

Abstrak

Daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan di perkotaan perlu di perhitungkan, apalagi perkotaan tersebut memiliki ketersediaan lahan potensial untuk perumahan yang tidak dapat mengimbangi kebutuhan luas lahan untuk perumahan yang cukup tinggi akibat dari laju pertumbuhan penduduk yang tinggi. Jika analisis daya dukung ketersediaan lahan tidak dilakukan dengan benar, maka akan terjadi pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang, seperti berdirinya kawasan perumahan di lokasi yang mempunyai potensi rawan bencana banjir dan longsor.

Permasalahan kurang diperhitungkannya daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan terjadi juga di Kota Depok, Kota Depok yang berstatus sebagai Kota satelit, Kota yang ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional dan kota mandiri menyebabkan pertumbuhan penduduknya tinggi sedangkan ketersediaan lahan terbatas. Sehingga perlu adanya analisis yang dapat menghitung daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan yang menyesuaikan pertumbuhan penduduk di Kota Depok.

Kurang diperhitungkannya daya dukung ketersediaan lahan di kota Depok lebih disebabkan karena factor sosial yaitu jumlah penduduk yang cepat pertumbuhannya sehingga membutuhkan lahan hunian, factor ekonomi yaitu harga lahan potensial cukup tinggi dan faktor kelembagaan yaitu lemahnya pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan serta kurang cermatnya dalam menetapkan kawasan perumahan dalam pola ruang. Timbulnya kawasan perumahan yang tidak sesuai kaidah tata ruang dapat terjadi, jika kebutuhan lahan potensial sudah tinggi harga tanah menjadi tinggi dan pengawasan serta pengendalian yang dilakukan pemerintah kota lemah.

Pemerintah Kota Depok dalam mengatasi tekanan ketersediaan lahan potensial ini mengeluarkan kebijakan dalam RDTR tentang arah pengembangan perumahan dan mengeluarkan Perda yang mengatur tentang batas minimal kavling 120 M2 untuk perumahan, tentu kebijakan tersebut perlu di kaji lagi apakah sesuai dengan kondisi existing dan dapat menjawab permasalahan Kota Depok.

Tujuan penelitian ini adalah tercapainya pemanfaatan lahan untuk perumahan yang sesuai dengan kaidah tata ruang, dengan sasarannya adalah analisis daya dukung lahan untuk mengetahui lahan potensial, analisis daya tampung lahan dan analisis penduduk untuk mengetahui daya tampung lahan terhadap perumahan dan penduduk.

Dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kuantitatif, dengan analisis tersebut diketahui jumlah dan proyeksi penduduk, jumlah kebutuhan rumah, jumlah kebutuhan lahan, daya tampung lahan dan analisis daya dukung ketersediaan lahan dengan menggunakan teknik overlay peta, dengan pendekatan Software ArcGIS. Lalu menggunakan analisis kualitatif dengan pendekatan kuesioner dan juga menggunakan analisis Kebijakan untuk mengetahui apakah arahan dari RTRW Kota Depok 2012-2032 dan RDTR Kota Depok 2018-2038 tentang arahan pengembangan kawasan perumahan yang tertuang di pola ruang sesuai dengan kaidah tata ruang.

Hasil dari penelitian di lokasi sampel yang dapat merepresentasikan wilayah Kota Depok menunjukkan, ketersediaan lahan potensial yang dapat dikembangkan untuk perumahan horisontal di tahun 2038 sudah sangat terlampaui, artinya ada sejumlah perumahan dan sejumlah penduduk sudah tidak tertampung. Dan saat ini saja berdasarkan hasil tinjauan lokasi sudah ada beberapa kawasan perumahan yang berada pada lokasi yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang, temuan tersebut membuktikan hipotesis dalam penelitian ini

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk instansi pemerintahan yang terkait, akademisi dan masyarakat yang mempunyai permasalahan perkotaan dan karakteristik lahan yang hampir sama dengan lokasi penelitian ini.

Kata Kunci: *Daya Dukung, ketersediaan lahan, Pembangunan Perumahan, Perkotaan*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Kebutuhan akan rumah tinggal semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, kebutuhan tempat tinggal tersebut terealisasikan dengan maraknya pembangunan perumahan yang diselenggarakan oleh pihak pemerintah atau swasta. Namun pesatnya pembangunan perumahan di perkotaan terkendala dengan terbatasnya ketersediaan lahan yang potensial untuk Perumahan, apalagi pembangunan perumahan idealnya juga harus diikuti dengan sarana dan prasarana penunjangnya, **dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman**, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana, Artinya pembangunan perumahan harus juga diikuti dengan pembangunan sarana dan prasarana penunjangnya.

Pertambahan jumlah penduduk disuatu wilayah dapat meningkatkan kegiatan pembangunan perumahan yang dapat menekan sumber daya lahan yang tersedia, hal ini menjadi isu utama bagi kota – kota besar di Indonesia terutama bagi kota yang sedang berkembang. Pertumbuhan Penduduk selalu diikuti dengan pertumbuhan kebutuhan akan rumah tinggal dan fasilitasnya dan pertumbuhan perumahan diikuti dengan pertumbuhan kebutuhan luas lahan sedangkan lahan bersifat statis tidak dapat bertambah. Fenomena ini mengakibatkan pergeseran pola penggunaan lahan di Kota-kota besar di Indonesia, sering di jumpai pola penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kaidah penataan ruang dan kemampuan serta kesesuaian lahan, sehingga timbul berbagai masalah seperti terbentuknya lahan kritis (**Dr.Ir. Aca Sugandhy, M.Sc. Buku ‘Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup’**).

Kebutuhan akan pembangunan perumahan harus di realisasikan sebagai wujud kepedulian pemerintah untuk memenuhi kebutuhan papan bagi rakyatnya, tetapi daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan juga harus dipertimbangkan, jangan karena tujuan yang baik untuk memenuhi kebutuhan papan tetapi **mengabaikan daya dukung ketersediaan lahan sehingga dapat menimbulkan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang**. Tantangan pembangunan di masa depan ialah jumlah

penduduk yang terus meningkat, jumlah penduduk yang terus bertambah membuat permintaan akan lahan untuk perumahan terus meningkat, hal tersebut terjadi karena permukiman menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia yang tidak lepas dari aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan.

Permasalahan tentang tidak mempertimbangkannya daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan terjadi juga di Kota Depok, menurut **Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah**, Kota Depok Sebagai daerah otonom dan menurut **Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional** Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur (Jabodetabekpunjur) ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional yang memerlukan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang secara terpadu dan ditambah lagi Kota Depok sebagai Kota satelit bagi Ibu Kota Jakarta, atas ketiga status tersebut pertumbuhan penduduk dan pembangunan perumahan begitu pesat sehingga menekan ketersediaan lahan di Kota Depok.

Isu strategis Kota Depok dalam pembangunan dapat dilihat dari aspek geografi dan demografi, dalam **aspek Geografi** permasalahan yang paling menonjol adalah semakin menyusutnya proporsi lahan tidak terbangun sebagai konsekuensi

meningkatnya aktivitas pembangunan khususnya untuk fungsi perumahan. Data IPR (ijin pemanfaatan ruang) yang dikeluarkan PTSP Kota Depok, proporsi lahan tidak terbangun yang pada tahun 2005 masih mencapai 57,51 %, dan pada tahun 2015 menjadi tinggal 47,08 %. Ini berarti laju konversi lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun mencapai 1% per tahun. Konversi ini juga terjadi pada kawasan lindung seperti daerah sempadan sungai, situ dan SUTET (saluran udara tegangan ekstra tinggi). Hal itu memberikan konsekuensi berupa menyempitnya lahan untuk fungsi pertanian, berkurangnya resapan air dan menurunnya kualitas lingkungan. Dan Dalam **aspek Demografi** yang menjadi persoalan utama adalah Laju Pertumbuhan Penduduk (LPP) yang tinggi, mencapai rata-rata 4,27% dalam 10 tahun terakhir, peringkat ke dua di Provinsi Jawa Barat setelah Kabupaten Bekasi. Angka ini jauh di atas rata-rata nasional (1,49%) maupun Propinsi Jawa Barat (1,89%).

