

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan yang berkualitas merupakan aspek krusial dalam memastikan kesejahteraan masyarakat di kawasan perkotaan. Kawasan perkotaan seringkali dihadapkan pada berbagai tantangan seperti pertumbuhan populasi yang cepat, keterbatasan lahan, dan masalah infrastruktur yang kompleks. Perencanaan sebagai satu hal yang terdiri dari kedua daerah dan nasional terkait rencananya. Pemerintah merencanakan dengan melibatkan partisipasi masyarakat (Torar et al., 2018). Perencanaan dimulai di tingkat nasional, provinsi, kabupaten, dan kota, dan kemudian dimasukkan ke sesuai dengan peraturan dalam rencana pembangunan berjangka menengah, hingga tahunan.

Rencana tata ruang wilayah harus digunakan saat merencanakan kawasan perumahan. Rencana ini harus mencakup penyediaan atau peningkatan PSU umum, perluasan sumber daya kota atau desa, dan prevensi bencana. Dalam hal ini, perencanaan pemerintah sangat penting dalam meningkatkan kualitas perumahan di kawasan urban. Dalam beberapa kasus, perumahan di kawasan perkotaan seringkali menghadapi masalah seperti kekurangan akses terhadap fasilitas umum, kurangnya infrastruktur yang memadai, konflik kepemilikan tanah, dan kurangnya ruang terbuka hijau. Selain itu, kurangnya perencanaan yang efektif juga dapat menghasilkan pembangunan perumahan yang tidak terkoordinasi, yang mengakibatkan tingat populasi yang tinggi dan menimbulkan masalah sosial-ekonomi yang rumit (Fahmi & Widyawati, 2020). Sebagai contoh permasalahan yang terjadi di Kecamatan Kedungkandang tepatnya di Perumahan Kelurahan Cemorokandang terkait dengan aksesibilitas. Karakteristik aksesibilitas dilihat dari indikator ketersediaan angkutan umum, jarak rumah menuju tempat kerja, pendidikan, kesehatan, perdagangan. Masyarakat yang tinggal di perumahan formal cemorokandang menilai bahwa ketersediaan angkutan umum sulit ditemui, di sisi lain masyarakat lebih memilih

angkutan umum sebagai sarana transportasi menuju tempat kerja atau ke tempat lain karena lebih fleksibel.

Dalam konteks ini, perencanaan pemerintah menjadi sangat penting. Melalui kebijakan perencanaan yang baik, pemerintah dapat mengintegrasikan aspek-aspek penting seperti aksesibilitas, keberlanjutan lingkungan, dan kebutuhan sosial dalam pengembangan perumahan di kawasan urban (Qahar, 2021). Perencanaan pemerintah yang efektif dapat memastikan ketersediaan fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, dan tempat ibadah yang mudah dijangkau oleh masyarakat. Selain itu, perencanaan yang baik juga dapat mengurangi konflik kepemilikan tanah dan mendorong pengembangan perumahan yang ramah lingkungan, meskipun perencanaan pemerintah memiliki potensi besar dalam meningkatkan kualitas perumahan di kawasan urban, terdapat tantangan yang perlu diatasi (Yusa et al., 2018).

Beberapa tantangan tersebut meliputi kurangnya koordinasi antara instansi pemerintah terkait, kekurangan sumber daya manusia yang berkualifikasi dalam bidang perencanaan perumahan, serta kendala dalam implementasi kebijakan perencanaan. Perencanaan pengembangan kawasan perumahan perlu memperhatikan aspek yang mempengaruhi wilayah salah satunya aspek fisik dasar lingkungan meliputi topografi, morfologi, kelerengan, sumber daya air, karakteristik tanah serta kerentanan bencana (Kustiwan & Ramadhan, 2019).

Menurut data yang dikumpulkan dari Badan Pusat Statistika Kota Malang tahun 2023 tercatat populasinya sebesar 846.126 jiwa, hal ini menunjukkan adanya kepadatan penduduk karena luas Kota Malang hanya 145.28 km². Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang didasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2022, yang berfungsi sebagai dasar pembangunan setiap daerah. Peraturan terbaru membagi area dan fungsi wilayah seperti perdagangan, fasilitas umum, pemerintahan, ruang hijau terbuka, kawasan budaya, dan aliran sungai. Pembangunan Kota Malang harus berfokus pada pemanfaatan ruang yang sesuai, selaras, dan seimbang agar tercipta kualitas ruang yang meningkatkan kesejahteraan, keadilan sosial, keindahan alam, dan berkelanjutan. Kebijakan penataan ruang wilayah Kota Malang bertujuan menjadikan Kota Malang

sebagai kota yang unggul serta berskala nasional dalam bidang pendidikan dan layanan publik yang didukung oleh pertumbuhan ekonomi dan pengembangan permukiman, fasilitas perkotaan, dan infrastruktur kota yang integratis, inklusif, dan berkelanjutan. Untuk mencapai tujuan ini, sistem pusat pelayanan Kota Malang akan diperkuat untuk mendukung pengembangan fungsinya sebagai pusat pelayanan regional serta pemantapan kawasan lindung untuk membentuk ruang aktivitas yang lebih adaptif, penetapan dan pengembangan wilayah strategis dari sudut pandang pertumbuhan ekonomi serta sudut pandang sosial dan budaya (Mahendra & Pradoto, 2016).

