



**STRATEGI PEMBANGUNAN
KAWASAN PERUMAHAN YANG BERKELANJUTAN DI KOTA
BERBATASAN DENGAN KAWASAN METROPOLITAN
Studi Kasus di Kecamatan Jatisampurna - Kota Bekasi**

Teguh Santosa¹, Azwar Kholid²

teguh@ibm.ac.id¹ azwarkholid@ibm.ac.id²

Progam Studi Ekonomi Pembangunan Institut Bisnis Muhammadiyah Bekasi^{1,2}

ABSTRACT

The research was conducted with the aim to study and analyze and formulate a strategy for the development of housing areas in the city that borders the metropolitan area of case studies in Jatisampurna Subdistrict. and quantitative descriptive. The analysis technique used is the Analysis of Housing Area Development Policy, Analysis of Housing Area Development and SWOT Analysis to formulate a strategy for building a residential area in a city bordering the Megapolitan area of case studies in Jati Sampurna District. From the results of the analysis of the development of the population in the Central Java District in the next 20 years, the average population growth is 5.05% per year. the population in 2030 is 1.95 times greater than that of the population in 2010, in the sense that normally natural resource requirements will increase \pm 1.95 times the land requirement in 2010. Up to the end of the planning year in the 2010-2030 RTRW in the District Jatisampurna, the proportion of unbuilt land still meets the requirements stipulated in Law No. 26 of 2007 concerning Spatial Planning, namely the availability (20% in the form of Public RTH and 10% in Private RTH) covering an area of 74.41 hectares. Problems that then arise in the District Jatisampurna after 2030 was almost said to have no land reserves for development because it only had 74.41 ha left so that the application of flats (Vertical) could meet the availability of land in the District of Jatisampurna which borders the Metropolitan. The recommendation of the research on the development of a residential area in a city bordering the Metropolitan case study in Jatisampurna Subdistrict is an Integrative Strategy, this must carry out its activities by integrating weaknesses and opportunities to overcome weaknesses by taking advantage of opportunities to collaborate with various elements in utilizing resources power in carrying out housing development areas, their location is very strategic and still within the attraction area and directly adjacent to the metropolitan city must carry out housing development that is evenly distributed to the region which can accommodate Horizontal housing needs, namely by Jatiranggon and Jatirangga, optimizing the support of stakeholders' role both by the government city and private sector in carrying out sustainable housing development.

Keywords: *Development Strategy, Residential Area in a City Area Bordering the Metropolitan Area*

PENDAHULUAN

Penataan ruang wilayah dan kota bertujuan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, dan berkelanjutan (UU No.26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang: 2007) dengan demikian pembangunan sektor perumahan dan permukiman (UU No. 4/1992) merupakan salah satu prioritas pembangunan nasional yang harus diwujudkan secara berkelanjutan, baik dalam hal fisik, sosial ekonomi, juga ekologi dan lingkungan. Apabila tiga aspek ini dilaksanakan dalam perpaduan yang tepat maka proses pewujudan kota berkelanjutan akan terwujud.



Penataan kota Metropolitan berimplikasi terhadap pemanfaatan ruang, khususnya terkait pembangunan kawasan perumahan. Kecamatan Jatisampurna yang berbatasan dengan Kota Metropolitan dimana wilayah kepadatan masih rendah dan masih dapat menampung kebutuhan perumahan secara horizontal terjadi perubahan bentang fisik lahan terbangun dalam bentuk pembangunan kompleks-kompleks perumahan. Dalam mewujudkan pembangunan kawasan perumahan yang berkelanjutan terdapat faktor penghambat seperti ketersediaan lahan yang terbatas, tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, penyebaran perumahan yang tidak merata, kondisi infrastruktur jaringan jalan yang padat, selain berbagai persoalan berupa faktor penghambat, yaitu terdapat faktor pendorong, seperti kebijakan pemerintah daerah untuk meningkatkan kualitas lingkungan dikawasan perumahan.

Pembangunan kawasan perumahan mengakibatkan berkurangnya kawasan penyerapan air tanah akibat adanya perubahan fungsi lahan menjadi kawasan perumahan. Oleh karena itu, perlu dilakukan perencanaan tata ruang yang baik untuk mengatasi masalah tersebut dan menciptakan daerah pinggiran kota metropolitan yang lebih nyaman, berkelanjutan, dan layak huni. Dalam rangka mewujudkan kota yang nyaman dan berkelanjutan di Kecamatan Jati Sampurna, maka perlu diterapkan strategi pembangunan kawasan perumahan di kota yang berbatasan dengan Metropolitan.