Tidak adanya perhitungan daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan di perkotaan, sedangkan kebutuhan lahan dan pembangunan perumahan sangat tinggi di khawatirkan dapat menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan lahan dengan kaidah tata ruang seperti, berdirinya lahan perumahan dilokasi yang tidak sesuai dengan standard kelayakan perumahan, Pembangunan rumah tinggal mengabaikan intensitas bangunan dan berdirinya bangunan rumah tinggal yang

tidak layak huni dari segi lokasi dan konstruksi. Oleh karena itu diperlukan Analisis tentang daya dukung ketersediaan lahan, atas dasar inilah penulis mengambil judul **Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan Untuk Pembangunan Perumahan di Perkotaan, Studi Kasus kawasan Perumahan di Kota Depok.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas yang menjelaskan masalah **tidak diperhitungkannya daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan**, sedangkan kebutuhan akan lahan perumahan semakin tinggi, maka dapat dirumuskan permasalahannya yaitu:

1. Tumbuhnya perumahan formal dan swadaya yang berada pada lokasi rawan bencana, baik rawan banjir dan rawan longsor
2. Berdirinya bangunan rumah tinggal non permanen dan semi permanen di lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan
3. Banyak perumahan yang mengabaikan peraturan intensitas bangunan, seperti KLB, KDH, KDB dan GSB.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud yang ingin dicapai adalah mengetahui daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan di perkotaan, dan tujuan penelitian ini adalah tercapainya pemanfaatan lahan untuk perumahan yang sesuai dengan kaidah tata ruang. Agar maksud dan tujuan penelitian ini tercapai, maka sasaran dalam penelitian ini adalah :

1. Menganalisis daya dukung lahan potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan
2. Menganalisis daya tampung lahan terkait kebutuhan rumah penduduk
3. Merumuskan hasil analisis mengenai daya dukung ketersediaan lahan di perkotaan
4. Merekomendasikan kebijakan pembangunan perumahan di perkotaan berdasarkan analisis daya tampung.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah membahas daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan pada sisi daya dukung fisik lahannya yang sesuai untuk pembangunan perumahan dan daya dukung sosial dari sisi pertumbuhan penduduk dan kebutuhan akan perumahan, tidak membahas daya dukung ekologi dan daya dukung ekonomi dari sisi mutu udara,

mutu air dan pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu penelitian ini membahas tentang ketersediaan lahan untuk perumahan, kesesuaian lahan dan daya tampung lahan terhadap jumlah perumahan dan jumlah penduduk.

1.5 Hipotesis

Hipotesis yang dapat diajukan adalah :

1. Daya Dukung ketersediaan lahan potensial untuk pembangunan perumahan sangat tinggi kebutuhannya.
2. Apabila tidak dilakukan analisis daya dukung secara benar, maka dapat menyebabkan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang.
3. Untuk itu perlu diteliti faktor dependen dan independen yang mempengaruhi daya dukung ketersediaan lahan tersebut untuk pembangunan perumahan.

1.6 Pertanyaan Penelitian

1. Apakah Daya dukung ketersediaan lahan sudah diperhitungkan secara benar, agar pembangunan perumahan sesuai dengan kaidah tata ruang?
2. Faktor apa saja yang dapat mempengaruhi daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan?

1.7 Kerangka Berfikir Penelitian

Kerangka berfikir penelitian menunjukkan alur berpikir suatu penelitian dan menunjukkan pemahaman pokok yang melandasi pemahaman-pemahaman lainnya. Untuk lebih jelasnya lihat **Gambar 1.1** kerangka berfikir penelitian.

1.8 Manfaat Penelitian

Sangat diharapkan Penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak, terutama pada instansi atau akademisi yang tinggal di wilayah perkotaan dan mempunyai permasalahan yang hampir sama yaitu kurang diperhitungkannya daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan, terutama dapat memberikan manfaat kepada:

- **Program Studi** : Dapat memberikan informasi akademis terkait Daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan.
- **Peneliti** : Dapat menambah wawasan dan pengalaman dalam menangani masalah tingginya pembangunan perumahan dengan terbatasnya ketersediaan lahan perumahan.

- **Masyarakat** : Dapat mengetahui lahan potensial yang dapat dikembangkan, sehingga dapat menjadi pertimbangan dalam membangun rumah.
- **Pemerintah** : Sebagai parameter dalam mengeluarkan kebijakan, agar kebijakan yang dipilih sesuai dengan kondisi fisik lingkungan, kebutuhan lahan, daya dukung lahan dan kebutuhan rumah bagi penduduknya.

1.9 Sistematika Penulisan Tesis

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan tentang latarbelakang, rumusan masalah, hipotesis, pertanyaan penelitian, maksud dan tujuan, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

Bab 2 Tinjauan Pustaka

Menjelaskan tentang definisi dan teori yang terkait dengan penelitian, diantaranya pengertian Kota, pengertian daya dukung lahan yang mencakup ketersediaan lahan, kesesuaian lahan, kelas dan karakteristik lahan. Dan juga menjelaskan tentang penduduk, standar perumahan, struktur dan pola ruang, serta arahan ruang.

Bab 3 Metodologi Penelitian

Menguraikan diagram penelitian, metode analisis yang digunakan, metode survei, menguraikan kebutuhan data serta menerapkan populasi, sampel dan membuat metric analisis

Bab 4 Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Bab ini berisikan tentang penjelasan mengenai wilayah sampel yang akan dikaji yaitu Kecamatan Sukmajaya yang dianggap dapat merepresentasikan seluruh kecamatan di wilayah studi yaitu Kota Depok, sehingga dapat diketahui gambaran umum wilayah studi yang meliputi kondisi eksisting wilayah studi dan karakteristiknya dari berbagai macam aspek, yaitu aspek sosial, fisik dan ekonomi.

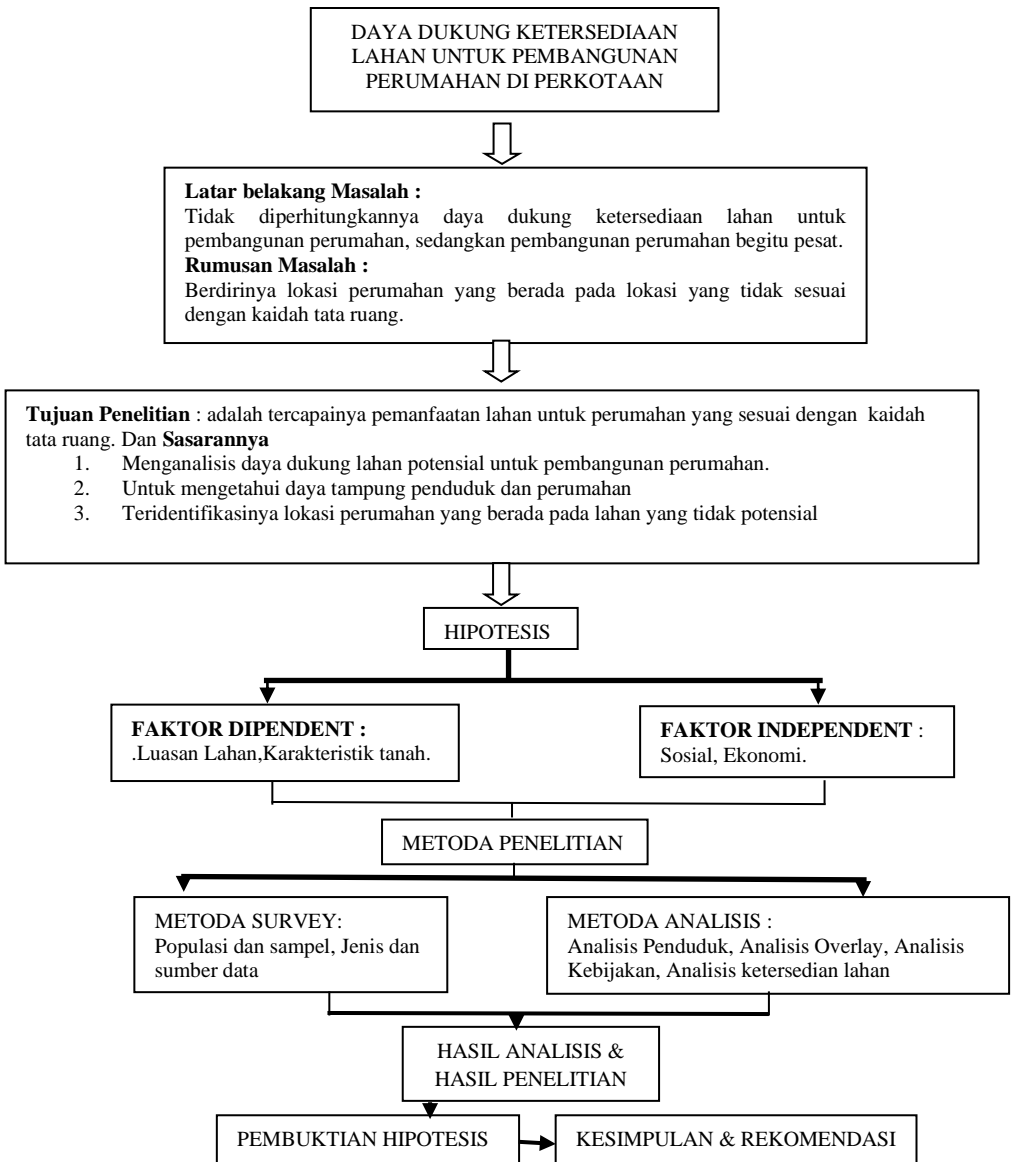
Bab 5 Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan dan Pembahasan

Menganalisis variabel yang mempengaruhi daya dukung ketersediaan lahan seperti Analisis pertumbuhan penduduk, analisis daya dukung lahan dan analisis kebijakan juga pembahasan hasil analisis dan pembuktian hipotesis.