Rencana tata ruang umum, yang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif yang terdiri dari rencana tata ruang nasional, provinsi, dan kabupaten/kota (Abrory et al., 2018). Berdasarkan arahan pemanfaatan ruang terdiri dari tiga elemen yaitu, strategi untuk membangun struktur ruang, pusat kegiatan, dan sistem prasarana. Kebijakan perda berfungsi sebagai acuan untuk perencanaan penataan ruang wilayah berdasarkan arahan pemanfaatan ruang. Ketika setiap bidang pembangunan berkembang dengan cepat dan kualitas lingkungan hidup menurun, muncul masalah pembangunan karena tekanan peningkatan intensitas ruang. Hal ini menyebabkan ketidakseimbangan struktur dan fungsional serta ketidakteraturan ruang wilayah. Penelitian sebelumnya (Yunita & Nurindah Sari, 2019) menemukan bahwa pertumbuhan penduduk di Kota Malang tidak merata dan terkonsentrasi di beberapa tempat. Urbanisasi adalah salah satu penyebabnya, jumlah rumah dan wilayah permukiman di Kota Malang telah meningkat sebagai akibat dari peningkatan jumlah penduduk yang relatif tinggi dan kecenderungan untuk meningkatkan aktivitas di bidang pendidikan.

Berdasarkan data dari Kementerian PPN/ Bappenas mencatat pada tahun 2020 persentase penduduk perkotaan sebesar 56,4%. Sedangkan proyeksi di tahun 2045 nanti jumlah populasi di perkotaan mengalami peningkatan hingga 67,1%. Dalam pembangunan wilayah, diperlukan sebuah rencana penggunaan lahan untuk ditujukan kepada para pengambil keputusan (*decision maker*) dan pengelola lahan (*land manager*). Selain itu, pembangunan di daerah yang tidak memperhatikan kebutuhan

masyarakat akan menyebabkan kesenjangan dan kesulitan untuk mendapatkan rumah yang layak. Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan merupakan kelompok rumah di perkotaan maupun perdesaan yang disertai dengan PSU umum sebagai bagian dari upaya untuk memastikan bahwa rumahnya layak huni (RI, 2011). Menurut Dr. Sunarti (Sunarti, 2019) Perumahan adalah kombinasi beberapa rumah yang dibangun oleh pemerintah atau swasta dan berfungsi sebagai tempat tinggal. Menurut Budiharjo (1998) dalam Nadjma Ramadhila (2022) Perumahan adalah tempat dimana seseorang tinggal dan menjalani kehidupannya. Rumah adalah tempat sosialisasi seseorang individu berlangsung dan di mana norma, adat istiadat yang ada dan dikenalkan (Ramadhila & Purnomo, 2022). Menurut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011, negara berkewajiban melindungi seluruh rakyat Indonesia dengan mengelola kawasan perumahan dan permukiman, untuk memastikan bahwa orang-orang di masa depan tinggal di lingkungan yang aman, sehat, dan berkelanjutan. Dengan pertumbuhan wilayah dan kebutuhan setiap orang akan ruang perumahan, maka pembangunan di beberapa wilayah harus diikuti dengan pembangunan di bidang lain.

Kondisi perumahan di kawasan urban yang tidak memadai dan belum terbentuknya sistem perumahan yang tanggap akan kebutuhan rumah ditandai dengan tingginya angka kebutuhan perumahan tetapi di sisi lain terdapat juga kelangkaan tanah perkotaan, hal ini juga berakibat pada masyarakat berpenghasilan rendah tidak bisa mengakses kebutuhan rumahnya secara formal. Masyarakat dari daerah sekitar Kota Malang telah ditarik untuk tinggal di kota ini karena fasilitasnya yang lengkap. Hal ini menyebabkan kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang terus mengembangkan kuantitas dan kualitasnya, yang mengakibatkan peningkatan kebutuhan akan ruang. Sebaliknya, lahan yang tersedia tidak pernah bertambah luas, sehingga pemerintah Kota Malang menghadapi banyak masalah dalam menentukan dan mengatur lokasi perumahan dan permukiman. Dalam konteks ini, pemerintah merencanakan dengan baik untuk memastikan bahwa kualitas perumahan akan ditingkatkan di masa depan (Pratiwi, 2020).

Pemerintah dan pengembang perumahan wajib menyediakan, mengelola, dan menyediakan PSU permukiman atau perumahan seperti jalan, area publik, taman, saluran air, listrik, klinik, dan sekolah. PSU ini merupakan komponen penting dari perencanaan tata permukiman yang baik dan merupakan komponen penting dari kualitas hidup masyarakat kota (Nizar et al., 2019). Dalam hal penyelenggaraan perumahan, pemerintah daerah Kota Malang tidak hanya harus membangun perumahan baru, tetapi juga melakukan pengembangan, penataan lingkungan perkotaan, dan pembangunan kembali permukiman kumuh. Goheen (1998) dan Platinga (2003) menyebutkan bahwa organisasi dan distribusi PSU membentuk struktur ruang permukiman. Di sisi lain, meningkatkan nilai properti lingkungan sebagai kekayaan sosial serta ketersediaan dan distribusi properti tersebut sangat mempengaruhi kualitas lingkungan dan kehidupan masyarakat. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 mengatur penyerahan prasarana, sarana, perumahan, atau permukiman di daerah pemenuhan PSU pada permukiman atau perumahan yang memadai. Realitanya ada banyak masalah terkait tata kelola PSU, ketersediaan, dan kualitas yang menghalangi pembangunan di daerah termasuk Kota Malang. Seperti tidak terbangunnya PSU sesuai yang dijanjikan, perubahan fungsi, pengalihan secara ilegal, pembangunan PSU yang tidak tuntas, dan banyaknya PSU yang terbengkalai atau tidak terawat. PSU yang menunjang diperlukan untuk melengkapi perumahan. Dalam (Rahmad et al., 2023) Kebutuhan dan rencana ideal untuk PSU yang menunjang perumahan adalah sebagai berikut :

