BAB V
ANALISA

5.1. Analisa Spasial Perkembangan Perumahan Developer

Pengolahan dan analisa data menggunakan Pengolahan dan analisa data menggunakan teknik serial reconstruction map menggunakanGIS (geographic information system) yaituberdasarkan hasil interpretasi citrasatelit, observasi serta di dukung dengan wawancara padaasyarakat yang dinilai mengetauhi proses perkembangan perumahan pada wilayah penelitian.

Hasil rekapitulasi data survey yang telah dilakukan penulis menunjukan hinga tahun 2020, terdapat sebanyak 58 lokasi perumahan yang berada pada wilayah Kecamatan Pakis. Dari seluruh hasil identifikasi yang telah penulis lakukan sebelumnya, sebanyak 58 perumahan yang telah terekapitulasi dan termuat pada gambaran umum tersebut selanjutnya dispasialkan ke dalam bentuk peta perkembangan perumahan.

Unit amatan dalam penelitian ini adalah perkembangan baik secara luas penggunaan lahan maupun perkembangan jumlah perumahan developer. Pada tahapan rekontruksi peta untuk mengetahui proses perkembangan penulis membagi tahun amatan perkembangan menjadi 4 tahap amatan yang masing-masing tahapan memiliki rentan waktu selama 5 tahun, tahap amatan dalam penelitian ini yaitu ;

a) Tahapan pembangunan pertama pada tahun 2000-2005

b) Tahapan pembangunan kedua pada tahun 2006-2010

c) Tahapan pembangunan ketiga pada tahun 2011-2015

d) Tahapan pembangunan keempat pada tahun 2016-2020

Pembagian tahun pengamatan sendiri bertujuan untuk mempermudah penulis dalam melakukan rekapitulasi dan melakukan interpretasi pada peta,yang kemudian dari hasil identifikasi tersebut dapat di analisa untuk mengetahui perkembangan jumlah serta luasan perumahan developer dan akan dijelaskan secara deskriptif mengenai proses perkembangan perumahan developer di Kecamatan Pakis.

Di ketahui pada rentan tahun 2000-2005 di Kecamatan Pakis terdapat pembangunan perumahan sebanyak 5 unit perumahan, perumahan perumahan tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 5 1 : Tabel Perumahan Devloper di Kecamatan Pakis Tahun 2000-2005

No	Perumahan	Desa/Kelurahan	Tahun Pembangunan
1	Mangliawan Permai	Mangliawan	2000
2	Pakisjajar Permai	Pakisjajar	2000
3	Asrikaton Indah	Asrikaton	2001
4	Bumi Krisna	Mangliawan	2002
5	Cluster Wijaya kusuma	Sekarpuro	2002
6	Spring Hill Garden	Mangliawan	2002
7	Graha Persada Residence	Asrikaton	2004
8	Zona Neighbourhood	Mangliawan	2005

Sumber : Survey penulis

Hasil rekapitulasi dengan mengelompokan berdasarkan tahun pembangunan tersebut akan penulis rekontruksi pada sebuah peta perkembangan perumahan dengan metode membedakan pewarnaan pada peta sehingga mudah untuk melihat perkembangan tersebut, dalam analisis ini menggunakan perangkat pengelolaan peta secara digital pada computer yaitu archgis 10.3 .peta tersebut dapat di lihat pada peta 5.1 sebagai berikut ;

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

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

Peta Perkembangan Perumahan 2000-2005
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

Jalan

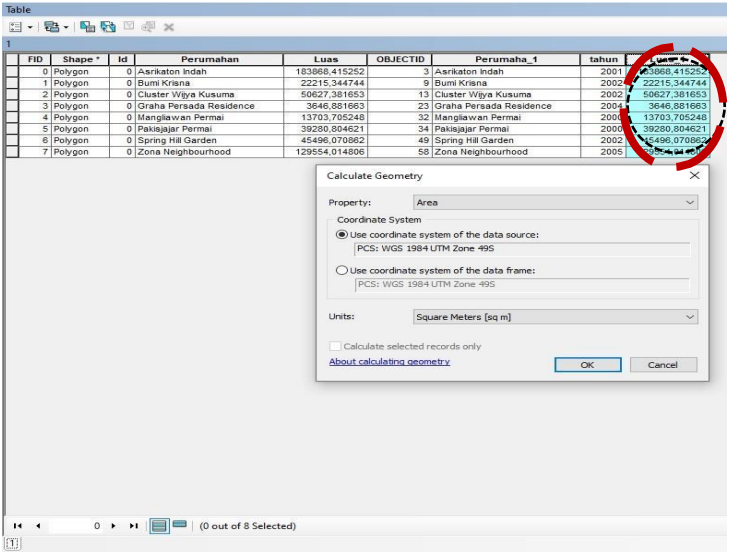
- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan

Perkembangan Perumahan

- 2000
- 2001
- 2002
- 2004
- 2005

Hasil rekontruksi peta nemunjukan pada tahun awal amatan identifikasi yang sudah dilakukan penulis mendapatkan 8 pembangunan perumahan baru pada taun pengamatan awal dengan kurun waktu selama 5 tahun dari tahun 2000hingga tahun 2005. Berdasarkan analisa spasial di atas, proses perkembangan perumahan developer pada tahun 2000-2005 hanya tersebar pada 4 desa/kelurahan, yaitu Desa Mangliawan, Pakisjajar, Asrikaton dan Sekarpuro. Selanjutya untuk mengetahui perkembangan perumahan secara luasan di hasil digitasi pada peta akan di hitung dengan langkah membuka atribut table pada delinasi yang telah di lakukan berdasarkan tahun. Untuk melihat luasan tersebut maka akan muncul tampilan seperti berikut ;



Data luasan menurut deliniasi yang telah di lakukan pada peta telah muncul pada bagian yang telah penulis beri tanda lingkaran hitam, selanjutnya data tersebut dapat di rincikan pada tabel seperti berikut :

Tabel 5.2 : Tabel Perumahan Developer di Kecamatan Pakis Tahun 2006 - 2010

No	Perumahan	Desa/Kelurahan	Tahun Pembangunan	Luas (m^2)
1	Mangliawan Permai	Mangliawan	2000	13.704
2	Pakisjajar Permai	Pakisjajar	2000	39.281
3	Asrikaton Indah	Asrikaton	2001	183.868

4	Bumi Krisna	Mangliawan	2002	22.215
5	Cluster Wijaya kusuma	Sekarpuro	2002	50.627
6	Spring Hill Garden	Mangliawan	2002	45.496
7	Graha Persada Residence	Asrikaton	2004	3.647
8	Zona Neighbourhood	Mangliawan	2005	129.554
Jumlah Luas Perumahan (**m²**)				488.393
Luas Perumahan Ha				48,84

Berdasarkan analisa spasial di atas, proses perkembangan perumahan developer pada tahun 2000-2005 hanya tersebar pada 4 desa/kelurahan, yaitu Desa Mangliawan, Pakisjajar, Asrikaton dan Sekarpuro. Hasil analisa tersebut juga dapat di ketahui bahwa pembanguan perumahan yang paling besar berada di Perumahan Asrikaton Indah yang berlokasi di desa Asrikaton yangproses pembangunannya terjadi pada tahun 2000 dengan luas 183.868 m^2 atau sekitar 18,86 Ha dan pada 5 (lima) tahun tersebut pembangunan terkecil adalah pada perumahan Graha Persada Residence yang juga berlokasi di Desa Asrikaton yang di bangun pada tahun 2004 dengan luas 3.647 m^2atau sekitar 0,3 Ha.

Hasil identifikasi tersebut juga menunjukan bahwa luas penggunaan lahan perumahan tertinggi di Kecamatan Pakis berada di Desa Mangliwan dengan total penggunaan lahan perumahannya sebesar 210,969 m2 atau sekitar 21,09 ha dengan persebaran 4 perumahan, 2 perumahan berada di desa Asrikaton dengan penggunaan lahan perumahan sebesar 187,515 m2 atau sekitar 18,75 ha, 1 lokasi perumahan berada pada desa Pakisjajar dengan luas 39.281 m2 atau sekitar 3,9 ha dan yang terakhir pada desa sekarpuro dengan penggunaan lahan sebesar 50.627 m2 atau sekitar 5,06 ha.

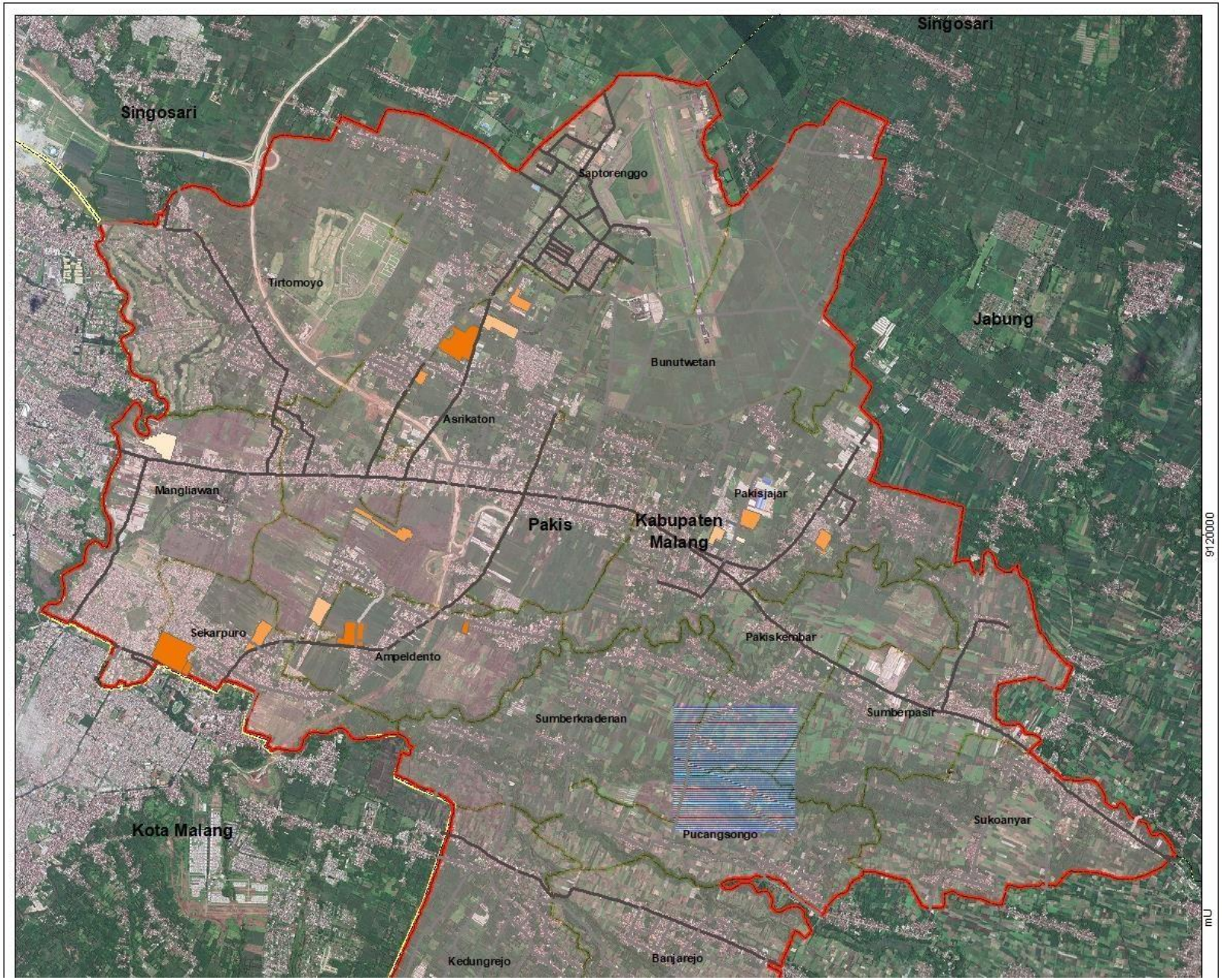
Pembangunan perumahan developer di Kecamatan Pakisterus berkembangpada periode analisa spasial 5 tahun selanjutnya yaitu pada tahun pengamatan antara 2006-2010. Dari hasil rekapitulasi menunjukan pada tahun 2006-2010 terjadi pembangunan perumahan sebanyak 17 perumahan baru yang terbangun. Dengan mengunakan alat analisa yang sama dengan tahun amatan 2000-2005 di Kecamatan Pakis pada tahun pengamatan tahun 2006 – 2010 menunjukan terjadi perkembangan perumahan dengan luas total 59.48 Ha. Pembangunan yang paling besar terjadi pada tahun 2010 yaitu di Perumahan Graha Devina Estate denganluas lahan sebesar 9,84 Ha dan yang paing kecil pembangunannya di mulai pada tahun 2010 dengan luas lahan 1.330 m2 yang terjadi pembangunan di Tiara Cluster. Agar lebih jelasnya dapat dilihat pada table 5.2 sebgaia berikut :

