



TUGAS AKHIR - DK 184802

**STRATEGI PENGEMBANGAN PERUMAHAN
DI KECAMATAN SUKODONO, KABUPATEN SIDOARJO**

**MOHAMMAD FACHRI ABDURAZZAK
0821 15 40000 080**

Dosen Pembimbing
Putu Gde Ariastita, ST., MT.

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2019



TUGAS AKHIR - DK 184802

**STRATEGI PENGEMBANGAN PERUMAHAN
DI KECAMATAN SUKODONO, KABUPATEN SIDOARJO**

**MOHAMMAD FACHRI ABDURAZZAK
0821154000080**

**Dosen Pembimbing
Putu Gde Ariastita, ST., MT.**

**Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya
2019**



FINAL PROJECT - DK 184802

**HOUSING DEVELOPMENT STRATEGY
IN SUKODONO DISTRICT, SIDOARJO REGENCY**

**MOHAMMAD FACHRI ABDURAZZAK
0821154000080**

**Dosen Pembimbing
Putu Gde Ariastita, ST., MT.**

**Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya
2019**

STRATEGI PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KECAMATAN SUKODONO, KABUPATEN SIDOARJO

Nama Mahasiswa : **Mohammad Fachri Abdurazzak**
NRP : **0821154000080**
Jurusan : **Perencanaan Wilayah dan Kota**
Dosen Pembimbing : **Putu Gde Ariastita, ST., MT.**

ABSTRAK

Kecamatan Sukodono merupakan salah satu kecamatan yang terletak pada Kabupaten Sidoarjo yang memiliki permasalahan pada perkembangan perumahan yang lambat, sehingga masih belum dapat mencapai jumlah perumahan yang telah direncanakan. Berdasarkan dokumen RTRW Kabupaten Sidoarjo tahun 2009 – 2029 Kecamatan Sukodono diarahkan untuk wilayah perumahan, namun pada tahun 2018 luas perumahan eksisting hanya 444,80 hektar. Penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan strategi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Untuk merumuskan strategi tersebut, perlu menentukan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono dengan metode delphi. Setelah mendapatkan faktor – faktor tersebut kemudian dikomparasikan dengan kondisi di lapangan untuk mendapatkan strategi yang sesuai dengan kondisi di wilayah penelitian. Output yang dihasilkan dari penelitian ini adalah strategi pada setiap variabelnya, seperti menyiapkan lahan siap bangun dan kawasan siap bangun untuk digunakan sebagai kawasan peruntukkan perumahan, pengurukan permukaan tanah saluran drainase primer untuk menambah volume daya tampung air, pembuatan bozem untuk menampung air hujan.

Kata Kunci : Perumahan, Kawasan Perkotaan, TGL, Delphi

HOUSING DEVELOPMENT STRATEGY IN SUKODONO DISTRICT, SIDOARJO REGENCY

Nama Mahasiswa : **Mohammad Fachri Abdurazzak**
NRP : **0821154000080**
Jurusan : **Perencanaan Wilayah dan Kota**
Dosen Pembimbing : **Putu Gde Ariastita, ST., MT.**

ABSTRACT

Sukodono district is one of the districts located in Sidoarjo Regency which has problems in the slow development of housing, so it still cannot reach the planned number of housing. Based on the documents of the Sidoarjo Regency RTRW for 2009 - 2029, Sukodono District was directed to residential areas, but in 2018 the existing housing area was only 444.80 hectares. This study aims to produce a housing development strategy in Sukodono District. To formulate this strategy, it is necessary to determine the factors that influence the development of housing in Sukodono District using the delphi method. After obtaining these factors, it is then compared with the conditions in the field to obtain a strategy that is following the conditions in the research area. The output generated from this research is the strategy on each variable, such as preparing the land ready to build and the area ready to be used as housing designation area, backfilling the primary drainage channel to increase the volume of water capacity, making bozem to collect rainwater.

Kata Kunci : Housing, Urban Area, Landuse, Delphi

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul “Strategi Pengembangan Perumahan di Kecamatan Sukodono”.

Selama proses penulisan tugas akhir ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari pihak-pihak lain sehingga tugas ini dapat terselesaikan dengan optimal. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tugas ini yaitu:

1. Allah SWT dengan ucapan syukur Alhamdulillah karena penulis telah diberikan kesehatan dan kemampuan untuk menyelesaikan penelitian tugas akhir ini.
2. Keluarga yang selalu memberikan dukungan doa maupun motivasi agar penyusunan Tugas Akhir ini dapat dilaksanakan dengan baik dan tepat waktu.
3. Bapak Putu Gde Ariastita, S.T., M.T. sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas ini serta memberikan ilmu dan saran yang sangat bermanfaat untuk tugas ini.
4. Bapak Ir. Putu Rudy Setiawan, M.Sc dan Ibu Ir. Sri Amiranti Sastrohoetomo, M.S sebagai dosen penguji yang telah memberikan masukan, saran, serta perbaikan selama proses sidang demi penyempurnaan Tugas Akhir ini.
5. Bapak/Ibu dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan ilmu dan masukan selama proses perkuliahan dan pengerjaan tugas akhir ini.
6. Chanifah Syaidah yang selalu meluangkan waktu dan memberikan dukungan baik berupa semangat maupun doa selama pengerjaan Tugas Akhir ini.

7. Teman – teman “Biji” yang telah membantu penulis selama proses perkuliahan hingga akhir.
8. Rian Fakhriansyah dan teman – teman satu bimbingan yang selalu memberikan masukan pada proses penyusunan Tugas Akhir.
9. Teman – teman Alektrona 2015 yang membantu penulis dalam menjalani masa perkuliahan.
10. Serta semua pihak yang telah membantu dalam kelancaran penyelesaian tugas ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis berharap laporan ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan bagi pembaca. Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Surabaya, 26 Juli 2019

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	3
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	3
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	3
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi	3
1.4.3 Ruang Lingkup Pembahasan	3
1.5 Manfaat Penelitian	4
1.5.1 Manfaat Teoritis	4
1.6 Sistematika Penulisan	4
1.7 Kerangka Berpikir	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Konsep Dasar Perumahan dan Permukiman	7
2.1.1 Definisi Perumahan dan Permukiman	7
2.1.2 Permukiman dan Lingkungan Hidup	10
2.2 Pemilihan Lokasi Perumahan	13
2.3 Faktor – faktor Pengembangan Kawasan Permukiman .	15
2.4 Sintesa Teori	19
2.4.1 Sintesa Faktor – faktor Penentu Pengembangan Perumahan	19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	23
3.1 Pendekatan Penelitian	23
3.2 Jenis Penelitian	23
3.3 Variabel Penelitian	24
3.4 Populasi dan Sampel	26
3.4.1 Populasi	26

3.4.2 Sampel	26
3.5 Teknik Pengumpulan dan Analisis Data	29
3.5.1 Tahapan Pengumpulan	29
3.5.2 Teknik Analisa Data	30
3.6 Tahapan Penelitian	33
3.7 Kerangka Pemikiran Metode Analisis	35
BAB IV	39
4.1 Gambaran Umum	39
4.1.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian	39
4.1.2 Gambaran Umum Perumahan di Kecamatan Sukodono	47
4.2 Analisis	59
4.2.1 Menentukan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono	59
4.2.2 Menganalisis strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono	101
BAB V	123
5.1 Kesimpulan	123
5.2 Rekomendasi	126
DAFTAR PUSTAKA	127
LAMPIRAN	129
BIODATA PENULIS	183

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Faktor – faktor Penentu Pemilihan Perumahan.....	20
Tabel 3.1 Variabel Penelitian	24
Tabel 3.2 Kriteria Penentuan Responden	27
Tabel 4.1 Jumlah Penduduk per Desa.....	44
Tabel 4.2 Data Jumlah Penduduk Datang	45
Tabel 4.3 Data UMKM di Kecamatan Sukodono.....	46
Tabel 4.4 Lokasi Perumahan di Kecamatan Sukodono	51
Tabel 4.5 Sistem Jaringan Jalan di Kecamatan Sukodono.....	52
Tabel 4.6 Hasil Kuisiner tahap I	63
Tabel 4.7 Hasil Kuisiner tahap II.....	89
Tabel 4.8 Analisis Strategi Variabel Topografi	103
Tabel 4.9 Analisis Strategi Variabel Kebencanaan	104
Tabel 4.10 Analisis Strategi Variabel Jumlah Penduduk Datang	107
Tabel 4.11 Analisis Strategi Variabel Tingkat Persebaran Penduduk	108
Tabel 4.12 Analisis Strategi Variabel Harga Lahan.....	109
Tabel 4.13 Analisis Strategi Variabel Jarak dengan Lokasi Pekerjaan.....	110
Tabel 4.14 Analisis Strategi Variabel Aksesibilitas	113
Tabel 4.15 Analisis Strategi Variabel Kenyamanan Lingkungan	116
Tabel 4.16 Analisis Strategi Variabel Ketersediaan Pasar	118
Tabel 4.17 Analisis Strategi Variabel Ketersediaan Air Bersih.....	119
Tabel 4.18 Analisis Strategi Variabel Ketersediaan Jaringan Listrik	120
Tabel 4.19 Analisis Strategi Variabel Ketersediaan Jaringan Persampahan.....	121
Tabel 4.20 Analisis Strategi Variabel Tingkat Pendapatan Penduduk	122

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Peta Wilayah Studi.....	41
Gambar 4.2 Peta Persebaran Perumahan di Kecamatan Sukodono.....	49
Gambar 4.3 Kondisi Pipa PDAM.....	54
Gambar 4.4 Saluran Drainase Primer.....	56
Gambar 4.5 Saluran Drainase Sekunder	57
Gambar 4.6 Saluran Drainase Tersier di Kecamatan Sukodono	58
Gambar 4.7	59
Gambar 4.8 Peta Strategi Variabel Kebencanaan.....	105
Gambar 4.9 Peta Strategi Variabel Jarak dengan Lokasi Pekerjaan.....	111
Gambar 4.10 Peta Strategi Variabel Aksesibilitas	114

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo tahun 2009-2029, disebutkan bahwa Kecamatan Sukodono diarahkan menjadi kawasan Kota Baru dengan fungsi perdagangan dan perumahan. Direncanakan pada wilayah Kecamatan Sukodono akan diperuntukkan sebagai kawasan perumahan dengan luas 2973,11 hektar pada tahun 2029. Dengan melihat laju pertumbuhan linear setiap tahunnya sebesar 148,65 hektar. Sehingga diproyeksikan luas perumahan di Kecamatan Sukodono pada tahun 2018 adalah seluas 1337,89 hektar.

Dari hasil analisis menggunakan data Digitasi Citra Satelit Pleiades & World View tahun 2018, saat ini di Kecamatan Sukodono jumlah luas lahan perumahannya masih seluas 444,80 hektar. Luasan tersebut masih mencapai 33,2 persen dari luas yang ditargetkan sudah terbangun pada tahun 2018, yaitu seluas 1337,89 hektar.

Berbagai upaya telah dilakukan pemerintah untuk mengembangkan perumahan di Kecamatan Sukodono, seperti membuat program untuk mendukung pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Di dalam dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Sidoarjo terdapat 2 program yang direncanakan pada sektor perumahan, seperti mempersiapkan lahan siap bangun untuk perumahan formal di kawasan perbatasan Kabupaten Sidoarjo (Kecamatan Krian, Taman, Waru, Sukodono, dan Gedangan) serta program penyediaan perumahan baru di perkotaan dengan alokasi 20 persen unit rumah dari kebutuhan rumah yang harus tersedia hingga tahun rencana. Jangka waktu program – program tersebut berlangsung mulai dari tahun 2014 hingga tahun 2018. Namun program tersebut

masih belum mampu memenuhi jumlah kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono, dikarenakan masih belum banyak pengembang yang melakukan pembangunan perumahan di Kecamatan Sukodono. Hal ini dapat dilihat pada data dari RTRW Kabupaten Sidoarjo tahun 2009 – 2029, di Kecamatan Sukodono baru terbangun 6 perumahan. Sedangkan di kecamatan yang digunakan untuk perumahan lainnya sudah terbangun minimal 10 perumahan, seperti di Kecamatan Taman terdapat 10 perumahan, di Kecamatan Sidoarjo terdapat 17 perumahan, di Kecamatan Krian terdapat 21 perumahan, di Kecamatan Buduran terdapat 12 perumahan, di Kecamatan Waru terdapat 12 perumahan, dan di Kecamatan Sedati terdapat 12 perumahan.

Berdasarkan hal tersebut, studi ini dilakukan untuk mencari strategi sebagai upaya untuk mendorong pemerintah di dalam penyediaan perumahan. Strategi tersebut juga ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan di masa mendatang.

1.2 Rumusan Masalah

Kecamatan Sukodono merupakan wilayah di Kabupaten Sidoarjo yang diperuntukkan sebagai perumahan menurut RTRW Kabupaten Sidoarjo tahun 2009 – 2029. Namun saat ini kondisi luas perumahan di Kecamatan Sukodono masih belum memenuhi dari target yang sudah ditetapkan pada dokumen RTRW tersebut. Hal ini dikarenakan masih belum ada strategi yang mendukung untuk pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.

Pertanyaan penelitian ini adalah “Faktor apa saja yang dapat digunakan untuk pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono sehingga menjadi dasar dalam penyusunan strateginya?”

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan strategi di dalam pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Adapun sasaran yang akan dicapai adalah :

1. Menentukan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.
2. Menyusun strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dari penelitian ini adalah Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo.

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi yang digunakan untuk penelitian ini adalah faktor – faktor di dalam pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono, seperti faktor topografi; lokasi; sarana dan prasarana; kependudukan; atau ekonomi. Faktor tersebut diambil untuk mengetahui strategi yang dapat digunakan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

Faktor – faktor diatas diperoleh dari beberapa teori mengenai konsep dasar perumahan dan permukiman, teori pemilihan lokasi perumahan, serta teori mengenai faktor – faktor pengembangan kawasan perumahan yang dikemukakan oleh John F.C. Turner, Siswono, Endaryono, dan beberapa sumber lainnya.

1.4.3 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan penelitian ini meliputi bahasan terkait strategi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono,

Kabupaten Sidoarjo. Namun penelitian ini dibatasi berdasarkan perkembangan luas lahan perumahan setiap tahunnya.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah sebagai pedoman atau referensi bagi disiplin ilmu perencanaan perumahan dan tata guna lahan, terutama sebagai bahan pertimbangan dalam pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.

1.5.2 Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dalam arahan alokasi zona perumahan di dokumen RTRW, RDTR, RP3KP, dan BP4D.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini memiliki sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup wilayah, ruang lingkup pembahasan, ruang lingkup substansi, manfaat penelitian, sistematika penulisan serta kerangka berpikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tinjauan pustaka tentang teori perumahan. Bab Tinjauan Pustaka juga mencakup kajian teori dan penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki substansi pembahasan yang sama.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode penelitian, pendekatan penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, teknik analisis data, serta tahapan analisis.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Berisi mengenai hasil analisa yang merupakan jawaban dari sasaran-sasaran yang telah dirumuskan sebelumnya. Hasil tersebut diinterpretasikan sesuai dengan tujuan penelitian

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang sudah dirunut kembali dengan latar belakang penelitian. Berisikan juga tentang saran dan rekomendasi untuk pembangunan dan perencanaan kedepannya.

1.7 Kerangka Berpikir

Kerangka fikir dari penelitian ini dapat dilihat pada skema di bawah ini:



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Dasar Perumahan dan Permukiman

2.1.1 Definisi Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan UU nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Sementara perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Permukiman sendiri adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu - satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Menurut John F.C. Turner (1976:151) di dalam bukunya yang berjudul *Housing by People* menjelaskan bahwa rumah memiliki dua arti, yaitu sebagai kata benda (produk/komoditi) dan sebagai kata kerja (proses/aktivitas). Rumah sebagai kata benda menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan lahan) sebagai suatu bentuk hasil produksi atau komoditi, sedangkan sebagai kata kerja menunjukkan suatu proses dan aktifitas manusia yang terjadi dalam pembangunan maupun selama proses menghuninya. Pengertian rumah sebagai produk atau komoditi lebih diarahkan pada kriteria pengukuran standar-standar fisik rumah sedangkan dalam pengertian rumah sebagai proses aktivitas kriteria pengukurannya adalah faktor kepuasan.

Kemudian Turner (1976, 212-213), juga mengidentifikasi tiga fungsi utama rumah sebagai tempat bermukim, yaitu:

1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*the quality of shelter provide by housing*). Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berlindung/berteduh agar terlindung dari iklim setempat.
2. Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya dan ekonomi atau fungsi pengaman keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
3. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Fungsi ketiganya berbeda sesuai dengan tingkat penghasilan, bagi golongan berpenghasilan tinggi atau menengah keatas faktor *identity* menjadi tuntutan utama, sedangkan pada masyarakat golongan menengah faktor *security* yang diprioritaskan, pada golongan berpenghasilan rendah atau menengah kebawah faktor *opportunity* merupakan yang terpenting.

Menurut Kuswantojo (2005), permukiman ialah perumahan atau sekumpulan tempat tinggal dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan ada di dalam permukiman. Pembangunan perumahan memiliki makna membangun rumah, sedangkan pengembangan permukiman adalah peningkatan kualitas kehidupan dalam kaitannya

dengan perumahan yang dibangun. Dengan demikian pembangunan permukiman tidak hanya selesai sampai perumahan itu terbangun.

Permukiman pada dasarnya adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Dalam Kamus Tata Ruang (1997) dikatakan, bahwa permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Dijelaskan juga pengertian lain di Kamus Tata Ruang, bahwa permukiman merupakan kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan, sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Eko Budihardjo (1998) mengemukakan ada beberapa hal yang perlu diperhatikan terkait pemilihan sebuah kompleks perumahan kani daerah kompleks yang bebas banjir, lokasi perumahan yang mudah dicapai, kondisi topografi yang baik, utilitas yang baik, serta dekat dengan tempat kerja.

Menurut Parwa (2004) permukiman terdiri dari: (1) isi, yaitu manusia sendiri maupun masyarakat; dan (2) wadah, yaitu fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen - elemen buatan manusia. Dua elemen permukiman tersebut, selanjutnya dapat dibagi ke dalam lima elemen yaitu: (1) alam, yang meliputi topografi, geologi, tanah, air, tumbuh – tumbuhan, hewan, dan iklim; (2) manusia, yang meliputi kebutuhan biologi (ruang udara, temperatur), perasaan dan persepsi,

kebutuhan emosional, nilai moral; (3) masyarakat, yang meliputi kepadatan penduduk, kelompok sosial.

2.1.2 Permukiman dan Lingkungan Hidup

Permukiman, seperti yang telah didefinisikan sebelumnya, merupakan bagian dari lingkungan hidup. Lingkungan terdiri dari banyak unsur, baik dalam zona lingkungan alam maupun bagian yang terbangun. Didalam suatu lingkungan, selain kekuatan fisik, terdapat pula kekuatan – kekuatan sosial, ekonomi dan politis yang berdampak terhadap kehidupan manusia hingga akhirnya membentuk suatu pola permukiman tersendiri. Menurut Doxiadis (1974) dalam Amelia (2007), permukiman merupakan totalitas lingkungan yang terbentuk oleh 5 unsur yaitu:

- 1) **Alam (*nature*)**, lingkungan biotik maupun abiotik. Permukiman akan sangat ditentukan oleh adanya alam baik sebagai lingkungan hidup maupun sebagai sumber daya seperti unsur fisik dasar (topografi, iklim, geologi, sumber daya air, flora, fauna, tanah dan lainnya).
- 2) **Manusia (*antropos*)**, permukiman dipengaruhi oleh dinamika dan kinerja manusia.
- 3) **Masyarakat (*society*)**, hakekatnya dibentuk karena adanya manusia sebagai kelompok masyarakat. Aspek-aspek dalam masyarakat yang mempengaruhi permukiman antara lain: kepadatan penduduk, stratifikasi sosial, struktur budaya, perkembangan ekonomi, tingkat pendidikan, kesejahteraan, kesehatan, dan hukum.
- 4) **Ruang kehidupan (*shell*)**, ruang kehidupan menyangkut berbagai unsur dimana manusia baik sebagai individu maupun sebagai kelompok masyarakat melaksanakan kiprah kehidupannya (rumah, fasilitas sosial, dan umum, rekreasi, transportasi, industri dan sebagainya).

5) Jaringan (*network*), yang menunjang kehidupan (jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, telekomunikasi, listrik dan sebagainya).

Jenis permukiman selain dari pola pembentuknya, dapat pula dilihat dari komposisinya, permukiman terdiri dari homogenous, pusat (*central*), jaringan (*circulatory*), dan penggunaan khusus (*special*). Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pembentukan pola permukiman, yaitu:

a) Geografis dan alam:

Topografi, iklim, dan ketersediaan bahan bangunan.

b) Buatan manusia:

Kekuatan utama yang mempengaruhi bentuk kota (kegiatan perdagangan, kekuatan sosial politik, keagamaan); berbagai faktor yang terkait dengan perkembangan masyarakat dan teknologi; dan faktor yang besar pengaruhnya (antara lain: infrastruktur kota, pola jaringan jalan, peraturan dan perundang-undangan).

c) Faktor lokasi:

1) Permukiman yang timbul secara organik:

- Ketersediaan sumber daya alam (makanan).
- Permukiman yang potensial untuk pertahanan.
- Faktor lokasi pasar (lokasi strategis dekat persimpangan jalan, dekat sarana transportasi pelabuhan, terminal, bandara, dan muara sungai).

2) Permukiman yang terencana:

- Kriteria-kriteria yang digunakan untuk menentukan lokasi yang akan direncanakan untuk mengembangkan permukiman sama dengan faktor – faktor yang menentukan pertumbuhan secara organik.

- Faktor-faktor lain (sosial, politik, religi), antara lain strategi, peluang pengembangan ekonomi dan pertanian, keberadaan sumber daya mineral dan alasan-alasan lainnya.
- 3) Kesesuaian dengan fungsi kota sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, kebudayaan, agama, pertahanan, produksi, kesehatan, rekreasi, dan campuran.

Dalam suatu permukiman terdapat dua komponen, yaitu ruang tempat tinggal sebagai wadah dan manusia serta kehidupannya sebagai isi. Untuk mencapai kehidupan yang lebih baik bagi manusia dalam wadahnya, maka permukiman berkembang menjadi permukiman yang direncanakan dengan berbagai konsep. Konsep-konsep pola permukiman hampir selalu didasarkan pada kaidah:

a) Kedekatan (*proximity*)

Kedekatan yang dimaksud dalam kaidah ini adalah nilai kestrategisan lokasi, kedekatan dengan pusat kota dan pusat perdagangan baik secara langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya. Faktor “kedekatan” atau *proximity* merupakan salah satu penyebab terciptanya kota; industri-industri memerlukan lahan sedang tanah terbatas, sehingga pemanfaatan masukan lain makin meningkat yang meninggikan rasio masukan lain dengan tanah, yang semuanya makin mempercepat perkembangan kota karena tuntutan pemanfaatan ongkos angkutan serta pertukaran yang relatif rendah ini. Sekaligus menentukan besarnya kota (*city size*).

b) Kemudahan (*accessibility*)

Kemudahan aksesibilitas adalah kemudahan pencapaian suatu lokasi. Kemudahan aksesibilitas permukiman dapat didukung oleh ketersediaan sarana angkutan umum, dan kedekatan dengan jaringan jalan. Kemudahan aksesibilitas dan transportasi publik sehingga mereduksi utilitas dan infrastruktur, kerangka perencanaan yang lentur dan luas, serta menjadi katalis bagi interaksi sosial budaya.

c) Ketersediaan (*availability*)

Dalam lokasi suatu permukiman perlu dipertimbangkan faktor ketersediaan penunjang hidup bermukim, yakni sarana dan prasarana, karena keberadaannya dapat mengakibatkan berkembangnya suatu wilayah permukiman. Keterbatasan sarana dan prasarana mengakibatkan tambahan biaya yang harus dikeluarkan masyarakat.

d) Kenyamanan (*amenity*)

Kenyamanan dapat meliputi kenyamanan termal, yaitu terkait dengan sirkulasi udara, kenyamanan audio yaitu terkait dengan tingkat kebisingan serta kenyamanan visual yang terkait dengan elemen rumah.

2.2 Pemilihan Lokasi Perumahan

Menurut Drabkin (1980) ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan, yang secara individu berbeda satu sama lain, yaitu:

1. Aksesibilitas, yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota.
2. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman.
3. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.

4. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain.

Dalam pemilihan tempat untuk lokasi perumahan, pengembang akan mencari lokasi bangunan yang sesuai dengan cara menyeleksi beberapa tempat. Dari banyak kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat, menurut Catanese (1996) yang paling utama adalah :

1. Hukum dan lingkungan, akankah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan.
2. Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya(alarm), jaringan drainase.
3. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan.
4. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.
5. Estetika, yang dipertimbangkan adalah view yang menarik.
6. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan real estate tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan.
7. Fasilitas pelayanan, yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.
8. Biaya, yang dimaksud dengan biaya adalah harga tanah yang murah.

Mattingly dan Morrissey (2014) juga berpendapat bahwa keterjangkauan perumahan tidak dapat dipisahkan dari faktor lokasi dan aksesibilitas dalam konteks terhadap lokasi pekerjaan. Nugraha dan Wijaya (2014) menganalisa parameter yang berpengaruh pada penentuan lokasi perumahan di wilayah studinya, antara lain:

- 1) Aksesibilitas terhadap jalan utama.
- 2) Jarak terhadap pusat perdagangan dan fasilitas pelayanan umum.
- 3) Kerawanan bencana.
- 4) Perubahan lahan.
- 5) Kemiringan lereng.
- 6) Ketersediaan air.
- 7) Daya dukung tanah.