1. Transportasi publik (termasuk kemudahan tujuan dan rute yang tercantum dalam rencana perumahan)
2. Pendidikan sekolah dan sarana sosial budaya (SD, SMP, dan SMA, lokasi yang dekat, dan potensi perluasan)
3. Toko di lingkungan masyarakat (toko dan pasar, proyek pembangunan membutuhkan fasilitas tambahan)
4. Land- Area Requirement for Community Facilities (taman hiburan, tempat beibadah, klinik, dan lain sebagainya)

5. Community Recreational Facilities

Perencanaan dan pengawasan proyek pembangunan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang, serta pengamanan masyarakat dan ketertiban umum adalah tugas pemerintah kabupaten/ kota. Hal ini berarti bahwa pemerintah daerah harus menggunakan instrumen hukum yang ada untuk memastikan bahwa PSU umum tersedia dan dapat diakses oleh publik (Utami et al., 2022). Pada tahap perencanaan, proses pengadaan dan pengawasan fasilitas umum dan sosial perumahan dimulai. Ini termasuk izin lokasi, perencanaan, IMB, dan status tanah yang digunakan untuk fasilitas sosial akan dibangun. Ketika pengembang meminta izin untuk membangun kompleks perumahan, pengawasan dilakukan selama tahap perencanaan. Ini adalah tahap pengendalian awal yang diharapkan sesuai dengan yang diajukan selama tahap pembangunan. Pada tahap berikutnya dari pembangunan, peran pemerintah daerah sangat besar dalam memastikan bahwa fasilitas sosial dan perumahan dibangun sesuai dengan standar dan peraturan yang ada. Pembangunan fasilitas umum dan sosial diawasi dan dikendalikan oleh Dinas PU dan instansi terkait (Nasution, 2019). Tahap berikutnya adalah penyerahan. Pada tahap ini, segala sesuatu harus dilakukan sesuai dengan Peraturan Mendagri No 9 tahun 2009 tentang Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman ke Pemerintah Daerah. Setelah penyedia memberikan sarana, prasarana lingkungan, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah, pengembang tidak memiliki kewajiban atas kelangsungan hidupnya, baik dari segi pembiayaan maupun pemeliharaan. Penghuni dan pemerintah daerah bertanggung jawab, dengan berbagai kelebihan dan kekurangannya beberapa daerah di Indonesia telah menerapkan ketentuan penyerahan PSU. PSU harus dilakukan baik di tanah yang memiliki bangunan maupun di tanah yang tidak memiliki bangunan. Pengembang harus menyerahkan perumahan dan permukiman kepada PSU tidak lebih dari 1 tahun pasca periode perawatan dan secara bertahap atau sekaligus mengikuti rencana tata letak yang di sahkan oleh otoritas daerah. Peraturan daerah Nomor 2 tahun 2013 tentang PSU telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Malang (P. K. Malang, 2013). Menurut pasal 11

Perda, setiap pihak ketiga yang membangun perumahan harus menyediakan PSU dalam proporsi terkecil :

- a. 30 % untuk lahan kecil atau sama dengan 25 Ha
- b. 40 % untuk luas lahan lebih dari 25 Ha sampai dengan 100 Ha
- c. 45 % untuk luas lahan dari 100 Ha

Disebutkan dalam Pasal 17 ayat (1), bahwa menurut perjanjian pemenuhan kewajiban, pihak ketiga bertanggung jawab untuk menyerahkan kewajiban PSU umum kepada pemerintah daerah. Selanjutnya, penyerahan tersebut wajib disertai dengan dokumen teknis administratif. Dalam kenyataannya banyak pengembang (pihak ketiga) yang sudah mendapatkan keleluasaan berupa izin untuk membangun kawasan permukiman atau izin untuk membangun kawasan perkotaan yang masih lalai akan kewajiban untuk menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah termasuk di Kota Malang. Kota Malang sudah berupaya untuk menagih para pengembang yang belum memenuhi kewajiban tersebut. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang pernah mengancam untuk memidanakan pengembang yang memang sengaja tidak mau memberikan sarana dan prasarana yang menjadi fasilitas umum kepada Pemerintah Kota Malang. Hal ini dilakukan sebagai implementasi dari Perda Kota Malang Nomor 2 Tahun 2013 tentang PSU bahkan disertai dengan ancaman sanksi pidana.

