

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK
TUJUAN KOMERSIAL DI KAWASAN PERUMAHAN SAWOJAJAR
KOTA MALANG**

**Disusun Oleh :
SETYO BUDI
NIM. 01.24.085**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
(PLANOLOGI)
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2015**

ABSTRAKSI

Kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari penambahan penduduk perubahan sosial, ekonomi dan budayanya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah di sekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat bangunan-bangunannya dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi.

Keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi di kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan komersial di pusat kota mengakibatkan invasi fungsi komersial ke kawasan perumahan, salah satunya dimana kawasaan sekitar Perumahan Sawojajar. Perubahan pemanfaatan lahan tersebut secara bertahap telah merubah kawasan dari dominasi perumahan menjadi kegiatan komersial sehingga banyak rumah pada perumahan tersebut mengubah pemanfaatan fungsi lahannya, perubahan pemanfaatan lahan tersebut seperti menjadi Hotel, Ruko, Warnet, Rumah Makan, Toko, Bengkel Kendaraan, Kantor Swasta, dan lain-lain yang mempunyai implikasi yang berbeda dari guna lahan sebelumnya (perumahan).

Tujuan dari studi ini adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar Kecamatan Kedungkandang Kota Malang, sedangkan sasarannya adalah 1). Mengidentifikasi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial, dan 3). Menganalisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial. Penelitian ini menggunakan metodologi kuantitatif dan kualitatif deskriptif analisis, metode kuantitatif menggunakan analisis *cross tab* dan *chi square* dan kemudian di deskriptifkan. Perumahan di pilih berdasarkan lokasi perumahan yang banyak mengalami perubahan pemanfaatan lahannya.

Berdasarkan hasil analisis ternyata faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar adalah 1). Karakteristik fiskal lahan yang di pengaruhi oleh pembayaran PBB yang makin meningkat. 2). Kelengkapan utilitas umum sebagai pertimbangan penunjang keberlanjutan usaha 3). Aksesibilitas lahan dari dan ke kawasan sekitarnya 4). Karakteristik pemilik lahan yang mempengaruhi adalah tingkat penghasilan lahan dimana semakim kecil penghasilan maka kecenderungan untuk merubah lahannya semakin besar demi untuk menambah penghasilan, yang kedua adalah status kepemilikan lahan dan yang terakhir adalah jumlah anggota keluarga penghuni dimana semakin banyak anggota keluarga maka semakin tinggi kecenderungan untuk mengubah lahan rumahnya demi mengnafkahkan anggota keluarganya, dan yang 5). Peraturan Pemerintah tentang lahan juga mempengaruhi perubahan dikarenakan kemudahan dan keringanan pembiayaan pengurusan pembuatan usaha perdagangan dan jasa komersial.

Kata kunci : Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan, Perdagangan dan Jasa Komersial

ABSTRACT

The city has developed as a result of population growth, the change of social, economics and culture and its interaction with other cities and the surroundings. City development is physically characterized by its crowded citizen and buildings and built area particularly is housing which tends to enlarge and having more completed facility in the city that supporting the social and economics activity.

Limited lands and its stiff price in the area of commercial activity of downtown causes commercial function invasion into the housing areas which one of them is in the surrounding of the housing of Sawojajar. The change of staging land utilization has changed the area of housing domination into commercial activity therefore

there are many houses change its land function utilization such as Hotel, Store Home, Internet Café, Cook Shops, Shops, Workshops, Private Offices, etc although the new land utilization (commercial) has differently implication to the prior land utilization (housing).

Purpose of the research is to study the causing factors of land utilization change of housing to be trade and commercial services in the housing of Sawojajar of Kedungkandang Sub district of Malang City which the objectives of research are 1). to identify the change of land utilization function of housing to be trade and commercial services, and 3). to analyze the causing factors of land utilization change of housing to be trade and commercial service. The research uses quantitative methodology and analysis descriptive qualitative, quantitative method uses cross tab analysis and chi square and afterwards it is descriptive. Two housing are selected based on the housing location which has changed its land utilization that is the housing of Sawojajar of Kedungkandang Sub district.

According to the analysis it may stated that the causing factors which influence the change of housing land utilization to be trade and commercial services in the housing of Sawojajar are 1. Land fiscal characteristic which is influenced by the increasing property tax payment, 2). Public Utility Services as a consideration of enterprise continuity support, 3). Land accessibility from and to the surrounding area 4) The characteristics of land owner influenced by land income level which the lower income the greater change of land for the increasing income, the second is land proprietary status and the final statement is the amount of inhabitants which the bigger patriarch in a family the greater chance to change the lands for earning their family members and 5.) Government Regulation of land impacts the change because of easiness and facilitation of payment to trade enterprise arrangement and commercial services.

Keywords : The Change of Housing Land Utilization, Trade and Commercial Services

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN KOMERSIAL DI KAWASAN PERUMAHAN SAWOJAJAR KOTA MALANG”**.

Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat dalam memenuhi tugas pada Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota (PLANOLOGI), Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.

Penyusunan Tugas Akhir ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak, pada kesempatan ini tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Ida Soewarni, ST. MT. selaku Ketua Jurusan Teknik Planologi ITN Malang.
2. Bapak DR. Ir. Ibnu Sasongko, MT, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan laporan skripsi ini.
3. Ibu Ir. Titik Poerwati, MT, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan laporan skripsi ini.
4. Bapak/Ibu selaku Dosen Penguji yang telah memberikan pengarahan dalam penyusunan laporan skripsi ini.
5. Bapak/Ibu selaku Dosen Pengajar setiap mata kuliah dalam Jurusan Teknik Planologi yang telah memberikan pengarahan dan ilmu baik langsung maupun tidak langsung, baik lisan maupun tulisan.

Tentunya dalam penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan , oleh sebab itu kritik dan saran yang sifatnya membangun senantiasa kami harapkan demi penyempurnaan karya ini.

Akhir kata, semoga apa yang tertuang dalam tulisan ini dapat bermanfaat bagi Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota (PLANOLOGI), Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.

Malang, Agustus 2015
Penulis,

SETYO BUDI

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI.....	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR PETA	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	4
1.3.1. Tujuan.....	4
1.3.2. Sasaran.....	4
1.4. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.4.1. Lingkup Materi.....	5
1.4.2. Lingkup Lokasi.....	5
1.5. Kegunaan Penelitian.....	5
1.5.1. Kegunaan Akademis.....	5
1.5.2. Kegunaan Praktisi.....	6
1.6. Sistematika Pembahasan.....	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Pustaka.....	8
2.1.1. Penggunaan Tanah.....	8
2.1.2. Pemanfaatan Lahan untuk Perumahan.....	9
2.1.3. Perumahan dan Permukiman.....	11
2.1.4. Perdagangan dan Jasa Komersial.....	13
2.2. Landasan Teori.....	14
2.2.1. Karakter Fiskal dari Lahan.....	14
2.2.2. Kelengkapan Utilitas Umum.....	15
2.2.3. Derajat Aksesibilitas Lahan.....	16
2.2.4. Karakteristik Personel Pemilik Lahan.....	17
2.2.5. Peraturan Mengenai Pemanfaatan Lahan.....	18

2.2.6. Inisiatif Para Pembangun.....	18
2.3. Variabel Amatan.....	19

BAB III METODOLOGI

3.1. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional.....	21
3.1.1. Variabel Penelitian.....	21
3.1.2. Definisi Operasional.....	21
1. Variabel Terikat (Dependen Variable).....	21
2. Variabel Bebas (Independen Variable).....	21
a) Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan berdasarkan aspek personel pemilik lahan.....	22
b) Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan berdasarkan aspek kelengkapan utilitas.....	22
c) Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan berdasarkan aspek fiskal lahan.....	22
d) Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan berdasarkan aspek aksesibilitas lahan.....	22
3.2. Populasi dan Sampel.....	23
3.2.1. Populasi.....	23
3.2.2. Sampel.....	23
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	24
3.4. Metode Analisa.....	25
3.4.1. Uji Validitas.....	25
3.4.2. Logistic Regression Model.....	25

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

4.1. Wilayah Studi.....	28
4.2. Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan di Wilayah Studi.....	33
4.2.1. Luas Lahan Usaha Dan Jenis Usaha.....	33
4.2.2. Alasan Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan.....	36
4.2.3. Penghasilan Usaha.....	36
4.3. Karakteristik Masyarakat di Wilayah Studi	37
4.3.1. Tingkat Pendidikan.....	37
4.3.2. Mata Pencarian.....	38
4.3.3. Jumlah Anggota Keluarga.....	38
4.3.4. Tingkat Penghasilan sebelum Perubahan Lahan.....	39
4.3.5. Lama Tinggal.....	40
4.3.6. Status Kepemilikan Lahan.....	40
4.4. Persepsi Kelengkapan Utilitas Umum.....	41
4.5. Fiskal Lahan (Nilai Jual Obyek Pajak) di Wilayah Studi.....	43
4.6. Persepsi Kelancaran Aksesibilitas Lahan	45

BAB V ANALISA	
5.1. Tahapan Analisa.....	46
5.2. Analisa Faktor-Faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Di Perumahan Sawojajar...	49
5.2.1. Analisa Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Berdasarkan Aspek Personel Pemilik lahan.....	50
5.2.2. Analisa Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Berdasarkan Aspek Kelengkapan Utilitas Umum.....	58
5.2.3. Analisa Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial berdasarkan Aspek Fiskal Lahan.....	60
5.2.4. Analisa Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Berdasarkan Aspek Derajat Aksesibilitas Lahan.....	61
5.3. Hasil Penelitian.....	62
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	
6.1. Kesimpulan.....	67
6.2. Rekomendasi.....	69
6.2.1. Pemerintah Daerah.....	69
6.2.2. Masyarakat.....	70
6.2.3. Penelitian Lebih Lanjut.....	70
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Aksesibilitas Terhadap Nilai Lahan.....	18
Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Malang.....	25
Tabel 4.2 Tingkat Pendidikan.....	29
Tabel 4.3 Mata Pencanharian.....	30
Tabel 4.4 Jumlah Anggota Keluarga.....	30
Tabel 4.5 Tingkat Penghasilan.....	31
Tabel 4.6 Lama Tinggal.....	31
Tabel 4.7 Status Kepemilikan lahan.....	32
Tabel 4.8 Luas Perdagangan dan Jasa.....	33
Tabel 4.9 Alasan Perubahan Penggunaan Lahan.....	34
Tabel 4.10 Penghasilan Usaha Perdagangan dan Jasa.....	34
Tabel 4.11 Persepsi Kelancaran Aksesibilitas.....	35
Tabel 4.12 Tarif PBB.....	36
Tabel 4.13 Kenaikan Tarif PBB.....	37
Tabel 4.14 Persepsi Tingkat Kepuasan Pelayanan Utilitas.....	39
Tabel 5.1 Hubungan Antara PBB Yang Harus Dibayar Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial.....	44
Tabel 5.2 Hubungan Antara Kelengkapan Utilitas Umum Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial.....	46
Tabel 5.3 Hubungan Antara Tingkat Pendidikan Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial.....	48
Tabel 5.4 Hubungan Antara Mata Pencanharian Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial	49
Tabel 5.5 Hubungan Antara Jumlah Anggota Keluarga Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial.....	50
Tabel 5.6 Hubungan Antara Tingkat Penghasilan Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial.....	52
Tabel 5.7 Hubungan Antara Lama Tinggal Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial	53

Tabel 5.8 Hubungan Antara Status Kepemilikan Lahan Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial.....	55
Tabel 5.9 Persepsi Kelancaran Aksesibilitas.....	56
Tabel 5.10 Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Di Perumahan Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial.....	57

DAFTAR PETA

Peta 4.1 Administrasi Lokasi Studi.....	27
Peta 4.2 Lokasi Studi.....	28
Peta 4.3 Fungsi Pemanfaatan Lahan.....	28

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Aksesibilitas Terhadap Nilai Lahan.....	16
Gambar 5.1 Diagram Tahapan Analisa.....	43
Gambar 5.2 Faktor-Faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial.....	60

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sejak zaman purba rumah telah menjadi kebutuhan utama karena merupakan tempat perlindungan dari hujan, matahari, dan binatang buas. Pada zaman sekarang ini rumah selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, fungsi perumahan semakin strategis dan bertambah luas yaitu sebagai tempat persemaian budaya, pusat pendidikan keluarga, pembinaan generasi muda, pengejewantahan jatidiri dan barang modal (Siswono Yudohusodo,1991).

Menurut Undang-undang RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman disebutkan bahwa yang dimaksud dengan prasarana permukiman adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Prasarana ini meliputi jalan, saluran drainase, penampung air hujan (PAH), jaringan air bersih, sistem persampahan, listrik, dan sistem sanitasi termasuk MCK di dalamnya. Esensi Permukiman adalah alam yang berperan sebagai wadah, ada manusia sebagai pelaku utama, beberapa manusia membentuk kelompok sosial yang berfungsi sebagai masyarakat, kelompok sosial tersebut membutuhkan perlindungan, kemudian membangun rumah sebagai tempat tinggal, beberapa rumah berkelompok membentuk lingkungan besar dan kompleks, terbentuklah suatu jaringan yang dapat mempermudah aktivitas antar masyarakat, beberapa jaringan tersebut membentuk suatu permukiman yang lebih kompleks.

Kawasan perumahan mempunyai fungsi yang beraneka ragam, disamping sebagai tempat tinggal, juga tersedia sarana pendidikan, perdagangan yang mempunyai aksesibilitas maksimum. Di samping itu kawasan perumahan dapat berkembang lebih cepat apabila di dalam kawasan tersebut terdapat akses yang mudah ke pusat-pusat kegiatan perkotaan. Oleh karena itu penduduk perkotaan memanfaatkan tanah untuk perumahan yang mengikuti jalur transportasi kota atau

tempat-tempat yang mempunyai kemudahan untuk mencapai jalur utama transportasi dalam kota (Northam, 1975).

Kota mengalami perkembangan sebagai akibat dari penambahan penduduk perubahan sosial, ekonomi dan budayanya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah di sekitarnya. Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat bangunan-bangunannya dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi.

Perumahan Sawojajar merupakan salah satu perumahan yang pembangunannya dilakukan oleh Perumnas dibangun pada tahun 1988 dengan luasan lahan sebesar 15 x 10 m² dengan jenis rumah tipe 36 tunggal tidak permanen (dinding papan kayu dan atap seng).

Pada saat ini Perumahan Sawojajar tersebut menjadi kawasan yang sangat strategis karena merupakan salah satu pusat perdagangan dan jasa komersial yang ada di Kota Malang yang dilalui oleh jalur utama transportasi di Kota Malang dan juga merupakan kawasan pusat pengembangan perdagangan dan jasa komersial yang ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang tahun 2010-2020.

Keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi di kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan komersial di pusat kota mengakibatkan invasi fungsi komersial ke kawasan perumahan, salah satunya dimana kawasan sekitar Perumahan Sawojajar. Perubahan pemanfaatan lahan tersebut secara bertahap telah merubah kawasan dari dominasi perumahan menjadi kegiatan komersial sehingga banyak rumah pada perumahan tersebut mengubah pemanfaatan fungsi lahannya, perubahan pemanfaatan fungsi lahan tersebut seperti menjadi Hotel, Ruko, Warnet, Rumah Makan, Toko, Bengkel Kendaraan, Kantor Swasta, dan perdagangan dan jasa komersial lainnya yang mempunyai implikasi yang berbeda dari guna lahan sebelumnya (kawasan perumahan).

Menurut Charles Colby dalam Yunus (2000) menjelaskan bahwa didalam kota terdapat kekuatan-kekuatan dinamis yang mempengaruhi pola penggunaan

lahan perumahan, oleh karena perubahan yang dinamis tersebut terjadi perubahan bangunan sesuai aspek-aspek kehidupan (politik, ekonomi, budaya, teknologi, religius dan fiskal).

Sedangkan proses perubahan pemanfaatan lahan perumahan menurut Lee dalam Yunus (2000) dipengaruhi oleh enam faktor penting yaitu karakteristik fiskal dari lahan, banyak sedikitnya utilitas umum, derajat aksesibilitas lahan, karakteristik personel pemilik lahan yaitu menyangkut faktor ekonomi, sosial dan budaya pemilik lahan perumahan, peraturan mengenai pemanfaatan lahan yaitu kebijakan pemerintah, inisiatif para pembangun. Sedangkan menurut Budiharjo (2000) perumahan yaitu sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial (lama tinggal, status kepemilikan, anggota keluarga), ekonomi (mata pencaharian, pekerjaan dan penghasilan) dan budaya (adat istiadat dan kebiasaan) dari penghuninya.

1.2. Rumusan Masalah

Perumahan Sawojajar merupakan bagian dari Kota Malang yang perkembangannya sangat pesat dan pada awalnya merupakan kawasan permukiman tetapi seiring perkembangan kota maka berubah menjadi kawasan komersial, dan banyak rumah-rumah pada perumahan berubah fungsi pemanfaatan lahan menjadi tempat perdagangan atau jasa komersial sehingga hal itulah yang mendasari penelitian ini.

Berdasarkan latar belakang dan uraian di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

“faktor-faktor apakah yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar di Kota Malang.”

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dan sasaran merupakan hal yang penting untuk dibahas. Tujuan merupakan hal yang akan dicapai dalam penelitian ini, dan untuk mewujudkan tujuan penelitian ini didukung oleh beberapa sasaran penelitian yang akan dianalisa.

1.3.1. Tujuan

Tujuan dari studi ini adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar di Kota Malang.

