

**TUGAS AKHIR  
(SKRIPSI)**

**OPTIMALISASI PENGEMBANGAN RUMAH TUMBUH  
DI PERUMAHAN BULAN TERANG UTAMA (BTU)  
KOTA MALANG**

**Disusun Oleh :  
ADI KRISNA MAUPADA  
NIM : 13.24.030**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
2020**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang. Telp (0341) 567154

## LEMBAR PENGESAHAN

Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh Di Perumahan Bulan Terang  
Utama (BTU) Kota Malang

Skripsi dipertahankan di hadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi  
Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Jumad  
Tanggal : 21 Agustus 2020

Diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Perencanaan Wilayah Kota

Disusun oleh :  
Adi Krisna Maupada  
13.24.030

Disahkan oleh :

Penguji I

(Dr. Ir. Ibnu Sasongko,

Penguji II

(Ir. Titik Poerwati, MT)

Penguji III

(Widivanto H. S. Widodo, ST., MSc)

Mengetahui,  
Ketua

Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota



  
Chairperson  
Agung Witiaksono, ST., MT  
NIP. 1039600292



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

### PERSETUJUAN SKRIPSI

Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh Di Perumahan Bulan Terang  
Utama (BTU) Kota Malang

Disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Perencanaan Wilayah Kota S-1  
Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun oleh :  
Adi Krisna Maupada  
13.24.030

Menyetujui :

Pembimbing I

(Arief Setyawan, ST., MT)

Pembimbing II

(Annisaa Hamidah L., ST, MSc)

Mengetahui,  
Ketua

Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota



Adi Krisna Maupada, ST., MT  
NIP. 1039600292



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Adi Krisna Maupada  
Nim : 13.24.030  
Hari/Tanggal : Jumad, 21 Agustus 2020  
Judul : Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh Di  
Perumahan Bulan Terang Utama (BTU) Kota Malang

Menyatakan dengan sungguh-sungguh 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, 21 Agustus 2021  
Membuat Pernyataan



Adi Krisna Maupada  
NIM. 13.24.030



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

## LEMBAR PERBAIKAN

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

Nama : Adi Krisna Maupada  
Nim : 13.24.030  
Hari/Tanggal : Jumad, 21 Agustus 2020  
Judul : Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh Di  
Perumahan Bulan Terang Utama (BTU) Kota Malang

**Terdapat kekurangan yang meliputi :**

1. Jelaskan lagi dasar dari konsep rumah tumbuh !  
\_\_\_\_\_
2. Hubungkan lagi definisi rumah, teori, dan variabel penelitian !  
\_\_\_\_\_
3. Pertajam variabel yang digunakan dari rumah tumbuh !  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Malang, 21 Agustus 2021  
Dosen Penguji I

(Dr. Ir. Ibnu Sasongko, MT)



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

Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

**LEMBAR PERBAIKAN**

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

Nama : Adi Krisna Maupada  
Nim : 13.24.030  
Hari/Tanggal : Jumad, 21 Agustus 2020  
Judul : Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh Di  
Perumahan Bulan Terang Utama (BTU) Kota Malang

**Terdapat kekurangan yang meliputi :**

1. Perjelas definisi dari rumah tumbuh ?  
\_\_\_\_\_
2. Perhatikan sistematika penulisan dan kesalahan pengetikan !  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Malang, 21 Agustus 2021  
Dosen Penguji II

(Ir. Titik Poerwati, MT)



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**  
Jalan Bendungan Sigura – gura No. 2 Malang, Telp (0341) 567154

## LEMBAR PERBAIKAN

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

Nama : Adi Krisna Maupada  
Nim : 13.24.030  
Hari/Tanggal : Jumad, 21 Agustus 2020  
Judul : Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh Di  
Perumahan Bulan Terang Utama (BTU) Kota Malang

**Terdapat kekurangan yang meliputi :**

1. Definisi rumah dari sudut pandang planologi !
2. Letak perbedaan dengan jurnal yang ada di Brawijaya !
3. Faktor yang membedakan antara rumah tumbuh dan non-tumbuh
4. Perbaiki lagi data SPSS !