Bab 6 Kesimpulan dan Rekomendasi

Berisi tentang penjelasan kesimpulan dan hasil pekerjaan seluruh bab dan memperoleh output yang berupa suatu saran yang disampaikan sebagai masukan atau rekomendasi terhadap pengembangan wilayah tersebut.

Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran Penelitian



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis mencoba menjelaskan berdasarkan teori-teori, peraturan dan pendapat para pakar mengenai pembahasan dalam penelitian, yang nantinya teori, peraturan dan pendapat para ahli tersebut dapat dijadikan landasan dalam memperkuat penelitian. Tentu teori – teori tersebut harus dapat menjelaskan yang terkait dengan judul penelitian, atas dasar judul penelitian penulis mencoba menjelaskan tentang Kota atau Perkotaan, daya dukung, pertumbuhan penduduk dan teori pembangunan perumahan berdasarkan pembangunan berkelanjutan berwawasan lingkungan.

2.1 Pengertian Kawasan Kota dan Perkotaan

2.1.1 Kawasan Kota

Kawasan Kota adalah pusat permukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administrasi yang diatur dalam peraturan perundangan serta permukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan perkotaan. (**PermenDagri No. 2 Tahun 1987 tentang Penyusunan Rencana Kota**) Sementara menurut Max Weber, kota adalah suatu tempat yang

penduduknya dapat memenuhi sebagian besar kebutuhan ekonominya di pasar lokal. Ciri kota adalah adanya pasar sebagai benteng serta mempunyai sistem hukum tersendiri dan bersifat kosmopolitan.

2.1.2 Kawasan Perkotaan

Kawasan perkotaan tercantum pada **Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang**, yang mana kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

2.1.3 Bagian Wilayah Kota

Definisi Bagian Wilayah Kota (BWK) yang ada dalam website pustaka PU (<http://pustaka.pu.go.id>) yakni, satuan zonasi pada kawasan perkotaan yang dikelompokkan sesuai dengan kesamaan fungsi adanya sesuai dengan kesamaan fungsi, adanya pusat tersendiri, kemudahan aksesibilitas, dan batasan-batasan, baik fisik maupun administrasi.

2.1.4 Kawasan Fungsional Perkotaan

Kota Berdasarkan fungsinya, adalah :

- 1) Kota Pusat Produksi, mengubah bahan mentah menjadi barang setengah jadi.

- 2) Kota Pusat Perdagangan, sebagai pusat yang memiliki sarana penyalur bahan kebutuhan pokok penduduk kota.
- 3) Kota Pusat Pemerintahan, kota yang banyak terdapat kantor pemerintahan.
- 4) Kota Pusat Kebudayaan, berhubungan erat dengan adat istiadat yang berlaku pada masyarakat setempat.
- 5) Kota Pusat Kesehatan, menonjolkan pusat-pusat pelayanan kesehatan khusus bagi masyarakat.
- 6) Kota Penopang Kota Pusat, kota satelit. Contoh: Jakarta; Depok, Tangerang, Bekasi, dll

2.1.5 Klasifikasi Kota

Kota berdasarkan jumlah penduduk dibedakan menjadi :

- a) Kota Kecil, berpenduduk 10.000-100.000 jiwa.
- b) Kota Menengah, berpenduduk 100.001-500.000 jiwa.
- c) Kota Besar, berpenduduk lebih dari 500.000 jiwa.
- d) Kota Metropolitan, berpenduduk lebih dari 1.000.000 jiwa.

2.2 Ketersediaan Lahan

Lahan merupakan bagian dari lingkungan sebagai sumber daya alam yang mempunyai peranan sangat penting untuk berbagai kepentingan bagi manusia, yang dimanfaatkan antara lain untuk perumahan, pertanian, peternakan, jalan dan lainnya. Menurut **Dr. Lutfi Muta'Ali dalam bukunya yang berjudul 'Daya Dukung Lingkungan untuk Perencanaan Pengembangan Wilayah'**, menjelaskan Lahan merupakan sumberdaya pembangunan yang memiliki karakteristik unik, yakni : (1) Luas relative tetap karena perubahan luas akibat proses alami(sedimentasi) dan proses artificial (reklamasi) sangat kecil, (2) memiliki sifat fisik (jenis batuan, kandungan mineral, topografi, dsb.) dengan kesesuaian dalam menampung kegiatan masyarakat yang cenderung sfesifik.

Oleh karena itu lahan perlu diarahkan untuk dimanfaatkan bagi kegiatan yang paling sesuai dengan sifat fisiknya serta dikelola agar mampu menampung kegiatan masyarakat yang terus berkembang. Dan berdasarkan fungsinya lahan dibedakan menjadi kawasan lahan dengan fungsi lindung, fungsi penyangga dan lahan dengan fungsi budidaya. Menurut **UU RI No.26 Tahun 2007**, menyebutkan **Kawasan Lindung** adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam dan

sumberdaya buatan”. Fungsi utama kawasan lindung adalah sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut dan memelihara kesuburan tanah. **Kawasan penyangga** adalah kawasan yang ditetapkan untuk menopang keberadaan kawasan lindung sehingga fungsi lindungnya tetap terjaga, kawasan penyangga ini merupakan batas antara kawasan lindung dan kawasan budidaya. **Kawasan budidaya** adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan sumberdaya buatan.

2.2.1 Pengertian Ketersediaan Lahan di Perkotaan

Pengertian ketersediaan lahan di perkotaan adalah lahan yang tersedia yang dimanfaatkan lebih dominan pada sector nonagraris, penduduk yang menempati kawasan perkotaan umumnya memiliki pencaharian di bidang nonagraris yang beraneka ragam. Pemanfaatan lahan di kota lebih kompleks dari pedesaan karena struktur dan kondisi masyarakatnya pun lebih beragam. Lahan perumahan di perkotaan biasanya sangat rapat, karena jumlah penduduknya banyak. Selain perumahan, lahan digunakan pula untuk membangun sarana perkantoran yang biasanya memiliki lebih dari satu lantai dan sarana perekonomian lainnya.

Selain perumahan dan perkantoran, lahan di kawasan perkotaan juga biasa digunakan untuk membangun sarana-sarana pemerintahan. Ini terjadi karena kota biasanya menjadi pusat pemerintahan. Keberadaan kawasan perkotaan sebagai pusat pemerintahan akhirnya mendorong masyarakat untuk lebih banyak melakukan transaksi perdagangan di perkotaan.

Oleh karena itu, ada pula sebagian lahan yang dimanfaatkan untuk keperluan perdagangan (pasar, mall, grosir, dan sebagainya). Adapun beberapa jenis pemanfaatan lahan lainnya digunakan untuk keperluan-keperluan lain yang dibutuhkan oleh penduduk kota seperti sekolah, sarana rekreasi, kesehatan, sarana olahraga, sarana peribadatan, dan sarana hiburan. Berikut ini tabel Peruntukan lahan untuk pemanfaatan di perkotaan berdasarkan topografi (lereng).

Tabel 2.1 Peruntukan Lahan Berdasarkan Kondisi Topografi (Lereng)

No	Peruntukan	Sudut Lereng (%)						
		0-3	3-5	5-10	10-15	15-30	30-70	>70
1.	Rekreasi Umum	X	X	X	X	X	X	X
2.	Bangunan Terstruktur	X	X	X	X	X	X	X
3.	Perkotaan	X	X	X	X			
4.	Jalan Umum	X	X	X				
5.	Sistem Septik	X	X					
6.	Perumahan	X	X	X	X			
7.	Pusat Perdagangan	X	X					
8.	Jalan Raya	X	X					
9.	Lapangan Terbang	X						
10.	Jalan Kereta Api	X						

Sumber: Mabberly (1972)

2.2.2 Ketersediaan Lahan Untuk Perumahan

Luas lahan yang sesuai untuk perumahan dapat didekati dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan tata ruang dan pendekatan kemampuan lahan, pendekatan tata ruang, maka lahan perumahan adalah area yang ada didalam suatu wilayah, diluar kawasan lindung dan terbebas dari bahaya lingkungan seperti banjir, longsor dan lainnya. Sedangkan untuk pendekatan kemampuan lahan, lahan perumahan dapat diletakkan pada area yang mempunyai tingkat kemampuan lahan I sampai IV. **(Dr. Lutfi Muta'Ali, dalam buku 'Daya Dukung lingkungan untuk Perencanaan Pengembangan Wilayah')**.