1.3.2. Sasaran

Sedangkan sasaran yang ingin di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial Perumahan Sawojajar di Kota Malang.
2. Mengidentifikasi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar di Kota Malang berdasarkan aspek personel pemilik lahan.
3. Mengidentifikasi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar di Kota Malang berdasarkan aspek kelengkapan utilitas umum.
4. Mengidentifikasi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar di Kota Malang berdasarkan aspek fiskal lahan..
5. Mengidentifikasi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar di Kota Malang berdasarkan aspek derajat aksesibilitas lahan.

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu ruang lingkup substansial yang memuat batasan materi penelitian dan ruang lingkup spasial yang memuat batasan lokasi penelitian.

1.4.1. Lingkup Materi

Dalam penelitian ini akan dilakukan identifikasi faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial.

Pada tahap selanjutnya data-data yang di peroleh baik secara kuantitatif yang dilakukan secara angket (kuesioner) ataupun secara kualitatif di analisa untuk menentukan faktor-faktor yang menyebabkan perumahan tersebut mengubah fungsi lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial.

1.4.2. Lingkup Lokasi

Lokasi penelitian berada di Perumahan Sawojajar yang difokuskan pada sepanjang koridor Jalan Danau Bratan (RW. 7, RW. 12, RW. 16), dan sepanjang koridor Jalan Danau Kerinci (RW. 7, RW. 12, RW. 16).

1.5. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian bertujuan untuk menjelaskan tentang manfaat apa yang ingin dicapai oleh peneliti selama melakukan penelitian hingga terselesaikannya penelitian ini. Dalam hal ini, peneliti menuliskan kegunaan penelitian kedalam dua kelompok kegunaan, yaitu kegunaan akademis dan kegunaan praktis.

1.5.1. Kegunaan Akademis

Kegunaan akademis menjelaskan manfaat yang ingin dicapai dari sebuah penelitian yang diperuntukkan untuk pihak akademis yang membutuhkan khususnya pihak yang sedang melakukan penelitian. Adapun kegunaan akademis baik terhadap penulis maupun terhadap pihak lain diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis dan pihak-pihak lain untuk mengetahui faktot-faktor yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar Kota Malang.

1.5.2. Kegunaan Praktisi

Kegunaan praktisi merupakan manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini yang diperuntukkan bagi pihak institusi tempat dilakukannya penelitian yaitu Institut Teknologi Nasional Malang khususnya dan pemerintah selaku penanggung jawab di Kota Malang pada umumnya. Adapun kegunaan praktis dari penelitian ini yaitu sebagai masukan bagi institusi (ITN Malang) dan pemerintah khususnya sebagai bahan input dan dasar pertimbangan bagi pemerintah untuk menentukan kebijakan yang tepat dalam mengatasi perubahan penggunaan lahan.

1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian hubungan karakter mahasiswa dan pemilihan moda transportasi terbagi dalam beberapa bagian, yaitu sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah dari penelitian, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian, sasaran yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian, ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup materi penelitian, keluaran yang diharapkan dalam penelitian, serta sistematika pembahasan dari penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai penjabaran dari kajian literatur mengenai dasar-dasar teori dan referensi yang berkaitan dengan materi penelitian. Pada akhir bab ini akan dirumuskan variabel amatan yang digunakan dalam penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Berisi mengenai metode yang digunakan dalam penelitian ini. Metode tersebut meliputi metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

Pada bab tersebut akan menguraikan gambaran umum lokasi dilakukannya penelitian, kondisi lokasi penelitian dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan.

BAB V ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab analisis dan pembahasan akan menjabarkan mengenai analisa data yang telah diperoleh untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perumahan tersebut mengubah fungsi lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial.

BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab kesimpulan dan rekomendasi akan membahas tentang kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan yaitu faktor-faktor yang menyebabkan perumahan tersebut mengubah fungsi lahannya menentukan. Kemudian akan diajukan pula beberapa rekomendasi yang diharapkan dapat memberikan bahan masukan dalam menentukan pertimbangan teknis perubahan fungsi lahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Pustaka

2.1.1. Penggunaan Tanah

Yang dimaksud penggunaan tanah, menyangkut semua jenis penggunaan atas tanah oleh manusia yang meliputi penggunaan untuk perumahan, pertokoan, hingga segala kegiatan yang menyangkut masalah fisik, sosial, dan ekonomi (Lindgren dalam Jayadinata1999).

Kajian tentang penggunaan tanah. Kebanyakan tanah perkotaan lebih menekankan pada pemanfaatan permukaan tanah. Kebanyakan tanah perkotaan digunakan untuk memenuhi satu atau dapat dibagi menjadi lima kelompok,yaitu: penggunaan tanah untuk bangunan perumahan, industri, perdagangan, pariwisata, dan ruang terbuka (Northam, 1975).

Menurut Sandy (1980), penggunaan tanah perkotaan dapat dikelompokkan dalam :

1. Lahan perumahan, meliputi perumahan termasuk pekarangannya dan lapangan olah raga
2. Lahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios dan tempat hiburan
3. Lahan jasa, meliputi kantor pemerintah, sekolah, puskesmas, dan tempat ibadah
4. Lahan industri meliputi pabrik, gudang dan percetakan
5. Lahan pertanian, meliputi tegalan, kebun campuran
6. Lain-lain, seperti lahan untuk kuburan

Pola penggunaan tanah perkotaan ini dihubungkan dengan jaringan-jaringan jalan sehingga membentuk struktur internal kota

2.1.2. Pemanfaatan Lahan untuk Perumahan

Menurut Camm dan Irwin (1990), kawasan perumahan mempunyai fungsi yang beraneka ragam, disamping sebagai tempat tinggal, juga tersedia sarana pendidikan, perdagangan yang mempunyai aksesibilitas maksimum. Di samping itu kawasan perumahan dapat berkembang lebih cepat apabila didalam kawasan tersebut terdapat akses yang mudah kepusat-pusat kegiatan perkotaan. Oleh karena itu penduduk perkotaan memanfaatkan tanah untuk perumahan yang mengikuti jalur transportasi kota atau tempat-tempat yang mempunyai kemudahan untuk mencapai jalur utama transportasi dalam kota (Northam, 1975).

Menurut Charles Colby dalam Yunus (1999), menjelaskan bahwa didalam kota terdapat kekuatan-kekuatan dinamis yang mempengaruhi pola penggunaan lahan perumahan, oleh karena perubahan yang dinamis tersebut terjadi perubahan bangunan sesuai aspek-aspek kehidupan (politik, ekonomi, budaya, teknologi, religius dan fiskal).

Pertambahan jumlah penduduk yang meningkat pada setiap kurun waktu mengakibatkan area kawasan perumahan juga mengalami perkembangan agar dapat mengakomodasi penduduk tambahan tersebut. Perluasan kawasan perumahan umumnya berupa pemekaran areal pusat kota yang telah ada. Kawasan perumahan berkembang ke arah luar pusat kota. Hal ini mengakibatkan sebagian penduduk tinggal relatif jauh dari tempat kerja dan pusat kegiatan perdagangan.

Pembangunan dan pengembangan kawasan lingkungan perumahan pada dasarnya memiliki dua fungsi yang saling berkaitan satu dengan yang lain, yaitu fungsi pasif dalam artian penyediaan sarana dan prasarana fisik, serta fungsi aktif yakni penciptaan lingkungan yang sesuai dengan kehidupan penghuni. Kedua fungsi ini lebih lanjut dijabarkan dalam suatu pedoman pokok perumahan atau *"Habitat Billof Right"* yang mengemukakan pedoman menyangkut lingkungan permukiman dan bangunan perumahan. Dalam pedoman mengenai lingkungan permukiman disebutkan (Budiharjo, 1991) :

1. Fisik lingkungan harus mencerminkan pola kehidupan dan budaya masyarakat;
2. Lingkungan permukiman harus didukung oleh fasilitas pelayanan dan fasilitas pelayanan dan utilitas umum yang sebanding dengan ukuran / luas lingkungan serta jumlah penghuni;
3. Pada lingkungan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah sedapat mungkin tersediapula wadah kegiatan yang dapat menambah penghasilan,
4. Taman, ruang terbuka / penghijauan harus tersedia cukup;
5. Perencanaan tata letak permukiman harus memanfaatkan bentuk topografis dan karakteristik alami '*site*' setempat;
6. Jalan masuk lingkungan harus berskala manusia, terdapat pemisahan antara lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki, serta sedapat mungkin diteduhi dengan pepohonan;
7. Lingkungan permukiman harus menunjang terjadinya kontak sosial dan menciptakan identitas dari segenap penghuni.

Sedangkan menurut Ettinger (1960), kriteria perumahan sebaiknya memenuhi standar yang baik ditinjau dari berbagai aspek antarlain sebagai berikut :

1. Ditinjau dari segi kesehatan dan keamanan dapat melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, mempunyai ventilasi yang cukup, sinar matahari dapat masuk ke dalam rumah serta dilengkapi dengan prasarana air, listrik dan sanitasi yang cukup;
2. Mempunyai cukup ruangan untuk berbagai kegiatan didalam rumah dengan privasi yang tinggi;

Mempunyai cukup akses pada tetangga, fasilitas kesehatan, pendidikan, rekreasi, agama, perbelanjaan dan lain sebagainya.

2.1.3. Perumahan dan Permukiman

Menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas.

Perumahan merupakan suatu kelompok rumah yang memiliki fungsi lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas. Dari penjelasan tersebut tampak bahwa batasan aspek perumahan sangat berkaitan dengan konsep lingkungan hidup dan penataan ruang (Koestoer, 1997).

Pengertian perumahan menurut Catense (1992), dalam pengertian tradisional perumahan adalah tempat berlindung (shelter), tetapi dalam dunia modern perumahan digunakan untuk melayani berbagai kebutuhan dan bukan hanya melindungi manusia dari alam. Perumahan menyediakan ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur.

Sedangkan menurut Budiharjo (2004), perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat.

Menurut Sumantri (1996), bahwa kawasan perumahan mempunyai hubungan erat dengan struktur dan perkembangan kota. Keberadaan kawasan perumahan akan memberikan dampak atau pengaruh berkembangnya wilayah sekitar perumahan tersebut.

Sedangkan permukiman menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut Budiharjo (2000), yaitu sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi jug aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.

Permukiman yang dimaksud dalam Undang-undang ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Sedangkan menurut Turner (1972), pembangunan permukiman merupakan bagian integral dari kehidupan seseorang yang dapat berkembang dan meningkat sesuai kondisi sumber daya serta pandangan atas kebutuhan yang sesuai persepsinya. Rumah tidak dapat dipandang sebagai bentuk fisik bangunan menurut standar tertentu, tetapi merupakan proses interaksi rumah dengan penghuninya dalam siklus waktu.

Lebih lanjut turner (1972), menyatakan bahwa hubungan antara rumah dengan penghuninya adalah (a) rumah memberikan perlindungan,(b) rumah memberikan kenyamanan, sehingga penghuninya dapat mengerjakan kegiatan sehari-hari dan rumah juga memberikan rasa memiliki asset pada penghuninya.

2.1.4. Perdagangan dan Jasa Komersial

Kawasan perdagangan merupakan suatu bentuk fasilitas perekonomian baik terencana maupun tidak terencana dan para pengunjung dapat melihat, menawarkan harga barang dan jasa, membandingkan harga serta membeli barang-barang yang ditawarkan oleh penjual.

Sebelum berkembang uang sebagai alat tukar menukar perdagangan dilakukan dengan cara barter dan dilakukan di lokasi terbuka dan strategis yang merupakan cikal bakal pasar terbuka.

Karakteristik perdagangan dan jasa komersial terbagi menjadi yaitu karakteristik fisik dan non fisik, sedangkan karakteristik fisik terbagi dua sesuai fasilitasnya yaitu tradisional dan modern (Purwanto dalam F.X.Gunarsa Irianto, 2002), fasilitas perdagangan tradisional terdiri dari *bazaar*, pasar dan *shopping street* sedangkan perdagangan modern terdiri dari *shopping center*, *Mall* dan *arcade* sedangkan karakteristik non fisik yang merupakan kegiatan dan pengunjung perdagangan (Purwanto dalam F.X.Gunarsa Irianto, 2002), terdiri dari kaki lima, kios/dept/booth, kios deret, *took/shop*, *shopping street*, *shopping centre*, *shopping prescient*, *department store*, *supermarket*, *superstore*, *shopping mall*.

Perdagangan yang berpengaruh pada struktur kota dalam hal ini adalah perdagangan ecerannya itu salah satu bentuk perdagangan yang menjual barang yang dibutuhkan konsumen akhir merupakan ujung dari rangkaian kegiatan pendistribusian barang perdagangan eceran tersebut membutuhkan ruang dan lokasi perdagangan yang dinamis, hal itu terjadi karena kegiatan manusia yang selalu bertindak aktif demi memenuhi kehidupan dan meningkatkan kualitas hidupnya.

Berkembangnya Perdagangan dan jasa komersial dipengaruhi oleh faktor-faktor yaitu:

1. Pemasaran

Suatu kegiatan usaha ditujukan untuk merencanakan, menentukan harga, mempromosikan dan mendistribusikan barang dan jasa yang dapat memuaskan pembeli (Lamarto, 1996)

2. Segmentasi pasar

Yaitu terdiri dari orang-orang yang mempunyai kebutuhan untuk di puaskan, mempunyai uang untuk di belanjakan dan kemauan untuk membelanjakan (Staton, 1996)

3. Prilaku konsumen

Adalah suatu sebagai proses pengambilan keputusan dan kegiatan individu secara fisik yang dilibatkan dalam evaluasi, memperoleh, menggunakan barang dan jasa (Staton,1996).

2.2. Landasan Teori

Pesatnya perkembangan kota secara fisik dapat mencerminkan tingkat pertumbuhan ekonomi artinya semakin terlihat pembangunan nyata di wilayah tertentu bisa dikatakan tumbuh dan berkembangnya secara dinamis tetapi perlu diketahui bahwa semakin pesat pembangunan fisik perkotaan akan menyebabkan kebutuhan lahan yang tinggi pula, apalagi bila perkembangan fisik yang pesat tersebut berada di sekitar perumahan, akan menyebabkan perumahan berubah fungsi sesuai dengan keinginan pemiliknya.

Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dapat dilihat secara fisik melalui banyaknya bangunan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di kawasan perumahan dengan memanfaatkan lahan rumah baik dilakukan oleh pemilik rumah ataupun oleh orang lain dengan berbagai sistem kerjasama dengan pemilik lahan (Yunus 1999).

Sedangkan proses perubahan pemanfaatan lahan perumahan menurut Lee (dalam Yunus, 1999) dipengaruhi oleh enam faktor penting yaitu :

2.2.1. Karakter Fiskal dari Lahan

Merupakan kondisi ekonomi yang memperhitungkan nilai lahan dan produktifitas lahan semakin tinggi produktifitas lahan maka akan semakin tinggi nilai lahan, kalau di perkotaan produktifitas lahan dipengaruhi oleh lokasi lahan atau jarak lahan dengan pusat kota terutama di daerah komersial, yang berimbas kepada pemilik lahan yang akan semakin sulit untuk membayar fiskal lahan

sehingga mereka berusaha untuk meningkatkan penghasilannya untuk membayar fiskal tersebut dengan mengefisiensikan pemanfaatan lahan

2.2.2. Kelengkapan Utilitas Umum

Semakin dekat dengan pusat kota maka lahan perumahan akan mempunyai utilitas yang lengkap dan memadai, ini juga berpengaruh dengan nilai lahan karena pada dasarnya pusat kota atau lahan perumahan membutuhkan utilitas yang lebih lengkap sehingga memerlukan pembiayaan yang lebih besar dari lokasi lainnya yang tidak dipusat kota atau disebut dengan *centra lcity-sub urban fiscal disparities problem* (Cox dalam Yunus, 1999).

Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Depkimpraswil), mendefinisikan utilitas atau prasarana dan sarana merupakan bangunan dasar yang sangat diperlukan untuk mendukung kehidupan manusia yang hidup bersama-sama dalam suatu ruang yang terbatas agar manusia dapat bermukim dengan nyaman dan dapat bergerak dengan mudah dalam segala waktu dan cuaca, sehingga dapat hidup dengan sehat dan dapat berinteraksi satu dengan lainnya dalam mempertahankan kehidupannya.

Secara lebih lugas dapat dikatakan bahwa utilitas adalah bangunan atau fasilitas-fasilitas dasar, peralatan-peralatan, dan instalasi-instalasi yang dibangun dan dibutuhkan untuk mendukung berfungsinya suatu sistem tatanan kehidupan sosial-ekonomi masyarakat. Utilitas merupakan aset fisik yang dirancang dalam sistem sehingga mampu memberikan pelayanan prima kepada masyarakat.

Ketergantungan perdagangan dan jasa terhadap utilitas sangat kuat, kelengkapannya akan menimbulkan pola interaksi-interaksi yang berimbang juga kepada perdagangan dan jasa komersial.

Menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman yang dimaksud dengan sarana dan prasarana meliputi :

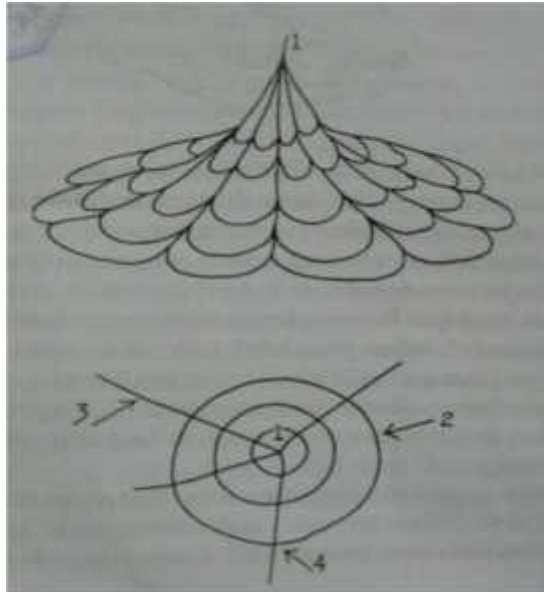
- a. Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta menciptakan ruang dan bangunan yang teratur;
- b. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan;

- c. Jaringan saluran air hujan untuk pematuan (drainase) dan pencegahan banjir setempat;
- d. Utilitas umum meliputi jaringan air bersih, jaringan listrik jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran;
- e. Fasilitas penunjang meliputi aspek ekonomi berupa bangunan perniagaan, aspek sosial budaya berupa pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman serta pertamanan. Semua sarana-sarana pendukung tersebut diatas sebagian sudah dibangun oleh pemerintah yaitu jaringan jalan lingkungan, serta jaringan air bersih. Namun sekarang telah dirusak oleh masyarakat dan tidak berfungsi optimal;
- f. Fisik dasar, fisik dasar suatu wilayah akan mendukung atau memberikan corak dari kegiatan disuatu kawasan, bentuk permukiman penduduk juga dipengaruhi oleh kondisi topografi, hidrologi, daya dukung tanah, kemiringan tanah, temperatur, dan lain-lain.

2.2.3. Derajat Aksesibilitas Lahan

Semakin tinggi derajat aksesibilitas semakin tinggi keuntungan, derajat aksesibilitas yang dimaksudkan untuk menarik konsumen (Yunus, 1999). Pada bagian yang dekat pusat kota maka akan menimbulkan biaya transportasi yang murah, sehingga pengaruh ring road dan radial road sangat dominan dalam perubahan fungsi lahan perumahan demikian juga perpotongan jalan antar akan tumbuh pusat-pusat perdagangan dan jasa komersial baru (Berry dalam Yunus 1999).

Gambar 2.1
Aksesibilitas Terhadap Nilai Lahan



Sumber: Berry dalam Yunus 1999

2.2.4. Karakteristik Personel Pemilik Lahan

Perubahan pemanfaatan lahan perumahan bukan hanya berasal dari luar perumahan tetapi juga bersumber dari dalam masyarakat itu sendiri, seperti penambahan penduduk dan juga berubahnya struktur masyarakat seperti mata pencaharian dari bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil menjadi tidak bekerja alias pensiun dan lain-lain (Koentjaraningrat, 1965). Tingkat pendidikan, mata pencaharian, penghasilan, etnis/suku dan agama sangat berkaitan erat dengan pemanfaatan lahan yang akan dilakukan oleh pemilik lahan.

Ada tiga macam prinsip yang cenderung dianut oleh manusia dalam upaya pemanfaatan lahan. Kecenderungan *pertama* penggunaan ruang secara efisien untuk mendapatkan keuntungan maksimum, yang *kedua* memaksimalkan perdagangan dan komunikasi antar manusia dengan biaya sekecil mungkin, dan yang *ketiga* meletakkan semua kegiatan pada lokasi yang berdekatan (Budihardjo, Hardjohubojo, 1993).

Menurut Mac Iver dalam Yunus 1999, perubahan-perubahan sosial terjadi apabila ada perubahan-perubahan terhadap keseimbangan (*equilibrium*) hubungan

sosial (*sosialrelationship*). Perubahan-perubahan sosial tersebut bersifat periodik dan non periodik yang terjadi karena perubahan terhadap keseimbangan unsur geografis, biologis, ekonomis (penghasilan, pengeluaran dan mata pencaharian), sosial (status lahan, lama tinggal, jumlah anggota keluarga, umur) dan kebudayaan (agama, adat istiadat dan lain-lain).

Ada beberapa faktor yang mendorong terjadinya perubahan seperti kontak dengan budaya lain, sikap ingin maju dan menghargai orang lain, sistem terbuka masyarakat, tak ada penggolongan/perbedaan, penduduk yang heterogen, ketidakpuasan masyarakat terhadap bidang-bidang kehidupan tertentu, nilai bahwa manusia selalu senantiasa berusaha untuk memperbaiki hidupnya.

2.2.5. Peraturan Mengenai Pemanfaatan Lahan

Merupakan suatu upaya secara kontinyu dan konsisten dalam mengarahkan pemanfaatan, penggunaan, dan pengembangan tanah secara terarah, efisien dan efektif sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan (Jayadinata, 1999).

2.2.6. Inisiatif Para Pembangun

Berbicara tentang pemanfaatan lahan tidak lepas *landvalue* (nilailahan), *rents* (sewa) dan *costs* (biaya) (Richard M. Hurd dalam Yunus, 1999), disini nampak bahwa penggunaan lahan yang mampu menawar lebih tinggi yang mendapatkan tempat yang diinginkan dan itu hanya dapat dilakukan oleh para pembangun (*Investor*). Semakin dekat suatu lahan dengan perkotaan maka semakin tinggi nilai lahan tersebut dalam arti faktor ekonomi yang berpengaruh sangat dominan dalam perubahan pemanfaatan lahan tersebut.

Adapun yang mendorong para pembangun (*investor*) melakukan perubahan pemanfaatan lahan dengan memperhitungkan efisiensi pada biaya operasi, kemampuan bersaing dan harga produk baik barang maupun jasa dimana dijelaskan pemilihan tempat usaha harus memperhitungkan dengan matang hal sebagai berikut: 1). Tenaga Kerja, 2). Ketersediaan Bahan Baku, 3). Letak Pasar atau Konsumen yang dituju, 4). Sarana dan Prasarana dan 5). Faktor Eksternal.

2.3. Variabel Amatan

Variabel merupakan suatu pengoperasian dengan mengubah suatu konsep-konsep yang telah diteliti secara empiris untuk menjadi sesuatu yang mempunyai variabel nilai. Menurut Direktorat Pendidikan Tinggi Depdikbud menjelaskan bahwa yang dimaksud variabel penelitian adalah segala sesuatu yang akan menjadi obyek pengamatan penelitian. Jadi variabel penelitian ini merupakan faktor-faktor yang berperan dalam sesuatu yang diteliti. Variabel amatan yang diperoleh digunakan untuk membantu mempermudah dalam pencarian data di lapangan. Adapun variabel-variabel yang digunakan dalam studi ini dapat dilihat pada tabel 2.1.

Gambar 2.1
Variabel Amatann

NO	PENGERTIAN	URAIAN	SUMBER
1	Pemanfaatan Lahan	Menyangkut semua jenis penggunaan atas tanah oleh manusia yang meliputi penggunaan untuk perumahan, pertokoan, hingga segala kegiatan yang menyangkut masalah fisik, sosial, dan ekonomi.	Lindgren dalam Jayadinata, 1999
2	Pemanfaatan Lahan untuk Perumahan	Pembangunan dan pengembangan kawasan lingkungan perumahan pada dasarnya memiliki dua fungsi yang saling berkaitan satu dengan yang lain, yaitu fungsipasif dalam artian penyediaan sarana dan prasarana fisik, serta fungsi aktif yakni penciptaan lingkungan yang sesuai dengan kehidupan penghuni.	Budiharjo, 1991
3	Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial	Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dapat di lihat secara fisik bangunan, terlihat dengan banyaknya bangunan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di kawasan perumahan dengan memanfaatkan lahan rumah baik dilakukan oleh pemilik rumah ataupun oleh orang lain dengan berbagaisistem kerjasama dengan pemilik lahan.	Yunus, 1999

4	Faktor-faktor yang menyebabkan Perubahan Pemanfaatan Lahan	1. Karakteristik Fiskal dari Lahan Merupakan kondisi ekonomi yang memperhitungkan nilai lahan dan produktifitas lahan semakin tinggi produktifitas lahan maka akan semakin tinggi nilai lahan 2. Kelengkapan Utilitas Umum. Semakin dekat dengan pusat kota maka lahan perumahan akan mempunyai utilitas yang lengkap dan memadai, ini juga berpengaruh dengan nilai lahan karena pada dasarnya pusat kota atau lahan perumahan membutuhkan utilitas yang lebih lengkap sehingga memerlukan pembiayaan yang lebih besar dari lokasi lainnya yang tidak berada dipusat kota atau di sebut dengan <i>centralcity-suburban fiscal disparities problem</i> 3. Derajat Aksesibilitas Lahan. Semakin tinggi derajat aksesibilitas semakin tinggi keuntungan, derajat aksesibilitas yang di maksudkan untuk menarik konsumen 4. Karakteristik Personel Pemilik Lahan. Perubahan-perubahan sosial terjadi apabila ada perubahan-perubahan terhadap keseimbangan (<i>equilibrium</i>) hubungan sosial (<i>sosial relationship</i>). Perubahan-perubahan sosial tersebut bersifat periodik dan nonperiodik yang terjadi karena perubahan terhadap kesimbangan unsur geografis, biologis, ekonomis (penghasilan, pengeluaran dan mata pencaharian), sosial (status lahan, lama tinggal, jumlah anggota keluarga, umur) dan kebudayaan (agama, adat istiadat, dll) 5. Peraturan mengenai Pemanfaatan Lahan. Suatu upaya secara kontinyu dan konsisten dalam mengarahkan pemanfaatan, penggunaan, dan pengembangan tanah secara terarah, efisien dan efektif sesuai dengan rencanatata ruang yang telah ditetapkan. 6. Inisiatif para pembangun.	Lee dalam Yunus, 1999 Cox dalam Yunus, 1999 Berry dalam Yunus 1999 Budihardjo, Hardjohubojo, 1993 Mac Iver dalam Yunus, 1999
---	--	--	---

BAB III

METODOLOGI

3.1. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Variabel adalah sesuatu yang mempunyai nilai, sedangkan definisi operasional adalah operasionalisasi konsep agar dapat diteliti atau diukur melalui gejala-gejala yang ada.

3.1.1. Variabel Penelitian

Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah pemanfaatan perumahan, sedangkan variabel independen yang digunakan adalah aspek fiskal, aspek kelengkapan utilitas, aspek aksesibilitas lahan, dan aspek personel pemilik lahan.

3.1.2. Definisi Operasional

1. Variabel Terikat (*Dependen Variable*)

Pemilihan pemanfaatan lahan perumahan didefinisikan sebagai manfaat pemilik rumah guna menetapkan fungsi rumah sebagai hunian atau berfungsi sebagai perdagangan dan jasa komersial. Dalam penelitian ini dibatasi pada pemilik rumah di wilayah Perumahan Sawojajar yang difokuskan pada sepanjang koridor Jalan Danau Bratan (RW. 7, RW. 12, RW. 16), dan sepanjang koridor Jalan Danau Kerinci (RW. 7, RW. 12, RW. 16).

Manfaat perumahan diukur dengan model *Logit Binary* dengan 2 kategori:

1. 1=perumahan,
2. 0=non perumahan (komersial).

2. Variabel Bebas (*Independen Variable*)

Variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berupa faktor-faktor dan indikator-indikator yang mempengaruhi perubahan penggunaan pemanfaatan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di kawasan Perumahan Sawojajar yang difokuskan pada sepanjang koridor Jalan Danau Bratan (RW. 7,

RW. 12, RW. 16), dan sepanjang koridor Jalan Danau Kerinci (RW. 7, RW. 12, RW. 16)..

Berdasarkan teori, penelitian terdahulu dan survey primer maka diambil faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan sebagaimana tabel di bawah ini :

a. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan berdasarkan aspek Personel Pemilik Lahan.

Faktor personel pemilik lahan dalam penelitian ini berkaitan dengan karakteristik masyarakat lokasi studi yaitu tingkat pendidikan, mata pencaharian, jumlah anggota keluarga, dan tingkat penghasilan. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

b. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan berdasarkan aspek kelengkapan utilitas.

Faktor kelengkapan utilitas dalam penelitian ini berkaitan dengan ketersediaan utilitas instalasi air, listrik, komunikasi, dan drainase. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

c. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan berdasarkan aspek fiskal lahan

Faktor fiskal lahan ini diukur dengan pengaruh/pertimbangan harga lahan di kawasan Perumahan Sawojajar. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

d. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan berdasarkan aspek aksesibilitas lahan.

Faktor aksesibilitas lahan adalah ukuran derajat potensi suatu lokasi dengan lokasi lain. Indikator yang digunakan untuk mengetahui nilai variabel aksesibilitas ini yaitu jarak tempuh suatu lokasi dengan pusat

kota, serta keterjangkauan lokasi dengan menggunakan jenis sarana tertentu. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

3.2. Populasi dan Sampel

3.2.1. Populasi

Populasi adalah kumpulan dari seluruh elemen-elemen sejenis yang menjadi objek penelitian, tetapi dapat dibedakan satu sama lain (Supranto, 2003). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik lahan di Perumahan Sawojajar yang difokuskan pada sepanjang koridor Jalan Danau Bratan (RW. 7, RW. 12, RW. 16), dan sepanjang koridor Jalan Danau Kerinci (RW. 7, RW. 12, RW. 16).

Pengertian pemilik lahan yang merupakan populasi dalam penelitian ini adalah semua pemilik lahan yang berada di wilayah penelitian baik perumahan atau non perumahan (komersial).

3.2.2. Sampel

Sampel yaitu sebagian dari populasi yang diteliti. Sedangkan sampling yaitu suatu cara pengumpulan data yang sifatnya tidak menyeluruh, artinya tidak mencakup seluruh objek akan tetapi hanya sebagian dari populasi saja, yaitu hanya mencakup sampel yang diambil dari populasi tersebut (Supranto, 2003). Dalam penelitian ini jumlah sampel yang akan diteliti dihitung menggunakan rumus Slovin :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Dimana:

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi = nilai kritis (batas ketelitian) yang diinginkan.

Penelitian ini menggunakan 5% sebagai nilai kritis.

Menurut data hasil survey pemilik lahan di Perumahan Sawojajar yang difokuskan pada sepanjang koridor Jalan Danau Bratan (RW. 7, RW. 12, RW. 16), dan sepanjang koridor Jalan Danau Kerinci (RW. 7, RW. 12, RW. 16). Kemudian jumlah tersebut dikalkulasikan ke dalam rumus Slovin dengan estimasi eror sebesar 5%. Sehingga dapat diketahui sebagai berikut :

$$n = \frac{112}{1+112(5\%)^2}$$

$$n = 99,9 \approx 31$$

Dari perhitungan di atas dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan sampel yang dapat diambil adalah 31 pemilik lahan. Teknik pengambilan sampel adalah purposive sampling yaitu pengambilan sample berdasarkan ciri-ciri tertentu, yaitu responden yang memiliki lahan dan melakukan perubahan fungsi lahan.

3.3. Jenis dan Sumber Data

Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu yang merupakan bahan untuk analisis dalam suatu keputusan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data primer dan sekunder.

Data primer adalah data yang langsung dikumpulkan dari objek penelitian. Jenis data ini diperoleh langsung melalui penyebaran kuesioner kepada masing-masing pemilik lahan di Perumahan Sawojajar yang difokuskan pada sepanjang koridor Jalan Danau Bratan (RW. 7, RW. 12, RW. 16), dan sepanjang koridor Jalan Danau Kerinci (RW. 7, RW. 12, RW. 16).

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari survey instansional melalui sumber yang relevan dengan topik yang diteliti, yaitu dari instansi terkait diantaranya BPS, Dinas Tata Ruang, Bappeda, Kantor Kelurahan serta instansi lain.

Data penelitian diperoleh secara tidak langsung (pihak lain) melalui media perantara dalam bentuk data yang sudah jadi atau berupa publikasi. Sedangkan sifat data yang diperlukan adalah data kualitatif maupun kuantitatif, dalam hal ini adalah data jenis penggunaan lahan tahun 2010.

3.4. Metode Analisa

3.4.1. Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu untuk mengungkapkan sesuatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut (Ghozali, 2001)

Suatu kuesioner dikatakan valid jika memiliki muatan faktor lebih besar dari 0,32 (muatanfaktor $>0,32$) dan memiliki *pearsoncorrelation* kurang dari 0,05 (pearsoncorrelastion $<0,05$). Berikut kriteria kevalidan suatu kuesioner berdasarkan nilai KMO (*Kaiser Meyer Olkin*):

- a. KMO mendekati 1,00 = sangat baik
- b. KMO mendekati 0,80 = baik
- c. KMO mendekati 0,70 = cukup baik
- d. KMO mendekati 0,60 = sedang
- e. KMO mendekati 0,50 = buruk

3.4.2. Logistic Regression Model

Metode analisis data yang digunakan untuk menentukan dan menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan pemanfaatan perumahan di Perumahan Sawojajar adalah *Logistic Regression Model*. Model regresi logistik ini dianggap sebagai alat yang tepat untuk menganalisis data dalam penelitian ini karena variabel dependen dalam penelitian ini yaitu pemilihan pemanfaatan perumahan bersifat dikotomi atau multinominal yaitu lebih dari satu atribut. Dalam penelitian ini digunakan model logistik dengan dua pilihan atau sering disebut *Binnary Logistic Regression* dengan dua kategori atau binominal pada variabel dependennya (1 = jika perumahan, 0 = jika non-perumahan).

