



SIDANG AKHIR TESIS

KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI MEJAYAN, KABUPATEN MADIUN

Ainun Dita Febriyanti
3213 201 005

Dosen Pembimbing :
Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch, Ph.D

Co Pembimbing :
Dr. Ima Defiana, ST, MT.



Latar Belakang Penelitian

Perkembangan dan pertumbuhan dalam suatu wilayah memiliki dampak terhadap kepadatan dan pertumbuhan penduduk

Kesenjangan antara kebutuhan tempat hunian dan ketersediaan tempat hunian

Penyediaan **sarana dan prasarana** untuk menunjang kebutuhan penduduk, salah satunya kebutuhan lahan permukiman.

Mejayan sebagai Ibukota Kabupaten Madiun

Perlu penyediaan lahan untuk mendukung fungsinya sebagai ibukota kabupaten

Tumbuh dan berkembangnya Mejayan menjadi magnet yang menarik aktivitas wilayah sekitarnya

**RDTR Kawasan Ibukota
Perkotaan Madiun 2011-
2031**

Pemanfaatan ruang di kawasan Mejayan pada masa mendatang paling banyak dimanfaatkan untuk penggunaan lahan fasilitas umum dan **permukiman**

Pengembangan kawasan permukiman di Mejayan ditekankan untuk mendistribusikan pertumbuhan kawasan perumahan secara merata pada masing-masing wilayah dengan meningkatkan aksesibilitas lokasi

- Berkembangnya kawasan strategis
- *Interchange* dengan wilayah lain
- Pusat kegiatan pendukung dari fungsi Kota Madiun

Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan, Kabupaten Madiun

Rumusan Masalah

Penetapan Mejayan sebagai Ibukota Kabupaten menjadikan kawasan ini memiliki banyak fungsi kegiatan.

Untuk menampung fungsi kegiatan diperlukan penyediaan lahan untuk permukiman.

1. Faktor-faktor apa saja yang menentukan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada wilayah Mejayan?
2. Konsep pengembangan seperti apa yang dapat menjadi masukan bagi pemerintah Kabupaten Madiun?

Tujuan : merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di kawasan Mejayan.

Sasaran :

- Menentukan faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Kawasan Mejayan
- Merumuskan konsep pengembangan perumahan dan permukiman di Kawasan Mejayan

Tahapan Penelitian

Rumusan Masalah

- Pemindahan Ibu Kota Kabupaten Madiun Kawasan Mejayan menuntut adanya penyediaan lahan lebih untuk mendukung fungsinya sebagai kawasan perkotaan salah satunya adalah lahan permukiman
- Keberadaan kawasan perumahan dan permukiman sangat diperlukan di Kawasan Mejayan mengingat wilayah ini merupakan kawasan yang cepat tumbuh dan berkembang

Tinjauan Pustaka

Hubungan perumahan dan permukiman dengan pengembangan wilayah

Dasar Perencanaan Perumahan dan Permukiman

Pengumpulan Data

Survei sekunder:
Survei instansi dan literatur

Survei primer:
wawancara

Analisis Delphi →
skala likert

Menentukan faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan permukiman di Kawasan Mejayan

Analisis

Analisis Triangulasi

Merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Kawasan Mejayan

Pendapat stakeholder, penelitian terdahulu, dan review kebijakan

Hasil

Konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman

Teknik Analisa Sasaran I (1)

- Penentuan faktor dilakukan melalui **analisis Delphi** dengan tujuan untuk memperoleh pandangan dari beberapa stakeholder terkait, sehingga tercapai suatu konsensus antar stakeholder

Analisis stakeholder yang mengkaji komponen stakeholder sesuai dengan fungsi/kewenangan, tingkat kepentingan, dan tingkat pengaruh yang dimiliki oleh masing-masing pihak.

TINJAUAN
PUSTAKA

- **Faktor sarana pendukung perumahan** dengan variabel fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas perdagangan dan jasa, dan fasilitas rekreasi.
- **Faktor prasarana pendukung perumahan** dengan variabel jaringan jalan, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan air bersih, sistem drainase dan santasi, persampahan, dan pembuangan limbah.
- **Faktor aksesibilitas** dengan variabel kedekatan dengan lokasi kerja, kedekatan dengan lokasi pendidikan, kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa, kedekatan dengan fasilitas kesehatan, kedekatan dengan fasilitas rekreasi, dan ketersediaan transportasi publik.