Menurut Peraturan menteri Negara lingkungan hidup nomor 17 tahun 2009, Kemampuan lahan adalah karakteristik lahan yang mencakup sifat-sifat tanah, topografi, drainase, dan kondisi lingkungan hidup lain untuk mendukung kehidupan atau kegiatan pada suatu hamparan lahan. Dan Kesesuaian lahan adalah kecocokan suatu hamparan lahan untuk pemanfaatan ruang tertentu. Berdasarkan penjelasan diatas, maka pengertian **lahan perumahan adalah** luas lahan yang tersedia dalam suatu wilayah yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan dan fasilitas penunjangnya. Luas lahan yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan tentu dengan

pertimbangan karakteristik lahan yang sesuai untuk lokasi perumahan.

Hasil dari analisis kesesuaian lahan adalah mengidentifikasi ketersediaan lahan dalam berbagai wilayah, seperti wilayah limitasi, wilayah kendala dan wilayah potensial untuk pengembangan perumahan. **Wilayah limitasi,** adalah wilayah fisik dasarnya memiliki tingkat kesesuaian lahan yang tidak layak dikembangkan untuk kawasan perkotaan berdasarkan batasan fisik wilayah. **Wilayah Kendala,** adalah wilayah yang memerlukan masukan teknologi bagi pembangunan dan pengembangannya dengan konsekuensi perlu biaya tambahan. **Wilayah Potensial,** adalah wilayah atau kawasan yang mempunyai lingkungan fisik dengan tingkat kesesuaian lahan akurat untuk dibangun dan dikembangkan kawasan perkotaan.

2.2.3 Kemampuan Lahan Untuk Perumahan

Menurut Arsyad (2006) yang dikutip dari buku *Daya Dukung Lingkungan Untuk Pengembangan Perencanaan Wilayah (Dr. Lufti Mutaali M, Sp, MSD)*, Dalam kaitannya dengan pengembangan wilayah dan alokasi penataan ruang, kelas kemampuan lahan I sampai IV lebih sesuai untuk peruntukan kawasan budidaya, sedangkan kelas kemampuan V-VIII lebih sesuai untuk kawasan lindung. Dalam konteks pengembangan wilayah dan optimasi sumber daya lahan, maka semakin luas

kemampuan lahan I-IV yang dimiliki wilayah, semakin beragam kemungkinan pegebanan sektoralnya khususnya kawasan budidaya. Sebaliknya semakin luas kemampuan lahan IV-VIII yang dimiliki suatu wilayah, semakin sulit untuk berkembang.

Berdasarkan karakter di atas, maka dapat dibuat rumusan tentang Indeks Kemampuan Lahan Wilayah (IKLW) dengan asumsi bahwa kemampuan lahan I-IV untuk penetapan kawasan lindung. Koefisien lindung yang dipakai antara 0,3-0,4, yang memungkinkan suatu wilayah dapat mengembangkan potensi kawasan budidayanya, namun tetap menjaga kelestarian fungsi lindungnya, dimana diasumsikan 30% luas wilayah digunakan sebagai kawasan lindung dan tidak dibudidayakan. Adapun formulasinya **menurut Peraturan menteri Negara lingkungan hidup nomor 17 tahun 2009** sebagai berikut:

$$IKLW = \frac{LWK\ 1-4}{0,3 \times LW}$$

Keterangan:

IKL = indeks kemampuan lahan wilayah

LWK 1-4 = luas wilayah yang memiliki kemampuan lahan I-IV

LW = luas wilayah

0,3 = koefisien minimal 30% fungsi lindung suatu wilayah (untuk wilayah berkembang), sedangkan untuk wilayah belum

berkembang dapat menggunakan indeks 0,4 atau yang lebih besar lagi. Kisaran nilai indeks kemampuan lahan wilayah adalah:

1. Apabila $IKLW > 1$, berarti bahwa wilayah memiliki kemampuan mengembangkan potensi lahannya lebih optimal khususnya untuk berbagai ragam kawasan budidaya, dengan tetap terjaganya keseimbangan lingkungan.
2. Apabila $IKLW < 1$, berarti bahwa wilayah lebih banyak memiliki fungsi lindung, khususnya perlindungan terhadap tata air dan gangguan dari persoalan Banjir, Erosi, Sedimentasi, serta Kekurangan Air

Berikut adalah tabel Kemampuan lahan berdasarkan indikasi kestabilan lereng, drainase, erosivitas, bencana alam dan ketersediaan air.

Tabel 2.2
Kriteria Kemampuan Lahan Berdasarkan Kondisi Topografi
(Lereng)

N O	KEMIRINGAN LERENG	KESTABILAN LERENG	DRAINASE	EROSIVITAS	BENCANA ALAM	KETERSEDIAAN AIR TANAH
1	0-15 % (datar - landai)	STABIL	SEDANG	RENDAH	AMAN	CUKUP
2	15 - 40 % (Bergelombang)	AGAK STABIL	BAIK	SEDANG	WASPADA	CUKUP BANYAK
3	≥ 40 % (Berbukit-Bergunung)	TIDAK STABIL	BAIK	TINGGI	RAWAN	CUKUP BANYAK

Sumber: Buku 'Daya dukung Lingkungan untuk Perencanaan Pengembangan Wilayah'. Dr. Lutfi Muta'Ali

2.2.4 Daya Dukung dan Daya Tampung lahan Secara Horisontal

Daya Dukung menurut **Ernan Rustiadi**, dalam buku yang berjudul '**Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah**' menjelaskan tentang konsep daya dukung yaitu *Daya Dukung Fisik, daya dukung ekologis, daya dukung ekonomi dan daya dukung sosial*. Penjelasan sebelumnya di bab 1 menjelaskan,

penelitian ini hanya membahas daya dukung fisik yaitu tentang ketersediaan lahan, kesesuaian lahan dan juga daya dukung sosialnya yaitu tentang jumlah penduduk dan kebutuhan perumahan.

Didalam pembahasan daya dukung ketersediaan lahan akan menghitung factor luasan lahan dan karakteristik lahan yang disesuaikan dengan kebutuhan lahan, artinya akan menganalisis faktor *supply* dan *demand* lahan, jika demandnya lebih besar dari pada *supply*nya maka daya tampung lahan secara horizontal sudah terlampaui, sehingga daya tampungnya perlu ditingkatkan secara teknologi. Jadi **Pengertian daya dukung dan daya tampung lahan secara horizontal adalah** kemampuan lahan untuk mendukung atau menampung aktifitas manusia dalam pemanfaatan lahan untuk perumahan secara horizontal.

2.3 Pengertian Perumahan

Menurut undang-undang Republik Indonesia nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

1.3.1 Standar Kelayakan Perumahan

1. Berdasarkan Lokasi

Menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia nomor: 41/PRT/M/2007, kawasan perumahan mempunyai beberapa persyaratan dasar fisik yaitu aksesibilitas, kompatibilitas, fleksibilitas dan ekologi dimana hal tersebut sangat dipengaruhi oleh karakter fisik lahan dan alam yang berupa: topografi sumberdaya alam, kondisi fisik tanah, lokasi atau letak geografis, tata guna tanah, nilai dan harga tanah, iklim, bencana alam, dan vegetasi.

Menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia nomor: 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya, karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan untuk peruntukan ruang perumahan adalah:

1. Topografi datar sampai bergelombang (Kemiringan lahan 0 - 25%).
2. Tersedia sumber air, baik air tanah maupun air yang diolah.
3. Tidak berada pada daerah rawan bencana (longsor, banjir, erosi, abrasi).
4. Drainase baik sampai sedang

5. Tidak berada pada wilayah sempadan sungai / pantai / waduk / danau / mata air / saluran pengairan / rel kereta api dan daerah aman penerbangan.
 - a) Tidak berada pada kawasan lindung
 - b) Tidak terletak pada kawasan budidaya pertanian/penyangga
 - c) Menghindari sawah irigasi teknis

2. Berdasarkan Fisik Lingkungan Perumahan

Persyaratan fisik lingkungan perumahan harus memenuhi parameter fisik lingkungan perumahan, sebagai berikut:

1. Ketinggian lahan tidak berada di bawah permukaan air setempat, kecuali dengan rekayasa atau penyelesaian teknis.
2. Kemiringan lahan tidak melebihi 15 % dengan ketentuan:
 - Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datar-landai dengan kemiringan 0-8 %
 - Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.