2.3 Faktor – faktor Pengembangan Kawasan Permukiman

Menurut Siswono Yudohusodo (1991), ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan perumahan yang dapat dilihat dari 9 aspek, antara lain:

- 1) Faktor geografi

Letak geografis suatu permukiman sangat menentukan keberhasilan pembangunan suatu kawasan. Permukiman yang letaknya terpencil dan sulit dijangkau akan sangat lambat untuk berkembang. Topografi suatu kawasan juga berpengaruh, jika topografi kawasan tersebut tidak datar maka akan sulit bagi daerah tersebut untuk berkembang. Lingkungan alam dapat mempengaruhi kondisi permukiman, sehingga menambah kenyamanan penghuni permukiman.

- 2) Faktor kependudukan

Perkembangan penduduk yang tinggi, merupakan permasalahan yang memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap pembangunan permukiman. Jumlah penduduk yang besar merupakan sumber daya dan potensi bagi pembangunan, apabila

dapat diarahkan menjadi manusia pembangunan yang efektif dan efisien. Tetapi sebaliknya, jumlah penduduk yang besar itu akan merupakan beban dan dapat menimbulkan permasalahan bila tidak diarahkan dengan baik. Disamping itu, penyebaran penduduk secara demografis yang tidak merata, merupakan permasalahan lain berpengaruh terhadap pembangunan perumahan.

3) Faktor kelembagaan

Faktor lain yang berpengaruh terhadap pembangunan perumahan adalah perangkat kelembagaan yang berfungsi sebagai pemegang kebijaksanaan, pembinaan, dan pelaksanaan baik sektor pemerintah maupun sektor swasta, baik di pusat maupun di daerah. Secara keseluruhan perangkat kelembagaan tersebut belum merupakan suatu sistem terpadu.

4) Faktor swadaya dan peran masyarakat

Dalam rangka membantu golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, menengah, tidak tetap, perlu dikembangkan pembangunan perumahan secara swadaya masyarakat yang dilakukan oleh berbagai organisasi non-pemerintah. Dalam hal ini dapat dinyatakan bahwa masyarakat yang berpenghasilan tidak tetap serta amat rendah dan tidak berkemampuan tersebut mampu membangun rumahnya sendiri dengan proses bertahap, yakni mula-mula dengan bahan bangunan bekas atau sederhana, kemudian lambat laun diperbaiki dengan bangunan permanen bahkan ada pula beberapa rumah yang sudah bertingkat. Faktor swadaya dan peran serta masyarakat atau aspek sosial tersebut juga meliputi kehidupan sosial masyarakat, kehidupan bertetangga, gotong royong dan pekerjaan bersama lainnya.

5) Faktor sosial dan budaya

Faktor sosial budaya merupakan faktor internal yang mempengaruhi perkembangan permukiman. Sikap dan pandangan seseorang terhadap rumahnya, adat istiadat suatu daerah, kehidupan bertetangga, dan proses modernisasi merupakan faktor-faktor sosial budaya. Rumah tidak hanya sebagai tempat berteduh dan berlindung terhadap bahaya dari luar, tetapi berkembang menjadi sarana yang dapat menunjukkan citra dan jati diri penghuninya.

6) Faktor ekonomi dan keterjangkauan daya beli

Aspek ekonomi meliputi yang berkaitan dengan mata pencaharian. Tingkat perekonomian suatu daerah yang tinggi dapat meningkatkan perkembangan permukiman. Tingkat perekonomian suatu daerah akan mempengaruhi tingkat pendapatan seseorang. Makin tinggi pendapatan seseorang, maka makin tinggi pula kemampuan orang tersebut dalam memiliki rumah. Hal ini akan meningkatkan perkembangan permukiman di suatu daerah. Keterjangkauan daya beli masyarakat terhadap suatu rumah akan mempengaruhi perkembangan permukiman. Semakin murah harga suatu rumah di daerah tertentu, semakin banyak pula orang yang membeli rumah, maka semakin berkembanglah permukiman yang ada.

7) Faktor sarana dan prasarana

Kelengkapan sarana dan prasarana dari suatu perumahan dan permukiman dapat mempengaruhi perkembangan permukiman di suatu wilayah. Dengan adanya sarana dan prasarana yang memadai dapat memudahkan penduduknya untuk beraktivitas sehari-hari. Semakin lengkap sarana dan prasarana yang tersedia maka semakin banyak pula orang yang berkeinginan bertempat tinggal di daerah tersebut.

8) Faktor harga lahan

Kenaikan harga lahan sebagai akibat penyediaan kelangkaan lahan untuk permukiman, menyebabkan timbulnya slum dan squatter.

9) Faktor ilmu pengetahuan dan teknologi

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi dapat meningkatkan perkembangan perumahan dan permukiman. Dengan diciptakannya teknologi-teknologi baru dalam bidang jasa konstruksi dan bahan bangunan maka membuat pembangunan suatu rumah akan semakin cepat dan dapat menghemat waktu. Sehingga semakin banyak pula orang-orang yang ingin membangun rumahnya. Hal ini akan meningkatkan perkembangan permukiman.

Selain itu, kualitas lokasi juga menjadi pertimbangan. Kualitas lokasi yang mempengaruhi penilaian adalah kualitas lingkungan yang bersih, tidak banjir, aman dari tindakan kriminal maupun gangguan yang lain (Gould dalam Widyawati, 1992). Dalam memberikan kemudahan bagi penghuni, suatu lingkungan perumahan harus menyediakan sarana dan prasarana sebagai berikut:

1. Prasarana : meliputi jalan, air bersih, jaringan drainase dan air limbah, pembuangan sampah dan jaringan listrik.
2. Fasilitas : meliputi fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi dan kebudayaan, fasilitas olahraga dan lapangan terbuka.

Tumbuh dan berkembangnya kompleks-kompleks perumahan yang merupakan permukiman kelas menengah atas di daerah pinggiran luar kota dalam dua dekade terakhir merupakan fenomena

menarik dalam perkembangan kota – kota di Indonesia yang dapat mengubah ukuran, bentuk dan struktur kota (Sinurat, 1990).

Menurut Komarudin (1997), segmen perumahan dapat dibentuk berdasarkan kelompok pendapatan penduduk, lokasi, penyediaan rumah (formal dan informal). Dari unsur pembentuk segmen perumahan ini, dapat dibuat matriks, misalnya lima baris penghasilan penduduk (sangat rendah, rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi) dan empat lajur (formal pusat kota, informal pusat kota, formal pinggir kota, dan informal pinggir kota). Dari matriks ini dapat kita baca misalnya segmen rumah penghasilan rendah, sektor formal di pusat kota atau penghasilan menengah, sektor informal pinggir kota.

Dari beberapa pendapat ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa perkembangan permukiman dipengaruhi oleh lokasi permukiman dan karakteristik kehidupan masyarakatnya. Perkembangan permukiman ini nantinya akan menyebabkan terbentuknya struktur permukiman yang berdasarkan strata sosial-ekonomi masyarakat tersebut dikenal sebagai permukiman kelas atas, permukiman kelas menengah dan permukiman kelas bawah.

2.4 Sintesa Teori

2.4.1 Sintesa Faktor – faktor Penentu Pengembangan Perumahan

Dalam penentuan lokasi yang sesuai dalam pengembangan perumahan, maka dalam penentuan lokasi itu sendiri harus meninjau beberapa faktor. Berikut beberapa faktor yang menjadi prinsip pemilihan lokasi pengembangan perumahan yang ditinjau dari berbagai sumber:

Tabel 2.1 Faktor – faktor Penentu Pemilihan Perumahan

No.	Faktor	Variabel	Definisi Operasional	Sumber
1.	Fisik dan Lingkungan	Topografi	Kondisi permukaan wilayah datar, sehingga dapat dikembangkan kawasan perumahan	Siswono (1991); Nugraha dan Wijaya (2004);
		Kebencanaan	Wilayah penelitian tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi.	Nugraha dan Wijaya (2004)
2.	Kependudukan	Jumlah penduduk datang	Tingkat migrasi yang tinggi mempengaruhi kebutuhan rumah di wilayah penelitian.	Siswono (1991)
		Tingkat persebaran penduduk	Persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan perumahan agar tidak terpusat pada satu titik.	Siswono (1991)
3.	Lokasi	Harga lahan	Tingkat harga lahan mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan	Catanese (1996); Siswono (1991)
		Jarak dengan lokasi pekerjaan	Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya.	Mattingly dan Morissey (2014)
		Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi dengan angkutan umum atau kendaraan pribadi.	Drabkin (1980)
		Kenyamanan lingkungan	Lingkungan sekitar jauh dari gangguan polusi udara industri atau polusi suara kendaraan.	Drabkin (1980);

No.	Faktor	Variabel	Definisi Operasional	Sumber
4.	Sarana dan Prasarana	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	Catanese (1996); Nugraha dan Wijaya (2004)
		Ketersediaan air bersih	Air bersih dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	Catanese (1996)
		Ketersediaan jaringan listrik	Jaringan listrik dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	
		Ketersediaan jaringan persampahan	Keberadaan jaringan persampahan mempengaruhi masyarakat agar mereka tidak kesulitan di dalam pembuangan sampah rumah tangga.	
		Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.	Siswono (1991);
5.	Ekonomi	Tingkat pendapatan penduduk	Tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah.	Siswono (1991)

Sumber: Tinjauan Pustaka, 2019

(halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang metode yang akan dilakukan dalam penelitian. Dalam metode ini meliputi pendekatan penelitian; jenis penelitian; variabel penelitian; populasi dan sampel; tahapan penelitian; teknik pengumpulan data dan teknik analisis.

3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik, yaitu berdasarkan pada konsep teori yang telah ada sebelumnya. Pendekatan rasionalistik diartikan sebagai pendekatan yang bersumber pada teori serta kebenaran empirik dan etik dengan cara berpikir rasional (Muhadjir, 1993). Metode pendekatan studi rasionalistik menekankan pada pemahaman secara holistik yang dilakukan melalui kensesualisasi teoritik dan studi literatur sebagai tolok ukur pendekatan uji, hasil analisis, dan pembahasan suatu masalah penelitian untuk menarik kesimpulan dan pemaknaan (Moleong, 1989).

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan mendeskripsikan realitas yang ada di suatu masyarakat (Mantra, 2004). Tujuan penelitian ini adalah membuat deskriptif secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu. Selain itu, ada juga yang menyatakan bahwa penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab segala gejala tertentu.

3.3 Variabel Penelitian

Untuk merumuskan strategi di dalam pengembangan kawasan perumahan di wilayah penelitian, perlu dilakukan pencarian terhadap variabel – variabel yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo. Berikut adalah tabel yang berisi tentang variabel – variabel yang akan digunakan di dalam penelitian ini:

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

No.	Faktor	Variabel	Definisi Operasional
1.	Fisik dan Lingkungan	Topografi	Kondisi permukaan wilayah datar, sehingga dapat dikembangkan kawasan perumahan
		Kebencanaan	Wilayah penelitian tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi.
2.	Kependudukan	Jumlah penduduk datang	Tingkat migrasi yang tinggi mempengaruhi kebutuhan rumah di wilayah penelitian.
		Tingkat persebaran penduduk	Persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan perumahan agar tidak terpusat pada satu titik.
3.	Lokasi	Harga lahan	Tingkat harga lahan mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan
		Jarak dengan lokasi pekerjaan	Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal

No.	Faktor	Variabel	Definisi Operasional
			yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya.
		Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi dengan angkutan umum atau kendaraan pribadi.
		Kenyamanan lingkungan	Lingkungan sekitar jauh dari gangguan polusi udara industri atau polusi suara kendaraan.
4.	Sarana dan Prasarana	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.
		Ketersediaan air bersih	Air bersih dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.
		Ketersediaan jaringan listrik	Jaringan listrik dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.
		Ketersediaan jaringan persampahan	Keberadaan jaringan persampahan mempengaruhi masyarakat agar mereka tidak kesulitan di dalam pembuangan sampah rumah tangga.
		Ketersediaan fasilitas rekreasi	Fasilitas rekreasi mempengaruhi

No.	Faktor	Variabel	Definisi Operasional
		(taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.
5.	Ekonomi	Tingkat pendapatan penduduk	Tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah.

Sumber: Hasil Sintesa Pustaka, 2019

3.4 Populasi dan Sampel

3.4.1 Populasi

Sugiyono (2009) memberikan pengertian populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang menjadi kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi penelitian adalah para ahli (*expert*) pada bidang perumahan dan permukiman yang memiliki pengetahuan mengenai topik penelitian. Penggunaan *expert* sendiri agar strategi – strategi yang dihasilkan dapat digunakan sebagai pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo.

3.4.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari sebuah populasi yang dianggap dapat mewakili dari populasi (sebagian atau wakil populasi yang diteliti) Arikunto dalam Riduwan (2010).

Untuk menentukan sampel penelitian yaitu menggunakan teknik *Purposive Sampling* karena dengan teknik sampel tersebut dapat memperoleh sampel yang merupakan orang – orang yang memiliki keahlian atau kompetensi sesuai topik atau tujuan penelitian

sehingga informasi yang diperoleh lebih spesifik dan akurat. Objek *purposive sampling* dalam penelitian ini yaitu responden dengan kriteria di bawah ini:

1. Memahami dan mengerti wilayah penelitian (Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo).
2. Memiliki kaitan dengan bidang perumahan dan permukiman.
3. Memahami kebijakan dan memiliki kompetensi di dalam pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah penelitian (Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo).
4. Mengerti faktor – faktor yang dijadikan pertimbangan di dalam pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono.
5. Memahami dan mengetahui arah rencana tata ruang di wilayah Kecamatan Sukodono.

Dengan melihat kriteria – kriteria di atas, kemudian di dapatkan beberapa responden yang dapat dijadikan sebagai sampel penelitian ini. Berikut adalah tabel mengenai cara pemilihan instansi atau responden penelitian yang dilihat pada setiap masing – masing kriteria yang telah ada:

Tabel 3.2 Kriteria Penentuan Responden

No.	Kriteria	Informan
1.	Memahami dan mengerti wilayah penelitian (Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo)	a. BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo. b. Dinas PU Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo. c. Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo. d. Kecamatan Sukodono.
2.	Memiliki kaitan dengan bidang perumahan dan permukiman	a. Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo.

		b. Real Estate Indonesia (REI)
3.	Memahami kebijakan dan memiliki kompetensi di dalam pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah penelitian (Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo).	a. BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo. b. Dinas PU Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo. c. Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo.
4.	Mengerti faktor – faktor yang dijadikan pertimbangan di dalam pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono.	a. Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo b. Real Estate Indonesia (REI)
5.	Memahami dan mengetahui arah rencana tata ruang di wilayah Kecamatan Sukodono.	a. BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo. b. Dinas PU Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo. c. Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo.

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Setelah menentukan kriteria – kriteria diatas, peneliti kemudian mencari responden yang memiliki keahlian pada bidang tata ruang, perencanaan, dan pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Sehingga dapat disimpulkan bahwa responden pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo.
- 2) Dinas PU Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo.
- 3) Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo.
- 4) Kantor Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo.
- 5) Kantor DPD *Real Estate* Indonesia (REI) Kabupaten Sidoarjo.

3.5 Teknik Pengumpulan dan Analisis Data

Metode pengumpulan data yang dipergunakan dalam suatu studi berhubungan dengan tujuan dan keluaran yang diharapkan (Moleong, 2001). Pada umumnya suatu penelitian data yang dibutuhkan dikumpulkan melalui cara, yaitu survei primer dan survei sekunder. Survei primer merupakan survei yang dilaksanakan secara langsung berhubungan dengan responden secara langsung di lapangan. Sedangkan survei sekunder dilakukan secara tidak langsung, dimana peneliti mendatangi organisasi atau kantor yang memiliki dokumen – dokumen yang mengandung informasi yang dibutuhkan untuk penelitian (Trimadi, 1996 dalam Mindasari, 2009). Survei primer dapat dilakukan dalam berbagai bentuk diantaranya dengan penyusunan kuesioner, observasi visual di lapangan, wawancara objek studi dan diskusi kelompok.

3.5.1 Tahapan Pengumpulan

1) Data Primer

Di dalam data primer, data yang dikumpulkan diperoleh melalui:

a) Kuisisioner

Pemberian kuisisioner dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui prioritas variabel yang dipilih oleh *stakeholder* sehingga dapat menemukan informasi lebih lanjut tentang faktor yang mempengaruhi pengembangan permukiman di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo

b) Wawancara

Wawancara dilakukan kepada *stakeholder* untuk mencari informasi yang kemungkinan tidak didapatkan dari hasil studi literatur dan penyebaran kuisisioner yang sifatnya langsung dari peneliti, sementara dengan wawancara

akan muncul informasi baru yang bersifat tambahan dan lebih mendalam.

2) Data Sekunder

Data sekunder didapatkan melalui tinjauan literatur yang memiliki kaitan dengan penelitian. Studi literatur sendiri terdiri dari:

- a) Tinjauan teoritis, kegiatan pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari teori-teori pendapat para ahli yang berkaitan dengan pembahasan dalam studi. Teori yang dibutuhkan dalam penelitian ini diantaranya adalah buku atau jurnal yang membahas mengenai perumahan permukiman, faktor pengembangan permukiman perkotaan, dan pengimplementasian faktor – faktor dari *stakeholder* di dalam pengembangan kawasan permukiman perkotaan.
- b) Data instansi, pengumpulan data dari instansi – instansi terkait guna mendukung pembahasan studi yang disesuaikan dengan kebutuhan data yang diperlukan. Data instansi yang dibutuhkan meliputi data statistik pendukung dari instansi terkait untuk menentukan strategi pengembangan kawasan permukiman perkotaan.

3.5.2 Teknik Analisa Data

1) Menentukan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.

Teknik analisis yang digunakan untuk mencapai sasaran pertama, yaitu menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono adalah dengan menggunakan teknik analisis Delphi. Dalkey dan Helmer (2013) mengatakan bahwa teknik analisis Delphi merupakan metode yang digunakan

secara luas dan diterima untuk mencapai konvergensi pendapat mengenai pengetahuan dunia nyata yang diminta dari para ahli pada bidang tertentu. Penggunaan analisis Delphi sendiri sebagai proses komunikasi kelompok para ahli yang bertujuan melakukan pemeriksaan secara rinci dan diskusi terhadap perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono yang bertujuan untuk menemukan faktor – faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan perumahan disana.

Adapun tahapan – tahapan analisis Delphi adalah sebagai berikut :

1) Langkah 1 : Spesifikasi Isu

Pada tahap ini isu yang harus diperhatikan oleh para responden adalah tentang faktor – faktor pengembangan perumahan. Responden bebas menambahkan atau mengurangi isu, namun harus tetap sesuai dengan topik penelitian.

2) Langkah 2 : Menyeleksi Responden

Tahapan menyeleksi responden dilakukan melalui beberapa tahapan berikut ini :

- Menentukan dan menyeleksi pelaku – pelaku kunci (analisa *stakeholder*)
- Para responden diusahakan harus berbeda potensi dan kewenangan, afiliasi kelompok, dan pengaruh relatifnya.

3) Langkah 3 : Membuat Kuisisioner

Analisis delphi terdiri dari beberapa tahap sehingga peneliti harus membuat beberapa kuisisioner dan memutuskan faktor mana yang akan digunakan pada tahap pertama dan dilanjutkan pada tahap selanjutnya.

Kuisisioner untuk tahap kedua dibuat setelah menganalisis hasil kuisisioner pada tahap pertama.

4) Langkah 4 : Analisis Hasil Putaran Pertama

Setelah dilakukan penyebaran kuisisioner pada tahap pertama, selanjutnya perlu dilakukan hal – hal berikut:

- Menganalisis adanya perbedaan pendapat dan inkonsistensi yang dapat digunakan untuk membuat kuisisioner selanjutnya.
- Membuat kuisisioner selanjutnya dengan meminta para responden memberikan alasan, asumsi, dan argumentasi terhadap jawaban yang diharapkan.

5) Langkah 5 : Pengembangan Kuisisioner Selanjutnya

Kuisisioner harus dibuat lagi untuk tahapan selanjutnya hingga memperoleh konsensus dari para responden. Tahapan – tahapan selanjutnya merangkum argumen yang ditawarkan bagi pendapat yang saling bertentangan.

6) Langkah 6 : Menyiapkan Laporan Akhir

Yang dimaksud laporan akhir disini adalah penyimpulan hasil kuisisioner delphi yang telah dilakukan beserta alasan – alasan dan argumen yang melandasi pemilihan faktor – faktor pengembangan perumahan.

2) Menganalisis strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

Untuk menganalisis strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono digunakan metode triangulasi antar – peneliti. Menurut Norman K. Denzin (1970), triangulasi antar – peneliti dilakukan dengan cara menggunakan lebih dari satu orang dalam pengumpulan dan analisis data.

Teknik ini untuk memperkaya khasanah pengetahuan mengenai informasi yang digali dari subjek penelitian. Namun orang yang diajak menggali data itu harus yang telah memiliki pengalaman penelitian dan bebas dari konflik kepentingan agar tidak justru merugikan peneliti dan melahirkan bias baru dari triangulasi.

Data yang digunakan untuk melakukan metode triangulasi ini adalah dari hasil wawancara yang telah dilakukan pada sasaran pertama. Kemudian hasil dari masing – masing responden akan dikomparasikan dengan kondisi fakta pada wilayah penelitian untuk menentukan strategi didalam pemenuhan kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

3.6 Tahapan Penelitian

Tahapan – tahapan dalam penelitian ini adalah:

1) Perumusan Masalah

Pada tahap ini dilakukan identifikasi permasalahan yang ada di wilayah penelitian, yaitu Kecamatan Sukodono. Permasalahan yang muncul di Kecamatan Sukodono adalah masih kurangnya wilayah perumahan di wilayah perencanaan. Hal ini dilihat dari RTRW Kabupaten Sidoarjo tahun 2009 – 2029 dan RP3KP Kabupaten Sidoarjo tahun 2014 – 2024.

2) Studi Literatur

Kegiatan studi literatur ini dilakukan untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penulisan penelitian, yaitu berupa teori mengenai perumahan. Sumber literatur tersebut dapat berupa jurnal, makalah penelitian, buku, internet, atau sumber literatur lainnya. Dari studi literatur kemudian akan diperoleh landasan teori tentang perumahan. Disamping itu, studi literatur ini juga dapat digunakan untuk mengidentifikasi aspek-aspek yang terkait dengan perumahan dan metode-metode penelitian yang dapat digunakan terkait perumahan,

sehingga kemudian dari studi literatur ini kemudian dihasilkan variabel-variabel yang dapat digunakan untuk menyusun penelitian ini.

3) Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, data memiliki peranan yang sangat penting sebab data merupakan input yang sangat penting dalam alur proses suatu penelitian. Dalam pengumpulan data perlu diperhatikan instrumen pengumpulan data yang digunakan dan validitas instrumen tersebut. Selain itu, kebutuhan data juga harus disesuaikan dengan proses analisis dan variabel yang digunakan dalam penelitian. Dalam penelitian ini data yang digunakan bersifat data kualitatif sehingga analisa yang digunakan juga disesuaikan dengan sifat datanya.

4) Analisa Data

Di dalam penelitian ini digunakan analisa yaitu dengan metode *delphi*. Dimana tujuan dari analisa tersebut adalah untuk mengetahui faktor – faktor yang memiliki pengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono.

5) Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan adalah tahapan akhir dalam penelitian ini, yaitu kesimpulan jawaban berdasarkan permasalahan yang diungkapkan pada awal penelitian yang kemudian dikaji dalam analisa yang telah dilakukan. Berdasarkan hasil analisa kemudian diusulkan beberapa bentuk penanganan permasalahan faktor dan juga rekomendasi untuk studi lanjutan yang bertujuan untuk mengembangkan potensi kota ke arah yang lebih baik.

3.7 Kerangka Pemikiran Metode Analisis

Tahap Penentuan Variabel Penelitian

Tinjauan Pustaka :

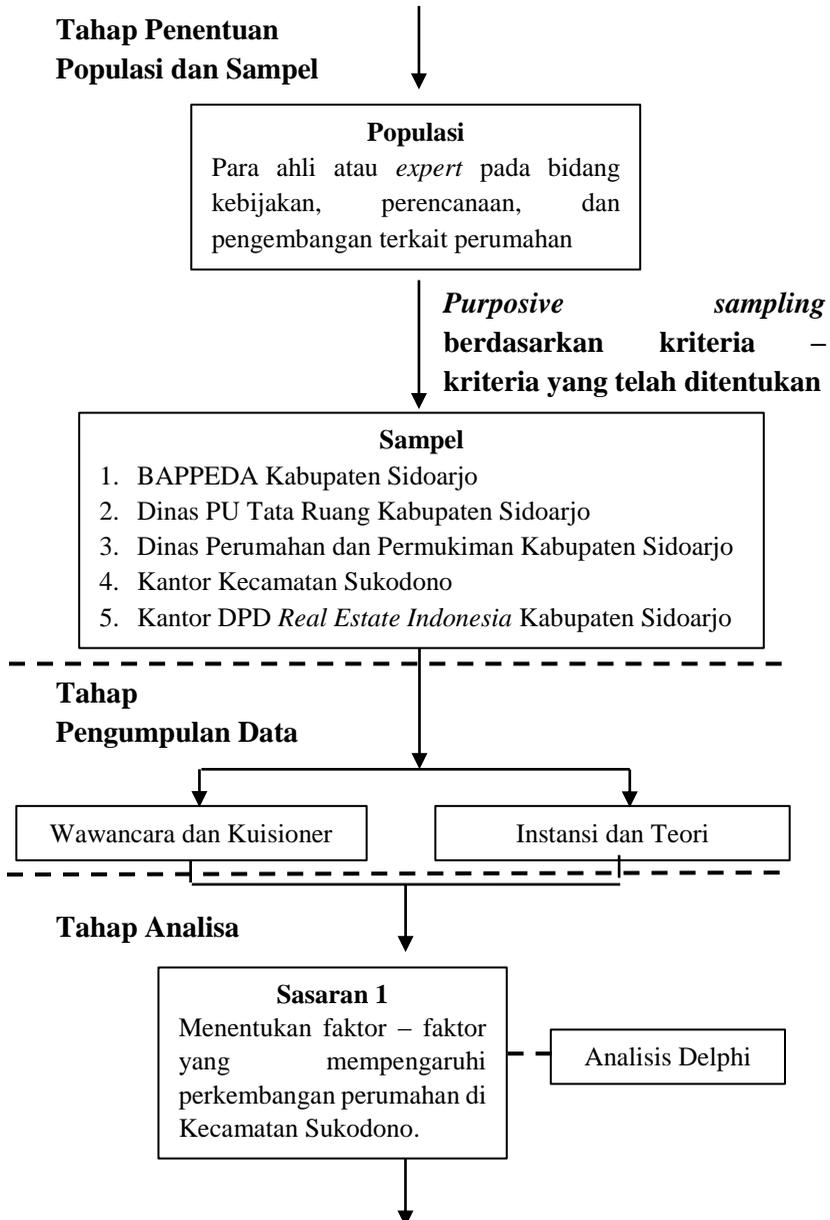
1. Teori Perumahan dan Permukiman
2. Teori Permukiman dan Lingkungan Hidup
3. Teori Pemilihan Lokasi Perumahan
4. Teori Faktor Pengembangan Perumahan



Variabel Penelitian :

1. Topografi
2. Kebencanaan
3. Jumlah penduduk datang
4. Tingkat persebaran penduduk
5. Harga lahan
6. Jarak dengan lokasi pekerjaan
7. Aksesibilitas
8. Kenyamanan lingkungan
9. Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari – hari
10. Ketersediaan air bersih
11. Ketersediaan jaringan listrik
12. Ketersediaan jaringan persampahan
13. Ketersediaan fasilitas rekreasi
14. Tingkat pendapatan penduduk







Sasaran 2
Menyusun strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

Analisis
Triangulasi Antar
- Peneliti



**Tahap Penarikan
Kesimpulan**

Strategi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo

(halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum

4.1.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Wilayah studi pada penelitian ini terletak di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo. Berdasarkan Kabupaten Sidoarjo dalam Angka tahun 2018, Kecamatan Sukodono merupakan salah satu kecamatan yang terletak di wilayah Kabupaten Sidoarjo. Kecamatan ini memiliki luas wilayah seluas 3267,80 hektar.