Untuk menentukan jenis faktor yang paling berpengaruh menurut para pakar digunakan pembobotan/skor. Penentuan skala yang digunakan adalah **skala likert** yang telah didaptasi untuk menentukan bobot pada masing-masing faktor.

Teknik Analisa Sasaran I (2)

Penelitian Wijaksono (2012)

- a. Output berupa konsep/arahan → pengambilan keputusan untuk perencanaan tata ruang
- b. Penggunaan analisa stakeholder

Penelitian Putra (2010)

- a. Output berupa konsep pengembangan pada salah satu sektor
- b. Adanya pembobotan

Penelitian Wulandari (2013)

- a. Penggunaan delphi untuk menentukan faktor

Analisa
Delphi

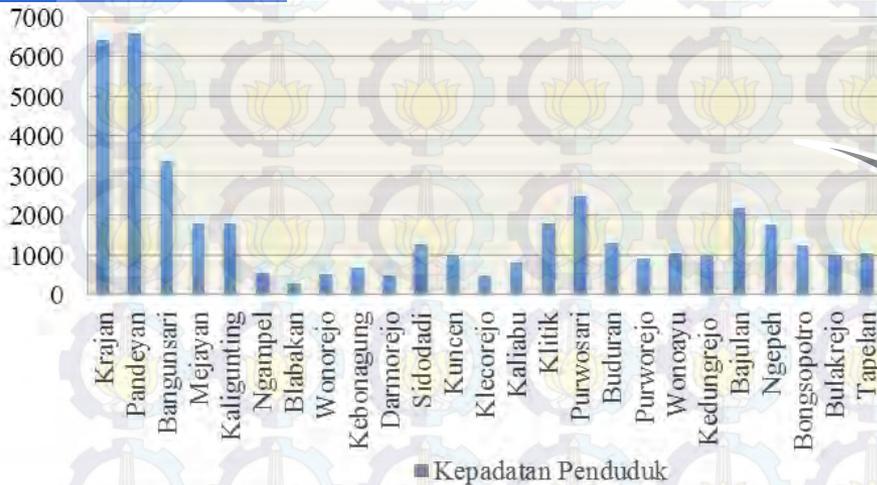
Teknik Analisa Sasaran II

- *Perumusan konsep melalui analisa Triangulasi : pemahaman peneliti terhadap dunia sekitarnya secara holistik, baik secara teori akademis maupun legitimasi hukum*

3 SUMBER DATA

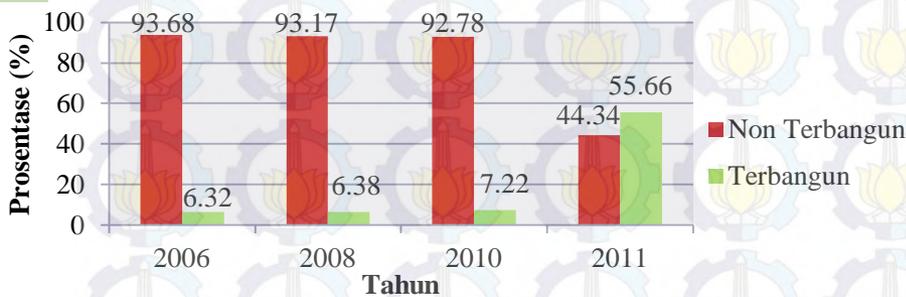
- Hasil penelitian berupa konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.
- Pendapat *stakeholder* dari hasil sasaran I mengenai faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan; dan
- Review kebijakan seputar pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang menaungi wilayah penelitian
 1. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No.217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)
 2. Permenpera Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan
 3. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Madiun 2009-2029
 4. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031.