Tabel 5 3 : perumahan Developer di Kecamatan Pakis tahun 2006-2010

No	Perumahan	Desa/Kelurahan	Tahun	Luas (m^2)
1	Bumi Mangliawan	Mangliawan	2007	54.651
2	Pesona Pakisjajar	Pakisjajar	2007	5.858
3	Graha Bandara Estate	Asrikaton	2008	38.814
4	Graha Plita Asrikaton	Asrikaton	2008	36.962
5	Permata Parahyangan	Pakisjajar	2008	17937
6	Bandara Erfina Residence	Asrikaton	2009	12.391
7	Graha Pakisjajar Permai	Pakisjajar	2009	24.955
8	Graha Permata Residence	Pakisjajar	2009	30.334
9	Perumahan Sekarpuro	Sekarpuro	2009	36.566
10	Puri Nagala Regency	Asrikaton	2009	44.164
11	Taman Anggrek Regency	Asrikaton	2009	35.973
12	Citra Amlitendo Regency	Ampeldento	2010	8.254
13	Golden House	Asrikaton	2010	54.027
14	Graha Devina Estate	Mangliawan	2010	98.379
15	Pesona Wisnuwardana	Sekarpuro	2010	8.729
16	Pondok Wisata Estate	Asrikaton	2010	85.509
17	Tiara Cluster	Tirtomoyo	2010	1.330
Jumlah Luas Perumahan (**m^2**)				594.834
Luasan Perumahan Ha				59,48

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2020

Peta 5. 2 : Persebaran Pembangunan Perumahan Tahun 2006-2010



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 Perkembangan Perumahan 2006-2010
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U
Skala 1 : 40.000
0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

Jalan

- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan

Perkembangan Perumahan Tahun 2006 - 2010

- 2007
- 2008
- 2009
- 2010

Analisa spasial selanjutnya adalah menentukan perkembangan perumahan yang terjadi pada kurun waktu pembangunan tahun 2011 – 2015 Kecamatan Pakis mengalami peningkatan jumlah perumahan paling tinggi selama 20 tahun terakhir dengan jumlah perumahan sebanyak 21 perumahan dengan luas perumahan seluas 50,20 Ha. Perumahan dengan luas tertinggi di Kecamatan Pakis pada tahun 2010
– 2015 yaitu perumahan Grand Permata Jingga dengan luas 162,026 m² yang mengalami pembangunan pada tahun 2015.

Pada tahun 2011 perumahan Asrikaton Inside merupakan perumahan yang memiliki luas pembangunan tertinggi dengan luas 36,311 m². Pada tahun berikutnya tahun 2012 perumahan di Kecamatan Pakismengalami penambahan sebanyak 5 perumahan dengan luas tertinggi yaitu perumahan Permata Royal Garden yang berlokasi di dua kelurahan yaitu Bunutwetan dan Ampeldento dengan luas yang dimiliki 23,929 m². Pada tahun 2013 Kecamatan Pakis juga mengalami penambahan perumahan yang cukup banyak dengan jumlah 4 perumahan dengan luas perumahan tertinggi yaitu perumahan Ndalem Kalegan Ampeldento yang memiliki luas 30,069 m². Sama halnya dengan tahun 2013 pada tahun 2014 Kecamatan Pakis juga mengalami penambahan sebanyak 4 perumahan dengan luas tertinggi pada perumahan Bandar Satika yang memiliki luas 22,223 m². Pada tahun 2015 merupakan tahun yang mengalami penambahan perumahan paling tinggi dalam kurun waktu tahun 2011 – 2015 dengan luas tertinggi pada perumahan Graha Permata Jingga yang berlokasi di kelurahan Mangliawan yang memiliki luas 162,026 m².

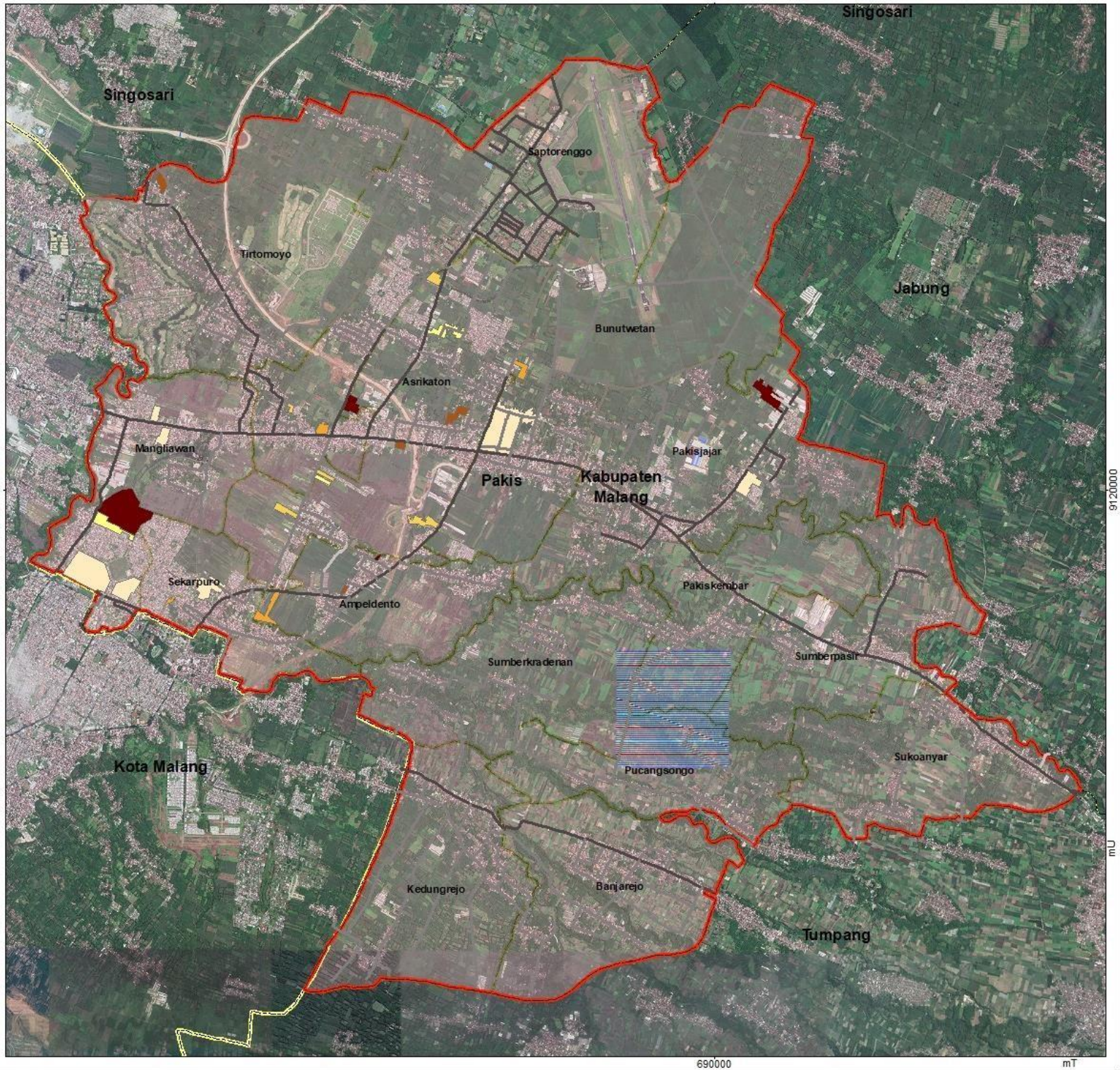
Penambahan perumahan dalam kurun waktu 2011 – 2015 di Kecamatan Pakis jika dirincikan berdasarkan kelurahan maka kelurahan Asrikaton merupakan kelurahan dengan penambahan perumahan terluas dengan memiliki luas 98.231,76 m². Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada rincian table 5.3 persebaranperumahan sebagai berikut.

Tabel 5 4 : Persebaran Perumahan, Kelurahan dan Luasan

No	Perumahan	Desa/Kelurahan	Tahun	Luas (m²)
1	Asrikaton Inside	Asrikaton	2011	36.311
2	Griya Amorf	Mangliawan	2011	35.396
3	The Emerald Garden	Saptorenggo	2011	7.264
4	8 View Regency	Saptorenggo	2012	7.663
5	Amerta Residence	Saptorenggo	2012	6.110
6	Permata Royal Garden	Bunutwetan Dan Ampeldento	2012	23.929

7	Pesona Boungenville Asrikaton	Asrikaton	2012	16.913
8	Taman Bandar Regency	Asrikaton	2012	13.910
9	Green Pakis Regency	Bunutwetan	2013	14.976
10	Harmony Cluster	Saptorenggo	2013	12.861
11	Ndalem Kalegan Ampeldento	Ampeldento	2013	30.070
12	Puri Nirwana Simandaran	Sekarpuro	2013	3.99,88
13	Bandara Santika	Asrikaton	2014	22.224
14	Citra Home	Asrikaton	2014	8.873
15	De Villa	Ampeldento	2014	4.359
16	Tirtamaya Inside	Tirtomoyo	2014	16.359
17	Bandara Arjuna	Saptorenggo	2015	25.528
18	Damai Permai	Ampeldento	2015	3.530
19	Graha Permata Jingga	Mangliawan	2015	162.026
20	Pakiskembar Inside	Pakiskembar	2015	1.939
21	Pakispermata Asri	Pakiskembar	2015	47.772
Jumlah Luas Perumahan (m²)				502.014
Luasan Perumahan Ha				50.20

Sumber : Hasil Analisa Penulis 2020



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 Perkembangan Perumahan 2011-2015
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

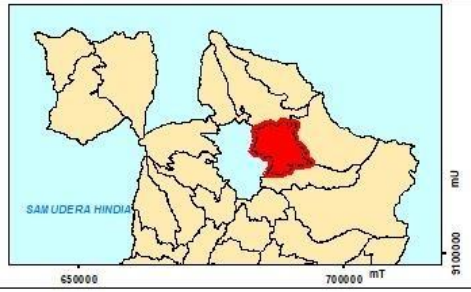
Jalan

- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan

Perkembangan Perumahan
Tahun 2011 - 2015

- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015



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

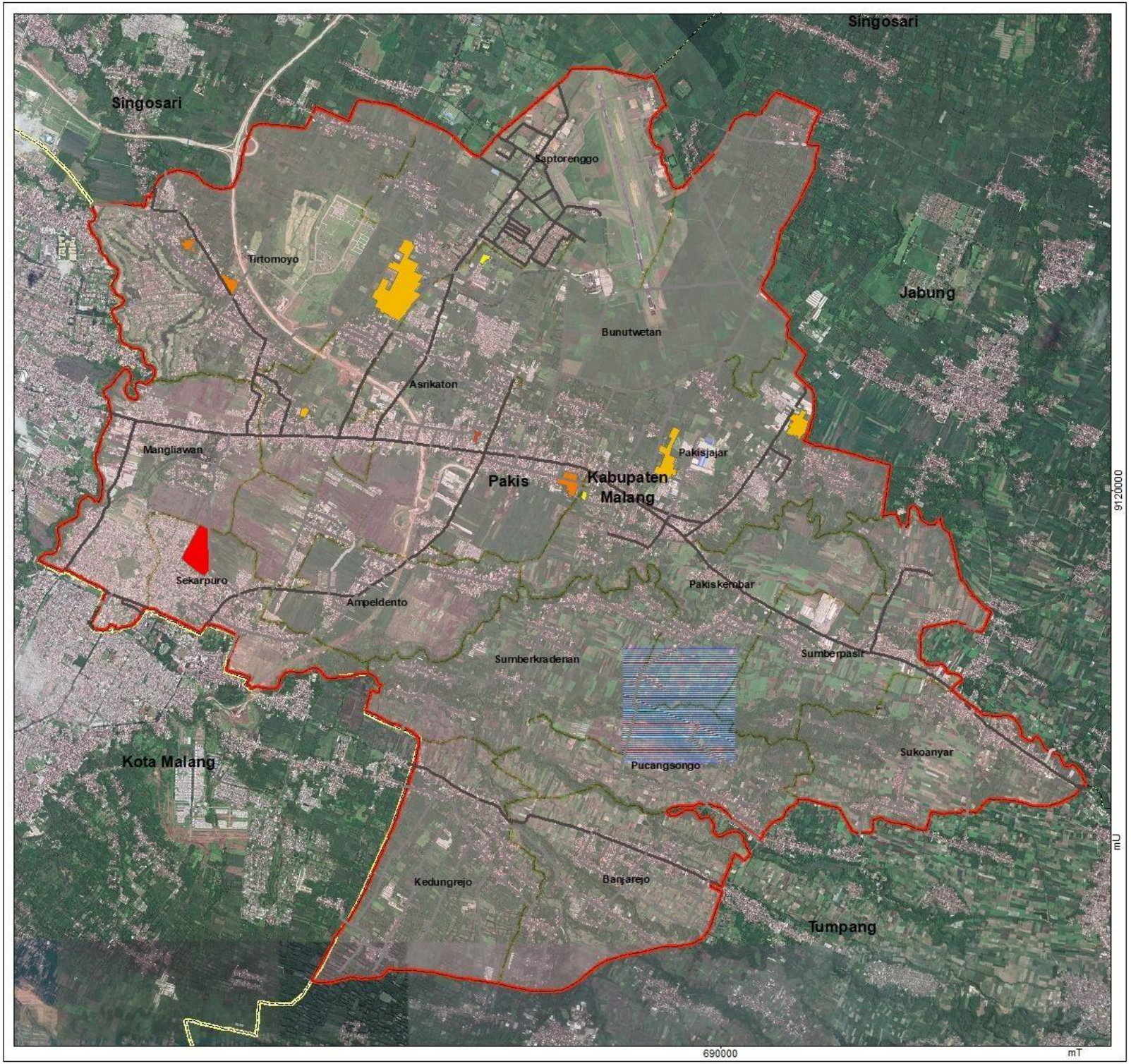
Pada tahun amatan terakhir yaitu tahun pembangunan perumahan pada tahun 2016 – 2020 Kecamatan Pakis mengalami peningkatan pembangunan perumahan sebanyak 12 perumahan yang di bangun dengan luas lahan 70, 58 Ha. Pembangunan perumahan pada 5 (Lima) tahun terakhir dapat di katakana lebih luas di bandingkan dengan sebelumnya. Tahun 2017 dan 2018 merupakan tahun dengan jumlah perumahan terbanyak dengan jumlah masing – masing 4 perumahan. Tidak hanya terjadi perkembangan dari segi jumlah,pertambahan perumahan terluas juga terjadi di tahun 2017 yaitu perumahan Graha Saptoraya yang terletak di kelurahan Saptorenggo yang memiliki luas 237,798 m².