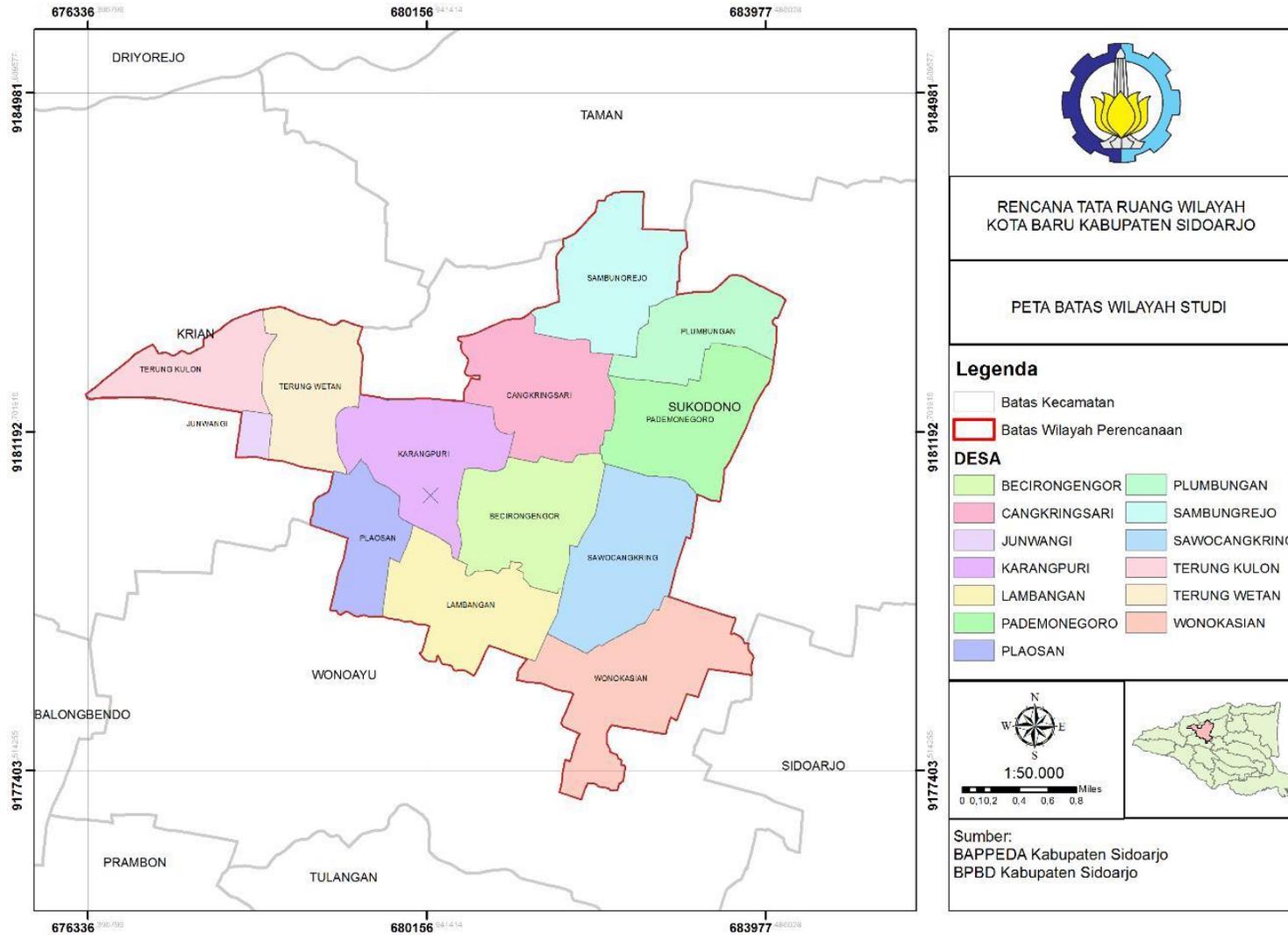
Kecamatan Sukodono sendiri berbatasan dengan kecamatan – kecamatan lainnya, yaitu :

- Utara : Kecamatan Taman
- Timur : Kecamatan Sidoarjo
- Selatan : Kecamatan Wonoayu
- Barat : Kecamatan Krian

(halaman ini sengaja dikosongkan)

Berikut merupakan gambar peta wilayah penelitian, yaitu Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo.

Gambar 4.1 Peta Wilayah Studi



(halaman ini sengaja dikosongkan)

Kecamatan Sukodono sendiri terdiri dari 19 Desa, yaitu :

1. Desa Suruh
2. Desa Kebonagung
3. Desa Anggaswangi
4. Desa Jumputrejo
5. Desa Wilayut
6. Desa Pekarungan
7. Desa Pademonegoro
8. Desa Cangkringsari
9. Desa Jogosatru
10. Desa Ngaresrejo
11. Desa Sambungrejo
12. Desa Plumbungan
13. Desa Sukodono
14. Desa Keloposepuluh
15. Desa Masangan Wetan
16. Desa Suko
17. Desa Masangan Kulon
18. Desa Panjunan
19. Desa Bangsri

A. Topografi

Wilayah perencanaan merupakan daerah dataran rendah yang mana berdasarkan data dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo, wilayah perencanaan memiliki ketinggian 0-100 meter dari permukaan air laut (mdpl). Sedangkan berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Sidoarjo, wilayah perencanaan memiliki ketinggian rata-rata 4-13 mdpl.

B. Kependudukan

Karakteristik kependudukan merupakan salah satu aspek yang harus dipertimbangkan dalam merencanakan suatu kawasan atau wilayah perencanaan. Dikarenakan selain sebagai obyek, penduduk juga berperan sebagai subyek dalam pembangunan serta tujuan akhir dari produk perencanaan. Oleh karena itu, kependudukan diperlukan untuk menentukan distribusi penyediaan serta prioritas pelayanan fasilitas yang direncanakan bagi kebutuhan bagi masyarakat pada kawasan perencanaan. Kondisi kependudukan yang diidentifikasi meliputi kondisi nyata atau faktual dalam aspek kependudukan adalah jumlah penduduk dan jumlah penduduk datang. Berikut merupakan tabel mengenai data jumlah penduduk dan jumlah penduduk datang di Kecamatan Sukodono pada tahun 2016 dan 2017:

Tabel 4.1 Jumlah Penduduk per Desa di Kecamatan Sukodono tahun 2017

No.	Desa	Jumlah Penduduk (jiwa)
1.	Wilayut	3.277
2.	Kebonagung	13.588
3.	Anggaswangi	6.234
4.	Jumputrejo	9.206
5.	Suruh	3.905
6.	Pekarungan	9.309
7.	Pademonegoro	4.944
8.	Cangkringsari	5.100
9.	Jogosatru	3.596
10.	Ngaresrejo	3.474
11.	Sambungrejo	4.725
12.	Plumbungan	3.582
13.	Sukodono	7.957
14.	Kloposepuluh	6.706
15.	Masangan Wetan	4.742

No.	Desa	Jumlah Penduduk (jiwa)
16.	Suko	14.163
17.	Masangankulon	13.359
18.	Panjunan	3.996
19.	Bangsri	5.175
JUMLAH		127.038

Sumber: Kecamatan Sukodono dalam Angka, 2019

**Tabel 4.2 Data Jumlah Penduduk Datang
di Kecamatan Sukodono tahun 2016-2017**

Tahun	Jumlah Penduduk	Jumlah Pendetang
2016	127.428	958
2017	127.038	1.155

Sumber: BPS Kabupaten Sidoarjo, 2017-2018

C. Ekonomi

Di Kecamatan Sukodono, industri pengolahan memiliki kontribusi yang besar dalam meningkatkan perekonomian di Kecamatan Sukodono. Hal ini mendukung Kabupaten Sidoarjo sebagai *Kota UMKM*. Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) di Indonesia tersebar secara merata di seluruh wilayah Indonesia. Seperti di Kabupaten Sidoarjo dikenal sebagai kota UMKM yang tersebar di 18 kecamatan dan merupakan aset yang sangat besar yang mendukung pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sidoarjo. Sebagai upaya di dalam mengembangkan UMKM ini, beberapa UMKM di Kabupaten Sidoarjo pun diarahkan untuk menjadi IKM (Industri Kecil dan Menengah) untuk semakin meningkatkan eksistensi industri di Kabupaten Sidoarjo. Pada Kecamatan Sukodono tersebar UMKM di beberapa lokasi, yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 4.3 Data UMKM di Kecamatan Sukodono

No.	Nama Usaha	Kegiatan Usaha	Jenis Produk	Alamat Lengkap
1.	Batik Tulis Abubakar	Batik	Pakaian	Pasar Lor RT 11 RW II, Desa Ngaresrejo
2.	Osabi Catering	Catering	Makanan dan Minuman	Perumahan Graha Asri Sukodono AP-22 RT 34 RW X, Desa Pekarungan
3.	Anna Olshop	Usaha Perdagangan Madu Klanceng	Makanan dan Minuman	Permata Sukodono Raya RT 25 RW VII, Desa Sukodono
4.	Sheena Ethno	Produksi dan Penjual Aksesoris	Aksesoris	Graha Asri Sukodono AA-02 RT 49 RW X, Desa Pekarungan
5.	Elbach Jaya	Produksi Krupuk Bandeng, Otak – otak, dan Bandeng Presto	Makanan dan Minuman	Dusun Dukuh RT 07 RW III, Desa Bangsri
6.	Krupuk Ayah Bundaku	Produksi dan Penjualan Krupuk	Makanan dan Minuman	Pademonegoro RT 03 RW I, Desa Pademonegoro

Sumber: Kantor Kecamatan Sukodono, 2019

Fasilitas perdagangan dan jasa di Kecamatan Sukodono meliputi toko / warung yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari; pertokoan yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel, fotocopy, dan sebagainya; pusat pertokoan atau pasar yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buahbuahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-

alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet, wartel dan sebagainya; pusat perbelanjaan dan niaga yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri kecil dan lain-lain. Lokasi fasilitas Perdagangan dan jasa yang ada di Kecamatan Sukodono mengikuti jaringan jalan terutama di jalan-jalan utama.

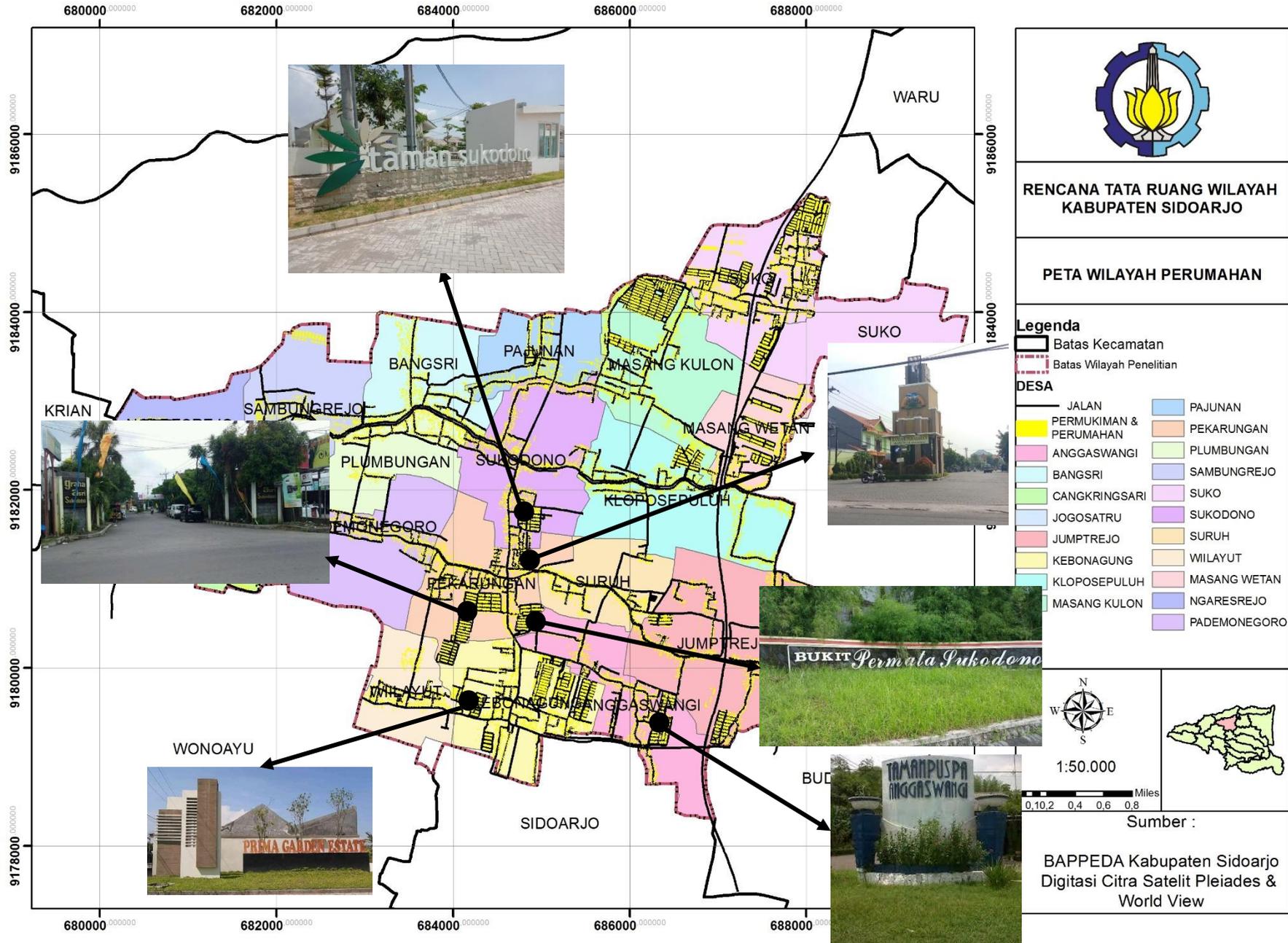
4.1.2 Gambaran Umum Perumahan di Kecamatan Sukodono

A. Lokasi Perumahan dan Tipe Rumah

Di Kecamatan Sukodono terdapat 6 perumahan yang sudah terbangun yang dapat dilihat pada peta dibawah ini:

(halaman ini sengaja dikosongkan)

Gambar 4.2 Peta Persebaran Perumahan di Kecamatan Sukodono



(halaman ini sengaja dikosongkan)

Tabel 4.4 Lokasi Perumahan di Kecamatan Sukodono

No.	Nama Perumahan	Lokasi	Luas Bangunan/Luas Tanah
1.	Taman Sukodono Indah	Desa Jumputrejo	<ul style="list-style-type: none"> • 36/75 • 36/88 • 36/90
2.	Graha Asri Sukodono	Desa Pekarungan	<ul style="list-style-type: none"> • 54/91 • 54/98 • 54/130 • 54/136 • 54/140 • 54/147
3.	Bukit Permata Sukodono	Desa Anggaswangi	<ul style="list-style-type: none"> • 38/90 • 45/105
4.	Permata Sukodono Raya	Desa Sukodono	<ul style="list-style-type: none"> • 36/90 • 36/91 • 45/115
5.	Taman Puspa Anggaswangi	Desa Anggaswangi	<ul style="list-style-type: none"> • 21/60 • 30/72 • 36/90 • 45/105 • 54/120 • 56/90 • 70/150
6.	Prima Garden Estate	Desa Wilayat	<ul style="list-style-type: none"> • 36/91 • 40/91 • 48/105 • 60/120 • 70/135

Sumber: Dinas PU Tata Ruang dan Survey Primer, 2019

B. Transportasi

Hierarki jalan di Kecamatan Sukodono terdapat sistem jaringan jalan primer dan sekunder. Sistem jaringan jalan primer terwujud dalam jalan kolektor primer dan lokal primer. Untuk sistem jaringan jalan sekunder terwujud dalam kolektor sekunder. Jalan kolektor primer berupa Jalan Raya Sukodono dan Jalan lokal primer berupa Jalan Raya Klopsepuluh, untuk jalan kolektor sekunder berupa Jalan Raya Sukodono, Jalan Diponegoro, dan Jalan Raya Wilayut. Berikut adalah tabel dari Sistem Jaringan Jalan di Wilayah Kecamatan Sukodono.

Tabel 4.5 Sistem Jaringan Jalan di Kecamatan Sukodono

No.	Fungsi Jalan	Kelas Jalan	Nama Jalan	Lokasi Kecamatan
1.	Kolektor Primer	Kabupaten	Jalan Raya Sukodono	Gedangan – Sukodono
2.	Kolektor Sekunder	Kabupaten	Jalan Diponegoro Pekarungan – Jalan Imam Bonjol	Sukodono
3.			Jalan Raya Sukodono	
4.			Jalan Raya Wilayut – Jalan Raya Becirongengor – Jalan Embong Kali	Sukodono – Wonoayu – Krian
5.	Lokal Primer	Kabupaten	Jalan Raya Klopsepuluh	Sukodono
6.	Lingkungan			Sukodono

Sumber: Kecamatan Sukodono, 2019

C. Jaringan Air Bersih

Air bersih merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat. Air bersih digunakan untuk kebutuhan sehari-hari bagi setiap orang. Penyediaan air bersih di wilayah perencanaan pada umumnya berasal dari jaringan PDAM, sumur gali, dan sumur bor. Jaringan PDAM didistribusikan melalui pipa-pipa dengan diameter beragam. Persebaran pipa-pipa PDAM tersusun dengan mengikuti pola jaringan jalan.

Dalam memenuhi kebutuhan air bersih masyarakat, PDAM Delta Sidoarjo sebagian besar memanfaatkan air permukaan sedang sisanya dengan air tanah dalam sebagai sumber air baku. Sementara itu berdasarkan Dokumen Rencana Induk Sistem Penyediaan Air Minum Kabupaten Sidoarjo (RI-SPAM), Kecamatan Sukodono mendapatkan aliran air bersih dari Sungai Pelayaran yang terletak di Kecamatan Taman. Berikut merupakan gambar dari salah satu pipa PDAM yang berada di Kecamatan Sukodono

Gambar 4.3 Kondisi Pipa PDAM di Kecamatan Sukodono



Sumber: Survey Primer, 2019

Berdasarkan Rencana Induk Sistem Penyediaan Air Minum Kabupaten Sidoarjo, potensi air tanah yang terdapat di Kabupaten Sidoarjo dibedakan berdasarkan tiga hal yaitu potensi rendah, potensi sedang, dan potensi tinggi. Dimana potensi air tanah di Kecamatan Sukodono tergolong dalam potensi sedang. Air tanah pada potensi ini termasuk dalam akuifer dangkal dan dalam, berpotensi cukup baik.

D. Jaringan Listrik

Jaringan listrik merupakan infrastruktur yang sangat penting bagi kebutuhan aktivitas manusia. Ketersediaan dan distribusi listrik akan sangat berpengaruh terhadap perkembangan suatu daerah. Pengamatan pada jaringan listrik di Kecamatan Sukodono menggunakan survei primer

Jaringan listrik pada wilayah perencanaan sudah tersebar di seluruh wilayah perencanaan. Jaringan listrik yang terdapat di wilayah perencanaan terdiri dari Saluran

Udara Tegangan Rendah (SUTR) Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) dan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT).

E. Jaringan Drainase

Drainase berfungsi untuk mengalirkan air permukaan ke badan penerima air dan atau ke bangunan resapan buatan. Pengamatan jaringan drainase di Kecamatan Sukodono dilakukan dengan survei primer dan survei sekunder. Survei primer yang dilakukan adalah dengan melakukan survei langsung ke lapangan. Sedangkan survei sekunder dilakukan dengan studi literatur Dokumen Masterplan Sistem Drainase Kabupaten Sidoarjo. Saluran drainase pada kawasan perencanaan terdiri dari 3 jenis yaitu:

1) Saluran Drainase Primer

Saluran drainase primer sebagai penerima air dari saluran sekunder dan menyalurkannya ke badan air penerima. Di bawah ini adalah gambar contoh dari saluran drainase primer.

**Gambar 4.4 Saluran Drainase Primer
di Kecamatan Sukodono**



Sumber: Survey primer, 2019

2) Saluran Drainase Sekunder

Saluran drainase sekunder merupakan saluran yang menerima air dari saluran tersier dan dilanjutkan ke saluran drainase primer. Saluran drainase sekunder tersebar sepanjang jalan arteri dan kolektor. Berikut adalah contoh gambar saluran drainase sekunder.

Gambar 4.5 Saluran Drainase Sekunder di Kecamatan Sukodono



Sumber: Survey primer, 2019

3) Saluran Drainase Tersier

Saluran drainase tersier merupakan saluran yang menerima air langsung dari masing – masing rumah. Saluran drainase tersier tersebar pada ruas-ruas jalan lingkungan. Berikut adalah gambar kondisi saluran drainase tersier di Kecamatan Sukodono.

Gambar 4.6 Saluran Drainase Tersier di Kecamatan Sukodono



Sumber: Survey primer, 2019

F. Jaringan Persampahan

Pada wilayah perencanaan terdapat TPS yang melayani pengelolaan sampah rumah tangga masyarakat, tempat TPS tersebut berada di Desa Suruh, Kecamatan Sukodono. Namun, terdapat pula masyarakat yang mengelola sampah rumah tangga dengan cara dibakar secara individu karena tidak terlayani pengelolaan sampah. Selain itu, tidak terdapat TPA (Tempat Pembuangan Akhir) di wilayah penelitian. Pengelolaan persampahan wilayah perencanaan dilayani oleh TPA Jabon.

Gambar 4.7
TPS di Desa Suruh, Kecamatan Sukodono



Sumber: Survey primer, 2019

4.2 Analisis

Pada tahapan analisis, akan dilakukan dua tahapan analisis untuk menganalisis strategi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono, yakni pada tahap pertama akan dilakukan penentuan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Setelah ditemukan faktor – faktor tersebut selanjutnya dilakukan analisis untuk merumuskan strategi yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

4.2.1 Menentukan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono

Untuk menentukan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono dilakukan analisa Delphi dimana analisa ini akan menggabungkan

beberapa pendapat dari *stakeholder* untuk ditarik kesimpulan. Adapun beberapa tahapan yang harus dilalui yaitu:

1) Identifikasi *stakeholders* sebagai responden

Untuk mengidentifikasi *stakeholders* yang akan diambil sebagai responden penelitian, akan digunakan analisis *purposive sampling*. Analisis ini dilakukan dengan menentukan kriteria – kriteria *stakeholders* yang dapat membantu menjawab kuisisioner penelitian ini. Sehingga di dapatkan 5 *stakeholders* tersebut, yaitu :

- a) Kasubbid Permukiman dan Lingkungan Hidup, BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo.
- b) Sie Pengendalian Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo.
- c) Kepala Sie Pembangunan Prasarana Perumahan dan Permukiman Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo.
- d) Kepala Sie Pembangunan Fisik Kantor Kecamatan Sukodono.
- e) Kepala *Real Estate Indonesia* Kabupaten Sidoarjo.

2) Eksplorasi faktor tahap I

Tahapan ini dilakukan dengan cara wawancara serta pengisian kuisisioner terkait faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono, responden akan dihadapkan kepada beberapa *statement* tertulis dari peneliti lalu responden harus menjawab setuju atau tidak setuju atas *statement* tersebut.