Gambaran Umum



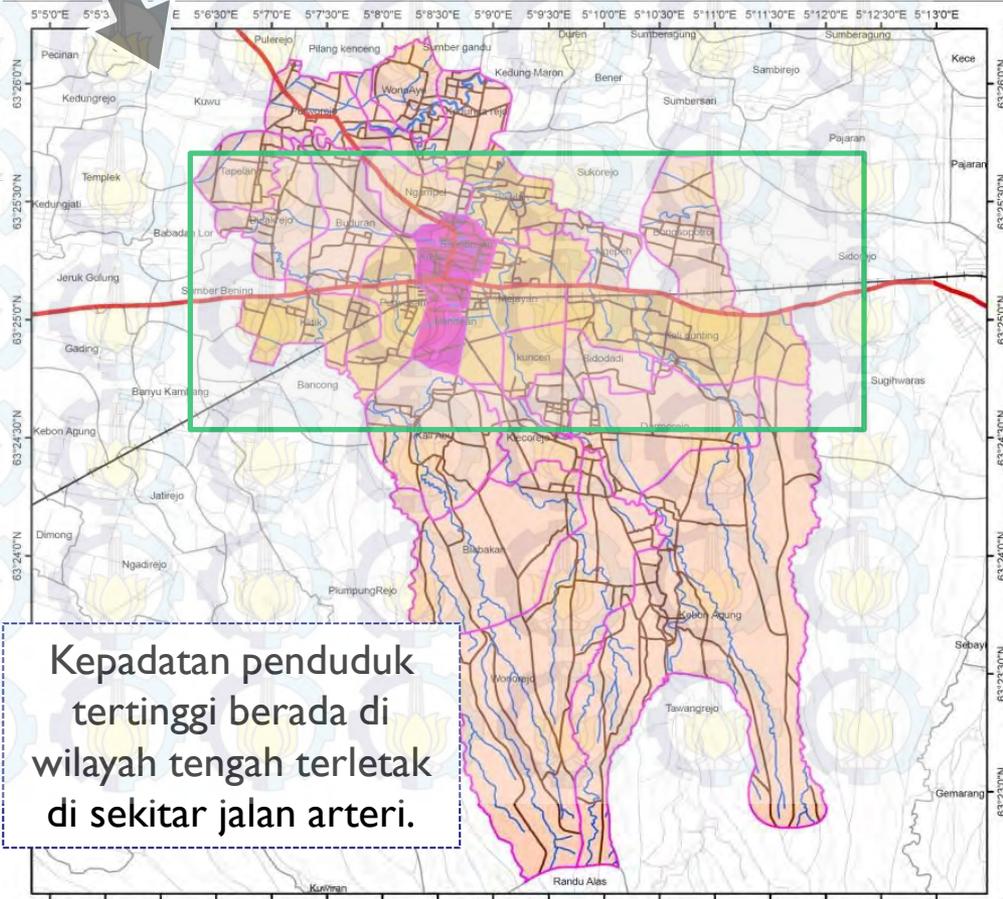
Jumlah penduduk di Mejayan pada tahun 2011 mencapai **82.496 jiwa** dengan rata-rata kepadatan penduduk **1052,83 jiwa/ km²**.

Persentase Penggunaan Lahan Mejayan Tahun 2006-2011



Penggunaan lahan pada kawasan non terbangun mengalami perubahan rata-rata sebesar **-34.15%**, sedangkan pada kawasan terbangun mengalami peningkatan rata-rata sebesar **15,21%**.

Kepadatan penduduk tertinggi berada di wilayah tengah terletak di sekitar jalan arteri.



Gambaran Umum

Kawasan permukiman di wilayah Mejayan penyebarannya juga mengikuti pola jaringan jalan dan ketersediaan infrastruktur pendukung

