# BAB I

# PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Seiring dengan berjalannya waktu,sebuah kota selalu di hadapkan pada sejumlah masalah yang cukup beragam,salah satu permasalahan di perkotaan tersebut adalah tingginya angka perkembangan penduduk. Badan Pusat Statistik (2014) memperkirakan bahwa presentase penduduk daerah perkotaan di Indonesia pada tahun 2020 sebesar 56,7%, tahun 2025 sebesar 60 %, tahun 2030 sebesar 63,4%, dan tahun 2035 sebesar 66,6%. Salah satu hal yang tidak dapat di hindari dari pertumbuhan penduduk kota yaitu akan menyebabkannya kebutuhan akan lahan sebagai ruang untuk tempat aktivitas manusia semakin meningkat,Budihardjo (1997:113).

Salah satu kebutuhan dasar manusia yang berhubungan dengan lahanyaitu kebutuhan untuk tempat tinggal (rumah).Rumah telah menjadi kebutuhan dasar manusia yang sifatnya struktural selain kebutuhan sandang, pangan,kesehatan dan pendidikan. Pada proses pemenuhannya sendiri, di Indonesia upaya pemenuhan perumahan selain menjadi perhatian pemerintah, dalam pembangunannya juga biasa di lakukan oleh masyarakat secara mandiri serta terdapatbeberapa pihak swasta yang juga bekerja sama dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan ini, salah satunya adalah pihak pengembang (*Developer*) yang berupaya menyediakan perumahan dengan menawarkan beberapa fasilitas tambahan tertentu.

Masalah lain yang di hadapi sebuah kota seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan menyebabkan meningkatnya kebutuhan rumah bagi masyarakat,bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang ada. Keterbatasan lahan di kota ini akhirnya memicu kecenderungan masyarakat untuk memilih alternatif untuk bertempat tinggal pada wilayah pinggiran kota.Pemilihan lokasi pembangunan ke arahkawasan pinggiran kota ini tentunya menjadikan kawasan pinggiran kota akan mengalami percepatan pertumbuhan terutama untuk pemenuhan kebutuhan ruang yang akan di gunakan untuk bertempat tinggal.

Tingginya permintaan perumahan yang berada di lokasi pinggiran kota selain mampu menjadikan wilayah pinggiran kota mengalami perkembangan secara fisik,juga berperan dalam menciptakan pasar tersendiri bagi para pelaku usaha yang bergerak dalam penyediaan hunian, hingga mendorong para pengembang *(Developer*) untuk ber-investasi dibidang penyediaan perumahan sebagai peluang bisnisnya seperti yang di katakan Suryanto, dkk (2015) bahwa Pemahaman perilaku pembeli juga sangat penting bagi perumusan strategi pembangunan perumahan, baik dalam hal perumusan kebijakan di sektor publik maupun perumusan strategi

pemasaran bagi pengembang.

Fenomena seperti inismenjadikan masyarakat telah menjadi aktor penting dalam perkembangan perumahan dan kecenderungan orang untuk memilih lokasi hunian yang berada di wilayah pinggiran kota jugaberbeda antara individu yang satu dengan yang lainnya. Simanungkalit (2010) menyebutkan bahwa setiap orang mempunyai faktor yang berbeda dalam prioritas pertimbangan untuk memilih perumahan, sesuai dengan usia, kecenderung-an, selera, tingkat penghasilan, dan aktivitas masing-masing.

Tingginya permintaan perumahan yang berada pada wilayah pinggiran kota (sub-urban)ini selain mendorong para pengembang untuk melakukan pengembangan pada wilayah tersebut, pada prosesnya juga mampu membentuk pola spasial pada konteks tata ruang wilayah. Pola spasial ini bila di tinjau darisegi persebarannya menurut Hadisumarno (1979:74) cenderung memilikipola persebaran yang seragam, random maupun mengelompok.Pola persebaran yang terbentuk akibat dari perkembangan perumahan ini tentunya juga dorongan dari berbagai faktor seperti faktor alam maupun kondisi sosial ekonomi.