Pengembang dan pelanggan perumahan harus senantiasa memiliki iktikad baik jika mereka ingin menciptakan iklim bisnis yang sehat dalam pembangunan perumahan di masa depan, karena bidang perbankan terkait erat dengan pembangunan perumahan dan permukiman, saat melakukan pengawasan dan evaluasi di bidang ini, pemerintah harus mengikuti prinsip good corporate government. Jika diamati, muncul berbagai efek yang tidak menguntungkan pada pebangunan properti, antara lain karena tidak ada UU khusus yang mengatur perlindungan konsumen dan kelembagaan yang mengurus pembangunan perumahan yang rumit (Rumagit et al., 2021). Jumlah pengaduan konsumen juga menunjukkan bahwa pengembang tidak menyadari hak konsumen untuk mendapatkan rumah yang dijanjikan dalam iklan, brosur, dan pameran. Untuk

menunjukkan keberhasilan pembangunan perumahan, pengembang dapat berkomitmen untuk memenuhi kebutuhan pelanggan yang mana dapat dilakukan oleh para pengembang secara individual atau oleh asosiasi pengembang secara kolektif. Dengan cara ini, konsumen dapat mengontrol komitmen pengembang, untuk memungkinkan masyarakat dalam menilai kinerja pengembang dengan menggunakan metrik yang telah dikembangkan oleh pengembang. Sebagaimana diatur dalam Permendagri nomor 9 Tahun 2009, fungsi PSU merupakan komponen penting dalam pembangunan permukiman dan perumahan. Menurut Permendagri, pengembang harus menyerahkan perumahan dan permukiman kepada PSU paling lambat 1 tahun pasca periode perawatan. (Sefri Hardiansyah, 2018) Berikut ini adalah jenis prasarana, sarana, dan pemukiman yang disebutkan dalam Permendagri:

1. Prasarana permukiman dan perumahan yang mencakup transportasi, pengolahan air limbah, saluran hujan, dan pembersihan sampah
2. Sarana perumahan dan permukiman yang mencakup sarana bisnis dan pengeluaran, sarana pemerintah dan publik, sekolah, klinik, peribadatan, rekreasi, dan olahraga, pemakaman, pertamanan, serta area hijau dan tempat parkir di luar
3. Utilitas perumahan dan permukiman mencakup jaringan air bersih, listrik, gas, transportasi, pemadam kebakaran, dan penerangan umum

Berdasarkan Renstra Tahun 2018-2023 identifikasi masalah yang dihadapi oleh Bappeda yaitu belum optimalnya kualitas perencanaan di Kota Malang (B. K. Malang, 2018). Permasalahan ini disebabkan oleh ketidakmampuan untuk memenuhi kriteria kinerja yang berkaitan dengan pemahaman perangkat daerah tentang proses perencanaan pembangunan, seperti sistematika, ketepatan waktu, keselarasan dokumen, dan tahapan. Perencanaan pembangunan biasanya tidak tepat waktu dan tidak memenuhi standar yang ditetapkan oleh UU. Bappeda Kota Malang diberi wewenang untuk menyelenggarakan perencanaan pembangunan daerah secara parsipatif dan koordinatif dengan melibatkan seluruh masyarakat untuk mewujudkan

kota yang bersih, aman, adil, dan makmur.

Bappeda Kota Malang berkemampuan untuk menyusun perencanaan pembangunan perumahan berdasarkan pendekatan terintegrasi. Model tersebut akan memastikan bahwa sistem perencanaan pembangunan perumahan mengimbangi prioritas nasional dengan aspirasi masyarakat saat merencanakan pembangunan. Pembangunan Kota Malang terus berjalan berkat perencanaan yang baik dari pemerintah untuk mendukung program prioritas pembangunan Kota Malang, Bappeda Kota Malang mengajak masyarakat untuk berpartisipasi. Peran standar perencanaan dalam setiap pendekatan perencanaan dapat diklarifikasi dengan menerapkan model perencanaan terintegrasi (berkelanjutan) untuk skala perencanaan (Pissourios, 2014). Dengan membuat masterplan pembangunan perumahan, Bappeda Kota Malang berusaha mengoptimalkan pembangunan perumahan di Kota Malang. Bappeda Kota Malang menyatakan bahwa tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga kota, dan tidak dapat dipungkiri bahwa pembangunan perumahan telah dilakukan di sejumlah lokasi di Kota Malang. Menurut sifat rill tanah di Kota Malang, seperti di bagian selatan yaitu Kedungkandang masih diizinkan untuk digunakan sebagai lahan tegalan atau tak produktif. Sebagai pusat kota, kecamatan Klojen memiliki nilai ekonomi yang tinggi, sehingga fungsinya akan beralih dari perumahan ke perdagangan. Kecamatan Lowokwaru di bagian utara memiliki potensi untuk pembangunan fasilitas karena cukup ramai. Di bagian barat, kecamatan Sukun mengalami peningkatan penggunaan tanah untuk perumahan, dan di bagian timur yaitu kecamatan Blimbing adalah dataran tinggi dengan tanah yang tidak subur yang berpotensi untuk perumahan. Perumahan yang efektif sangat essensial dalam membangun masyarakat kota yang sehat, aman, dan berkelanjutan. Penelitian ini mengkaji peran perencanaan pemerintah daerah dalam meningkatkan kualitas perumahan di kawasan perkotaan.

1.2 Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan latar belakang masalah tersebut, sebagai berikut adalah rumusan masalah yang dibuat oleh peneliti :

1. Bagaimana perencanaan pembangunan perumahan di kawasan urban di Kota Malang?
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam pembangunan perumahan kawasan urban di Kota Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

Dengan mempertimbangkan rumusan masalah yang ada, berikut adalah tujuan penelitian ini:

1. Untuk mengetahui perencanaan pembangunan perumahan kawasan urban di Kota Malang
2. Untuk mengetahui faktor pembangunan perumahan kawasan urban di Kota Malang

1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil penelitian ini akan bermanfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan, seperti :

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan bahwa temuan penelitian ini akan bermanfaat oleh pihak lain sebagai referensi, terutama akademis yang akan melakukan penelitian tambahan terkait perencanaan pemerintah dalam meningkatkan kualitas perumahan di kawasan urban Kota Malang. selain itu, penulis kan memperoleh wawasan dan pengetahuan yang diperlukan untuk meningkatkan kemampuan berpikir kritis dan mampu menganalisis terkait perencanaan pemerintah daerah dalam meningkatkan kualitas perumahan di kawasan urban Kota Malang.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dapat menyediakan informasi dan perspektif pada pemerintah dan *stakeholder* yang terlibat dalam proses perencanaan untuk meningkatkan kualitas perumahan sesuai dengan kondisi Kota Malang.