Malang, 21 Agustus 2021  
Dosen Penguji III

(Widiyanto H. S. Widodo, ST., MSc)

# OPTIMALISASI PENGEMBANGAN RUMAH TUMBUH

Di Perumahan Bulan Terang Utama (BTU) Kota Malang

Adi Krisna Maupada

Arief Setyawan, ST, MT  
Annisaa H. Imaduddina, ST, MSc

## ABSTRAK

*Laju pertumbuhan penduduk meningkatkan kebutuhan terhadap hunian beserta fasilitas pendukungnya. Faktor ekonomi dan keterbatasan lahan menyebabkan masyarakat sulit mendapat rumah dan memicu pemerintah menggandeng pihak developer untuk membantu memenuhi permintaan hunian bersubsidi tipe rumah sederhana khusus masyarakat berpendapatan menengah ke bawah. Kenyataannya rumah bersubsidi pada Perumahan Bulan Terang Utama Kota Malang belum mampu memenuhi kebutuhan penghuninya karena ukurannya yang kecil dan luas lahan yang terbatas dan kemudian melatar belakangi fenomena "housing stress". Kondisi ini menyebabkan sebuah rumah tidak dapat melayani kebutuhan penghuninya secara fleksibel sehingga memicu improvisasi pada bentuk bangunan.*

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya pengembangan rumah di Perumahan Bulan Terang Utama, serta bagaimana arahan yang dapat diterapkan dalam pengembangannya sehingga fenomena ini bisa dikendalikan dengan menggunakan penelitian lapangan (field research) yakni pengamatan terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data yang relevan. Metode yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif dengan analisis faktor dalam mengidentifikasi faktor apa saja yang menyebabkan pengembangan rumah pada jenis rumah sederhana dan arahan konsep pengembangannya di Perumahan Bulan Terang Utama Kota Malang.*

*Hasil analisis menunjukkan 4 faktor dominan penyebab penghuni melakukan pengembangan terhadap rumahnya yaitu faktor strata sosial, kebutuhan keluarga dan kualitas hunian, perlindungan, dan penghasilan penghuni.*

**Kata Kunci :** *Optimalisasi, Rumah Subsidi, Rumah Tumbuh.*



***Optimization Of Home Development Grows  
In Malang City Bulan Terang Utama Housing (BTU)***

Adi Krisna Maupada

Arief Setyawan, ST, MT  
Annisaa H. Imaduddina, ST, MSc

***ABSTRACT***

*The rate of population growth increases the need for housing and its supporting facilities. Economic factors and limited land make it difficult for people to find houses and trigger the government to cooperate with developers to help meet the demand for subsidized housing for the type of simple house, especially for people with lower middle income. In fact, the subsidized housing in the Bulan Terang Utama Housing, Malang City has not been able to meet the needs of its residents because of its small size and limited land area and then the background of the phenomenon of "housing stress". This condition causes a house to be unable to serve the needs of its occupants flexibly, thus triggering improvisation on the shape of the building.*

*This study aims to determine the cause of the development of houses in Bulan Terang Utama Housing, as well as how directions can be applied in its development so that this phenomenon can be controlled using field research, namely observations of the object under study in order to obtain relevant data. The method used is descriptive quantitative with factor analysis in identifying what factors cause the development of houses in the type of simple house and the direction of the concept of development in the Bulan Terang Utama Housing, Malang City.*

*The results of the analysis show that there are 4 dominant factors that cause residents to develop their homes, namely social strata, family needs and quality of housing, protection, and income of residents.*

***Keywords:*** *Optimization, Subsidized House, Growing House.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala berkat dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh di Perumahan Bulan Terang Utama (BTU) Kota Malang”.