Pada tahun selanjutnya 2019 dan 2020 di Kecamatan Pakis mengalami penamabahan masing – masing 1 perumahan di kelurahan Asrikaton dan Mangliawan. Penambahan perumahan dalam kurun waktu 2015 – 20220 di Kecamatan Pakis jika dirincikan berdasarkan kelurahan maka Kelurahan Saptorenggo merupakan kelurahan dengan penambahan perumahan terluas dengan total penggunaan lahanyya sebesar 345.351,78 m². Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table 5.4 sebagai berikut :

Tabel 5 5Persebaran Perumahan, Kelurahan dan Luasan

No	Perumahan	Desa/Kelurahan	Tahun	Luas (m²)
1	Panorama Asri	Pakiskembar	2016	4.428
2	Permata Bandara	Asrikaton	2016	8.330
3	Faniah Pakis Residence	Pakisjajar	2017	69.276
4	Graha Punta Dewa	Pakisjajar	2017	44.335
5	Graha Saptoraya	Saptorenggo	2017	237.799
6	Harmony Place	Saptorenggo	2017	7.553
7	Bamboo Park	Tirtomoyo	2018	17.060
8	Taman Raya Malang	Asrikaton	2018	153.686
9	Villa Tirta	Tirtomoyo	2018	18.924
10	Wardhana Residence	Pakiskembar	2018	36.689
11	Pesona Griya Asri	Asrikaton	2019	5.292
12	Griya Kapi Sraba	Mangliawan	2020	102.413
Jumlah Luas Perumahan (m²)				705.784
Luasan Perumahan Ha				70.58

Sumber : Hasil Analisa Penulis, 2020



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 Perkembangan Perumahan 2016-2020
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

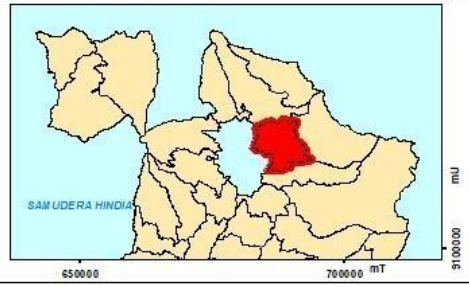
Jalan

- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan

Perkembangan Perumahan Tahun 2016 - 2020

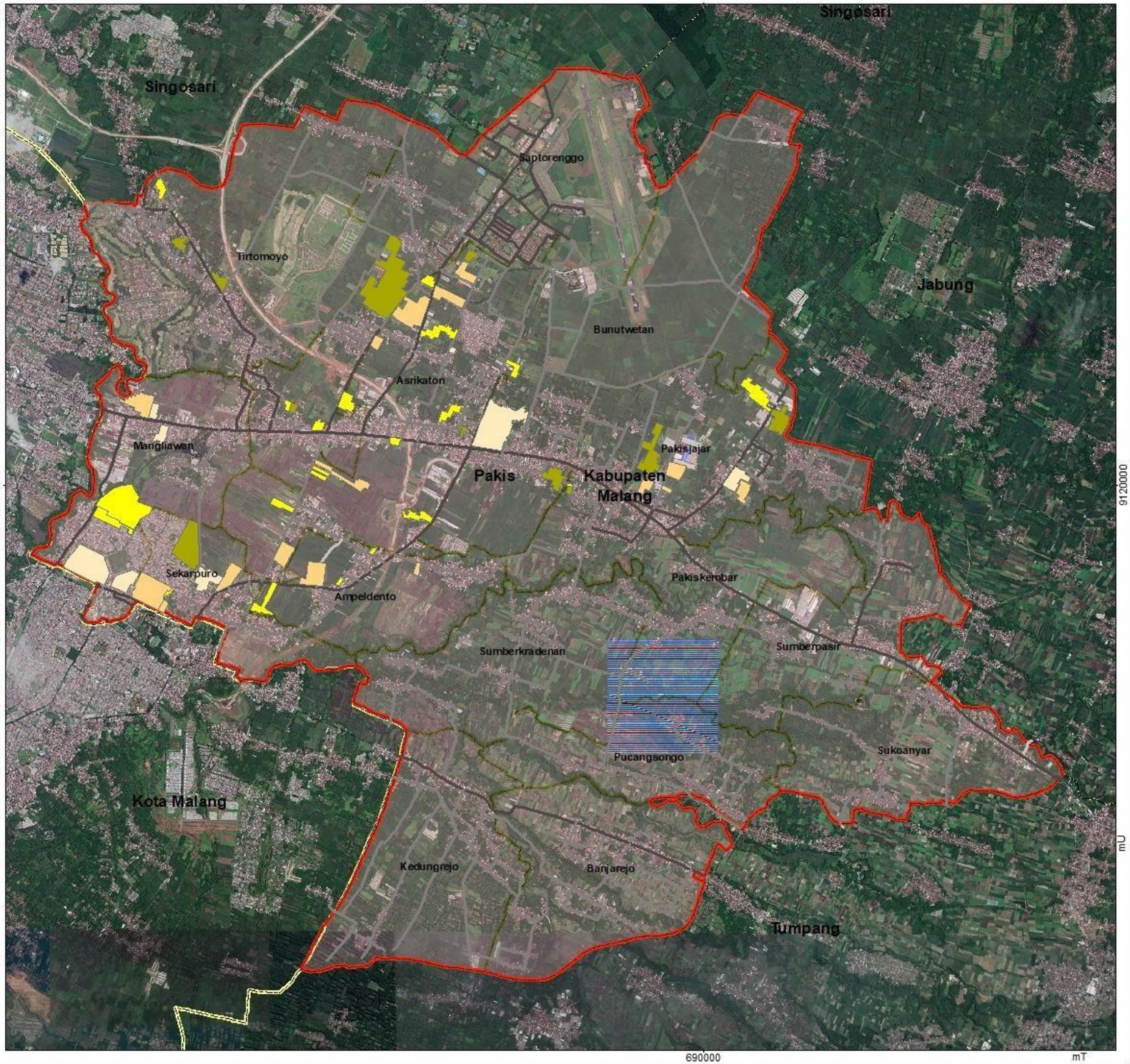
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020



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

Berdasarkan hasil identifikasi yang telah dilakukan di ketahui bahwa terjadi perkembangan perumahan yang bervariasi, mulai tahun amatan pertama yaitu tahun 2000-2005 menunjukan bahwa perkembangan perumahan hanya terjadi pada 4 desa/kelurahan dari 15 desa yang ada di Kecamatan Pakis hingga berkembang pada 8 kelurahan/desa pada tahun 2020.

Identifikasi yang telah di lakukan sebelumnya juga telah menghasilkan 4 jenis peta perkembangan berdasarkan pembagian waktu pengamatan. 4 peta yang telah di hasilkan tersebut selanjutnya akan di lakukan analisa overlayed yaitu men tumpang tindihkan peta perkembangan dari hasil identifasi pada tahun amatan 2000-2005 hingga dengan peta tahun amatan terakhir yaitu tahun 2016-2020dan akan menjadi 1 peta, sehingga menghasilkan peta perkambangan seperti berikut :



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 Perkembangan Perumahan 2000-2020
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

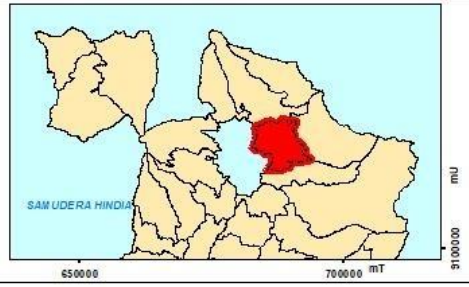
Jalan

- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan

Perkembangan Perumahan

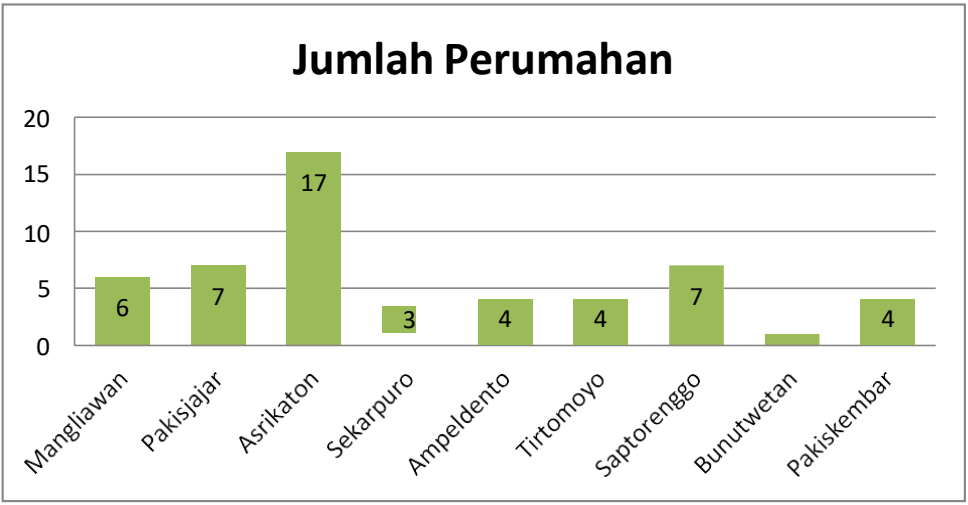
- Perumahan Tahun 2000 - 2005
- Perumahan Tahun 2005 - 2010
- Perumahan Tahun 2010 - 2015
- Perumahan Tahun 2015 - 2020



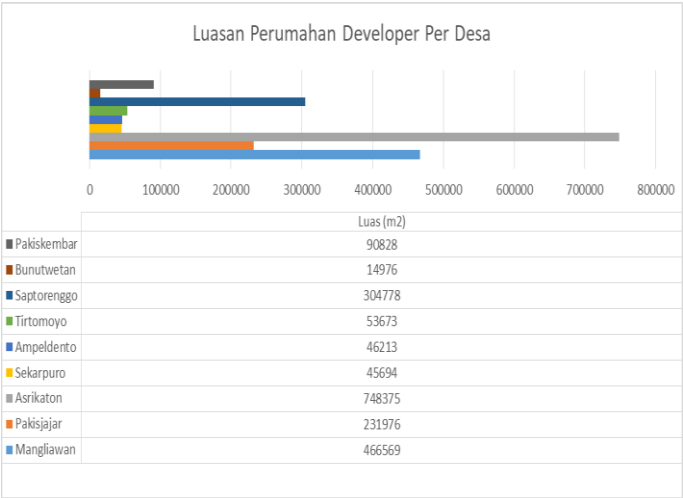
Proyeksi : Universal Transverse Mercartor
Sistem Grid : Grid UTM
Datum : WGS 1984

Dari peta tersebut maka akan di hasilkan peta persebaran disertailuas lahan perumahan di Kecamatan Pakis dalam kurun waktu 20 tahun yang diklasifikasikan berdasarkan kelurahan. Hasil dari perhitungan luasan pada peta tersebut selanjutnya di lakukan perhitungan untuk meninjau proses perkembanganperumahan developer di Kecamatan Pakis. Untuk lebih jelasnya data tersebut dapat dilihat pada table dibawah ini ;

Grafik 5. 1 : Jumlah Perumahan menurut Desa tahun 2020



Grafik 5. 2 Luas Perumahan menurut Desa 2020



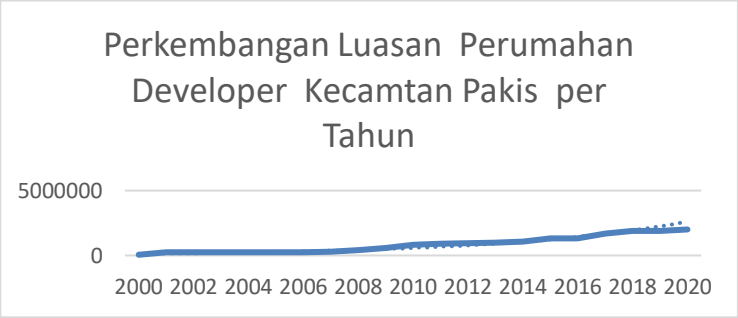
Dari grafik diatas dapat dilihat bahwa dalam rentan waktu 20 tahun pada salah satu kelurahan dengan jumlah tertinggi yaitu Kelurahan Asrikaton dengan 17 perumahan dengan penggunaan lahan sebesar 311.487 atau 31 Ha. Sedangkan dan desa/kelurahan yang memiliki perkembangan perumahan terendah adalah kelurahan Bunutwetan yang dalam kurun waktu 20 tahun terakhir hanya terjadi 2 pengembangan perumahan yaitu perumahan permata royal garden dan perumahan Green Pakis Regency dengan total penggunaan Lahan sebesar 14.976 m^2 atau sekitar 1,49 Ha.