3) Hasil iterasi tahap I

Setelah dilakukan wawancara dan pengisian kuisisioner tahap I oleh seluruh responden, maka didapatkan hasil sebagai berikut :

(halaman ini sengaja dikosongkan)

Tabel 4.6 Hasil Kusioner tahap I

No	Aspek	Variabel	R1	R2	R3	R4	R5
1.	Fisik Dasar	Topografi	S	S	S	S	S
		Kebencanaan	S	S	S	TS	S
2.	Kependudukan	Jumlah penduduk datang	S	S	S	S	S
		Tingkat persebaran penduduk	S	S	S	TS	S
3.	Lokasi	Harga lahan	S	S	S	S	S
		Jarak dengan lokasi pekerjaan	S	S	S	S	S
		Aksesibilitas	S	TS	TS	S	TS
		Kenyamanan lingkungan	S	S	S	S	S
4.	Sarana dan Prasarana	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	S	TS	S	S	S
		Ketersediaan air bersih	S	S	S	S	S
		Ketersediaan jaringan listrik	S	S	S	S	S
		Ketersediaan jaringan persampahan	S	TS	S	S	S
		Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, jogging track)	S	TS	TS	S	TS
5.	Ekonomi	Tingkat pendapatan penduduk	S	S	S	S	S

Keterangan :

S = Setuju

TS = Tidak Setuju

R1 = Ibu Nawang Wulan (Kasubbid Permukiman dan Lingkungan Hidup, BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo)

R2 = Bapak Triyanto (Sie Pengendalian Tata Ruang, Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo)

R3 = Bapak Ismanu Noviranto (Kepala Sie Pembangunan Prasarana Perumahan dan Permukiman, Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sidoarjo)

R4 = Bapak Anggoro Baskoro (Kepala Sie Pembangunan Fisik, Kecamatan Sukodono)

R5 = Bapak Soesilo Effendi (Ketua DPD *Real Estate Indonesia* Kabupaten Sidoarjo)

Berdasarkan kuisioner yang telah diisi oleh responden terpilih, maka di dapatkan hasil sebagai berikut pada setiap faktornya :

1. FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN

Dalam faktor ini terbagi menjadi 2 variabel, yaitu :

a. Topografi

Pada variabel ini menjelaskan bahwa kondisi topografi di Kecamatan Sukodono adalah datar. Sehingga dengan kondisi tersebut Kecamatan Sukodono mendukung untuk dikembangkan menjadi kawasan perumahan. Berikut adalah hasil dari kuisioner yang telah dibagikan kepada seluruh responden :

R1 : Setuju, karena dengan kondisi elevasi yang cenderung datar, akan memudahkan di dalam penataan perumahan.

R2 : Setuju, karena akan mudah untuk menatanya. Tidak perlu ada penanganan khusus pada saat proses pembangunan perumahan.

R3 : Setuju, karena menyesuaikan dengan 0 jalan akan lebih mudah.

R4 : Setuju, karena dengan kondisi permukaan yang datar akan memudahkan di dalam proses pembangunan perumahan.

R5 : Setuju, karena tidak perlu mengatur tanahnya sebelum membangun sebuah perumahan yang baru.

Setelah melihat dari hasil kuisioner yang telah diberikan kepada seluruh responden penelitian dapat disimpulkan bahwa kondisi topografi yang datar dapat mempengaruhi pengembangan perumahan di

Kecamatan Sukodono. Karena ketika tanah itu datar akan memudahkan di dalam penataan maupun pengembangan kawasan perumahan itu sendiri, baik dari segi pengadaan jalan ataupun infrastruktur lainnya.

b. Kebencanaan

Pada variabel ini menyebutkan bahwa dengan tidak adanya bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi yang terjadi, dapat mempengaruhi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Berikut adalah alasan dari masing – masing responden terhadap variabel ini :

R1 : Setuju, karena dibandingkan dengan kecamatan lainnya, Kecamatan Sukodono masih relatif aman dari bencana sehingga sangat cocok untuk dikembangkan perumahan disana.

R2 : Setuju, karena dengan semakin aman sebuah wilayah dari bencana, maka akan semakin meningkat pula masyarakat yang tinggal disana.

R3 : Setuju, wilayah perumahan yang tidak rentan terhadap bencana alam dapat menyebabkan perumahan tersebut dapat berkembang. Untuk di Kecamatan Sukodono sendiri sebenarnya sudah aman dari bencana alam, seperti gempa bumi dan kebakaran. Namun untuk bencana banjir masih terjadi di Kecamatan Sukodono, kondisi tersebut dikarenakan drainase yang sudah ada masih kurang memadai. Masih diperlukan pembaharuan kajian drainase untuk saat ini dan masa yang akan datang.

R4 : Tidak setuju, dikarenakan disebutkan bencana banjir di dalam penjelasan, sedangkan di Kecamatan Sukodono sendiri dikatakan masih sering terjadi banjir di beberapa wilayah.

R5 : Setuju, karena banyak masyarakat yang masih menggunakan rumah sebagai tempat untuk berlindung dari bencana alam, sehingga dengan kondisi wilayah yang bebas dari bencana alam akan meningkatkan jumlah pembangunan perumahan tersebut.

Berdasarkan dari pendapat – pendapat para responden didapatkan bahwa kondisi kebencanaan memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Akan tetapi sedikit dipermasalahkan mengenai kondisi banjir yang masih terjadi di Kecamatan Sukodono, sehingga terdapat 1 (satu) responden yang tidak setuju karena masih terdapat bencana banjir di dalam keterangan kuisioner.

2. FAKTOR KEPENDUDUKAN

Dalam faktor ini terbagi menjadi 2 variabel, yaitu :

a. Jumlah penduduk datang

Di dalam faktor ini menjelaskan bahwa semakin banyak penduduk yang datang ke sebuah wilayah, dapat menyebabkan perkembangan kawasan perumahan semakin meningkat karena permintaan masyarakat bertambah. Berikut adalah keterangan dari seluruh responden mengenai variabel ini :

R1 : Setuju, karena di Kabupaten Sidoarjo sendiri mayoritas penduduknya merupakan pendatang dari kota lain. Kecamatan Sukodono pun juga

merupakan kecamatan yang dekat dengan Kota Surabaya, sehingga banyak masyarakat Surabaya yang akan datang ke Kecamatan Sukodono kedepannya.

- R2 : Setuju, karena wilayah Kecamatan Sukodono berdekatan dengan kawasan industri yang terletak di Gedangan, Taman, dan Surabaya. Sehingga banyak pekerja – pekerja industri yang bertempat tinggal di Kecamatan Sukodono, dengan kondisi tersebut menyebabkan penduduk yang datang memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.
- R3 : Setuju, karena disana (Kecamatan Sukodono) dekat dengan daerah industri dan ibu kota provinsi, Kota Surabaya. Pengaruh penduduk luar yang datang ke Kecamatan Sukodono sangat besar, mulai dari meningkatnya perekonomian hingga jumlah permintaan perumahan.
- R4 : Setuju, dikarenakan Kecamatan Sukodono sendiri berjarak cukup dekat dengan CBD (*Central Business District*) Kota Surabaya. Hal tersebut menyebabkan Kecamatan Sukodono terkena dampaknya, termasuk peningkatan jumlah penduduk datang, yang nantinya juga akan mempengaruhi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono itu sendiri.
- R5 : Setuju, karena saat ini Kecamatan Sukodono merupakan wilayah yang sangat dekat dengan Kota Surabaya, dimana Surabaya juga sudah tidak ada lahan bagi para pekerjanya untuk tinggal disana. Kecamatan Sukodono menjadi pilihan bagi

masyarakat Kota Surabaya karena cukup dekat lokasinya dan mudah aksesnya.

Seluruh responden menyatakan setuju terhadap faktor penduduk datang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Alasan yang paling menonjol adalah karena wilayah Kecamatan Sukodono memiliki jarak yang dekat dengan Kota Surabaya maupun dengan pusat kota Kabupaten Sidoarjo, sehingga memudahkan mereka untuk berpergian. Selain itu terdapat juga alasan dikarenakan wilayah Kecamatan Sukodono dekat dengan wilayah industri Kabupaten Sidoarjo, seperti Kecamatan Taman, Kecamatan Waru, atau Kecamatan Gedangan, sehingga banyak pekerja yang tinggal menuju ke Kecamatan Sukodono.

b. Tingkat persebaran penduduk

Pada variabel ini menjelaskan bahwa tingkat persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan perumahan agar tidak terpusat pembangunannya pada satu titik. Dengan meratanya perkembangan perumahan diharapkan dapat menumbuhkan pusat kegiatan baru dan kesetaraan di semua wilayah Kecamatan Sukodono. Setelah memberikan kuisisioner kepada responden, didapatkan penjelasan – penjelasan sebagai berikut :

R1 : Setuju, karena dengan menyebarnya penduduk akan menyebabkan perkembangan perumahan semakin merata. Dengan meratanya pembangunan perumahan juga akan berdampak pada bangkitan

dan tarikan lalu lintas yang seimbang dan tidak terpusat pada satu titik. Akan tetapi meskipun pembangunan yang merata, juga tetap harus menyesuaikan dengan aturan tata ruang.

- R2 : Setuju, karena persebaran penduduk yang merata akan menyebabkan semakin banyak pusat kegiatan baru. Selain itu di Kecamatan Sukodono juga dijadikan wilayah alternatif untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat yang terkena dampak bencana lumpur lapindo.
- R3 : Setuju, karena persebaran penduduk sendiri meningkatkan peluang agar terciptanya perumahan – perumahan baru. Dengan kondisi tersebut maka perkembangan perumahan akan dapat meningkat dan memenuhi jumlah yang telah direncanakan.
- R4 : Tidak setuju, karena menurut beliau saat ini masih banyak rumah – rumah di Kecamatan Sukodono yang terletak mendekati pusat kegiatan dan belum menyebar. Dengan kondisi tersebut pengaruh persebaran penduduk masih belum ada terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.
- R5 : Setuju, bagi para pengembang dengan kondisi penduduk menyebar akan mempengaruhi pengembangan sebuah perumahan karena pengembang akan mendapatkan lokasi yang masih kosong dan dapat membuat sebuah perumahan dengan harga yang masih terjangkau karena jauh dari pusat kegiatan.

Setelah melihat dari hasil kuisioner, dapat disimpulkan bahwa variabel persebaran penduduk memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono mulai dari pengaruh terhadap sistem transportasinya serta pengaruh terhadap harga jual rumah tersebut. Hanya saja masih belum didapatkan konsensus diantara responden 4 (empat) dengan responden lainnya. Sehingga masih perlu dilakukan eskplorasi kembali kepada seluruh responden.

3. FAKTOR LOKASI

Dalam faktor ini terbagi menjadi 4 variabel, yaitu :

a. Harga lahan

Variabel harga lahan menjelaskan bahwa tingkat harga lahan mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan. Semakin rendah harga lahan di wilayah Kecamatan Sukodono akan meningkatkan masyarakat yang ingin tinggal di wilayah tersebut.

R1 : Setuju, dengan semakin rendah harga lahan makan akan semakin tinggi pula daya beli. Karena banyak masyarakat yang mementingkan harga murah dibandingkan dengan faktor lainnya seperti fasilitas, akses jalan, atau kesesuaian dengan aturan yang berlaku.

R2 : Setuju, karena harga lahan merupakan faktor yang paling berpengaruh bagi masyarakat. Banyak masyarakat yang tidak memiliki rumah sendiri dikarenakan harga lahan yang cukup tinggi. Begitu pula dengan para pengembang, banyak pengembang yang ragu untuk membangun

perumahan baru ketika harga lahan tersebut sudah tinggi.

- R3 : Setuju, karena dengan harga lahan yang rendah maka akan membuat banyak masyarakat yang memilih untuk tinggal disana, ditambah lagi wilayah tersebut memiliki lokasi yang strategis.
- R4 : Setuju, karena dengan kondisi harga lahan yang tinggi maka pengembangan perumahan akan semakin lambat. Sebaliknya, dengan harga lahan rendah maka akan semakin meningkatkan perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Perlu diketahui saat ini kondisi harga lahan di Kecamatan Sukodono sudah cukup tinggi karena banyak investor yang membeli lahan disana, sehingga ketika para pengembang ingin membeli lahan untuk membangun sebuah perumahan menjadi lebih tinggi dan nantinya harga rumah yang dijual juga lebih tinggi dari harga normal.
- R5 : Setuju, harga lahan yang rendah akan memudahkan pengembang untuk membangun sebuah perumahan yang harganya sesuai dengan kondisi ekonomi masyarakat terutama bagi masyarakat menengah ke bawah. Menurut pengembang, kondisi harga lahan di Kecamatan Sukodono saat ini sudah tinggi, sehingga hanya beberapa pengembang saja yang mampu menyediakan perumahan dengan harga yang murah.

Berdasarkan dari hasil kuisioner delphi yang disebarakan, seluruh responden menyatakan setuju bahwa harga lahan merupakan variabel yang dapat mempengaruhi perkembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono. Seluruh responden menganggap bahwa dengan rendahnya harga lahan akan meningkatkan daya beli masyarakat, sebaliknya dengan semakin tinggi harga lahan akan menyebabkan daya beli masyarakat semakin berkurang.

b. Jarak dengan lokasi pekerjaan

Variabel ini menjelaskan bahwa faktor jarak dengan lokasi pekerjaan mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Karena masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya. Berikut adalah penjelasan dari masing – masing responden :

R1 : Setuju, karena apabila jarak rumah dengan lokasi pekerjaan berdekatan akan mengurangi beban dari jalan. Selain itu juga tidak perlu mengeluarkan biaya yang tinggi untuk perjalanan menuju ke lokasi pekerjaan.

R2 : Setuju, dengan lokasi rumah yang berdekatan dengan lokasi pekerjaan akan mempermudah masyarakat di dalam melakukan perjalanan. Di Sukodono pun lokasinya juga cukup dengan Kota Surabaya dan lokasi industri di Gedangan, sehingga perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono sangat dipengaruhi oleh kedua lokasi pekerjaan tersebut.

- R3 : Setuju, karena untuk menghemat biaya perjalanan yang dikeluarkan. Selain itu juga karena Kecamatan Sukodono berdekatan dengan kantor – kantor yang ada di Surabaya maupun Sidoarjo sehingga wilayah ini dipertimbangkan untuk dijadikan tempat tinggal bagi masyarakatnya.
- R4 : Setuju, karena ditinjau dari faktor efisiensi waktu dan ekonomis. Maksud dari efisiensi waktu sendiri adalah tidak memerlukan waktu yang panjang untuk mencapai lokasi pekerjaan. Kemudian ekonomis dari sisi biaya bensin yang dibutuhkan untuk melakukan perjalanan.
- R5 : Setuju, karena saat ini banyak masyarakat yang memilih perumahan atau tempat tinggal yang dekat dengan lokasi pekerjaan mereka. Mereka banyak yang enggan untuk bermacam – macetan ketika perjalanan ke lokasi pekerjaan mereka, dan lebih memilih mengeluarkan biaya untuk membeli rumah di sekitar lokasi pekerjaan mereka.

Pada variabel ini seluruh responden dari kuisioner menyatakan setuju terhadap variabel ini. Dapat disimpulkan bahwa dengan dekatnya lokasi pekerjaan dengan tempat tinggal, maka akan mempengaruhi pengembangan perumahan. Karena dengan tempat tinggal yang dekat dengan lokasi pekerjaan akan mengefisiensi waktu perjalanan mereka serta menghemat biaya bahan bakar yang dikeluarkan oleh kendaraan pribadi.

c. Aksesibilitas

Pada variabel ini menjelaskan bahwa kemudahan akses untuk mencapai lokasi perumahan baik dengan angkutan umum atau dengan kendaraan pribadi dapat mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Berikut adalah alasan – alasan mengenai variabel ini dari para responden :

R1 : Setuju, karena dengan semakin mudahnya akses untuk menuju ke sebuah perumahan maka akan semakin banyak yang berminat terhadap perumahan tersebut. Namun untuk akses angkutan umum sendiri di Sukodono masih sedikit yang melintasi daerah sana.

R2 : Tidak setuju, karena banyak daerah perumahan yang aksesnya sulit tetapi tetap diminati oleh masyarakat karena harganya murah. Aksesibilitas sendiri juga nantinya akan mengikuti perkembangan sebuah wilayah, bukan aksesibilitas yang mempengaruhi pengembangan perumahan.

R3 : Tidak setuju, karena Kecamatan Sukodono masih belum terjangkau angkutan umum yang terhubung langsung ke kota Sidoarjo ataupun ke kota Surabaya. Tanpa adanya angkutan umum pun perkembangan perumahan tidak akan terpengaruh.

R4 : Setuju, karena ketika tidak ada akses untuk menuju ke perumahan, maka masyarakat akan sulit untuk melakukan perjalanan. Ketika akses mudah, masyarakat akan memilih lokasi tersebut karena perjalanan mereka akan lebih mudah.

R5 : Setuju, karena kemudahan akses untuk mencapai lokasi perumahan akan meningkatkan pengembangan perumahan tersebut. Tanpa adanya akses akan menghambat keberlangsungan kegiatan masyarakat.

Berdasarkan hasil kuisisioner delphi yang disebarkan masih belum didapatkan konsensus diantara R2 dan R3 dengan R1, R4, dan R5. Perbedaan pendapat terletak pada prioritas aksesibilitas dengan variabel lain. Responden yang tidak setuju mengatakan harga dan lokasi lebih penting daripada kemudahan akses. Sehingga tidak mempengaruhi pengembangan perumahan. Sementara responden yang setuju mengatakan dengan adanya akses akan mempermudah masyarakat di dalam kegiatan sehari – harinya.

Maka dari itu masih diperlukan eksplorasi lagi pada seluruh responden agar mendapatkan kesepakatan antar responden.

d. Kenyamanan lingkungan

Pada variabel ini dijelaskan bahwa kenyamanan lingkungan sekitar yang jauh dari gangguan polusi, baik itu polusi udara industri maupun polusi suara kendaraan dapat mempengaruhi pengembangan sebuah kawasan perumahan. Berikut adalah keterangan – keterangan dari para responden :

R1 : Setuju, karena akan mempengaruhi kenyamanan masyarakat ketika berada di rumah. Lokasi yang jauh dari polusi – polusi tersebut akan meningkatkan jumlah masyarakat yang ingin

tinggal disana dan mempengaruhi pengembangan perumahan – perumahan baru.

- R2 : Setuju, karena lingkungan yang nyaman akan meningkatkan nilai dari sebuah perumahan. Dari tata ruang pun juga zona perumahan tidak boleh terlalu dekat dengan kawasan industri dan sepanjang jalan raya.
- R3 : Setuju, karena ketika sebuah lokasi terbebas dari gangguan seperti polusi udara industri ataupun suara kendaraan, maka semakin banyak perumahan yang tumbuh dan berkembang. Hal itu disebabkan banyak masyarakat yang akan meminatinya.
- R4 : Setuju, di Kecamatan Sukodono sendiri sudah jauh dari kawasan industri, sehingga tidak ada polusi udara yang cukup mengganggu. Dari kenyamanan lingkungan nantinya juga akan berpengaruh terhadap pengembangan perumahan, karena lingkungan yang nyaman akan membantu masyarakat terbebas dari pikiran pekerjaan.
- R5 : Setuju, kenyamanan merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan perumahan. Lingkungan yang nyaman akan menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk bertempat tinggal di lokasi perumahan tersebut.

Setelah dilakukan pembagian kuisisioner kepada para responden, di dapatkan hasil bahwa seluruh responden setuju bahwa variabel ini merupakan faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono. Karena menurut mereka

kenyamanan lingkungan dapat menjadi daya tarik masyarakat untuk tinggal di lokasi tersebut. Selain itu wilayah Kecamatan Sukodono juga jauh dari wilayah industri sehingga tidak terlalu tinggi tingkat polusi udaranya.

4. FAKTOR SARANA DAN PRASARANA

Dalam faktor ini terbagi menjadi 5 variabel, yaitu :

- a. Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari – hari

Di variabel ini menjelaskan bahwa pasar ataupun tempat belanja dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan. Hal ini disebabkan terkadang masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar agar mereka tidak susah di dalam memenuhi kebutuhan sehari – harinya. Berikut adalah hasil dari masing – masing responden :

R1 : Setuju, karena untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari – hari. Karena tanpa adanya pasar, masyarakat akan kesulitan untuk memenuhi kebutuhan mereka. Jadi pasar merupakan variabel yang berpengaruh di dalam pengembangan perumahan.

R2 : Tidak setuju, karena keberadaan pasar akan mengikuti dimana banyak masyarakat yang tinggal, contohnya seperti indomaret atau alfamart. Sehingga pengembangan perumahan tidak akan terpengaruh oleh adanya sebuah pasar.

R3 : Setuju, karena keberadaan pasar akan menjadi pengaruh terhadap pengembangan perumahan. Perumahan akan berkembang ketika ada pasar di

sekitarnya, karena banyak masyarakat yang akan memilih untuk tinggal disana. Masyarakat akan menghemat biaya sehari – hari mereka dengan keberadaan pasar yang dekat dengan rumah mereka.

R4 : Setuju, karena pasar merupakan kebutuhan sehari – hari bagi masyarakat. Keberadaan pasar juga akan meningkatkan jumlah perumahan karena permintaan masyarakat yang juga meningkat.

R5 : Setuju, karena pasar mampu menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk memilih tempat tinggal. Banyak pengembang yang membangun sebuah perumahan dengan memperhatikan kedekatan lokasi dengan pasar, karena pasar dapat dijadikan faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan.

Berdasarkan hasil kuisisioner delphi masih belum didapatkan konsensus diantara seluruh responden. Karena masih terdapat perbedaan pendapat antara pasar yang menjadi daya tarik perumahan baru atau perumahan yang menjadi daya tarik pasar.

Maka dari itu masih perlu dilakukan eksplorasi kepada seluruh responden agar bisa didapatkan kesepakatan oleh seluruh responden.

b. Ketersediaan air bersih

Variabel ini menjelaskan bahwa air bersih dapat membantu pengembangan sebuah kawasan perumahan, karena air bersih dibutuhkan untuk proses

pembangunan perumahan itu sendiri dan bagi masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.

R1 : Setuju, karena air bersih merupakan kebutuhan universal bagi masyarakat. Keberadaan air bersih juga akan mempengaruhi pengembangan sebuah perumahan.

R2 : Setuju, karena banyak masyarakat yang memerlukan air bersih untuk aktifitas sehari – hari mereka.

R3 : Setuju, karena air bersih digunakan untuk aktifitas masyarakat sehari – harinya. Sehingga keberadaan air bersih akan mempengaruhi pengembangan sebuah perumahan.

R4 : Setuju, karena di Kecamatan Sukodono keberadaan air bersih sudah terjangkau. Sudah terdapat aliran PDAM, selain itu air sumur di Sukodono pun juga sudah layak untuk digunakan. Dengan keberadaan air bersih akan meningkatkan pengembangan perumahan karena masyarakat mempertimbangkan keberadaan air bersih untuk memilih tempat tinggal.

R5 : Setuju, karena air bersih dibutuhkan oleh masyarakat untuk beraktifitas sehari – hari. Selain itu air bersih juga dibutuhkan oleh pengembang untuk proses pembangunan sebuah perumahan itu sendiri.

Berdasarkan data dari hasil kuisioner dapat disimpulkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Kesimpulan tersebut diambil setelah seluruh

responden menyatakan setuju terhadap variabel ini. Karena menurut mereka air bersih merupakan sumber daya sehari – hari yang tidak dapat dikesampingkan kepentingannya.

c. Ketersediaan jaringan listrik

Hampir sama dengan air bersih, ketersediaan listrik dapat membantu pengembangan kawasan perumahan itu sendiri, dikarenakan listrik dibutuhkan ketika proses pembangunan sebuah perumahan dan ketika rumah tersebut sudah dihuni oleh masyarakat. Berikut adalah hasil dari seluruh responden :

R1 : Setuju, karena listrik sudah menjadi kebutuhan dasar bagi masyarakat. Hampir seluruh kegiatan masyarakat menggunakan listrik. Maka dari itu ketersediaan jaringan listrik sangat mempengaruhi pengembangan perumahan.

R2 : Setuju, jaringan listrik sangat diperlukan bagi masyarakat untuk menunjang aktifitas keseharian mereka. Dengan adanya jaringan listrik akan mempengaruhi pengembangan perumahan.

R3 : Setuju, karena listrik merupakan prasarana yang wajib ada di dalam pembangunan sebuah perumahan. Masyarakat tidak akan mau tinggal di sebuah perumahan yang belum terjangkau oleh jaringan listrik.

R4 : Setuju, dengan adanya jaringan listrik masyarakat akan memilih untuk tinggal di lokasi tersebut. Di Kecamatan Sukodono sendiri sudah banyak wilayah yang telah terjangkau oleh listrik,

sehingga dapat dikembangkan sebagai wilayah perumahan untuk kedepannya.

R5 : Setuju, karena dengan sudah tersedianya jaringan listrik akan lebih mudah untuk mengembangkan perumahan. Selain karena masyarakat yang akan senang untuk tinggal di lokasi tersebut, ketersediaan jaringan listrik akan mempermudah pengembang untuk mengembangkan perumahan baru. Karena ketika tidak ada jaringan listrik di sebuah lokasi yang akan dikembangkan perumahan, maka pengembang terkadang akan mengeluarkan biaya lagi untuk mengadakan jaringan listrik baru.

Berdasarkan hasil dari kuisioner, dapat disimpulkan bahwa keberadaan listrik dapat mempengaruhi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Para responden mengatakan bahwa listrik pada zaman ini sudah menjadi sebuah kebutuhan pokok masyarakat.

d. Ketersediaan jaringan persampahan

Pada variabel ini dijelaskan bahwa adanya jaringan persampahan dapat mempengaruhi pengembangan sebuah kawasan perumahan. Karena dengan adanya jaringan persampahan dapat mempermudah masyarakat di dalam membuang sampah rumah tangga.

R1 : Setuju, karena keberadaan jaringan persampahan berfungsi untuk menghindarkan sebuah kawasan menjadi kawasan kumuh.

R2 : Tidak setuju, saat ini setiap perumahan sudah tidak perlu tempat pembuangan sampah mandiri karena

sudah ada sistem TPS-T. Dengan adanya sistem baru tersebut maka jaringan persampahan tidak memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan.

- R3 : Setuju, karena setiap rumah pasti membutuhkan tempat pembuangan sampah untuk sampah rumah tangga mereka. Dengan adanya jaringan persampahan sendiri maka perumahan tidak perlu bergantung pada desa atau kampung di sekitarnya, karena akan lebih sulit lagi ketika sebuah perumahan bergantung pada sebuah desa.
- R4 : Setuju, karena jaringan persampahan merupakan kebutuhan wajib bagi masyarakat. Tanpa adanya jaringan persampahan masyarakat akan kesulitan untuk membuang sampah mereka dan bisa menimbulkan kekumuhan di lokasi tersebut.
- R5 : Setuju, karena tempat pembuangan sampah merupakan faktor yang biasanya dipertimbangkan oleh para konsumen. Dengan adanya jaringan persampahan pada setiap perumahan tentunya akan menjadi pengaruh untuk mengembangkan perumahan tersebut.