Optimalisasi pengembangan rumah tumbuh sangatlah penting dilakukan agar dapat menciptakan lingkungan hunian yang baik sehingga kualitas lingkungan tetap terjaga dan terkontrol dan tidak menimbulkan degradasi lingkungan yang semakin parah. Optimalisasi pengembangan rumah tumbuh merupakan suatu rangkaian upaya untuk mewujudkan keterpaduan antara pembangunan dan penggunaan rumah dengan mengintegrasikan segala bentuk aspek lingkungan yang berkaitan secara langsung maupun tidak langsung akan kualitas lingkungan hunian. Oleh karena itu perlu dilakukan penelitian agar dapat mengetahui perkembangan rumah dan kualitas lingkungan hunian di Perumahan Bulan Terang Utama berdasarkan konsep rumah tumbuh (*Housing As A Process*) agar dapat merumuskan konsep optimalisasi pengembangan rumah tumbuh.

Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu penulis membutuhkan kritik dan saran yang membangun demi sempurnanya penulisan tugas akhir ini sehingga sesuai dengan yang diharapkan. Selanjutnya penulis dengan tulus mengucapkan limpah terimakasih kepada :

1. Dr. Agung Witjaksono, ST., MT selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota;
2. Arief Setyawan, ST., MT selaku Pembimbing I;
3. Annisaa Hamidah Imaduddina, ST., MSc selaku Pembimbing II;
4. Semua Dosen dan Pegawai Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota;
5. Orang tua dan keluarga yang selalu memberikan doa dan dukungannya;
6. Semua pihak yang selalu membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis mengharapkan tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis dan semua pembaca dalam menambah ilmu pengetahuan.

Malang, Agustus 2020

Adi Krisna Maupada  
NIM. 13.24.030

# DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	vi
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	vii
<b>DAFTAR PETA</b> .....	viii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	ix

## **BAB I PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	2
1.3. Batasan Masalah .....	3
1.4. Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	3
1.4.1. Tujuan .....	3
1.4.2. Sasaran .....	3
1.5. Ruang Lingkup Penelitian .....	4
1.5.1. Ruang Lingkup Materi .....	4
1.5.2. Ruang Lingkup Lokasi .....	4
1.6. Keluaran dan Kegunaan Penelitian .....	5
1.7. Kerangka Pikir .....	5
1.8. Sistematika Penulisan .....	5

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Tinjauan Optimalisasi .....	9
2.2. Tinjauan Pengembangan .....	11
2.3. Tinjauan Rumah .....	13
2.3.1. Tipe dan Jenis Rumah .....	17
2.3.2. Fungsi Rumah .....	21
2.4. Tinjauan Rumah Tumbuh .....	24
2.4.1. Faktor Pendorong Tumbuhnya Rumah .....	30
2.4.2. Pola Transformasi Rumah .....	34
2.5. Penelitian Terkait .....	37
2.6. Sintesis Tinjauan Pustaka .....	53

## **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Jenis Penelitian .....	57
3.2. Sumber Data .....	57
3.2.1. Data Primer .....	57
3.2.2. Data Sekunder .....	58
3.3. Metode Pengumpulan Data .....	58
3.3.1. Metode Observasi .....	58
3.3.2. Metode Wawancara (Interview) .....	59
3.3.3. Metode Angket (Kuesioner) .....	59

3.4.	Populasi dan Sampel .....	61
3.5.	Definisi Operasional Variabel Penelitian .....	62
3.6.	Metode Analisa .....	65
3.6.1.	Mengidentifikasi Konsisi Aktual Pengembangan Rumah di Perumahan Bulan Terang Utama.....	65
3.6.2.	Mengidentifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Pengembangan Rumah di Perumahan Bulan Terang Utama.....	65
3.6.3.	Merumuskan Konsep Arahkan Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh di Perumahan Bulan Terang Utama.....	69

#### **BAB IV GAMBARAN UMUM**

4.1.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	72
4.1.1.	Kecamatan Kedungkandang.....	72
4.1.2.	Kelurahan Madyopuro .....	75

#### **BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN**

5.1.	Identifikasi Kondisi Aktual Pengembangan Rumah di Perumahan Bulan Terang Utama .....	77
5.2.	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengembangan Rumah Tumbuh di Perumahan Bulan Terang Utama.....	94
5.2.1.	Uji Reliabilitas Data.....	94
5.2.2.	Model Analisis Faktor.....	95
5.3.	Konsep Arahkan Optimalisasi Pengembangan Rumah Tumbuh di Perumahan Bulan Terang Utama .....	100
5.3.1.	Arahkan Arah Pengembangan.....	101
5.3.2.	Arahkan Tahap Pengembangan Rumah .....	101