Grafik 5. 3 Jumlah perkembangan Perumahan di Kecamatan Pakis per Tahun

Berdasarkan grafik diatas dapat diketahui Pembangunan perumahan dalam rentan waktu 20 tahun banyak variasi jumlah pembangunan perumahan. Pada tahun 2003 dan 2006 tidak ada pembangunan perumahan,dan pada tahun 2009 dan 2010 terjadi pembangunan yang paling banyak dengan jumlah 6 perumahan. Selain itu dapat dilihat pada 20 tahun kebelakang grafik perkembangan perumahan mengalami variasi baik dari segi jumlah maupun luasan.

Grafik 5. 4 perkembangan luasan perumahan developer Kecamatan Pakis berdasarkan desa per tahun

Grafik 5. 1Perkembangan Luasan Perumahan Developer di Kecamatan Pakis



Berdasarkan grafik di atas menunjukan bahwa perkembangan tertinggi terjadinya perkembangan perumahan secara luasan terjadi pada tahun 2017 dengan luas pembangunan 358.963 m^2 atau sekitar 35,89 Ha. Dengan demikian, penulis mengambil kesimpulan yang dapat pada analisa ini bahwa perkemabangan perumahan developer di Kecamatan Pakis terus mengalami perkembangan selama 20 tahun terakhir dengan rata – rata perkembangan penggunaan lahan untuk perumahan sebesar 95384,86 m^2 per tahun atau sekitar 9,53 Ha.

5.2. Analisa Tipologi Sebaran Perumahan Developer

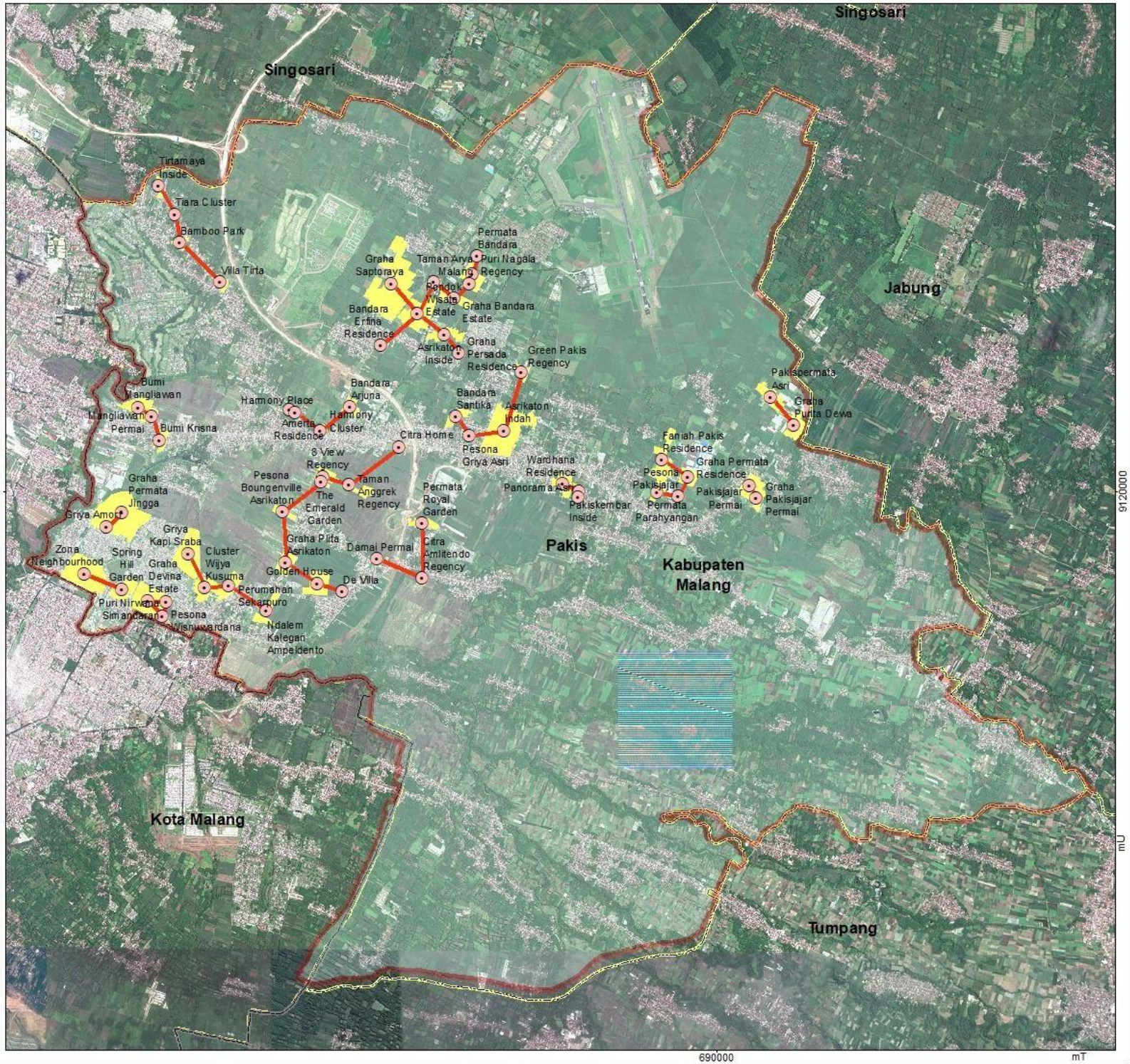
Tingginya perkembangan perumahan yang berada pada wilayah penelian,pada prosesnya juga mampu membentuk pola spasial pada konteks tata ruang wilayah. Pola spasial ini bila di tinjau dari segi persebarannya menurut Hadisumarno (1979:74) cenderung memiliki pola persebaran yang seragam, random maupun mengelompok.

Analisis ini di lakukan untuk mengetahui bagaimana tipologi persebaran perumahan developer yang terjadi di Kecamatan Pakisakibat dari perkembangan pembangunan perumahan Developer pada sasaran 1. Berdasarkan hasil analiasa spasial pada sasaran 1 tersebut di ketahui persebaran perumahan di Kecamatan Pakis hingga tahun 2020 terdapat 58 Unit perumahan developer. Selanjutnya penulis akan melakukan tinjauan mengenai tipologi sebaran perumahan developer di Kecamatan Pakis dengan menggunakan Analisa Tetangga terdekat,

Dalam analisa ini peneliti menggunakan dasar teori persebaran, dimana teori tersebut memuat tentang jenis-jenis persebaran suatu objek yang dalam hal ini adalah perumahan developer yang ada di Kecamatan Pakis. Adapun pola persebaran tersebut dapat di bagi menjadi 3 polapersebaranyaitu mengelompok, tersebar , maupun secara seragam. Tipologi

persebaran perumahan tersebut akan di tentukan dengan menggunakan analisa tetangga terdekat, adapun tahapandalam melakukan analisisyang pertama yaitu:

1. Menentukan batas wilayah yangdiamati.
2. Mengubah penyebaran permukimandengan penyebaran dengan pola titik.
3. Meberikan nomor urut pada setiaptitik untuk mempermudah caramenganalisisnya.
4. Mengukur jarak terdekat pada garislurus antara satu perumahan dengan perumahan terdekat dengan satuankilometer
5. Menghitung besar parametertetangga terdekat



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 Jarak Perumahan Developer Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

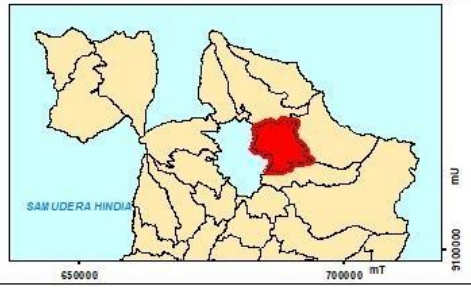
U

Skala 1 : 200.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

- Batas Administrasi Kabupaten
- Batas Administrasi Kecamatan
- Batas Administrasi Wilayah Penelitian
- Jarak Perumahan
- Titik Perumahan Developer
- Perumahan Developer



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

Tabel 5.7: tabel Perhitungan Jarak Antar Perumahan

No	Jarak Antar Perumahan		Jarak (m)	Jarak (km)
1	Graha Permata Jingga	Griya Amorf	220	0.22
2	Zona Neighbourhood	Spring Hill Garden	431	0.431
3	Graha Devina Estate	Pesona Wisnuwardana	221	0.221
4	Puri Nirwana Simandaran	Pesona Wisnuwardana	155	0.155
5	Graha Devina Estate	Puri Nirwana Simandaran	198	0.198
6	Cluster Wijya Kusuma	Perumahan Sekarpuro	256	0.256
7	Griya Kapi Sraba	Cluster Wijya Kusuma	403	0.403
8	Perumahan Sekarpuro	Ndalem Kalegan Ampeldento	471	0.471
9	Golden House	De Villa	284	0.284
10	Graha Bandara Estate	Golden House	402	0.402
11	Damai Permai	Citra Amlitendo Regency	521	0.521
12	8 View Regency	The Emerald Garden	56	0.056
13	Permata Royal Garden	Citra Amlitendo Regency	580	0.58
14	The Emerald Garden	Pesona Boungenville Asrikaton	512	0.512
15	Pesona Boungenville Asrikaton	Graha Plita Asrikaton	534	0.534
16	8 View Regency	Taman Anggrek Regency	277	0.277

No	Jarak Antar Perumahan		Jarak (m)	Jarak (km)
17	Amerta Residence	Harmony Place	66	0.066
18	Harmony Place	Harmony Cluster	336	0.336
19	Harmony Cluster	Bandara Arjuna	400	0.4
20	Taman Anggrek Regency	Citra Home	665	0.665
21	Bandara Santika	Pesona Griya Asri	243	0.243
22	Pesona Griya Asri	Asrikaton Indah	377	0.377
23	Wardhana Residence	Pakiskembar Inside	183	0.183
24	Pakiskembar Inside	Panorama Asri	57	0.057
25	Bumi Mangliawan	Mangliawan Permai	169	0.169
26	Mangliawan Permai	Bumi Krisna	268	0.268
27	Tirtamaya Inside	Tiara Cluster	344	0.344
28	Tiara Cluster	Bamboo Park	305	0.305
29	Bamboo Park	Villa Tirta	595	0.595
30	Puri Nagala Regency	Taman Raya Malang	112	0.112
31	Permata Bandara	Puri Nagala Regency	195	0.195
32	Taman Raya Malang	Graha Bandara Estate	219	0.219
33	Graha Bandara Estate	Taman Bandar Regency	270	0.27
34	Taman Bandar Regency	Pondok Wisata Estate	378	0.378

No	Jarak Antar Perumahan		Jarak (m)	Jarak (km)
35	Pondok Wisata Estate	Graha Saptoraya	417	0.417
36	Pondok Wisata Estate	Bandara Erfina Residence	509	0.509
37	Pondok Wisata Estate	Asrikaton Inside	363	0.363
38	Asrikaton Inside	Graha Persada Residence	242	0.242
39	Asrikaton Indah	Green Pakis Regency	645	0.645
40	Permata Parahyangan	Pesona Pakisjajar	233	0.233
41	Pesona Pakisjajar	Graha Permata Residence	225	0.225
42	Graha Permata Residence	Faniah Pakis Residence	322	0.322
43	Pakisjajar Permai	Graha Pakisjajar Permai	154	0.154
44	Pakispermata Asri	Graha Punta Dewa	388	0.388

Sumber : Analisa Penulis, 2020

Hasil pengolahan peta tersebut menghasilkan titik-titik berwarna merah muda merupakan titik pengambilan jarak dengan garis lurus antara perumahan yang satu dengan perumahan terdekatnya dan perumahan yang akan di gunakan adalah keseluruhan perumahan yang ada di Kecamatan Pakis yang dibangun hingga tahun 2020. Luas wilayah Kecamatan Pakis adalah 53,62 km² sedangkan perumahan yang terbangun hingga tahun 2020 sebanyak 58 titik lokasi perumahan sehingga di temukan jarak rata – rata antar perumahan pada lokasi study sebesar 0,32275 km2. Berdasarkan perhitungan jarak tersebut maka dapat di lakukan analisa dengan rumus seperti berikut :

$$Rn = 2D\sqrt{\frac{n}{A}}$$

Keterangan :
Rn = Index tetangga terdekat
D = rata rata jarak antar ttik terdekat
n = jumlah titik
A = Luas wilayah amatan

Maka perhitungan parameter tetangga terdekat sebaran perumahan developer di Kecamatan Pakis adalah sebagai berikut :

$$Rn = 2(0{,}32275)\sqrt{\frac{58}{53{,}62}}$$

$$Rn = 0.6455\sqrt{\frac{58}{53{,}62}}$$

$$Rn = 0.6713466691974027$$

Berdasarkan perhitungan diatas, diketahui pola persebaran perumahan untuk keseluruhan Kecamatan Pakis dengan total perumahan (n) 58 unit dengan luas wilayah pengamatan (A) seluas 53,62 Km^2, dengan rata-rata jarak antar titik terdekat (D) yaitu 0,6455 Km, maka dapat diketahui nilai indeks tetangga terdekat (Rn) yang diperoleh untuk keseluruhan Kecamatan Pakis adalah 0,6713466691974027.

