunaan lahan dan pengaruh pembangunan Malang Town Square (Matos) yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan.

**BAB VI PENUTUP**

Bab ini berisikan tentang kesimpulan hasil penelitian, rekomendasi yang terdiri dari tindak lanjut dan penelitian lanjutan.

**Diagram 1. 1 Kerangka Pikir**