2.3.2 Aspek Perencanaan Perumahan

Menurut **Sastra dan Marlina dalam buku Perencanaan dan Pengembangan Perumahan**, dalam membuat sebuah perencanaan perumahan yang betul-betul dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan dan permukiman maka perlu dipertimbangkan aspek-aspek perencanaan. Aspek-aspek yang mendasari perencanaan perumahan tersebut antara lain adalah:

1. Lingkungan

Hal yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan suatu faktor yang sangat menentukan dan keberadaannya tidak boleh diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baik buruknya kondisi lingkungan akan berdampak terhadap penghuni perumahan.

2. Daya beli (*Affordability*)

Perencanaan bangunan diharapkan dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan yang telah dicanangkan sesuai dengan programnya. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi daya beli masyarakat antara lain :

- Pendapatan per kapita sebagian besar masyarakat yang masih relatif rendah (dibawah standar).

- Tingkat pendidikan sebagian besar masyarakat, terutama di daerah pedesaan, masih relative rendah.
- Pembangunan yang belum merata pada berbagai daerah sehingga memicu timbulnya kesenjangan sosial dan ekonomi, dimana hal ini berdampak terhadap persaingan antara golongan berpenghasilan tinggi dengan masyarakat yang berpenghasilan rendah, seolah-olah fasilitas dan kemajuan pembangunan (termasuk perumahan) hanya dapat dinikmati oleh kaum yang berpenghasilan tinggi.
- Situasi Politik dan keamanan yang cenderung tidak stabil sehingga mempengaruhi minat dan daya beli masyarakat untuk berinvestasi dan mengembangkan modal.
- Inflasi yang tinggi yang menyebabkan naiknya harga bahan bangunan, yang berdampak dengan melambungnya harga rumah, baik untuk kategori rumah sederhana, menengah, maupun mewah.

3. Kelembagaan

Keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah, baik dipertanian maupun dipedesaan, tidak terlepas dari peran pemerintah sebagai pihak yang berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suatu suasana yang kondusif bagi terciptanya keberhasilan itu. Masyarakat

sebagai pelaku utama pembangunan memegang peran penting setiap program pembangunan yang dijalankan. jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu.

1.3.2 Konsep Pembangunan Perumahan

Berdasarkan pengembangan perumahan, dapat dibagi menjadi rumah yang dibangun **secara horizontal dan rumah yang dibangun secara vertical**. Rumah yang dibangun secara vertical adalah Rumah susun, disngkat rusun, **Rusun adalah** bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (**UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun**). Rusun menjadi jawaban atas terbatasnya lahan untuk pemukiman di daerah perkotaan. Hunian bertingkat dapat dikembangkan pada kawasan perumahan yang direncanakan untuk kepadatan penduduk >200 jiwa/ha, berikut ini adalah tabel kepadatan penduduk disesuaikan kebutuhan rumah susun.

Tabel 2.3
Kepadatan Penduduk dan Kebutuhan Rusun

Klasifikasi Kawasan	Kepadatan			
	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Padat
Kepadatan Penduduk	< 150 Jiwa/Ha	151 – 200 Jiwa/Ha	200 – 400 Jiwa/Ha	> 400 Jiwa/Ha
Kebutuhan Rumah Susun	<u>Alternatif</u> (Untuk Kawasan Tertentu)	<u>Disarankan</u> (Untuk Pusat - pusat Kegiatan Kota & Kawasan Tertentu)	<u>Disyaratkan</u> (Untuk Peremajaan Lingkungan Permukiman Perkotaan)	<u>Disyaratkan</u> (Untuk Peremajaan Lingkungan Permukiman Perkotaan)

Sumber : SNI 03-17733-1989

2.3.4 Standar Kebutuhan Rumah

Setiap orang dianggap mempunyai tingkat kebutuhan yang sama berdasarkan standard kelayakan penghunian rumah. Rumah dipandang sebagai kebutuhan dasar yang harus dipenuhi bagi keberlanjutan hidup setiap orang. Permintaan perumahan diartikan sebagai kebutuhan rumah sesuai dengan keinginan dan kondisi suatu masyarakat, dimana setiap orang mempunyai kemampuan yang berbeda-beda secara ekonomi.

Menurut **Kepmen-kimpraswil/403/Kpts/M/2002** bahwa 1 KK diasumsikan berjumlah 4 jiwa dengan luas kavling 100 m², dan tambahan 30 persen dari luasan tersebut untuk tambahan fasilitas lingkungan perumahan, maka idealnya adalah 130 M² untuk maksimal 5 orang atau 26 M² tiap orang (Dr. Lutfi Muta'Ali).

2.4 Sistem Penataan Ruang

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

1. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
2. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
3. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Hal tersebut di atas telah digariskan dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

2.4.1 Perencanaan Tata Ruang

Di Indonesia dikenal dua jenis perencanaan utama, yaitu Rencana pembangunan dan Rencana Tata Ruang (RTR). Rencana pembangunan berisi tentang arahan terkait sector-sektor diluar perencanaan ruang seperti ekonomi, kependudukan dan lainnya. Sementara RTR berisi tentang arahan terkait dengan ruang yang terbagi dalam tahap perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian (**M. Arszandi Pratama, buku ‘Menata Kota melalui RDTR’**). RTR merupakan bentuk spatial dari rencana pembangunan, jika didalam rencana pembangunan berbicara tentang bagaimana upaya mengembangkan sektor ekonomi, maka RTR akan memetakan daerah yang potensial untuk mewujudkan upaya tersebut. RTR terbagi dua, yaitu rencana umum tata ruang

dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang mencakup RTRW yang meliputi wilayah nasional, provinsi, kabupaten kota atau kota. Sedangkan rencana rinci tata ruang mencakup RTR kepulauan, RTR Kawasan strategis tingkat nasional, provinsi, kabupaten dan RDTR kab/Kota.

Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

2.4.2 Pemanfaatan Ruang

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. **Dr.Ir. Aca Sugandhy, M.Sc. dalam bukunya yang berjudul ‘Instrumentasi dan Standarisasi Kebijakan Pengelolaan Lingkungan Hidup’** menjelaskan, Dalam Pemanfaatan ruang di kembangkan pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam.

Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Pelaksanaan pemanfaatan ruang bisa secara vertikal maupun pemanfaatan ruang didalam bumi, pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang, pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah sebagaimana dimaksud diatas disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya.

Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

2.4.3 Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota adalah ketentuan yang dibuat/disusun dalam upaya mengendalikan pemanfaatan ruang wilayah kota agar sesuai dengan RTRW kota yang dirupakan dalam bentuk ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perijinan, ketentuan insentif dan disinsentif serta arahan sanksi untuk wilayah kota.

Ketentuan perijinan adalah ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah kota sesuai kewenangannya yang harus dipenuhi oleh setiap pihak sebelum pemanfaatan ruang, yang digunakan sebagai alat dalam melaksanakan pembangunan keruangan yang tertib sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun dan ditetapkan. Ketentuan insentif dan Disinsentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan

kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang dan juga perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota berfungsi:

1. Sebagai alat pengendali pengembangan kota
2. Menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang
3. Menjamin agar pembangunan baru tidak mengganggu pemanfaatan ruang yang telah sesuai dengan rencana tata ruang
4. Meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dan
5. Mencegah dampak pembangunan yang merugikan.

2.5 Daya Dukung dan Daya Tampung Ketersediaan Lahan

Pengertian daya dukung dan daya tampung telah dijelaskan di sub bab sebelumnya, sehingga daya dukung dan daya tampung ketersediaan lahan merupakan kemampuan ketersediaan lahan existing untuk mendukung dan menampung aktifitas manusia. Menurut Maria dalam Tesis **Daya dukung dan Daya Tampung Lahan Di Kecamatan**, menjelaskan, Perbedaan daya dukung dan daya tampung adalah daya dukung merupakan

kemampuan lingkungan untuk mendukung perikehidupan manusia, sedangkan daya tampung kemampuan lingkungan untuk menyerap zat, energy dan komponen lain. Didalam sub bab ini diuraikan kembali menjadi:

2.5.1 Daya Dukung dan Daya Tampung Ketersediaan Lahan di Perkotaan

Daya dukung dan daya tampung ketersediaan lahan di perkotaan dalam pengertian ini adalah kemampuan ketersediaan lahan di perkotaan sebagai fungsi budidaya nonagraris untuk mendukung dan menampung perikehidupan manusia yang ada di perkotaan. Menurut Kuswara, 2013 dalam Tesis yang berjudul 'Daya Dukung Lahan untuk Pengembangan Perumahan di pulau panggang' menjelaskan, salah satu factor yang dapat dijadikan ukuran daya dukung adalah ketersediaan lahan yang menggambarkan daya tampung kawasan untuk mendukung pertambahan jumlah penduduk.