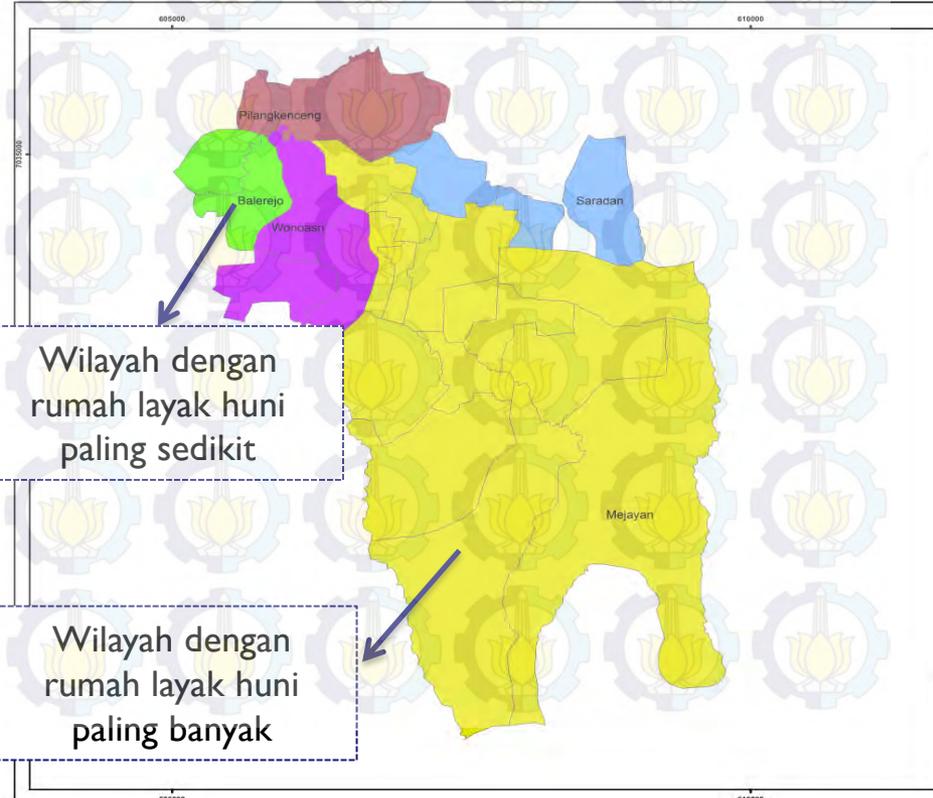
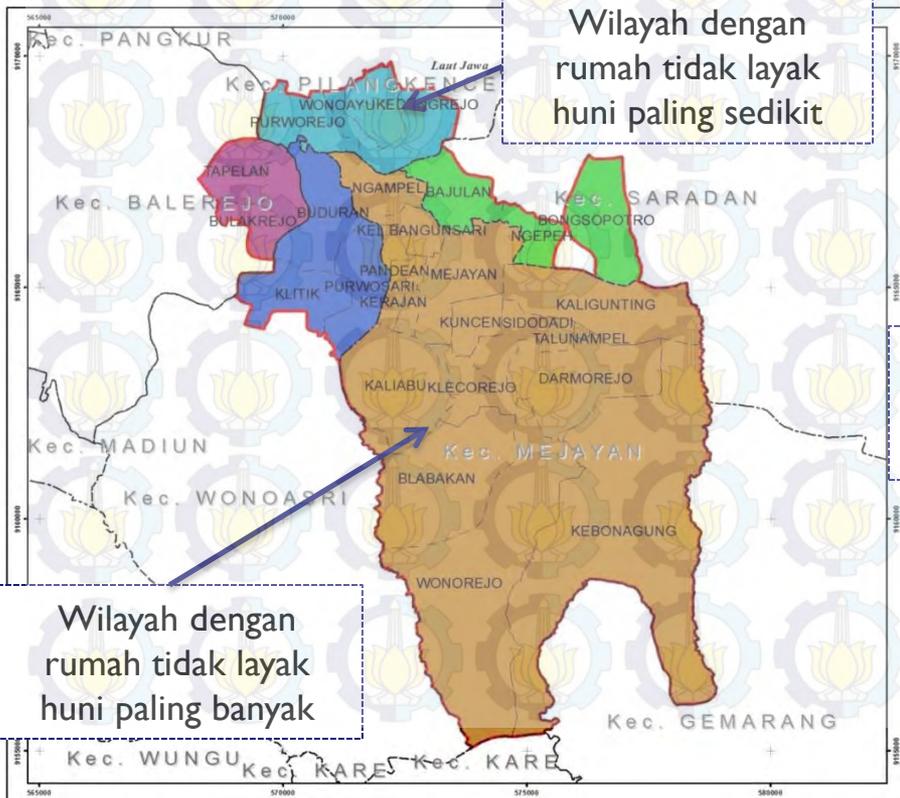