- b. Diharapkan dapat memberikan manfaat pemerintah, khususnya pemerintah daerah Kota Malang untuk dijadikan referensi dalam memberikan peran tambahan untuk memperbaiki kesalahan yang ada, khususnya dalam kaitannya dengan peningkatan kualitas perumahan di Kota Malang

1.5 Definisi Konseptual

Definisi Konseptual adalah bentuk pendefinisian konsep variable yang dilakukan oleh peneliti. Dimana definisi tersebut didasarkan pada pemikiran peneliti terkait pemahaman teori, sehingga dapat dilakukan analisis dengan benar.

1.5.1 Perencanaan Pemerintah

Perencanaan, menurut Conyers dan Hills (1984), adalah proses yang berkelanjutan yang mencakup pemilihan atau keputusan tentang berbagai cara untuk memanfaatkan sumber daya saat ini untuk mencapai tujuan masa depan. Perencanaan biasanya merupakan teknik atau metode demi mencapai targetnya dengan terorganisir dan efisien menggunakan sumber daya yang ada, karena perencanaan yang efektif tidak mungkin dilakukan dengan mengabaikan prinsip – prinsip yang dibahas, perencanaan yang efektif harus mempertimbangkan teori substantif dan prosedural. Proses perencanaan terdiri dari empat tahap, dan setiap tahap menggambarkan tugas utama Bappeda (Undang-Undang, 2004):

- a. Tahap Penyusunan Rencana

Menyusun rencana pembangunan, yang secara resmi ditugaskan kepada badan perencanaan (BAPPENAS dan BAPPEDA), adalah tahap kegiatan perencanaan. Jika tenaga perencana tidak mencukupi, rencana ini dapat dibuat oleh badan perencana sendiri atau dikontrakkan kepada konsultan yang tepat. Jika itu mungkin, sebaiknya badan individu menyusun rencana dengan memanfaatkan ahli ambanan dari badan dan lembaga yang terkait. Hal ini sangat penting untuk membuat erencanaan lebih praktis. Dalam kasus dimana pendekatan perencanaan partisipatif digunakan dalam penyusunan rencana, harus dilakukan penyaringan aspirasi dan keinginan masyarakat terkait visi,

misi, dan arah pembangunan. Setelah aspirasi masyarakat diidentifikasi, tim penyusun rencana dapat memulai penyusunan naskah awal dokumen perencanaan yang diperlukan. Selanjutnya, rancangan tersebut didiskusikan dalam musrenbang untuk mendapatkan komentar dari tokoh masyarakat dan pihak yang berkepentingan dengan pembangunan.

b. Tahap Penetapan Rencana

Rencana pembangunan yang telah diselesaikan dan mendapat pengesahan dari pihak yang berwenang akan secara hukum berlaku. Melakukan proses untuk mendapatkan pengesahan tersebut adalah tugas utama badan perencanaan pada tahap ini. Pengalaman sebelumnya menunjukkan bahwa kepala daerah menetapkan rencana biasanya lancar ketika Bappeda menyelesaikan analisis finansial setelah mengintegrasikan hasil Musrenbang. Namun, karena rencana harus dibahas kembali oleh dewan, penetapan rencana di DPRD seringkali memerlukan waktu yang lama. Untuk menilai rancangan rencana yang disampaikan oleh eksekutif, diskusi dilakukan lagi dengan para tokoh masyarakat.

c. Tahap Pengendalian Pelaksanaan Rencana

Rencana pembangunan akan dilaksanakan oleh SKPD terkait setelah ditetapkan. Tetapi, sesuai dengan undang – undang, perencana masih bertanggung jawab untuk mengawasi pelaksanaan rencana bersama SKPD yang bersangkutan. Untuk memastikan bahwa kegiatan pembangunan dilakukan sesuai dengan rencana adalah tujuan utama dari pengendalian ini. Melakukan observasi lapangan dan menangani masalah dan hambatan untuk memastikan bahwa pembangunan fisik dan pengelolaan dana berjalan sesuai rencana.

d. Tahap Evaluasi Keberhasilan Rencana

Setelah tugas selesai, badan perencana tetap bertanggung jawab untuk mengawasi kegiatan pembangunan dan kinerja. Sasaran dari kegiatan evaluasi adalah untuk mengetahui apakah masyarakat masih dapat

menggunakan upaya dan fasilitas pembangunan yang telah diselesaikan. Pemerintah harus membuat kebijakan perumahan yang sesuai dengan keragaman budaya dan perilaku masyarakat. Pemerintah kota dapat membuat perencanaan perumahan kota yang berwawasan lingkungan dan diterapkan dengan mempertimbangkan keseimbangan ekologis, penataan kawasan industri, dan pencemaran lingkungan yang berbahaya.

