



Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan di Mejayan, Kabupaten Madiun

Ainun Dita Febriyanti¹, Ispurwono Soemarno², Ima Defiana³

¹⁾ Mahasiswa Program Magister Perumahan dan Permukiman, Arsitektur, ITS

^{2&3)} Dosen Program Magister Perumahan dan Permukiman, Arsitektur, ITS

e-mail: ¹⁾ adfebriyanti@gmail.com

ABSTRAK

Perkembangan pada suatu wilayah akan mendorong meningkatnya jumlah dan kepadatan penduduk yang membawa permasalahan bagi kehidupan kota. Salah satunya adalah tuntutan ruang dalam rangka pemenuhan kebutuhan penduduk melalui penyediaan perumahan dan permukiman. Kawasan Mejayan sebagai Ibukota Kabupaten Madiun diprediksi menjadi salah satu wilayah yang tumbuh dengan cepat sebagai pusat pelayanan. Untuk menampung fungsi kegiatan, termasuk perumahan dan permukiman, diperlukan penyediaan lahan yang cukup. Untuk itu dibutuhkan sebuah penelitian terkait dengan identifikasi faktor terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejayan.

Penelitian ini, bertujuan untuk mendapatkan faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejayan, yang dilakukan melalui analisis Delphi. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah survey lapangan dan survey sekunder.

Berdasarkan penelitian ini ditemukan faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejayan, yakni sarana dan prasarana umum serta aksesibilitas, sehingga faktor tersebut nantinya dapat dijadikan masukan terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

Kata kunci: pertumbuhan wilayah, perumahan dan permukiman berkelanjutan, analisis delphi.

ABSTRACT

Regional development will increase high number and density of population which will bring the problem in urban area. One of them is the requirement of land availability for the purpose of the urban service by providing housing and settlement. Mejayan known as the capital city of Kabupaten Madiun. It can be predicted that the growth of this area will increase rapidly as the urban service center and the growth of housing and settlements. To accommodate this function, including housing and settlement, it is necessary to provide housing land. So, it requires a research related to the development of sustainable housing and settlement in Mejayan

The aim of this research is to get the factors that affect the development of sustainable housing and settlement by using Delphi method. The data collection which is used in this research are primary survey and secondary survey.

By using Delphi method, there are three main factors that affect sustainable housing and settlement development in Mejayan. They are public facilities, infrastructure and accessibility. These factors can be used as a recommendation in realizing to develop housing and settlement in Mejayan.

Keywords: regional development, sustainable housing and settlement, delphi analysis



Pendahuluan

Perkembangan dan pertumbuhan pada suatu wilayah berdampak terhadap pertumbuhan dan kepadatan penduduk yang akan membawa konsekuensi spasial bagi kehidupan kota, yaitu adanya tuntutan akan ruang dalam rangka pemenuhan kebutuhan penduduk (Yunus, 2005). Pertumbuhan penduduk yang meningkat setiap tahunnya juga akan menimbulkan kesenjangan antara kebutuhan tempat hunian dengan ketersediaannya. Termasuk di dalamnya adalah penyediaan sarana dan prasarana serta pelayanan umum. Perkembangan wilayah yang terjadi saat ini menyebabkan kepadatan penduduk semakin meningkat. Kondisi ini menuntut ketersediaan sarana dan prasarana yang menunjang aktivitas dan kebutuhan penduduk. Salah satunya adalah kebutuhan akan lahan permukiman.

Hal yang sama juga terjadi pada kawasan Mejayan, Ibukota Kabupaten Madiun. Sebagai pusat penyelenggaraan pemerintahan, kawasan Mejayan merupakan kawasan yang diprediksi bertumbuh dengan cepat sebagai pusat pelayanan perkotaan (Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031). Oleh karena itu, kawasan ini perlu menyediakan lahan yang cukup untuk mendukung fungsinya sebagai ibukota kabupaten. Salah satunya melalui penyediaan lahan untuk permukiman. Tumbuh dan berkembangnya kawasan Mejayan akan menjadi magnet yang menarik aktivitas wilayah sekitarnya. Hal ini menimbulkan berbagai kegiatan terpusat di kawasan Mejayan, termasuk kegiatan untuk pengembangan kawasan perumahan permukiman. Berdasarkan arahan Rencana Detail Tata Ruang ibukota kabupaten Madiun 2011-2031, pemanfaatan ruang di kawasan Mejayan pada masa mendatang paling banyak dimanfaatkan untuk penggunaan lahan fasilitas umum dan permukiman. Penggunaan lahan tersebut didasarkan atas perkembangan wilayah Mejayan.