Penerapan strategi tersebut perlu kebijakan semua pemangku kepentingan, tidak hanya peran pemerintah tapi juga peran swasta dan investor. Dalam pembangunan kawasan perumahan di kota yang berbatasan dengan metropolitan di Kecamatan Jati Sampurna terdapat faktor penghambat/penekan seperti ketersediaan lahan yang terbatas, tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, penyebaran perumahan yang tidak merata, kondisi infrastruktur jaringan jalan yang padat/macet.

Selain berbagai persoalan faktor-faktor penghambat pembangunan kawasan perumahan di kota yang berbatasan dengan Metropolitan di Kecamatan Jati Sampurna terdapat faktor pendorong/pengerak seperti pembangunan perumahan yang berkelanjutan sejalan dengan kebijakan pemerintah daerah sebagai upaya meningkatkan kualitas lingkungan dikawasan perumahan yang bekerjasama dengan pihak swasta dan investor.

Belum adanya strategi dan disiapkannya RDTR Pembangunan kawasan perumahan yang berkelanjutan mengakibatkan banyak kawasan yang rendah yang semula berfungsi sebagai tempat parkir air (*retarding pond*) telah berubah menjadi daerah kawasan perumahan yang dihuni penduduk. Kondisi ini akhirnya meningkatkan volume air permukaan yang masuk ke saluran drainase dan semakin menyempitnya luasan lahan yang memiliki daya serap atas air hujan yang turun, begitu pula rendahnya kapasitas seluruh prasarana pengendali banjir (folder-folder, pompa-pompa, pintu-pintu pengatur air).

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Pembangunan Berkelanjutan

Menurut Salim (2003) pembangunan berkelanjutan harus diarahkan pada pemberantasan kemiskinan (sasaran ekonomi), perimbangan: ekuitas sosial yang adil (sasaran sosial) dan kualitas tinggi, kehidupan lingkungan hidup (sasaran lingkungan). Untuk ini secara sadar diusahakan investasi dalam modal: ekonomi (finansial, modal mesin, dll), modal sosial (investasi pendidikan, kesehatan dan keakraban sosial) dan modal lingkungan (investasi-sumber daya alam diperbaharui dan daur-ulang serta substitusi sumber daya alam yang tak terbaharui).



Marlina (2009) mengatakan pembangunan berkelanjutan tidak saja berkonsentrasi pada isu-isu lingkungan. Lebih luas dari itu, pembangunan berkelanjutan mencakup tiga lingkup kebijakan, antara lain pembangunan ekonomi, pembangunan sosial dan perlindungan lingkungan (selanjutnya disebut 3 Pilar Pembangunan Berkelanjutan). Sutamihardja (2004), menyatakan sasaran pembangunan berkelanjutan mencakup pada upaya untuk mewujudkan terjadinya:

- a. Pemerataan manfaat hasil-hasil pembangunan antar generasi (*intergeneration equity*) yang berarti bahwa pemanfaatan sumberdaya alam untuk kepentingan pertumbuhan perlu memperhatikan batas-batas yang wajar dalam kendali ekosistem atau sistem lingkungan serta diarahkan pada sumberdaya alam yang replaceable dan menekankan serendah mungkin eksploitasi sumber daya alam yang *unreplaceable*.
- b. *Safeguarding* atau pengamanan terhadap kelestarian sumber daya alam dan lingkungan hidup yang ada dan pencegahan terjadi gangguan ekosistem dalam rangka menjamin kualitas kehidupan yang tetap baik bagi generasi yang akan datang.
- c. Pemanfaatan dan pengelolaan sumberdaya alam semata untuk kepentingan mengejar pertumbuhan ekonomi demi kepentingan pemerataan pemanfaatan sumberdaya alam yang berkelanjutan antar generasi.
- d. Mempertahankan kesejahteraan masyarakat yang berkelanjutan baik masa kini maupun masa yang mendatang (*inter temporal*).
- e. Mempertahankan manfaat pembangunan ataupun pengelolaan sumberdaya alam dan lingkungan yang mempunyai dampak manfaat jangka panjang ataupun lestari antar generasi.
- f. Menjaga mutu ataupun kualitas kehidupan manusia antar generasi sesuai dengan habitatnya.

Strategi Pembangunan Kawasan Berkelanjutan

Dari berbagai konsep yang ada maka dapat dirumuskan prinsip dasar dari setiap elemen pembangunan Kawasan berkelanjutan. Dalam hal ini ada empat komponen yang perlu diperhatikan yaitu pemerataan, partisipasi, keanekaragaman, integrasi, dan perspektif jangka panjang (Askar, 2004):

- a. **Pembangunan yang Menjamin Pemerataan dan Keadilan Sosial**
Pembangunan yang berorientasi pemerataan dan keadilan sosial harus dilandasi hal-hal seperti meratanya distribusi sumber lahan dan faktor produksi, meratanya peran dan kesempatan perempuan, meratanya ekonomi yang dicapai dengan keseimbangan distribusi kesejahteraan, Namun pemerataan bukanlah hal yang secara langsung dapat dicapai. Pemerataan adalah konsep yang relatif dan tidak secara langsung dapat diukur. Dimensi etika pembangunan berkelanjutan adalah hal yang menyeluruh, kesenjangan pendapatan negara kaya dan miskin semakin melebar, walaupun pemerataan dibanyak negara sudah meningkat. Aspek etika lainnya yang perlu menjadi perhatian pembangunan berkelanjutan adalah prospek generasi masa datang yang tidak dapat dikompromikan dengan aktivitas generasi masa kini. Ini berarti pembangunan generasi masa kini perlu mempertimbangkan generasi masa datang dalam memenuhi kebutuhannya.



