

RENCANA PENGEMBANGAN PERUMAHAN DI SSWP KEPANJEN KABUPATEN MALANG

***Agung Witjaksono
Ida Soewarni***

Dosen Teknik Planologi FTSP ITN Malang

ABSTRAKSI

Pemindahan Ibukota Kabupaten Malang di Kecamatan Kepanjen akan membawa konsekuensi. Pergerakan penduduk dan pegawai Pemerintah berorintasi dan tinggal di kawasan Kepanjen yang pada akhirnya mereka membutuhkan tempat tinggal. Supaya pengembangan perumahan tidak menimbulkan permasalahan baru, maka diperlukan adanya arahan lokasi yang sesuai untuk pengembangan perumahan. Penentuan lokasi untuk kawasan perumahan memperhatikan aspek fisik kawasan, kelengkapan fasilitas, pelayanan utilitas, sosial, keterkaitan dengan tata ruang, serta aspek harga lahan. Hasil kajian menunjukkan bahwa aspek yang sangat berpengaruh sebagai pertimbangan dalam pengembangan kawasan perumahan yaitu harga lahan, luas tanah yang tersedia dalam satu kawasan, serta jarak tempuh.

Kata Kunci : *Pengembangan, Perumahan, Kepanjen-Malang.*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Rencana Pemerintah Kabupaten Malang untuk pengadaan perumahan pada tahap awal, diantaranya diarahkan di wilayah Kepanjen, seiring dengan akan direalisasikannya Kepanjen sebagai Ibukota Kabupaten Malang. Pemilihan lokasi perumahan sehat sederhana di SSWP Kepanjen perlu didahului dengan studi pengembangan kawasan perumahan sederhana sehat di SSWP Kepanjen karena fenomena perkembangan wilayah Kepanjen dan sekitarnya yang pesat mendorong harga lahan mulai meningkat, sehingga tidak semua lokasi menjadi layak untuk pengembangan perumahan sederhana sehat yang direncanakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah maupun bagi Pegawai Negeri Sipil Golongan I dan II.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok hidup manusia, selain sandang dan pangan. Namun demikian, tidak semua orang mampu mewujudkan memiliki rumah yang layak meskipun secara sederhana tetapi

sehat. Kemampuan menyediakan rumah oleh penduduk maupun oleh Pemerintah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang menyangkut kependudukan, pertanahan, keterjangkauan daya beli masyarakat (*affordability*), perkembangan teknologi industri jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan dan perundang-undangan, swadaya dan swakarsa, serta peranserta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Permasalahan mendasar perumahan dan permukiman adalah adanya kesenjangan antara kebutuhan dengan penyediaan, rendahnya daya beli masyarakat, maupun kelayakan lokasi untuk pengembangan perumahan. Dalam rangka peningkatan taraf hidup masyarakat melalui penyediaan perumahan secara merata, khususnya bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah, maka diperlukan upaya penyediaan perumahan murah dan terjangkau akan tetapi tetap memenuhi persyaratan kelayakan kesehatan, keamanan, dan kenyamanan. Dengan demikian, pemilihan lokasi sangat penting dengan mempertimbangkan berbagai faktor, baik aspek fisik, sosial, kesesuaian tata lingkungan, ketersediaan lahan, serta harga lahan yang akan berpengaruh terhadap harga jual.

Tujuan

Tujuan studi ini adalah menyusun kajian alternatif lokasi yang dapat dipergunakan untuk pengembangan kawasan perumahan di SSWP Kepanjen melalui faktor penentu dalam rencana pengembangan kawasan perumahan guna mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan wilayah perkotaan melalui optimalisasi penggunaan sumberdaya tanah.

Rumusan Permasalahan

Rumusan permasalahan pengadaan perumahan di SSWP Kepanjen, antara lain:

- Kenaikan harga lahan yang sangat tinggi dan muncul beberapa spekulasi tanah yang berpotensi mempersulit pengadaan lahan untuk pembangunan perumahan.
- Semakin terbatasnya persediaan lahan dan semakin sering terjadi penggunaan yang menyimpang dari kemampuan fisik atau keadaan sekitarnya. Hal ini dapat menimbulkan konflik penggunaan lahan.

LOKASI PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN

Wilayah yang mempunyai potensi untuk pengembangan kawasan perumahan di SSWP Kepanjen dan sekitarnya, berdasarkan pendekatan

batas admisnitrasi kelurahan/desa, terdiri dari 5 wilayah kecamatan dengan jumlah kelurahan/desa sebanyak 29, yaitu:

- Kecamatan Kepanjen terdiri dari 18 kelurahan/desa
- Kecamatan Wonosari terdiri dari 1 kelurahan/desa
- Kecamatan Ngajum terdiri dari 5 kelurahan/desa
- Kecamatan Kromengan terdiri dari 3 kelurahan/desa
- Kecamatan Sumberpucung terdiri dari 2 kelurahan/desa

Penentuan wilayah pengembangan perumahan di SSWP Kepanjen tersebut di atas didasarkan atas pertimbangan: aspek fisik, aspek penggunaan lahan, aspek sosial, aspek kelengkapan fasilitas dan infrastruktur, aspek tata ruang, serta aspek harga tanah. Dalam penentuan prioritas diberikan nilai 0-4, dimana semakin tinggi nilainya maka diasumsikan semakin tinggi prioritas untuk dapat dikembangkan menjadi kawasan perumahan.