Menurut teori Misra dalam (Bintaro, 1997) dengan nilai indeks tetangga terdekat (R) sebesar 0,6713466691974027, maka Kecamatan Pakis dikategorikan kedalam kelompok persebaran bergerombol/mengelompok. Hal ini juga di tunjukan bahwa hasil identifikasi perkembangan perumahan developer di Kecamatan Pakis hingga tahun 2020 perkembangan persebaran serta luas perumahan di Kecamatan Pakis hanya terjadi di 8 desa/kelurahan dari total 15 desa/kelurahan yang ada.Menurut beberapa penelitian yang sudah pernah di lakukan sebelumnya oleh para peneliti sebelumnya mengatakan bahwa perumahan dengan jenis tipologi bergerombol biasanya di pengaruhi oleh beberapa faktor.

Pola perumahan mengelompok biasanya dipengaruhi oleh faktor permukaan lahan yang cenderung memiliki karakteristik kemiringan yang datar. Pola permukiman mengelompok seperti pada Kecamatan Pakis memiliki keuntungan, dikarenakan dapat memudahkan untuk penyediaan infrastruktur dan fasilitas penunjang lainnya karena biasanya daerah-daerah dengan topografi kasarmenyebabkan rumah penduduk desa tersebar.

5.3. Analisa Preferensi Pemilihan Lokasi Perumahan

Tujuan yang ingin dicapai dalam analisa ini adalah menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Pakis. Penggunaan analisa preferensi masayarakat sendiri adalah untuk menjawab faktor yang mempengaruhi perkembangan dan persebaran perumahan developer pada wilayah penelitian, hal ini di dasari pada teori yang mengatakan 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 ,Suryanto, dkk (2015).

Dengan demikian penulis menyimpulkan bahwa dengan mengetahui preferensi masyarakat dalam memilih perumahan di Kecamatan Pakis maka akan menjawab faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan secara spasial karena tingginya permintaan pada masyarakat tentunya akan mendorong pihak pengembang untuk mengembangkan usaha penyedian perumahan.

Dalam proses analisa preferensi masyarakat sendiri penulis menggunakan analisa faktor. Analisa faktor sendiri digunakan untuk menentukan apakah variabel-variabel yang di gunakan untuk pengambilan keputusan itu mungkin berdasarkan atas sejumlah variabel dasar yang jumlahnya lebih sedikit dari yang nampak. Analisis faktor ini di lakukan dengan dasar data olahan yang di hasilkan dari hasil kuisioner yang telah terisi oleh 96 responden.

Pertanyaan – pertanyaan yang di ajukan pada penelitian ini berasal pada variabel yang di dapat dari tinjauan teori yang berjumlah 26 variabel, variabel tersebut penulis susun menjadi rangkaian pertanyaan terkait faktor yang menentukan masyarakat dalam pemilihan perumahan developer di Kecamatan Pakis. Dalam analisis faktor langkah pertama sebelum di lakukannya proses analisis adalah langkah yang di lakukan adalah melakukan uji reliabilitas data yang akan di gunakan untuk keperluan analisa.

A. Uji Reabilitas

Menurut Sugiono (2005), reliabilitas adalah serangkaian pengukuran atau serangkaian alat ukur yang memiliki konsistensi bila pengukuran yang dilakukan dengan alat ukur itu dilakukan secara berulang.Uji reabilitas pada penelitian ini digunakan untuk mengetahui layak atau tidaknya data yang ada digunakan sebagai dasar analisis faktor untuk mendapatkan faktor yang

mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan developer di Kecamatan Pakis.

Kriteria pengujian uji reabilitas adalah sebagai berikut : Jika nilai Cronbach's Alpha < 60 maka data dinyatakan tidak reliabel atau konsisten Jika nilai Cronbach's Alpha > 60 maka data dinyatakan reliabel atau konsisten Berdasarkan hasil analisis uji reliabilitas pada penelitian ini dengan menggunakan software SPSS didapati hasil sebagai berikut :

Sumber : Hasil Analisa

Nilai Cronbach's Alpha dari hasil analisa reabilitas data penelitian adalah 877, dengan demikian data yang digunakan untuk proses analisa faktor dinyatakan reliabel atau konsisten untuk digunakan dalam melakukan analisis

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	96	100.0
	Excluded[a]	0	.0
	Total	96	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.877	26

faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Pakis dikarenakan nilaiCronbach's Alpha > 0,60.

B. Analisis Faktor

Dalam proses analisa faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Pakis. 26 data variabel yang telah di jadikan dasar penyusunan kuisioner digunakan sebagai data dasar yang akan direduksi sesuai dengan ketentuan :

- Nilai KMO > 0,5
- Nilai Sig Bartlett's < 0,05
- Nilai MSA semua variabel > 0,5

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.770
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1170.543
	df	300
	Sig.	.000

Sumber : Hasil Analisa

Anti-image Correlation	harga_yang_terjangkau_dibandingkan_daerah_lain	.831[a]	.164	-.235	-.102	.066	-.020	-.097	.073
	Keamanan_atau_minim_kriminalitas	.164	.589[a]	-.177	-.011	-.276	.012	-.088	-.232
	peluang_lapangan_pekerjaan	-.235	-.177	.661[a]	-.116	.018	-.065	-.033	.057
	kemudahan_untuk_dijual_kembali	-.102	-.011	-.116	.832[a]	-.332	-.048	-.106	.045
	tingkat_pelayanan	.066	-.276	.018	-.332	.785[a]	.003	.076	-.042
	topografi_atau_lokasi_geografis	-.020	.012	-.065	-.048	.003	.675[a]	.092	-.078
	legalitas_perumahan	-.097	-.088	-.033	-.106	.076	.092	.782[a]	.011
	kondisi_lingkungan_yang_sehat_dan_bersih	.073	-.232	.057	.045	-.042	-.078	.011	.627[a]

Setelah dilakukan proses reduksi, didapati bahwa variabel tersedia sarana pendukung rekreasi dan olahraga tidak memenuhi ketentuan sehingga menyisakan 25 variabel yang memenuhi syarat untuk masuk dalam faktor-faktor yang akan terbentuk. 25 variabel yang tersisa tersebut adalah :

1. Harga
2. Keamanan
3. Peluang Lapangan Pekerjaan
4. Kemudahan untuk Dijual Kembali
5. Tingkat Pelayanan
6. Topografi
7. Legalitas Perumahan
8. Kondisi Lingkungan yang Sehat dan Bersih
9. Kondisi Lingkungan Sosial yang Kondusif
10. Lokasi Perumahan Dekat dengan Tempat Kerja
11. Lokasi Perumahan Dekat dengan Sarana Pendidikan

12. Lokasi Perumahan Dekat dengan Sarana Peribadatan
13. Lokasi Perumahan Dekat dengan Pusat Pemerintahan
14. Lokasi Perumahan Dekat dengan Pusat Kota
15. Lokasi Perumahan Bebas Kemacetan
16. Lokasi Bebas Banjir
17. Aksesbilitas Baik ke Pusat Kota Malang
18. Dilalui Transportasi Umum
19. Lingkungan Alam Terhidar Polusi
20. Terhindar Kebisingan
21. Ketersediaan Listrik yang Baik
22. Ketersediaan Air Bersih yang Baik
23. Tersedia Sarana Pendukung Kesehatan
24. Tersedia Sarana Pendukung Pendidikan
25. Tersedia Sarana Perdagangan dan Jasa

Variabel-variabel ini kemudian dirotasi sehingga menjadi 7 faktor dengan ketentuan nilai *Total Variance Explained* mempunyai nilai lebih besar dari1, faktor-faktor tersebut meliputi :

1. Faktor 1 dengan eigenvalues 7,063
2. Faktor 2 dengan eigenvalues 2,833
3. Faktor 3 dengan eigenvalues 2,017
4. Faktor 4 dengan eigenvalues 1,654
5. Faktor 5 dengan eigenvalues 1,364
6. Faktor 6 dengan eigenvalues 1,204
7. Faktor 7 dengan eigenvalues 1,027

Ke tujuh faktor tersebut mencakup lebih dari 68,649 % dari keseluruhan variansi dari 25 variabel penilaian faktor-faktor yang

mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Pakis. Hal tersebut dapat dilihat juga pada tabel
5.7 dibawah ini :

Tabel 5.7 Penentuan Faktor-Faktor yang MempengaruhiPemilihan Lokasi Perumahan

Faktor	Eigenvalues	Var (%)	Kum (%)
Faktor 1	7,063	28,253	28,253
Faktor 2	2,833	11,333	39,586
Faktor 3	2,017	8,066	47,652
Faktor 4	1,654	6,614	54,267
Faktor 5	1,364	5,457	59,724
Faktor 6	1,204	4,816	64,540
Faktor 7	1,027	4,109	68,649

Sumber : Hasil Analisis

Selanjutnya dalam proses pendistribusian dari variabel-variabel yang ada ke dalam 7 faktor yang telah terbentuk akan dilihat faktor loading yang ada pada tiap-tiap variabel yang sebelumnya telah di rotasi. Hasil faktor loading setelah rotasi dapat dilihat pada tabel 4.2 dibawah ini:

Tabel 5.8 Faktor Loading Setelah Rotasi

Variabel	Faktor						
	1	2	3	4	5	6	7
Harga	0,154	**0,776**	0,143	0,2	0,072	0	0,19
Keamanan	-0,04	0,305	0,169	0,035	0,207	0,089	**-0,679**
Peluang Lapangan Pekerjaan	0,075	0,083	0,186	-0,077	0,046	**0,749**	-0,294
Kemudahan untuk Dijual Kembali	0,077	0,11	**0,732**	0,166	0,015	0,243	-0,019
Tingkat Pelayanan	0,239	0,061	**0,751**	0,06	0,187	-0.003	-0,187
Topografi	0,042	0,025	0,192	**0,859**	0,003	0,006	0,006
Legalitas Perumahan	0,046	**0,837**	0,163	-0.066	0,302	0,016	-0,074
Kondisi Lingkungan yang Sehat dan Bersih	0,196	0,169	0,077	0,015	**0,847**	-0,011	-0,008
Kondisi Lingkungan Sosial yang Kondusif	0,206	0,185	0,159	0,115	**0,782**	0,116	-0,022
Lokasi Perumahan Dekat dengan Tempat Kerja	0,391	-0,036	-0,026	0,111	0,063	**0,743**	0,18
Lokasi Perumahan Dekat dengan Sarana Pendidikan	**0,713**	-0.002	0,121	0,215	0,245	0,041	-0,063
Lokasi Perumahan Dekat dengan Sarana Peribadatan	**0,623**	0,284	0,012	0,025	0,063	0,002	0,212
Lokasi Perumahan Dekat dengan Pusat Pemerintahan	**0,57**	0,129	0,184	-0.004	0,021	0,538	0,030
Lokasi Perumahan Dekat dengan Pusat Kota	**0,676**	0,063	0,224	-0,199	0,212	0,103	0,048
Lokasi Perumahan Bebas Kemacetan	0,059	0,491	0,212	**0,512**	0,19	0,099	-0.091
Lokasi Bebas Banjir	0,419	0,122	**0,479**	-,199	0,147	0,142	0,457
Aksesbilitas Baik ke Pusat Kota Malang	**0,699**	0,169	0,077	0,005	-0,013	0,282	0,023
Dilalui Transportasi Umum	**0,506**	0,036	0,493	0,284	0,001	-0,219	-0,077
Lingkungan Alam Terhidar Polusi	0,223	**0,706**	-0,029	0,389	-0,093	-0,182	0,078
Terhindar Kebisingan	-0,031	0,275	**0,533**	0,361	0,159	0,079	0,279
Ketersediaan Listrik yang Baik	-0,024	0,167	0,080	0,472	0,311	-0,073	**0,552**
Ketersediaan Air Bersih yang Baik	0,052	**0,837**	0,099	-0,105	0,24	0,164	-0,137
Tersedia Sarana Pendukung Kesehatan	0,373	**0,627**	-0,022	0,013	-0,044	0,107	-0,233
Tersedia Sarana Pendukung Pendidikan	**0,722**	-0,051	0,072	0,199	0,075	0,114	-0,327
Tersedia Sarana Perdagangan dan Jasa	**0,739**	0,345	0,031	-0,125	0,116	0,149	0,164