- b. **Pembangunan yang Menghargai Keanekaragaman**
Pemeliharaan keanekaragaman hayati adalah prasyarat untuk memastikan bahwa sumber daya alam selalu tersedia secara berkelanjutan untuk masa kini dan masa datang. Keanekaragaman hayati juga merupakan dasar bagi keseimbangan ekosistem.
- c. **Pemeliharaan keanekaragaman budaya akan mendorong perlakuan yang merata terhadap setiap orang dan membuat pengetahuan terhadap tradisi berbagai masyarakat dapat lebih dimengerti.**
- d. **Pembangunan yang Menggunakan Pendekatan Integratif**
Pembangunan berkelanjutan mengutamakan keterkaitan antara manusia dengan alam. Manusia mempengaruhi alam dengan cara yang bermanfaat atau merusak. Hanya dengan memanfaatkan pengertian tentang kompleksnya keterkaitan antara sistem alam dan sistem sosial. Dengan menggunakan pengertian ini maka pelaksanaan pembangunan yang lebih integratif merupakan konsep pelaksanaan pembangunan yang dapat dimungkinkan. Hal ini merupakan tantangan utama dalam kelembagaan.
- e. **Pembangunan yang Meminta Perspektif Jangka Panjang**
Masyarakat cenderung menilai masa kini lebih dari masa depan, implikasi pembangunan berkelanjutan merupakan tantangan yang melandasi penilaian ini. Pembangunan berkelanjutan mensyaratkan dilaksanakan penilaian yang berbeda dengan asumsi normal dalam prosedur discounting. Persepsi jangka panjang adalah perspektif pembangunan yang berkelanjutan. Hingga saat ini kerangka jangka pendek mendominasi pemikiran para pengambil keputusan ekonomi, oleh karena itu perlu dipertimbangkan.

Pembangunan Perumahan yang Berkelanjutan

Dimensi pembangunan berkelanjutan ini dalam konteks pembangunan bidang perumahan dan pengembangan permukiman di era desentralisasi harus dapat dikembangkan di daerah. Melibatkan setiap pemangku kepentingan dari unsur masyarakat, juga para pelaku pembangunan perumahan. Selanjutnya perlu ada upaya pembinaan dan pemberdayaan komunitas masyarakat perumahan dan permukiman agar arah perkembangannya selaras dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan.

Pembangunan berkelanjutan di sektor permukiman diartikan sebagai pembangunan permukiman, termasuk di dalamnya pembangunan kota, secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Inti pembangunan permukiman yang berkelanjutan merupakan upaya untuk meningkatkan kualitas hidup secara berkelanjutan (Kirmanto, 2002). Hakikat pembangunan perumahan dan permukiman menyangkut kepentingan hajat hidup orang banyak yang penyelenggaraannya melibatkan banyak unsur. Rumah yang layak di lingkungan permukiman yang sehat merupakan tempat berlindung dan membina keluarga. Tersedianya berbagai kemudahan, berupa air bersih, sanitasi, fasilitas persampahan, saluran pembuangan air hujan, dan sebagainya memberi rasa aman dan nyaman kepada keluarga untuk hidup, berusaha dan bekerja. Lingkungan permukiman yang sehat disertai dengan perilaku hidup sehat akan mendorong produktivitas kerja, pada gilirannya akan meningkatkan pendapatan ekonomi keluarga.



Pembangunan perumahan dan permukiman pada dasarnya juga berperan dalam peningkatan kesejahteraan rakyat melalui penciptaan lapangan kerja dan kesempatan usaha. Pembangunan perumahan, baik dari sisi pelaksanaannya maupun pemanfaatannya, dapat mendorong pertumbuhan sektor-sektor ekonomi lainnya, seperti penyerapan tenaga kerja konstruksi, penggunaan bahan-bahan bangunan, pembelian berbagai macam perabotan rumah tangga, pemanfaatan rumah sebagai tempat usaha dan sosial. Maka, pembangunan perumahan dan permukiman dapat bersifat konsumtif maupun produktif.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dilakukan penelitian dengan tujuan untuk mengkaji dan menganalisis serta merumuskan strategi pembangunan kawasan perumahan di kota yang berbatasan dengan kawasan metropolitan studi kasus di Kecamatan Jatisampurna. Untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian, maka metode analisis yang dipergunakan adalah analisis pendekatan kualitatif dan kuantitatif deskriptif.

