

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)
EVALUASI LAYANAN FASILITAS DASAR
DENGAN PENDEKATAN *WALKABILITY* PADA
PERUMAHAN BARU DI KECAMATAN
CIPAYUNG, KOTA DEPOK**

**Disusun oleh:
Prahesti
20.24.064**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2024**



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

LEMBAR PENGESAHAN

Evaluasi Layanan Fasilitas Dasar Dengan Pendekatan
Walkability Pada Perumahan Baru di Kecamatan Cipayung,
Kota Depok

Skripsi Dipertahankan Di Hadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi
Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Jumat
Tanggal : 16 Agustus 2024

Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Perencanaan dan Kota

Disusun Oleh :
Prahesti
20.24.064

Disahkan Oleh :

Penguji I

Penguji II

Penguji III


Dr. Agung Witjaksono, ST., MT


Mohammad Reza, ST., MURP


Annisaa Hamidah Imaduddina ST., MSc

Mengetahui,
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. H. Mariax C. Endarwati, MIUEM
NIP. 1963010119800100455



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

PERSETUJUAN SKRIPSI

Evaluasi Layanan Fasilitas Dasar Dengan Pendekatan
Walkability Pada Perumahan Baru di Kecamatan Cipayung,
Kota Depok

Disusun dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah Kota S-1 Institut Teknologi
Nasional Malang

Disusun Oleh :

Prahesti
20.24.064

Menyetujui

Pembimbing I



Antonio Heltra Pradana., ST., MURP

Pembimbing II



Endratno Budi Santosa., ST., MT



Mengetahui,
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota


Endarwati., MIUEM
NIP. 1031200455



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Prahesti
NIM : 20.24.064
Hari / Tanggal : Rabu, 28 Agustus 2024
Judul Skripsi : Evaluasi Layanan Fasilitas Dasar Dengan Pendekatan *Walkability* pada Perumahan Baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila kemudian hari dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, 28 Agustus 2024
Yang Membuat Pernyataan





LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Rugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : Prahesti
NIM : 20.24.064
Hari/Tanggal : Jumat, 16 Agustus 2024
Judul Skripsi : Evaluasi Layanan Fasilitas Dasar Dengan Pendekatan *Walkability* pada Perumahan Baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok

Terdapat kekurangan yang meliputi :

1. Terdapat kesalahan penulisan.
2. Pendetailan terkait pendalaman teori yang digunakan dalam landasan penelitian.
3. Pendetailan terkait variabel yang digunakan.
4. Kurangnya data sebaran fasilitas serta penggunaan skala pada peta.
5. Pendetailan terkait dengan analisis.
6. Jangkauan jarak yang digunakan lebih baik menggunakan jarak riil perjalanan dibandingkan jarak radius.
7. Pendetailan pemahaman terkait teori *walkability*.

Malang, 16 Agustus 2024
Penguji I


Dr. Agung Witjaksono., ST., MT



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

LEMBAR PERBAIKAN

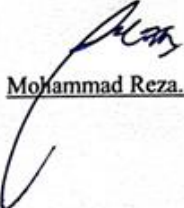
Dalam Sidang Komprehensif Rugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : Prahesti
NIM : 20.24.064
Hari/Tanggal : Jumat, 16 Agustus 2024
Judul Skripsi : Evaluasi Layanan Fasilitas Dasar Dengan Pendekatan *Walkability* pada Perumahan Baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok

Terdapat kekurangan yang meliputi :

1. Penghitungan pada tingkat *walkability* perlu diulang.
2. Belum terdapat jumlah individu yang berjalan kaki ketika pagi hari, siang hari, dan sore hari (waktu pulang-pergi kerja dan sekolah).

Malang, 16 Agustus 2024
Penguji II


Mohammad Reza., ST., MURP



LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Rugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : Prahesti
NIM : 20.24.064
Hari/Tanggal : Jumat, 16 Agustus 2024
Judul Skripsi : Evaluasi Layanan Fasilitas Dasar Dengan Pendekatan *Walkability* pada Perumahan Baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok

Terdapat kekurangan yang meliputi :

1. Pendetailan alasan terkait pemilihan perumahan baru dibandingkan dengan perumahan lama.
2. Pendetailan alasan terkait pemilihan konsep *walkability*.