1.5.2 Efektivitas Perencanaan

Menurut (Effendy 1989) Efektivitas didefinisikan sebagai ketika ada tujuan yang harus dicapai disesuaikan dengan biaya, waktu, dan tenaga yang dibutuhkan. Untuk menunjukkan seberapa jauh seseorang telah mencapai targetnya, efektivitas digunakan sebagai ukuran. Dianggap efektif jika tujuan dapat dicapai secara maksimal dan perencanaan awal dilakukan dengan sangat akurat. Oleh karena itu, efektivitas memiliki beberapa metrik untuk mengukur seberapa baik atau buruk pencapaian suatu tujuan. Menurut penelitian yang dilakukan oleh (Budhi Setianingsih, Endah Setyowati, 2015) tingkat efektivitas perencanaan pembangunan daerah dapat diukur dengan cara berikut :

- a. Satuan watu
- b. Satuan hasil
- c. Kualitas kerja
- d. Kepuasan masyarakat.

Indikator efektivitas digunakan untuk menunjukkan bahwa pencapaian tujuan telah dinilai berdasarkan manfaatnya. Penyelesaian masalah sangat terkait dengan efektif, terkadang efektivitas tidak diukur oleh sejumlah besar biaya yang diperlukan tetapi lebih pada mengoptimalkan masalah yang dapat diselesaikan.

1.5.3 Kebijakan Publik

Friedrich mendefinisikan kebijakan sebagai implementasi yang berorientasi terhadap fokus yang diajukan oleh individu, kelompok, atau lembaga pemerintah dalam ruang lingkup khusus dengan mempertimbangkan terdapat kendala dan untuk mencapai target tersebut. Anderson dalam (Andi & Guntur, 2019) kebijakan merupakan tindakan yang diambil oleh aktor terkait dengan masalah tersebut. Perkembangan kata “kebijakan” lebih luas yang merupakan terjemahan kata “policy”, yang artinya mengurus permasalahan. *Policy* juga diartikan sebagai suatu hal terkait kebijakan pemerintah termasuk *governance* yang menyentuh pengelolaan sumber daya publik. Secara konseptual, ada berbagai makna yang diberikan oleh ahli tentang kebijakan. Menurut Prof.Dr. A. Hoogerwerf dalam (Y, 2016) Kebijakan adalah upaya untuk mencapai tujuan dalam waktu serta sarana tertentu, *policy* diartikan sebagai upaya untuk mencegah masalah tertentu dengan melakukan tindakan terarah. Untuk mengetahui isi dari kebijakan, terlebih dahulu menentukan hubungan antara masalah dengan kebijakan. Ketidaksesuaian antara tujuan dan situasi saat ini atau yang akan datang dapat menyebabkan masalah. Kebijakan biasanya digambarkan sebagai kumpulan keputusan pemerintah yang berfungsi sebagai acuan untuk tingkah laku dalam menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan tujuan, rencana, keputusan, dan program yang akan direalisasikan. Kebijakan tidak hanya mengenai pertanyaan masalah, akan tetapi juga mengenai pertanyaan mana yang akan ditangani terlebih dahulu atau bagaimana menyusun urutan masalah karena ada masalah yang harus diutamakan. Kebijakan mengikutsertakan hubungan organisasional dan melibatkan peran dari pembuat kebijakan. Adapun komponen dari pengertian kebijakan:

- a. *Goal*, yaitu fokus yang diharapkan
- b. *Plan*, yaitu konsep khusus tentang cara mencapai tujuan
- c. *Program*, yaitu upaya dalam mencapainya
- d. *Decision*, yaitu langkah untuk menentukan rencana, implementasi, tujuan

dan menilai rencana

e. *Effect*, yaitu dampak dari rencana

1.5.4 Perumahan

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan definisi sebagai berikut:

- a. Rumah merupakan kumpulan bangunan yang memiliki fungsional sebagai rumah layak ditempati, tempat membina keluarga, cerminan martabat dan nilai penghuninya, serta properti bagi pemiliknya
- b. Perumahan adalah Perumahan adalah kumpulan bangunan yang merupakan bagian dari permukiman yang ada di perkotaan dan perdesaan, yang dilengkapi PSU umum untuk memastikan rumah yang layak huni.
- c. Permukiman adalah komponen lingkungan hunian yang mencakup lebih dari satu unit perumahan yang memiliki PSU umum dan penunjang fungsi lain di kota atau desa.
- d. Kawasan permukiman termasuk dalam lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik di kota maupun perdesaan, yang selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, juga berfungsi sebagai lokasi untuk kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan. (RI, 2011).

Kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi yang tidak dapat dihindari terbentuk di daerah perkotaan karena populasinya yang semakin meningkat dan luas lahan perkotaan yang digunakan. Kondisi tersebut dapat menurunkan kualitas lingkungan di dalam pada skala unit komunitas di wilayah perumahan perkotaan. adanya polutan yang berasal dari drainase, saluran air kotor, dan sampah yang tidak menerima perawatan yang tepat. Selain itu, kondisi ini dapat mengganggu sirkulasi udara dan kualitasnya, serta kesehatan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan proses identifikasi dan klasifikasi yang cermat dari sejumlah komponen yang sangat mengubah kondisi lingkungan perumahan, terutama di daerah perumahan

dengan pusat bisnis dekat, karena lokasi ini secara sosial seringkali digunakan sebagai tempat tinggal dan tempat kegiatan ekonomi. Menurut (Suhaeni, 2010) secara umum, ada empat (4) sumber utama tempat hunian keluarga, antara lain :

Public housing dibangun dengan cara tradisional oleh perusahaan swasta atau pemerintah dan diadopsi secara formal sebagai cara untuk menyediakan rumah yang memenuhi persyaratan negara maju

Squatter settlements yaitu rumah yang dibangun tanpa persiapan dan memiliki status ilegal karena tidak memiliki proses yang sah saat dibangun

Private housing yaitu rumah yang diciptakan oleh pihak swasta dan berdasarkan harga terjangkau. Dalam negara berkembang, perumahan swasta kurang diminati karena penduduknya tidak dapat membayar harga unit yang ditawarkan.