Teknik analisis yang digunakan adalah Analisis Kebijakan Pembangunan Kawasan Perumahan, Analisis Pembangunan Kawasan Perumahan dan Analisis SWOT untuk merumuskan strategi pembangunan kawasan perumahan di kota yang berbatasan dengan kawasan Metropolitan studi kasus di Kecamatan Jatisampurna. Terdapat beberapa proses analisis yang akan dipergunakan, diantaranya yaitu sebagai berikut:

- a. Analisis kebijakan pembangunan kawasan perumahan di Kecamatan Jati Sampurna terkait pengembangan pembangunan perumahan Kota Bekasi di bagian Selatan.
- b. Analisis perkembangan jumlah penduduk untuk mengetahui proyeksi jumlah dan laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Jati Sampurna.
- c. Analisis daya dukung untuk mengetahui rencana lahan terbangun dan lahan tidak terbangun sesuai Undang – undang nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang di Kecamatan Jati Sampurna.
- d. Analisis ketersediaan lahan perumahan untuk mengetahui kebutuhan ruang perumahan berdasarkan proyeksi penduduk dan kebutuhan ruang persegmentasi penduduk (Ha) dari tahun 2015 dan tahun 2030.
- e. Perumusan konsep dan strategi pembangunan perumahan yang berkelanjutan
Untuk merumuskan strategi pembangunan kawasan perumahan di Kota yang berbatasan dengan kawasan megapolitan di Kecamatan Jatisampurna digunakan analisis SWOT (*Strength-Weakness-Opportunity-Threat*) pada dasarnya merupakan model analisis strategi dengan mensintesa aspek internal berupa kekuatan dan kelemahan serta aspek internal berupa peluang dan tantangan dalam bentuk matriks (Freddy rangkuty, 2004). Analisis SWOT membandingkan antara factor internal dan eksternal serta dibagi dalam kuadran-kuadran yang masing-masing kuadran berisi strategi.

PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi

Jatisampurna merupakan salah satu dari 12 kecamatan yang ada dalam wilayah Kota Bekasi yang terletak dibagian selatan Kota Bekasi dan berbatasan langsung dengan Ibu Kota DKI Jakarta. Letaknya yang strategis menjadikan Kecamatan Jatisampurna sebagai salah satu penyangga Ibu Kota DKI Jakarta. Awalnya Kecamatan Jatisampurna hanyalah Kecamatan Perwakilan dari Kecamatan Pondok Gede dan baru diresmikan secara secara penuh menjadi sebuah kecamatan pada tanggal 15 Agustus 2000.



Secara geografis wilayah Jatisampurna berada di bagian timur Kota Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Pondok Melati dan Kecamatan Jatiasih
- b. Sebelah Selatan : Kabupaten Bogor dan Kota Depok
- c. Sebelah Barat : Provinsi DKI Jakarta Timur
- d. Sebelah Timur : Kabupaten Bogor

Luas wilayah Kecamatan Jati Sampurna sekitar 6,88% dari luas keseluruhan Kota Bekasi atau 1.943,74 ha, dengan kepadatan penduduk 4.524 Km dan terdiri dari 5 kelurahan.

HASIL ANALISIS PEMBANGUNAN KAWASAN PERUMAHAN

Kebijakan Pengembangan Permukiman

Beberapa kebijakan pemerintah terkait dengan perkembangan dan persebaran permukiman di perkotaan telah disusun untuk mengarahkan dan mengendalikan pengembangan permukiman. Salah satunya adalah Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Nomor: 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 yang meliputi:

- a. Pelembagaan sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman dengan pelibatan masyarakat sebagai pelaku utama melalui pengembangan peraturan perundang-undangan dan pematapan kelembagaan, termasuk peningkatan kapasitas para pelaku di bidang perumahan dan permukiman di tingkat lokal, regional, dan nasional, serta penguatan pengawasan konstruksi dan keselamatan bangunan gedung dan lingkungan.
- b. Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau dengan menitikberatkan kepada masyarakat miskin dan berpendapatan rendah termasuk akibat dampak bencana alam dan kerusakan sosial, melalui pengembangan sistem pembiayaan pemberdayaan pasar perumahan, pengembangan perumahan swadaya, pengembangan subsidi perumahan, dan pemberdayaan usaha ekonomi lokal masyarakat miskin.
- c. Perwujudan kondisi lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, melalui penanganan kawasan permukiman kumuh di perkotaan, termasuk daerah pesisir/nelayan, penataan lingkungan permukiman strategis dan penyediaan prasarana dan sarana permukiman.