Sumber : Hasil Analisa

Dari tabel di atas, 25 variabel yang tersaring dan yang akan terdistribusi dalam tiap-tiap faktor ternyata terdapat satu variabel yang tidak memenuhi syarat besaran nilai faktor loadingnya yaitu variabel lokasi bebas banjir yang nilai faktor loadingnya adalah sebesar 0,479 yang artinya lebih kecil dari faktor loading yang disyaratkan (yaitu 0,5), sehingga variabel lokasi bebas banjir tidak dapat dimasukkan dalam faktor 3 atau dianggap gugur. Sedangkan faktor-faktor yang terbentuk adalah sebagai berikut :

Tabel 5.9 Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan diKecamatan Pakis

No	Faktor	Variabel
1	Faktor 1	kasi Perumahan Dekat dengan Sarana Pendidikan
		kasi Perumahan Dekat dengan Sarana Peribadatan
		kasi Perumahan Dekat dengan Pusat Pemerintahan
		kasi Perumahan Dekat dengan Pusat Kota Malang
		sesbilitas Baik ke Pusat Kota Malang
		alui Transportasi Umum
		sedia Sarana Pendukung Pendidikan
		sedia Sarana Perdagangan dan Jasa
2	Faktor 2	Harga
		Legalitas
		Lingkungan Alam Tehindar Polusi
		Ketersediaan Air Bersih yang Baik
		Tersedia Sarana Pendukung Kesehatan
3	Faktor 3	Kemudahan untuk Dijual Kembali
		Tingkat Pelayanan
		Terhindar Kebisingan
4	Faktor 4	Topografi
		Lokasi Perumahan Bebas Kemacetan
5	Faktor 5	Kondisi Lingkungan yang Sehat dan Bersih
		Kondisi Lingkungan Sosial yang Kondusif
6	Faktor 6	Peluang Lapangan Pekerjaan

No	Faktor	Variabel
		Lokasi Perumahan Dekat dengan Tempat Kerja
7	Faktor 7	Kemanan
		Ketersediaan Listrik yang Baik

Sumber : Hasil Analisa

Faktor 1

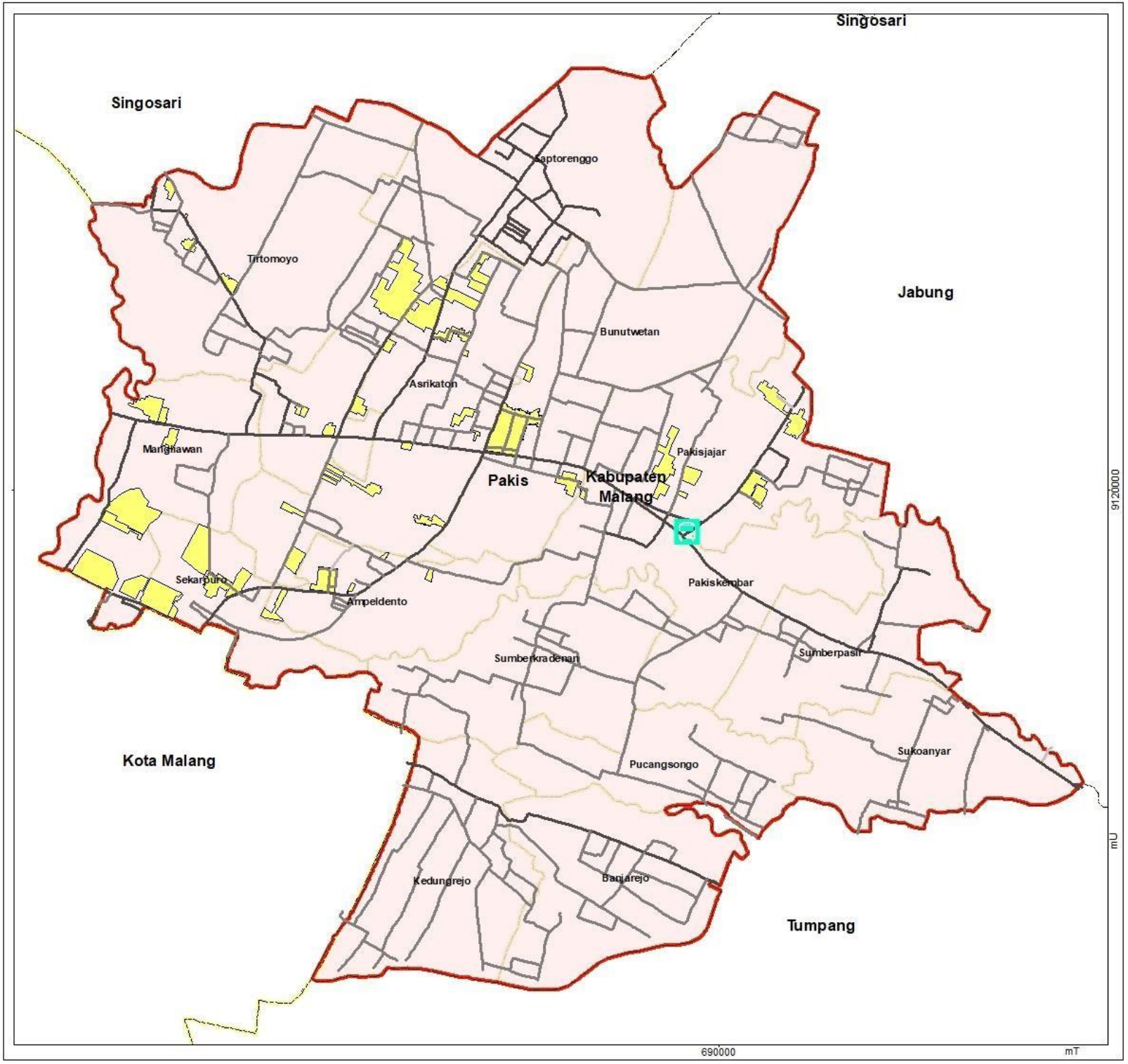
Faktor ini merupakan faktor dengan engine value tertinggi yaitu sebesar 7,063, sehingga dapat di ambil kesimpulan bahwa faktor ini memiliki pengaruh yang paling tinggi dalam menentukan pemilihan lokasi perumahan oleh masyarakat di bandingkan dengan dari ke-6 faktor lain yang terbentuk. Hasil analisa juga menunjukan bahwa nilai faktor loading tiap komponen matrik didapatkan pada faktor pertama ini terdapat delapan variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor 1, variabel tersebut adalah :

1. Lokasi Perumahan Dekat dengan Sarana Pendidikan
2. Lokasi Perumahan Dekat dengan Sarana Peribadatan
3. Lokasi Perumahan Dekat dengan Pusat Pemerintahan
4. Lokasi Perumahan Dekat dengan Pusat Kota Malang
5. Aksesbilitas Baik ke Pusat Kota Malang
6. Dilalui Transportasi Umum
7. Tersedia Sarana Pendukung Pendidikan
8. Tersedia Sarana Perdagangan dan Jasa

Variabel yang teridentifikasi pada faktor 1 ini berjumlah 8 variabel, dari 8 variabel tersebut terlihat saling memiliki kaitan dengan teori aksebilitas, seperti yang di jelaskan oleh Bambang Susantono (2004:24) ‘’Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan ataukemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan mudah atau susah nya lokasi tersebut dicapai

melalui sistem jaringan transportasi'', sehingga penulis memberi nama pada faktor ini dengan faktor Aksebilitas.

Apabila kita sesuaikan dengan hasil dari analisa pada sasaran 1 dan 2 tentang perkembangan serta persebaran perumahan yang terbentuk, faktor ini sesuai hasil identifikasi perkembangan perumahan pada sasaran 1 terlihat bahwa perkembangan perumahan berada pada lokasi yang memiliki akses jalan, terutama akses jalan menuju Kota Malang. Sedangkan hasil analisa Persebaran perumahan juga menunjukan bahwa persebaran perumahan di Kecamatan Pakis cenderung mengelompok pada wilayah yang di lalui sistem aksebilitas yang baik untuk mencapai lokasi yang di sebutkan pada variabel pembentuk faktor di atas. Untuk melihat kesesuaian tersebut maka dapat di lihat pada peta berikut :



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 Persebaran Fasilitas Transportasi
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

Jalan

- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

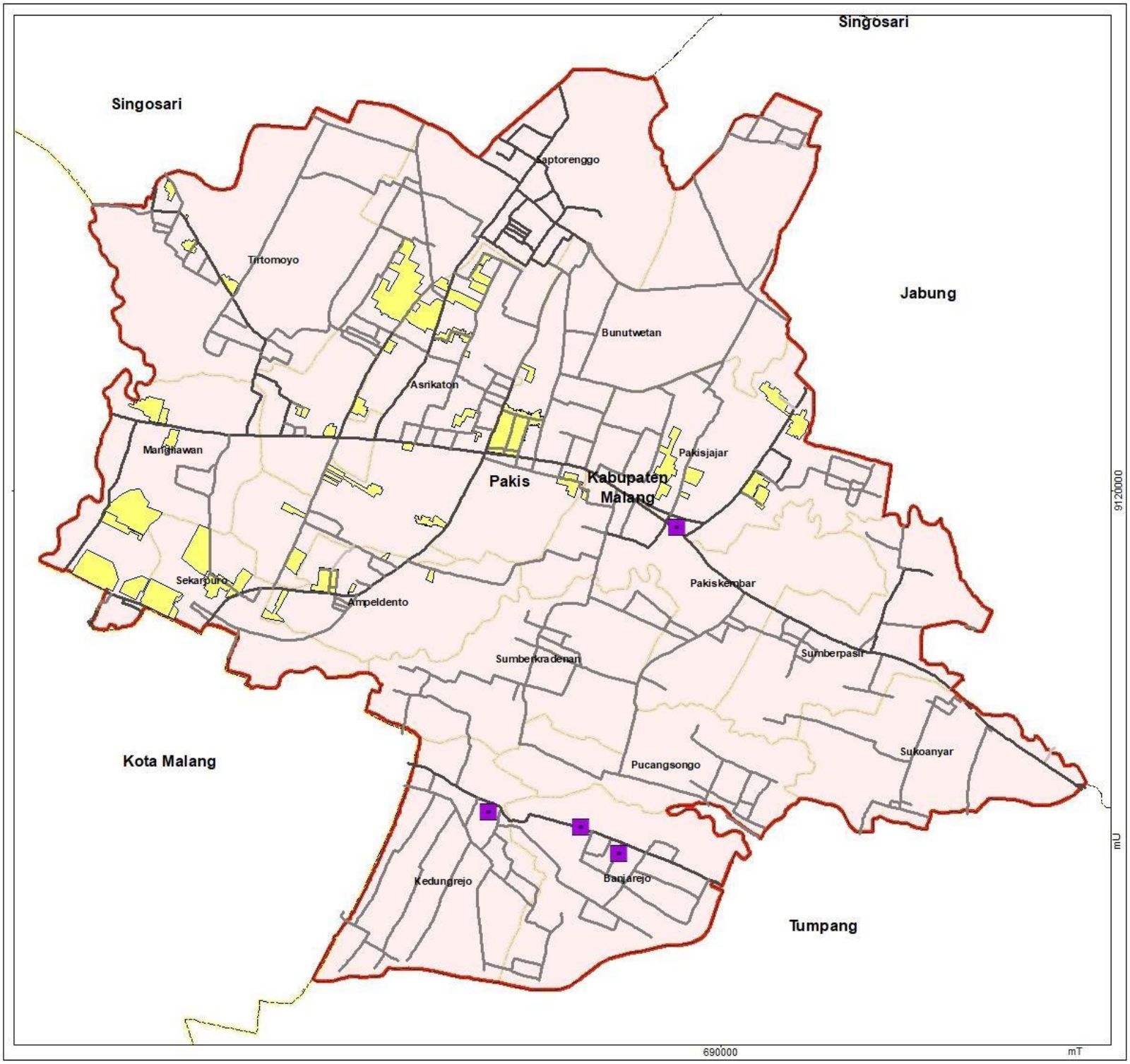
Keterangan

Perumahan Developer

Fasilitas

Terminal Bus

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



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 Persebaran Fasilitas Perdagangan dan Jasa Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