Wilayah dengan rumah tidak layak huni paling sedikit

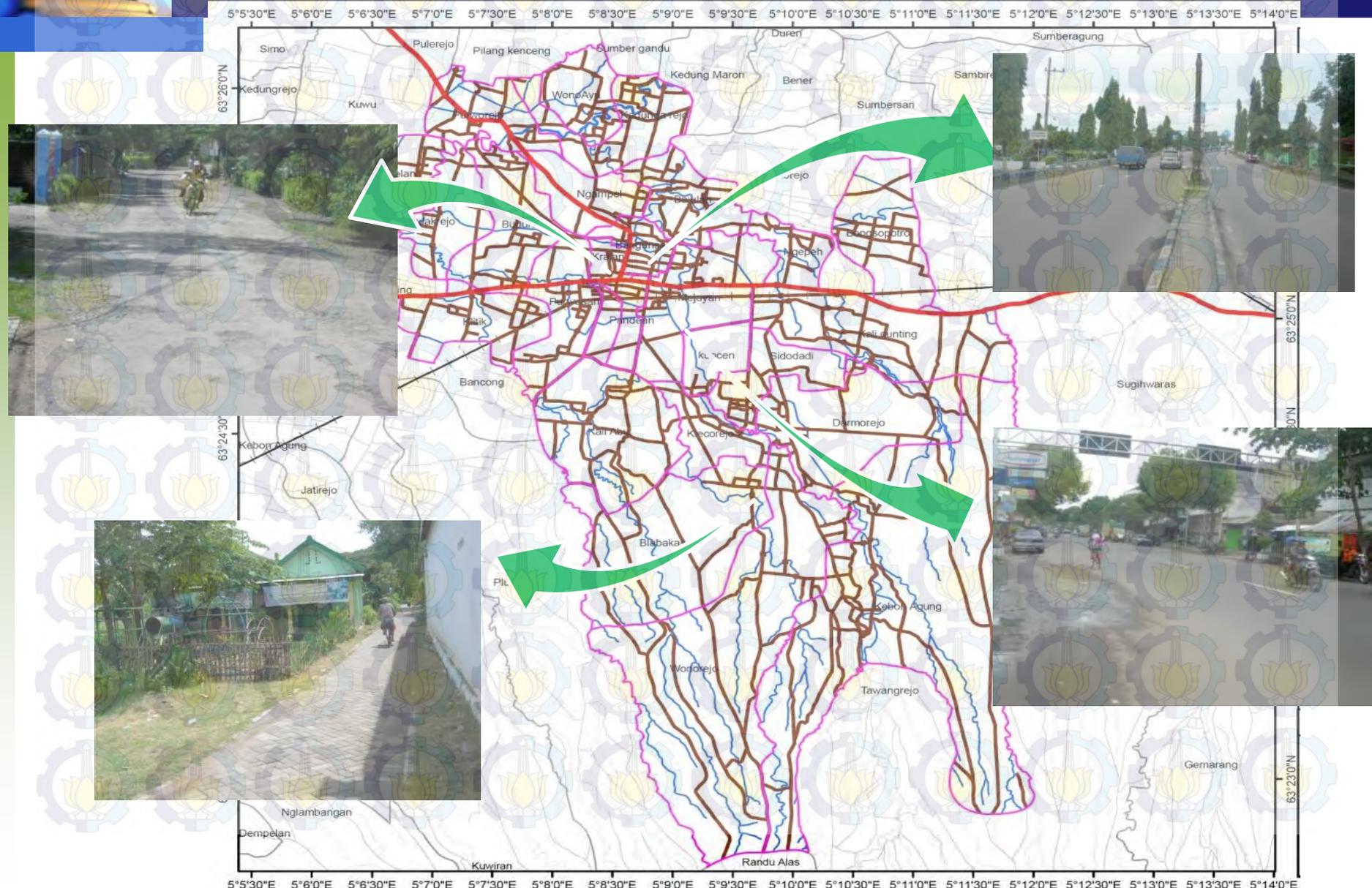
Wilayah dengan rumah layak huni paling sedikit