Dalam upaya pengendalian dan penyelesaian masalah pengembangan permukiman, Pemerintah Kota Bekasi sejak tahun 2007 telah melakukan upaya revisi RTRW Kota Bekasi sebagai berikut:

Kebijakan umum pelaksanaan kebijaksanaan penataan kawasan permukiman

Kebijakan ini mencakup beberapa hal berikut antara lain pemanfaatan untuk kawasan permukiman diarahkan menuju bentuk yang lebih kompak. Pengembangan kearah kawasan yang belum terbangun lebih dibatasi, sedang kawasan yang telah ada lebih ditingkatkan intensitasnya.. Arahan pengembangan yang lebih kompak ini diutamakan harus mempertimbangkan daya dukung lingkungan (memperhatikan keseimbangan tata air), aksesibilitas, ketersediaan prasarana dan sarana serta permintaan pasar. Sesuai dengan skenario pengembangan ruang linier dengan *buffer zone*, maka pada tiap pengembangan perumahan sepanjang jalur aksesibilitas harus mempunyai batas satu dengan yang lainnya dalam bentuk zona pemisah.



Arahan pusat permukiman dalam struktur tata ruang kawasan tertentu yang dituju akan dipergunakan sebagai rujukan retribusi investasi fasilitas dan kegiatan pendukung hunian lainnya, sehingga tercapai sasaran investasi secara efektif. Kawasan permukiman dengan intensitas pengembangan tinggi seperti pada pusat-pusat perkotaan dapat direncanakan secara "superblock dan highrise (vertikal)" bagi efisiensi pemanfaatan lahan.

Implementasi kebijakan tersebut diperkuat dengan ditetapkannya agenda perumahan dan permukiman sebagai salah satu Agenda 21 tentang pentingnya penyelenggaraan perumahan dan permukiman sebagai salah satu bagian pokok dari pembangunan yang berkelanjutan dalam upaya pemenuhan kebutuhan rumah bagi setiap orang melalui pelaksanaan strategi pemberdayaan.

Arahan penggunaan lahan permukiman kota sesuai revisi RTRW Kota Bekasi 2020

Arahan ini bertujuan agar dapat ditetapkan wilayah yang diperuntukkan bagi kawasan permukiman guna menjaga keseimbangan lingkungan antara peruntukan kawasan terbangun dan non terbangun (alami) dengan berbagai jenis kegiatan yang dapat dikembangkan, sehingga memiliki nilai ekonomis dan estetis yang cukup tinggi dengan tetap memperhitungkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Pembentukan pola penggunaan lahan yang diterapkan berdasarkan pada proporsi penggunaan lahan yang ideal untuk lingkungan kota, yaitu perbandingan antara lahan terbangun untuk kegiatan fungsional kota, fasilitas dan utilitas kota, dengan lahan tak terbangun yang berupa kawasan konservasi, taman, lapangan olahraga dan ruang terbuka hijau/taman kota, agar tercipta lingkungan kota yang nyaman, teduh, bersih dan asri (*clean and green city*) menuju kota yang berwawasan lingkungan.

Strategi pengembangan permukiman di Kota Bekasi dirumuskan melalui berbagai strategi pengaturan ruang untuk permukiman, sehingga nantinya dicapai sebuah keseimbangan antara pemenuhan *demand* dengan kapasitas *supply* yang ada. Pengaturan yang dimaksud dilakukan melalui pengaturan intensitas penggunaan ruang permukiman, diantaranya adalah: Pengaturan *Building Coverage Ratio* dan Pengaturan Tingkat Kepadatan Perumahan.

Pengaturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah sebuah besaran angka perbandingan pada sebuah lahan, antara luas yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun, contoh KDB 70 % berarti pada lahan seluas 1 Ha, yang boleh dibangun hanya seluas 7.000 m², dan sisanya 3.000 m² tidak boleh dibangun (sebagai ruang terbuka). Sampai dengan tahun 2008, pengaturan KDB di Kota Bekasi secara umum telah di atur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2000-2010. Meliputi 4 klasifikasi, yaitu:

- a. Sangat Tinggi > 70 %
- b. KDB Tinggi 60 % - 70 %
- c. KDB Sedang 30 % - 60 %
- d. KDB Rendah < 30 %

KDB Sangat tinggi diarahkan pada lokasi dimana harga lahan sangat tinggi, sehingga intensitas pembangunan sangat tinggi dan sering diarahkan secara vertikal. Hal ini berarti KDB dan KLB juga tinggi. Oleh karena itu KDB sangat tinggi diarahkan di lokasi-lokasi pusat kota dan pusat-pusat perdagangan (CBD) dimana harga lahan sangat tinggi. Wilayah dengan KDB sangat tinggi diarahkan terutama di BWK Pusat Kota yang terdiri dari 4 sub BWK, sedangkan KDB dibawahnya tersebar pada 3 BWK lainnya. KDB Rendah diarahkan terutama pada lokasi dimana pembangunan sangat dibatasi, yaitu di wilayah non budi daya, meliputi wilayah resapan air, wilayah ruang terbuka hijau, dan wilayah lainnya.