Slum settlements yaitu perumahan permanen yang memiliki kepemilikan legal, tetapi menjadi stagnan karena kekurangan perawatan dan karena bangunan sudah tua. Tempat ini menjadi tempat untuk masyarakat bertempat tinggal di perkotaan oleh orang yang bermigrasi, terutama mereka yang mencari pekerjaan meskipun tidak memiliki pengetahuan, keterampilan, atau keahlian yang diperlukan untuk mencapai kesuksesan dalam pekerjaan.

Menurut Kuswartojo (2010) dalam (Fadilla et al., 2017) bahwa perumahan formal didefinisikan sebagai rumah yang dibangun dengan mengikuti peraturan dan memiliki pola yang sistematis yang dilengkapi dengan alat dan peralatan yang dibangun secara bersamaan dalam waktu yang telah ditetapkan. Contohnya adalah pembangunan oleh Perumnas. Semakin meningkatnya perumahan formal dan penduduk di setiap tahunnya, akan menjadi prioritas dalam halantisipasi kekurangan kebutuhan perumahan. Kebutuhan terpenting manusia adalah kebutuhan rumah dapat ditingkatkan melalui penyelenggaraan perumahan. Penyelenggaraan perumahan terdiri dari :

- a. Perencanaan perumahan
- b. Pembangunan perumahan

- c. Pemanfaatan perumahan
- d. Pengendalian perumahan

Perencanaan perumahan mencakup semua kebutuhan rumah, termasuk perencanaan dan perancangan rumah serta perencanaan PSU. Perencanaan ini mencakup rencana dalam menyediakan tanah kavling serta rencana untuk kelengkapan PSU umum perumahan yang memenuhi kebutuhan rumah. PSU umum perumahan harus melengkapi persyaratan berikut saat dibangun :

- a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah
- b. Keterpaduan antar PSU umum dengan lingkungan
- c. Keterpaduan antar PSU umum

1.6 Definisi Operasional

Definisi operasional yang ada bertujuan unruk memberikan penjelasan indikator – indikator yang ditetapkan diperlukan agar penelitian ini lebih mudah dilakukan. Definisi operasional adalah komponen yang menentukan metode pengukuran variabel. Pada penelitian Perencanaan Pemerintah Daerah dalam Meningkatkan Kualitas Perumahan di Kawasan Urban Kota Malang, peneliti memiliki beberapa variabel data yang akan dinalisis untuk dijadikan pembahasan yaitu:

Tabel 1.1 Konsep, Indikator Perencanaan Perumahan

Konsep	Indikator
Siklus Perencanaan Pembangunan Perumahan	1. Identifikasi kebutuhan perumahan 2. Penyusunan rencana tata ruang 3. Pemberian izin pembangunan 4. Keterlibatan masyarakat
Pendekatan Perencanaan Pembangunan Perumahan	Prinsip pembangunan berkelanjutan dan inklusif
Pengembangan Perumahan Formal	1. Pola struktur wilayah kota

	2. Karakteristik ruang
Faktor Pembangunan Perumahan	<p>Faktor Pendukung :</p> <p>Adanya kebijakan yang pemerintah, potensi Kota Malang</p> <p>Faktor Penghambat :</p> <p>Pemahaman sumber daya birokrasi, Landasan hukum yang lemah</p>

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Menurut Creswell, tujuan dari penelitian kualitatif adalah jenis penelitian dimana peneliti bergantung pada data dan subjek dan partisipan dalam skala yang luas, pengumpulan data terutama terdiri dari kata-kata dari partisipan dan melakukan analisis penelitian secara tidak objektif (Junaidi, 2014). Penelitian ini menggunakan studi kasus sebagai jenis penelitian kualitatif. Baik individu, kelompok budaya atau kehidupan, studi kasus ini berfokus pada spesifikasi kasus.

Creswell menyatakan bahwa studi kasus adalah metode penelitian seseorang meninjau secara menyeluruh sebuah peristiwa, program, kegiatan, proses, atau sekelompok individu. Penelitian ini bertujuan untuk mempelajari secara eksploratif metode perencanaan pemerintah untuk meningkatkan kualitas perumahan di kawasan metropolitan Kota Malang melalui studi kasus.

1.7.2 Sumber Data

Dalam penelitian ini, dua jenis sumber data adalah data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti untuk memecahkan masalah tertentu. Data utama untuk penelitian ini berasal dari sumber pertama melalui tahapan observasi, wawancara, dan dokumentasi lokasi. Salah satu metode untuk mendapatkan

data adalah wawancara, yang melibatkan berbicara secara langsung dengan narasumber. Metode ini sering digunakan dalam penelitian karena penulis dapat memastikan bahwa data yang mereka peroleh akurat

b. Data Sekunder

Dalam penelitian ini, data sekunder dikumpulkan dari penelitian sebelumnya dan diidentifikasi dengan instrumen penelitian kualitatif untuk mendukung informasi awal. Data sekunder dapat berasal dari artikel, dokumen resmi instansi, media, dan website resmi pemerintah. Berdasarkan data DPUPRKP perumahan formal di Kota Malang berjumlah 597 yang tersebar dalam 5 Kecamatan. Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang (RTRW) dan Dokumen RP3KP adalah sumber data sekunder untuk penelitian ini.

