



Judul .....	i
Lembar Dewan Penguji .....	ii
Pernyataan .....	iii
Prakata .....	iv
Daftar Isi .....	vii
Daftar Tabel .....	xii
Daftar Gambar .....	xv
Daftar Lampiran .....	xvii
Intisari .....	xviii
Abstract .....	xx
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	5
1.3. Keaslian Penulisan .....	7
1.4. Manfaat Penelitian .....	10
1.5. Tujuan Penelitian .....	15
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	16
2.1. Pengadaan Perumahan Bagi Masyarakat Miskin .....	16
2.1.1. Perum Perumnas .....	20
2.1.2. Peremajaan Kota .....	21
2.1.3. Perbaikan Kampung .....	22
2.2. Partisipasi Masyarakat dan Kemitraan Dalam Pembangunan Bertumpu Pada Komunitas .....	23
2.2.1. Partisipasi Masyarakat .....	24
2.1.2. Kemitraan .....	30

	<b>Partisipasi Masyarakat dan Kemitraan dalam Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah</b>	34
2.3.	<b>Pembangunan Kota yang Mengintegrasikan Kepentingan Konservasi Lingkungan Alami dan Perbaikan Lingkungan Binaan</b>	39
2.4.	<b>Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan</b>	44
2.4.1.	<b>Pengertian Perumahan, Permukiman dan Lingkungan Permukiman</b>	44
2.4.2.	<b>Ciri-Ciri dan Karakteristik Perumahan</b>	45
2.4.3.	<b>Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan</b>	48
2.5.	<b>Kerangka Pikir Penelitian</b>	53
2.6.	<b>Landasan Teori</b>	55
2.7.	<b>Hipotesis</b>	57
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	59
3.1.	<b>Landasan Metodologi</b>	59
3.2.	<b>Materi Penelitian</b>	59
3.3.	<b>Bahan dan Alat</b>	62
3.3.1.	<b>Proses Pembangunan P2BPK dan Tingkat Peran Serta Pelaku Pembangunan</b>	62
3.3.2.	<b>Kualitas Lingkungan Fisik Lokasi Perumahan</b>	62
3.3.3.	<b>Kualitas Lingkungan Perumahan yang Dihasilkan</b>	63
3.3.4.	<b>Persepsi Responden terhadap Perumahan yang Dihasilkan</b>	64
3.3.5.	<b>Pengaruh Kondisi Sosial Ekonomi Responden terhadap Persepsi Responden terhadap Perumahan yang Dihasilkan</b>	64
3.3.	<b>Variabel Penelitian</b>	64
3.3.1.	<b>Proses Pembangunan P2BPK dan Tingkat Peran Serta Pelaku Pembangunan</b>	64
3.3.2.	<b>Kualitas Lingkungan Fisik Lokasi Perumahan</b>	65
3.3.3.	<b>Kualitas Lingkungan Perumahan yang Dihasilkan</b>	65

3.3.5. Pengaruh Kondisi Sosial Ekonomi Responden terhadap Persepsi Responden terhadap Perumahan yang Dihasilkan.....	65
3.4. Jalannya Penelitian.....	66
3.4.1. Penentuan Lokasi.....	66
3.4.2. Penentuan Responden dan Sampel Kualitas Lingkungan Fisik.....	68
3.4.3. Metode Pengumpulan Data.....	69
3.5. Metode Analisis Data.....	81
3.5.1. Teknik Analisis Pembangunan P2BPK dan Tingkat Peran Serta Pelaku Pembangunan.....	81
3.5.2. Teknik Analisis Lingkungan Fisik Lokasi Perumahan.....	83
3.5.3. Teknik Analisis Kondisi Lingkungan Perumahan yang Dihasilkan.....	83
3.5.4. Teknik Analisis Persepsi Responden terhadap Perumahan yang Dihasilkan.....	84
3.5.5. Teknik Analisis Pengaruh Kondisi Sosial Ekonomi Responden terhadap Persepsi Warga terhadap Lingkungan Perumahan yang Dihasilkan.....	84
3.6. Kesulitan-Kesulitan Penelitian.....	88
<b>BAB IV   DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN</b> .....	89
4.1. Kondisi Geografis.....	89
4.1.1. Letak Lokasi.....	89
4.1.2. Topografi.....	91
4.1.3. Keadaan Geologi.....	91
4.1.4. Hidrologi.....	92
4.1.5. Iklim.....	93
4.1.6. Tata Guna Lahan dan Struktur Ruang Wilayah.....	95