Jalan

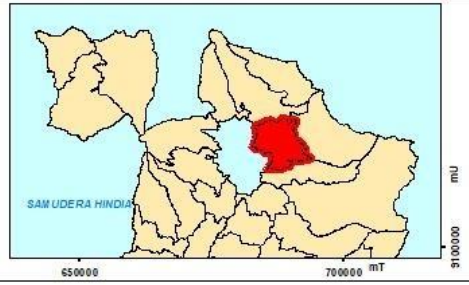
- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan

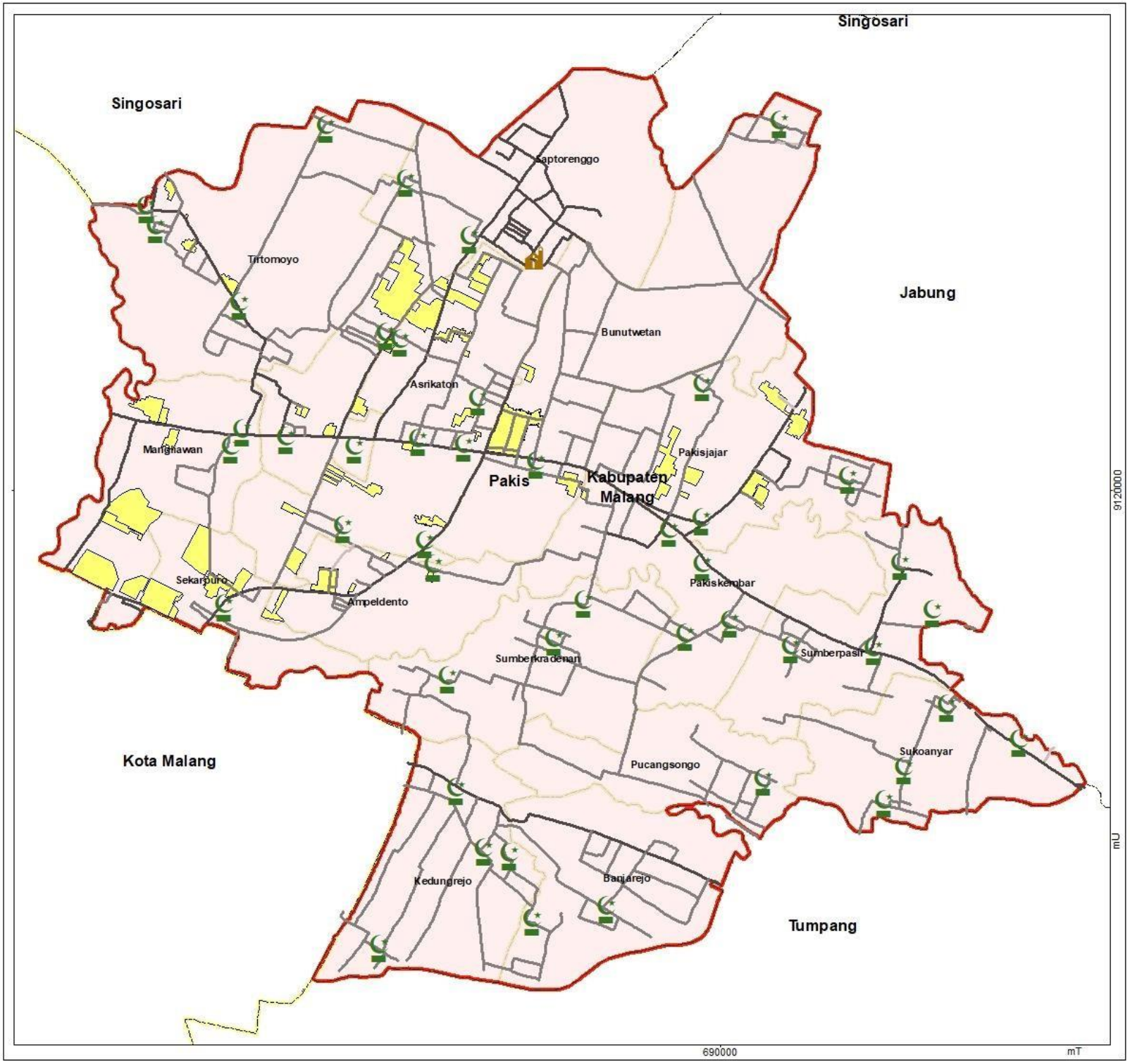
Perumahan Developer

Fasilitas

Perdagangan dan Jasa



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



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 Persebaran Fasilitas Peribadatan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

Jalan

- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

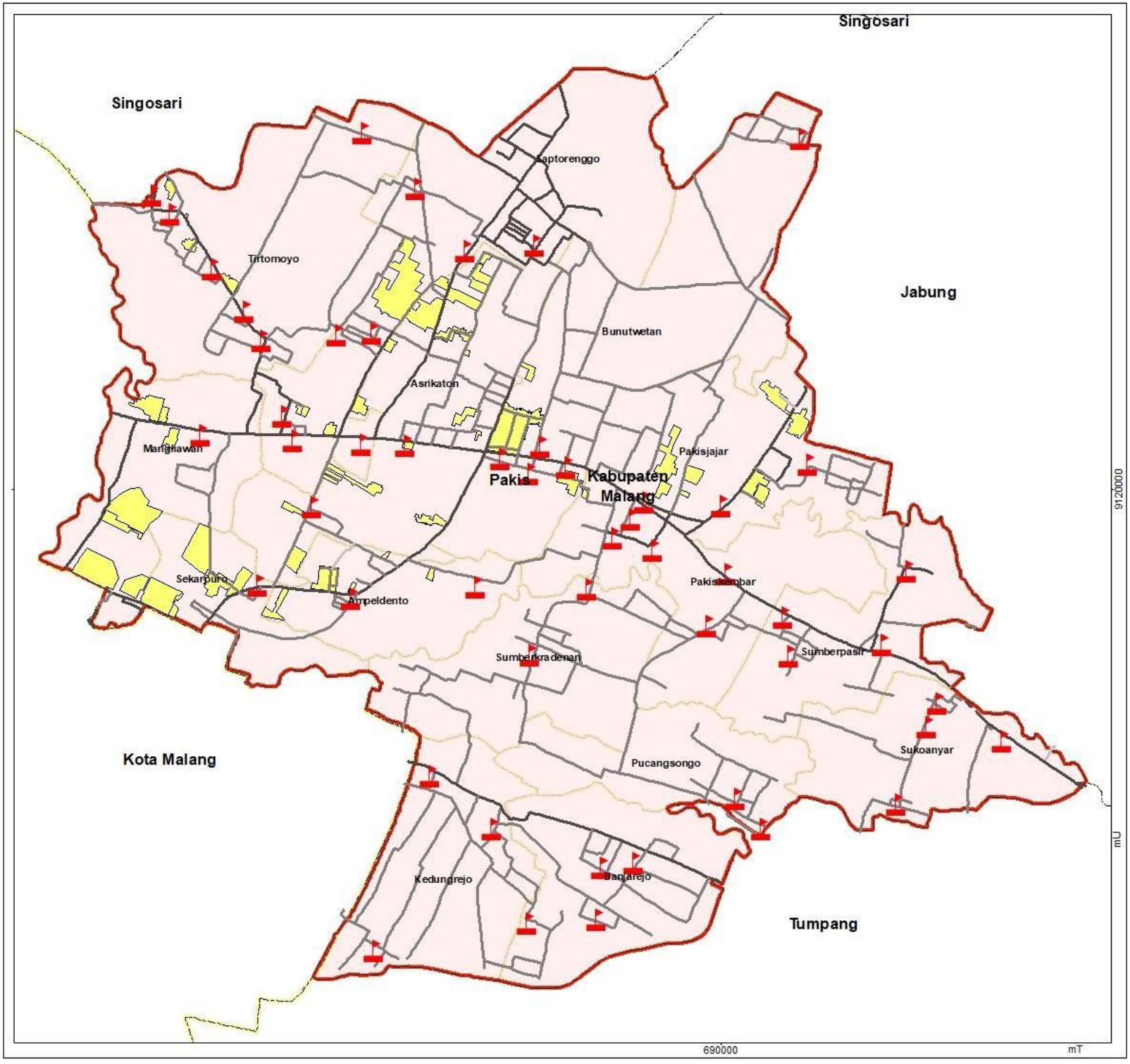
Keterangan

- Perumahan Developer

Fasilitas

- Masjid
- Gereja

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



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 Persebaran Fasilitas Pendidikan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

Jalan

- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan

Perumahan Developer

Fasilitas

Pendidikan

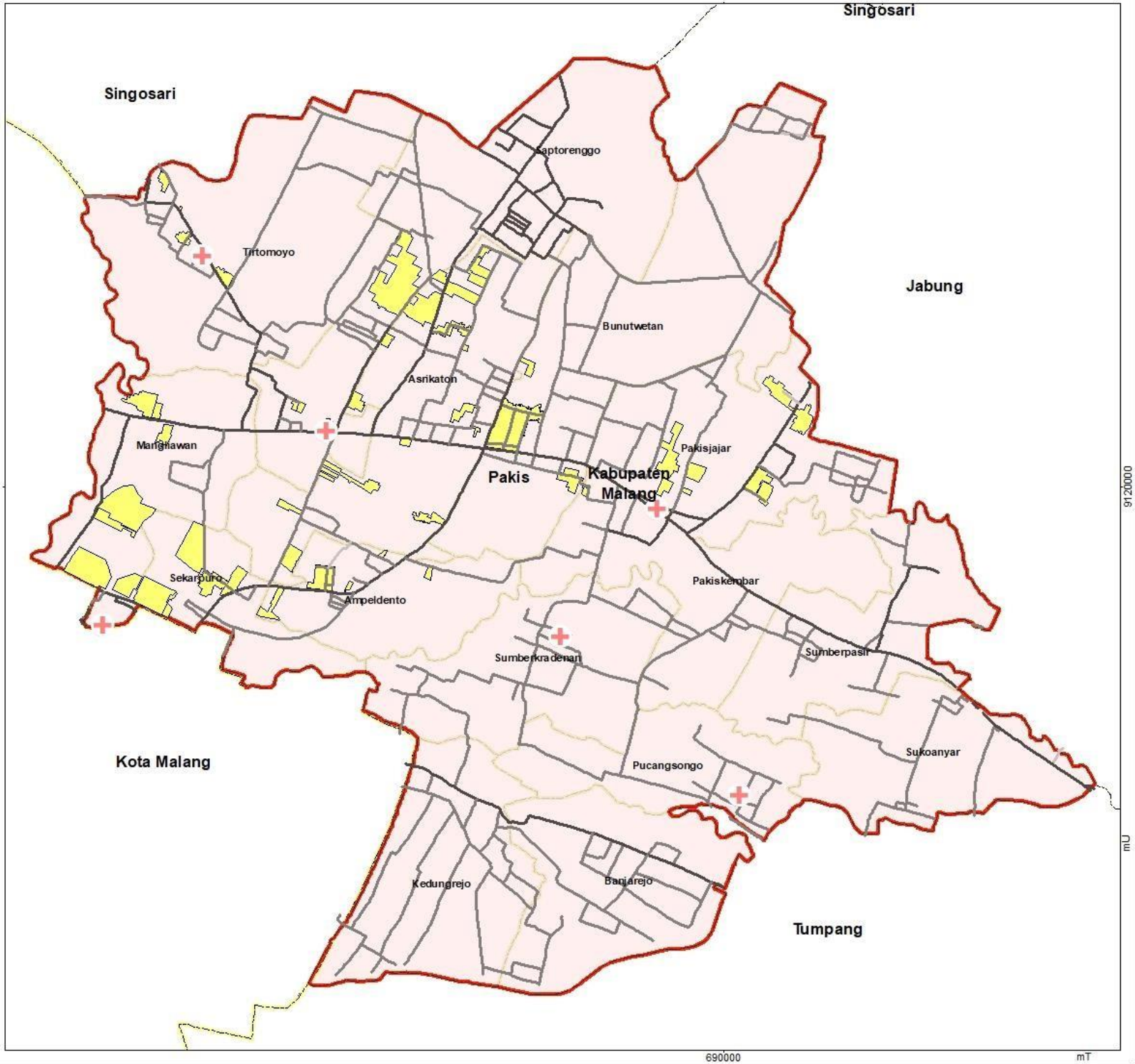
Proyeksi : Universal Transverse Mercartor
Sistem Grid : Grid UTM
Datum : WGS 1984

Faktor 2

Dari hasil analisis faktor di dapatkan eigenvalues pada faktor ini sebesar 2,833, sehingga faktor 2 ini apabila kita meng urutkan faktor berdasarkan nilai eigenvalue dapat di simpulkan faktor ini juga merupakan faktor yang memiliki pengaruh cukup kuat bagi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan. Faktor yang terbentuk pada analisis ini di temukan terdapat lima variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor 2, yaitu vaiabel Harga, Legalitas, Lingkungan Alam Terhindar Polusi, Ketersediaan Air Bersih yang Baik,Tersedia Sarana Kesehatan

Berdasarkan lima variabel diatas yang masuk dalam faktor kedua ini maka faktor 2 dapat di sebut sebagai Faktor Lokasi, penamaan pada faktor ini di dasari dengan melihat kecenderungan sifat dari masing – masing variable cenderung menunjukan pada teori lokasi. Variabel harga merupakan variabel yang memiliki faktor loading tertinggi, kemudian di ikuti oleh faktor legalitas, lingkungan terhindar polusi, memiliki ketersediaan air bersih yang baik sertatersedia sarana kesehatan.