KAJIAN PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN

Penilaian Terhadap Faktor Fisik

Faktor fisik dasar yang digunakan sebagai penentu utama dalam pengembangan kawasan perumahan adalah sebagai berikut:

- Kawasan yang mempunyai kerengan 0-8% terkait dengan kemudahan mengerjakannya, dalam arti tidak banyak pekerjaan *cut & fill*, pembongkaran tonggak-tonggak kayu, dan sebagainya.
- Kawasan yang bukan daerah banjir, bukan daerah gempa, bukan daerah angin ribut, dan bukan daerah rayap.
- Kawasan yang daya dukung tanahnya baik, sehingga konstruksi bangunan yang ada dapat direncanakan dengan sistem yang semurah mungkin.

Berdasarkan aspek fisik dengan kriteria dimaksud menunjukkan bahwa daerah dalam wilayah SSWP Kepanjen secara umum dapat mendukung untuk pengembangan kawasan perumahan karena sebagian besar wilayahnya termasuk datar, tidak termasuk daerah rawan banjir dan longsor, serta struktur tanahnya bisa menahan beban bangunan.

Penilaian Terhadap Penggunaan Lahan

Kawasan yang diprioritaskan untuk pengembangan kawasan perumahan dinilai terhadap ketersediaan lahan belum terbangun yang tidak produktif, misalnya tegalan, sehingga diusahakan tidak mengurangi lahan produktif, terutama sawah yang beririgasi teknis. Semakin luas lahan belum terbangun yang kurang produktif, maka akan semakin berpeluang dijadikan sebagai prioritas untuk pengembangan kawasan permukiman.

Berdasarkan penggunaan lahan eksisting di Kecamatan Kepanjen dan sekitarnya, maka Desa Palaan adalah desa dengan lahan siap bangun yang

paling luas, sehingga mempunyai nilai paling tinggi dalam prioritas pengembangan, kemudian diikuti dengan Desa Ngasem, Ngajum, dan Banjarsari.

Tabel 1.
Penilaian Penggunaan Lahan SSWP Kepanjen dan Sekitarnya

No.	Desa / Kelurahan	Kawasan Tak Terbangun				Jumlah	Nilai	Prioritas
		Sawah		Tegal / Kebun				
		Jumlah	Nilai	Jumlah	Nilai			
Kecamatan Kepanjen								
1	Ardirejo	80	0,61	15	0,05	95,00	0,13	5
2	Cepokomulyo	40	0	12,78	0,05	52,78	-	5
3	Curungrejo	189	2,27	63,5	0,25	252,50	0,60	5
4	Dilem	74,17	0,52	35	0,14	109,17	0,17	5
5	Jatirejoso	244	3,11	2,78	0,01	246,78	0,58	5
6	Jenggolo	211,3	2,62	21,44	0,08	232,74	0,54	5
7	Kedungpedaringan	107	1,02	37	0,14	144,00	0,27	5
8	Kemiri	121,65	1,25	9,23	0,03	130,88	0,23	5
9	Kepanjen	67	0,41	1,87	0,00	68,87	0,05	5
10	Mangunrejo	302	4	25	0,10	327,00	0,82	4
11	Mojosari	130	1,37	31	0,12	161,00	0,33	5
12	Ngadilangkung	110	1,07	100	0,40	210,00	0,47	5
13	Panggungrejo	194	2,35	1,5	0	195,50	0,43	5
14	Penarukan	89,9	0,76	29	0,11	118,90	0,20	5
15	Sengguruh	68	0,43	26	0,10	94,00	0,12	5
16	Sukoraharjo	184	2,20	131	0,52	315,00	0,79	4
17	Talangagung	73,58	0,51	120	0,48	193,58	0,42	5
18	Tegalsari	128	1,34	5	0,01	133,00	0,24	5
Kecamatan Wonosari								
1	Flandi	218	2,72	171,8	0,69	389,80	1,01	4
Kecamatan Ngajum								
1	Ngajum	189,8	2,29	726,4	2,93	916,20	2,60	2
2	Palaan	180,3	2,14	990,9	4	1.171,20	3,36	1
3	Ngasem	242,3	3,09	928	3,75	1.170,30	3,36	1
4	Banjarsari	723,3	10,43	659,6	2,66	1.382,90	4,00	1
5	Kranggan	179,2	2,13	192,4	0,77	371,60	0,96	4
Kecamatan Kromengan								
1	Sorok	192,5	2,33	39,2	0,15	231,70	0,54	5
2	Jatikerto	302,8	4,01	193,2	0,78	496,00	1,33	4
3	Ngadirejo	276,2	3,61	34,9	0,14	311,10	0,78	4
Kecamatan Sumberpucung								
1	Temyang	334,8	4,50	28,3	0,11	363,10	0,93	4
2	Ngebruk	214,2	2,66	49	0,19	263,20	0,63	4
Jumlah		5467		4680,8		10.147,80		

Sumber: *Kec. Kepanjen, Wonosari, Ngajum, Kromengan, Sumberpucung Dalam Angka Tahun 2006*

Keterangan :

- 4 -3,2	=	Prioritas 1
- 3,19 - 2,39	=	Prioritas 2
- 2,38 - 1,58	=	Prioritas 3
- 1,57 - 0,77	=	Prioritas 4
-0,76 - (0,04)	=	Prioritas 5

Penilaian Terhadap Faktor Sosial

Pada dasarnya kebijakan pengembangan kawasan perumahan diarahkan untuk pemerataan wilayah. Aspek kependudukan yang menjadi faktor penentu adalah jumlah dan kepadatan penduduk. Jumlah dan kepadatan penduduk dapat mencerminkan daya tampung perkembangan suatu kawasan terhadap pembangunan fisik. Semakin rendah kepadatan penduduk pada suatu kawasan, maka semakin besar peluang kawasan tersebut untuk dapat dikembangkan.