4.2. Kondisi Perumahan	97
4.3. Karakteristik Lingkungan Permukiman Bantaran Kali Anyar	100
4.3.1. Kondisi Fisik dan Sosial Permukiman Sebelum Pelaksanaan Program P2BPK	100
4.3.2. Kondisi Fisik Perumahan Hasil Pelaksanaan Program P2BPK	103
4.4. Kondisi Sosial Ekonomi Responden	109
4.4.1. Tingkat Pendidikan	109
4.4.2. Karakteristik Umur	110
4.4.3. Jumlah Anggota Keluarga Responden	111
4.4.4. Jenis Pekerjaan Responden	112
4.4.5. Tingkat Pendapatan Responden	113
4.4.6. Tingkat Pengeluaran Responden	114
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	116
5.1. Kajian Proses Pembangunan Perumahan Mojosongo Berseri I dan II Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kotamadya Surakarta dan Tingkat Peran Serta Pelaku Pembangunan	116
5.1.1. Pembangunan Bertumpu Pada Komunitas dalam Peremajaan Kota di Mojosongo, Kotamadya Surakarta	116
5.1.2. Struktur Kelembagaan Pelaksanaan Pembangunan Perumahan	129
5.1.3. Pendanaan	134
5.1.4. Pengadaan Kapling dan Prasarana	138
5.1.5. Konsolidasi Lahan	140
5.1.6. Penyiapan Lahan	141
5.1.7. Perencanaan Tapak dan Pembangunan Infrastruktur Lingkungan	144

5.1.9. Analisis Tingkat Peran Serta Aktor Pembangunan dalam Proses P2BPK Kelurahan Mojosongo, Surakarta .....	146
5.2. Kajian Kondisi Fisik Lingkungan Lokasi Perumahan .....	154
5.2.1. Kualitas Udara Bebas .....	154
5.2.2. Kualitas Air Sungai .....	159
5.2.3. Air Tanah .....	161
5.2.4. Analisis Kondisi Lingkungan .....	165
5.3. Kajian Terhadap Perumahan yang Dihasilkan .....	172
5.3.1. Penilaian Perumahan yang Dihasilkan .....	174
5.3.2. Analisis Terhadap Perumahan yang Dihasilkan .....	179
5.3.3. Kondisi Kenyamanan Visual dan Thermal dalam Rumah .....	180
5.4. Kajian Persepsi Responden Terhadap Perumahan yang Dihasilkan .....	186
5.4.1. Persepsi Warga Terhadap Perumahan yang Dihasilkan .....	187
5.4.2. Analisis Penilaian Responden Terhadap Perumahan yang Dihasilkan .....	194
5.5. Analisis Pengaruh Kondisi Sosial Ekonomi Responden Terhadap Persepsi Responden Terhadap Perumahan yang Dihasilkan .....	196
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	<b>200</b>
6.1. Kesimpulan .....	200
6.2. Saran .....	202
Daftar Pustaka .....	203
Ringkasan .....	210

Tabel 1.1	Rangkuman Penelitian Tentang Permukiman Masyarakat Marjinal Perkotaan .....	11
Tabel 2.1.	Penjabaran Konsep Pembangunan Kapasitas di Bidang Perumahan Dan Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Negara Berkembang .....	19
Tabel 2.2.	Delapan Tingkat partisipasi Masyarakat .....	27
Tabel 2.3.	Dua Model Logika yang Mendasari Strategi Partisipasi.....	29
Tabel 2.4.	Bentuk Kerjasama Kemitraan.....	33
Tabel 2.5.	Persyaratan Perumahan dan Permukiman Berwawasan Lingkungan .....	49
Tabel 3.1.	Model Riset Sosial.....	60
Tabel 3.2.	Tingkat Peran Serta Pelaku Pembangunan pada P2BPK .....	70
Tabel 3.3.	Indikator, Metode, Analisis Laboratorium, dan Peralatan Pengujian Kualitas Udara.....	72
Tabel 3.4.	Indikator, Metode, Analisis Laboratorium, dan Peralatan Pengujian Kualitas Air Sungai.....	73
Tabel 3.5.	Indikator, Metode, Analisis Laboratorium, dan Peralatan Pengujian Kualitas Air Tanah .....	74
Tabel 3.6.	Standar Minimum Tingkat Kuat Cahaya .....	75
Tabel 3.7.	Sistem Penilaian Penelitian Persepsi Responden.....	79
Tabel 3.8.	Komparasi Peran Serta Aktor Pembangunan Partisipatif antara Teori Turner dengan Kondisi di Lapangan.....	82
Tabel 3.9.	Persepsi Responden Terhadap Perumahan yang Dihasilkan.....	82
Tabel 4.1.	Temperatur dan Kelembagaan.....	93
Tabel 4.2.	Banyaknya Curah Hujan, Hari Hujan, dan Rerata Curah Hujan .....	94
Tabel 4.3.	Peruntukan Lahan Kelurahan Mojosongo Juli 2000.....	96