Beberapa penelitian yang pernah di lakukan sebelumnya menunjukan bahwa secara karakteristik Kecamatan Pakis termasuk pada wilayah peri urban karena lokasi ini berada pada wilayah pinggiran Kota Malang. Karakteristik peri urban ini tentunya juga akan memperngaruhi harga lahan pada wilayah ini akan lebih rendah apabila bandingkan dengan lahan yang berada pada wilayah kota. Selain mempengaruhi harga, karakteristik peri urban ini juga secara tidak langsung masi menunjukan sifat kedesaan pada suatu wilayah, sehingga menjadikan perkembangan perumahan cenderung berada pada wilayah dengan intensitas penggunaan lahan terbangun masi rendah sehingga dapat mempengaruhi polusi udara dan kualitas air bersih tetap baik. Pada variabel ketersediaan sarana kesehatan secara tidak langsung juga menunjukan bahwa apabila di sesuaikan dengan hasil analisa pada sasaran pertama dan kedua terlihat perkembangan perumahan cenderung berada pada wilayah yang di dukung dengan fasilitas kesehatan. Hal tersebut dapat di lihat pada peta berikut :



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 Persebaran Fasilitas Kesehatan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

Jalan

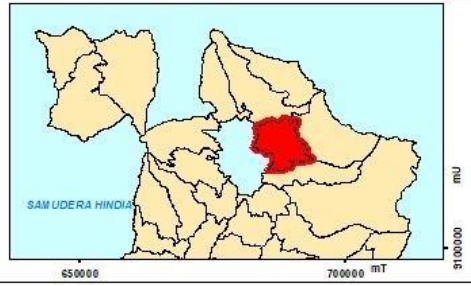
- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan

Perumahan Developer

Fasilitas

kesehatan



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

Faktor 3

Faktor yang ketiga yang terbentuk dari analisis faktor menunjukan faktor ini memiliki eigenvalue sebesar 2,017, pada faktor ini menghasilkan tiga variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor 3,yaitu :

1. Kemudahan Untuk Dijual Kembali
2. Tingkat Pelayanan
3. Terhindar Kebisingan

Berdasarkan tiga variabel yang masuk dalam faktor ketiga ini maka faktor ini dinamakan sebagai Faktor Investasi karena faktor yang terbentuk di awali oleh variable kemudahan untuk di jual kembali dengan nilai loading tertinggi serta 2 variable lain yang dinilai mempengaruhi faktor untuk di jual kembali. Tingginya kebutuhan masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan akan perumahan tentunya akan mempermudah masyarakat apabila berencana akan menjualnya kembali di kemudian hari, faktor ini juga di pengaruhi oleh tingkat pelayanan wilayah Kecamatan Pakis yang memiliki beberapa ketersediaan fasilitas serta utilitas yang baik, serta sebagian besar lokasi perumahan juga menunjukan berada pada wilayah yang jauh dari aktifitas yang dapat memunculkan kebisingan seperti aktifitas industri, kepadata aktfitas perkotaan,dll.

Faktor 4

Pada faktor yang keempat terdapat dua variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor 4, yaitu topografi dan lokasi perumahan bebas kemacetan. Berdasarkan ini maka faktor 4 dinamakan Faktor Lingkungan karena memliki kecenderungan dengan kondisi lingkungan yang ada pada suatu wilayah. Pada dasarnya topografi merupakan perbedaan tinggi rendah daerah dipermukaan bumi, baik berupa daerah dataran/landai, bergelombang/berbukit dan pegunungan. Topografi sangat berhubungan dengan kemiringan lereng serta beda tinggi relatif suatu tempat. Berdasarkan tinjauan tersebut apabila kita sesuaikan dengan hasil penelitian pada perkembangan dan persebaran perumahan yang menunjukan sebagian besar perumahan yang ada di Kecamatan Pakis berada pada wilayah dengan topografi yang datar. Kondisi topografi yang datar ini tentunya juga mempengaruhi kemudahan akan penyediaan infrastruktur dasar yang dapat menunjang keberadaan aktifitas suatu wilayah, seperti penyediaan jaringan jalan yang optimal sehingga meminimalisir terjadinya kepadatan lalu lintas didalamnya.

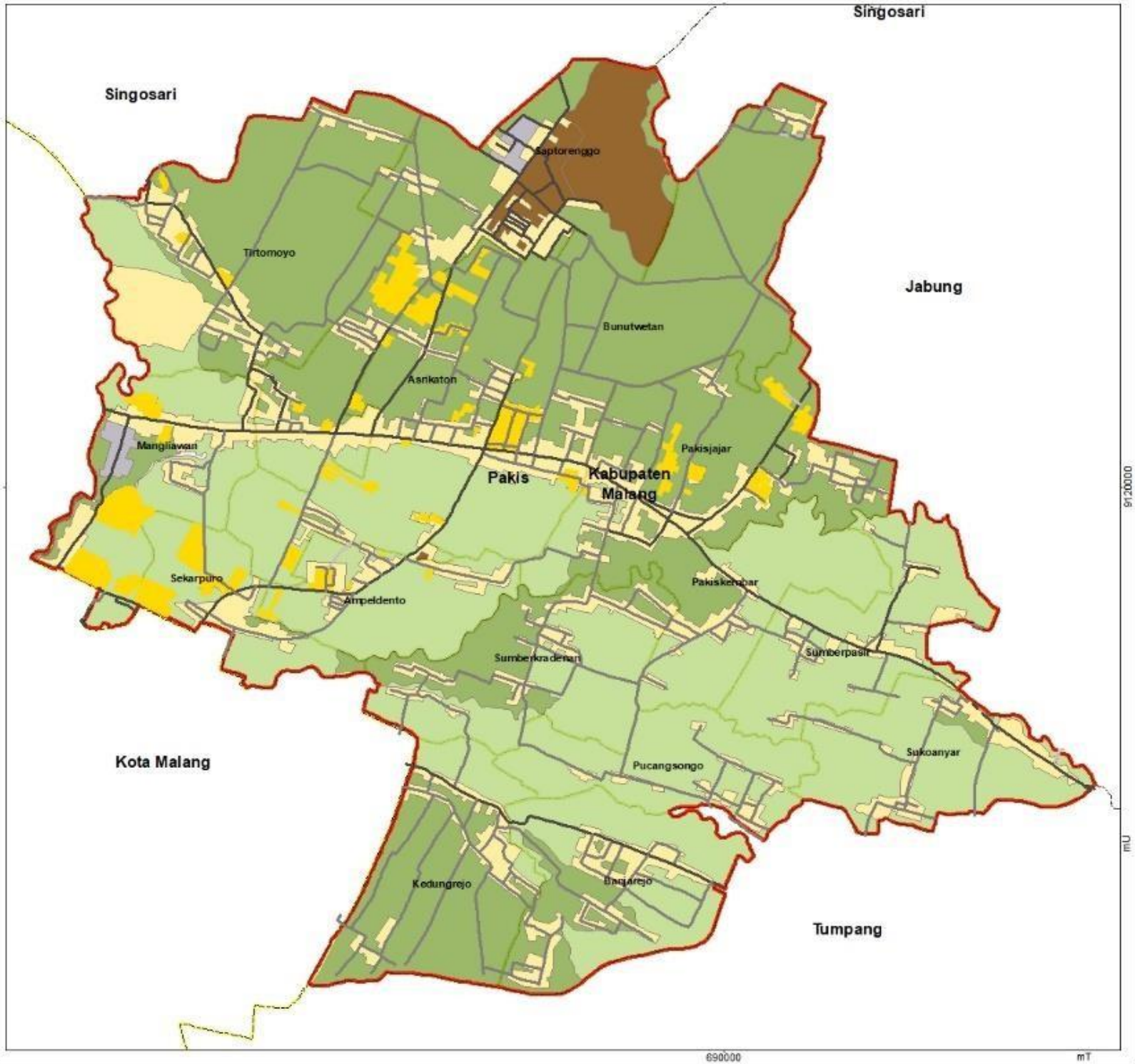
Faktor 5

Pada faktor yang kelima terdapat dua variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor 5, yaitu kondisi lingkungan yang sehat dan bersih dan kondisi lingkungan sosial yang kondusif. Berdasarkan kecenderungan sifat dari variabel yang termasuk pada faktor 5 tersebut maka faktor ini penulis menyebut faktor ini

dengan Faktor kenyamanan.

Faktor kenyamanan adalah faktor yang berhubungan dengan tingkat kenyamanan seseorang dalam memilih lingkungan perumahannya. Variabel lingkungan yang sehat dan bersih ini apabila kita sesuaikan dengan perkembangan dan persebaran perumahan pada sasaran pertama dan kedua di ketahui juga bahwa sebagian besar lokasi perkembangan perumahan tidak berada pada wilayah dengan yang aktifitas yang dapat mempengaruhi kenyamanan masyarakat, seperti kawasan industri, kepadatan bangunan yang tinggi, kepadatan transportasi,dsb.

Dalam faktor ini juga terdapat variabel kondisi lingkungan sosial yang baik, variabel ini dapat di nilai dari rendahnya tingkat kepadatan penduduk pada Kecamatan Pakis terutama pada 8 desa yang menjadi pusat keberadaanperumahan developer.



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 Penggunaan Lahan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

U

Skala 1 : 40.000

0 0,5 1 2 3 Km

Legenda

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

Jalan
- Jalan Lain
- Jalan Lokal
- Jalan Setapak

Keterangan
- Hutan
- Industri
- Tanah kosong
- Perairan darat
- Permukiman
- Persawahan
- Pertanian tanah kering semusim
- Perumahan Developer

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

Faktor 6

Faktor yang keenam terdapat dua variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor 6, yaitu peluang lapangan pekerjaan dan lokasi perumahan dekat dengan tempat kerja. Berdasarkan ini maka faktor 6 dinamakan Faktor Peluang Pekerjaan. Pada faktor ini ditunjukan berdasarkan hasil survey melalui kuisioner menunjukan 68 dari 96 responden berlokasi kerja di Kota Malang. Hal tersebut juga sesuai pada analisa sasaran pertama dan kedua bahwa lokasi perkembangan perumahan di Kecamatan Pakis hingga tahun 2020 cenderung berada pada lokasi dekat dengan Kota Malang bahkan sebagian besar perumahan berada di lokasi yang berbatasan langsung dengan Kota Malang.

Faktor 7

Faktor yang ketujuh terdapat dua variabel yang memiliki korelasi kuat dengan faktor 7, yaitu keamanan dan ketersediaan listrik yang baik. Berdasarkan ini maka faktor 7 dinamakan Faktor pelayanan. Kesimpulan untuk pemberian nama pada faktor tersebut adalah, untuk memenuhi kebutuhan akan keamanan dan prasarana listrik berhubungan dengan kemampuan suatu wilayah. Hasil survey pada peneliatan ini menunjukan untuk memenuhi kebutuhan akan keamanan yang dalam hal ini adalah minimnya kriminalitas pada sebagian besar perumahan yang ada di Kecamatan Pakis telah tersedia pengamanan kompleks perumahan berupa tenaga security. Hal tersebut dapat di lihat pada gambar berikut.

Sumber : Hasil Survey

Hasil analisa faktor dengan data yang di gunakan berasal dari kuisioner yang telah di isi oleh 96 responden menunjukan, dalam penelitian ini terdapat 7 (tujuh) factor yang menjadi fakor yang paling penting dalam pemilihan perumahan di Kecamatan Pakis. Faktor tesebut adalah Aksesibilitas, lokasi, investasi, lingkungan, kenyamanan, pekerjaan dan pelayanan.

Hasil analisa faktor yang telah di lakukan juga menunjukan kesesuaian antara faktor yang menjadi preferensi masyarakat dalam memilih perumahan di Kecamatan Pakis dengan hasil identifikasi pada sasaran pertama dan kedua. Berdasarkan pemahaman sebelumnya yang penulis ambil dari tinjauan pustaka bahwa preferensi masyarakat akan mempengaruhi pengembang untuk membangun suatu kompleks perumahan, maka penulis

menyimpulkan di Kecamatan Pakis terdapat 7 faktor penting yang mempengaruhi perkembangan perumahan dan persebaran perumahan yaitu faktor aksebilitas, faktor lokasi, investasi, lingkungan, kenyamanan, pekerjaan dan terakhir faktor pelayanan.