Daya dukung lahan menurut pedoman teknik analisis aspek fisik & lingkungan, ekonomi serta sosial budaya dalam penyusunan rencana tata ruang (**Permen PU No.20/PRT/M/2007**) yaitu dengan menggunakan analisis kemampuan lahan yang didalam nya terdiri dari SKL (Satuan Kemampuan Lahan) dengan metode tumpang tindih dan pembobotan serta skoring, didalam satu SKL terdiri berbagai

peta-peta didalamnya seperti peta topografi, geologi, peta rawan bencana, kemiringan lereng, serta penggunaan lahan.

Dr.Ir. Aca Sugandhy, M.Sc. dalam bukunya yang berjudul ‘Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup’ menjelaskan terwujudnya daya dukung pada skala mikro (Pemukiman Perkotaan dan Pedesaan) dengan sebagai berikut:

1. Tingkat kepadatan penduduk di suatu kawasan yang masih dapat di dukung.
2. Kepadatan bangunan dalam suatu kawasan
3. Rasio antara luas lantai bangunan dngan luas unit tanah (floor area ratio)
4. Rasio antara orang dengan volume ruang (per capita rasio)
5. Peruntukan pemukiman yang tidak berada pada lokasi banjir.

2.5.2 Daya Dukung Kawasan Perumahan

Menurut **Ernan Rustiadi, dalam buku yang berjudul ‘Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah’**, Evaluasi daya dukung wilayah diperlukan untuk mengelompokkan daya dukung kawasan, sehingga dalam suatu wilayah dapat ditentukan kawasan yang mampu mendukung kegiatan budidaya dan kawasan yang berfungsi lindung, jadi dapat dikatakan kawasan

adalah sub bagian dari wilayah, Daya dukung kawasan untuk perumahan merupakan kemampuan kawasan dalam mendukung fungsi perumahan, atau dapat dikatakan batas kemampuan kawasan untuk mendukung fungsi perumahan.

2.5.3 Daya Tampung Kawasan Perumahan

Daya tampung kawasan perumahan adalah kemampuan kawasan untuk menampung fungsi perumahan secara fisik, atau dapat dikatakan batas kemampuan kawasan untuk menampung fungsi perumahan. Untuk mengetahui daya tampung kawasan perumahan maka harus dihitung dulu daya dukung kawasan perumahan, jika sudah terlampaui maka daya dukungnya maka daya tampungnya harus ditingkatkan.

Penggunaan lahan selalu berhubungan dengan perkembangan masyarakat, semakin tinggi tingkat kebutuhan masyarakat, semakin besar pula penggunaan lahan, oleh karena itu diperlukan perencanaan penggunaan lahan yang sesuai dengan kemampuan lahannya, agar penggunaan bermanfaat bagi masyarakat serta kelestarian lahan tetap terjaga. **‘Kutipan Tesis NA Pratama yang berjudul Evaluasi daya dukung lingkungan berbasis kemampuan lahan.** Menurut Yeates (1980) daya dukung lahan dapat diidentifikasi dari daya tampung dan di hitung berdasarkan luasan fungsi lahan dibagi dengan

jumlah penduduk existing di hitung dari kebutuhan lahan per kapita sebagai berikut:

$$A = L / P \quad A = \text{Daya Dukung Lahan}$$

$$L = \text{Luas Lahan (ha)} \quad P = \text{Populasi Penduduk (jiwa)}$$

TABEL 2.4
KONSUMSI LAHAN

NO	Populasi Penduduk / Jiwa	Konsumsi Lahan (Ha / Jiwa)
1	10.000	0.100
2	25.000	0,091
3	50.000	0,086
4	100.000	0,076
5	250.000	0,070
6	500.000	0,066
7	1,000.000	0,061
8	2,000.000	0,057

Sumber : Yeates 1980

Apabila nilai daya dukung lahan (A) tersebut melebihi nilai konsumsi lahan yang ditentukan (standard Yeates) maka dikatakan populasi penduduk pada wilayah tersebut sudah melebihi daya dukung lahan (diluar ambang batas). Daya tampung lahan terkait dengan penggunaan lahan existing, kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan dengan proyeksi 20 tahun kedepan dan ketersediaan lahan potensial

untuk perumahan. Sehingga untuk mengetahui daya tampung lahan terlampaui atau tidak perlu dihitung pertumbuhan penduduk, kebutuhan perumahan dan daya dukung ketersediaan lahan.

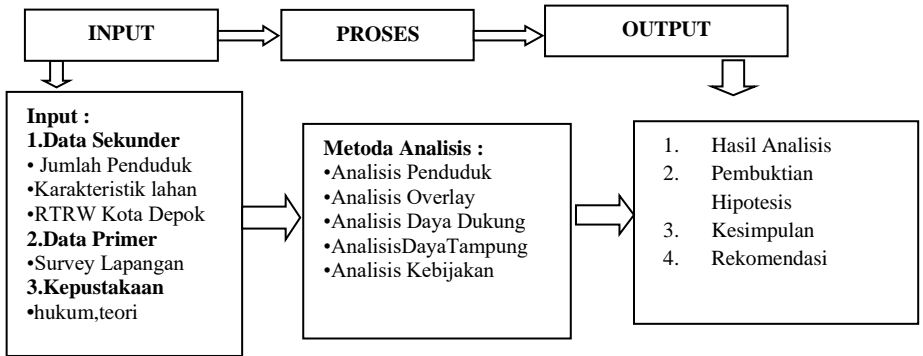
BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Dalam kajian studi ini menggunakan penelitian kualitatif dan kuantitatif. Pada penelitian kualitatif yang lebih ditekankan pada aspek pemahaman secara mendalam yaitu mengkaji variabel penelitian dengan melakukan survey atau turun langsung kelapangan melihat, mengamati dan menggambarkan lokasi studi. Dan Pada penelitian kuantitatif menggunakan data sekunder yang didapat dari instansi terkait seperti peta tematik, jumlah penduduk, jumlah perumahan, kemudian data tersebut dianalisis dengan pendekatan software yang terkait untuk di olah datanya.

3.1 Diagram Alir Penelitian

Pada sub bab ini menjelaskan secara diagram dari mulai input data atau mengumpulkan data, lalu dianalisis dengan metoda yang sudah ditentukan, sehingga menghasilkan output yang dapat direkomendasikan kepada pihak-pihak yang terkait.



Sumber : Hasil Analisis

3.2 Metode Survey

3.2.1 Ruang Lingkup dan Penelitian

Kasus studi ini adalah Kota Depok yang terdiri dari 11 kecamatan, namun batasan penelitian ini diambil salah satu kecamatan yang ada di Kota Depok yang dianggap dapat merepresentasikan atau mewakili kecamatan yang lain, yaitu Kecamatan Sukmajaya. Penjelasan batasan materi yang dilakukan dalam penelitian ini, dengan menitik beratkan pengkajian terhadap daya dukung ketersediaan lahan potensial yang dapat dikembangkan, lahan potensial yang dimaksud adalah lahan yang dikategorikan memenuhi dan sangat memenuhi untuk pembangunan perumahan atau lahan yang sesuai dengan standard teknis lokasi perumahan. Oleh karena itu dibutuhkan data fisik dasar seperti data kemiringan lereng, rawan bencana, jenis tanah

dan hidrologi. Selain itu diperlukan data penunjang dalam pengkajian studi ini yang terdiri atas data penggunaan lahan serta data jumlah penduduk Kecamatan Sukmajaya. Adapun batasan substansi penelitian ini meneliti faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan lahan dengan kaidah tata ruang antara lain:

1. Faktor dependent
 - Ketersediaan Lahan (Karakteristik Lahan)
 - Daya Dukung Lahan (Kemampuan Lahan dan Kesesuaian Lahan)
 - Daya Tampung lahan
2. Faktor Independent
 - Sosial (Jumlah penduduk, kebutuhan rumah)
 - Ekonomi (Mata pencaharian, nilai harga tanah)

Hasil akhir studi ini adalah hanya ingin mengetahui seberapa besar ketersediaan lahan potensial untuk pembangunan perumahan, sehingga diketahui daya tampung lahan terhadap jumlah penduduk dan jumlah perumahan, jika sudah terlampaui daya dukung ketersediaan lahannya maka daya tampungnya harus ditingkatkan.