Dari 29 kelurahan/desa yang ada di Kecamatan Kepanjen dan sekitarnya, maka Kelurahan Kepanjen mempunyai jumlah dan kepadatan penduduk yang paling tinggi (nilai nol), sehingga prioritas untuk mengembangkan sebagai pembangunan perumahan sangat rendah; sedangkan jumlah penduduk terendah yaitu di Desa Tegalsari, sehingga Desa Tegalsari dalam prioritasnya sebagai kawasan pengembangan perumahan menjadi sangat tinggi.

Penilaian Terhadap Faktor Pelayanan Fasilitas

Keberadaan fasilitas sosial mempunyai kaitan langsung dalam pertimbangan penentuan pengembangan kawasan perumahan dengan asumsi semakin lengkap fasilitasnya, maka semakin baik pelayanannya, sehingga kawasan yang mempunyai fasilitas paling lengkap menjadi prioritas utama dalam pengembangan kawasan perumahan. Fasilitas yang menjadi faktor penentu adalah sebagai berikut:

Fasilitas Pendidikan

Berdasarkan penilaian jumlah fasilitas pendidikan formal (TK, SD, SLTP, SMU/SMK, PT) menunjukkan bahwa Kelurahan Kepanjen mempunyai jumlah fasilitas pendidikan yang lebih banyak dibandingkan dengan kelurahan/desa lainnya, sehingga mendapatkan nilai tertinggi (nilai 4); sedangkan desa dengan nilai terendah (nol) yaitu Desa Jenggolo, Kemiri, Penarukan, Talangagung, Tegalsari, dan Desa Palaan.

Kesehatan

Fasilitas kesehatan di Kecamatan Kepanjen dan *hinterland*-nya setelah dilakukan penilaian, maka nilai tertinggi adalah Desa/Kelurahan Kepanjen; sedangkan nilai terendah adalah Desa/Kelurahan Ardirejo, Kedungpedaringan, Kemiri, Mojosari, Ngadilangkung, serta Tegalsari.

Peribadatan

Fasilitas peribadatan merupakan faktor yang tidak terkait langsung dengan pengembangan perumahan baru, tetapi perlu dipertimbangkan. Fasilitas peribadatan yang ada berupa masjid, langgar, gereja, pura, dan

vihara. Berdasarkan jumlah fasilitas peribadatan dari masing-masing desa/kelurahan menunjukkan bahwa penilaian tertinggi untuk pelayanan fasilitas peribadatan adalah Desa Ngajum, sedangkan nilai terendah berada di Desa Senggruh.

Perdagangan Dan Jasa

Fasilitas perdagangan yang ada di Kecamatan Kepanjen dan wilayah *hinterland*-nya berupa pasar, bank, warung/kios, dengan asumsi wilayah yang mempunyai fasilitas perdagangan dan jasa paling banyak semakin besar peluang sebagai kawasan pengembangan. Nilai tertinggi adalah Kelurahan Kepanjen, sedang nilai terendah adalah Desa Panggungrejo, Penarukan dan Trenggah.

Total nilai fasilitas, berdasarkan penggabungan fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan fasilitas peribadatan, serta fasilitas perdagangan dan jasa, maka diketahui bahwa Kelurahan Kepanjen mempunyai fasilitas yang lebih lengkap dibandingkan dengan desa/kelurahan lainnya, kemudian diikuti dengan Desa Ngajum.

Tabel 2.
Penilaian Terhadap Fasilitas SSWP Kepanjen dan Sekitarnya

No.	Desa / Kelurahan	Total Nilai Fasilitas Kesehatan	Total Nilai Fasilitas Peribadatan	Total Nilai Fasilitas Pendidikan	Total Nilai Fasilitas Perdagangan	Total Nilai Fasilitas	Prioritas
Kecamatan Kepanjen							
1	Ardirejo	0,00	0,55	1,40	0,08	2,03	5
2	Cepokomulyo	0,50	0,82	1,00	0,03	2,35	5
3	Cutungrejo	1,00	2,55	0,40	0,13	4,08	4
4	Dilem	1,00	1,45	0,40	0,02	2,87	5
5	Jatirejoyoso	1,50	1,09	0,40	0,08	3,07	4
6	Jenggolo	1,00	0,55	0,00	0,01	1,56	5
7	Kedungpedaringan	0,00	0,55	0,20	0,06	0,80	5
8	Kemiri	0,00	0,45	0,00	0,06	0,51	5
9	Kepanjen	4,00	2,73	4,00	4,00	14,73	1
10	Mangunrejo	0,50	0,55	0,60	0,09	1,73	5
11	Mojosari	0,00	0,82	1,20	0,06	2,08	5
12	Ngadilangkung	0,00	1,55	0,60	0,03	2,17	5
13	Panggungrejo	2,50	0,73	0,40	0,00	3,63	4
14	Penarukan	0,50	0,82	0,00	0,00	1,32	5
15	Senggruh	1,00	0,00	0,20	0,16	1,36	5
16	Sukoraharjo	1,00	1,91	1,20	0,19	4,30	4
17	Talangagung	1,00	2,09	0,00	0,05	3,14	4
18	Tegal Sari	0,00	0,09	0,00	0,01	0,11	5
Kecamatan Wonosari							
1	Randi	1,00	1,91	1,00	0,03	3,94	4
Kecamatan Ngajum							
1	Ngajum	1,00	4,00	1,80	0,39	7,19	3
2	Palaan	0,50	0,27	0,00	0,13	0,91	5
3	Ngasem	1,00	3,27	0,40	0,14	4,81	4
4	Banjarsari	0,50	0,64	0,60	0,05	1,78	5
5	Kranggan	0,50	1,91	0,60	0,13	3,14	4
Kecamatan Kromengan							
1	Sorok	0,50	0,00	0,80	0,11	1,41	5
2	Jatikerto	1,50	1,09	0,80	0,81	4,20	4
3	Ngadirejo	1,00	0,09	0,40	0,07	1,56	5
Kecamatan Sumberpucung							
1	Tiemyang	0,50	0,73	0,80	0,00	2,03	5
2	Ngebruk	0,50	0,73	0,80	0,07	2,10	5