Malang, 16 Agustus 2024

Penguji III

Annisaa Hamidah Imaduddina ST., MSc

EVALUASI FASILITAS DASAR DENGAN PENDEKATAN *WALKABILITY* PADA PERUMAHAN BARU DI KECAMATAN CIPAYUNG, KOTA DEPOK

Prahesti
Antonio Heltra Pradana., ST., MURP
Endratno Budi Santosa., ST., MT

ABSTRAK

Kota Depok merupakan salah satu dari kota satelit Daerah Ibu kota Jakarta dan menjadi bagian dari kawasan metropolitan Jakarta dengan fungsi sebagai kawasan permukiman. Faktor kebutuhan tempat tinggal yang selaras dengan pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Depok mengakibatkan semakin banyak perumahan yang dibangun di Kota Depok. Pemenuhan permintaan tempat tinggal yang tinggi dapat menimbulkan permasalahan berupa keterjangkauan terhadap fasilitas yang belum menjadi prioritas, sehingga dapat berdampak pada masalah lain, seperti pola alokasi fasilitas yang tidak merata dan kepadatan lalu lintas yang meningkat. *Neighborhood Unit* dianggap sebagai konsep dari sebuah permukiman yang ideal di mana kawasan permukiman harus dilengkapi dengan fasilitas yang mudah untuk dijangkau, sehingga mampu menghindarkan masyarakat dari peningkatan lalu lintas kendaraan. *Walkability* dipilih sebagai perspektif pendalaman konsep karena berjalan kaki merupakan moda transportasi mendasar bagi manusia. Prinsip *Neighborhood Unit* yang digunakan, yaitu *Size* (ukuran populasi), *Boundaries* (batasan), *Network* (jaringan jalan), dan *Facilities* (fasilitas). Sementara untuk menilai tingkat *walkability* perumahan baru di Kecamatan Cipayung menggunakan *Global Walkability Index* dari Clean Air Initiative for Asian Cities (CAI-Asia). Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kriteria dari setiap perumahan baru berbasis 4 prinsip *Neighborhood Unit* yang dikaitkan dengan hasil tingkat *walkability* pada setiap perumahan menghasilkan kesimpulan bahwa masih terdapat perumahan baru di Kecamatan Cipayung Jaya yang belum mendukung penghuninya menjangkau fasilitas dasar dengan berjalan kaki.

EVALUATION OF BASIC FACILITY SERVICES WITH A WALKABILITY APPROACH IN NEW HOUSING IN CIPAYUNG DISTRICT, DEPOK CITY

Prahesti

Antonio Heltra Pradana., ST., MURP

Endratno Budi Santosa., ST., MT

ABSTRACT

Depok City is one of the satellite cities of the Jakarta Capital Region and is part of the Jakarta metropolitan area with a function as a residential area. The housing needs factor that is in line with the increase in population in Depok City has resulted in more and more housing being built in Depok City. Fulfilling the high demand for housing can cause problems in the form of affordability of facilities that are not yet a priority, so that it can have an impact on other problems, such as uneven facility allocation patterns and increasing traffic density. Neighborhood Unit is considered as a concept of an ideal settlement where residential areas must be equipped with facilities that are easy to reach, so as to prevent people from increasing vehicle traffic. Walkability was chosen as a perspective for delve into the concept because walking is a basic mode of transportation for humans. The Neighborhood Unit principles used are Size, Boundaries, Network, and Facilities. Meanwhile, to assess the level of walkability of new housing in Cipayung District, the Global Walkability Index from the Clean Air Initiative for Asian Cities (CAI-Asia) was used. Based on the research results, the criteria for each new housing complex based on the 4 principles of Neighborhood Units were obtained, which were linked to the results of the walkability level in each new housing, resulting in the conclusion that there are new housing in Cipayung Jaya District that do not support their residents in reaching basic facilities by walking.

Keywords : *neighborhood unit; walkbility; perumahan; fasilitas.*

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan skripsi dengan judul **Evaluasi Layanan Fasilitas Pada Perumahan Baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok**. Laporan proposal skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mengerjakan skripsi pada di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang. Pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Maria Christina Endarwati., ST., MIUEM selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan masukan dan arahan selama pengerjaan skripsi ini,
2. Bapak Antonio Heltra Pradana., ST., MURP dan Bapak Endratno Budi Santosa., ST., MT selaku dosen pembimbing yang sudah memberikan saran serta arahan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Seluruh dosen dan staff administrasi Prodi PWK ITN Malang yang sudah memberikan dukungan moril dalam penyusunan skripsi ini.
4. Kedua orangtua, Bapak Memet, Ibu Ndari, dan keluarga besar yang memberikan dorongan moril dan materil dalam menyelesaikan proposal ini,
5. Agnes, Nadia, Jocelyn, Regin, Sila, Vania, Monic, Kuko, Len dan Dot yang terus memberikan dukungan moril untuk menyusun proposal ini,
6. George, Teguh, Dwi, dan seluruh teman-teman dari Prodi PWK ITN Malang sebagai teman seperjuangan.

Penulis menyadari proposal ini tidak luput dari kekurangan, sehingga penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan perbaikannya.