Wilayah dengan rumah tidak layak huni paling banyak

Wilayah dengan rumah layak huni paling banyak



Gambaran Umum



Gambaran Umum

Lokasi Timbulan Sampah yang di kelola DKP Kab. Madiun

Kec. Mejayan

Ds. Mejayan

Kel. Krajan

DS. Bangun Sari

Ds. Ngampel

Ds. Kali Gunting

Kec. Wonosari

Ds. Purwosari

Ds. Buduran

Ds. Klitik

Kec. Saradan

Ds. Ngepeh

Ds. Bajulan



Sumber Air Bersih di Mejayan



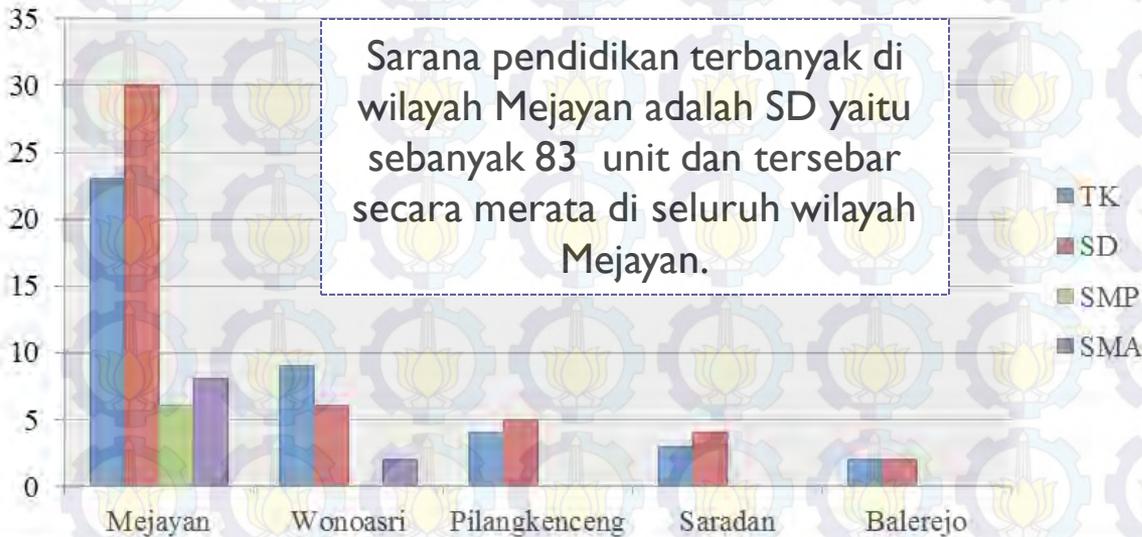
Jaringan Listrik di Mejayan



Jaringan Drainase di Mejayan

Gambaran Umum

Sarana pendidikan terbanyak di wilayah Mejayan adalah SD yaitu sebanyak 83 unit dan tersebar secara merata di seluruh wilayah Mejayan.



- Sarana peribadatan yang ada di wilayah Mejayan yaitu Masjid, Langgar, Musholla, dan Gereja.
- Sarana peribadatan terbanyak di wilayah studi adalah langgar yakni sebanyak **147 unit**

- Sarana kesehatan tersebar pada kawasan-kawasan permukiman dan di sepanjang jalan utama.
- Sarana kesehatan dengan tingkat pelayanan tertinggi adalah Rumah Sakit Daerah yang terletak di Jl.A Yani



Sarana perdagangan dan jasa di Mejayan terdapat pada sepanjang jalan utama dan pusat perkotaan

Hasil dan Pembahasan

Faktor yang Berpengaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman

Tujuan



Skala Pengukuran Likert

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

Sumber : Adaptasi dari Rangkuty, 2004

Pembobotan faktor menggunakan skala likert

Diagram Tahapan Analisa Delphi dalam Penelitian

Hasil dan Pembahasan

No	Faktor	Variabel	Responden										Total Poin
			R1		R2		R3		R4		R5		
			B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	
1	Sarana	Fasilitas pendidikan	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	0
		Fasilitas kesehatan	B	1	B	1	B	1	B	1	B	1	5
		Fasilitas peribadatan	TB	0	B	1	TB	0	TB	0	B	1	2
		Fasilitas perdagangan dan jasa	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
		Fasilitas rekreasi	TB	0	B	1	B	1	TB	0	TB	0	2
2	Prasarana	Jaringan jalan	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
		Jaringan listrik	B	2	B	1	B	2	B	2	B	2	8
		Prasarana air bersih	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
		Saluran sanitasi dan drainase	B	2	B	2	B	2	B	2	B	1	9
		Persampahan	B	2	B	1	B	2	B	2	B	1	8
		Pembuangan limbah	B	2	B	2	B	1	TB	0	TB	0	5
		Jaringan telepon	B	2	B	1	B	2	B	2	B	2	9
3	Aksesibilitas	Kedekatan dengan lokasi kerja	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
		Kedekatan dengan lokasi pendidikan	B	1	B	1	TB	0	B	1	TB	0	3

Wawancara
Delphi Tahap I
(Eksplorasi faktor)

 Tidak konsensus

Hasil dan Pembahasan

No	Faktor	Variabel	Responden										Total Poin
			R1		R2		R3		R4		R5		
			B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	
1	Sarana	Fasilitas peribadatan	TB	0	TB	0	TB	0	0	0	TB	0	0
		Fasilitas rekreasi	TB	0	TB	0	TB	0	0	0	TB	0	0
2	Prasarana	Pembuangan limbah	B	2	B	2	B	2	B	1	B	1	8
3	Aksesibilitas	Kedekatan dengan lokasi pendidikan	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	8
		Kedekatan dengan fasilitas peribadatan	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	0
		Kedekatan dengan fasilitas rekreasi	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	0