Sumber: Hasil Analisa

Keterangan :
 - 14,73 - 11,80 = Prioritas 1
 - 11,79 - 8,87 = Prioritas 2
 - 8,86 - 5,93 = Prioritas 3
 - 5,92 - 3 = Prioritas 4
 - 2,99 - 0,07 = Prioritas 5

Penilaian Terhadap Faktor Pelayanan Utilitas

Kawasan yang mempunyai kelengkapan utilitas paling baik, maka diasumsikan mempunyai prioritas utama sebagai kawasan pengembangan perumahan. Utilitas yang menjadi pertimbangan sebagai faktor penentu lokasi pengembangan kawasan perumahan adalah ketersediaan jaringan listrik, jaringan telepon, dan air bersih.

Pelayanan Listrik

Sehubungan dengan pengembangan perumahan baru, kondisi kawasan yang diharapkan sebagai pengembangan perumahan adalah kawasan yang mempunyai pelayanan jaringan listrik. Pelayanan jaringan listrik pada suatu wilayah diperlihatkan oleh jumlah pelanggan listrik dan ketersediaan jaringan yang ada. Penilaian pada aspek jaringan listrik menunjukkan bahwa Desa Jenggolo memiliki nilai terendah, sedangkan nilai tertinggi pada Kelurahan Kepanjen.

Pelayanan Air Bersih

Fasilitas air bersih merupakan faktor yang mempunyai kaitan langsung dengan pengembangan perumahan baru serta mempunyai tingkat kepentingan yang sangat besar bagi memenuhi kebutuhan penduduk sehari-hari. Sehubungan dengan pengembangan perumahan baru, dalam penyediaan air minum perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Lingkungan perumahan harus mendapatkan air minum yang cukup dari saluran air minum kota.
- Apabila tidak tersedia sistem air minum kota, maka harus diusakan penyediaan dari sumber lain yang memenuhi persyaratan air bersih.

Berdasarkan penilaian dari masing-masing air bersih yang ada di Kecamatan Kepanjen dan *hinterland*-nya, maka diketahui bahwa penilaian untuk air bersih tertinggi adalah Desa Ngajum dan nilai terendah adalah Desa Tegalsari.

Pelayanan Telepon

Ketersediaan pelayanan telekomunikasi merupakan salah satu jaringan komunikasi yang penting untuk aktivitas masyarakat maupun kegiatan ekonomi. Adanya jaringan telekomunikasi, berupa telepon, pada suatu kawasan dapat menunjukkan suatu tingkat kemajuan di wilayah itu. Pembangunan perumahan di kawasan yang telah ada jaringan teleponnya akan sangat membantu dan mempermudah perkembangannya. Tingkat pelayanan jaringan komunikasi di Kecamatan Kepanjen dan sekitarnya yang paling tinggi adalah Kelurahan Kepanjen.

Dari penggabungan total nilai utilitas yaitu utilitas listrik, air bersih dan telepon, maka Kelurahan Kepanjen mempunyai jaringan utilitas yang paling lengkap dibandingkan dengan desa/kelurahan lainnya, sehingga Kelurahan Kepanjen merupakan kelurahan dengan prioritas pertama yang bisa dijadikan sebagai kawasan permukiman apabila dilihat dari kelengkapan utilitasnya, kemudian diikuti dengan Desa Ngajum.

Tabel 3.
Penilaian Utilitas SSWP Kepanjen dan Sekitarnya

No	Desa / Kelurahan	Total Nilai Utilitas Listrik	Total Nilai Utilitas Air Bersih	Total Nilai Utilitas Telepon	Total Nilai Fasilitas	Prioritas
Kecamatan Kepanjen						
1	Ardirejo	1,56	1,02	1,46	4,04	4
2	Cepokmulyo	1,60	1,31	1,24	4,16	4
3	Curungrejo	0,92	0,04	0,00	0,96	5
4	Dilem	0,90	0,63	0,37	1,90	5
5	Jatirejoyoso	0,69	0,31	0,18	1,18	5
6	Jenggolo	0,00	0,75	0,23	0,98	5
7	Kedungpedaringan	0,96	0,23	0,13	1,33	5
8	Kemiri	0,41	0,11	0,09	0,62	5
9	Kepanjen	4,00	3,01	4,00	11,01	1
10	Mangunrejo	0,94	0,81	0,23	1,98	5
11	Mojosari	0,92	0,10	0,23	1,24	5
12	Ngadilangkung	0,99	0,13	0,66	1,77	5
13	Panggungrejo	1,98	1,32	0,81	4,11	4
14	Penarukan	0,62	1,00	0,69	2,31	4
15	Sengguruh	2,04	0,68	0,31	3,03	4
16	Sukoraharjo	0,89	0,86	0,21	1,96	5
17	Talangagung	2,41	0,04	1,03	3,49	4
18	Tegalsari	0,00	0,00	0,07	0,07	5
Kecamatan Wonosari						
1	Pandi	0,04	1,47	0,15	1,66	5
Kecamatan Ngajum						
1	Ngajum	4,31	4,00	0,03	8,35	2
2	Palaan	0,75	1,57	0,02	2,34	4
3	Ngasem	2,10	2,19	0,00	4,29	4
4	Banjarsari	0,91	1,17	1,43	3,50	4
5	Kranggan	1,38	2,04	0,34	3,76	4
Kecamatan Kromengan						
1	Sorok	1,57	1,63	2,48	5,69	3
2	Jatikerto	2,49	1,83	1,12	5,44	3
3	Ngadirejo	1,45	1,64	0,46	3,55	4
Kecamatan Sumberpucung						
1	Temyang	2,20	1,86	0,07	4,13	4
2	Ngebruk	2,29	1,92	0,87	5,08	3