Kelebihan model regresi logistik adalah lebih fleksibel dibanding teknik lainnya, kelebihanannya antara lain (Gujarati, 2003):

- Regresi logistik tidak memiliki asumsi normalitas atas variabel bebas yang digunakan dalam model. Artinya variabel pejelasan tidak harus memiliki distribusi normal linier maupun memiliki varian yang sama setiap grup.

- Variabel bebas dalam regresi logistik bisa campuran dari variable kontinyu, diskrit dan dikotomis.
- Regresi logistik digunakan apabila distribusi respon atas variabel terikat diharapkan non linier dengan satu atau lebih variabel bebas.

Perumusan model secara lengkap dapat dinotasikan dalam persamaan matematis sebagai berikut:

$$\text{CHOICE} = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5)$$

Dimana :

CHOICE = Pemanfaatan Perumahan

X_1 = Fiskal Lahan

X_2 = Kelengkapan Utilitas

X_3 = Aksesibilitas Lahan

X_4 = Personel Pemilik Lahan

Dari persamaan matematis diatas model ekonometrinya dapat ditulis sebagai berikut:

$$\text{CHOICE} = \beta_0 + \beta_1 \text{Fiskal Lahan} + \beta_2 \text{Kelengkapan Utilitas} + \beta_3 \text{Aksesibilitas Lahan} + \beta_4 \text{Personel Pemilik Lahan} + \mu$$

Dimana :

CHOICE = pemanfaatan perumahan

β_0 = intersep

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_4$ = parameter

μ_i = error terms (kesalahan pengganggu)

Persamaan diestimasi dengan model *Logit Binary*. Pada model *Logit Binary*, variabel dependen (CHOICE) dikelompokkan menjadi dua kategori yaitu:

1=jika perumahan

0=jika non-perumahan

Akan dilakukan beberapa pengujian pada model *Logit Binary*, yaitu:

1. Pengujian kesesuaian model (*goodness-of fit*)

Nilai koefisien determinasi (R^2) tidak dapat digunakan (*invalid*) untuk mendeteksi kesesuaian model (*goodness-offit*) karena alat analisis yang digunakan adalah model *Logistic Regression*. Untuk menilai kelayakan model digunakan:

a. Chi square (χ^2) Hosmer and Lemeshow

Hipotesis untuk menilai model fit adalah:

H_0 : Tidak ada perbedaan antara model dengan data yang diamati

H_1 : Ada perbedaan antara model dengan data yang diamati

BAB IV

GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

4.1. Wilayah Studi

Seperti halnya kebanyakan kota-kota lain di Indonesia pada umumnya, Kota Malang tumbuh dan berkembang setelah hadirnya pemerintah kolonial Hindia Belanda. Sejak beroperasinya kereta api pada tahun 1879, Kota Malang mulai berkembang dengan pesat, begitu pula kebutuhan masyarakat akan kelancaran dalam pergerakan dari tempat tinggal menuju tempat beraktifitas.

Sejalan dengan perkembangan tersebut diatas, tingkat kebutuhan masyarakat akan sarana dan prasarana pendukung pergerakan terus meningkat. Sebagai akibatnya, maka berbagai permasalahan mengenai tata kota mulai muncul ke permukaan, diantaranya kepadatan kendaraan dan kemacetan di pusat-pusat kegiatan kota yang meliputi kawasan perumahan, pendidikan, industri, dan jalur lalu lintas lainnya.

Secara geografis Kota Malang dikelilingi oleh kawasan pegunungan dan berada pada ketinggian 440 - 667 meter diatas permukaan laut. secara geografis wilayah Kota Malang berada antara 07°46'48" - 08°46'42" Lintang Selatan dan 112°31'42" - 112°48'48" Bujur Timur, dengan luas wilayah 110,06 kilometer persegi, dengan jumlah penduduk sampai bulan September tahun 2013 sebesar 836.373 jiwa. Adapun batas-batas administrasi Kota Malang sebagai berikut.

- Batas Utara : Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang
- Batas Selatan : Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji, Kabupaten Malang
- Batas Timur : Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang
- Batas Barat : Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau, Kabupaten Malang

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan wilayah Kota Malang terbagi atas 5 (lima) Kecamatan (Tabel 4.1), yaitu :

1. Kecamatan Klojen;
2. Kecamatan Blimbing;
3. Kecamatan Kedungkandang;
4. Kecamatan Lowokwaru;
5. Kecamatan Sukun.

Tabel 4.1
Luas Wilayah Kota Malang

NO	Kecamatan	Luas (km ²)
1	Kedungkandang	39,89
2	Klojen	8,83
3	Blimbing	17,77
4	Lowokwaru	22,60
5	Sukun	29,97
Total		110,06

Sumber: Litbang Kompas diolah dari BPS Kota Malang 2001

Kecamatan Kedungkandang terletak dibagian timur wilayah Kota Malang dengan luas wilayah 39,89 km² yang terdiri dari 12 kelurahan (Peta 4.1). Ketinggian rata-rata dari permukaan air laut antara 440-660 m, suhu udara antara 21° sampai dengan 36° dengan kelembaban nisbi berkisar antara 2000 sampai dengan 3000 mm, wilayahnya terdiri dari :

1. Kelurahan Arjowinangun;
2. Kelurahan Bumiayu;
3. Kelurahan Buring;
4. Kelurahan Cemorokandang;
5. Kelurahan Kedungkandang;
6. Kelurahan Kotalama;
7. Kelurahan Lesanpuro;
8. Kelurahan Madyopuro;

9. Kelurahan Mergosono;
10. Kelurahan Sawojajar;
11. Kelurahan Tlogowaru;
12. Kelurahan Wonokoyo.

Kelurahan Sawojajar bisa disebut juga daerah perdagangan dan jasa karena disana banyak barang dan jasa yang diperjualbelikan, seperti makanan, alat-alat rumah tangga, aksesoris, kaset, warnet, dan lain sebagainya. Disamping merupakan kawasan perdagangan, Kelurahan Sawojajar sebenarnya merupakan daerah perumahan.

Kesan ramai disini dapat dilihat pada waktu malam hari yang kebanyakan orang memasuki daerah Perumahan Sawojajar. Jadi daerah ini berbeda dengan daerah perumahan lainnya karena jika daerah perumahan lainnya pada waktu malam hari selalu sepi, tetapi Perumahan Sawojajar selalu ramai orang yang datang. Entah mereka mau berkunjung kerumah teman dan beli makanan atau cuma hanya lalu lalang di kawasan Perumahan Sawojajar saja (Nonx, 2008).

Studi ini dititik beratkan pada pembahasan mengenai perubahan fungsi lahan yang terjadi, oleh karena itu alasan dipilihnya kawasan Perumahan Sawojajar yang difokuskan pada sepanjang koridor Jalan Danau Bratan (RW. 7, RW. 12, RW. 16), dan sepanjang koridor Jalan Danau Kerinci (RW. 7, RW. 12, RW. 16), sebagai wilayah studi antara lain karena perubahan fungsi lahan yang terjadi dari perumahan ke non-perumahan terlihat sangat mencolok. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 4.2

PETA 4.1

PETA 4.2

4.2. Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan di Wilayah Studi

Untuk perubahan pemanfaatan lahan Perumahan Sawojajar terjadi karena pesatnya perkembangan di kawasan perumahan dan didukung juga dengan kebijakan pemerintah yang menetapkan Kecamatan Kedungkandang, khususnya Kelurahan Sawojajar sebagai pusat BWP Kawasan Malang Timur dalam RTRW tahun 2010-2020 yang diperuntukkan sebagai pusat pelayanan primer dan sekunder, sehingga perkembangan kota akan menginvasi kawasan perumahan dan terjadi secara bertahap dari waktu ke waktu.

4.2.1. Luas Lahan Usaha Dan Jenis Usaha

Di wilayah studi dari 31 responden yang melakukan perubahan penggunaan lahan atau lahan rumah yang digunakan menjadi perdagangan dan jasa komersial sebanyak berjumlah 16 responden (Peta 4.3 dan Tabel 4.2).

Tabel 4.2
Luas Lahan Perdagangan Dan Jasa Komersial

Responden	Luas Lahan	Luas Bangunan	Luas Bangunan Usaha	Luas Bangunan Usaha Terhadap Luas Bangunan	KETERANGAN
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	
1	642	430	215	50,0	Ruko(vertical)
2	672	370	185	50,0	Ruko(vertical)
3	682	350	175	50,0	Ruko(vertical)
4	672	185	21	11,4	Garasi jadi kios
5	812	45	15	33,3	Warung/kios (buat baru)
6	407	72	450	625,0	Warung+rumah kos
7	537	320	600	187,5	Salon + spa
8	672	185	185	100,0	Kantor+kios (buat baru)
9	562	295	160	54,2	Warung+kost2an (buat baru)
10	742	115	35	30,4	Garasi dan teras jadi kios
11	717	140	420	300,0	Kantor
12	547	310	30	9,7	Garasi jd jual pulsa
13	687	170	125	73,5	Rumah makan (buat baru)
14	662	195	160	82,1	Rumah Kost (buat baru)
15	732	125	80	64,0	Kios dan rumah makan
16	407	72	450	625,0	Warung+rumah kos
17	537	320	600	187,5	Salon + spa
18	672	185	185	100,0	Kantor+kios (buat baru)
19	562	295	160	54,2	Warung+kost2an (buat baru)
20	742	115	35	30,4	Garasi dan teras jadi kios
21	687	170	125	73,5	Rumah makan (buat baru)
22	662	195	160	82,1	Rumah Kost (buat baru)
23	732	125	80	64,0	Kios dan rumah makan
24	707	150	160	106,7	Toko kayu
TOTAL	10452	3457	3016		

Sumber: Hasil Kuisisioner

PETA 4.3

Dari seluruh jumlah responden yang melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang menjadi ruko sebanyak tiga responden, yang menjadi warung/kios berjumlah 1 responden, yang menjadi kantor swasta yang menawarkan jasa berjumlah 2 responden, yang menjadi rumah kost berjumlah 5 responden, yang jual pulsa 3 responden dan yang menjadi rumah makan berjumlah 1 responden, toko kayu dan spa serta salon masing-masing 1 responden.

4.2.2. Alasan Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan

Berdasarkan hasil kuesioner pada wilayah studi ternyata alasan responden bermacam-macam yang terbanyak yaitu karena sesuai dengan keahlian responden sebesar 43,7% atau 9 responden, kemudian konsumennya banyak yaitu 18,8% atau 6 responden, sama dengan tidak perlu keahlian sebanyak 3 responden dan yang sesuai hobi sebesar 43,7% atau hanya 9 responden saja (Tabel 4.3).

Tabel 4.3
Alasan Perubahan Fungsi Pemanfaatan

No	Alasan Memilih Usaha	Jumlah	%
1	Konsumennya banyak	6	18,8
2	Tidak perlu Keahlian	3	12,5
3	Dekat dengan Jalan	5	18,8
4	Tidak perlu tenaga kerja	1	6,2
5	Tidak Perlu Lahan Luas	0	0,0
6	Sesuai Keahlian	9	43,7
7	Hobi	0	0,0
Total Jumlah		24	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.2.3. Penghasilan Usaha

Di sini melihat penghasilan penghuni berdasarkan hasil kuesioner pada Perumahan Sawojajar setelah melakukan usaha ternyata penghasilan usaha mereka adalah Rp.1.000.000,-sampai Rp.2.000.000,- sebanyak 18,7% atau 3 responden, kemudian lebih kecil dari Rp.1.000.000,- sebanyak 31,3% atau 9 orang

sedangkan yang lebih besar Rp.5.000.000,- sebanyak 31,3% atau 9 responden saja (Tabel 4.4).

Tabel 4.4
Penghasilan Usaha Perdagangan Dan Jasa

NO	Tingkat Penghasilan	Jumlah	%
1	< Rp. 1.000.000,-	9	31,3
2	Rp. 1.000.000,- s.d Rp. 2.000.000,-	3	18,7
3	Rp. 2.000.000,- s.d Rp. 5.000.000,-	3	18,7
4	> Rp. 5.000.000,-	9	31,3
Total Jumlah		24	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.3. Karakteristik Masyarakat di Wilayah Studi

Berdasarkan hasil kuesioner dapat dikelompokkan karakteristik masyarakat yang berada di Perumahan Sawojajar yaitu :

4.3.1. Tingkat Pendidikan

Dari data pendidikan menurut kuesioner pada wilayah studi dapat kita lihat bahwa tingkat pendidikan dari 13 responden adalah SLTA sangat dominan dengan 41,9% dari 31 responden dan selanjutnya S1 dengan 32,3% atau sebanyak 10 orang responden, disusul dengan tingkat pendidikan SMP dengan 19,4% atau sebanyak 6 orang responden dan D3 sebanyak 6,5% atau hanya 2 responden (Tabel 4.5).

Tabel 4.5
Tingkat Pendidikan

NO	Pendidikan	Jumlah	%
1	S2	0	0,0
2	S1	10	32,3
3	D3	2	6,5
4	D1	0	0,0
5	SLTA	3	41,9
6	SLTP	6	19,4
Total Jumlah		31	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.3.2. Mata Pencaharian

Di sini terlihat bahwa mata pencaharian penghuni responden dari 31 responden adalah pengusaha/wiraswasta dengan 54,8% responden atau sebanyak 17 orang responden, disusul dengan pensiunan PNS dengan 29,0% atau sebanyak 9 orang responden kemudian PNS sebanyak 9,7% atau 3 responden dan kemudian ibu rumah tangga sebanyak 6,5% responden atau sebanyak 2 orang responden (Tabel 4.6). Disini terlihat bahwa kebanyakan warga masyarakat di wilayah studi telah terjadi pergantian generasi dari dahulu adalah perumahan Pegawai Negeri Sipil menjadi heterogen.

Tabel 4.6
Mata Pencaharian

NO	Mata Pecaharian	Jumlah	%
1	Pengusaha / Wiraswasta	17	54,8
2	Pegawai Negeri Sipil	3	9,7
3	Ibu Rumah Tangga	2	6,5
4	Karyawan	0	0,0
5	Pensiunan	9	29,0
Total Jumlah		31	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.3.3. Jumlah Anggota Keluarga

Berdasarkan hasil kuisisioner pada wilayah studi secara berurutan menurut besarnya persentasi dari 31 responden adalah yang mempunyai anggota keluarga 3 (tiga) orang sebesar 16,1%, 4 (empat) anggota keluarga 6,5% responden kemudian 1 (satu) anggota keluarga sebesar 16,1% dan yang sendiri 12,9% responden, kemudian 2 (dua) anggota keluarga 22,6% responden dan yang paling banyak adalah sebesar 25,8% responden mempunyai anggota keluarga terdiri dari lebih dari 5 (lima) orang anggota keluarga atau sebanyak 8 responden (Tabel 4.7).

Tabel 4.7
Jumlah Anggota Keluarga

NO	Anggota Keluarga	Jumlah	%
1	1	4	12,9
2	2	5	16,1
3	3	7	22,6
4	4	5	16,1
5	5	2	6,5
6	6	8	25,8
Total Jumlah		31	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.3.4. Tingkat Penghasilan sebelum Perubahan Lahan

Berdasarkan kuesioner ternyata untuk penghasilan utama dari 31 responden adalah yaitu yang mempunyai pendapatan dibawah Rp.500.000,- dengan jumlah responden 6 atau sebesar 19,3% responden, kemudian Rp.500.000,- s.d.Rp.1.000.000,- sebanyak 25,8% atau 8 responden dan diatas Rp.2.000.000,- sebanyak 10 responden atau 32,3%, sedangkan yang mempunyai penghasilan Rp. 1.000.000,-s.d. Rp. 2.000.000,- hanya 22,6% atau 7 responden saja. Dapat dikatakan bahwa warga masyarakat di wilayah studi adalah kebanyakan masyarakat berpenghasilan menengah (Tabel 4.8).

Tabel 4.8
Tingkat Penghasilan

NO	Tingkat Penghasilan	Jumlah	%
1	< Rp. 500.000,-	6	19,3
2	Rp. 500.000,- s.d Rp. 1.000.000,-	8	25,8
3	Rp. 1.000.000,- s.d Rp. 2.000.000,-	7	22,6
4	> Rp. 2.000.000,-	10	32,3
Total Jumlah		31	1000

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.3.5. Lama Tinggal

Berdasarkan kuesioner dari 31 responden yang tinggal diatas 10 (sepuluh) tahun ke atas sebanyak 58,1% responden atau sebanyak 18 responden, 5–10 tahun keatas dengan 16,1% responden atau 5 responden disusul 2–5 tahun sebanyak 16,1% responden atau 5 responden begitu juga untuk 0–2 tahun sebanyak 9,7% responden atau 3 responden saja (Tabel 4.9).

Tabel 4.9
Lama Tinggal

NO	Lama Tinggal	Jumlah	%
1	0 - 2 tahun	3	9,7
2	2 - 5 tahun	5	16,1
3	5 - 10 tahun	5	16,1
4	> 10 tahun	18	58,1
Total Jumlah		31	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.3.6. Status Kepemilikan Lahan

Di wilayah studi, status kepemilikanya dari 31 responden adalah sebanyak 17 responden atau 54,8% responden status kepemilikannya adalah hak milik sedangkan milik orang tua sebanyak 9 responden atau 29,0% responden, yang menyewa bulanan sebanyak 9,7% atau 3 responden sedangkan yang mengontrak hanya 6,5% responden atau hanya 2 orang saja (Tabel 4.10).