Tidak hanyaterjadi di beberapa kota besar Indonesia yang cenderung memiliki kegiatan ekonomi yang relatif tinggi seperti Jakarta atau Surabaya, masalah seperti berkembangnya jumlah penduduk perkotaan baik yang berasal dari pertumbuhan penduduk maupun dari faktor urbanisasi ini juga terjadi di Kota Malang. Kota terbesar kedua di jawa timur ini selain sebagai tujuan ekonomi, KotaMalang juga telah lama di jadikan kota tujuan pendidikan oleh masyarakat dari luar Kota Malang. Data Badan Pusat Statistik Kota Malang menunjukanpenduduk Kota Malang pada tahun 2010 yaitu 882.201 jiwa, 2014 sebanyak 845.973 jiwa, dan 2015 sebanyak 851.298 jiwa, jumlah ini menunjukkan bahwa setiap tahun terjadi peningkatan jumlah penduduk.

Tingginya pertumbuhan penduduk yang terjadi di kotaMalang pada akhirnya juga membuat permintaan akan perumahan menjadi semakin meningkat.Selainlaju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan membuat permintaan perumahan semakin tinggi, Kota Malang juga di hadapkan pada keterbatasan lahan atau meningkatnya harga lahan sehingga membuat proses perkembangan perumahan cenderung berekpansi ke daerah pinggiran kota dan membuat daerah pinggiran Kota Malang yaitu sebagian wilayah Kabupaten Malang mengalami percepatan pertumbuhan fisik (spasial) terutama pada bidang perumahan yang di kembangkan oleh developer.

Salah satu wilayah pinggiran Kota Malang yang juga mengalami perkembangan penggunaan lahan untuk perumahan ini adalah Kecamatan Pakis, Kecamatan yang secara administratif berada pada wilayah Kabupaten Malang. Jurnalis media online Malangpost.com sempat memuat pernyataan Kepala Dinas Perumahan kawasan Permukiman cipta karya (DPKPCK) Kabupaten Malang yang mengatakan “Terdapat empat kecamatan yang mengalami percepatan pertumbuhan pembangunan, empat kecamatan tersebut yaitu Kecamatan Pakis, Karangploso, poncokusumo dan Jabung. Dari keempat kecamatan tersebut memiliki kategori dan status berbeda. Seperti Kecamatan Pakis mengalami pertumbuhan pembagunan yang cepat lantaran banyak perumahan.

Dua dari kecamatan yang di indikasi terjadi percepatan pertumbuhan pembangunan tersebut yaitu Kecamatan Pakis dan Karangploso merupakan sebagian

wilayah Kabupaten Malang yang secara geografis berorientasi dengan Kota Malang secara langsung. Berdasarkan amatan penulis pada tahun 2019 bila di bandingkan dengan kecamatan Karangploso, Kecamatan Pakis dapat di katakan lebih banyak terdapat perumahan developer, yaitu 58 titik lokasi perumahan yang tersebar, sedangkan kecamatan Karangploso terdapat 43 titik lokasi perumahan.

Kedua kecamatan tersebut walauberada sebagai wilayah pinggiran Kota Malang karena berbatasan langsung dengan Kota Malang, pada kenyataannya tidak menjadikan kedua kecamatan tersebut memiliki perkembangan perumahan yang sama. Dari perbedaan perkembangan ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait perkembangan perumahan developer yang berada di Kecamatan Pakis sebagai wilayah pinggiran Kota Malang berdasarkan preferensi masyarakat. Hal yang mendasari penulis menjadikan preferensi penghuni sebagai bahan penelitian karena pemahaman mengenai kecenderungan preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan akan mempengaruhi perkembangan perumahan.

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemahaman penulis seperti yang telah tertulis pada latar belakang penelitian ini, bahwa seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk kota akan mempengaruhi kebutuhan akan ruang, terutama ruang yang akan di gunakan untuk kebutuhan tempat tinggal.

Dalam proses pemenuhannya sendiri keterbatasan lahan di kota akan membuat arah perkembangan perumahan secara fisik cenderung akan ber ekpansi ke wilayah pinggiran kota. Selain faktor keterbatasan lahan di dalam kota, tingginya permintaan masyarakat untuk bermukim di wilayah tertentu mendorong pelaku usaha di bidang perumahan ini terus melakukan upaya pemenuhan perumahan karena melihat tingginya minat masyarakat, seperti menurut teori ekonomi yaitu permintaan *(demont)* akan mendorong penyediaan (*supply*) untuk mengimbanginya.