Berdasarkan arahan Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031, untuk masa mendatang pengembangan kawasan permukiman di Mejayan ditekankan untuk mendistribusikan pertumbuhan kawasan perumahan secara merata pada masing-masing wilayah dengan meningkatkan aksesibilitas lokasi. Komponen-komponen pengembangan perumahan dan permukiman yang meliputi prasarana dan sarana harus menjadi perhatian dalam mewujudkan konsep pengembangan perumahan di Mejayan. Hal ini didukung oleh pendapat Adisasmita (2010) yang menyebutkan bahwa tantangan utama yang dihadapi dalam pembangunan suatu kawasan adalah meningkatkan peran kota untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, budaya seperti lapangan kerja, tempat hunian, pendidikan, kesehatan, dan pelayanan umum lainnya bagi seluruh lapisan masyarakat. Dengan demikian, pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan diharapkan juga memperhatikan komponen-komponen prasarana dan sarana umum yang dapat mendukung terwujudnya perumahan dan permukiman berkelanjutan.

Melalui potensi tersebut nantinya kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan dapat dijadikan permukiman yang berwawasan lingkungan, salah satunya melalui penyediaan sarana dan prasarana pendukung permukiman. Pembangunan yang bertujuan menjadikan kondisi agar lebih baik akan tercapai apabila setiap proses pelaksanaan pembangunan selalu berdasar pada konsep pembangunan berwawasan lingkungan. Pembangunan yang berwawasan lingkungan inilah yang merupakan syarat terwujudnya permukiman berkelanjutan yaitu usaha peningkatan kualitas hidup secara berkelanjutan dengan cara meningkatkan kualitas permukimannya. Disinilah pentingnya perencanaan suatu kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan dengan mempertimbangkan berbagai aspek antara lain fisik, ekonomi, sosial budaya dan regional, sehingga nantinya akan dapat meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat di kawasan permukiman.

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, proses pengumpulan data dilakukan melalui survei primer dan survey sekunder. Survei primer terdiri dari observasi langsung ke wilayah penelitian dan melakukan wawancara kepada stakeholder terkait. Sedangkan survei sekunder terdiri dari survei instansional dan survei literatur. Dari proses pengumpulan data dilanjutkan pada proses analisa. Adapun proses analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah:



Analisa Stakeholder

Analisa *stakeholder* merupakan alat untuk memahami konteks sosial dan kelembagaan dari sebuah program atau kebijakan (McCracken, 1998). Dalam penelitian ini, analisa *stakeholder* bertujuan untuk menentukan pakar yang sesuai untuk dijadikan sampel penelitian dalam proses mengidentifikasi faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di kawasan Mejayan. Responden tersebut merupakan *stakeholder* yang memiliki wewenang, kepentingan dan pengaruh dalam pengambilan keputusan terkait pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan.

Untuk menentukan tingkat kepentingan dan pengaruh dari proses evaluasi dilakukan melalui pemetaan *stakeholder*. Pemetaan ini bermanfaat untuk menentukan prioritas *stakeholder* yang harus dilibatkan di dalam mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejayan. Pemetaan tersebut lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Identifikasi *stakeholder* menurut kepentingan dan pengaruh

| Tingkat Kepentingan Stakeholder Terhadap Penentuan Faktor yang Bepengaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan | Pengaruh Stakeholder Terhadap Penentuan Faktor yang Bepengaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 0 | - | - | - | - | - | - |
| 1 | - | - | - | - | - | - |
| 2 | - | - | - | - | - | - |
| 3 | - | - | - | - | - | - |
| 4 | - | - | - | - | - | - |
| 5 | - | - | - | - | - | - |