Pengaturan Tingkat Kepadatan

Selain melalui pengaturan KB, pembangunan permukiman juga diatur melalui tingkat kepadatan rumah dalam setiap wilayah permukiman. Dalam RTRW Kota Bekasi, pengaturan tersebut dibagi menjadi 3 (Tabel 8.4), yaitu :

- a. Perumahan Kepadatan Tinggi
- b. Perumahan Kepadatan Sedang
- c. Perumahan Kepadatan Rendah

Kesesuaian Fungsi Lahan

Selain melalui pengaturan KDB, dan KLB, pembangunan permukiman juga harus dilakukan diatas peruntukkan ruang permukiman sebagaimana yang telah diatur dalam rencana-rencana pengaturan ruang, seperti RTRW Kota Bekasi, RDTR Kecamatan, atau bentuk-bentuk pengaturan ruang lainnya. Pembangunan Perumahan dan Permukiman diatas lahan yang tidak di alokasikan sebagai Perumahan Permukiman, akan berakibat terjadinya pergeseran fungsi lahan, yang pada akhirnya akan mengakibatkan terjadinya ketimpangan pemanfaatan ruang.

Analisis Perkembangan Jumlah Penduduk

Analisis perkembangan jumlah penduduk bertujuan mengetahui pola pemanfaatan atau penggunaan lahan di Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi selama 20 tahun yang akan datang, yaitu 2010-2030. Pemilihan metode proyeksi penduduk daerah perencanaan dilakukan dengan cara pengujian statistik Metode Aritmatika, Metode Least Square dan Metode Geometrik. Pemilihan metode statistik berdasarkan hasil perhitungan terhadap nilai koefisien korelasi (r) yang paling mendekati satu. Hasil proyeksi penduduk berdasarkan perhitungan proyeksi jumlah dan laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi pada jangka waktu 20 tahun mendatang pada tahun 2030 sebanyak 258.119 jiwa dengan rata-rata pertumbuhan penduduk dari tahun 2010 sampai dengan 2030 sebesar 5,05 % per tahun. Penduduk pada tahun 2030 lebih besar 1,95 kali dari penduduk tahun 2010, dalam arti bahwa secara normal kebutuhan sumber daya alampun akan meningkat $\pm 1,95$ kali dari kebutuhan lahan pada tahun 2010.

Analisis Daya Dukung Lahan

Tabel 1. Perbandingan Penggunaan Lahan dari 2010, 2015 dan Rencana Tahun 2030

Penggunaan Lahan		Tahun 2010	Tahun 2015	Rencana Tahun 2030
Lahan Terbangun termasuk RTH Privat	Ha	1.301,70	1.377,50	1.480,80
	%	66,96	70,86	76,18
Lahan Tidak Terbangun (RTHK)	Ha	642,30	566,48	463,30
	%	33,04	29,14	23,82

Sumber : Bappeda Kota Bekasi dan BPLH Kota Bekasi, 2015

Analisis daya dukung lahan sampai dengan akhir tahun perencanaan dalam RTRW 2010-2030 yang direncanakan, proporsi lahan tidak terbangun, masih memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yaitu tersedianya RTH Publik kota sebesar minimal 20% luas area.



Permasalahan yang kemudian muncul adalah bahwa setelah tahun 2030, Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi hampir dikatakan sudah tidak memiliki cadangan lahan untuk pengembangan karena hanya bersisa 74,41 ha saja. Hal ini menunjukkan bahwa setelah tahun 2030 hampir sudah tidak dimungkinkan lagi untuk pengembangan secara horizontal. Pengembangan dimungkinkan hanya ke arah pembangunan secara vertikal atau pemadatan bangunan/intensifikasi lahan atau jika memenuhi persyaratan teknis melalui pengembangan ruang dalam bumi.

Analisis Ketersediaan Lahan Untuk Perumahan

Tabel 2. Hasil Analisis Ketersediaan Lahan untuk Perumahan

Luas Kaveling (m ²)	Kepadatan Kaveling (kaveling/ha)	Kapasitas Penduduk (jiwa/ha)
54	111	444
72	83	332
120	50	200
150	40	160
200	30	120

Sumber: *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan, Departemen Pekerjaan Umum (diambil dari Kriteria Teknis Kawasan Budidaya)*

Analisis ketersediaan lahan untuk perumahan menggunakan standar perumahan tidak bersusun dengan kavling yang paling kecil, yaitu 54 m², daya dukung lahan untuk permukiman adalah hanya 444 jiwa/hektar. Berdasarkan segmentasi keluarga prasejahtera dan sejahtera di kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi, maka segmentasi KK untuk permukiman membuktikan bahwa penerapan konsep pembangunan rumah tidak bersusun tidak dapat memenuhi ketersediaan lahan yang ada di Kecamatan Jatisampurna pada tahun akhir perencanaan tahun 2030, sehingga penerapan rumah susun (vertikal) dapat memenuhi ketersediaan lahan yang ada di Kecamatan Jatisampurna kota Bekasi.