Dari beberapa anggapan tersebut maka rumusan masalah yang dapat di ambil untuk penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perkembangan spasial Perumahan Developer di Kecamatan Pakis Kabupaten Malangpada tahun 2019?
2. Bagaimana tipologi sebaran perumahan di Kecamatan Pakis yang terbentuk dari perkembangan perumahan?
3. Bagaimana preferensi masyarakat dalam pemilihan lokasi Perumahan di Kecamatan Pakis sebagai wilayah pinggiran Kota Malang?

## 1.3. Tujuan dan Sasaran

### 1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan developer di Kecamatan Pakis berdasarkan preferensi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan.

### 1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran – sasaran untuk mencapai tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengidentifikasi perkembangan perumahan developer secara Spasial di Kecamatan Pakis.
2. Mengidentifikasi tipologi pola sebaran perumahan developer di Kecamatan Pakis.
3. Mengdentifikasi faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan developer di Kecamatan Pakis berdasarkan Preferensi pemilihan lokasi perumahan oleh masyarakat.

## 1.4. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup studi merupakan materi untuk melakukan penelitian , dimana di dalam materi tersebut dibatasi oleh ketentuan-ketentuan yang berisi batasan dalam meneliti yaitu lingkup materi dan lingkup lokasi yang akan digunakan dalam penelitian.

### 1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Dalam penyusunan studi ini, penulis membatasi materi sesuai dengan tujuan dan sasaran yang telah di jabarkan sebelumnya. Pembatasan materi ini bertujuan untuk menjadikan penulisan penelitian ini memiliki muatan yang substansinya lebih dapat di jelaskan secara baik dan tidak menjadikan penulisan penelitian ini menjadi luas terhadap materi lain. Maka dari itu penulis membatasi materi dengan menitik beratkan pada pembahasan tentang perkembangan perumahan developer di Kecamatan Pakis dan factor yang mempengaruhi perkembangannya berdasarkan preferensi masyarakat dalam memilih lokasi Perumahan.

### 1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi

Peneliti mengambil lokasi penelitian ini pada keseluruhan perumahan developer yang berada di salah satu Kecamatan yang berada pada wilayah pinggiran Kota Malang yaitu Kecamatan Pakis. Secara administratif kecamatan ini masuk pada wilayah Kabupaten Malang.

Perumahan developer yang berada di Kecamatan Pakis berdasarkan amatan penulis pada tahun 2019 terdapat 53 titik sebaran perumahan developer yang tersebar di kecamatan dengan luas 53,62 km2 ini. Pada lingkup lokasi penulis membatasi hanya kepada perumahan yang di bangun oleh pihak developer,

Secara administratif batas Kecamatan Pakis meliputi :

- Sebalah utara berbatasan langsung dengan Kecamatan Singosari
- Sebalah timur berbatasan langsung dengan kecamatan Jabung

- Sebelah selatan berbatasan langsung dengan Kecamatan Tumpang
- Sebelah barat berbatasan langsung dengan Kota Malang

## 1.5. Keluaran

Keluaran yang di harapkan dari penulisan ini adalah penulis dapat menyimpulkan perkembangan perumahan secara spasial di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang. Setelah penulis menemukan perkembangan perumahan di Kecamatan Pakis maka hal selanjutnya yang menjadi tujuan penulis adalah dapat menyimpulkan factor apa saja yang menjadi pertimbangan masyarakat selaku pengguna perumahan dalam memilih lokasi hunian di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.

## 1.6. Kegunaan Penulisan

Pada penulisan ini diharapkan keluaran dan hasil dari keluaran tersebut selanjutnya dapat berguna baik dalam praktisi dan pihak akademis. Agar lebih jelasnya dapat dilihat sebagai berikut :

### 1.6.1 Kegunaan Praktis

Secara praktis penulismengharapkan hasil penulisan ini dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah tentang perkembangan perumahan serta factor yang mendasari perkembangannya, sehingga dengan adanya temuan dari penulisan ini dapat menjadi masukan terkait arah arah perkembangan perumahan selanjutnya setelah factor factor penentu terbentuknya perumahan yang di temukan penulis di harapkan juga mampu di jadikan bahan kajian dalam perencanaan penentuan zonasi permukiman sehingga pemerintah selaku stakeholder dapat menciptakan perumahan yang baik dan sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya,