1) Bappeda Kabupaten Madiun (bidang kimpraswil)
 2) Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya (bidang perumahan, permukiman, dan lingkungan)
 3) Badan Pertanahan Nasional
 4) Pengembang lokal

Sumber : Hasil Penentuan Stakeholder, 2014

Keterangan :

- Tingkat kepentingan aktivitas *stakeholders* terhadap penentuan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan
 - 0 = Kepentingannya tidak diketahui
 - 1 = Kecil/ Tidak Penting
 - 2 = Agak Penting
 - 3 = Penting
 - 4 = Sangat penting
 - 5 = Sangat penting sekali
- Pengaruh *Stakeholders* terhadap penentuan faktor penentuan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan
 - 0 = Tidak diketahui Pengaruhnya
 - 1 = Agak Berpengaruh
 - 2 = Pengaruhnya kecil/tidak ada
 - 3 = Berpengaruh



4 = Sangat berpengaruh

5 = Sangat Berpengaruh sekali

Berdasarkan Tabel 1 terlihat *stakeholder* yang akan dijadikan sebagai responden. Dalam proses wawancara, responden dari pihak pemerintah adalah kepala bidang pada masing-masing instansi. Hal ini didasarkan pada tugas pokok dan fungsi (tupoksi) serta tingkat kepentingan mereka dengan jumlah responden pada masing-masing instansi terpilih sejumlah 1 (satu) orang. Sedangkan untuk pihak pengembang, pada penelitian ini menggunakan 2 (dua) pengembang lokal di Mejayan dengan tujuan untuk menghindari ketidaknetralan ketika melakukan wawancara. Dengan menggunakan 2 responden dari pengembang, maka dapat mengkomparasikan hasil wawancara antara kedua pengembang tersebut. Untuk lebih jelasnya mengenai penentuan *stakeholder* dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini:

- Pemerintah sebagai pemangku kebijakan yang dituangkan dalam sejumlah aturan atau undang-undang. Adapun kriteria pemerintah dalam penelitian ini adalah dinas yang terkait dengan bidang rencana tata ruang dan bidang perumahan di kabupaten Madiun, terdiri dari:
 1. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Madiun Bidang Permukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRASWIL), berkepentingan dalam menentukan kebijakan di bidang di bidang perencanaan dan pembangunan perumahan maupun permukiman sesuai dengan rencana strategis yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, pihak Bappeda Kabupaten Madiun memiliki wewenang tertinggi terhadap perencanaan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.
 2. Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun, berkepentingan dalam kebijakan terkait masalah perumahan dan permukiman.
 3. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Madiun, berkepentingan dalam pemberian izin terhadap penggunaan lahan permukiman serta melakukan *monitoring* maupun pengawasan terhadap kepemilikan lahan permukiman di Mejayan.
- Pihak pengembang
Merupakan pihak non regulator (pihak swasta) sebagai mitra pemerintah dalam memenuhi penyediaan perumahan. Pengembang disini berkepentingan sebagai investor yang akan mewujudkan program-program pengadaan perumahan seperti yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan. Di dalam penelitian ini, pengembangan yang dijadikan sebagai responden adalah pengembang lokal di Mejayan yang sudah melakukan pembangunan perumahan di Mejayan. Dengan demikian, mereka berkompeten dijadikan sebagai responden karena sudah mengetahui kondisi eksisting terkait kawasan perumahan di Mejayan. Mengingat penelitian ini bertujuan untuk merumuskan sebuah konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, maka kriteria pengembang yang dijadikan sebagai responden adalah pengembang lokal di wilayah Mejayan.

Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman

Dalam menentukan faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman berkelanjutan, dipergunakan Analisis Delphi, yaitu suatu usaha untuk memperoleh konsensus *groups/expert* yang dilakukan secara kontinu sehingga diperoleh konvergensi opini (Piercy, 1998 dalam Tarigan, 2001). Dalam penelitian ini, teknik Delphi digunakan untuk mendapatkan kesepakatan dari para pakar/expert mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejayan.

Selanjutnya, dalam proses analisis Delphi tersebut digunakan pembobotan atau skoring untuk menentukan jenis faktor yang paling berpengaruh menurut para pakar. Penentuan skala yang digunakan adalah skala *likert* yang telah diadaptasi untuk menentukan bobot pada masing-masing faktor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.