1.7.3 Subjek Penelitian

Pihak yang akan menjadi sampel dan informan dalam penelitian disebut sebagai subjek penelitian. Dalam penelitian kuantitatif, sampel adalah komponen populasi. Dalam penelitian kualitatif, sampel adalah individu yang dianggap mengerti terkait dengan situasi sosial tertentu. Dalam penelitian ini, informan dipilih secara *purposive*, atau dengan pertimbangan dan tujuan tertentu.

Dengan ini peneliti berharap pihak informan dapat memberikan informasi yang selengkap-legkapnya dalam memperkuat data dalam proses penelitian. Berdasarkan *purposive sampling*, peneliti akan menentukan informan, terdiri dari :

- a. Kepala Bidang Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah (BAPPEDA) Kota Malang
- b. Kepala Sub Substansi Perencanaan Infrastruktur (BAPPEDA) Kota Malang
- c. Perencana Sub Bidang Infrastruktur (BAPPEDA) Kota Malang
- d. Sub Koordinator Sub- Substansi Perencanaan Tata Ruang (DPUPRKP) Kota Malang

1.7.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data digunakan untuk mengumpulkan data yang kompleks, memungkinkan akan mencapai masalah secara valid dan terpercaya. Peneliti dalam penelitian ini mengumpulkan data dengan cara-cara seperti :

1. Observasi

Metode observasi digunakan untuk mengumpulkan data dengan mengamati subjek dan objek penelitian, sehingga peneliti mampu memahami secara langsung kondisi yang terjadi di lapangan. Observasi dilakukan secara sistematis dan terencana terhadap perencanaan pemerintah daerah dalam membuat kebijakan untuk meningkatkan kualitas perumahan di kawasan urban.

2. Wawancara

Wawancara adalah cara pengumpulan data, yang dilakukan dengan berinteraksi antara narasumber dengan pewawancara secara langsung. Sebelum melakukan wawancara perlu mempersiapkan terlebih dahulu pedoman wawancara seperti pertanyaan yang akan ditanyakan ke narasumber dan pokok pertanyaan yang terdapat dalam rumusan masalah.

3. Dokumentasi

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan teknik dokumentasi, yaitu pengumpulan data yang dikumpulkan melalui dokumen. Catatan tertulis atau gambar yang berkaitan dengan topik penelitian adalah salah satu cara pengumpulan data dan informasi. Banyak contoh betapa pentingnya dokumentasi, seperti memahami fenomena, menyusun teori, dan validasi data.

1.7.5 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti akan melakukan sebuah penelitian. Dalam penelitian ini, penulis mengambil lokasi penelitian secara umum di Kota Malang, karena Kota Malang merupakan salah satu kota yang memiliki peraturan daerah mengenai rencana tata ruang wilayah (RTRW). Berdasarkan lokasi penelitian ini, peneliti memperoleh data dan informasi yang diperlukan yang berkaitan dengan permasalahan yang telah ditetapkan. Berkaitan dengan lokasi penelitian dan rumusan

masalah yang diambil, maka situs penelitiannya diarahkan pada dinas yang relevan dan terkait dengan tema yang diangkat. Sehingga yang menjadi lokasi penelitian yaitu Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah dan Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang. Secara khusus terdapat dalam Bidang Infrastruktur dan Kewilayahan sebagai bidang yang memiliki wewenang dalam perencanaan pembangunan dan Bidang Tata Ruang yang menangani terkait pengelolaan perumahan di atas lahan.

1.7.6 Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengolah data yang dikumpulkan selama penelitian untuk mencapai kesimpulan. Data yang dikumpulkan kemudian dianalisis untuk menentukan hubungannya dengan masalah penelitian. Melalui hasil wawancara, data dapat disajikan dalam narasi dan kutipan langsung. Peneliti menggunakan metode analisis data yang dimodelkan oleh model yang dibuat oleh Miles dan Huberman, yang terdiri dari tiga tahap: Reduksi data, penyampaian data, dan kesimpulan.

a. Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses menfokuskan data pada bagian terpenting yang telah diperoleh dari sumber data untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai data yang telah didapatkan dari hasil penelitian di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang

b. Penyajian Data

Penyajian data yaitu menyusun informasi yang telah diperoleh dari hasil penelitian, yang mana informasi sudah jelas dan akurat sehingga memungkinkan bagi peneliti untuk melakukan penarikan kesimpulan. Pada proses ini peneliti berupaya untuk menyusun data yang didapatkan dan menyimpulkan data tersebut sesuai dari hasil penelitian

c. Kesimpulan

Penarikan kesimpulan adalah hasil dari penelitian yang berisi jawaban atas permasalahan yang didasarkan dari hasil analisis data sesuai dengan penelitian yang dilakukan. Data dari hasil penelitian yang diperoleh peneliti dari Badan Perencanaan

Pembangunan Daerah Kota Malang pada Bidang Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah yang mengangkat permasalahan penelitian terkait perencanaan pemerintah daerah dalam meningkatkan kualitas perumahan di kawasan urban kota malang.