### 1.6.2 Kegunaan Akademis

Manfaat secara akademis yang di harapkan Penulis pada penilitian ini tidak hanya sebagai pemenuhan syarat dalam memperoleh gelar SarjanaPerencenaan Wilayah Kota, melainkan juga menjadikan bahan pembelajaran bagi penulis terkait disiplin ilmu yang telah di dapat selama masa perkuliahan, serta menambah wawasan penulis dalam implementasi teori maupun metode yang telah di keluarkan oleh para ahli pada bidang perkotaan secara umum serta teori terkait perumahan secara khusus.

Penulis mengharapkan hasil dari penulisan ini dapat menambah masukan pustaka pada penulisan selanjutnya oleh beberapa pihak yang akan melakukan penelitian sejenis terkait Perkembangan Perumahan baik skala kota maupun skala

yang lebih kecil, karena di dalam penulisan ini penulis juga mengutip serta mengkaji teori teori yang telah di gunakan pada beberapapenulisan sebelumya.

## 1.7 Sistematika Pembahasan

Laporan penelitian dalam penyajiannya terdiri atas 4 bab dengan beberapa sub bab. Adapun pokok pikiran bahasan dari masing-masing bab adalah sebagai berikut

**BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bagian ini Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran penelitian, ruang lingkup substansial dan spasial, kerangka penelitian, serta sistematika penelitian.

**BAB II : KELUARAN YANG DIHARAPKAN**

Pada bagian ini akan membahas penjabaran lebih lanjut mengenai sasaran penelitian sehingga kegunaan dari penelitian ini beserta output atau keluaran yang ingin dicapai dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi masyarakat luas, baik itu kegunaan secara praktis dan juga kegunaan secara akademis.

**BAB III : KAJIAN PUSTAKA**

Pada bab ini merupakan studi literatur yang berisi kajian teori yang akan digunakan untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan studi.

**BAB IV : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini berisi metode yang akan digunakan dalam pengerjaan penelitian. Metode yang dimaksud terdiri dari metode pendekatan penelitian, metode pelaksanaan penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan serta teknik analisis.

**KERANGKA FIKIR**

**INPUT**

**Latar belakang**

•Hal yang tidak dapat di hindari dari pertumbuhan penduduk perkotaan akan menyebabkan kebutuhan akan lahan untuk tempat aktivitas manusia semakin meningkat Budihardjo (1997:113) .

- Keterbatasan lahan perkotaan akan mengakibatkan arah pembangunan cenderung berkembang pada wilayah pinggiran kota.
- Ketersediaan ruang di dalam kota tetap dan terbatas, maka secara alamiah terjadi pemilihan alternatif dalam memenuhi kebutuhan ruang untuk tempat tinggal di daerah pinggiran kotaYunus (2000: 125).

**PROSES**

**Sasaran**

Meng Identifikasi Perkembangan Perumahan Developer di Kecamatan Pakis

Mengidentifikasi tipologi sebaran perumahan developer

Identifikasi preferensi Masyarakat dalam pemilihanlokasi perumahan

**analisa**

- Analisis spasial denga menggunakan interpretasi citra satelit.
- Klarifikasi penggunaan lahan melalui pendekatan observasi