Berdasarkan dari hasil kuisioner yang telah diberikan kepada seluruh responden masih belum mendapatkan kesepakatan antar responden. Hal ini disebabkan karena masih ada pendapat bahwa jaringan persampahan sudah tidak perlu lagi mandiri setiap perumahan, karena sudah ada sistem baru yaitu TPS-T (Tempat Pembuangan Sampah Terpadu). Namun di satu sisi terdapat pendapat

bahwa jaringan persampahan masih diperlukan pada setiap masing – masing perumahan.

Maka dari itu masih perlu dilakukan eksplorasi lagi kepada seluruh responden untuk menanyakan kembali pendapat mereka terkait pengaruh jaringan persampahan terhadap pengembangan perumahan.

e. Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, *jogging track*)

Pada variabel ini menjelaskan bahwa masyarakat membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan pada saat waktu libur kerja. Dengan adanya tempat hiburan yang dekat dapat mempengaruhi masyarakat di dalam memilih sebuah kawasan perumahan.

R1 : Setuju, karena saat ini sarana rekreasi sudah menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat di wilayah perkotaan. Sehingga akan berpengaruh terhadap peningkatan perkembangan perumahan.

R2 : Tidak setuju, karena sarana rekreasi tidak perlu dekat dengan lokasi perumahan. Saat ini hiburan juga bisa diperoleh dengan cara dirumah, seperti melalui internet atau acara televisi. Keberadaan sarana rekreasi tidak memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan.

R3 : Tidak setuju, karena untuk setiap fasilitas seperti taman atau lapangan, perlu disediakan lahan khusus untuk parkir kendaraan. Dengan kondisi tersebut sarana rekreasi tidak akan menjadi pengaruh terhadap pengembangan perumahan.

- R4 : Setuju, karena banyak keluarga atau masyarakat yang membutuhkan tempat untuk menghilangkan pikiran pekerjaan mereka pada hari libur. Dengan adanya sarana rekreasi diharapkan dapat meningkatkan jumlah masyarakat yang ingin tinggal di lokasi tersebut dan meningkatkan perkembangan sebuah perumahan.
- R5 : Tidak setuju, karena setiap pembangunan fasilitas rekreasi pengembang akan berkurang lahannya untuk bangunan rumah. Sehingga banyak pengembang yang hanya menyediakan lahan kosong saja sebagai RTH.

Dengan melihat dari hasil kuisioner dan keterangan para responden masih belum dapat disimpulkan bahwa variabel ini berpengaruh atau tidak. Karena masih belum mendapatkan kesepakatan antar respondennya. Terdapat responden yang mengatakan sarana rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan karena masyarakat akan suka ketika tinggal dekat dengan lokasi dari sarana rekreasi tersebut. Sementara terdapat juga responden yang menganggap sarana rekreasi tidak akan mempengaruhi pengembangan perumahan karena saat ini hiburan sudah bisa didapatkan dimana saja dan akan membutuhkan lahan untuk mengadakan sebuah sarana rekreasi.

Maka dari itu masih perlu dilakukan eksplorasi kembali pada variabel ini untuk mendapatkan kesepakatan antar responden.

5. FAKTOR EKONOMI

Dalam faktor ini hanya terdapat 1 variabel, yaitu :

a. Tingkat pendapatan penduduk

Pada variabel ini menjelaskan bahwa dengan tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah itu sendiri.

R1 : Setuju, karena ketika pendapatan penduduk tersebut tinggi, maka pemenuhan kebutuhan perumahan akan semakin mudah. Sehingga dengan meningkatkan pendapatan dari penduduk dapat mempengaruhi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.

R2 : Setuju, karena dengan pendapatan yang cukup maka masyarakat akan mampu untuk mengikuti nilai jual tanah. Dengan kondisi tersebut maka akan banyak perumahan – perumahan yang berkembang karena masyarakat memiliki pendapatan yang cukup untuk membeli rumah mereka.

R3 : Setuju, sebuah perumahan akan berkembang ketika pendapatan masyarakat seimbang dengan harga jual dari perumahan tersebut. Semakin tinggi tingkat pendapatan masyarakat maka semakin tinggi perkembangan perumahan.

R4 : Setuju, karena ketika harga jual sepadan dengan tingkat pendapatan penduduk maka akan semakin cepat terpenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono. Maka dari itu untuk mengembangkan perumahan di Kecamatan Sukodono juga perlu peningkatan pendapatan dari

pendudunya, agar dapat memenuhi kebutuhan perumahan yang telah direncanakan.

R5 : Setuju, karena pengembang juga akan membangun perumahan dengan melihat kondisi pendapatan dari penduduk di lokasi tersebut. Namun pengembang juga tidak bisa membangun perumahan untuk penduduk dengan pendapatan rendah terus menerus, tetap haru diimbangi dengan pembangunan rumah bagi penduduk yang berpendapatan cukup.

Setelah melihat dari hasil kuisioner delphi yang di sebarkan pada responden, dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel ini sangat berpengaruh. Hal tersebut didapatkan setelah seluruh responden menyatakan setuju bahwa variabel ini memiliki pengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono. Karena dengan tingginya pendapatan penduduk maka pemenuhan kebutuhan rumah akan mudah terpenuhi, sebaliknya jika pendapatan penduduk rendah maka akan sulit untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang telah direncanakan.

4) *Feedback iterasi tahap I*

Berdasarkan hasil dari kuisisioner tahap I yang telah disebarkan kepada responden, masih terdapat beberapa variabel yang belum mencapai konsensus. Dengan kondisi tersebut maka peneliti melakukan iterasi kembali dengan membagikan kuisisioner kembali kepada responden penelitian. Kuisisioner tersebut menanyakan variabel – variabel yang masih belum mencapai konsensus, berikut merupakan hasil pengolahan kuisisioner tahap II yang dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.7 Hasil Kuisisioner tahap II

Aspek	Variabel	R1	R2	R3	R4	R5
Fisik Dasar	Kebencanaan	S	S	S	S	S
Kependudukan	Tingkat persebaran penduduk	S	S	S	S	S
Lokasi	Aksesibilitas	S	S	S	S	S
Sarana dan Prasarana	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	S	S	S	S	S
	Ketersediaan jaringan persampahan	S	S	S	S	S
	Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, jogging track)	TS	TS	TS	TS	TS

(halaman ini sengaja dikosongkan)

5) Hasil iterasi tahap II

Berdasarkan hasil kuisioner tahap II yang telah disebarakan kepada seluruh responden, maka didapatkan hasil sebagai berikut :

1. FAKTOR FISIK DASAR

Dalam faktor ini terdapat 1 variabel yang digunakan pada kuisioner tahap II, yaitu :

a. Kebencanaan

Berikut adalah hasil dari kuisioner tahap II yang diberikan kepada seluruh responden :

R1 : Tetap setuju, karena variabel kebencanaan juga merupakan salah satu hal yang dapat mempengaruhi pengembangan perumahan tersebut agar dapat memenuhi kebutuhan perumahan yang direncanakan.

R2 : Tetap setuju, karena ketika wilayah tersebut rawan bencana maka wilayah tersebut tidak dapat dikembangkan untuk perumahan yang dimana akan menampung banyak manusia.

R3 : Tetap setuju, dengan catatan masih perlu ada penanganan khusus terhadap bencana banjir yang ada di Kecamatan Sukodono, terutama saluran drainase. Karena selama ini kajian – kajian drainase yang sudah ada hanya menampung buangan air dari bangunan – bangunan eksisting. Jadi ketika ada bangunan baru, sistem drainase masih menggunakan kajian terhadap bangunan eksisting saja dan sering menyebabkan banjir.

R4 : Beralih ke setuju, akan tetapi bencana banjir dikecualikan. Karena saat ini masih ada bencana

banjir di Kecamatan Sukodono. Jadi ketika banjir tersebut sudah diatasi akan dapat meningkatkan perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.

R5 : Tetap setuju, karena pengembang juga memperhatikan kondisi wilayah terhadap bencana yang sering dialami. Untuk banjir dan drainase pada perumahan memang masih terdapat beberapa pengembang yang enggan untuk melakukan evaluasi kajian drainase. Namun sudah banyak pengembang – pengembang yang mulai berbenah untuk mengantisipasi banjir.

Pada hasil iterasi tahap II, seluruh responden telah menyatakan setuju pada variabel kebencanaan dapat mempengaruhi pengembangan perumahan. Namun para responden juga menambahkan bahwa pada wilayah penelitian masih perlu mitigasi terhadap bencana banjir ketika melakukan pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono, karena pada beberapa titik lokasi di Kecamatan Sukodono masih sering terjadi bencana banjir.

2. FAKTOR KEPENDUDUKAN

Dalam faktor kependudukan terdapat 1 variabel yang masih digunakan pada kuisisioner tahap II, yaitu :

a. Tingkat persebaran penduduk

Dari kuisisioner tahap II didapatkan hasil dari masing – masing responden adalah sebagai berikut :

- R1 : Tetap setuju, karena persebaran penduduk dapat mempengaruhi kemana arah perkembangan dari perumahan.
- R2 : Tetap setuju, karena dengan menyebarnya penduduk di suatu wilayah akan meningkatkan peluang untuk berkembang perumahan – perumahan baru disana.
- R3 : Tetap setuju, ketika penduduk menyebar secara merata maka pembangunan perumahan pun akan mengikuti dari persebaran penduduk tersebut. Sehingga persebaran penduduk memiliki pengaruh terhadap perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.
- R4 : Beralih ke setuju, karena melihat dari sisi pemerataan pembangunan. Dengan pembangunan yang merata dikarenakan persebaran penduduk, maka variabel ini memiliki pengaruh terhadap perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.
- R5 : Tetap setuju, karena penduduk yang menyebar maka akan memudahkan pengembang untuk menciptakan perumahan – perumahan baru tanpa harus berpikir apakah perumahan ini akan laku atau tidak.

Berdasarkan hasil kuisioner tahap II, didapatkan hasil bahwa seluruh responden menyatakan setuju bahwa variabel ini mempengaruhi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Karena dengan menyebarnya penduduk dapat menciptakan pusat kegiatan baru dan

pengembang akan mudah untuk mengembangkan perumahan – perumahan baru disana.

3. FAKTOR LOKASI

Di dalam faktor lokasi masih terdapat 1 variabel yang digunakan pada tahap kedua, yaitu :

a. Aksesibilitas

Berikut adalah hasil eksplorasi tahap kedua setelah disebarakan kuisisioner tahap II pada seluruh responden :

R1 : Tetap setuju, karena tanpa adanya akses untuk menuju ke lokasi tersebut maka masyarakat tidak akan mau untuk menghuni lokasi tersebut.

R2 : Beralih ke setuju, dikarenakan responden sepakat bahwa lokasi yang tidak ada aksesnya akan semakin mengurangi jumlah masyarakat yang mau tinggal disana dan akan kalah cepat perkembangannya dengan perumahan yang memiliki akses mudah. Untuk angkutan umum juga bisa ditambahkan dari yang sudah ada saja, karena angkutan umum sekarang sudah kalah dengan transportasi online.

R3 : Beralih ke setuju, karena meskipun masih belum terjangkau angkutan umum tetapi sudah memiliki akses untuk kendaraan pribadi. Dari sisi angkutan umum juga perlu dibenahi lagi rutenya agar bisa terhubung dengan kota Sidoarjo atau Surabaya, karena ketika sudah ada angkutan umum maka dapat meningkatkan wilayah Sukodono untuk lebih diminati baik dari pengembang atau masyarakat. Usaha tersebut juga sebagai upaya untuk mengurangi penggunaan kendaraan pribadi.

- R4 : Tetap setuju, karena dengan adanya aksesibilitas yang baik juga akan meningkatkan perkembangan perumahan – perumahan lainnya di lokasi tersebut. Masyarakat juga tidak akan mau tinggal pada perumahan yang tidak ada akses untuk menuju kesana. Mungkin bisa ditambahkan angkutan umum yang lebih baik agar masyarakat juga semakin mudah untuk mendapatkan akses ke tempat lain seperti Surabaya atau pusat kota Sidoarjo, selain itu dengan adanya angkutan umum yang baik juga akan menambah perkembangan perumahan disana.
- R5 : Tetap setuju, karena akses menuju ke lokasi perumahan sangat penting. Masyarakat tidak akan berminat kepada perumahan yang aksesnya sulit untuk dicapai.

Setelah melalui kuisisioner tahap 2 yang dibagikan kepada seluruh responden, didapatkan kesimpulan bahwa kelima responden setuju bahwa variabel aksesibilitas memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Namun seluruh responden juga mengatakan untuk aksesibilitas terhadap angkutan umum sudah tidak terlalu mempengaruhi lagi, hal ini dikarenakan kepemilikan kendaraan pribadi seperti sepeda motor sekarang lebih mudah dan ditambah lagi dengan adanya transportasi online yang semakin marak saat ini.

4. FAKTOR SARANA DAN PRASARANA

Di dalam faktor sarana dan prasarana terdapat 3 variabel yang belum terjadi kesepakatan antar seluruh responden, yaitu :

- a. Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari – hari

Setelah dilakukan eksplorasi kembali kepada seluruh responden, maka didapatkan hasil sebagai berikut :

R1 : Tetap setuju, karena pasar juga mampu menjadi pusat kegiatan sebuah wilayah. Dengan adanya pusat kegiatan maka perkembangan perumahan juga dapat terpengaruh untuk meningkat.

R2 : Beralih ke setuju, meskipun ada pasar yang tumbuh setelah perumahan itu ada, tetap saja pasar memiliki pengaruh terhadap perkembangan sebuah perumahan.

R3 : Tetap setuju, karena keberadaan pasar nantinya juga akan menjadikan lapangan pekerjaan baru bagi para pedagang. Dengan adanya lapangan pekerjaan tersebut banyak masyarakat yang membutuhkan hunian di sekitar lokasi pasar agar dekat dengan lokasi pekerjaan mereka.

R4 : Tetap setuju, keberadaan pasar sudah menjadi faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan. Di Sukodono sendiri pasar masih terletak di pusat kecamatan, sehingga menyebabkan masih banyak orang yang tinggal tidak jauh dari pasar tersebut.

R5 : Tetap setuju, dengan lokasi pasar yang dekat, masyarakat akan dengan mudah memenuhi kebutuhan sehari – hari mereka. Banyak juga

pengembang yang sudah mulai membuat swalayan di dalam satu kawasan perumahan agar menambah daya tarik pembelinya.

Pada kuisisioner tahap kedua, seluruh responden menyatakan untuk setuju bahwa variabel ketersediaan pasar dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono. Selain untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sehari – hari, keberadaan pasar juga dapat menjadi lapangan pekerjaan bagi para pedagang. Maka dari itu dengan adanya pedagang – pedagang tersebut akan meningkatkan perkembangan perumahan di lokasi tersebut, karena pedagang ingin memiliki tempat tinggal yang dekat dengan lokasi pekerjaan mereka.

b. Ketersediaan jaringan persampahan

Setelah dilakukan eksplorasi kembali kepada seluruh responden serta dari hasil kuisisioner, maka didapatkan hasil sebagai berikut :

R1 : Tetap setuju, meskipun sudah ada sistem baru yaitu TPS-T, tetap diperlukan jaringan persampahan pada setiap masing – masing rumah tangga. Lagipula TPS-T sendiri juga merupakan salah satu bagian dari jaringan persampahan.

R2 : Beralih ke setuju, karena sepakat bahwa TPS-T juga termasuk bagian dari jaringan persampahan itu sendiri. Namun TPS-T sendiri sebenarnya juga masih belum berjalan secara baik, akan tetapi kedepannya akan diterapkan sistem seperti itu.

- R3 : Tetap setuju, karena akan sulit ketika sebuah perumahan harus bergabung sistem persampahannya dengan desa atau kampung di sebelahnya. Sebaiknya TPS-T digunakan sebagai tempat menampung sampah – sampah yang sudah di kumpulkan pada setiap TPS di perumahan. Jadi tetap diperlukan TPS pada setiap perumahan agar kawasan tersebut tidak menjadi kumuh dan masyarakat semakin ingin tinggal di lokasi tersebut.
- R4 : Tetap setuju, karena ketika tidak ada jaringan persampahan yang baik masyarakat akan kesulitan untuk membuang sampah mereka. Adanya jaringan persampahan juga sebagai upaya untuk mencegah masyarakat membuang sampah sembarangan atau dibuang ke sungai secara langsung.
- R5 : Tetap setuju, perumahan akan cepat berkembang ketika masyarakat merasa nyaman dengan lingkungan tersebut. Penyediaan jaringan persampahan juga merupakan upaya untuk membuat nyaman masyarakat agar memudahkan mereka di dalam membuang sampah mereka.

Di dalam kuisisioner tahap kedua, variabel ketersediaan jaringan persampahan disepakati oleh seluruh responden bahwa variabel ini memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Keberadaan sistem baru yaitu TPS-T juga merupakan upaya untuk menyediakan tempat pembuangan sampah bagi masyarakat. Namun

masih membutuhkan tempat pembuangan sampah sendiri pada masing – masing perumahan, agar masyarakat tidak perlu membuang secara mandiri ke TPS-T tersebut.

c. Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, *jogging track*)

Berikut adalah hasil dari eksplorasi kembali kepada seluruh responden dan dari hasil kuisioner tahap II :

R1 : Beralih ke tidak setuju, karena sepakat bahwa fasilitas rekreasi pada sebuah perumahan hanya nilai tambah dari perumahan tersebut. Tetapi sebuah perumahan tetap akan berkembang meski tidak memiliki fasilitas rekreasi di dalamnya.

R2 : Tetap tidak setuju, karena saat ini hanya sedikit orang yang menginginkan fasilitas rekreasi di sebuah perumahan. Selama harga dan dekat dengan lokasi pekerjaan, perumahan akan berkembang di Kecamatan Sukodono.

R3 : Tetap tidak setuju, karena akan membutuhkan lahan lagi untuk menyediakan fasilitas rekreasi dan banyak pengembang yang enggan untuk menyediakan lahan tersebut.

R4 : Beralih ke tidak setuju, karena keberadaan fasilitas rekreasi di sebuah perumahan dapat digantikan dengan taman yang berada di pusat kota. Selama aksesnya mudah dan memiliki lingkungan yang nyaman, perkembangan perumahan akan cepat meningkat dengan kondisi itu.

R5 : Tetap tidak setuju, karena pengembang akan lebih mementingkan jumlah unit bangunan daripada

ketersediaan fasilitas rekreasi pada sebuah perumahan. Meskipun tidak ada fasilitas rekreasi, perumahan tetap akan berkembang selama faktor – faktor lainnya sudah terpenuhi.

Pada kuisisioner tahap kedua, seluruh responden menyepakati bahwa ketersediaan fasilitas rekreasi tidak mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono. Hal tersebut disebabkan fasilitas rekreasi pada sebuah perumahan hanya akan memakan lahan perumahan tersebut. Selain itu hanya beberapa masyarakat saja yang mempertimbangkan faktor ketersediaan fasilitas rekreasi tersebut.

6) Kesimpulan sasaran 1

Setelah melihat dari hasil kuisisioner *delphi* yang telah disebarkan kepada kelima responden, yaitu kuisisioner tahap I dan kuisisioner tahap II, didapatkan kesimpulan bahwa dari 14 variabel yang dirumuskan, hanya 13 variabel yang dijadikan faktor dalam pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono. Variabel – variabel tersebut adalah :

- Topografi
- Kebencanaan
- Jumlah penduduk datang
- Tingkat persebaran penduduk
- Harga lahan
- Jarak dengan lokasi pekerjaan
- Aksesibilitas
- Kenyamanan lingkungan

- Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari – hari
- Ketersediaan air bersih
- Ketersediaan jaringan listrik
- Ketersediaan jaringan persampahan
- Tingkat pendapatan penduduk

Setelah mengetahui variabel mana saja yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono, selanjutnya akan dirumuskan strategi apa saja yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

4.2.2 Menganalisis strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono

Untuk melakukan analisis terhadap strategi yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono, dilakukan analisis triangulasi antar – peneliti terhadap strategi – strategi tersebut. Analisa ini akan menggabungkan beberapa pendapat dari responden di setiap variabelnya pada sasaran pertama untuk dikomparasikan dengan kondisi fakta di lapangan yang kemudian akan di analisis dan diinterpretasikan untuk menentukan strategi yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono. Sehingga pada akhirnya akan terumuskan strategi pada setiap variabel yang memiliki pengaruh terhadap perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.

(halaman ini sengaja dikosongkan)

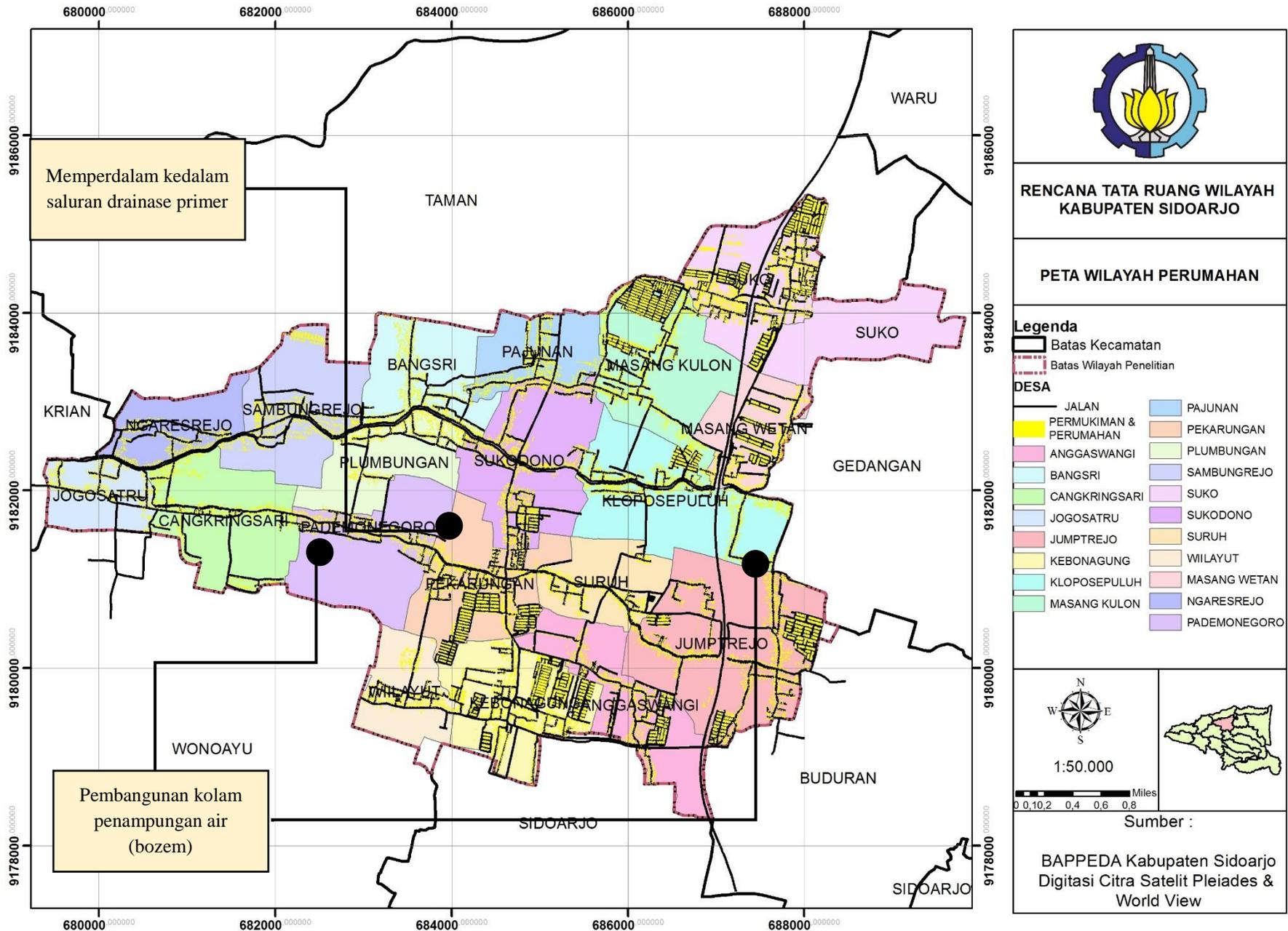
Tabel 4.8 Analisis Strategi Variabel Topografi

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
1.	Topografi	Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Sidoarjo, wilayah perencanaan memiliki ketinggian rata- rata 4-13 mdpl.	Setelah melihat dari hasil kuisioner yang telah diberikan kepada seluruh responden penelitian dapat disimpulkan bahwa kondisi topografi yang datar dapat mempengaruhi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Karena ketika tanah itu datar akan memudahkan di dalam penataan maupun pengembangan kawasan perumahan itu sendiri, baik dari segi pengadaan jalan ataupun infrastruktur lainnya.	<p>Siswono Yudohusodo (1991) : Letak geografis suatu permukiman sangat menentukan keberhasilan pembangunan suatu kawasan. Permukiman yang letaknya terpencil dan sulit dijangkau akan sangat lambat untuk berkembang. Topografi suatu kawasan juga berpengaruh, jika topografi kawasan tersebut tidak datar maka akan sulit bagi daerah tersebut untuk berkembang.</p> <p>Parwa (2004) Permukiman terdiri dari: (1) isi, yaitu manusia sendiri maupun masyarakat; dan (2) wadah, yaitu fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen - elemen buatan manusia. Dua elemen permukiman tersebut, selanjutnya dapat dibagi ke dalam lima elemen yaitu: (1) alam, yang meliputi topografi, geologi, tanah, air, tumbuh – tumbuhan, hewan, dan iklim; (2) manusia, yang meliputi kebutuhan biologi (ruang udara, temperatur), perasaan dan persepsi, kebutuhan emosional, nilai moral; (3) masyarakat, yang meliputi kepadatan penduduk, kelompok sosial.</p>	Kondisi topografi di Kecamatan Sukodono yang datar sangat cocok untuk dikembangkan perumahan. Sehingga upaya yang diperlukan hanyalah menyiapkan lahan untuk perumahan – perumahan baru tersebut.
Strategi :					
1. Menyiapkan lahan siap bangun dan kawasan siap bangun yang diperuntukkan untuk kawasan perumahan baru.					