Tabel 4.10
Status Kepemilikan Lahan

NO	Status Kepemilikan Lahan	Jumlah	%
1	Hak Milik	17	54,8
2	Kontrak Tahunan	2	6,5
3	Sew Bulanan	3	9,7
4	Milik Orang Tua	9	29,0
Total Jumlah		31	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.4. Persepsi Kelengkapan Utilitas Umum

Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Depkimpraswil) mendefinisikan utilitas atau prasarana dan sarana merupakan bangunan dasar yang sangat diperlukan untuk mendukung kehidupan manusia yang hidup bersama-sama dalam suatu ruang yang terbatas agar manusia dapat bermukim dengan nyaman dan dapat bergerak dengan mudah dalam segala waktu dan cuaca, sehingga dapat hidup dengan sehat dan dapat berinteraksi satu dengan lainnya dalam mempertahankan kehidupannya.

Utilitas umum atau prasarana dasar adalah sarana penunjang yang mendukung kegiatan masyarakat yang berada di kawasan perumahan tersebut seperti jalan, air bersih, pembuangan sampah, drainase, sedangkan untuk pembuangan limbah padat tiap rumah dilengkapi septik tank. Jaringan telekomunikasi dan jaringan listrik, Semakin lengkap utilitas umum suatu kawasan maka semakin menarik dan akan membuat kawasan tersebut untuk berkembang.

a. Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan air bersih pada perumahan ini menggunakan sumur gali pada awalnya dan pada saat ini menggunakan jasa PDAM Kota Malang.

b. Sistem Jaringan Air Limbah Padat Dan Air Limbah Cair

Air limbah dan air kotor cair buangan dari lahan perumahan di perumahan ini dibuang langsung ke saluran drainase sedangkan untuk limbah padat dimasing-masing rumah yang dibuang ke septic tank dan bila penuh akan disedot oleh dinas kebersihan Kota Malang dengan membayar biaya jasa sedot sebesar Rp. 180.000,- per septic tank.

c. Sistem Jaringan Drainase

Sistem jaringan drainase pada perumahan Sawojajar menggunakan sistem drainase terbuka yang menampung air kotor buangan dari tiap-tiap rumah.

d. Sistem Jaringan Persampahan

Untuk system jaringan persampahan tong sampah dibuat sendiri pemilik rumah masing-masing yang diletakkan didepan rumah diatas saluran

drainase. Sampah-sampah itu rutin diambil oleh petugas dari Dinas Kebersihan setiap dua hari sekali yang kemudian dibuang ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Kota Malang.

e. Sistem Jaringan Listrik

Untuk sistem jaringan listrik pada kedua kawasan perumahan ini menggunakan jaringan listrik yang berasal dari PLN (Perusahaan Listrik Negara) dan dialirkan melalui tiang listrik dan kabel-kabel yang terlihat di pinggir jalan. Untuk daya listrik untuk setiap kavlingnya pada awalnya 450 Watt dan pada saat ini sudah bervariasi sesuai kebutuhan pemilik rumah.

f. Sistem Jaringan Telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi menggunakan jaringan kabel telepon rumah dari Telkom dan untuk jaringan telepon non kabel hampir semua jaringan telepon seluler swasta dan nasional dapat diakses di lokasi perumahan.

Berdasarkan hasil kuesioner ternyata walaupun utilitas sudah ada tapi tingkat kepuasan masyarakat dalam pelayanan utilitas umum masih ada yang belum merasa puas

Untuk Perumahan Sawojajar yang merasa puas sebanyak 70,9% atau 2 responden dari 31 responden sedangkan sisanya belum merasa puas sebanyak 29,1% atau 9 responden. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.11.

Tabel 4.11
Persepsi Kelengkapan Utilitas Umum

No	Kelengkapan Utilitas	Jumlah	%
1	Lengkap	22	70,9
2	Tidak Lengkap	9	29,1
Total Jumlah		31	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

- Semakin tinggi NJOP suatu lahan dan bangunan maka PBB yang di bayarkan yang naik tiap 2 (dua) tahun sekali menjadi lebih tinggi inilah salah satu factor yang mempengaruhi suatu masyarakat mengubah penggunaan lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial agar lahan tersebut dapat lebih produktif daripada

hanya sebagai tempat tinggal saja, dan ternyata pada kawasan Perumahan Sawojajar mempunyai NJOP yang relatif tinggi diantara kawasan lain di Kota Malang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 4.12 dan 4.13.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial pembayaran antara Rp.100.000,- sampai Rp199.500,- pertahun sebanyak 5 responden sedangkan pada kisaran Rp200.000,- sampai Rp.299.500,- pertahun sebanyak 35 responden ini mungkin dipengaruhi oleh tingkat pendapatan mereka yang sanggup membayar pajak tersebut.

Tabel 4.12
Tarif PBB

No	PBB	Jumlah	%
1	Rp. 0 – Rp. 99.500,-	0	0
2	Rp. 0 – Rp. 99.500,-	4	12,9
3	Rp.200.000 - Rp.299.500	27	87,1
4	Rp.300.000 Keatas	0	0
Total Jumlah		31	100

Sumber: Hasil Kuisioner

Tabel 4.13
Kenaikan Tarif PBB

Respon den	PBB 2005 (Rp)	PBB 2009 (Rp)	Jumlah Kenaikan Pajak (Rp)	(%)
1	144.37	242.93	98.56	68,3
2	136.24	233.43	97.19	71,3
3	133.53	230.26	96.73	72,4
4	124.05	219.17	95.12	76,7
5	136.24	233.43	97.19	71,3
6	98.31	189.08	90.76	92,3
7	114.57	208.09	93.51	81,6
8	110.50	203.33	92.83	84,0
9	248.66	364.90	116.24	46,7
10	264.92	383.91	118.99	44,9
11	208.03	317.38	109.35	52,6
12	172.81	276.20	103.38	59,8
13	144.37	242.93	98.56	68,3
14	170.10	273.03	102.92	60,5
15	136.24	233.43	97.19	71,3
16	152.49	252.44	99.94	65,5

17	166.04	268.28	102.24	61,6
18	117.28	211.25	93.97	80,1
19	124.05	219.17	95.12	76,7
20	148.43	247.69	99.25	66,9
21	170.10	273.03	102.92	60,5
22	132.17	228.68	96.50	73,0
23	138.95	236.60	97.65	70,3
24	143.01	241.35	98.33	68,8
25	149.78	249.27	99.48	66,4
26	133.53	230.26	96.73	72,4
27	119.98	214.42	94.43	78,7
28	126.76	222.34	95.58	75,4
29	121.34	216.01	94.66	78,0
30	117.28	211.25	93.97	80,1
31	143.01	241.35	98.33	68,8

Sumber: Hasil Kuisisioner

4.6. Persepsi Kelancaran Aksesibilitas Lahan

Berdasarkan hasil kuesioner ternyata walaupun tingkat aksesibilitas ke perumahan juga berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa, di dapatkan data untuk Perumahan Sawojajar yang memberikan persepsi lancar sebanyak 90,3% atau 28 responden dari 31 responden sedangkan sisanya belum merasa lancar sebanyak 9,7% atau 3 responden (Tabel 4.14).

Tabel 4.14
Persepsi Kelancaran Aksesibilitas

No	Kelancaran Aksesibilitas	Jumlah	%
1	Lancar	28	90,3
2	Tidak lancar	3	9,7
Total Jumlah		31	100

Sumber: Hasil Kuisisioner

BAB V

ANALISA

5.1. Tahapan Analisa

Pendekatan penelitian disesuaikan dengan tujuan penelitian ini dengan paradigma Kuantitatif dengan metode campuran (*mix method*) yaitu metode yang mengkombinasikan dua teknik pendekatan kuantitatif dan kualitatif kedalam sebuah penelitian tunggal (Tashakkori dan Teddlie, 1998) :

1. Pendekatan Kualitatif

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain lain, yang secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada konteks khusus yang alamiah. Tata pikir dalam penelitian ini sangat luas dengan satu kesatuan yang utuh (Nasir, 1998). Melalui penelitian kualitatif, menekankan tujuan eksploratif yaitu suatu upaya untuk menjelaskan bagaimana perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang diteliti. Menurut Nasir (1998), pendekatan kualitatif adalah suatu proses bagaimana menjelaskan informasi dari informan yang ada secara terperinci dan disusun secara ilmiah.

2. Pendekatan Kuantitatif

Pendekatan Kuantitatif adalah pendekatan yang secara umum untuk menguji teori tertentu apakah sesuai dengan kondisi wilayah tertentu artinya pendekatan ini dilakukan secara deduktif dan kemudian secara sistematis akan dilakukan pengujian melakukan statistik, sampling biasanya bersifat random dan banyak minimal 30 orang sedangkan hubungan peneliti dengan responden biasanya tidak perlu kontak langsung.

Berdasarkan latar belakang dan tema dan tujuan yang di kemukakan yaitu mengenai faktor-faktor perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar dengan melihat fenomena-fenomena yang ada di lapangan maka penelitian ini menggunakan metode deskriptif yaitu untuk pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat tentang hal-hal yang ada di masyarakat, termasuk kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan dan pengaruh dari suatu fenomena (Whitney dalam Nasir,1998), dengan kata lain bahwa studi fenomena-fenomena deskriptif tersebut di gunakan untuk melihat faktor-faktor dan hubungannya dengan faktor lain serta hubungan sebab akibat.

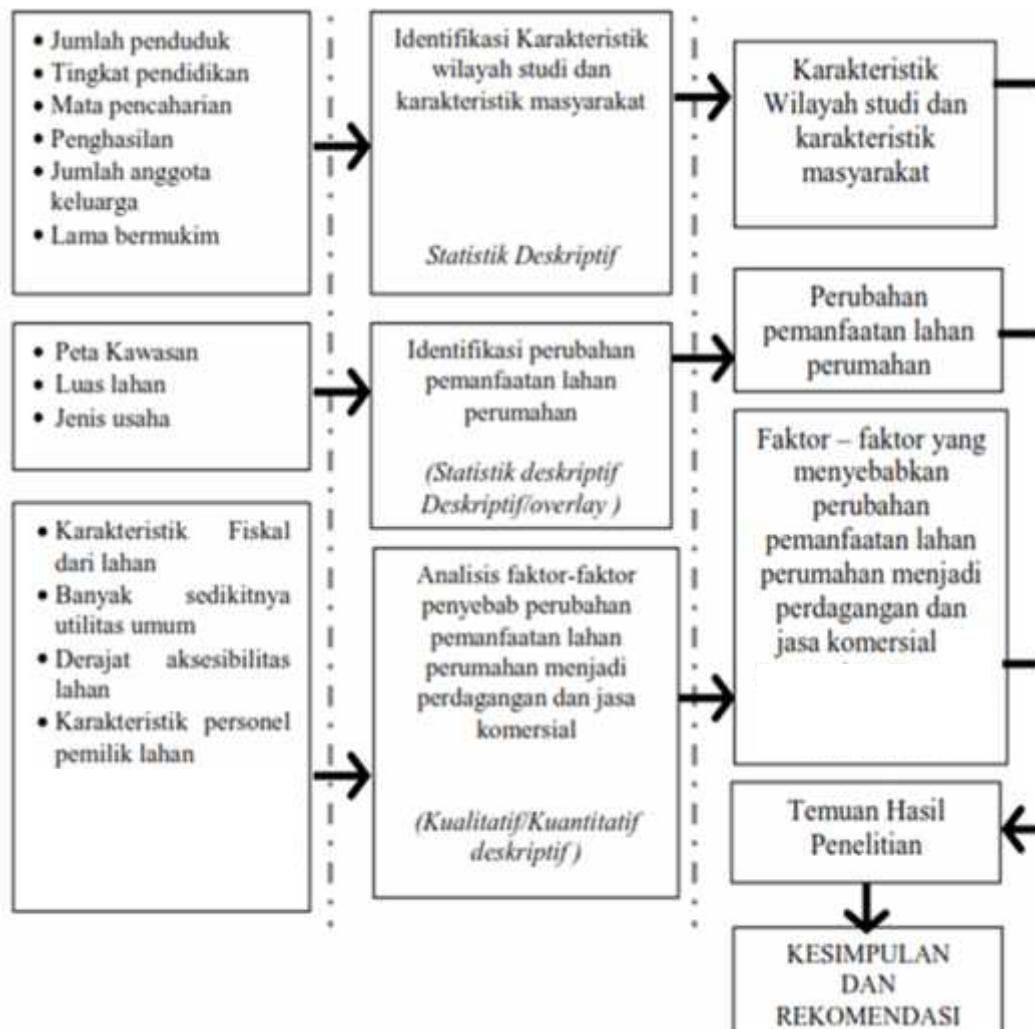
Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif dan kualitatif yaitu dengan mendeskripsikan atau menggambarkan keadaan/fenomena subjek dan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta atau sebagaimana adanya yang ditemukan di lapangan, kemudian fenomena tersebut dianalisis untuk menarik kesimpulan (Nazir, 1998).

Masing-masing teknik analisis yang digunakan untuk mencapai sasaran dan tujuan adalah sebagai berikut :

1. Identifikasi wilayah studi dan karakteristik masyarakat yaitu menggunakan teknik analisa statisitik deskriptif, digunakan untuk mendiskripsikan karakteristik wilayah studi dan karakteristik masyarakat.
2. Identifikasi perubahan pemanfaatan lahan perumahan yaitu menggunakan teknik analisa statistik deskriptif dan overlay dimana data yang diperoleh dijelaskan secara deskriptif.
3. Analisis perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yaitu menggunakan analisis statistik deskriptif dan juga dilakukan teknik wawancara mendalam dari informan terpilih.

Di mana semua data yang di dapatkan dari lapangan yang di kumpulkan sesuai kelompok sasaran yaitu identifikasi perubahan pemanfaatan lahan perumahan identifikasi karakteristik masyarakat dan analisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial kemudian di proses berdasarkan untuk menghasilkan output, pada proses analisa sesuai sasaran, untuk sasaran identifikasi karakteristik masyarakat menggunakan statistik deskriptif dan akan menghasilkan output yaitu karakteristik masyarakat di wilayah studi, untuk sasaran identifikasi perubahan pemanfaatan lahan perumahan perumahan juga di analisis melalui statistik deskriptif. Untuk sasaran analisis faktor-faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di analisis menggunakan statistik deskriptif menggunakan tabulasi silang dan *chi-square* dan juga menggunakan analisa kualitatif yang di ambil dari hasil wawancara responden, dan akan menghasilkan faktor yang signifikan yang menyebabkan perubahan, hasil semua sasaran menjadi temuan hasil penelitian yang kemudian di ambil kesimpulan dan akan menjadi rekomendasi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram tahapan analisa (Gambar 5.1).

Gambar 5.1
Diagram Tahapan Analisa



5.2. Analisa Faktor-Faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Di Perumahan Sawojajar

Pesatnya perkembangan kota secara fisik dapat mencerminkan tingkat pertumbuhan ekonomi artinya semakin terlihat pembangunan nyata di wilayah ketahui bahwas emakin pesat pembangunan fisik perkotaan akan menyebabkan kebutuhan lahan yang tinggi pula, apalagi bila perkembangan fisik yang pesat tersebut berada di sekitar perumahan, akan menyebabkan perumahan berubah fungsi sesuai dengan keinginan pemiliknya.

Menurut Sumantri (1986), bahwa kawasan perumahan mempunyai hubungan erat dengan struktur dan perkembangan kota. Keberadaan kawasan perumahan akan memberikan dampak atau pengaruh berkembangnya wilayah sekitar perumahan tersebut atau sebaliknya.

5.2.1. Analisa Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial berdasarkan Aspek Personel Pemilik Lahan

Berdasarkan hasil identifikasi karakteristik penghuni lahan di wilayah studi maka, disini akan di analisa bagaimana hasil identifikasi tersebut mempunyai pengaruh berdasarkan aspek personal pemilik lahan dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial melalui analisa tabulasi silang (*CrossTabulation*) dan *Chi-Square*.

a. Hubungan Tingkat Pendidikan dengan Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan

Selanjutnya akan dianalisa pola hubungan antara tingkat pendidikan responden dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.1), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai tingkat pendidikan SLTA dimana 14 responden melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya sedangkan pada urutan kedua responden yang tingkat pendidikannya S1 dengan 6 responden urutan ketiga yang tingkat pendidikannya SLTP dengan 1 responden sedangkan untuk tingkat pendidikan D1, D3 dan S2 masing-masing 1 responden ini.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial hanya 3 responden dengan tingkat pendidikan SLTA dan 2 responden S1, sedangkan yang tingkat pendidikannya SLTP sebanyak 1 responden, D3 hanya 1 responden.

Tabel 5.1
Hubungan Antara Tingkat Pendidikan Di Perumahan Dengan Melakukan
Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa
Komersial

Melakukan Perubahan	Tingkat Pendidikan						Total
	SLTP	SLTA	D1	D3	S1	S2	
	1	14	1	1	6	1	24
Ya	3.10%	20.30%	1.60%	1.60%	9.40%	1.60%	37.50%
	1	3	0	1	2	0	7
Tidak	3.10%	26.60%	0.00%	3.10%	21.90%	0.00%	62.50%
	2	16	1	2	8	2	31
Total	6.20%	46.90%	1.60%	4.70%	31.30%	4.70%	100.00%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	5.167a	5	0.396
Likelihood Ratio	5.838	5	0.322
Linear-by-Linear Association	0.002	1	0.967
N of Valid Cases	31		

a. 7 cells (58,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,38

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara tingkat pendidikan dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial tidak mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Dengan tidak adanya keterkaitan hubungan, maka semakin tinggi tingkat pendidikan tidak akan mempengaruhi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan.

b. Hubungan Mata Pencarian dengan Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan

Selanjutnya akan di analisa pola hubungan antara mata pencarian responden dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.2), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai mata pencarian sebagai pengusaha atau wiraswasta dengan 12 responden melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya sedangkan pada urutan

kedua responden yang pensiunan dengan 8 responden urutan ketiga yang bekerja sebagai karyawan dengan 2 responden sedangkan untuk PNS dan ibu rumah tangga masing-masing 1 responden.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial tetapi mempunyai pekerjaan sebagai pengusaha atau karyawan sebanyak 7 responden, PNS 3 responden dan pensiunan 1 responden, sedangkan ibu rumah tangga sebanyak 1 responden saja.