Tabel 4.4.	Distribusi Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin.....	97
Tabel 4.5.	Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	98
Tabel 4.6.	Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan.....	99
Tabel 4.7.	Komposisi Penduduk Menurut Agama yang Dianut.....	99
Tabel 4.8.	Tingkat Pendidikan Responden.....	110
Tabel 4.9.	Distribusi Usia Responden.....	111
Tabel 4.10.	Jumlah Anggota Keluarga Responden.....	111
Tabel 4.11.	Jenis Pekerjaan Responden.....	112
Tabel 4.12.	Tingkat Pendapatan Responden.....	113
Tabel 4.13.	Tingkat Pendapatan Tambahan Keluarga Responden.....	114
Tabel 4.14.	Tingkat Pendapatan Keluarga Responden.....	113
Tabel 4.15.	Tingkat Pengeluaran Keluarga Responden.....	114
Tabel 5.1.	Permasalahan Prioritas Permukiman Bantaran Kali Anyar.....	121
Tabel 5.2.	Tingkat Peran Serta Pelaku Kegiatan Tingkat Lokal pada P2BPK Mojosongo Berseri I dan II.....	149
Tabel 5.3.	Komparasi Peran Serta Aktor Pembangunan Partisipatif antara Teori Turner dengan Kondisi di Lingkungan.....	151
Tabel 5.4.	Hasil Pemeriksaan Kualitas Udara Bebas di Sekitar Lokasi Mojosongo Berseri I.....	155
Tabel 5.5.	Hasil Pemeriksaan Kualitas Udara Bebas di Sekitar Lokasi Mojosongo Berseri II.....	157
Tabel 5.6.	Hasil Analisis Laboratorium Pengujian Sampel Kualitas Air Sungai.....	160
Tabel 5.7.	Hasil Pengujian Kualitas Sampel Air Tanah Mojosongo Berseri I.....	162
Tabel 5.8.	Hasil Pengujian Kualitas Sampel Air Tanah Mojosongo Berseri II.....	164
Tabel 5.9.	Penilaian terhadap Perumahan yang Dihasilkan.....	180
Tabel 5.10.	Ringkasan Nilai Persepsi Responden Terhadap Status Kepemilikan.....	188
Tabel 5.11.	Ringkasan Nilai Persepsi Responden Terhadap Jarak Elemen Urban.....	190
Tabel 5.12.	Ringkasan Nilai Persepsi Warga Terhadap Kondisi Rumah.....	191



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**Kajian pelaksanaan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok (P2BPK) sebagai upaya penataan lingkungan permukiman kumuh perkotaan di Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kotamadya Surakarta**

Inung Purwati Saptasari, Drs. Darmakusuma D., Dip.H.MS.

Universitas Gadjah Mada, 2001 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

**Tabel 5.14. Nilai Persepsi Responden Terhadap Perumahan yang Dihasilkan..... 195**

Gambar 2.1	Model Eksplorasi Kota dan Lingkungan Masyarakat Kota Mojosongo	14
Gambar 2.2	Perumahan Berwujud sebagai Kompleks Kepuasan Hunian	15
Gambar 2.3	Keunggulan Pikir Pemilik	15
Gambar 2.4	Konflik, Masalah, Proses, dan Keluhan Di Era Perumahan	16
Lampiran 4.1	Formulir, Transkrip, Histogram, dan Distribusi	13
Lampiran 4.2	Grafik Saha Ulangi Pada Rata-Rata Duluhan Tahun 1998 dan 1999	14
Lampiran 4.3	Grafik Ulangi Halus Berulang Tahun 1998 dan 1999	15
Gambar 4.5	Kondisi Awal Perumahan Berwujud di Kali Anyar	101
Gambar 4.6	Kondisi Perumahan Berwujud di Kali Anyar	102
Gambar 4.7	Kondisi Perumahan Mojosongo Berseri Hasil P2BPK	104
Gambar 4.8	Struktur Umum Pusat Kegiatan Ekonomi Warga, Mojosongo dan	176
	Tempat Terbuka di Mojosongo Berseri I	176
Gambar 4.9	Kondisi Perumahan Mojosongo Berseri II	177
Gambar 4.10	Kondisi Perumahan Mojosongo Berseri II	178
Gambar 5.1	Diagram Pentahapan Pembangunan Bertumpu Pada Kelompok	118
Gambar 5.2	Diagram Langkah Rambu Partisipatif	127
Gambar 5.3	Diagram Rambu Tindak Partisipatif Pada P2BPK Mojosongo	128
Gambar 5.4	Struktur Kelembagaan Kegiatan P2BPK Pemerintah Daerah	130
	Tingkat II Kotamadya Surakarta	130
Gambar 5.5	Struktur Organisasi Panitia P2BPK Paguyuban Mojosongo	132
	Tingkat I dan II	132
Gambar 5.6	Tugas dan Tanggungjawab Aktor P2BPK Mojosongo	135
Gambar 5.7	Susunan Rambu Perencanaan Lokasi-Bidang	140
Gambar 5.8	Kondisi Lokasi Pada Saat Pemborongan Rumah Warga Berwujud	143
	Di Jalur Perkotaan	143