Hasil Analisis Perumusan Strategi Pembangunan Kawasan Perumahan di Kota yang Berbatasan dengan Metropolitan

Tabel 3. Matriks Alternatif Strategi

		Faktor External	
		Opportunity (Peluang)	Threats (Ancaman)
Faktor Internal	Strength (Kekuatan)	Kec. Jatisampurna berbatasan langsung dengan kota metropolitan, letaknya yang strategis menjadikan salah satu penyangga Ibu Kota DKI Jakarta. Kec. Jatisampurna meningkatkan kualitas lingkungan pembangunan perumahan menuju kota yang berwawasan lingkungan.	Berdasarkan proyeksi tahun 2030 penggunaan lahan terbangun termasuk RTH privat hanya tersisa 74,41 sehingga pengembangan pembangunan perumahan bukan horizontal tapi secara vertikal.
	Weakness (Kelemahan)	Kawasan Kec. Jatisampurna merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK) dengan fungsi utama Perumahan Kepadatan Sedang dan Rendah. Kec. Jatisampurna merupakan kawasan yang relatif belum berkembang dan dominasi kawasan tidak terbangun Peran stakeholders (Pemerintah Kota Bekasi serta pihak swasta) saling bersinergi dalam pembangunan perumahan di Kecamatan Jatisampurna	Kawasan Kec. Jatisampurna merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK) dengan fungsi utama perumahan kepadatan sedang dan rendah sehingga rencana tata ruang diarahkan agar tidak mengurangi lahan hijau dan daerah resapan

Sumber: Hasil Analisis 2018



Berdasarkan analisis SWOT diatas, maka srategi utama pembangunan kawasan perumahan di Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi adalah Strategi Integratif, hal ini menunjukkan bahwa di Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi harus menjalankan aktivitasnya dengan mengintegrasikan antara kelemahan dan peluang yang dimiliki guna mengatasi kelemahan dengan memanfaatkan peluang.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut antara lain strategi pengembangan permukiman di Kota Bekasi dirumuskan melalui berbagai strategi pengaturan ruang untuk permukiman, sehingga nantinya dicapai sebuah keseimbangan antara pemenuhan *demand* dengan kapasitas *supply* yang ada. Pengaturan yang dimaksud dilakukan melalui pengaturan intensitas penggunaan ruang permukiman, diantaranya adalah: Pengaturan *Building Coverage Ratio* dan Pengaturan Tingkat Kepadatan Perumahan.

Hasil proyeksi penduduk berdasarkan perhitungan proyeksi jumlah dan laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi pada jangka waktu 20 tahun mendatang pada tahun 2030 sebanyak 258.119 jiwa dengan rata-rata pertumbuhan penduduk dari tahun 2010 sampai dengan 2030 sebesar 5,05 % per tahun. Penduduk pada tahun 2030 lebih besar 1,95 kali dari penduduk tahun 2010, dalam arti bahwa secara normal kebutuhan sumber daya alampun akan meningkat $\pm 1,95$ kali dari kebutuhan lahan pada tahun 2010.

Analisis daya dukung lahan sampai dengan akhir tahun perencanaan dalam RTRW 2010-2030 yang direncanakan, proporsi lahan tidak terbangun, masih memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yaitu tersedianya RTH Publik kota sebesar minimal 20% luas area. Permasalahan yang kemudian muncul adalah bahwa setelah tahun 2030, Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi hampir dikatakan sudah tidak memiliki cadangan lahan untuk pengembangan karena hanya bersisa 74,41 ha saja. Hal ini menunjukkan bahwa setelah tahun 2030 hampir sudah tidak dimungkinkan lagi untuk pengembangan secara horizontal. Pengembangan dimungkinkan hanya ke arah pembangunan secara vertikal atau pemadatan bangunan/intensifikasi lahan atau jika memenuhi persyaratan teknis melalui pengembangan ruang dalam bumi.