Tabel 2. Skala pengukuran *likert* pada penentuan faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman

| Poin | Pengertian Skala Nilai |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 | Tidak berpengaruh. Tanpa adanya faktor tersebut kawasan perumahan dan permukiman dapat dikembangkan. |
| 1 | Cukup berpengaruh. Faktor tersebut dibutuhkan pada kawasan pengembangan perumahan dan permukiman namun tidak harus ada |
| 2 | Sangat berpengaruh. Faktor tersebut harus ada pada kawasan perumahan dan permukiman. |

Sumber : Adaptasi dari Rangkuty, 2004

Hasil dan Pembahasan

Faktor yang Mempengaruhi Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan

Tahap awal dalam analisis ini adalah menentukan responden yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Responden ditentukan dengan melalui analisa *stakeholder*. Setelah menentukan responden penelitian, tahap berikutnya adalah mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejayan. Adapun poses analisis yang dilakukan dalam Delphi melalui dua tahapan, yaitu eksplorasi pendapat para pakar (*expert*) mengenai faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejayan dan selanjutnya tahap iterasi 1. Berikut merupakan hasil wawancara analisa Delphi tahap 1.

Analisis Delphi tahap 1 (eksplorasi)

Proses eksplorasi dilakukan dengan melibatkan responden yang telah ditetapkan sebelumnya dengan menggunakan analisa *stakeholder*. Responden ini merupakan responden (*expert*) yang dapat memberikan penjelasan mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejayan. Di bawah ini adalah hasil eksplorasi Delphi yang disajikan dalam bentuk tabel di bawah ini.

Tabel 3. Hasil wawancara delphi tahap I

| Faktor | Variabel | Responden | | | | | | | | | | Total Poin |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| | | R1 | | R2 | | R3 | | R4 | | R5 | | |
| | | B/TB | Poin | B/TB | Poin | B/TB | Poin | B/TB | Poin | B/TB | Poin | |
| Sarana | Fasilitas pendidikan | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | 0 |
| | Fasilitas kesehatan | B | 1 | B | 1 | B | 1 | B | 1 | B | 1 | 5 |
| | Fasilitas peribadatan | TB | 0 | B | 1 | TB | 0 | TB | 0 | B | 1 | 2 |
| | Fasilitas perdagangan dan jasa | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | 10 |
| | Fasilitas rekreasi | TB | 0 | B | 1 | B | 1 | TB | 0 | TB | 0 | 2 |
| | Prasarana | Jaringan jalan | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 |
| Jaringan listrik | | B | 2 | B | 1 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | 8 |
| Prasarana air bersih | | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | 10 |
| Saluran sanitasi dan drainase | | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 1 | 9 |
| Persampahan | | B | 2 | B | 1 | B | 2 | B | 2 | B | 1 | 8 |
| Pembuangan limbah | | B | 2 | B | 2 | B | 1 | TB | 0 | TB | 0 | 5 |
| Jaringan telepon | B | 2 | B | 1 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | 9 | |



| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|-------------------------------------------------|---|---|---|---|----|---|----|---|----|---|----|
| Aksesibilitas | Kedekatan dengan lokasi kerja | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | 10 |
| | Kedekatan dengan lokasi pendidikan | B | 1 | B | 1 | TB | 0 | B | 1 | TB | 0 | 3 |
| | Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 2 | 10 |
| | Kedekatan dengan fasilitas peribadatan | B | 1 | B | 1 | B | 1 | TB | 0 | TB | 0 | 3 |
| | Kedekatan dengan fasilitas kesehatan | B | 2 | B | 1 | B | 2 | B | 1 | B | 1 | 7 |
| | Kedekatan dengan fasilitas rekreasi | B | 1 | B | 1 | TB | 0 | TB | 0 | B | 1 | 3 |

Sumber: Hasil Wawancara, 2014

 : Tidak konsensus

Dari hasil eksplorasi delphi putaran pertama, dapat diketahui bagaimana pandangan/pendapat beberapa pakar mengenai faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejiyan. Terlihat pada Tabel 3 pembobotan pada masing-masing faktor yang dilakukan dengan menggunakan pengukuran *likert*. Adapun tujuannya adalah untuk mendapat faktor yang berpengaruh dengan nilai bobot tertinggi. Dalam tabel tersebut, variabel yang memiliki nilai total 0 tidak diperhitungkan lagi dalam perumusan faktor yang paling berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejiyan. Selanjutnya, variabel dengan nilai total tertinggi dapat dijadikan sebagai dasar perhitungan dalam menentukan faktor yang paling berpengaruh.