Tabel 5.2
Hubungan Antara Mata Pencanharian Di Perumahan Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial

Melakukan Perubahan	Mata Pencanharian					Total
	Pengusaha	PNS	Ibu Rumah Tangga	Karyawan	Pensiun	
	12	1	1	2	8	24
Ya	18.80%	1.60%	1.60%	3.10%	12.50%	37.50%
	3	2	1	0	1	7
Tidak	31.30%	15.50%	3.10%	0.00%	3.10%	62.50%
	15	3	2	2	9	31
Total	50.00%	14.10%	4.70%	3.10%	28.10%	100.00%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.400a	4	0.171
Likelihood Ratio	7.511	4	0.111
Linear-by-Linear Association	0.821	1	0.365
N of Valid Cases	31		

a. 7 cells (70,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,42

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara mata pencaharian dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial tidak mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Dengan

tidak adanya keterkaitan hubungan, maka mata pencaharian tidak akan mempengaruhi perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan.

c. Hubungan Jumlah Anggota Keluarga dengan Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan

Selanjutnya akan di analisa pola hubungan antara jumlah anggota keluarga responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.3), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang bujangan sebanyak 2 responden yang mempunyai anggota keluarga sebanyak 1 (satu) sebanyak 1 responden, 2 (dua) anggota keluarga sebanyak 4 responden dan yang 3(tiga) anggota keluarga sebanyak 8 responden, yang 4 (empat) anggota keluarga sebanyak 7 responden dan yang lebih dari 5 (lima) anggota keluarga sebanyak 2 responden

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah 2 responden bujangan, 5 responden mempunyai 1 (satu) anggota keluarga sedangkan 3 (tiga) anggota keluarga sebanyak 1 responden, 4 (empat) anggota keluarga sebanyak 1 responden dan lebih dari 5 (lima) anggota keluarga berjumlah 1 responden.

Tabel 5.3
Hubungan Antara Jumlah Anggota Keluarga Di Perumahan Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial

Melakukan Perubahan	Anggota Keluarga						Total
	0	1	2	3	4	> 5	
	2	1	4	8	7	2	24
Ya	3.10%	1.60%	6.30%	12.50%	10.90%	3.10%	37.50%
	0	4	0	1	1	1	7
Tidak	0.70%	18.80%	0.80%	3.70%	3.10%	3.10%	62.50%
	2	5	4	9	8	3	31
Total	3.10%	20.30%	6.30%	17.20%	14.10%	18.80%	100.00%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	20.696 ^a	5	0.001
Likelihood Ratio	22.017	5	0.001
Linear-by-Linear Association	2.647	1	0.104
N of Valid Cases	31		

a. 6 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara jumlah anggota keluarga dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Dengan keterkaitan hubungan, semakin banyak anggota keluarga maka akan semakin tinggi pula kemungkinan perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan atau dengan kata lain memiliki hubungan dengan perbandingan lurus.

d. Hubungan Tingkat Penghasilan dengan Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan

Selanjutnya akan di analisa pola hubungan antara penghasilan responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, , melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.4), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang mempunyai penghasilan antara Rp. 500.000,- sampai Rp.1.000.000,- banyak melakukan perubahan pemanfaatan lahannya dengan 9 responden, kemudian penghasilan dibawah Rp.500.000- dengan 7 responden, disusul Rp.1.000.000,- sampai Rp.2.000.000,- dengan 4 responden sedangkan responden dengan Penghasilan Rp.2.000.000,- keatas juga sebanyak 4 responden.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah dengan penghasilan Rp.500.000,- sampai Rp.1.000.000,- sebanyak 3 responden, kemudian penghasilan dibawah Rp.500.000- dengan 1 responden, sedangkan Rp. 1.000.000,- sampai Rp. 2.000.000,- dengan 2 responden sedangkan responden dengan penghasilan Rp. 2.000.000,- keatas juga sebanyak 1 responden ini di karenakan dengan penghasilan yang mereka rasa cukup

responden merasa tidak perlu melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan mereka menjadi perdagangan dan jasa komersial.

Tabel 5.4
Hubungan Antara Tingkat Penghasilan Keluarga Di Perumahan Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial

Melakukan Perubahan	Tingkat Penghasilan				Total
	< 500.000	500.000 – 1 Juta	1 Juta – 2 juta	> 2 juta	
	7	9	4	4	24
Ya	10.90%	14.10%	6.30%	6.30%	37.50%
	1	3	2	1	7
Tidak	4.70%	23.40%	13.40%	13.40%	62.50%
	8	12	6	5	31
Total	14.60%	37.50%	19.70%	19.70%	100.00%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	20.696 ^a	5	0.001
Likelihood Ratio	22.017	5	0.001
Linear-by-Linear Association	2.647	1	0.104
N of Valid Cases	31		

a. 1 cells (12,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,75

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara tingkat penghasilan dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Dengan keterkaitan hubungan, semakin rendah tingkat penghasilan maka akan semakin tinggi pula kemungkinan perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan atau dengan kata lain memiliki hubungan dengan perbandingan terbalik.

e. Hubungan Lama Tinggal Penghuni dengan Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan

Selanjutnya akan di analisa pola hubungan antara lama tinggal responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.5), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang mempunyai waktu tinggal yang cukup lama dimana 16 responden sudah tinggal dikawasan tersebut lebih dari 10 tahun kemudian 2-5 tahun sebanyak 2 responden dan yang tinggal 15-10 tahun sebanyak 2 responden sedangkan pendatang baru yang tinggal kurang dari 2 tahun sebanyak 4 responden.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah dengan lama tinggal diatas 10 tahun sebanyak 18 responden, 2-5 tahun sebanyak 9 responden dan 5-10 tahun sebanyak 8 responden sedangkan yang kurang dari 2 tahun hanya 5 responden.

Tabel 5.5
Hubungan Antara Lama Tinggal Di Perumahan Dengan Melakukan
Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa
Komersial

Melakukan Perubahan	Lama Tinggal				Total
	< 2 tahun	2– 5 tahun	5-10 tahun	> 10 tahun	
	4	2	2	16	24
Ya	6.30%	3.10%	3.10%	25.00%	37.50%
	1	1	1	4	7
Tidak	7.80%	14.10%	12.50%	28.10%	62.50%
	5	3	3	20	31
Total	14.10%	17.20%	15.60%	53.10%	100.00%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	4.569 ^a	3	0.206
Likelihood Ratio	4.859	3	0.182
Linear-by-Linear Association	0.887	1	0.346
N of Valid Cases	31		

a. 5 cells (62,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,06

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara tingkat penghasilan dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial tidak mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata.

f. Hubungan Status Kepemilikan Lahan dengan Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan

Analisa pola hubungan antara status kepemilikan lahan responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, , melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.6), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan dilakukan oleh responden yang status kepemilikannya adalah hak milik adalah sebanyak 18 responden sedangkan milik orangtua sebanyak 4 responden dan yang mengontrak sebanyak 2 responden ini dikarenakan dengan status hak milik maka tidak perlu memikirkan biaya sewa sehingga perasaan berusaha lebih tenang dan nyaman.

Kemudian pada warga penghuni yang tidak melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah dengan status kepemilikan sewa bulanan sebanyak 10 responden, kontrak tahunan 3 responden dan yang milik orang tua sebanyak 10 responden sedangkan yang hak milik berjumlah 13 responden.

Tabel 5.6
Hubungan Antara Status Kepemilikan Lahan Di Perumahan Dengan
Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi
Perdagangan Dan Jasa Komersial

Melakukan Perubahan	Status Kepemilikan Lahan				Total
	Hak Milik	Kontrak Tahunan	Sewa Bulanan	Milik Ortu	
	18	2	0	4	24
Ya	28.10%	3.10%	0.00%	6.30%	37.50%
	3	2	1	1	7
Tidak	20.30%	10.90%	15.60%	15.60%	62.50%
	21	4	1	5	31
Total	48.40%	14.10%	15.60%	21.90%	100.00%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12.966a	3	0.005
Likelihood Ratio	16.229	3	0.001
Linear-by-Linear Association	6.956	1	0.008
N of Valid Cases	31		

a. 2 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara status kepemilikan lahan dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Dengan keterkaitan hubungan.

5.2.2. Analisa Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Berdasarkan Aspek Kelengkapan Utilitas Umum

Selanjutnya akan dianalisis pola hubungan antara kepuasan responden terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.7), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai tingkat kepuasan

kepada pelayanan utilitas umum dimana 24 responden melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya sedangkan pada responden yang merasa tidak puas tetapi melakukan perubahan hanya 4 responden, ini terjadi disebabkan karena kelengkapan utilitas umum menyebabkan keberlangsungan usaha lebih terjamin dan menguntungkan.

Tabel 5.7
Hubungan Antara Persepsi Kelengkapan Utilitas Umum Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial

Pelayanan Utilitas	Persepsi Kelengkapan Utilitas		Total
	ya	tidak	
	20	4	24
Puas	35.90%	42.20%	78.10%
	4	3	7
Tidak Puas	1.60%	20,3%	21.90%
	24	7	31
Total	62.50%	37.50%	100%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	7.046 ^a	1	0.008		
Continuity Correction ^b	5.486	1	0.019		
Likelihood Ratio	8.481	1	0.004		
Fisher's Exact Test				0.011	0.007
Linear-by-Linear Association	6.936	1	0.008		
N of Valid Cases	31		0.008		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5,25.

b. Computed only for a 2x2 table

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara persepsi kelengkapan utilitas umum dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Dengan keterkaitan hubungan, semakin lengkap kelengkapan utilitas umum maka akan semakin tinggi pula kemungkinan perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan atau dengan kata lain memiliki hubungan dengan perbandingan lurus.

5.2.3. Analisa Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Berdasarkan Aspek Fiskal Lahan

Analisis pola hubungan antara karakteristik fiskal lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.8), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai pembayaran pajak antara Rp.200.000,- sampai Rp. 299.500,- pertahun dengan 1 responden sedangkan pada pembayaran pajak Rp 100-199.500,- pertahun hanya 20 responden dan yang lebih besar dari Rp. 300.000,- sebanyak 3 responden, ini dapat disimpulkan terjadi karena pembayaran pajak yang tinggi mendorong penghuni perumahan mengubah lahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial guna memenuhi pembayaran pajaknya.

Tabel 5.8
Hubungan Antara PBB Yang Harus Dibayar Dengan Melakukan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial

Melakukan Perubahan	PBB yang harus dibayar				Total
	Rp. 0 – Rp.99.500,-	Rp. 0 – Rp. 99.500,-	Rp.200.000 - Rp.299.500	> Rp.300.000	
	0	1	20	3	24
ya	0%	1.60%	31.30%	4.70%	37.50%
	0	2	5	0	7
tidak	0%	7.80%	54.70%	0%	62.50%
	0	3	25	3	31
Total	0%	9.40%	85.90%	4.70%	100%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.141a	2	0.046
Likelihood Ratio	7.17	2	0.028
Linear-by-Linear Association	4.63	1	0.031
N of Valid Cases	31		

a. 4 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,13.

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara jumlah pembayaran pajak responden dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Dengan keterkaitan hubungan, semakin tinggi nilai obyek tanah maka akan semakin tinggi pula kemungkinan perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan atau dengan kata lain memiliki hubungan dengan perbandingan lurus.

5.2.4. Analisa Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Berdasarkan Aspek Derajat Aksesibilitas Lahan

Selanjutnya akan di analisa pola hubungan antara kepuasan aksesibilitas ke lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial apakah ada hubungan yang signifikan, , melalui hasil tabulasi data dan perhitungan chi-square (Tabel 5.9), terlihat bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan banyak dilakukan oleh responden yang mempunyai merasa aksesibilitas lancar dimana 23 responden melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahannya sedangkan pada responden yang merasa lancar aksesibilitasnya tetapi tidak melakukan perubahan hanya 29 responden

Kemudian pada warga penghuni pada responden yang merasa tidak lancar tetapi melakukan perubahan sebanyak 1 responden sedangkan yang tidak merasa lancar dan tidak melakukan perubahan 1 responden ini mungkin disebabkan bahwa aksesibilitas adalah hal yang utama untuk kelancaran usaha.

Tabel 5.9
Persepsi Kelancaran Aksesibilitas

Persepsi Aksesibilitas	Persepsi Kelancaran Aksesibilitas		Total
	ya	tidak	
	23	1	24
lancar	35.90%	45.30%	81.30%
	2	5	7
Tidak lancar	1.60%	17.2	18.80%
	25	6	31
Total	37.50%	62.50%	100%

Sumber: Hasil Analisa

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	5.361 ^a	1	0.021		
Continuity Correction ^b	3.938	1	0.047		
Likelihood Ratio	6.403	1	0.011		
Fisher's Exact Test				0.023	0.019
Linear-by-Linear Association	5.277	1	0.022		
N of Valid Cases	31				

a. 1 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,50.

b. Computed only for a 2x2 table

Berdasarkan analisa chi-square ternyata antara aksesibilitas lahan dan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial mempunyai hubungan yang berarti atau sangat nyata. Dengan keterkaitan hubungan, semakin tinggi tingkat aksesibilitas maka akan semakin tinggi pula kemungkinan perubahan fungsi pemanfaatan lahan perumahan atau dengan kata lain memiliki hubungan dengan perbandingan lurus.

5.3. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil dari seluruh hasil analisa disini akan dijabarkan hasil penelitian yaitu bahwa faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yaitu faktor fiskal lahan, kelengkapan utilitas, aksesibilitas lahan, karakteristik personal pemilik lahan yang terdiri dari penghasilan, anggota keluarga, dan status kepemilikan lahan dan peraturan pemerintah (Tabel 5.10).

Tabel 5.10
Pembangunan Fisik Tempat Usaha

NO	Faktor Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial	Ada Tidaknya Hubungan Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Dengan Faktor Perubahannya Pada Lokasi Berdasar Hasil Penelitian
1.	Personel Pemilik Lahan	
a.	- . Tingkat pendidikan	Tidak Ada Hubungan
b.	- . Mata pencaharian	Tidak Ada Hubungan
c.	- . Jumlah Anggota Keluarga	Ada hubungan
d.	- . Penghasilan	Ada hubungan
e.	- . Lama tinggal	Tidak Ada Hubungan
f.	- . Status Kepemilikan Lahan	Ada hubungan
2.	Persepsi Kelengkapan Utilitas Umum	Ada hubungan
3.	Fiskal Lahan	Ada hubungan
4.	Persepsi Aksesibilitas Lahan	Ada Hubungan

Sumber: Hasil Analisa

Analisis perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial disini mencari hubungan antara pembayaran pajak bumi dan bangunan penghuni di Perumahan Sawojajar yang melakukan perubahan dan yang tidak melakukan perubahan dan hasilnya melalui bantuan analisa tabulasi silang dan *chisquare* adalah bahwa akibat dari pembayaran pajakyang meningkat tiap 2 tahun sekali maka mendorong masyarakat atau penghuni perumahan untuk berusaha mencari sumber-sumber lain yaitu dengan memanfaatkan asset yang ada pada mereka yaitu lahan rumah yang mereka punyai.

Analisis pelayanan utilitas umum berhubungan erat dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial sesuai dengan hasil analisa tabulasi silang dan *chisquare*, ini disebabkan faktor kelengkapan utilitas merupakan daya tarik dan modal penting dalam mendirikan usaha guna mendukung keberlangsungan dan kenyamanan usaha.

Aksesibilitas lahan dianalisis keterkaitannya dengan perubahan pemanfaatan lahan perumahan yang terjadi di Perumahan Sawojajar dan hasilnya memang terdapat keterkaitan yang erat dimana faktor ini berkaitan dengan kelancaran aksesibilitas dari dan akan kelokasi usaha di mana tanpa kelancaran transportasi tersebut maka penghuni merasa enggan untuk membuat usaha perdagangan dan jasa komersial, kelancaran aksesibilitas ini penting untuk akses pembeli atau konsumen kelahan usaha dan itu teruji dengan menggunakan tabulasi silang dan chisquare dengan hasil yang sangat signifikan mempengaruhi.

Karakteristik pemilik lahan yang dianalisis adalah hubungan antara perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dengan tingkat pendidikan, mata pencaharian, lama tinggal penghuni, status kepemilikan lahan, dan peruntukkan pengeluaran. Diantara karakteristik personal pemilik lahan ternyata yang mempunyai pengaruh adalah tingkat penghasilan dikarenakan rendahnya penghasilan maka kecenderungan untuk menambah penghasilan dengan membuat usaha jasa perdagangan dan jasa komersial, status kepemilikan lahan sangat signifikan dikarenakan rasa aman dalam memiliki asset dan kenyamanan dalam berusaha demi keberlanjutan perdagangan dan jasa komersial dan yang terakhir yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial adalah jumlah anggota keluarga disebabkan banyaknya anggota keluarga yang akan di nafkahi maka penghuni akan mencoba melakukan usaha, lain halnya dengan karakteristik personal pemilik lahan yang tidak mempunyai hubungan seperti tingkat pendidikan, mata pencaharian, lama tinggal dan peruntukkan pengeluaran ini mungkin disebabkan karena yang tidak berhubungan tersebut mempunyai tingkat heterogen yang merata, dan itu terbukti dengan melakukan tabulasi silang dan *chi square*.