Sumber : Hasil Analisa

Keterangan :

- 11,01 - 8,82	= Prioritas 1
- 8,81 - 6,62	= Prioritas 2
- 6,61 - 4,42	= Prioritas 3
- 4,41 - 2,23	= Prioritas 4
- 2,22 - 0,03	= Prioritas 5

Penilaian Terhadap Faktor Aksesibilitas

Fasilitas jaringan jalan memiliki tingkat kepentingan yang sangat tinggi, sehingga sangat perlu dipertimbangkan, dimana kondisi jalan tersebut terdiri dari jalan aspal, jalan makadam, dan jalan tanah. Hal ini dilakukan

mengingat jalan lingkungan merupakan syarat utama bagi perkembangan suatu lingkungan. Fasilitas tersebut merupakan penghubung untuk mencapai pusat-pusat kegiatan kota. Disamping itu, jaringan jalan akan mempengaruhi pola lingkungan perumahan di masa yang akan datang.

Berdasarkan penilaian dari jaringan jalan, maka desa/kelurahan yang mendapat prioritas pertama untuk pengembangan kawasan perumahan di SSWP Kepanjen yaitu Kelurahan Cepokomulyo dan yang terendah adalah Desa Palaan dan Desa Ngadirejo. Supaya lebih jelas penilaian terhadap jaringan jalan di Kecamatan Kepanjen dan *hinterland*-nya dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.
Penilaian Aksesibilitas SSWP Kepanjen dan Sekitarnya

No	Desa / Kelurahan	Aspal		Makadam		Tanah		Jumlah	Nilai	Prioritas
		Jumlah	Nilai	Jumlah	Nilai	Jumlah	Nilai			
Kecamatan Kepanjen										
1	Ardirejo	2.080	0,85	1	0,00	-	-	2.081	0,75	4
2	Cepokomulyo	9.765	4,00	1.250	0,87	-	-	11.015	4,00	1
3	Curungrejo	3.750	1,53	3.600	2,50	-	-	7.350	2,67	2
4	Dilem	4.250	1,74	1.650	1,15	-	-	5.900	2,14	3
5	Jatirejoyoso	5.000	2,05	5.750	4,00	-	-	10.750	3,90	1
6	Jenggolo	1.500	0,61	5.500	3,83	-	-	7.000	2,54	2
7	Kedungpedaringan	1.400	0,57	2.250	1,57	-	-	3.650	1,32	4
8	Kemiri	3.000	1,23	1.200	0,83	-	-	4.200	1,52	3
9	Kepanjen	4.575	1,87	-	-	-	-	4.575	1,66	3
10	Mangunrejo	2.500	1,02	2.600	1,81	-	-	5.100	1,85	3
11	Mojosari	1.250	0,51	3.500	2,43	-	-	4.750	1,72	3
12	Ngadilangkung	4.750	1,94	4.150	2,89	-	-	8.900	3,23	1
13	Panggungrejo	3.250	1,33	1.750	1,22	-	-	5.000	1,81	3
14	Penarukan	7.130	2,92	-	-	-	-	7.130	2,59	2
15	Sengguruh	3.000	1,23	1.300	0,90	-	-	4.300	1,56	3
16	Sukoraharjo	2.500	1,02	3.500	2,43	-	-	6.000	2,18	3
17	Talangagung	3.750	1,53	3.500	2,43	-	-	7.250	2,63	2
18	Tegalsari	1.400	0,57	4.500	3,13	-	-	5.900	2,14	3
Kecamatan Wonosari										
1	Plandi	29	0,01	10	0,01	3	1	42	0,01	5
Kecamatan Ngajum										
1	Ngajum	23	0,01	2,5	0,00	4,5	1,8	30	0,01	5
2	Palaan	7	0,00	3,0	0,00	-	-	10	-	5
3	Ngasem	10,5	0,00	3,1	0,00	2	1	16	0,002	5
4	Banjarsari	6	-	0,5	0,00	4	2	11	0,000	5
5	Kranggan	7,5	0,00	5,3	0,00	3,25	1	16	0,002	5
Kecamatan Kromengan										
1	Sorok	14	0,00	4	0,00	10	4	28	0,01	5
2	Jatikerto	6	-	7	0,00	-	-	13	0,001	5
3	Ngadirejo	7	0,00	3	0,00	-	-	10	-	5
Kecamatan Sumberpucung										
1	Temyang	19	0,01	8,7	0,01	2	1	30	0,01	5
2	Ngebruk	54	0,02	7,3	0,01	-	-	61	0,02	5

Sumber: Hasil Analisa

Keterangan :

- 4 - 3,2 = Prioritas 1
- 3,1 - 2,3 = Prioritas 2
- 2,2 - 1,4 = Prioritas 3
- 1,3 - 0,5 = Prioritas 4
- 0,4 - (0,4) = Prioritas 5