Tabel 4.9 Analisis Strategi Variabel Kebencanaan

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
2.	Kebencanaan	Pada wilayah Kecamatan Sukodono masih sering terjadi bencana banjir pada musim hujan. Hal ini dikarenakan kondisi drainase primer di wilayah penelitian yang dangkal, sehingga tidak mampu menampung air hujan dalam volume yang banyak.	Pada wilayah penelitian masih perlu mitigasi terhadap bencana banjir ketika melakukan pengembangan di Kecamatan Sukodono, karena pada beberapa titik lokasi di Kecamatan Sukodono masih sering terjadi bencana banjir. Selain bencana banjir, wilayah Kecamatan Sukodono sudah aman dari bencana – bencana lainnya.	<p>Studi Pengendalian Banjir dan Genangan pada Sistem Drainase Kali Pucang Sidoarjo</p> <p>Jenis normalisasi sungai berdasarkan pekerjaan yang dilakukan dibagi menjadi 2 yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> Normalisasi dengan cara memperlebar penampang sungai langkah ini dapat dilakukan jika daerah sekitar sungai masih memiliki lahan yang cukup. Artinya tidak mengganggu tata guna lahan yang telah ada. Menambah kedalaman sungai langkah ini dimaksudkan menambah kapasitas sungai dengan memperdalam sungai dari kedalaman awal. 	Bencana banjir di Kecamatan Sukodono disebabkan oleh kondisi drainase primer yang tidak mampu menampung volume air ketika hujan. Dengan kondisi tersebut maka perlu dilakukan normalisasi terhadap saluran drainase tersebut agar dapat menampung air hujan dalam volume yang banyak, sehingga dapat mengurangi resiko bencana banjir di Kecamatan Sukodono.
		Terdapat beberapa perumahan yang perlu melakukan kajian ulang terhadap sistem drainasenya. Karena kajian drainase yang pengembang serahkan sudah tidak sesuai dengan kondisi saat ini yang sudah terbangun banyak rumah di sekitarnya.		<p>Pengelolaan Drainase Secara Terpadu Untuk Pengendalian Genangan di Kawasan Sidokare, Kabupaten Sidoarjo</p> <p>Kendala keterbatasan lahan yang ada, tidak memungkinkan untuk dilakukan pelebaran maupun memperdalam saluran, karena muka air tanah pada musim hujan hanya satu meter dari permukaan tanah.</p> <p>Kombinasi penanganan yang diusulkan adalah :</p> <ol style="list-style-type: none"> Optimalisasi saluran drainase eksisting. Pola operasi pintu air. Perencanaan kolam tampungan sebagai sarana konservasi air dan rekreasi. Pembuatan saluran tersier baru. Pengoperasian pompa banjir eksisting. Penambahan pompa banjir baru. 	Kondisi saluran drainase pada perumahan – perumahan yang sudah ada perlu dioptimalkan agar mampu menyesuaikan dengan kondisi eksisting yang nantinya akan menipis daerah resapan airnya karena pembangunan rumah. Selain pengoptimalan saluran drainase yang sudah ada, aliran air hujan juga dapat ditampung dengan melakukan pembangunan kolam tampungan (bozem) yang memiliki fungsi tidak hanya sebagai penampungan air hujan.
<p>Strategi :</p> <ol style="list-style-type: none"> Normalisasi kondisi saluran drainase primer dengan memperdalam kedalaman sungai untuk menambah volume daya tampung air. Optimalisasi saluran eksisting agar mampu menampung air ketika semakin banyak rumah yang terbangun. Pembangunan kolam penampungan air (bozem) untuk membantu menampung air dari saluran drainase primer. 					

Gambar 4.8 Peta Strategi Variabel Kebencanaan



(halaman ini sengaja dikosongkan)

Tabel 4.10 Analisis Strategi Variabel Jumlah Penduduk Datang

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
3.	Jumlah penduduk datang	Kecamatan Sukodono merupakan wilayah yang dekat dengan Kota Surabaya, sehingga menyebabkan banyak penduduk yang bekerja di Kota Surabaya dan belum memiliki rumah memilih untuk tinggal di Kecamatan Sukodono. Hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya jumlah penduduk datang di Kecamatan Sukodono pada tahun 2016 sejumlah 958 jiwa, kemudian pada tahun 2017 menjadi sebanyak 1.155 jiwa.	Faktor penduduk datang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono karena wilayah Kecamatan Sukodono memiliki jarak yang dekat dengan Kota Surabaya maupun dengan pusat kota Kabupaten Sidoarjo, sehingga memudahkan mereka untuk berpergian. Selain itu terdapat juga alasan dikarenakan wilayah Kecamatan Sukodono dekat dengan wilayah industri Kabupaten Sidoarjo, seperti Kecamatan Taman, Kecamatan Waru, atau Kecamatan Gedangan, sehingga banyak pekerja yang tinggal menuju ke Kecamatan Sukodono.	<p>Analisis Pengaruh Pendapatan per Kapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado 2003 – 2012</p> <p>Jumlah penduduk berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado. Semakin tinggi jumlah penduduk semakin tinggi pula Permintaan Perumahan.</p> <p>Meskipun tidak signifikan, hal ini dapat dijelaskan dengan jumlah penduduk diluar Kota Manado yang membeli rumah Perumahan di Kota Manado sehingga peningkatan jumlah Permintaan Perumahan tidak terlalu dipengaruhi oleh jumlah penduduk Kota Manado.</p> <p>Siswono Yudohusodo (1991)</p> <p>Perkembangan penduduk yang tinggi, merupakan permasalahan yang memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap pembangunan permukiman. Jumlah penduduk yang besar merupakan sumber daya dan potensi bagi pembangunan, apabila dapat diarahkan menjadi manusia pembangunan yang efektif dan efisien.</p>	Lokasi Kecamatan Sukodono yang dekat dengan Kota Surabaya maupun Kecamatan Sidoarjo, menyebabkan banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal memilih untuk tinggal di Kecamatan Sukodono. Dengan kondisi seperti itu akan menyebabkan terjadinya peningkatan permintaan perumahan baru. Maka dari itu untuk dapat menampung masyarakat – masyarakat pendatang baru tersebut, diperlukan upaya untuk mempercepat pembangunan perumahan baru.
<p>Strategi :</p> <p>1. Percepatan pembangunan perumahan baru dengan cara membuat kebijakan untuk memudahkan izin pengadaan perumahan baru bagi pengembang.</p>					

Tabel 4.11 Analisis Strategi Variabel Tingkat Persebaran Penduduk

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
4.	Tingkat persebaran penduduk	Pada Kecamatan Sukodono persebaran penduduknya masih belum merata, dengan 3 desa yang memiliki jumlah penduduk paling tinggi dibandingkan dengan desa – desa lainnya. Kondisi tersebut mengakibatkan perkembangan perumahan masih banyak yang mengikuti pusat kepadatan penduduk.	Variabel ini mempengaruhi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Karena dengan menyebarnya penduduk dapat menciptakan pusat kegiatan baru dan pengembang akan mudah untuk mengembangkan perumahan – perumahan baru disana.	Siswono Yudohusodo (1991) Penyebaran penduduk secara demografis yang tidak merata, merupakan permasalahan lain berpengaruh terhadap pembangunan perumahan.	Tingkat persebaran penduduk di Kecamatan Sukodono masih belum merata sehingga masih banyak perumahan yang berkembang pada desa – desa yang padat penduduk. Maka dari itu diperlukan upaya untuk mengembangkan perumahan pada desa yang masih memiliki jumlah penduduk sedikit.
Strategi : 1. Memanfaatkan lahan yang memiliki jumlah penduduk yang masih rendah untuk mengembangkan perumahan baru agar dapat menumbuhkan pusat perkembangan perumahan baru.					

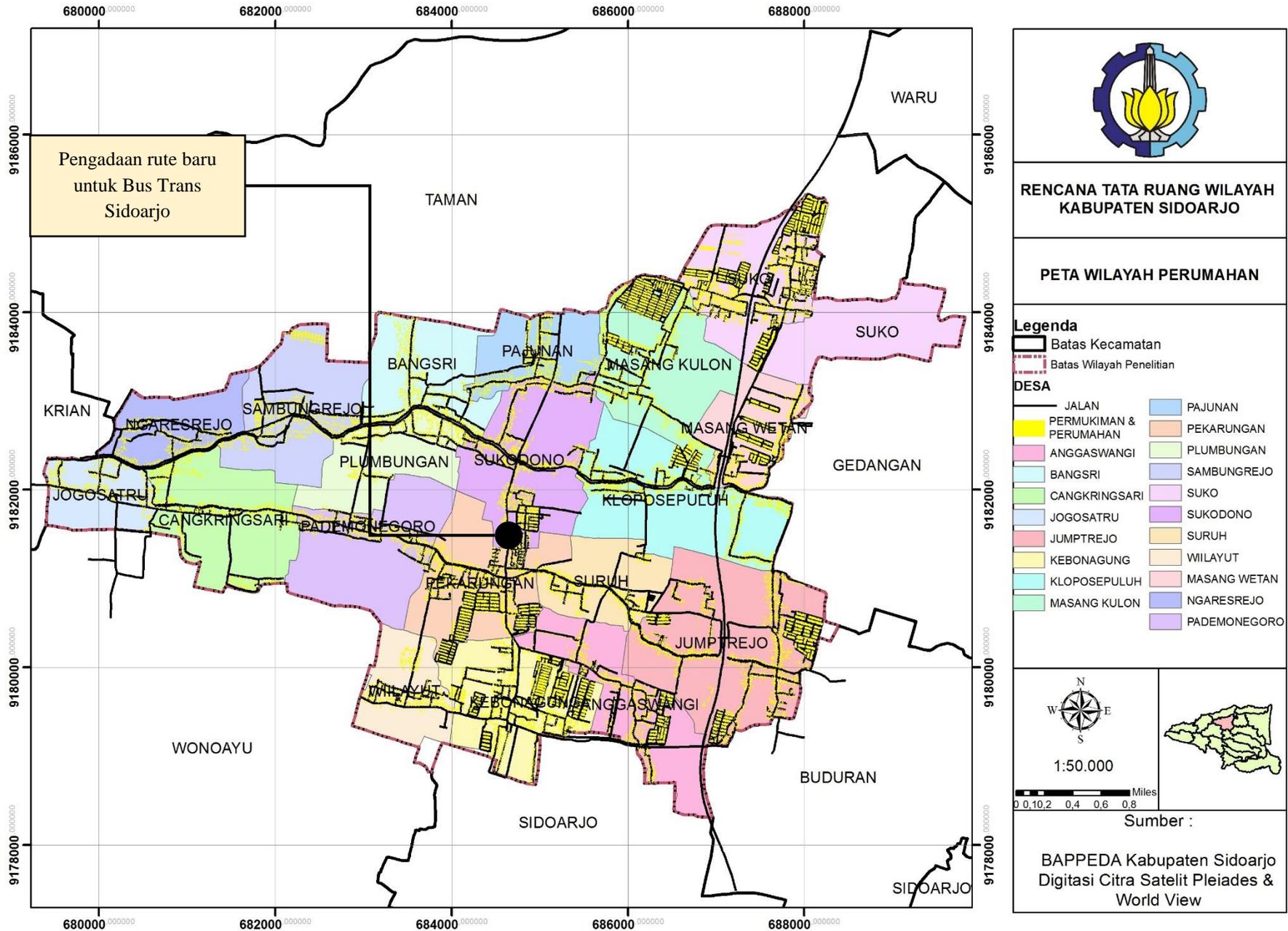
Tabel 4.12 Analisis Strategi Variabel Harga Lahan

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
5.	Harga lahan	Pada wilayah Kecamatan Sukodono terdapat banyak lahan – lahan kosong yang sudah terjual, sehingga ketika pengembang ingin membeli lahan tersebut harga dari lahan tersebut akan meningkat yang menyebabkan harga jual rumah menjadi mahal. Saat ini harga jual rumah di Kecamatan Sukodono sudah mencapai 380 juta rupiah dengan luas bangunan minimal 36 m ² dan luas tanah 60 m ² .	Harga lahan merupakan variabel yang dapat mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Dengan rendahnya harga lahan akan meningkatkan daya beli masyarakat, sebaliknya dengan semakin tinggi harga lahan akan menyebabkan daya beli masyarakat semakin berkurang.	<p>Catanese (1996) Dalam pemilihan tempat untuk lokasi perumahan, pengembang akan mencari lokasi bangunan yang sesuai dengan cara menyeleksi beberapa tempat. Dari banyak kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat yang paling utama adalah biaya. Yang dimaksud biaya adalah harga tanah yang murah.</p> <p>Siswono Yudohusodo (1991) Kenaikan harga lahan sebagai akibat penyediaan kelangkaan lahan untuk permukiman, menyebabkan timbulnya <i>slum</i> dan <i>squatter</i>.</p> <p>Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Khusus Kota Baru berbasis Industri dan Pusat Kota Samarinda Dari uji test <i>chi square</i> pada analisis <i>crostab</i>, diketahui variabel yang memiliki hubungan dengan harga lahan secara signifikan adalah jenis guna lahan, status kepemilikan lahan, jarak ke pusat kota, kelas jalan, tipe perkerasan jalan, dan jumlah jalur angkutan umum yang lewat.</p>	Harga lahan merupakan variabel yang dapat mempengaruhi perkembangan dari perumahan di Kecamatan Sukodono. Karena dengan adanya perbedaan tingkat harga lahan akan mempengaruhi nilai jual sebuah rumah. Di Kecamatan Sukodono permasalahan harga lahan yang mencolok adalah mengenai status kepemilikan lahan, dimana banyak lahan yang sudah dimiliki oleh beberapa pihak dan sampai sekarang masih dibiarkan kosong. Maka dari itu diperlukan pengendalian harga lahan untuk menjaga nilai jual dari rumah – rumah baru nantinya masih bisa terjangkau di kalangan masyarakat.
<p>Strategi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengadaan regulasi bagi para investor yang ingin membeli lahan di Kecamatan Sukodono agar harga lahan di Kecamatan Sukodono masih senilai dengan harga semula. 					

Tabel 4.13 Analisis Strategi Variabel Jarak dengan Lokasi Pekerjaan

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
6.	Jarak dengan lokasi pekerjaan	Kecamatan Sukodono memiliki lokasi yang dekat dengan lokasi lapangan pekerjaan, seperti Kota Surabaya, industri di Gedangan dan Waru, atau pusat perkantoran di Sidoarjo.	Ketika lokasi pekerjaan semakin dekat dengan tempat tinggal, maka akan mempengaruhi pengembangan perumahan. Karena dengan tempat tinggal yang dekat dengan lokasi pekerjaan akan mengefisiensi waktu perjalanan masyarakat serta menghemat biaya bahan bakar yang dikeluarkan oleh kendaraan pribadi.	Drabkin (1980) Terdapat beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan, yang secara individu berbeda satu sama lain, seperti peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.	Kecamatan Sukodono memiliki lokasi yang terletak dekat dengan Kota Surabaya yang merupakan pusat kegiatan perkantoran. Dengan kondisi tersebut akan banyak masyarakat yang bekerja di Kota Surabaya namun belum memiliki tempat tinggal karena keterbatasan lahan di Kota Surabaya sehingga banyak yang beralih menuju Kecamatan Sukodono untuk tinggal disana.
		Kecamatan Sukodono termasuk di dalam alternatif utama lokasi tempat tinggal bagi masyarakat yang bekerja di Kota Surabaya selain Kecamatan Waru, Kecamatan Gedangan, dan Kecamatan Buduran.		Mattingly dan Morrissey (2014) Berpendapat bahwa keterjangkauan perumahan tidak dapat dipisahkan dari faktor lokasi dan aksesibilitas dalam konteks terhadap lokasi pekerjaan.	
		Masih belum ada angkutan umum massal yang memiliki rute langsung menuju tempat – tempat yang dituju oleh masyarakat, seperti Kota Surabaya ataupun pusat kota Sidoarjo. Sehingga banyak masyarakat yang masih memilih untuk menggunakan kendaraan pribadi.		Faktor – faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan PERUMNAS IV Padang Bulan, Kota Jayapura Secara umum prioritas faktor – faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi Perumahan PERUMNAS IV Padang Bulan, Kota Jayapura adalah kemudahan angkutan umum, kondisi topografi tanah, jarak ke tempat kerja , kondisi jalan perumahan, fasilitas pelayanan air bersih, dan kondisi terhadap banjir.	
Strategi : <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengadaan rute baru untuk transportasi umum massal (Bus Trans Sidoarjo) agar melintasi Kecamatan Sukodono dan memudahkan mobilitas pekerja di Kota Surabaya. 					

Gambar 4.9 Peta Strategi Variabel Jarak dengan Lokasi Pekerjaan



(halaman ini sengaja dikosongkan)

Tabel 4.14 Analisis Strategi Variabel Aksesibilitas

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
7.	Aksesibilitas	Di Kecamatan Sukodono sudah terlayani oleh 4 jenis fungsi jalan, yaitu kolektor primer; kolektor sekunder; lokal primer; dan lingkungan. Namun masih banyak kendaraan berat yang melintasi jalan lingkungan.	Variabel aksesibilitas memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Namun seluruh responden mengatakan untuk aksesibilitas terhadap angkutan umum seperti Lyn sudah tidak terlalu mempengaruhi lagi, hal ini dikarenakan kepemilikan kendaraan pribadi seperti sepeda motor sekarang lebih mudah dan ditambah lagi dengan adanya transportasi online yang semakin marak saat ini.	Nugraha dan Wijaya (2014) menganalisa parameter yang berpengaruh pada penentuan lokasi perumahan di wilayah studinya, antara lain: 1) Aksesibilitas terhadap jalan utama. 2) Jarak terhadap pusat perdagangan dan fasilitas pelayanan umum. 3) Kerawanan bencana. 4) Perubahan lahan. 5) Kemiringan lereng. 6) Ketersediaan air. 7) Daya dukung tanah.	Keberadaan jalan di Kecamatan Sukodono sudah lengkap, namun masih ada beberapa kendaraan berat yang melintasi jalan yang tidak sesuai dengan fungsinya.
Strategi : <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengoptimalan jalan yang sudah ada agar dapat menyesuaikan volume kendaraan ketika terjadi peningkatan jumlah penghuni di Kecamatan Sukodono 2. Pengadaan jalan baru untuk mengantisipasi kendaraan – kendaraan berat yang melintasi wilayah Kecamatan Sukodono. 					

(halaman ini sengaja dikosongkan)

(halaman ini sengaja dikosongkan)

Tabel 4.15 Analisis Strategi Variabel Kenyamanan Lingkungan

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
8.	Kenyamanan lingkungan	Terdapat beberapa perumahan yang berlokasi di pinggir jalan utama Kecamatan Sukodono, sehingga sering terjadi kemacetan ketika banyak masyarakat perumahan yang ingin keluar dari perumahan.	Variabel ini merupakan faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan kawasan permukiman di Kecamatan Sukodono. Karena menurut mereka kenyamanan lingkungan dapat menjadi daya tarik masyarakat untuk tinggal di lokasi tersebut. Selain itu wilayah Kecamatan Sukodono juga jauh dari wilayah industri sehingga tidak terlalu tinggi tingkat polusi udaranya.	Drabkin (1980) Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman.	Keberadaan lingkungan di Kecamatan Sukodono yang cukup jauh dengan lokasi industri di Kecamatan Taman ataupun Kecamatan Gedangan akan menjadi kelebihan agar pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono meningkat. Selain itu perlu diperhatikan keberadaan lingkungan kumuh agar perkembangan perumahan tidak terganggu.
		Wilayah Kecamatan Sukodono terhindar dari polusi yang disebabkan oleh industri karena lokasinya jauh dari pusat industri.		Catanese (1996) Estetika, yang dipertimbangkan adalah view yang menarik.	
Strategi :					
1. Melakukan pengembangan perumahan dengan memperhatikan lokasi yang jauh dari kawasan industri ataupun terbebas dari lokasi yang kumuh.					

Tabel 4.16 Analisis Strategi Variabel Ketersediaan Pasar

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
9.	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari – hari	Hanya terdapat 1 pasar saja yang berada di Kecamatan Sukodono, yaitu di pusat wilayah kecamatan, Desa Pekarungan.	Variabel ketersediaan pasar dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sukodono. Selain untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sehari – hari, keberadaan pasar juga dapat menjadi lapangan pekerjaan bagi para pedagang. Maka dari itu dengan adanya pedagang – pedagang tersebut akan meningkatkan perkembangan perumahan di lokasi tersebut, karena pedagang ingin memiliki tempat tinggal yang dekat dengan lokasi pekerjaan mereka.	<p>Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan (SNI 03-1733-2004)</p> <p>Kebutuhan ruang dan lahan untuk sarana ini akan berkaitan juga dengan daya dukung lingkungan dan jalan yang ada di sekitar bangunan sarana tersebut. Besaran kebutuhan ruang dan lahan menurut penggolongan jenis sarana perdagangan dan niaga adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> warung / toko pertokoan (skala pelayanan untuk 6.000 penduduk) pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan (skala pelayanan unit kelurahan \approx 30.000 penduduk) pusat perbelanjaan dan niaga (skala pelayanan unit kelurahan \approx 120.000 penduduk) <p>Nugraha dan Wijaya (2014) menganalisa parameter yang berpengaruh pada penentuan lokasi perumahan di wilayah studinya, antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> Aksesibilitas terhadap jalan utama. Jarak terhadap pusat perdagangan dan fasilitas pelayanan umum. Kerawanan bencana. Perubahan lahan. Kemiringan lereng. Ketersediaan air. Daya dukung tanah. 	Perlu dilakukan penambahan jumlah pasar untuk meningkatkan daya tarik masyarakat untuk tinggal di Kecamatan Sukodono. Karena pasar merupakan salah satu tempat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sehari – hari.
<p>Strategi :</p> <ol style="list-style-type: none"> Penyediaan dan pembangunan pasar pada setiap desa yang ada di Kecamatan Sukodono, sesuai dengan SNI 03-1733-2004 					

Tabel 4.17 Analisis Strategi Variabel Ketersediaan Air Bersih

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
10.	Ketersediaan air bersih	<p>Seluruh wilayah di Kecamatan Sukodono sudah terlayani oleh pipa – pipa PDAM.</p> <p>Untuk PDAM, sumber air yang digunakan berasal dari sungai Pelayaran yang terletak pada Kecamatan Taman.</p>	<p>Berdasarkan data dari hasil kuisioner dapat disimpulkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Kesimpulan tersebut diambil setelah seluruh responden menyatakan setuju terhadap variabel ini. Karena menurut mereka air bersih merupakan sumber daya sehari – hari yang tidak dapat dikesampingkan kepentingannya.</p>	<p>SNI 03-1733-2004 Penyediaan jaringan air bersih 1) harus tersedia jaringan kota atau lingkungan sampai dengan sambungan rumah; 2) pipa yang ditanam dalam tanah menggunakan pipa PVC, GIP atau fiber glass; dan 3) pipa yang dipasang di atas tanah tanpa perlindungan menggunakan GIP.</p> <p>Nugraha dan Wijaya (2014) menganalisa parameter yang berpengaruh pada penentuan lokasi perumahan di wilayah studinya, antara lain: 1) Aksesibilitas terhadap jalan utama. 2) Jarak terhadap pusat perdagangan dan fasilitas pelayanan umum. 3) Kerawanan bencana. 4) Perubahan lahan. 5) Kemiringan lereng. 6) Ketersediaan air. 7) Daya dukung tanah.</p>	<p>Di Kecamatan Sukodono jaringan air bersih sudah terlayani oleh PDAM, sehingga ketika ada pembangunan perumahan baru hanya diperlukan penambahan pipa – pipa untuk menyalurkan air PDAM tersebut.</p>
<p>Strategi : 1. Penyediaan distribusi air bersih pada setiap perumahan baru dengan menyediakan saluran air PDAM yang sesuai dengan SNI 03-1733-2004.</p>					

Tabel 4.18 Analisis Strategi Variabel Ketersediaan Jaringan Listrik

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
11.	Ketersediaan jaringan listrik	Seluruh jenis jaringan listrik sudah merata di Kecamatan Sukodono, mulai dari SUTR,SUTM, dan SUTT.	Keberadaan listrik dapat mempengaruhi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Para responden mengatakan bahwa listrik pada zaman ini sudah menjadi sebuah kebutuhan pokok masyarakat.	<p>Siswono Yudohusodo (1991) Kelengkapan sarana dan prasarana dari suatu perumahan dan permukiman dapat mempengaruhi perkembangan permukiman di suatu wilayah. Dengan adanya sarana dan prasarana yang memadai dapat memudahkan penduduknya untuk beraktivitas sehari-hari. Semakin lengkap sarana dan prasarana yang tersedia maka semakin banyak pula orang yang berkeinginan bertempat tinggal di daerah tersebut.</p> <p>Catanese (1996) Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya(alarm), jaringan drainase.</p>	Pada wilayah Kecamatan Sukodono sudah terlayani oleh jaringan listrik PLN, sehingga upaya yang perlu dilakukan hanya penyediaan listrik ketika ada perumahan baru yang muncul.
<p>Strategi :</p> <p>1. Penyediaan listrik dari PLN yang digunakan untuk perumahan baru dan sekitarnya.</p>					

Tabel 4.19 Analisis Strategi Variabel Ketersediaan Jaringan Persampahan

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
12.	Ketersediaan jaringan persampahan	Hanya ada satu buah Tempat Pembuangan Sementara (TPS) di wilayah Kecamatan Sukodono, yaitu di Desa Suruh.	Di dalam kuisisioner tahap kedua, variabel ketersediaan jaringan persampahan disepakati oleh seluruh responden bahwa variabel ini memiliki pengaruh terhadap pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Keberadaan sistem baru yaitu TPS-T juga merupakan upaya untuk menyediakan tempat pembuangan sampah bagi masyarakat. Namun masih membutuhkan tempat pembuangan sampah sendiri pada masing – masing perumahan, agar masyarakat tidak perlu membuang secara mandiri ke TPS-T tersebut.	<p>SNI 03-1733-2004 Penyediaan jaringan listrik</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Disediakan jaringan listrik lingkungan dengan mengikuti hirarki pelayanan, dimana besar pasokannya telah diprediksikan berdasarkan jumlah unit hunian yang mengisi blok siap bangun. 2) Disediakan tiang listrik sebagai penerangan jalan yang ditempatkan pada area damija (daerah milik jalan) pada sisi jalur hijau yang tidak menghalangi sirkulasi pejalan kaki di trotoar. 3) Disediakan gardu listrik untuk setiap 200 KVA daya listrik yang ditempatkan pada lahan yang bebas dari kegiatan umum. 4) Adapun penerangan jalan dengan memiliki kuat penerangan 500 lux dengan tinggi > 5 meter dari muka tanah. 5) Sedangkan untuk daerah di bawah tegangan tinggi sebaiknya tidak dimanfaatkan untuk tempat tinggal atau kegiatan lain yang bersifat permanen karena akan membahayakan keselamatan. <p>Catanese (1996) Fasilitas pelayanan, yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.</p>	Dengan melihat kondisi fakta di Kecamatan Sukodono, perlu dilakukan pembangunan TPS pada setiap masing – masing desa agar pengolahan sampah tidak hanya terpusat pada satu TPS saja. Selain itu dengan bertambahnya jumlah TPS di Kecamatan Sukodono akan menambah kapasitas penampungan sampah rumah tangga di Kecamatan Sukodono.
<p>Strategi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengoptimalan jaringan persampahan yang sudah dengan menyediakan sarana dan prasarana pendukungnya. (tong sampah, gerobak sampah, dan mobil pengangkut sampah) 2. Pembangunan beberapa TPS pada masing – masing desa agar tidak terpusat pada satu TPS saja. 					