Selanjutnya hasil dari analisis hubungan antara perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di perumahan Sawojajar dengan peraturan perubahan pemanfaatan lahan ternyata peraturan pemerintah yang memudahkan dan harga yang relatif murah, dan retribusi juga yang murah tentang pengurusan perubahan usaha menjadi berhubungan karena

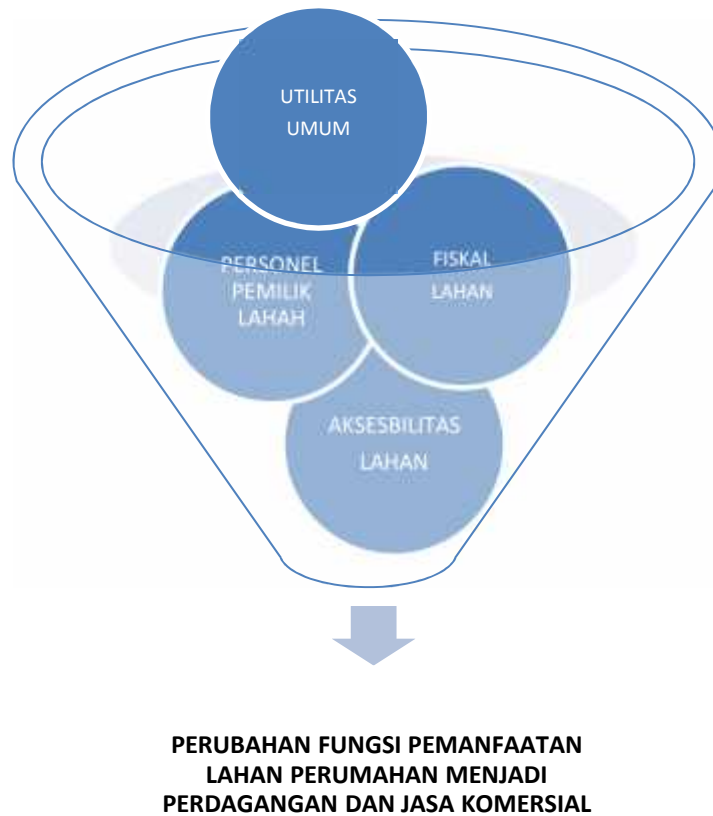
disisi penghuni sendiri merasa tidak terbebani dan dapat memperoleh keuntungan yang memuaskan. Tingkat heterogen yang merata, dan itu terbukti dengan melakukan tabulasi silang dan *chi square*. Membangun usahanya dengan modal sendiri tanpa bantuan investor, kontraktor ataupun perencana, ini disebabkan modal penghuni yang minim dan harga investor yang mahal dan banyak mengambil keuntungan.

Berdasarkan dari seluruh hasil analisis tentang hubungan yang signifikan antara perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dengan berbagai factor yang terjadi di Perumahan Sawojajar sesuai teori yang di kemukakan oleh Lee dalam Yunus (1999).

Sedangkan luasan perubahan pemanfaatan lahan perumahan dan perdagangan bervariasi disesuaikan dengan jenis usaha perdagangan dan jasa komersial yang dilakukan oleh pemilik lahan seperti pada responden 3 (tiga) di perumahan Sawojajar yang melakukan perubahan lahannya.

Analisis pengaruh inisiatif para pembangun terhadap perubahan pemanfaatan lahan perubahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di Perumahan Sawojajar ternyata tidak mempunyai hubungan yang signifikan karena pada perumahan tersebut kebanyakan penghuni membangun usahanya dengan modal sendiri tanpa bantuan investor, kontraktor ataupun perencana, ini disebabkan modal penghuni yang minim dan harga investor yang mahal dan banyak mengambil keuntungan.

Gambar 5.2
Faktor-Faktor Perubahan Fungsi Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi
Perdagangan Dan Jasa Komersial



Sumber: Hasil Analisa

BAB VI

KESIMPULAN

6.1. Kesimpulan

Perkembangan kota yang semakin pesat akan menginvasi kawasan perumahan secara umum dan akan berdampak perubahan fungsi lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial, perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial bukan hanya terjadi pada fisik rumah itu saja tetapi akan mempengaruhi fungsi rumah dan segala aktivitas penghuninya. Perubahan tersebut juga akan berpengaruh ke lingkungan perumahan dan secara sistem kemasyarakatan dan pola hidup masyarakat juga akan berubah.

1. Perubahan fungsi lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang terjadi pada Perumahan Sawojajar terjadi karena kawasan perumahan tersebut merupakan kawasan yang strategis menyebabkan perkembangan yang sangat pesat terhadap kawasan tersebut dan daerah sekitarnya ini dapat di lihat dari luasan perubahan pemanfaatannya dari total luas lahan yang sebesar 10.452 m² ternyata yang terbangun untuk usaha seluas 3.016 m² atau 30% dari lahan tersbut sudah menjadi perdagangan dan jasa komersial ini dapat dindikasikan bahwa perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial cukup pesat dan akan terus bertambah seiring bertambahnya waktu.
2. Faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial sesuai dengan hasil analisa adalah:

- a) Kepemilikan lahan juga berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial antara lain penghasilan masyarakat yang rendah memacu penghuni untuk melakukan sesuatu untuk menambah penghasilan mereka dengan melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan mereka menjadi perdagangan dan jasa komersial, status kepemilikan lahan perumahan terutama menyangkut keberlanjutan dan rasa aman dalam melakukan usaha perdagangan dan jasa komersial dan yang terakhir adalah jumlah anggota keluarga karena demi menghidupi anggota keluarganya yang banyak, masyarakat penghuni juga akan menjadi faktor perubahan pemanfaatan lahan perumahannya menjadi perdagangan dan jasa komersial.
- b) Utilitas umum menjadi salah satu faktor perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial dikarenakan dengan lengkapnya utilitas umum di suatu kawasan menjadi daya tarik dan kemudahan dalam pelaksanaan perdagangan dan jasa komersial.
- c) Kebijakan fiskal lahan mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial di sebabkan karena warga harus membayar pajak bumi dan bangunan yang nilainya semakin naik tiap 2 (dua) tahun sehingga untuk membayar pajak tersebut mereka memanfaatkan lahan perumahannya menjadi lebih produktif.
- d) Aksesibilitas lingkungan menjadi faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial disebabkan karena lancarnya aksesibilitas ke dan dari kawasan tersebut menyebabkan lokasi usaha tersebut dapat diakses dan mengakses keseluruhan kota dalam hal ini akan menentukan skala pelayanan perdagangan dan jasa komersial tersebut.
- e) Peraturan Pemerintah Daerah dalam mendukung perubahan perdagangan dan jasa komersial juga menjadi penyebab perubahan tersebut dikarenakan dengan izin yang mudah tanpa berbelit-belit dan

biaya pengurusan yang murah menyebabkan masyarakat menjadi tidak merasa kesulitan untuk melakukan perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial.

6.2. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan diatas maka berikut ini dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah dan warga masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut sebagai berikut :

6.2.1. Pemerintah Daerah

Guna menggenjot pendapatan daerah guna mendukung pembangunan wilayah Kota Malang hendaknya memperhatikan kegunaan dan fungsi suatu kawasan agar tidak terjadi tumpang tindih pemanfaatan lahan, untuk mencegah hal tersebut diharapkan memberikan intensif dan disintensifikasi kepada warga masyarakat yang mengubah lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial, bagi masyarakat yang mengubah fungsi lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial maka akan dikenakan biaya yang berbeda jika mereka membangun perdagangan dan jasa komersial diluar kawasan perumahan dan tentunya harus tetap mengacu pada RTRW Kota Malang yang ada.

Peningkatan kelengkapan utilitas umum di kawasan perumahan di sesuaikan dengan fungsi dan kebutuhan perumahan tersebut dan menambah kelengkapan utilitas umum dan aksesibilitas di kawasan yang menjadi pusat kegiatan baru di luar kawasan perumahan. Peningkatan sumber daya manusia agar dapat memberikan pelayanan dan pengawasan terhadap jalannya kebijakan yang mengatur tentang perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial sesuai peruntukannya.

Dengan melihat kondisi diatas, maka pemerintah sebaiknya merumuskan kebijakan atau peraturan yang menyangkut perubahan fungsi pemanfaatan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang bersifat permanen dan menghilangkan fungsi utama sebagai hunian semisal terjadi perubahan fungsi menjadi ruko. Dan kebijakan atau peraturan tersebut bersifat mengikat serta

berfungsi sebagai pengatur, disesuaikan dengan site plan kawasan perumahan yang telah disahkan oleh instansi atau dinas terkait.

6.2.2. Masyarakat

Warga masyarakat yang tinggal dikawasan perumahan hendaknya mentaati peraturan dan kebijakan pemerintah yang mengatur perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial.

Perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial hendaknya jangan mengesampingkan fungsi utama perumahan sebagai tempat tinggal guna melangsungkan perikehidupan bermasyarakat sosial dan membina keluarga.

6.2.3. Penelitian Lebih Lanjut

Setelah diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial yang terjadi di Perumahan Sawojajar Kota Malang, maka sebaiknya lebih lanjut perlu diteliti dampak yang terjadi akibat perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi perdagangan dan jasa komersial tersebut agar dapat diketahui lebih lanjut pengaruhnya terhadap fungsi perumahan agar tidak terjadi di kawasan perumahan lainnya di Kota Malang.

LAMPIRAN

Crosstabs

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
pendidikan terakhir * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
mata pencaharian * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
anggota keluarga * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
penghasilan * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
lama tinggal * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
status kepemilikan * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
Utilitas * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
PBB * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
pengeluaran terbesar * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%
Aksesibility * melakukan perubahan	64	100.0%	0	.0%	64	100.0%

pendidikan terakhir * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
Pendidikan terakhir	SLTP	Count	2	7	9
		% of Total	3.1%	10.9%	14.1%
	SLTA	Count	13	17	30
		% of Total	20.3%	26.6%	46.9%
	D1	Count	1	0	1
		% of Total	1.6%	.0%	1.6%
	D3	Count	1	2	3
		% of Total	1.6%	3.1%	4.7%
	S1	Count	6	14	20
		% of Total	9.4%	21.9%	31.3%
	S2	Count	1	0	1
		% of Total	1.6%	.0%	1.6%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	5.167 ^a	5	.396
Likelihood Ratio	5.838	5	.322
Linear-by-Linear Association	.002	1	.967
N of Valid Cases	64		

a. 7 cells (58,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,38.

mata pencaharian * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		Total
			ya	tdk	
Mata Pencaharian	Pengusaha/wiraswsta	Count	12	20	32
		% of Total	18.8%	31.3%	50.0%
	PNS	Count	1	8	9
		% of Total	1.6%	12.5%	14.1%
	Ibu rumah tangga	Count	1	2	3
		% of Total	1.6%	3.1%	4.7%
	Karyawan	Count	2	0	2
		% of Total	3.1%	.0%	3.1%
	Pensiunan	Count	8	10	18
		% of Total	12.5%	15.6%	28.1%
	Total	Count	24	40	64
		% of Total	37.5%	62.5%	100.0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.400 ^a	4	.171
Likelihood Ratio	7.511	4	.111
Linear-by-Linear Association	.821	1	.365
N of Valid Cases	64		

a. 5 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,75.

anggota keluarga * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
Anggota Keluarga	0 anggota keluarga	Count	2	8	10
		% of Total	3.1%	12.5%	15.6%
	1 anggota keluarga	Count	1	12	13
		% of Total	1.6%	18.8%	20.3%
	2 anggota keluarga	Count	4	5	9
		% of Total	6.3%	7.8%	14.1%
	3 anggota keluarga	Count	8	3	11
		% of Total	12.5%	4.7%	17.2%
	4 anggota keluarga	Count	7	2	9
		% of Total	10.9%	3.1%	14.1%
	> 5 anggota keluarga	Count	2	10	12
		% of Total	3.1%	15.6%	18.8%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	20.696 ^a	5	.001
Likelihood Ratio	22.017	5	.001
Linear-by-Linear Association	2.647	1	.104
N of Valid Cases	64		

a. 6 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

penghasilan * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
penghasilan	< Rp. 500.000	Count	7	3	10
		% of Total	10.9%	4.7%	15.6%
	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000	Count	9	7	16
		% of Total	14.1%	10.9%	25.0%
	Rp. 1.000.000 - Rp. 2.000.000	Count	4	15	19
		% of Total	6.3%	23.4%	29.7%
	> Rp. 2.000.000	Count	4	15	19
		% of Total	6.3%	23.4%	29.7%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	11.293 ^a	3	.010
Likelihood Ratio	11.419	3	.010
Linear-by-Linear Association	9.498	1	.002
N of Valid Cases	64		

a. 1 cells (12,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,75.

lama tinggal * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
Lama Tinggal	< 2 tahun	Count	4	5	9
		% of Total	6.3%	7.8%	14.1%
	2-5 tahun	Count	2	9	11
		% of Total	3.1%	14.1%	17.2%
	5-10 tahun	Count	2	8	10
		% of Total	3.1%	12.5%	15.6%
	>10 tahun	Count	16	18	34
		% of Total	25.0%	28.1%	53.1%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	4.569 ^a	3	.206
Likelihood Ratio	4.859	3	.182
Linear-by-Linear Association	.887	1	.346
N of Valid Cases	64		

a. 3 cells (37,5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

status kepemilikan * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		Total
			ya	tdk	
Status Kepemilikan	Hak milik	Count	18	13	31
		% of Total	28.1%	20.3%	48.4%
	kontrak tahunan	Count	2	7	9
		% of Total	3.1%	10.9%	14.1%
	sewa bulanan	Count	0	10	10
		% of Total	.0%	15.6%	15.6%
	Milik org tua	Count	4	10	14
		% of Total	6.3%	15.6%	21.9%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12.966 ^a	3	.005
Likelihood Ratio	16.229	3	.001
Linear-by-Linear Association	6.956	1	.008
N of Valid Cases	64		

a. 2 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,38.

Utilitas * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
Utilitas	lengkap	Count	23	27	50
		% of Total	35.9%	42.2%	78.1%
	tdk lengkap	Count	1	13	14
		% of Total	1.6%	20.3%	21.9%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	7.046 ^a	1	.008	.011	.007
Continuity Correction ^b	5.486	1	.019		
Likelihood Ratio	8.481	1	.004		
Fisher's Exact Test					
Linear-by-Linear Association	6.936	1	.008		
N of Valid Cases	64				

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5,25.

b. Computed only for a 2x2 table

PBB * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
PBB	Rp.100.000 - Rp.199.500	Count	1	5	6
		% of Total	1.6%	7.8%	9.4%
	Rp.200.000 - Rp.299.500	Count	20	35	55
		% of Total	31.3%	54.7%	85.9%
	Rp.300.000 Keatas	Count	3	0	3
		% of Total	4.7%	.0%	4.7%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.141 ^a	2	.046
Likelihood Ratio	7.170	2	.028
Linear-by-Linear Association	4.630	1	.031
N of Valid Cases	64		

a. 4 cells (66,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,13.

pengeluaran terbesar * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
pengeluaran terbesar	Makan Sehari-hari	Count	10	18	28
		% of Total	15.6%	28.1%	43.8%
	Untuk membeli pakaian	Count	1	3	4
		% of Total	1.6%	4.7%	6.3%
	Pendidikan dan Kesehatan	Count	11	19	30
		% of Total	17.2%	29.7%	46.9%
	Bayar Cicilian Mobil	Count	1	0	1
		% of Total	1.6%	.0%	1.6%
	Investasi	Count	1	0	1
		% of Total	1.6%	.0%	1.6%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.647 ^a	4	.456
Likelihood Ratio	4.254	4	.373
Linear-by-Linear Association	.681	1	.409
N of Valid Cases	64		

a. 6 cells (60,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,38.

Aksesibility * melakukan perubahan

Crosstab

			melakukan perubahan		
			ya	tdk	Total
Aksesibility	lancar	Count	23	29	52
		% of Total	35.9%	45.3%	81.3%
	tdk lancar	Count	1	11	12
		% of Total	1.6%	17.2%	18.8%
Total	Count	24	40	64	
	% of Total	37.5%	62.5%	100.0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	5.361 ^a	1	.021		
Continuity Correction ^b	3.938	1	.047		
Likelihood Ratio	6.403	1	.011		
Fisher's Exact Test				.023	.019
Linear-by-Linear Association	5.277	1	.022		
N of Valid Cases	64				

a. 1 cells (25,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,50.

b. Computed only for a 2x2 table

DAFTAR PERTANYAAN KUISIONER I.
BAGI RESPONDEN YANG MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN
LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

A. IDENTITAS RESPONDEN

Nama :

Umur : tahun

Jenis Kelamin: Laki-Laki/Perempuan

Alamat :

RT / RW Kelurahan Sawojajar

Kecamatan Kedungkandang Kota Malang

1. Pendidikan terakhir ?

a. Tamat SD

c. Tamat SLTA

b. Tamat SMP

d. Lainnya, Sebutkan.....