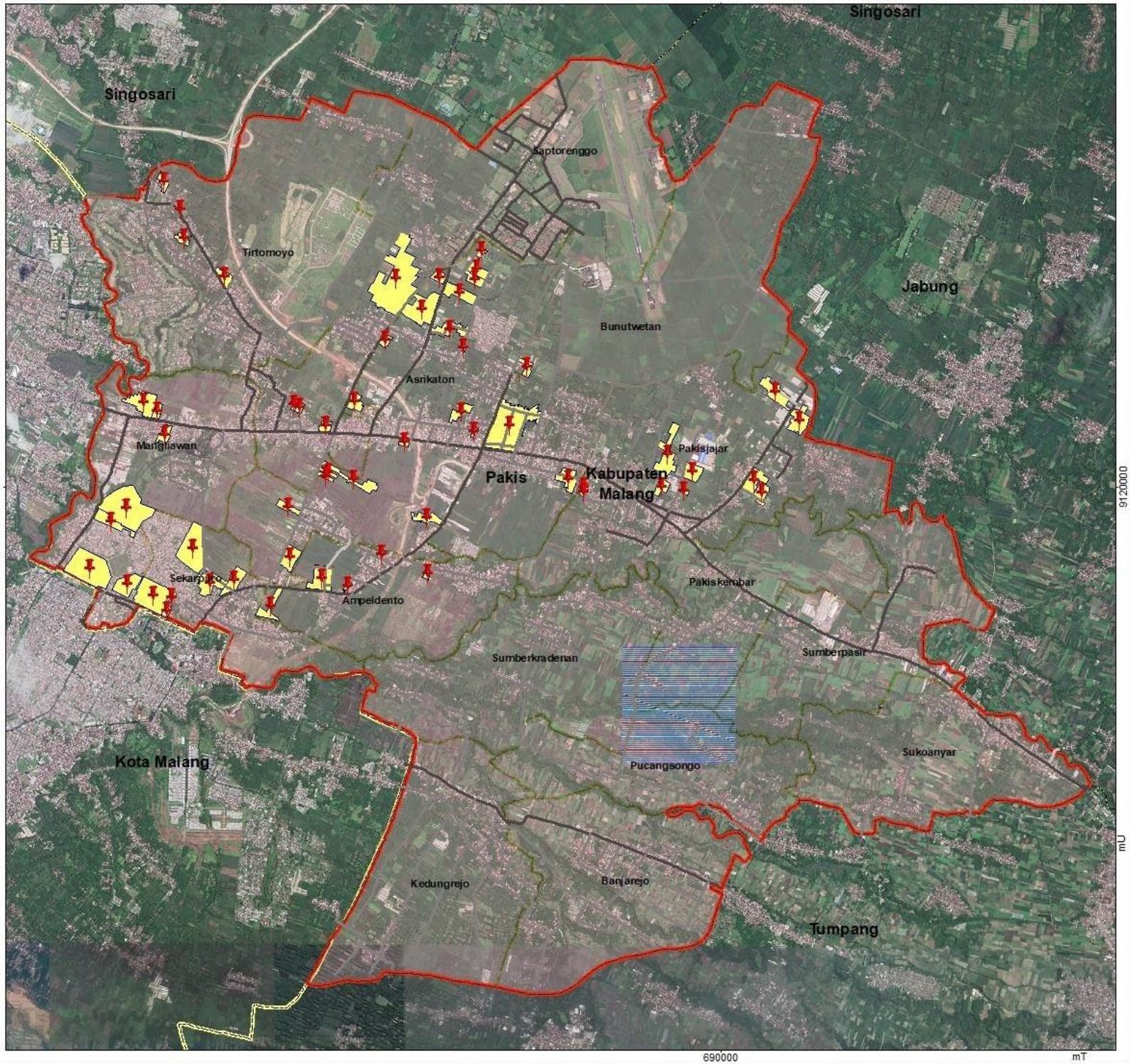
- Analisa tipologi persebarandengan analisa tetangga terdekat

- Analisa menggunakan analisa faktor

**OUTPUT**

**Kesimpulan**

Faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan developer di Pakis berdasarkan preferensimasyarakat




Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
2020

Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi
Perkembangan Perumahan Developer
Di Kecamatan Pakis Menurut Preferensi Masyarakat

Peta Wilayah Penelitian
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 200.000

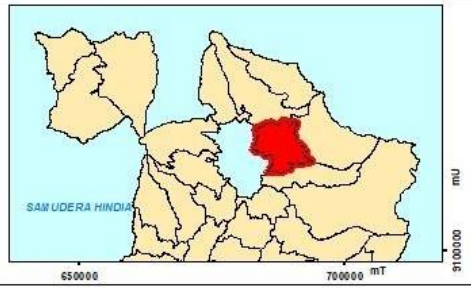
0 0,5 1 2 3 Km

**Legenda**

- Batas Administrasi Kabupaten
- Batas Administrasi Kecamatan
- Batas Administrasi Desa

**Keterangan**

- Perumahan Developer




Proyeksi : Universal Transverse Mercartor
Sistem Grid : Grid UTM
Datum : WGS 1984