3.2.2 Populasi Dan Sampel

1. **Populasi adalah** wilayah generalisasi, dimana dalam wilayah ini terdiri atas subyek dan obyek yang mempunyai karakteristik dan kuantitas tertentu yang sudah ditetapkan oleh para peneliti agar bisa dipelajari

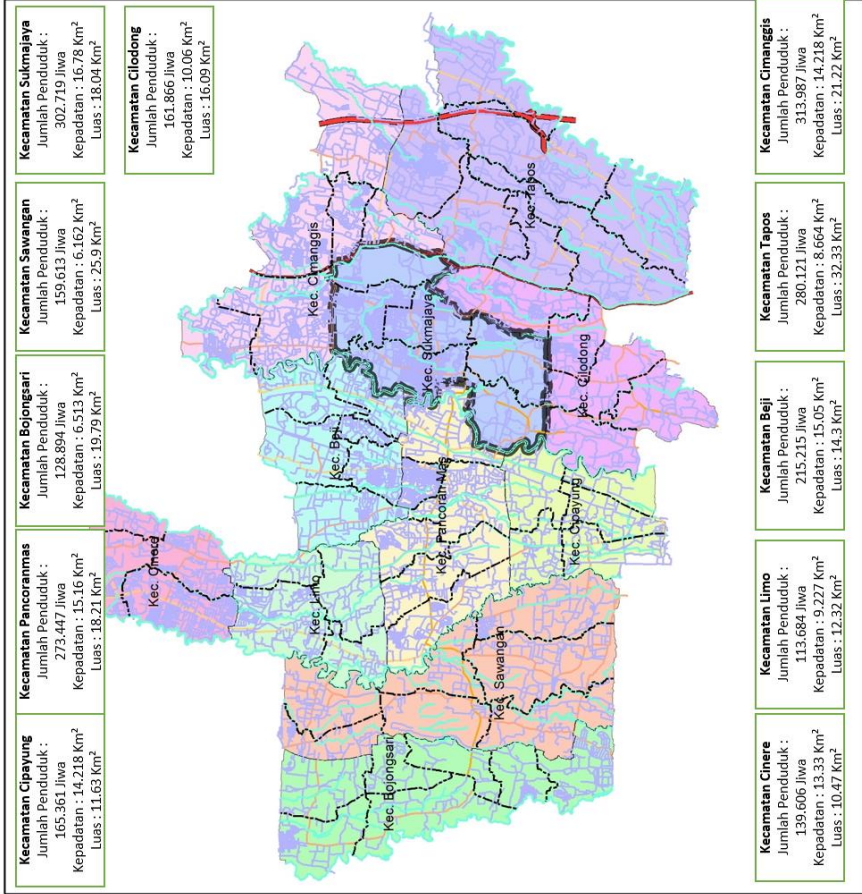
sehingga bisa diambil kesimpulannya. Populasi dalam dunia penelitian sifatnya umum berupa benda alam dan makhluk hidup yang ada di dunia ini. Populasi bukan sekedar jumlah subyek atau obyek yang kemudian dipelajari dan diteliti. Tapi populasi harus bisa menunjukkan sifat-sifat dan semua karakter yang dimiliki oleh subyek atau obyek yang akan diteliti tersebut. Dalam Penelitian Ini **populasi yang diambil adalah Kota Depok.**

A. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Depok

Tabel 3.1
Jumlah dan Kepadatan Penduduk
Kota Depok Tahun 2017

Kota	Kecamatan	Luas/Km2	Penduduk	
			Jumlah/Jiwa	Kepadatan/Km2
1	Sawangan	25.9	159613	6.162
2	Bojongsari	19.79	128894	6.513
3	Pancoran Mas	18.21	273447	15.016
4	Cipayung	11.63	165361	14.218
5	Sukmajaya	18.04	302719	16.78
6	Cilodong	16.09	161866	10.06
7	Cimanggis	21.22	313987	14.218
8	Tapos	32.33	280121	8.664
9	Beji	14.3	215215	15.05
10	Limo	12.32	113684	9.227
11	Cinere	10.47	139606	13.333
	Depok	200.3	2254513	129.241

Sumber: BPS Kota Depok, Tahun 2017 Kecamatan dengan jumlah kepadatan penduduk tertinggi



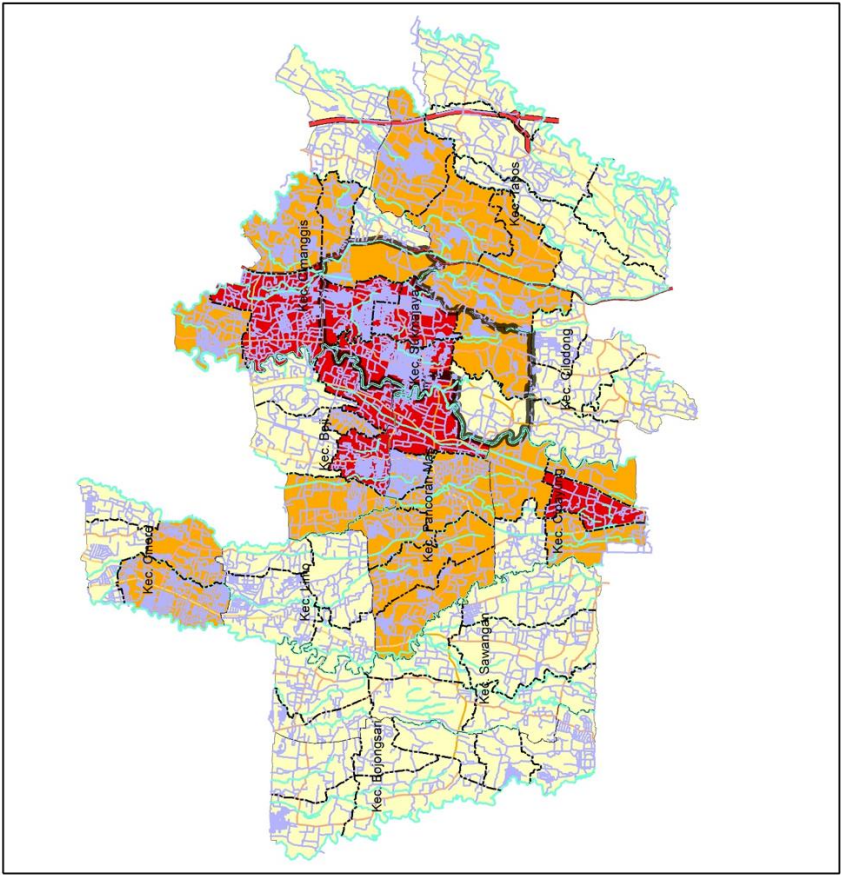
Sumber :

1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031
2. Hasil Analisis Data, 2019

Gambar
Peta Administrasi
Kota Depok

Skala : 1:125.000

Universitas Krisnadwipayana
Magister Teknik Pascasarjana
Program Studi Perencanaan
Wilayah dan Kota
2019



<p align="center">ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)</p>	
<p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kecamatan - - - Kelurahan <p>Jaringan Jalan</p> <ul style="list-style-type: none"> — Jalan Tol — Jalan Arteri Primer — Jalan Arteri Sekunder — Jalan Kolektor Primer — Jalan Kolektor Sekunder — Jalan Lokal <p>Perairan</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sungai 	<p>Lokasi Studi</p> <p>Kepadatan Penduduk</p> <ul style="list-style-type: none"> — Rendah — Sedang — Tinggi
<p>Sumber : 1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 2. Hasil Analisis Data, 2019</p>	
	<p>Gambar Peta Kepadatan Penduduk Kota Depok</p>
<p>Skala : 1:125.000</p>	
	<p>Universitas Krisnadiprayana Magister Teknik Pascasarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota 2019</p>

B. Rencana Pola Ruang Kota Depok

Tabel. 3.2
RENCANA POLA RUANG KOTA DEPOK

NO	FUNGSI RUANG	LUAS (Ha)	
		Sub Luas	Total
I	Kawasan Lindung	2.934,71	
			2.934,71
II	Kawasan Budidaya		
	Kawasan Perumahan		
a	Perumahan Kepadatan Tinggi	591,4	
b	Perumahan Kepadatan Sedang	7.691,68	
c	Perumahan Kepadatan Rendah	6.533,81	
			14.816.89
	Kawasan Lainnya		
d	Kawasan Perdagangan dan Jasa	964.18	
e	Kawasan Perkantoran	10.89	
f	Kawasan Peruntukan Industri	327.7	
g	Kawasan Pertanian	529.58	
h	Fasilitas Penunjang Pertanian	4.39	
i	Fasilitas Pertahanan dan Keamanan	199.61	
j	Fasilitas Pendidikan	116.05	
k	Fasilitas Kesehatan	5.78	

l	Fasilitas olahraga dan Rekreasi	32.8	
m	Fasilitas Transfortasi	29.3	
n	Infrastruktur Kota	57.12	
		2277.4	
			2.277,40
	Jumlah Luas		20.029.00

Sumber : Perda Kota Depok No.1 tahun 2015 tentang RTRW Kota Depok 2012 - 2032

2. Sampel

merupakan bagian dari populasi. Sampel adalah sebagian karakteristik atau ciri yang dimiliki oleh suatu populasi. Bisa juga dikatakan bahwa sampel merupakan bagian kecil yang diambil dari anggota populasi berdasarkan prosedur yang sudah ditentukan sehingga bisa digunakan untuk mewakili populasinya. Sampel diambil karena jumlah populasi yang terlalu besar sehingga sangat sulit jika peneliti mempelajarinya semua.