Tabel 4.20 Analisis Strategi Variabel Tingkat Pendapatan Penduduk

No	Variabel	Kondisi Eksisting Penelitian	Hasil Analisa Delphi	Teori dan <i>Best Practice Study</i>	Pembahasan
13.	Tingkat pendapatan penduduk	<p>Terdapat UMKM yang sudah berkembang pada skala kecamatan maupun kabupaten</p> <p>Variasi jenis produk masih sedikit serta masih rendahnya mutu produk tersebut sehingga menyebabkan kurangnya kepercayaan dari konsumen.</p>	Setelah melihat dari hasil kuisioner delphi yang di sebarakan pada responden, dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel ini sangat berpengaruh. Karena dengan tingginya pendapatan penduduk maka pemenuhan kebutuhan rumah akan mudah terpenuhi, sebaliknya jika pendapatan penduduk rendah maka akan sulit untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang telah direncanakan.	<p>Analisis Pengaruh Pendapatan per Kapita dan Jumlah Penduduk terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado 2003 – 2012</p> <p>Pendapatan perkapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap Permintaan Perumahan di Kota Manado. Semakin tinggi pendapatan perkapita semakin tinggi pula Permintaan Perumahan, adanya peningkatan pendapatan mempengaruhi masyarakat untuk membeli rumah Perumahan.</p> <p>Siswono Yudohusodo (1991)</p> <p>Aspek ekonomi meliputi yang berkaitan dengan mata pencaharian. Tingkat perekonomian suatu daerah yang tinggi dapat meningkatkan perkembangan permukiman. Tingkat perekonomian suatu daerah akan mempengaruhi tingkat pendapatan seseorang. Makin tinggi pendapatan seseorang, maka makin tinggi pula kemampuan orang tersebut dalam memiliki rumah. Hal ini akan meningkatkan perkembangan permukiman di suatu daerah. Keterjangkauan daya beli masyarakat terhadap suatu rumah akan mempengaruhi perkembangan permukiman. Semakin murah harga suatu rumah di daerah tertentu, semakin banyak pula orang yang membeli rumah, maka semakin berkembanglah permukiman yang ada.</p>	Berdasarkan hasil analisa delphi dan teori yang ada, tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi perkembangan perumahan baru di sebuah wilayah. Dikarenakan dengan tingkat pendapatan yang tinggi, masyarakat akan mampu untuk memenuhi kebutuhan rumah mereka. Maka dari itu dengan keberadaan UMKM yang sudah ada, diperlukan adanya upaya untuk mengoptimalkan UMKM tersebut sehingga dapat meningkatkan perekonomian masyarakat Kecamatan Sukodono.
<p>Strategi :</p> <p>1. Pemberdayaan usaha bagi keluarga miskin melalui pembinaan UMKM sebagai upaya agar pendapatan masyarakat meningkat dan mampu memiliki rumah sendiri.</p>					

BAB V

KESIMPULAN

Pada bab ini akan dijelaskan kesimpulan yang didapatkan dari hasil analisis. Bab ini juga akan menjelaskan rekomendasi yang nantinya dapat diimplementasikan untuk pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo.

5.1 Kesimpulan

1. Menentukan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.

Berdasarkan dari hasil analisis delphi yang telah dilakukan, didapatkan beberapa faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Berikut adalah faktor – faktor tersebut :

- a. Topografi, karena kondisi daratan yang datar cocok digunakan untuk pengembangan perumahan.
- b. Kebencanaan, karena wilayah Kecamatan Sukodono terbebas dari bencana yang serius, kecuali bencana banjir.
- c. Jumlah penduduk datang, karena Kecamatan Sukodono dekat dengan Kota Surabaya.
- d. Tingkat persebaran penduduk, dengan penduduk yang menyebar akan mempercepat pengembangan perumahan – perumahan baru.
- e. Harga lahan, karena pengembang dan masyarakat mempertimbangkan harga lahan di dalam perkembangan perumahan.
- f. Jarak dengan lokasi pekerjaan, lokasi Kecamatan Sukodono yang cukup dekat dengan lokasi industri dan perkantoran menjadi faktor di dalam pengembangan perumahan disana.

- g. Aksesibilitas, dengan akses yang mudah akan mempermudah masyarakat untuk beraktifitas sehari – harinya.
- h. Kenyamanan lingkungan, lingkungan yang nyaman dan bebas dari polusi akan meningkatkan minat masyarakat untuk menghuni di Kecamatan Sukodono.
- i. Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari – hari, karena dengan adanya pasar akan memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari – hari dan tidak perlu menempuh jarak yang jauh.
- j. Ketersediaan air bersih, sudah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat di Kecamatan Sukodono.
- k. Ketersediaan jaringan listrik, karena tanpa ada listrik masyarakat tidak akan bisa melakukan aktifitas sehari – hari mereka.
- l. Ketersediaan jaringan persampahan, untuk memudahkan masyarakat di dalam pembuangan sampah rumah tangga serta menghindarkan wilayah Kecamatan Sukodono dari kekumuhan.
- m. Tingkat pendapatan penduduk, karena semakin tinggi tingkat pendapatan penduduk di Kecamatan Sukodono akan meningkatkan permintaan kebutuhan perumahan disana.

2. Menganalisis strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

Untuk menganalisis strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono dilakukan analisis triangulasi antar – peneliti. Berikut adalah strategi – strategi yang di dapatkan dari analisis tersebut :

- a. Menyiapkan lahan siap bangun dan kawasan siap bangun untuk digunakan sebagai kawasan peruntukkan perumahan.
- b. Pengurukan permukaan tanah saluran drainase primer untuk menambah volume daya tampung air.
- c. Pembuatan bozem untuk menampung air hujan yang kemudian akan di daur ulang untuk digunakan kembali bagi rumah tangga.
- d. Melakukan evaluasi setiap tahun pada dokumen kajian drainase yang diajukan oleh pengembang.
- e. Pemberian bantuan berupa kemudahan izin lokasi untuk membangun perumahan baru agar mampu menampung masyarakat pendatang dari luar wilayah Kecamatan Sukodono.
- f. Memanfaatkan lahan yang memiliki jumlah penduduk yang masih rendah untuk mengembangkan perumahan baru agar dapat menumbuhkan pusat perkembangan perumahan baru.
- g. Mengendalikan harga lahan dengan melakukan pembatasan kepemilikan pihak investor, agar harga jual masih pada level pendapatan masyarakat.
- h. Pengoptimalan jalan yang sudah ada atau pengadaan jalan baru agar kendaraan seperti truk tidak berada pada jalur yang sama dengan kendaraan pribadi agar tidak terjadi kemacetan.
- i. Pengadaan rute baru transportasi umum massal (Bus Trans Sidoarjo) agar melintasi kawasan Kecamatan Sukodono.
- j. Melakukan pengembangan perumahan dengan lokasi yang jauh dari lokasi industri dan jalan utama Kecamatan Sukodono, serta terbebas dari lokasi yang kumuh.

- k. Menyediakan pasar pada setiap kelurahan yang ada di Kecamatan Sukodono sesuai dengan standar SNI 03-1733-2004.
- l. Menyediakan saluran air PDAM pada setiap wilayah yang akan direncanakan untuk pengembangan perumahan.
- m. Penyediaan listrik dari PLN yang digunakan untuk perumahan baru dan sekitarnya, seperti lampu jalan.
- n. Pengoptimalan kegunaan TPS-T serta penyediaan jaringan persampahan dimulai dari tong sampah pada setiap rumah; gerobak sampah dan bak sampah kecil untuk skala RW; gerobak sampah dan bak sampah besar untuk skala kelurahan; dan mobil sampah dan TPA untuk skala kecamatan.
- o. Pemberdayaan usaha bagi keluarga miskin melalui pembinaan UMKM sebagai upaya agar pendapatan masyarakat dapat meningkat dan mampu memiliki rumah sendiri.

5.2 Rekomendasi

Setelah mengetahui strategi – strategi yang dapat digunakan di dalam pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono diharapkan dapat dijadikan sebagai langkah bagi pemerintah dalam rangka membuat arahan pengembangan perumahan di Kecamatan Sukodono melalui dokumen – dokumen perencanaan seperti RTRW, RDTRK, RP3KP, atau BP4D. Sementara bagi pengembang, strategi – strategi tersebut dapat dijadikan pertimbangan bagi pengembang ketika ingin mengembangkan perumahan baru di Kecamatan Sukodono.

DAFTAR PUSTAKA

- Bagoes, Ida Mantra. 2004. *Filsafat Penelitian & Metode Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Dalkey, N. & Helmer, O. (1963). *An Experimental Application of the Delphi Method to Use of Experts*. *Journal of the Institute of Management Science* 9 (3) : 458 – 467.
- Denzin, Norman K. (1970). *The Research Act*. Diambil dari : <https://www.kompasiana.com/mtf3lix5tr/5535a2946ea8347510da42d9.SELASA/penelitian-kualitatif-024-empat-tipe-triangulasi-dalam-pengumpulan-data>. Diakses pada : 9 Mei 2019
- Doxiadis, Constantinos A. 1968. *EKISTICS An Introduction To The Science Of Human Settlements*. London: Hutchinson Of London
- Drabkin, Haim Darin. 1980. *Land Policy and Urban Growth*, Great Britain, Pergamen Press.
- J. Catanese, Anthony dan C. Snyder, James, 1991, *Perencanaan Kota*, Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Komarudin.1996. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Yayasan REI-PT. Rakasindo, Jakarta.
- Kuswantojo, Tjuk, 2005. *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia; Upaya membuat perkembangan kehidupan yang berkelanjutan*”. Bandung; ITB.

- Mattingly, K., & Morrissey, J. (2014). *Housing and transport expenditure: Socio-spatial indicators of affordability in Auckland. Cities, 38*, 69-83.
- Moloeng, Lexy J. (2004). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung
- Noeng Muhadjir, (1998). *Fisafat Ilmu*. Yogyakarta : Rekasarsin
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo tahun 2009 – 2029.
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Sidoarjo tahun 2016 – 2021.
- Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Sidoarjo tahun 2014 – 2024.
- Standar Nasional Indonesia (SNI), No.03-1733-2004. Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Kota.
- Sugiyono. (2009). *Statistika Ilmu Pengetahuan*. IKAPI. Bandung
- Turner, John FC. 1976. *Housing By People*. London : Marion Boyars Publisher Ltd.
- Undang – Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Yudhohusodo, Siswono. 1992. *Perumahan Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.

LAMPIRAN A : KUISIONER DELPHI TAHAP I**KUISIONER WAWANCARA DELPHI**

Strategi Pengembangan Kawasan Perumahan di Kecamatan
Sukodono Kabupaten Sidoarjo

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“Strategi Pengembangan Kawasan Perumahan di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo”**, saya selaku mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya, memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i sebagai *stakeholder expert* untuk memberikan jawaban atas beberapa pertanyaan dalam kuisisioner ini beserta alasannya sesuai dengan persepsi Bapak/Ibu/Saudara/i. Tujuan dari kuisisioner ini adalah untuk merumuskan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, yang merupakan salah satu sasaran dalam penelitian. Atas kesediaan Bapak/Ibu/Saudara/i, saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,

Peneliti

Mohammad Fachri Abdurazzak
mohammadfachri25@gmail.com/082139798197

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain, dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI
KECAMATAN SUKODONO**

Nama :
 Instansi :
 Jabatan :
 No. Telepon :
 Tanggal Wawancara :

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN				
1.	Topografi	Kondisi permukaan wilayah datar, sehingga dapat dikembangkan kawasan perumahan		
	Kebencanaan	Wilayah penelitian tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi.		
FAKTOR KEPENDUDUKAN				
2.	Jumlah penduduk datang	Tingkat migrasi yang tinggi mempengaruhi kebutuhan rumah di wilayah penelitian.		
	Tingkat persebaran penduduk	Persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan		

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		perumahan agar tidak terpusat pada satu titik.		
FAKTOR LOKASI				
3.	Harga lahan	Tingkat harga lahan mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan		
	Jarak dengan lokasi pekerjaan	Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya.		
	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi dengan angkutan umum atau kendaraan pribadi.		
	Kenyamanan lingkungan	Lingkungan sekitar jauh dari gangguan polusi udara industri atau polusi suara kendaraan.		
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
4.	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.		

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Ketersediaan air bersih	Air bersih dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.		
	Ketersediaan jaringan listrik	Jaringan listrik dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.		
	Ketersediaan jaringan persampahan	Keberadaan jaringan persampahan mempengaruhi masyarakat agar mereka tidak kesulitan di dalam pembuangan sampah rumah tangga.		
	Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.		
5.	FAKTOR EKONOMI			

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Tingkat pendapatan penduduk	Tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah.		

RESPONDEN 1

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI
KECAMATAN SUKODONO**

Nama : Nawang Wulan, ST., MT.
 Instansi : BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo
 Jabatan : Kasubbid Permukiman dan Lingkungan
 Hidup
 No. Telepon : 08563398716
 Tanggal Wawancara : 14 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN			
1.	Topografi	Kondisi permukaan wilayah datar, sehingga dapat dikembangkan kawasan perumahan	S	Karena dengan kondisi elevasi yang cenderung datar, akan memudahkan di dalam penataan perumahan.
	Kebencanaan	Wilayah penelitian tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi.	S	Karena dibandingkan dengan kecamatan lainnya, Kecamatan Sukodono masih relatif aman dari bencana sehingga sangat cocok untuk dikembangkan perumahan disana.
2.	FAKTOR KEPENDUDUKAN			

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Jumlah penduduk datang	Tingkat migrasi yang tinggi mempengaruhi kebutuhan rumah di wilayah penelitian.	S	Karena di Kabupaten Sidoarjo sendiri mayoritas penduduknya merupakan pendatang dari kota lain. Kecamatan Sukodono pun juga dekat dengan Kota Surabaya, sehingga banyak masyarakat Surabaya yang datang ke Kecamatan Sukodono.
	Tingkat persebaran penduduk	Persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan perumahan agar tidak terpusat pada satu titik.	S	Karena dengan menyebarnya penduduk akan menyebabkan perkembangan perumahan semakin merata dan juga akan berdampak pada bangkitan dan tarikan lalu lintas yang seimbang dan tidak terpusat pada satu titik.
3.	FAKTOR LOKASI			
	Harga lahan	Tingkat harga lahan mempengaruhi	S	Dengan semakin rendah harga lahan maka akan semakin

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		pengembangan kawasan perumahan		tinggi pula daya beli. Karena banyak masyarakat yang mementingkan harga murah dibandingkan dengan faktor lainnya seperti fasilitas, akses jalan, atau kesesuaian dengan aturan yang berlaku.
	Jarak dengan lokasi pekerjaan	Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya.	S	Karena apabila jarak rumah dengan lokasi pekerjaan berdekatan akan mengurangi beban dari jalan. Selain itu juga tidak perlu mengeluarkan biaya yang tinggi untuk perjalanan menuju ke lokasi pekerjaan.
	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi dengan angkutan umum atau kendaraan pribadi.	S	Dengan semakin mudahnya akses untuk menuju ke sebuah perumahan maka akan semakin banyak yang berminat terhadap perumahan tersebut. Namun untuk akses

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
				angkutan umum sendiri di Sukodono masih sedikit yang melintasi daerah sana.
	Kenyamanan lingkungan	Lingkungan sekitar jauh dari gangguan polusi udara industri atau polusi suara kendaraan.	S	Karena lokasi yang jauh dari polusi udara maupun suara akan mempengaruhi kenyamanan masyarakat ketika berada di rumah.
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
4.	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	S	Karena untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari – hari. Tanpa adanya pasar, masyarakat akan kesulitan untuk memenuhi kebutuhan mereka.
	Ketersediaan air bersih	Air bersih dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	S	Karena air bersih merupakan kebutuhan universal bagi masyarakat.
	Ketersediaan jaringan listrik	Jaringan listrik dibutuhkan untuk	S	Karena listrik sudah menjadi kebutuhan

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.		dasar bagi masyarakat. Hampir seluruh kegiatan masyarakat menggunakan listrik.
	Ketersediaan jaringan persampahan	Keberadaan jaringan persampahan mempengaruhi masyarakat agar mereka tidak kesulitan di dalam pembuangan sampah rumah tangga.	S	Karena keberadaan jaringan persampahan berfungsi untuk menghindarkan sebuah kawasan menjadi kawasan kumuh.
	Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.	S	Karena saat ini sarana rekreasi sudah menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat di wilayah perkotaan.
FAKTOR EKONOMI				
5.	Tingkat pendapatan penduduk	Tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah.	S	Ketika pendapatan penduduk tersebut tinggi, maka pemenuhan kebutuhan perumahan akan semakin mudah.

RESPONDEN 2

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI
KECAMATAN SUKODONO**

Nama : Tri Yanto
 Instansi : Dinas PU Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo
 Jabatan : Sie Pengendalian Tata Ruang
 No. Telepon : 081217239975
 Tanggal Wawancara : 15 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN			
1.	Topografi	Kondisi permukaan wilayah datar, sehingga dapat dikembangkan kawasan perumahan	S	Karena akan mudah untuk menatanya. Tidak perlu ada penanganan khusus pada saat proses pembangunan perumahan.
	Kebencanaan	Wilayah penelitian tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi.	S	Karena dengan semakin aman sebuah wilayah dari bencana, maka akan semakin meningkat pula masyarakat yang tinggal disana.
2.	FAKTOR KEPENDUDUKAN			

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Jumlah penduduk datang	Tingkat migrasi yang tinggi mempengaruhi kebutuhan rumah di wilayah penelitian.	S	Karena wilayah Kecamatan Sukodono berdekatan dengan kawasan industri yang terletak di Gedangan, Taman, dan Surabaya. Sehingga banyak pekerja – pekerja industri yang bertempat tinggal di Kecamatan Sukodono
	Tingkat persebaran penduduk	Persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan perumahan agar tidak terpusat pada satu titik.	S	Karena persebaran penduduk yang merata akan menyebabkan semakin banyak pusat kegiatan baru. Selain itu di Kecamatan Sukodono juga dijadikan wilayah alternatif untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat yang terkena dampak bencana lumpur lapindo.
3.	FAKTOR LOKASI			
	Harga lahan	Tingkat harga lahan mempengaruhi	S	Karena harga lahan merupakan faktor yang

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		pengembangan kawasan perumahan		paling berpengaruh bagi masyarakat. Banyak masyarakat yang tidak memiliki rumah sendiri dikarenakan harga lahan yang cukup tinggi. Begitu pula dengan para pengembang, banyak pengembang yang ragu untuk membangun perumahan baru ketika harga lahan tersebut sudah tinggi.
	Jarak dengan lokasi pekerjaan	Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya.	S	Dengan lokasi rumah yang berdekatan dengan lokasi pekerjaan akan mempermudah masyarakat di dalam melakukan perjalanan. Di Sukodono pun lokasinya juga cukup dengan Kota Surabaya dan lokasi industri di Gedangan
	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi	TS	Karena banyak daerah perumahan yang

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		dengan angkutan umum atau kendaraan pribadi.		aksesnya sulit tetapi tetap diminati oleh masyarakat karena harganya murah. Aksesibilitas sendiri juga nantinya akan mengikuti perkembangan sebuah wilayah, bukan aksesibilitas yang mempengaruhi pengembangan perumahan.
	Kenyamanan lingkungan	Lingkungan sekitar jauh dari gangguan polusi udara industri atau polusi suara kendaraan.	S	Lingkungan yang nyaman akan meningkatkan nilai dari sebuah perumahan. Dari tata ruang pun juga zona perumahan tidak boleh terlalu dekat dengan kawasan industri dan sepanjang jalan raya.
4.	FAKTOR SARANA DAN PRASARANA			
	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	TS	Karena keberadaan pasar akan mengikuti dimana banyak masyarakat yang tinggal, contohnya

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
				seperti indomaret atau alfamart.
	Ketersediaan air bersih	Air bersih dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	S	Karena banyak masyarakat yang memerlukan air bersih untuk aktifitas sehari – hari mereka.
	Ketersediaan jaringan listrik	Jaringan listrik dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	S	Jaringan listrik sangat diperlukan bagi masyarakat untuk menunjang aktifitas keseharian mereka. Dengan adanya jaringan listrik akan mempengaruhi pengembangan perumahan.
	Ketersediaan jaringan persampahan	Keberadaan jaringan persampahan mempengaruhi masyarakat agar mereka tidak kesulitan di dalam pembuangan sampah rumah tangga.	TS	Saat ini setiap perumahan sudah tidak perlu tempat pembuangan sampah mandiri karena sudah ada sistem TPS-T. Dengan adanya sistem baru tersebut maka jaringan persampahan tidak memiliki

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.	TS	pengaruh terhadap pengembangan perumahan. Karena sarana rekreasi tidak perlu dekat dengan lokasi perumahan. Saat ini hiburan juga bisa diperoleh dengan cara dirumah, seperti melalui internet atau acara televisi.
5.	FAKTOR EKONOMI			
	Tingkat pendapatan penduduk	Tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah.	S	Dengan pendapatan yang cukup maka masyarakat akan mampu untuk mengikuti nilai jual tanah.

RESPONDEN 3

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI
KECAMATAN SUKODONO**

Nama : Ismanu Noviranto
 Instansi : Dinas Perumahan Permukiman Kabupaten
 Sidoarjo
 Jabatan : Ka Sie Pembangunan Prasarana
 Permukiman
 No. Telepon : 081330170238
 Tanggal Wawancara : 17 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN			
1.	Topografi	Kondisi permukaan wilayah datar, sehingga dapat dikembangkan kawasan perumahan	S	Karena menyesuaikan dengan 0 jalan akan lebih mudah.
	Kebencanaan	Wilayah penelitian tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi.	S	Untuk di Kecamatan Sukodono sendiri sebenarnya sudah aman dari bencana alam, seperti gempa bumi dan kebakaran. Namun untuk bencana banjir masih terjadi di Kecamatan Sukodono, kondisi tersebut

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
				dikarenakan drainase yang sudah ada masih kurang memadai. Masih diperlukan pembaharuan kajian drainase untuk saat ini dan masa yang akan datang.
FAKTOR KEPENDUDUKAN				
2.	Jumlah penduduk datang	Tingkat migrasi yang tinggi mempengaruhi kebutuhan rumah di wilayah penelitian.	S	Di Kecamatan Sukodono dekat dengan daerah industri dan ibu kota provinsi, Kota Surabaya. Pengaruh penduduk luar yang datang ke Kecamatan Sukodono sangat besar, mulai dari meningkatnya perekonomian hingga jumlah permintaan perumahan.
	Tingkat persebaran penduduk	Persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan perumahan agar tidak terpusat pada satu titik.	S	Karena persebaran penduduk sendiri meningkatkan peluang agar terciptanya perumahan – perumahan baru

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
3.	FAKTOR LOKASI			
	Harga lahan	Tingkat harga lahan mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan	S	Dengan harga lahan yang rendah maka akan membuat banyak masyarakat yang memilih untuk tinggal disana, ditambah lagi wilayah tersebut memiliki lokasi yang strategis.
	Jarak dengan lokasi pekerjaan	Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya.	S	Untuk menghemat biaya perjalanan yang dikeluarkan. Selain itu juga karena Kecamatan Sukodono berdekatan dengan kantor – kantor yang ada di Surabaya maupun Sidoarjo.
Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi dengan angkutan umum atau kendaraan pribadi.	TS	Karena Kecamatan Sukodono masih belum terjangkau angkutan umum yang terhubung langsung ke kota Sidoarjo ataupun ke kota Surabaya. Tanpa adanya angkutan umum pun	

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Kenyamanan lingkungan	Lingkungan sekitar jauh dari gangguan polusi udara industri atau polusi suara kendaraan.	S	perkembangan perumahan tidak akan terpengaruh. Ketika sebuah lokasi terbebas dari gangguan seperti polusi udara industri ataupun suara kendaraan, maka semakin banyak perumahan yang tumbuh dan berkembang. Karena banyak masyarakat yang meminatinya.
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
4.	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	S	Keberadaan pasar akan menjadi pengaruh terhadap pengembangan perumahan, karena masyarakat akan menghemat biaya sehari – hari mereka dengan keberadaan pasar yang dekat dengan rumah mereka
	Ketersediaan air bersih	Air bersih dibutuhkan untuk proses	S	Air bersih digunakan untuk aktifitas

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.		masyarakat sehari – harinya.
	Ketersediaan jaringan listrik	Jaringan listrik dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	S	Listrik merupakan prasarana yang wajib ada di dalam pembangunan sebuah perumahan. Masyarakat tidak akan mau tinggal di sebuah perumahan yang belum terjangkau oleh jaringan listrik.
	Ketersediaan jaringan persampahan	Keberadaan jaringan persampahan mempengaruhi masyarakat agar mereka tidak kesulitan di dalam pembuangan sampah rumah tangga.	S	Setiap rumah pasti membutuhkan tempat pembuangan sampah untuk sampah rumah tangga mereka. Dengan adanya jaringan persampahan sendiri maka perumahan tidak perlu bergantung pada desa atau kampung di sekitarnya.
	Ketersediaan fasilitas	Fasilitas rekreasi mempengaruhi	TS	Untuk setiap fasilitas seperti taman atau

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	rekreasi (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.		lapangan, perlu disediakan lahan khusus untuk parkir kendaraan.
FAKTOR EKONOMI				
5.	Tingkat pendapatan penduduk	Tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah.	S	Sebuah perumahan akan berkembang ketika pendapatan masyarakat seimbang dengan harga jual dari perumahan tersebut. Semakin tinggi tingkat pendapatan masyarakat maka semakin tinggi perkembangan perumahan.