Penilaian Terhadap Faktor Harga Tanah

Harga tanah dalam pengembangan kawasan perumahan merupakan salah satu faktor penentu, dengan asumsi bahwa kawasan yang mempunyai harga tanah semakin rendah, maka mempunyai prioritas utama sebagai pengembangan kawasan perumahan. Hal ini dikarenakan kawasan yang mempunyai harga tanah yang relatif tinggi akan memberikan pengaruh terhadap tingginya biaya pengadaan tanah yang pada akhirnya akan mempengaruhi tingginya harga rumah yang akan dijual ke konsumen. Atau dengan kata lain, konsumen akan mendapatkan harga rumah yang relatif tinggi karena adanya harga dasar tanah yang dibebankan oleh Developer juga sangat tinggi. Apabila harga tanah relatif rendah, maka bisa menekan harga jual oleh developer yang tidak terlalu tinggi, sehingga bisa terjangkau daya beli masyarakat.

Harga tanah di kawasan Ibukota Kapanjen menunjukkan adanya kenaikan yang sangat cepat. Hal ini dikarenakan adanya spekulasi-spekulasi tanah, adanya pembangunan berbagai fasilitas seperti fasilitas umum, fasilitas sosial, jasa, perdagangan mall, petokoan, dan pasar yang menjadi daya tarik, disamping adanya peningkatan aksesibilitas. Harga tanah di wilayah Kapanjen dan sekitarnya sangat bervariasi, yaitu mencapai Rp. 100.000 per m² sampai dengan di atas Rp. 1.000.000 per m². Berdasarkan observasi dan kajian di lapangan tingginya harga tanah ini sangat dipengaruhi oleh banyak faktor, seperti kedekatan lokasi dengan kawasan pusat kota, adanya kelengkapan fasilitas, kelengkapan infrastruktur, dan adanya kemudahan transportasi.

Harga tanah di wilayah perencanaan berdasarkan nilai transaksi 2 tahun terakhir dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.
Harga Tanah di SSWP Kapanjen dan Sekitarnya

No.	Desa / Kelurahan	Harga Tanah (Rp / m ²)	No.	Desa / Kelurahan	Harga Tanah (Rp / m ²)
Kecamatan Kapanjen			Kecamatan Kapanjen		
1	Ardirejo	60.000 - 225.000	18	Tegalsari	25.000 - 450.000
2	Cepokomulyo	40.000 - 385.000	Kecamatan Wonosari		
3	Curungrejo	20.000 - 60.000	1	Plandi	20.000 - 60.000-
4	Dilem	5.000 - 70.000	Kecamatan Ngajum		
5	Jatirejoyoso	50.000 - 110.000	1	Ngajum	10.000 - 100.000
6	Jenggolo	15.000 - 450.000	2	Palaan	10.000 - 75.000
7	Kedungpedaringan	20.000 - 150.000	3	Ngasem	20.000 - 150.000
8	Kemiri	20.000 - 60.000-	4	Banjarsari	5.000 - 70.000
9	Kapanjen	200.000 - 800.000	5	Kranggan	20.000 - 150.000
10	Mangunrejo	10.000 - 75.000	Kecamatan Kromengan		
11	Mojosari	15.000 - 100.000	1	Sorok	< 100.000
12	Ngadilangkung	15.000 - 75.000	2	Jatikerto	< 100.000
13	Panggunrejo	15.000 - 187.500	3	Ngadirejo	50.000 - 100.000
14	Penarukan	40.000 - 575.000	Kecamatan Sumberpucung		
15	Sengguh	25.000 - 230.000	1	Temyang	30.000-60.000
16	Sukoraharjo	15.000 - 185.000	2	Ngebruk	40.000-60.000
17	Talangagung	20.000 - 1.000.000			

Sumber : Hasil Analisa

Penilaian Terhadap Faktor Keterkaitan dengan Rencana Tata Ruang

Rencana tata ruang merupakan salah satu faktor penentu dalam penentuan lokasi pengembangan kawasan perumahan yang didasari pemikiran bahwa pengembangan perumahan harus sesuai dengan rencana penggunaan lahan pada masa mendatang. Hal ini untuk menghindari adanya konflik penggunaan lahan.

Arahan pengembangan permukiman pada masa yang akan datang berdasarkan kebijaksanaan tata ruang di SSWP Kepanjen sebagai berikut:

- Pengembangan perumahan dengan skala kecil-menengah (di bawah 25 Ha), antara lain di Desa Curungrejo, Sukoraharjo, Jatirejoyoso, Dilem, dan Talangagung.
- Perumahan dengan skala besar (di atas 25 Ha) akan dikembangkan antara lain di sebelah Selatan Kepanjen, dekat dengan pusat pelayanan kota dalam skala regional, yaitu di Desa Jenggolo, Kemiri bagian Utara, dan Mangunrejo.
- Pengembangan perumahan lebih dioptimalkan di Kelurahan Penarukan, Desa Talangagung, Curungrejo, Sukoraharjo, serta Desa Tegalsari, Palaan, dan Ngasem.

KESIMPULAN

Dari keseluruhan analisis diperoleh hasil urutan skala prioritas pengembangan lahan bagi pembangunan perumahan baru di SSWP Kepanjen. Berdasarkan penilaiannya tersebut di atas, maka di SSWP Kepanjen lahan yang layak untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan adalah:

- Prioritas 1 : Desa/Kelurahan Palaan, Ngajum, dan Ngasem.
- Prioritas 2 : Desa/Kelurahan Banjarsari.
- Prioritas 3 : Desa/Kelurahan Jatirejoyoso.
- Prioritas 4 : Desa/Kelurahan Mangunrejo, Mojosari, Ngadilangkung, Sukoraharjo, Talangagung, Curungrejo, Plandi, Kranggan, Sengguruh, Penarukan, Slorok, Jatikerto, dan Kepanjen.
- Prioritas 5 : Desa/Kelurahan Dilem, Jenggolo, Kedungpedaringan, Kemiri, Tegalsari, Trenyang, Ngebruk, Cepokomulyo, Ngadirejo, dan Ardirejo.