Gambar 2.1.	Model Konseptual Kota Ekologis yang Mendasarkan pada Aspek Penciptaan Kota yang Sehat .....	41
Gambar 2.2.	Bangunan Perumahan Sebagai Kompleks Kegiatan Hunian.....	48
Gambar 2.3.	Kerangka Pikir Penelitian.....	53
Gambar 2.4.	Kerangka Masukan, Proses, dan Keluaran Data Penelitian.....	54
Gambar 4.1.	Kamera, Termometer, Higrometer, dan Lightmeter.....	63
Gambar 4.2.	Grafik Suhu Udara Rata-Rata Bulanan Tahun 1998 dan 1999 .....	94
Gambar 4.3.	Grafik Curah Hujan Bulanan Tahun 1998 dan 1999.....	95
Gambar 4.5.	Kondisi Awal Permukiman Bantaran Barat Kali Anyar .....	101
Gambar 4.6.	Kondisi Permukiman Bantaran Timur Kali Anyar.....	102
Gambar 4.7.	Kondisi Perumahan Mojosongo Berseri Hasil P2BPK .....	104
Gambar 4.8.	Fasilitas Umum Pusat Kegiatan Ekonomi Warga, Masjid, dan Ruang Terbuka di Mojosongo Berseri I .....	106
Gambar 4.9.	Kondisi Perumahan Mojosongo Berseri II .....	107
Gambar 4.10.	Kondisi Perumahan Mojosongo Berseri II .....	108
Gambar 5.1.	Diagram Pentahapan Pembangunan Bertumpu Pada Komunitas.....	118
Gambar 5.2.	Diagram Langkah Rembug Partisipatif.....	127
Gambar 5.3.	Diagram Rembug Tindak Partisipatif Pada P2BPK Mojosongo .....	128
Gambar 5.4.	Struktur Kelembagaan Kegiatan P2BPK Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadia Surakarta .....	130
Gambar 5.5.	Struktur Organisasi Panitia P2BPK Paguyuban Mojosongo Berseri I dan II.....	133
Gambar 5.6.	Tugas dan Tanggungjawab Aktor P2BPK Mojosongo .....	135
Gambar 5.7.	Suasana Proses Pembangunan Bedeng-Bedeng.....	142
Gambar 5.8.	Kondisi Lokasi Pada Saat Pembongkaran Rumah Warga Bantaran Barat Berlangsung.....	143



Gambar 5.9	Suasana Pembangunan Perumahan Mojosongo Berseri I	145
Gambar 5.10.	Suasana Pembangunan Perumahan Mojosongo Berseri I	147
Gambar 5.11.	Perumahan Mojosongo Berseri I	173
Gambar 5.12.	Perumahan Mojosongo Berseri II	173
Gambar 5.13.	Grafik Perbedaan Rerata Kuat Pencahayaan Alami Rumah di Mojosongo Berseri I dan II	181
Gambar 5.14.	Grafik Rerata Temperatur Terukur dalam Rumah	183
Gambar 5.15.	Grafik Rerata Kelembaban Udara Dalam Rumah	183



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Lembar Kuisioner
- Lampiran 2 Hasil Pemeriksaan Laboratorium Kualitas Udara Bebas
- Lampiran 3 Hasil Pemeriksaan Laboratorium Kualitas Air Sungai Anyar
- Lampiran 4 Hasil Pemeriksaan Laboratorium Kualitas Air Tanah
- Lampiran 5 Hasil Pengukuran Kuat Pencahayaan Alami, Temperatur, dan Kelembaban Relatif Dalam Rumah
- Lampiran 6 Hasil Analisis SPSS terhadap Nilai Persepsi Responden