RESPONDEN 4

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI
KECAMATAN SUKODONO**

Nama : Anggoro Baskoro
 Instansi : Kantor Kecamatan Sukodono
 Jabatan : Kasie Pembangunan Fisik
 No. Telepon : 08123483719
 Tanggal Wawancara : 15 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN			
1.	Topografi	Kondisi permukaan wilayah datar, sehingga dapat dikembangkan kawasan perumahan	S	Karena dengan kondisi permukaan yang datar akan memudahkan di dalam proses pembangunan perumahan.
	Kebencanaan	Wilayah penelitian tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi.	TS	Dikarenakan disebutkan bencana banjir di dalam penjelasan, sedangkan di Kecamatan Sukodono sendiri dikatakan masih sering terjadi banjir di beberapa wilayah.
2.	FAKTOR KEPENDUDUKAN			

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Jumlah penduduk datang	Tingkat migrasi yang tinggi mempengaruhi kebutuhan rumah di wilayah penelitian.	S	Dikarenakan Kecamatan Sukodono sendiri berjarak cukup dekat dengan CBD (<i>Central Business District</i>) Kota Surabaya. Hal tersebut menyebabkan Kecamatan Sukodono terkena dampaknya, termasuk peningkatan jumlah penduduk datang.
	Tingkat persebaran penduduk	Persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan perumahan agar tidak terpusat pada satu titik.	TS	Saat ini masih banyak rumah – rumah di Kecamatan Sukodono yang terletak mendekati pusat kegiatan dan belum menyebar.
3.	FAKTOR LOKASI			
	Harga lahan	Tingkat harga lahan mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan	S	Dengan kondisi harga lahan yang tinggi maka pengembangan perumahan akan semakin lambat. Sebaliknya, dengan harga lahan rendah maka akan semakin

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
				meningkatkan perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono. Perlu diketahui saat ini kondisi harga lahan di Kecamatan Sukodono sudah cukup tinggi karena banyak investor yang membeli lahan disana, sehingga ketika para pengembang ingin membeli lahan untuk membangun sebuah perumahan menjadi lebih tinggi dan nantinya harga rumah yang dijual juga lebih tinggi dari harga normal.
	Jarak dengan lokasi pekerjaan	Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya.	S	Ditinjau dari faktor efisiensi waktu dan ekonomis.
	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi dengan angkutan	S	Karena ketika tidak ada akses untuk menuju ke perumahan, maka masyarakat akan

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		umum atau kendaraan pribadi.		sulit untuk melakukan perjalanan. Ketika akses mudah, masyarakat akan memilih lokasi tersebut karena perjalanan mereka akan lebih mudah.
	Kenyamanan lingkungan	Lingkungan sekitar jauh dari gangguan polusi udara industri atau polusi suara kendaraan.	S	Di Kecamatan Sukodono sendiri sudah jauh dari kawasan industri, sehingga tidak ada polusi udara yang cukup mengganggu.
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	S	Karena pasar merupakan kebutuhan sehari – hari bagi masyarakat.
4.	Ketersediaan air bersih	Air bersih dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	S	Di Kecamatan Sukodono sudah terdapat aliran PDAM, selain itu air sumur di Sukodono pun juga sudah layak untuk digunakan.

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Ketersediaan jaringan listrik	Jaringan listrik dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	S	Dengan adanya jaringan listrik masyarakat akan memilih untuk tinggal di lokasi tersebut. Di Kecamatan Sukodono sendiri sudah banyak wilayah yang telah terjangkau oleh listrik.
	Ketersediaan jaringan persampahan	Keberadaan jaringan persampahan mempengaruhi masyarakat agar mereka tidak kesulitan di dalam pembuangan sampah rumah tangga.	S	Jaringan persampahan merupakan kebutuhan wajib bagi masyarakat. Tanpa adanya jaringan persampahan masyarakat akan kesulitan untuk membuang sampah mereka dan bisa menimbulkan kekumuhan.
	Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.	S	Karena banyak keluarga atau masyarakat yang membutuhkan tempat untuk menghilangkan pikiran pekerjaan mereka pada hari libur.
5.	FAKTOR EKONOMI			

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Tingkat pendapatan penduduk	Tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah.	S	Ketika harga jual sepadan dengan tingkat pendapatan penduduk maka akan semakin cepat terpenuhi kebutuhan perumahan di Kecamatan Sukodono.

RESPONDEN 5

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI
KECAMATAN SUKODONO**

Nama : Soesilo Effendi
 Instansi : Kantor DPD *Real Estate Indonesia*
 Kabupaten Sidoarjo
 Jabatan : Kepala DPD REI Kabupaten Sidoarjo
 No. Telepon : 0818393886
 Tanggal Wawancara : 17 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN			
1.	Topografi	Kondisi permukaan wilayah datar, sehingga dapat dikembangkan kawasan perumahan	S	Karena tidak perlu mengatur tanahnya sebelum membangun sebuah perumahan yang baru.
	Kebencanaan	Wilayah penelitian tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi.	S	Karena banyak masyarakat yang masih menggunakan rumah sebagai tempat untuk berlindung dari bencana alam, sehingga dengan kondisi wilayah yang bebas dari bencana alam akan meningkatkan jumlah

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
				pembangunan perumahan tersebut.
FAKTOR KEPENDUDUKAN				
	Jumlah penduduk datang	Tingkat migrasi yang tinggi mempengaruhi kebutuhan rumah di wilayah penelitian.	S	Karena Kecamatan Sukodono merupakan wilayah yang sangat dekat dengan Kota Surabaya, dimana Surabaya juga sudah tidak ada lahan bagi para pekerjanya untuk tinggal disana.
2.	Tingkat persebaran penduduk	Persebaran penduduk mempengaruhi perkembangan perumahan agar tidak terpusat pada satu titik.	S	Bagi para pengembang dengan kondisi penduduk menyebar akan mempengaruhi pengembangan sebuah perumahan karena pengembang akan mendapatkan lokasi yang masih kosong dan dapat membuat sebuah perumahan dengan harga yang masih terjangkau karena jauh dari pusat kegiatan.
3.	FAKTOR LOKASI			

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Harga lahan	Tingkat harga lahan mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan	S	Harga lahan yang rendah akan memudahkan pengembang untuk membangun sebuah perumahan yang harganya sesuai dengan kondisi ekonomi masyarakat terutama bagi masyarakat menengah ke bawah. Akan tetapi saat ini kondisi harga lahan sudah banyak yang tinggi di Kecamatan Sukodono.
	Jarak dengan lokasi pekerjaan	Masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang tidak jauh dengan lokasi pekerjaannya.	S	Karena masyarakat banyak yang enggan untuk bermacam – macetan ketika perjalanan ke lokasi pekerjaan mereka, dan lebih memilih mengeluarkan biaya untuk membeli rumah di sekitar lokasi pekerjaan mereka.
	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi dengan angkutan	S	Karena tanpa adanya akses akan menghambat

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		umum atau kendaraan pribadi.		keberlangsungan kegiatan masyarakat.
	Kenyamanan lingkungan	Lingkungan sekitar jauh dari gangguan polusi udara industri atau polusi suara kendaraan.	S	Karena lingkungan yang nyaman akan menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk bertempat tinggal di lokasi perumahan tersebut.
	FAKTOR SARANA DAN PRASARANA			
	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	S	Karena pasar mampu menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk memilih tempat tinggal.
4.	Ketersediaan air bersih	Air bersih dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.	S	Karena air bersih dibutuhkan oleh masyarakat untuk beraktifitas sehari – hari. Selain itu air bersih juga dibutuhkan oleh pengembang untuk proses pembangunan sebuah perumahan itu sendiri
	Ketersediaan jaringan listrik	Jaringan listrik dibutuhkan untuk proses pembangunan perumahan serta	S	Karena ketika tidak ada jaringan listrik di sebuah lokasi yang akan dikembangkan

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		masyarakat yang akan menghuni wilayah tersebut.		perumahan, maka pengembang terkadang akan mengeluarkan biaya lagi untuk mengadakan jaringan listrik baru.
	Ketersediaan jaringan persampahan	Keberadaan jaringan persampahan mempengaruhi masyarakat agar mereka tidak kesulitan di dalam pembuangan sampah rumah tangga.	S	Karena tempat pembuangan sampah merupakan faktor yang biasanya dipertimbangkan oleh para konsumen.
	Ketersediaan fasilitas rekreasi (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.	TS	Karena setiap pembangunan fasilitas rekreasi pengembang akan berkurang lahannya untuk bangunan rumah.
FAKTOR EKONOMI				
5.	Tingkat pendapatan penduduk	Tingginya tingkat pendapatan penduduk dapat mempengaruhi jumlah kebutuhan rumah.	S	Karena pengembang juga akan membangun perumahan dengan melihat kondisi pendapatan dari penduduk di lokasi tersebut.

LAMPIRAN B : KUISIONER DELPHI TAHAP II**KUISIONER WAWANCARA DELPHI**

Strategi Pengembangan Kawasan Perumahan di Kecamatan
Sukodono Kabupaten Sidoarjo

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“Strategi Pengembangan Kawasan Perumahan di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo”**, saya selaku mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya, memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i sebagai *stakeholder expert* untuk memberikan jawaban atas beberapa pertanyaan dalam kuisisioner ini beserta alasannya sesuai dengan persepsi Bapak/Ibu/Saudara/i. Tujuan dari kuisisioner ini adalah untuk merumuskan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, yang merupakan salah satu sasaran dalam penelitian. Atas kesediaan Bapak/Ibu/Saudara/i, saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,

Peneliti

Mohammad Fachri Abdurazzak
mohammadfachri25@gmail.com/082139798197

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain, dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENENTUAN LOKASI
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KECAMATAN
SUKODONO**

Nama :
Instansi :
Jabatan :
No. Telepon :
Tanggal Wawancara :

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN				
1.	Kebencanaan	Wilayah penelitian yang tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi akan mempengaruhi pengembangan perumahan.		
FAKTOR KEPENDUDUKAN				
2.	Tingkat persebaran penduduk	Dengan menyebarnya penduduk akan meningkatkan pengembangan perumahan baru dan menjadikan pembangunan		

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		perumahan tidak terpusat pada satu titik.		
FAKTOR LOKASI				
3.	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi perumahan akan meningkatkan pengembangan perumahan.		
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.		
4.	Ketersediaan jaringan persampahan	Dengan adanya jaringan persampahan yang layak dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan serta menjauhkan kawasan tersebut dari kekumuhan.		
	Ketersediaan fasilitas rekreasi di dalam kawasan	Fasilitas rekreasi yang berada di dalam kawasan perumahan mempengaruhi masyarakat		

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	perumahan (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.		

RESPONDEN 1

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENENTUAN LOKASI
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KECAMATAN
SUKODONO**

Nama : Nawang Wulan, ST., MT.
 Instansi : BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo
 Jabatan : Kasubbid Permukiman dan Lingkungan
 Hidup
 No. Telepon : 08563398716
 Tanggal Wawancara : 22 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN				
1.	Kebencanaan	Wilayah penelitian yang tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi akan mempengaruhi pengembangan perumahan.	S	Variabel kebencanaan juga merupakan salah satu hal yang dapat mempengaruhi pengembangan perumahan tersebut agar dapat memenuhi kebutuhan perumahan yang direncanakan.
FAKTOR KEPENDUDUKAN				
2.	Tingkat persebaran penduduk	Dengan menyebarnya penduduk akan meningkatkan pengembangan	S	Karena persebaran penduduk dapat mempengaruhi kemana arah

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		perumahan baru dan menjadikan pembangunan perumahan tidak terpusat pada satu titik.		perkembangan dari perumahan.
FAKTOR LOKASI				
3.	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi perumahan akan meningkatkan pengembangan perumahan.	S	Tanpa adanya akses untuk menuju ke lokasi tersebut maka masyarakat tidak akan mau untuk tinggal disana.
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	S	Karena pasar juga mampu menjadi pusat kegiatan sebuah wilayah.
4.	Ketersediaan jaringan persampahan	Dengan adanya jaringan persampahan yang layak dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan serta menjauhkan kawasan tersebut dari kekumuhan.	S	Meskipun sudah ada sistem baru yaitu TPS-T, tetap diperlukan jaringan persampahan pada setiap masing – masing rumah tangga. Lagipula TPS-T sendiri juga merupakan salah satu bagian dari jaringan persampahan.

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Ketersediaan fasilitas rekreasi di dalam kawasan perumahan (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi yang berada di dalam kawasan perumahan mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.	TS	Fasilitas rekreasi pada sebuah perumahan hanya nilai tambah dari perumahan tersebut.

RESPONDEN 2

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENENTUAN LOKASI
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KECAMATAN
SUKODONO**

Nama : Tri Yanto
 Instansi : Dinas PU Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo
 Jabatan : Sie Pengendalian Tata Ruang
 No. Telepon : 081217239975
 Tanggal Wawancara : 21 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN				
1.	Kebencanaan	Wilayah penelitian yang tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi akan mempengaruhi pengembangan perumahan.	S	Ketika wilayah tersebut rawan bencana maka wilayah tersebut tidak dapat dikembangkan untuk perumahan.
FAKTOR KEPENDUDUKAN				
2.	Tingkat persebaran penduduk	Dengan menyebarnya penduduk akan meningkatkan pengembangan perumahan baru dan	S	Karena dengan menyebarnya penduduk di suatu wilayah akan meningkatkan peluang

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
		menjadikan pembangunan perumahan tidak terpusat pada satu titik.		untuk berkembang perumahan – perumahan baru disana.
FAKTOR LOKASI				
3.	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi perumahan akan meningkatkan pengembangan perumahan.	S	Lokasi yang tidak ada aksesnya akan semakin mengurangi jumlah masyarakat yang mau tinggal disana dan akan kalah cepat perkembangannya dengan perumahan yang memiliki akses mudah. Untuk angkutan umum juga bisa ditambahkan dari yang sudah ada saja, karena sekarang transportasi online lebih maju daripada angkutan umum.
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
4.	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	S	Meskipun ada pasar yang tumbuh setelah perumahan itu ada, tetap saja pasar memiliki pengaruh

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
				terhadap perkembangan sebuah perumahan.
	Ketersediaan jaringan persampahan	Dengan adanya jaringan persampahan yang layak dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan serta menjauhkan kawasan tersebut dari kekumuhan.	S	TPS-T juga termasuk bagian dari jaringan persampahan itu sendiri. Namun TPS-T sendiri sebenarnya juga masih belum berjalan secara baik, akan tetapi kedepannya akan diterapkan sistem seperti itu.
	Ketersediaan fasilitas rekreasi di dalam kawasan perumahan (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi yang berada di dalam kawasan perumahan mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.	TS	Hanya sedikit orang yang menginginkan fasilitas rekreasi di sebuah perumahan. Selama harga dan dekat dengan lokasi pekerjaan, perumahan akan tetap berkembang

RESPONDEN 3

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENENTUAN LOKASI
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KECAMATAN
SUKODONO**

Nama : Ismanu Noviranto
 Instansi : Dinas Perumahan Permukiman Kabupaten
 Sidoarjo
 Jabatan : Ka Sie Pembangunan Prasarana Perumahan
 Permukiman
 No. Telepon : 081330170238
 Tanggal Wawancara : 22 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN				
1.	Kebencanaan	Wilayah penelitian yang tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi akan mempengaruhi pengembangan perumahan.	S	Dengan catatan masih perlu ada penanganan khusus terhadap bencana banjir yang ada di Kecamatan Sukodono, terutama saluran drainase. Karena selama ini kajian – kajian drainase yang sudah ada hanya menampung buangan air dari bangunan – bangunan eksisting.

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
FAKTOR KEPENDUDUKAN				
2.	Tingkat persebaran penduduk	Dengan menyebarnya penduduk akan meningkatkan pengembangan perumahan baru dan menjadikan pembangunan perumahan tidak terpusat pada satu titik.	S	Ketika penduduk menyebar secara merata maka pembangunan perumahan pun akan mengikuti dari persebaran penduduk tersebut.
FAKTOR LOKASI				
3.	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi perumahan akan meningkatkan pengembangan perumahan.	S	Meskipun masih belum terjangkau angkutan umum tetapi sudah memiliki akses untuk kendaraan pribadi. Dari sisi angkutan umum perlu dibenahi lagi rutenya agar bisa terhubung dengan kota Sidoarjo atau Surabaya, karena ketika sudah ada angkutan umum maka dapat meningkatkan wilayah Sukodono.
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
4.	Ketersediaan pasar atau	Masyarakat cenderung mempertimbangkan	S	Keberadaan pasar dapat menjadikan

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	tempat belanja kebutuhan sehari-hari	lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.		lapangan pekerjaan baru bagi para pedagang.
	Ketersediaan jaringan persampahan	Dengan adanya jaringan persampahan yang layak dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan serta menjauhkan kawasan tersebut dari kekumuhan.	S	Karena akan sulit ketika sebuah perumahan harus bergabung sistem persampahannya dengan desa atau kampung di sebelahnya. Sebaiknya TPS-T digunakan sebagai tempat menampung sampah – sampah yang sudah di kumpulkan pada setiap TPS di perumahan. Jadi tetap diperlukan TPS pada setiap perumahan agar kawasan tersebut tidak menjadi kumuh dan masyarakat semakin ingin tinggal di lokasi tersebut.
	Ketersediaan fasilitas rekreasi di dalam kawasan	Fasilitas rekreasi yang berada di dalam kawasan perumahan mempengaruhi masyarakat	TS	Karena akan membutuhkan lahan lagi untuk menyediakan fasilitas rekreasi dan banyak

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	perumahan (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.		pengembang yang enggan untuk menyediakan lahan tersebut.

RESPONDEN 4

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENENTUAN LOKASI
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KECAMATAN
SUKODONO**

Nama : Anggoro Baskoro
 Instansi : Kantor Kecamatan Sukodono
 Jabatan : Ka Sie Pembangunan Fisik
 No. Telepon : 08123483719
 Tanggal Wawancara : 21 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN			
1.	Kebencanaan	Wilayah penelitian yang tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi akan mempengaruhi pengembangan perumahan.	S	Akan tetapi bencana banjir dikecualikan. Karena saat ini masih ada bencana banjir di Kecamatan Sukodono. Jadi ketika banjir tersebut sudah diatasi akan dapat meningkatkan perkembangan perumahan di Kecamatan Sukodono.
2.	FAKTOR KEPENDUDUKAN			

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Tingkat persebaran penduduk	Dengan menyebarnya penduduk akan meningkatkan pengembangan perumahan baru dan menjadikan pembangunan perumahan tidak terpusat pada satu titik.	S	Karena melihat dari sisi pemerataan pembangunan. Dengan pembangunan yang merata dikarenakan persebaran penduduk
FAKTOR LOKASI				
3.	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi perumahan akan meningkatkan pengembangan perumahan.	S	Karena dengan adanya aksesibilitas yang baik juga akan meningkatkan perkembangan perumahan – perumahan lainnya di lokasi tersebut. Masyarakat juga tidak akan mau tinggal pada perumahan yang tidak ada akses. Mungkin bisa ditambahkan angkutan umum yang lebih baik agar masyarakat juga semakin mudah untuk mendapatkan akses ke tempat lain seperti

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
				Surabaya atau pusat kota Sidoarjo.
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
4.	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	S	Keberadaan pasar sudah menjadi faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan. Di Sukodono sendiri pasar masih terletak di pusat kecamatan, sehingga menyebabkan masih banyak orang yang tinggal tidak jauh dari pasar tersebut.
	Ketersediaan jaringan persampahan	Dengan adanya jaringan persampahan yang layak dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan serta menjauhkan kawasan tersebut dari kekumuhan.	S	Adanya jaringan persampahan juga sebagai upaya untuk mencegah masyarakat membuang sampah sembarangan atau dibuang ke sungai secara langsung.
	Ketersediaan fasilitas rekreasi di dalam	Fasilitas rekreasi yang berada di dalam kawasan perumahan mempengaruhi	TS	Karena keberadaan fasilitas rekreasi di sebuah perumahan dapat digantikan

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	kawasan perumahan (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.		dengan taman yang berada di pusat kota. Selama aksesnya mudah dan memiliki lingkungan yang nyaman, perumahan tetap berkembang.

RESPONDEN 5

**KUISIONER IDENTIFIKASI KRITERIA – KRITERIA YANG
BERPENGARUH DALAM PENENTUAN LOKASI
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI KECAMATAN
SUKODONO**

Nama : Soesilo Effendi
 Instansi : Kantor DPD *Real Estate Indonesia*
 Kabupaten Sidoarjo
 Jabatan : Kepala DPD REI Kabupaten Sidoarjo
 No. Telepon : 0818393886
 Tanggal Wawancara : 24 Mei 2019

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	FAKTOR FISIK DAN LINGKUNGAN			
1.	Kebencanaan	Wilayah penelitian yang tidak rentan terhadap bencana alam seperti banjir, kebakaran, atau gempa bumi akan mempengaruhi pengembangan perumahan.	S	Karena pengembang juga memperhatikan kondisi wilayah terhadap bencana yang sering dialami. Untuk banjir dan drainase pada perumahan memang masih terdapat beberapa pengembang yang enggan untuk melakukan evaluasi kajian drainase.
2.	FAKTOR KEPENDUDUKAN			

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Tingkat persebaran penduduk	Dengan menyebarnya penduduk akan meningkatkan pengembangan perumahan baru dan menjadikan pembangunan perumahan tidak terpusat pada satu titik.	S	Karena penduduk yang menyebar maka akan memudahkan pengembang untuk menciptakan perumahan – perumahan baru tanpa harus berpikir apakah perumahan ini akan laku atau tidak.
FAKTOR LOKASI				
3.	Aksesibilitas	Kemudahan akses untuk mencapai lokasi perumahan akan meningkatkan pengembangan perumahan.	S	Karena akses menuju ke lokasi perumahan sangat penting.
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA				
4.	Ketersediaan pasar atau tempat belanja kebutuhan sehari-hari	Masyarakat cenderung mempertimbangkan lokasi pasar guna untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.	S	Dengan lokasi pasar yang dekat, masyarakat akan dengan mudah memenuhi kebutuhan sehari – hari mereka. Banyak juga pengembang yang sudah mulai membuat swalayan di dalam satu kawasan perumahan

No.	Variabel	Definisi Operasional	S/TS	Alasan
	Ketersediaan jaringan persampahan	Dengan adanya jaringan persampahan yang layak dapat mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan serta menjauhkan kawasan tersebut dari kekumuhan.	S	<p>agar menambah daya tarik pembelinya.</p> <p>Penyediaan jaringan persampahan merupakan upaya untuk membuat nyaman masyarakat agar memudahkan mereka di dalam membuang sampah mereka.</p>
	Ketersediaan fasilitas rekreasi di dalam kawasan perumahan (taman, lapangan olahraga, <i>jogging track</i>)	Fasilitas rekreasi yang berada di dalam kawasan perumahan mempengaruhi masyarakat dikarenakan mereka membutuhkan tempat yang dekat untuk mencari hiburan.	TS	<p>Karena pengembang akan lebih mementingkan jumlah unit bangunan daripada ketersediaan fasilitas rekreasi pada sebuah perumahan. Meskipun tidak ada fasilitas rekreasi, perumahan tetap akan berkembang.</p>

BIODATA PENULIS

Penulis dilahirkan di Sidoarjo, 25 Maret 1997. Penulis telah menempuh pendidikan secara formal di SD Muhammadiyah 1 Sidoarjo, SMP Negeri 1 Sidoarjo, SMA Muhammadiyah 2 Sidoarjo, dan mahasiswa di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur, Desain, dan Perencanaan ITS angkatan 2015.

Selama kuliah, penulis aktif berorganisasi di Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL) sebagai staff Seni dan Olahraga pada periode 2016 – 2017 dan sebagai staff ahi Minat dan Bakat pada periode 2017 – 2018. Selain berorganisasi, penulis juga berpartisipasi dalam kegiatan olahraga bola basket yang mewakili tim dari Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota pada tahun 2015 – 2019 dan tim dari Fakultas Arsitektur, Desain, dan Perencanaan pada tahun 2019. Penulis juga merupakan mahasiswa yang suka menghabiskan waktu di jalan, karena penulis melakukan perjalanan dari rumah menuju kampus setiap harinya dengan jarak kurang lebih 37 kilometer. Jika ingin menghubungi penulis untuk menanyakan penelitian ini ataupun hanya sekedar ingin menanyakan kehidupan seputar kuliah bisa menghubungi melalui email : mohammadfachri25@gmail.com atau instagram : [mohammadfachrii](https://www.instagram.com/mohammadfachrii)