Sedangkan lahan kosong yang direncanakan di kawasan yang menjadi prioritas tersebut seluas 594,53 Ha yang terdiri atas:

- 116,5266 Ha direncanakan dikembangkan di Desa Ngajum.
- 259,0451 Ha direncanakan dikembangkan di Desa Ngasem.
- 62,5729 Ha dikembangkan di Desa Palaan.
- 62,4217 Ha direncanakan dikembangkan di Desa Talangagung.
- 93,96 Ha dikembangkan di Desa Jatirejoyoso.

Tabel 5.
Prioritas Lokasi Pengembangan Kawasan Perumahan Kecamatan Kepanjen dan Hiterlandnya Tahun 2006

No.	Desa / Kelurahan	Fasilitas Pendidikan (1)		Fasilitas Kesehatan (1)		Fasilitas Perbadatan (1)		Fasilitas Pejaia (1)		Utilitas Air Bersih (1)		Utilitas Listrik (1)		Jaringan Jalan (2)		Jumlah Penduduk (3)		Kepadatan Penduduk (3)		Land Use (4)		Total Nilai	Prioritas		
		(N)	NxB	(N)	NxB	(N)	NxB	(N)	NxB	(N)	NxB	(N)	NxB	(N)	NxB	(N)	NxB	(N)	NxB	(N)	NxB				
Kecamatan Kepanjen																									
1	Andilejo	1,40	1,40	0,00	0,00	0	0,55	0,55	0,08	0,08	1,46	1,46	1,02	1,56	0,75	1,51	3,08	2,80	8,41	0,13	0,51	25,74	5		
2	Cepokmulyo	1,00	1,00	0,50	0,50	0,5	0,82	0,82	0,03	0,03	1,24	1,24	1,31	1,60	4,00	8,00	2,77	8,32	1,75	5,25	0,00	0,00	28,07	5	
3	Cunungrejo	0,40	0,40	1,00	1,00	1	2,55	2,55	0,13	0,13	0,00	0,00	0,04	0,92	0,26	5,34	3,15	9,46	3,53	10,58	0,60	2,40	32,82	4	
4	Dlem	0,40	0,40	1,00	1,00	1	1,45	1,45	0,02	0,02	0,37	0,37	0,63	0,90	2,14	4,28	3,16	9,49	3,11	9,34	0,17	0,68	28,57	5	
5	Jatijayoso	0,40	0,40	1,50	1,50	1,5	1,09	1,09	0,08	0,08	0,18	0,18	0,31	0,69	0,90	7,81	3,28	9,83	3,71	11,12	0,58	2,33	35,35	3	
6	Jenggolo	0,00	0,00	1,00	1,00	1	0,55	0,55	0,01	0,01	0,23	0,23	0,75	0,00	2,54	5,08	3,12	9,36	3,46	10,37	0,24	0,96	29,52	4	
7	Kedungpedaringan	0,20	0,20	0,00	0,00	0	0,55	0,55	0,06	0,06	0,13	0,13	0,23	0,36	0,96	1,92	3,86	11,58	3,58	10,75	0,27	1,10	28,20	5	
8	Kemiri	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,45	0,45	0,06	0,06	0,09	0,09	0,11	0,41	1,52	3,05	3,90	11,69	3,56	10,68	0,23	0,94	27,48	5	
9	Kepanjen	4,00	4,00	4,00	4,00	4	2,73	2,73	4,00	4,00	4,00	4,00	3,01	4,00	1,66	3,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,19	29,25	5	
10	Mangunrejo	0,60	0,60	0,50	0,50	0,5	0,55	0,55	0,09	0,09	0,23	0,23	0,81	0,94	1,85	3,7	3,31	9,92	3,85	11,55	0,82	3,30	32,17	4	
11	Mojosari	1,20	1,20	0,00	0,00	0	0,82	0,82	0,06	0,06	0,23	0,23	0,10	0,92	0,92	1,72	3,45	3,80	11,40	3,56	10,69	0,33	1,30	30,16	4
12	Ngadilangkung	0,60	0,60	0,00	0,00	0	1,55	1,55	0,03	0,03	0,66	0,66	0,13	0,99	0,99	3,23	6,46	2,82	8,46	3,26	9,79	0,47	1,89	30,54	4
13	Pangungrejo	0,40	0,40	2,50	2,50	2,5	0,73	0,73	0,00	0,00	0,81	0,81	1,32	1,98	1,81	3,63	2,29	6,86	3,12	9,36	0,43	1,72	29,30	5	
14	Penarukan	0,00	0,00	0,50	0,50	0,5	0,82	0,82	0,00	0,00	0,69	0,69	1,00	1,00	0,82	0,82	2,59	5,18	3,34	10,02	0,58	2,33	30,40	4	
15	Sungsuruh	0,20	0,20	1,00	1,00	1	0,00	0,00	0,16	0,16	0,31	0,31	0,68	0,68	2,04	4,08	3,72	11,17	3,41	10,23	0,12	0,50	29,40	4	
16	Sakoreharjo	1,20	1,20	1,00	1,00	1	1,91	1,91	0,19	0,19	0,21	0,21	0,86	0,86	0,89	1,78	4,35	2,79	8,38	3,46	10,39	0,79	3,15	32,54	4
17	Talangagung	0,00	0,00	1,00	1,00	1	2,09	2,09	0,05	0,05	1,03	1,03	0,04	2,41	2,63	5,26	2,49	7,46	2,97	8,90	0,42	1,69	29,95	4	
18	Tegalsari	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,09	0,09	0,01	0,01	0,07	0,07	0,00	0,04	0,04	2,14	4,28	4,00	12,00	3,73	11,19	0,24	0,96	28,65	5
Kecamatan Wonosari																									
	Pandi	1,00	1,00	1,00	1,00	1	1,91	1,91	0,03	0,03	0,15	0,15	1,47	1,39	0,01	0,02	3,33	10,00	3,81	11,42	1,01	4,05	32,45	4	
Kecamatan Nalun																									
1	Ngalum	1,80	1,80	1,00	1,00	1	4,00	4,00	0,39	0,39	0,03	0,03	4,00	4,31	0,01	0,01	0,52	1,57	11,24	2,60	10,39	38,75	2		
2	Palaan	0,00	0,00	0,50	0,50	0,5	0,27	0,27	0,13	0,13	0,02	0,02	1,57	0,75	0,75	0,00	0	3,95	11,86	3,72	11,16	3,36	13,45	39,71	2
3	Ngasem	0,40	0,40	1,00	1,00	1	3,27	3,27	0,14	0,14	0,00	0,00	2,19	2,10	0,00	0	2,65	7,95	3,71	11,14	3,36	13,44	41,64	1	
4	Banjarsari	0,60	0,60	0,50	0,50	0,5	0,64	0,64	0,05	0,05	1,43	1,43	1,17	0,91	0,91	0,00	0	3,80	11,41	3,77	11,30	4,00	16,00	43,99	1
5	Klanggan	0,60	0,60	0,50	0,50	0,5	1,91	1,91	0,13	0,13	0,34	0,34	2,04	1,38	1,38	0,00	0	3,34	10,03	3,94	11,81	0,96	3,84	32,58	4
Kecamatan Kromengan																									
1	Srok	0,80	0,80	0,50	0,50	0,5	0,00	0,00	0,11	0,11	2,48	2,48	1,63	1,57	0,01	0,01	3,16	9,49	4,00	12,00	0,54	2,15	30,75	4	
2	Jatiherto	0,80	0,80	1,50	1,50	1,5	1,09	1,09	0,81	0,81	1,12	1,12	1,83	1,83	2,49	4,98	0,00	0	2,27	6,82	3,71	11,12	1,33	32,92	4
3	Ngadirejo	0,40	0,40	1,00	1,00	1	0,09	0,09	0,07	0,07	0,46	0,46	1,64	1,45	1,45	0,00	0	3,28	9,83	3,80	11,41	0,78	3,11	29,46	4
Kecamatan Sumberpucung																									
1	Emayang	0,80	0,80	0,50	0,50	0,5	0,73	0,73	0,00	0,00	0,07	0,07	1,86	2,20	0,01	0,01	2,55	7,66	3,65	10,96	0,93	3,79	28,53	5	
2	Ngebruk	0,80	0,80	0,50	0,50	0,5	0,73	0,73	0,07	0,07	0,87	0,87	1,92	2,29	0,02	0,04	2,47	7,42	3,63	10,89	0,63	2,53	28,06	5	