Dalam analisa Delphi tahap I ini belum dapat diambil kesimpulan akhir terhadap penentuan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Mejiyan. Hal ini dikarenakan adanya ketidak konsensusan para pakar, sehingga diperlukan pengulangan penyebaran kuesionar untuk mendapat faktor yang paling berpengaruh. Adapun pertanyaan yang akan diujikan ulang pada responden untuk analisa Delphi tahap II adalah faktor yang belum mendapatkan konsensus dari para pakar. Selanjutnya, untuk mengetahui pendapat *stakeholder* mengenai hasil eksplorasi para responden pada analisa Delphi tahap I disajikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 4. Eksplorasi hasil wawancara delphi tahap I

| Faktor yang mempengaruhi | Alasan Berpengaruh | Alasan Tidak Berpengaruh |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sarana | Keberadaan fasilitas kesehatan, peribadatan, perdagangan dan jasa, dan rekreasi menjadi daya tarik masyarakat untuk mendiami suatu kawasan perumahan. Mejiyan sebagai Ibukota Kabupaten diprediksi akan memiliki kegiatan yang beragam dan mengarah pada peningkatan perekonomian wilayah ini seperti kegiatan perdagangan dan jasa yang mulai menjamur keberadaannya. Dengan demikian, wilayah permukiman yang dekat dengan keempat sarana tersebut memiliki nilai lebih, sehingga dalam merencanakan suatu kawasan perumahan seharusnya mempertimbangkan hal tersebut. | Sesuai dengan kondisi eksisting yang ada, lokasi pendidikan di Mejiyan mayoritas berada di pusat kota dan di sepanjang jalur arteri, sehingga keberadaan fasilitas pendidikan tidak begitu berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejiyan |
| Prasarana | Prasarana pendukung perumahan diperlukan guna mendukung keberlanjutan dari lingkungan perumahan. Keberadaan jalan menjadi faktor utama yang harus | Dilatar belakangi dari pengadaan IPAL yang membutuhkan proses relatif lama, pembuangan limbah tidak begitu |



| Faktor yang mempengaruhi | Alasan Berpengaruh | Alasan Tidak Berpengaruh |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | dipenuhi, mengingat jalan sebagai akses masyarakat untuk melakukan mobilitas. | berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan. Seperti pembuatan IPAL yang membutuhkan waktu dalam pembuatannya, serta beberapa proses perijinan untuk tempat IPAL menjadikan prasarana ini tidak begitu dibutuhkan dalam skala permukiman di Mejayan. |
| Aksesibilitas | Letak permukiman yang dekat dengan lokasi kerja maupun fasilitas perdagangan dan jasa sangat menjanjikan bagi penduduk. Kemudahan mereka untuk mengakses tempat kerja menjadi hal penting yang harus diperhatikan dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. | - |

Sumber: Hasil Wawancara, 2014

Analisis Delphi Tahap II/Iterasi I

Dari hasil wawancara delphi tahap I terdapat beberapa faktor yang belum disepakati menjadi faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Adapun faktor tersebut adalah keberadaan fasilitas peribadatan, rekreasi, pembuangan limbah, kedekatan dengan lokasi pendidikan, fasilitas peribadatan dan fasilitas rekreasi. Dari faktor yang belum mencapai suatu konsensus dan belum disepakati oleh semua responden, dilakukan lagi pengolahan wawancara tahap II. Sehingga faktor tersebut dapat mencapai suatu konsensus dan disepakati bersama. Hasil pengolahan wawancara tahap II dapat dilihat pada tabel 5.