Wawancara
Delphi Tahap II
(Iterasi I)

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

Faktor yang paling berpengaruh didasarkan dari poin/skor yang diperoleh

Faktor sarana umum dengan sub faktor fasilitas perdagangan dan jasa, faktor prasarana umum dengan sub faktor jaringan jalan dan air bersih, faktor aksesibilitas dengan sub faktor kedekatan dengan lokasi kerja dan fasilitas perdagangan jasa

Hasil dan Pembahasan

Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman

Sumber Data untuk Perumusan Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman

Pendapat stakeholder	Penelitian terdahulu	Review Kebijakan
<p>Faktor-faktor berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman Mejalan: Sarana umum :</p> <p>a. Fasilitas perdagangan dan jasa</p> <p>Prasarana umum :</p> <p>a. Jaringan jalan</p> <p>b. Jaringan air bersih</p> <p>Aksesibilitas</p> <p>a. Kedekatan dengan lokasi kerja</p> <p>b. Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa</p>	<p>1. Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Pada Kota Baru Terpadu (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur, Syahmuddin (2010)</p> <p>2. Kesesuaian Prinsip-prinsip Fisik Konsep Neighbourhood Unit Dalam Penerapan Pengembangan Perumnas Bumi Rancaekek dan Bumi Serpong, Putri dkk (2012)</p>	<p>Kebijakan terkait pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang menaungi wilayah penelitian:</p> <p>1. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No.217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)</p> <p>2. Permenpera Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan</p> <p>3. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Madiun 2009-2029</p> <p>4. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031</p>



Analisis Triangulasi

Hasil dan Pembahasan

Pengembangan kawasan perumahan baru dan prasarana perdagangan jasa sesuai dengan kebutuhan pengembangan di wilayah Mejayan serta daya dukung lingkungannya.

Pembangunan permukiman baru yang mendekati pusat kegiatan dan terintegrasi sarana transportasi melalui konsep neighbourhood planning

Pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa baru pada pusat-pusat pelayanan dan menyebar dalam beberapa area permukiman.

KONSEP PENGEMBANGAN

Koordinasi antara pemerintah Kabupaten Madiun dengan pemerintah Provinsi didukung oleh pihak swasta

Pengembangan permukiman pada zona yang diperuntukan sebagai kawasan permukiman dan tidak bercampur dengan kegiatan perdagangan.

Perbaikan dan pengembangan jalan lokal primer serta jalan lokal sekunder untuk memudahkan masyarakat mencapai lokasi perumahannya

Pengembangan jaringan jalan dalam mendukung sistem jaringan pergerakan Mejayan

Kesimpulan

- ❖ Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman tidak pernah terlepas dari prasarana dan sarana umum serta aksesibilitas yang berkaitan dengan kemudahan penduduk untuk menjangkau lokasi perumahannya dengan lokasi lain (tempat kerja, fasilitas perdagangan dan jasa, dll).
- ❖ Beberapa faktor yang paling berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan yaitu:
 - a. Faktor sarana : ketersediaan fasilitas perdagangan jasa
 - b. Faktor prasarana : jaringan jalan dan jaringan air bersih
 - c. Faktor aksesibilitas : kedekatan dengan lokasi kerja dan kedekatan dengan fasilitas perdagangan jasa
- ❖ Untuk mewujudkan integritas antara keberadaan sarana prasarana serta aksesibilitas dengan pengembangan perumahan dan permukiman tersebut melalui beberapa konsep dalam mewujudkan perencanaan kawasan perumahan dan permukiman yang layak huni.

Rekomendasi

- ❖ Pemerintah mulai dari pemerintah lokal sampai dengan provinsi harus mampu mendukung dalam tahap penyiapan sampai dengan pengelolaan sarana dan prasarana umum untuk mewujudkan kawasan perumahan dan permukiman yang layak huni dan terintegritas antara aspek satu dengan lainnya.
- ❖ Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar mengambil responden dari masyarakat. Adanya pemilihann tersebut dapat dijasikan penelitian mengenai analisa preferensi masyarakat dalam bermukim di wilayah baru sehingga mendukung hasil penelitian ini.