Sumber: Hasil Analisa

Keterangan:

- = 43,18 - 39,59
- = 39,58 - 35,99
- = 35,98 - 32,39
- = 32,38 - 28,79
- = 28,78 - 25,19

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Afandi. 1976. *Hak Milik Atas Apartemen Dalam Gedung yang Berbentuk Flat*. Jakarta: Mimbar Hukum
- Dicky Hendrasto, Albert Sutianto, dan Ario Danar. 2002. *Rumah Susun di Jakarta*. Jakarta: Kompas Cyber Media 15 Desember.
- Frick, Heinz. 2003. *Rumah Sederhana: Kebijakan Perencanaan dan Konstruksi*. Cetakan ke – 11. Yogyakarta: Kanisius.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- Kumurur, Veronica A. 2002. *Kawasan Pemukiman Kumuh di Manado dan Alternatif Solusi Meningkatkan Kualitas Lingkungannya*. Salutlink.com 14 Juli 2002.
- Lampiran Kepmen Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 Tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun Sederhana.
- Oloan Sitorus dan Balans Sebayang. 1996. *Konsolidasi Tanah Perkotaan: Suatu Tinjauan Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Mitra Kebijakan Pertanahan.
- Soegiarto I. 1997. *Kebijakan di Bidang Pertanahan dalam Rangka Mendukung Pembangunan Perumahan*. Jakarta.
- Supranto J. 1993. *Metode Ramalan Kuantitatif Untuk Perencanaan Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suwarno Prawirasumantri. 1996. *Kebijakan Perizinan Perumahan dalam Skala Besar*. Jakarta: Prisma.
- Sieltje Adriana Elisabeth Palilingan. 1987. *Beberapa Permasalahan dalam sewa menyewa Rumah Susun Atau Rumah Bertingkat*. Skripsi. Malang: Universitas Brawijaya.
- Soewandi FX. 1994. *Penelaahan Hubungan Antara Peran serta Penghuni dalam Proses Pembangunan Perumahan dengan Rasa Kepuasan Terhadap Hasil Pembangunan dan Penelaahan Lembaga Pembangunan*. Tesis. Bandung: ITB.
- Zen M T. 1999. *Tiga Pilar Pengembangan Wilayah, Edisi Pertama*. Jakarta : BPPT