Tabel 5. Hasil wawancara delphi tahap II

| Faktor | Variabel | Responden | | | | | | | | | | Total Poin |
|---------------|----------------------------------------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| | | R1 | | R2 | | R3 | | R4 | | R5 | | |
| | | B/TB | Poin | B/TB | Poin | B/TB | Poin | B/TB | Poin | B/TB | Poin | |
| Sarana | Fasilitas peribadatan | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | 0 | 0 | TB | 0 | 0 |
| | Fasilitas rekreasi | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | 0 | 0 | TB | 0 | 0 |
| Prasarana | Pembuangan limbah | B | 2 | B | 2 | B | 2 | B | 1 | B | 1 | 8 |
| Aksesibilitas | Kedekatan dengan lokasi pendidikan | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | 0 |
| | Kedekatan dengan fasilitas peribadatan | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | 0 |
| | Kedekatan dengan fasilitas rekreasi | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | TB | 0 | 0 |

Sumber: Hasil Wawancara, 2014

Dari hasil iterasi Delphi (analisa Delphi tahap II), pada akhirnya diperoleh kesepakatan/konsensus oleh para responden mengenai faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. terlihat pada tabel 5 terdapat satu faktor yang dinyatakan berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan berdasarkan pendapat *stakeholder*. Untuk lebih jelasnya, berikut merupakan uraian mengenai faktor tersebut.

Faktor prasarana – pembuangan limbah

Seperti yang kita ketahui, kawasan permukiman yang baik seharusnya memiliki tempat pengolahan limbah sendiri. Walaupun dalam prosesnya, pembangunan IPAL memerlukan waktu panjang terkait dengan perijinan dan sebagainya. Kawasan permukiman yang tidak memiliki



pengolahan limbah biasanya cenderung menggunakan lahan kosong maupun sungai sebagai tempat pembuangan limbahnya. Hal ini akan berdampak pada pencemaran lingkungan dan juga menimbulkan berbagai penyakit. Oleh karena itu, keberadaan tempat pembuangan limbah untuk mengolah limbah domestik juga menjadi salah satu faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan suatu kawasan perumahan dan permukiman.

Setelah diperoleh hasil dari analisa Delphi tahap II, maka dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, yakni sebagai berikut:

- a. Faktor sarana dengan sub faktor/variabel : fasilitas kesehatan dan perdagangan jasa.
- b. Faktor prasarana dengan sub faktor/variabel : jaringan jalan, jaringan listrik, jaringan telepon, persampahan, jaringan air bersih, sanitasi/drainase, dan pembuangan limbah
- c. Faktor aksesibilitas dengan sub faktor/variabel : kedekatan dengan lokasi kerja, kedekatan dengan fasilitas perdagangan jasa, dan kedekatan dengan fasilitas kesehatan.

Kemudian dari ketiga faktor di atas, dapat diketahui mengenai faktor yang paling berpengaruh yakni dengan cara melihat nilai poin akhir pada masing-masing faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan berdasarkan pendapat dari *stakeholder*. Berikut mengenai total poin pada masing-masing faktor tersebut (lihat tabel 4 dan 5):

- a. Faktor sarana dengan sub faktor/variabel : fasilitas kesehatan dan perdagangan jasa. Sub faktor fasilitas kesehatan berdasarkan analisa Delphi tahap I memiliki total poin sebesar 5 dan fasilitas perdagangan jasa sebesar 10.
- b. Faktor prasarana dengan sub faktor/variabel : jaringan jalan dengan total poin 10, jaringan listrik dengan total poin 7, jaringan telepon dengan total poin 9, persampahan dengan total poin 8, jaringan air bersih dengan total poin 10, sanitasi/drainase dengan total poin 9, dan pembuangan limbah dengan total poin 8.
- c. Faktor aksesibilitas dengan sub faktor/variabel : kedekatan dengan lokasi kerja dengan total poin 10, kedekatan dengan fasilitas perdagangan jasa dengan total poin 10, dan kedekatan dengan fasilitas kesehatan dengan total poin 7.