Malang, 14 November 2024

Prahesti
2024064

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	iii
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	3
1.4.1 Ruang Lingkup Materi	3
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah	3
1.5 Keluaran dan Manfaat Penelitian.....	6
1.5.1 Keluaran Penelitian.....	6
1.5.2 Manfaat Penelitian	6
1.6 Kerangka Berpikir	7
1.7 Sistematika Pembahasan.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	9
2.1 Evaluasi	9
2.2 Perumahan	9
2.2.1 Fasilitas Permukiman.....	10
2.2.2 Konsep Pelayanan Fasilitas.....	13
2.3 The Neighborhood Unit.....	14
2.4 Berjalan Kaki.....	16
2.4.1 Konsep <i>Walkability</i>	17
2.5 Penelitian Terdahulu	19
2.6 Landasan Penelitian.....	20
BAB III METODE PENELITIAN	22
3.1 Jenis Penelitian	22

3.2 Metode Pengumpulan Data.....	22
3.2.1 Sumber Data	22
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data	23
3.2.3 Teknik Pengambilan Sampel.....	24
3.3 Metode Analisa Data	25
3.3.1 Analisa Tingkat <i>Walkability</i> Menggunakan Skoring GWI ...	25
3.3.2 Analisa Keterjangkauan Layanan Fasilitas	26
BAB IV GAMBARAN UMUM DAN HASIL ANALISIS	27
4.1 Gambaran Umum Wilayah	27
4.1.1 Gambaran Umum Kota Depok.....	27
4.1.2 Gambaran Umum Kecamatan Cipayung.....	32
4.2 Karakteristik Perumahan Berdasarkan 4 Prinsip Konsep <i>Neighborhood Unit</i>	37
4.2.1 Karakteristik Perumahan Puri Hasanah 3.....	39
4.2.2 Karakteristik Perumahan Le Mirage Gardenia.....	43
4.2.3 Karakteristik Perumahan Permata Green Depok.....	46
4.3 Analisa Tingkat <i>Walkability</i> Menggunakan Skoring	51
4.3.1 Analisa Skoring Pada Perumahan Puri Hasanah 3	51
4.3.2 Analisa Skoring pada Perumahan Le Mirage Gardenia	54
4.3.3 Analisa Skoring pada Perumahan Permata Green Depok	58
4.4 Analisa Keterjangkauan Perumahan Terhadap Layanan Fasilitas...	62
4.4.1 Analisa Keterjangkauan Fasilitas Pendidikan	62
4.4.2 Analisa Keterjangkauan Fasilitas Pedagangan dan jasa	70
4.4.3 Analisa Keterjangkauan Fasilitas Kesehatan.....	78
BAB V PENUTUP.....	93
5.1 Kesimpulan.....	93
5.2 Rekomendasi	94
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN.....	100

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persyaratan dan Kriteria setiap fasilitas berdasarkan SNI	10
Tabel 2.2 Parameter <i>Walkability Index</i>	17
Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu	19
Tabel 2.4 Variabel Penelitian	21
Tabel 3.1 Organisasi Pengumpulan Data	24
Tabel 3.2 Bobot Tolok Ukur Kualitas <i>Walkability</i> menurut <i>Global Walkability Index</i>	25
Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Depok Per Kecamatan	29
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk di Kota Depok per Kecamatan	30
Tabel 4.3 Luas wilayah Kecamatan Cipayung per Kelurahan	34
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Kecamatan Cipayung per Kelurahan	35
Tabel 4.5 Kepadatan Penduduk di Kecamatan Cipayung per Kelurahan	36
Tabel 4.6 Identifikasi Perumahan Puri Hasanah 3 Berdasarkan Prinsip <i>Neighborhood Unit</i>	41
Tabel 4.7 Identifikasi Perumahan Le Mirage Gardenia Berdasarkan Prinsip <i>Neighborhood Unit</i>	45
Tabel 4.8 Identifikasi Perumahan Permata Green Depok Berdasarkan Prinsip <i>Neighborhood Unit</i>	49
Tabel 4.9 Hasil Analisa Skoring Menggunakan <i>Global Walkability Index</i> (GWI) di Perumahan Puri Hasanah 3	54
Tabel 4.10 Hasil Analisa Skoring Menggunakan <i>Global Walkability Index</i> (GWI) di Perumahan Le Mirage Gardenia	57
Tabel 4.11 Hasil Analisa Skoring Menggunakan <i>Global Walkability Index</i> (GWI) di Perumahan Permata Green Depok	60
Tabel 4.12 Perbandingan Hasil <i>Walkability Index</i> Pada Perumahan	61
Tabel 4.13 Perbandingan Hasil Analisa Keterjangkauan Perumahan Terhadap Layanan Fasilitas Dasar Pada Tiap Perumahan	91