Analisis ketersediaan lahan untuk perumahan menggunakan standar perumahan tidak bersusun dengan kavling yang paling kecil, yaitu 54 m², daya dukung lahan untuk permukiman adalah hanya 444 jiwa/hektar. Berdasar segmentasi keluarga prasejahtera dan sejahtera di kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi maka segmentasi KK untuk permukiman membuktikan bahwa penerapan konsep pembangunan rumah tidak bersusun tidak dapat memenuhi ketersediaan lahan yang ada di Kecamatan Jatisampurna pada tahun akhir perencanaan tahun 2030, sehingga penerapan rumah susun (vertikal) dapat memenuhi ketersediaan lahan yang ada di Kecamatan Jatisampurna kota Bekasi.

Berdasarkan analisis SWOT, maka srategi utama pembangunan kawasan perumahan di Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi adalah Strategi Integratif, hal ini menunjukkan bahwa di Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi harus menjalankan aktivitasnya dengan mengintegrasikan antara kelemahan dan peluang yang dimiliki guna mengatasi kelemahan dengan memanfaatkan peluang.



Saran

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut antara lain strategi pembangunan kawasan perumahan dikota yang berbatasan dengan megapolitan harus dimasukkan ke dalam peraturan daerah RTRW/RDTR Kota, untuk menjaga pembangunan kawasan perumahan yang berkelanjutan. Analisis yang dilakukan baru secara umum, untuk memperoleh penelitian yang lebih rinci dan komprehensif perlu dilakukan lebih lanjut mengenai lingkungan dan aspek-aspek lainnya yang terkait.

Masyarakat perlu untuk mengetahui tentang konsep strategi pembangunan kawasan perumahan yang berkelanjutan serta mengetahui kebijakan pemerintah agar dapat serta berpartisipasi dalam pengembangannya dan dapat diimplementasikan.

REFERENSI

- Bank Indonesia Bandung. (2015). *Statistik Ekonomi Keuangan Daerah bulan Pebruari*: Bandung.
- Dewinta, I. A., & Setiawan, P. E. (2016). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Umur Perusahaan, Profitabilitas, Leverage, Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Tax Avoidance. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana Vol.14.3. Maret*, 1584-1613.
- Febrianti, W. (2014). *Pengaruh Kompensasi terhadap Etos Kerja dan Dampaknya terhadap Kinerja Karyawan pada PT. Artha Retailindo*. Skripsi. STIE Muhammadiyah: Jakarta. (Tidak dipublikasikan).
- Freddy Rangkuti. (2004). Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis. Jakarta: PT. Gramedia.
- Huda, N., Rini, N., Mardoni, Y., & Putra, P. (2012). The analysis of attitudes, subjective norms, and behavioral control on muzakki's intention to pay zakah. *International Journal of Business and Social Science*, 3(22).
- Jaya, Askar. (2004). Konsep Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development*). Tugas Individu Pengantar Falsafah Sains Semester Ganjil 2004 Program S3 Institut Pertanian Bogor.
- Kirmanto, D. (2002). Pembangunan Permukiman Berkelanjutan. Seminar Peduli Banjir "Forest". Jakarta.
- Kuraesin, A. D. (2015). The Influence Of Organizational Culture On Management Information System. *Int. J. Sci. Technol. Res*, 4(8), 140-141.
- Marlianingrum, P. R., Kusumastanto, T., Adrianto, L., & Fahrudin, A. (2019, March). Economic analysis of management option for sustainable mangrove ecosystem in Tangerang District, Banten Province, Indonesia. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 241, No. 1, p. 012026). IOP Publishing.
- Republik Indonesia. 2014. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Sekretariat Negara: Jakarta.
- Rini, N., Huda, N., Mardoni, Y., & Putra, P. (2018). Peran Dana Zakat dalam Mengurangi Ketimpangan Pendapatan dan Kemiskinan. *EKUITAS (Jurnal Ekonomi dan Keuangan)*, 17(1), 108-127.



- Sadikin, A., & Turnadi. (2022). Terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Provinsi Jawa Timur Tahun 2018. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 3(1), 2798–2807.
- Salim, Emil. (2003). *Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramaedia).
- Sutamihardja. (2004). *Perubahan Lingkungan Global. Program Studi Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Lingkungan Sekolah Pascasarjana; IPB*.
- Wati, L. N. (2017). Board of commissioner's effectiveness on politically connected conglomerates: Evidence from Indonesia. *Pertanika Journal Social Sciences & Humanities*, 25(S), pp. 255-270.
- Wati, L. N. (2017). *Metodologi Penelitian Terapan Bisnis*. Jakarta: Mujahid Press.
- Wati, L.N., Syahdam, G.R., Prambudi, B. (2019). Peran Pengungkapan CSR dan Mekanisme GCG Pada Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan. *Ecodemica*. Vol. 3 No. 2, 98-110.
- Wati, M. L. N., Primiana, I., & Sudarsono, R. 2015. Political connections and controlling shareholder on Indonesia conglomerates. *Proceedings of International Conference on Advanced Research Business and Social Sciences (ICARBSS) 2015 Kuala Lumpur, Malaysia*, pp 133-142.