#### **BAB VI PENUTUP**

6.1.	Kesimpulan .....	103
6.2.	Rekomendasi.....	103

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Tinjauan Teori Optimalisasi.....	9
Tabel 2.2	Sintesis Teori Optimalisasi.....	10
Tabel 2.3	Tinjauan Teori Pengembangan.....	12
Tabel 2.4	Sintesis Teori Pengembangan .....	13
Tabel 2.5	Tinjauan Teori Rumah .....	15
Tabel 2.6	Sintesis Teori Rumah .....	16
Tabel 2.7	Tinjauan Teori Tipe dan Jenis Rumah.....	19
Tabel 2.8	Sintesis Teori Tipe dan Jenis Rumah .....	20
Tabel 2.9	Tinjauan Teori Fungsi Rumah .....	22
Tabel 2.10	Sintesis Teori Fungsi Rumah .....	23
Tabel 2.11	Tinjauan Teori Rumah Tumbuh .....	27
Tabel 2.12	Sintesis Teori Rumah Tumbuh.....	28
Tabel 2.13	Tinjauan Teori Faktor Pendorong Tumbuhnya Perumahan <sup>32</sup>	
Tabel 2.14	Sintesis Pendorong Tumbuhnya Rumah .....	34
Tabel 2.15	Tinjauan Teori Pola Transformasi Rumah .....	36
Tabel 2.16	Sintesis Pola Transformasi Rumah.....	36
Tabel 2.17	Penelitian Terdahulu .....	38
Tabel 2.18	Sintesis Tinjauan Pustaka.....	54
Tabel 3. 1	Responden dan Poin Pertanyaan .....	59
Tabel 3. 2	Responden dan Instrumen Penelitian .....	60
Tabel 3. 3	Hasil Penentuan Sampel <i>Purposive Sampling</i> .....	61
Tabel 3. 4	Definisi Operasional.....	63
Tabel 4. 1	Luas Kelurahan pada Kecamatan Kedungkandang .....	72
Tabel 4. 2	Jumlah Penduduk Kecamatan Kedungkandang Tahun 2018	73

## **DAFTAR BAGAN**

Bagan 1.1 Kerangka Pikir Penelitian.....	7
Bagan 3.1 Skema Analisis.....	70

## **DAFTAR PETA**

Peta 1.1 Lokasi Penelitian .....	8
Peta 4.2 Administrasi Kecamatan Kedungkandang .....	74
Peta 4.3 Administrasi Kelurahan Madyopuro .....	76
Peta 4.4 Jenis Perkerasan Jalan Perumahan Bulan Terang Utama ..	87
Peta 4.5 Penggunaan Lahan Perumahan Bulan Terang Utama.....	91
Peta 4.6 Persebaran Bangunan di Perumahan Bulan Terang Utama	93

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Tipe 40 .....	78
Gambar 4.2 Tipe 40 .....	78
Gambar 4.3 Tipe 45 .....	79
Gambar 4.4 Tipe 45 .....	79
Gambar 4.5 Tipe 60 .....	80
Gambar 4.6 Tipe 60 .....	80
Gambar 4.7 Tipe 90 .....	81
Gambar 4.8 Tipe 90 .....	81
Gambar 4.9 Tipe 140 .....	82
Gambar 4.10 Tipe 140 .....	82
Gambar 4.11 Tipe 161 .....	83
Gambar 4.12 Tipe 161 .....	83
Gambar 4.13 Tipe A .....	84
Gambar 4.14 Tipe A .....	84
Gambar 4.15 Tipe C.....	85
Gambar 4.16 Tipe C.....	85
Gambar 4.17 Prasarana Jalan .....	86
Gambar 4.18 Prasarana Air Bersih.....	88
Gambar 4.19 Jaringan Drainase .....	88
Gambar 4.20 Prasarana Listrik.....	89
Gambar 4.21 Jaringan Telekomunikasi.....	89
Gambar 4.22 Prasarana Persampahan dan Sanitasi .....	90