2. Apa pekerjaan pokok saat ini?

a. PNS/TNI-Polri

c. Pensiunan

b. Pengusaha/Wiraswasta

d. Lainnya, sebutkan

3. Berapa jumlah anggota keluarga Bapak/Ibu/Saudara yang menjadi tanggungan saat ini?

a. 2 orang

c. 4 orang

b. 3 orang

d. Lainnya, sebutkan orang

4. Berapa penghasilan yang diterima Bapak/Ibu/Saudara perbulan?

a. Kurang dri Rp. 500.000,-

b. Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,-

c. Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000,-

d. Diatas Rp. 2.000.000,- sebutkan Rp.....

5. Sudah berapa lama Bapak/Ibu/Saudara tinggal di sini?

a. 0 – 2 tahun

c. 5 – 10 tahun

b. 2 – 5 tahun

d. diatas 10 tahun

6. Bagaimana status kepemilikan lahan dan bangunan yang bapak/ibu tempati?

a. Hak milik

b. Kontrak tahunan

c. Sewa bulanan

d. Lainnya, sebutkan

7. Berapa luas bangunan/rumah yang Bapak/Ibu/Saudara tempati saat itu?
- a. 20 – 49 m²
 - b. 50 – 99 m²
 - c. 100 – 149 m²
 - d. Diatas 150 m²

B. PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

8. Apakah Jenis Perdagangan dan Jasa Komersial yang anda lakukan ?
- a. Jual sembako
 - b. Jual Elektronik
 - c. Jual Alat Rumah Tangga
 - d. Rumah Makan
 - e. Perhotelan
 - f. Kost-kostan
 - g. Kantor
 - h. Lainnya sebutkan
9. Kenapa anda memilih jenis Perdagangan dan Jasa Komersial tersebut ?
- a. Banyak yang beli
 - b. Tidak memerlukan keahlian
 - c. Dekat dengan jalan
 - d. Tidak memerlukan tenaga kerja
 - e. Tidak perlu lahan luas
 - f. Tenaga kerja murah
 - g. Sesuai dengan keahlian
 - h. alasan lain sebutkan
10. Berapa Penghasilan anda dari usaha tersebut ?
- a. Kurang dari Rp 1.000.000,-/bulan
 - b. Rp. 1.000.000.- sampai Rp.2.000.000,-/bulan
 - c. Rp. 2.000.000,- sampai Rp. 5.000.000,-/bulan
 - d. lebih dari Rp. 5.000.000,-
11. Pengeluaran terbesar untuk apa ?
- a. Makan sehari-hari
 - b. Untuk membeli pakaian
 - c. Pendidikan dan kesehatan
 - d. lainnya sebutkan
12. bagaimana aksesibilitas dikawasan perumahan ini apakah lancar ?
- a. ya
 - b. tidak sebutkan kenapa
13. bagaimana utilitas umum apakah tersedia dengan lengkap dan memuaskan ?
- a. ya
 - b. tidak sebutkan kenapa
14. Apakah anda mengajukan SIU untuk melakukan usaha ?
- a. ya
 - b. tidak, sebutkan kenapa

15. Apakah ada penarikan distribusi dari pemerintah ?

a. ya, jumlah penarikan Rp.....

b. tidak

16. Siapakah yang membangun fisik bangunan usaha anda ?

a. saya sendiri

c. orang lain dan saya hanya menyewa

b. saya membeli dari orang lain

d. lainnya sebutkan.....

17. Berapakah besarkah pembayaran PBB anda saat ini ?

a. Kurang Rp.99.500

c. Rp. 200.000 – Rp. 299.500

b. Rp. 100.000 – Rp.199.500

d. Lebih dari Rp. 300.000

DAFTAR PERTANYAAN KUISIONER II.
BAGI RESPONDEN YANG TIDAK MELAKUKAN PERUBAHAN
PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN
JASA KOMERSIAL

B. IDENTITAS RESPONDEN

Nama :

Umur : tahun

Jenis Kelamin: Laki-Laki/Perempuan

Alamat :

RT / RW Kelurahan Sawojajar

Kecamatan Kedungkandang Kota Malang

1. Pendidikan terakhir ?

a. Tamat SD

c. Tamat SLTA

b. Tamat SMP

d. Lainnya, Sebutkan.....

2. Apa pekerjaan pokok saat ini?

a. PNS/TNI-Polri

c. Pensiunan

b. Pengusaha/Wiraswasta

d. Lainnya, sebutkan

3. Berapa jumlah anggota keluarga Bapak/Ibu/Saudara yang menjadi tanggungan saat ini?

a. 2 orang

c. 4 orang

b. 3 orang

d. Lainnya, sebutkan orang

4. Berapa penghasilan yang diterima Bapak/Ibu/Saudara perbulan?

a. Kurang dri Rp. 500.000,-

b. Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,-

c. Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000,-

d. Diatas Rp. 2.000.000,- sebutkan Rp.....

5. Sudah berapa lama Bapak/Ibu/Saudara tinggal di sini?

a. 0 – 2 tahun

c. 5 – 10 tahun

b. 2 – 5 tahun

d. diatas 10 tahun

6. Bagaimana status kepemilikan lahan dan bangunan yang bapak/ibu tempati?

a. Hak milik

b. Kontrak tahunan

c. Sewa bulanan

d. Lainnya, sebutkan

7. Berapa luas bangunan/rumah yang Bapak/Ibu/Saudara tempati saat itu?

a. 20 – 49 m²

c. 100 – 149 m²

b. 50 – 99 m²

d. Diatas 150 m²

B. PERSEPSI JIKA MELAKUKAN PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERUMAHAN MENJADI PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL

8. Apakah Jenis Perdagangan dan Jasa Komersial yang akan anda lakukan ?

a. Jual sembako

e. Perhotelan

b. Jual Elektronik

f. Kost-kostan

c. Jual Alat Rumah Tangga

g. Kantor

d. Rumah Makan

h. Lainnya sebutkan

9. Kenapa anda memilih jenis Perdagangan dan Jasa Komersial tersebut ?

a. Banyak yang beli

e. Tidak perlu lahan luas

b. Tidak memerlukan keahlian

f. Tenaga kerja murah

c. Dekat dengan jalan

g. Sesuai dengan keahlian

d. Tidak memerlukan tenaga kerja

h. alas an lain sebutkan

10. Pengeluaran terbesar untuk apa ?

a. Makan sehari-hari

c. Pendidikan dan kesehatan

b. Untuk membeli pakaian

d. lainnya sebutkan

11. Bagaimana aksesibilitas dikawasan perumahan ini apakah lancar ?

a. ya

b. tidak sebutkan kenapa

12. Bagaimana utilitas umum apakah tersedia dengan lengkap dan memuaskan ?

a. ya

b. tidak sebutkan kenapa

13. Apakah anda mengajukan SIU jika melakukan usaha ?

a. ya

b. tidak, sebutkan kenapa

14. Siapakah yang akan membangun fisik bangunan usaha akan anda lakukan ?

a. saya sendiri

c. orang lain dan saya hanya menyewa

b. saya membeli dari orang lain

d. lainnya sebutkan.....

15. Berapakah besarkah pembayaran PBB anda saat ini ?

a. Kurang Rp.99.500

c. Rp. 200.000 – Rp. 299.500

b. Rp. 100.000 – Rp.199.500

d. Lebih dari Rp. 300.000

PILIHAN JAWABAN KUISIONER

Pendidikan terakhir a SD b SLTP c SLTA d D1 e D3 f S1 g S2	Jumlah anggota Keluarga a 0 org b 1 org c 2 org d 3 org e 4 org f >5 org	Penghasilan pokok a < Rp. 500.000,- b Rp. 500.000,- s.d Rp. 1.000.000,- c Rp. 1.000.000,- s.d Rp. 2.000.000,- d > Rp. 2.000.000,-
Pekerjaan pokok a Pengusaha/Wiraswasta b Pegawai Negeri Sipil/TNI c Ibu Rumah Tangga d Karyawan e Pensiunan	Peruntukkan pengeluaran a Makan Sehari-hari b Untuk membeli pakaian c Pendidikan dan Kesehatan d Bayar Cicilan Mobil e Investasi	Penghasilan usaha a < Rp. 1.000.000,- b Rp. 1.000.000,- s.d Rp. 2.000.000,- c Rp. 2.000.000,- s.d Rp. 5.000.000,- d > Rp. 5.000.000,-
Jenis dagang dan jasa a Rumah Makan b Salon & Spa c Warung/Kios d Kost-kostan e Jual Kayu f Kantor g Jual Pulsa h Hotel i Jual Pulsa	Retribusi a ya b tidak	Aksesibilitas a lancar b tidak lancar
Fisik bangunan a Sendiri b Beli dari orang Lain c Sewa Orang	SIU a ya b tidak	Utilitas a lengkap b tidak lengkap
	Status kepemilikan a Hak Milik b Kontrak Tahunan c Sewa Bulanan d Milik Orang Tua	Luas Lahan a 20 - 49 M2 b 50 - 99 M2 c 100 - 149 M2 d diatas 150 M2
Alasan memilih usaha a Banyak yang beli b Tidak perlu Keahlian c Dekat dengan Jalan d tidak Perlu Tenaga kerja e tidak Perlu Lahan Luas f Sesuai Keahlian g Hobby	Lama Tinggal a 0 - 2 tahun b 2 - 5 tahun c 5 - 10 tahun d 10 tahun keatas	PBB a < Rp. 99.500,- b Rp. 99.500,- s.d Rp. 199.500,- c Rp. 200.000,- s.d Rp. 299.500,- d > Rp. 300.000,-

Responden	Tingkat Pendidikan	Mata Pencarian	Jumlah Anggota Keluarga	Tingkat Penghasilan	Lama Tinggal	Status Kepemilikan	Luas Lahan	Jenis Perdagangan dan Jasa	Alasan Usaha	Penghasilan Usaha	Peruntukan Pengeluaran	Aksesibilitas Lahan	Kelengkapan Utilitas	SIU	Retribusi	Bangun Fisik Usaha	Melakukan Perubahan	Pajak
1	f	a	c	a	d	d	d	a	g	b	a	a	a	a	a	a	a	c
2	c	e	c	b	a	a	c	b	f	d	b	a	a	b	b	a	a	c
3	f	a	d	a	d	d	d	n	g	b	a	a	a	a	a	a	a	c
4	c	e	d	d	d	a	d	c	f	b	c	a	a	b	b	a	a	c
5	f	a	d	b	d	a	d	c	f	b	c	a	a	a	b	a	a	c
6	c	a	e	b	d	a	d	c	e	b	a	a	a	a	b	b	a	c
7	e	e	e	a	d	a	d	c	a	a	a	a	a	a	b	a	a	c
8	b	a	d	b	d	d	d	c	b	a	c	a	a	b	b	c	a	c
9	c	e	d	a	d	a	d	b	b	a	a	a	a	b	b	a	a	c
10	c	e	f	d	d	a	d	b	a	b	a	a	a	a	a	a	a	c
11	c	c	e	c	c	d	a	c	f	a	a	a	a	b	b	a	a	b
12	c	a	a	b	d	a	d	c	a	b	e	a	a	a	b	a	a	c
13	f	a	b	b	d	a	d	d	d	c	a	a	a	b	b	a	a	c
14	c	e	e	a	d	a	d	c	f	a	c	a	a	a	a	a	a	c
15	b	a	d	d	c	b	a	f	c	d	c	a	a	a	a	b	a	b
16	c	d	e	a	d	a	d	c	c	a	a	a	a	b	b	a	a	c
17	d	d	a	b	d	b	c	h	f	d	c	a	a	a	a	b	a	c
18	f	a	c	c	b	a	d	f	f	b	c	a	a	a	a	b	a	c
19	c	e	f	b	b	a	d	h	b	d	d	b	a	a	a	c	a	c
20	g	a	c	b	a	a	d	f	a	c	c	a	a	a	a	b	a	c
21	f	b	d	c	d	a	c	f	f	d	c	a	a	a	a	b	a	c
22	c	a	e	a	d	a	c	c	c	a	c	a	a	b	b	a	a	c
23	c	e	e	c	a	a	d	h	f	c	c	a	b	a	a	a	a	c
24	c	a	d	d	a	a	c	j	f	d	a	a	a	a	a	b	a	c
25	f	a	c	c	b	a	c	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	c
26	c	e	b	a	c	b	a	-	-	-	a	a	a	-	-	-	b	b
27	c	a	b	b	a	d	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	b
28	b	a	f	d	b	a	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
29	f	e	c	c	d	a	d	-	-	-	c	a	b	-	-	-	b	c
30	c	e	f	c	d	a	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c
31	c	a	c	b	c	a	d	-	-	-	c	a	a	-	-	-	b	c



PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNIK INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

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 SKRISPSI

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN KOMERSIAL DI KAWASAN PERUMAHAN SAWOJAJAR KOTA MALANG

Disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Teknik Planologi S-1
Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun oleh:
SETYO BUDI
01.24.085

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

DR.Ir.Ibnu Sasongko,MT

Ir. Titik Poerwati, MT.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi)

Ida Soewarni, ST. MT.
NIP. Y.1039600293



PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNIK INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

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-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN KOMERSIAL DI KAWASAN PERUMAHAN SAWOJAJAR KOTA MALANG

Skripsi dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi

Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari :

Tanggal :

Diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan

Guna memperoleh gelar Sarjana Teknik

Disusun oleh:

SETYO BUDI

01.24.085

Disahkan oleh:

Penguji I

Penguji II

Penguji III

Maria Christina E, ST, MIEUM

Agung Witjaksono, ST, MTP

Ir. Hutomo Moestadjab

Mengetahui,

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi)

Ida Soewarni, ST. MT.

NIP. Y.1039600293



PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNIK INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

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 bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SETYO BUDI

NIM : 01.24.085

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi)

Judul Skripsi : IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN
KOMERSIAL DI KAWASAN PERUMAHAN SAWOJAJAR KOTA
MALANG

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

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan/plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, September 2015

Yang membuat pernyataan,

SETYO BUDI

Nim : 01.24.085



PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNIK INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

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 (Teknik Planologi) yang diadakan pada :

Nama : SETYO BUDI

Nim : 01.24.085

Hari/Tanggal :

Judul Skripsi : IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN
KOMERSIAL DI KAWASAN PERUMAHAN SAWOJAJAR KOTA
MALANG

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Identifikasi fungsi pemanfaatan lahan
2. Faktor yang bisa mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan terhadap fungsi pemanfaatan lahan
3. Output belum selesai dikarenakan variabel amatan berubah

Malang 2015

Dosen Penguji I

Maria Christina E, ST, MIEUM



PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNIK INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

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 (Teknik Planologi) yang diadakan pada :

Nama : SETYO BUDI

Nim : 01.24.085

Hari/Tanggal :

Judul Skripsi : IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN
KOMERSIAL DI KAWASAN PERUMAHAN SAWOJAJAR KOTA
MALANG

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Peta Wilayah Studi
2. Penulisan Laporan (Tabel)
3. Skala perdagangan dan jasa

Malang 2015
Dosen Penguji II

Agung Witjaksono, ST, MTP



PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNIK INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

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 (Teknik Planologi) yang diadakan pada :

Nama : SETYO BUDI

Nim : 01.24.085

Hari/Tanggal :

Judul Skripsi : IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN
KOMERSIAL DI KAWASAN PERUMAHAN SAWOJAJAR KOTA
MALANG

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Latar belakang pengambilan judul penelitian
2. Akomdir peraturan pemerintah

Malang 2015

Dosen Penguji III

Ir. Hutomo Moestadjab

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas Tashakkori dan Charle Tedlie, 1998, *Mixed methodology: Combining qualitative and quantitative approaches*. Sage Publications, India
- Budiharjo, Eko & Djoko Sujarto. 2000. *Kota Berkelanjutan*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Budiharjo, Eko (ed). 2004. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Edisi Keempat Bandung Alumni.
- _____ 1991. *Percikan Masalah Arsitektur Perkotaan*. Semarang, Gajahmada University Press.
- Branch, Melville C. 1995 *Comprehensive City Planning: Introduction and Explanation*. *Perencanaan Kota Komprehensif*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Catanse A.J. and Snyder J.C. 1996. *Perencanaan Kota*. Surabaya : Penerbit Erlangga.
- De Chiara, Joseph. 1984. *Time Saver Standards for Residential Development*, New York : Mc Graw Hill.
- Ettinger, J. Van. 1960. *Towards a Habitable World. Task Problem and Methods, Acceleration*. *Published for Bouwcentrum Rotterdam*, Amsterdam : Elsvier Publishing Company.
- F.X. Gunarsa Irianto, 2002, Judul Skripsi : Perubahan pemanfaatan lahan akibat perkembangan industri di Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang.
- Gailion, F, Stuart dan Edwar J Kaiser. 1996. *Urban Land Use Planning*. Chicago : University Illinois Press.
- Godam64.15:00. 05 November 2009.
http://organisasi.org/variabel_faktor_perencanaan_dan_pemilihan_lokasi_usaha_bisnis_pabrik_kewirausahaan_ilmu_ekonomi.
- Harston Truman. 1979. *Interpreting the City an Urban Geography*. New York : John Willey & Son.
- I Made Sandy. 1990. *Esensi Tata Guna Tanah*, Jakarta : Depertemen Dalam Negeri.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung : ITB.
- Koentjaraningrat. 1995. *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Koestoer, Raldi Hendro. 1997. *Prespektif Lingkungan Desa-kota. Teori dan Kasus*. Jakarta : UI Press.
- Lamarto Yohanes, 1996. *Prinsip Pemasaran*. Jakarta : Erlangga.
- Lee, Sim Loo. 1984. *A Study of Flanned Shopping Center in Singapore*. Singapore : University Press
- Muhajir, Noeng. 1996. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta : Rake Sarasin.