Dari hasil perhitungan poin tersebut, maka dapat ditentukan faktor yang paling berpengaruh dengan melihat nilai poin akhir pada masing-masing variabel di setiap faktor. Berikut merupakan kesimpulan akhir yang menunjukkan faktor paling berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

1. Faktor sarana umum dengan sub faktor fasilitas perdagangan dan jasa
Di dalam suatu kawasan perumahan dan permukiman, keberadaan yang paling mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan adalah fasilitas perdagangan dan jasa. Sesuai dengan kondisi eksistingnya, keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa di wilayah ini hampir menjamur di seluruh wilayah Mejayan. Dengan demikian, lokasi perumahan yang berdekatan dengan kawasan perdagangan dan jasa memiliki poin lebih bagi masyarakat.
2. Faktor prasarana umum dengan sub faktor jaringan jalan dan air bersih
Prasarana jaringan jalan dan jaringan bersih merupakan komponen yang paling berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Keberadaan jalan dibutuhkan untuk menunjang aktifitas transportasi serta mempermudah aksesibilitas antar permukiman satu dengan lainnya. Air bersih dibutuhkan dalam jumlah besar oleh penduduk. Oleh karena itu ketersediaan air bersih baik dari PDAM maupun mata air mampu menjadi sumber pasokan air untuk kegiatan sehari-hari penduduk.
3. Faktor aksesibilitas dengan sub faktor kedekatan dengan lokasi kerja dan fasilitas perdagangan jasa
Kawasan perumahan dan permukiman yang baik harus memiliki akses terhadap pusat-pusat pelayanan seperti tempat bekerja maupun pusat-pusat perdagangan. Akses ini salah satunya dapat dicapai dengan membuat jalan dan sarana transportasi pada permukiman



tersebut. Akses ini harus mencapai perumahan secara individual dengan mengadakan jalan umum dan terminal transportasi pada lingkungan permukiman. Perencanaan perumahan dan permukiman tentunya harus memudahkan akses terhadap prasarana dan sarana transportasi dalam mendukung aktivitas masyarakat, khususnya untuk bekerja. Aktivitas bekerja merupakan rutinitas masyarakat yang dilakukan setiap hari sehingga kemudahan dalam mengakses jalan umum dan alat transportasi umum dari rumah menuju tempat kerja merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pertimbangan masyarakat dalam memilih lokasi permukiman. Selain itu, kedekatan jarak suatu lokasi perumahan dengan tempat bekerja dalam mendukung aktivitas bekerja merupakan aspek yang sangat penting. Kemudahan dalam mengakses infrastruktur lain yang menunjang kegiatan manusia juga perlu diperhatikan seperti kemudahan dalam mengakses fasilitas perdagangan dan jasa, mengingat Mejayan merupakan wilayah yang berkembang dengan intensitas kegiatan perdagangan dan jasanya yang relatif tinggi.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan yang dilakukan pada penelitian ini, dapat ditarik simpulan bahwa:

1. Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman tidak pernah terlepas dari prasarana dan sarana umum serta aksesibilitas yang berkaitan dengan kemudahan penduduk untuk menjangkau lokasi perumahannya dengan lokasi lain (tempat kerja, fasilitas perdagangan dan jasa, dll).
2. Beberapa faktor yang paling berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan yaitu:
 - Faktor sarana dengan variabel/sub faktor ketersediaan fasilitas perdagangan.
 - Faktor prasarana dengan variabel/sub faktor:
 - a. Jaringan jalan
 - b. Jaringan air bersih
 - Faktor aksesibilitas dengan variabel/sub faktor:
 - a. Kedekatan dengan lokasi kerja
 - b. Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa

Daftar Pustaka

1. Yunus, H. S. 2005. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
2. *Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031*
3. Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Makasar : Graha Ilmu.
4. McCracken et. al. 1998. *Participation and Social Assessment: Tools and Techniques*. The International Bank for Reconstruction and Development/ The World Bank. Washington D.C., U.S.A.
5. Tarigan, Robinson. 2001. *Ekonomi Regional Teori dan Aplikasi*. Jakarta : PT Bumi Aksara.
6. Rangkuty, Freddy. 2004. *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis (Reorientasi Konsep Perencanaan untuk Menghadapi Abad 21)*. Jakarta : Gramedia Pustaka Indonesia.