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	5
Gambar 1.2 Kerangka Pikir.....	7
Gambar 4.1 Peta Batas Administrasi Kota Depok.....	28
Gambar 4.2 Grafik Presentase Luas Kecamatan di Kota Depok.....	30
Gambar 4.3 Grafik Jumlah Penduduk di Kota Depok.....	31
Gambar 4.4 Grafik Kepadatan Penduduk di Kota Depok.....	32
Gambar 4.5 Peta Batas Administrasi Kecamatan Cipayung.....	33
Gambar 4.6 Grafik Presentase Luas Kecamatan Cipayung Per Kelurahan ..	34
Gambar 4.7 Grafik Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kecamatan Cipayung per Kelurahan	35
Gambar 4.8 Grafik Kepadatan Penduduk di Kecamatan Cipayung per Kelurahan.....	36
Gambar 4.9 Peta Sampel Perumahan	38
Gambar 4.10 Gerbang Utama Perumahan Puri Hasanah 3.....	39
Gambar 4.11 Jalan di Dalam Perumahan Puri Hasanah 3	40
Gambar 4.12 Taman di Perumahan Puri Hasanah 3	41
Gambar 4.13 Gerbang Utama Perumahan Le Mirage Gardenia.....	43
Gambar 4.14 Kondisi Jalan di Perumahan Le Mirage Gardenia	44
Gambar 4.15 Taman di Perumahan Le Mirage Gardenia	45
Gambar 4.16 Gerbang Utama Perumahan Permata Green Depok.....	47
Gambar 4.17 Kondisi Jalan di Perumahan Permata Green Depok	48
Gambar 4.18 Gerbang Kedua dan Jalan Alternatif di Perumahan Green Permata Depok.....	49
Gambar 4.19 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Puri Hasanah 3 pada fasilitas pendidikan	52
Gambar 4.20 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Puri Hasanah 3 pada fasilitas perdagangan dan jasa	52
Gambar 4.21 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Puri Hasanah 3 pada fasilitas kesehatan	53
Gambar 4.22 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Le Mirage Gardenia pada fasilitas pendidikan	55
Gambar 4.23 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Le Mirage Gardenia pada fasilitas perdagangan dan jasa.....	56
Gambar 4.24 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Le Mirage Gardenia pada fasilitas kesehatan	57
Gambar 4.25 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Permata Green Depok pada fasilitas pendidikan	58
Gambar 4.26 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Permata Green Depok pada fasilitas perdagangan dan jasa	59
Gambar 4.27 Grafik rata-rata nilai hasil kuesioner penghuni Perumahan Permata Green Depok pada fasilitas kesehatan.....	60

Gambar 4.28 Peta Radius Perumahan terhadap Kondisi Eksisting Fasilitas Pendidikan SD di Kecamatan Cipayung	66
Gambar 4.29 Peta Radius Perumahan terhadap Kondisi Eksisting Fasilitas Pendidikan SLTP di Kecamatan Cipayung.....	67
Gambar 4.30 Peta Radius Perumahan terhadap Kondisi Eksisting Fasilitas Pendidikan SMU di Kecamatan Cipayung.....	68
Gambar 4.31 Peta Rute Perumahan Le Mirage Gardenia Menuju Fasilitas Pendidikan	69
Gambar 4.32 Peta Radius Perumahan Terhadap Fasilitas Perdagangan dan Jasa Toko Kecamatan Cipayung.....	74
Gambar 4.33 Peta Radius Perumahan Terhadap Fasilitas Perdagangan dan Jasa Pasar Kecamatan Cipayung	75
Gambar 4.34 Peta Rute Perumahan Puri Hasanah 3 menuju Fasilitas Perdagangan dan Jasa.....	76
Gambar 4.35 Peta Rute Perumahan Le Mirage Gardenia Menuju Fasilitas Perdagangan dan Jasa.....	77
Gambar 4.36 Peta Radius Perumahan Terhadap Fasilitas Kesehatan Posyandu Kecamatan Cipayung	83
Gambar 4.37 Peta Radius Perumahan Terhadap Fasilitas Kesehatan Klinik Kecamatan Cipayung	84
Gambar 4.38 Peta Radius Perumahan Terhadap Fasilitas Kesehatan Puskesmas Kecamatan Cipayung.....	85
Gambar 4.39 Peta Radius Perumahan Terhadap Fasilitas Kesehatan Praktik Dokter Kecamatan Cipayung	86
Gambar 4.40 Peta Radius Perumahan Terhadap Fasilitas Kesehatan Apotek Kecamatan Cipayung	87
Gambar 4.41 Peta Rute Perumahan Puri Hasanah 3 Menuju Fasilitas Kesehatan.....	88
Gambar 4.42 Peta Rute Perumahan Le Mirage Gardenia Menuju Fasilitas Kesehatan.....	89
Gambar 4.43 Peta Rute Perumahan Permata Green Depok Menuju Fasilitas Kesehatan.....	90