Hal ini tentu saja terbatas pada tenaga, waktu dan biaya penelitian yang dikeluarkan. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *cluster random sampling*, Menurut **Margono (2004:127)**, teknik ini digunakan bilamana populasi tidak terdiri dari individu, melainkan terdiri dari kelompok, dan juga diambil berdasarkan *purposive sampling*, yaitu **menentukan sampling berdasarkan pertimbangan daya dukung ketersediaan lahan dengan pemanfaatan lahan**, dan yang menjadi **sampel penelitian adalah Kecamatan Sukmajaya**,

dari wilayah sampel tersebut nanti diambil beberapa kawasan perumahan di setiap kelurahan yang mempunyai masalah daya dukung ketersediaan lahan dan pemanfaatan lahannya, misalnya sampel diambil pada wilayah perumahan baik swadaya atau formal yang berada pada lokasi yang mempunyai ketersediaan lahan potensial terbatas tetapi kebutuhan lahan untuk perumahan sangat tinggi, sehingga terjadi pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang. Dan berdasarkan hasil tinjauan lapangan tahun 2019, kawasan perumahan yang nantinya dijadikan sampling adalah:

- A. Perumahan Formal Taman Duta Kecamatan, Kelurahan Cisalak dilokasi banjir 200 unit rumah.
- B. Perumahan swadaya Kelurahan Cisalak di lokasi banjir sebanyak 150 unit.
- C. Perumahan Formal Mutiara di Kelurahan Sukmajaya, sebanyak 250 unit.
- D. Perumahan swadaya di Kelurahan Tirtajaya dilokasi rawan bencana sebanyak 90 unit.
- E. Perumahan swadaya di Kelurahan Mekarjaya di lokasi rawan bencana sebanyak 60 unit.

Dalam menentukan jumlah sampel yaitu dengan menggunakan **Rumus Slovin**, dan jumlah sampelnya dapat ditentukan berdasarkan rumus di bawah ini:

$$n = \frac{N}{N \times d^2 + 1}$$

$$n = \frac{870}{870 \times (0,1)^2 + 1}$$

Dimana:

n = Jumlah sampel

N = Jumlah Populasi

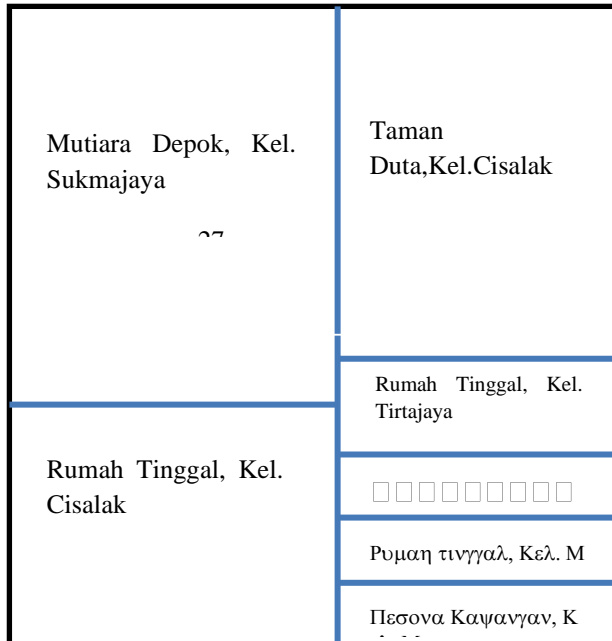
d = Presisi yang ditetapkan

$$n = \frac{870}{90 \text{ KK}} = 9.7$$

**Tabel 3.3 Jumlah Sampel Proporsional
Di Wilayah Sampel Penelitian**

No	Lokasi	Populasi= N	Proporsional(%)	Jumlah sampel (n)	Jenis Rumah
		(Rumah Tinggal)	$P=N/N_i*100\%$	$n=P_i*n$	
1	Taman Duta,Kel.Cisalak	200	23	21	Formal
2	Rumah Tinggal, Kel. Cisalak	150	17	15	Swadaya
3	Mutiara Depok,Kel. Sukmajaya	250	29	27	Formal
4	Rumah Tinggal, Kel. Tirtajaya	90	10	9	Swadaya
5	Rumah tinggal, Kel. Mekarjaya	60	7	6	Swadaya
6	Pesona Kayangan, Kel. Mekarjaya	60	7	6	Formal
7	Rumah Tinggal, Kel. Baktijaya	60	7	6	Swadaya
		870	100	90	

Hasil Perhitungan Peneliti, 201



**ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN
(STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)**

Keterangan :

Rawan Bencana

- Daerah Longsor Berpotensi Rendah
- Daerah Longsor Berpotensi Sedang
- Daerah Longsor Berpotensi Tinggi
- Daerah Rawan Banjir

Jaringan Jalan



- Jalan Tol
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Arteri Sekunder
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- Jalan Lokal

Peraliran


- Sungai
- Lokasi Studi

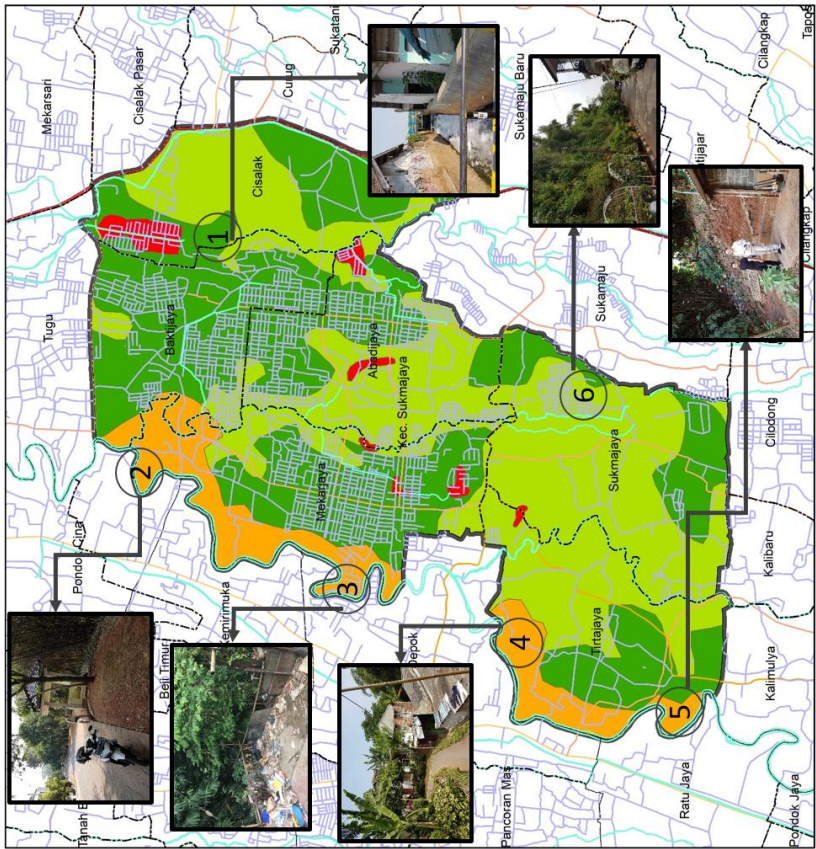
Sumber :

1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031
2. Hasil Analisis Data, 2019

Gambar
 Peta Lokasi Sampling Penelitian
 Kecamatan Sukmajaya
 Kota Depok


 Universitas Krisnadwipayana
 Magister Teknik, Pascasarjana
 Program Studi Perencanaan
 Wilayah dan Kota
 2019



3.2.3 Jenis Dan Sumber Data

Kebutuhan data yang akan dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder, data primer didapatkan dari observasi atau pengamatan langsung ke lapangan dan penyebaran kuisioner, sedangkan data sekunder dengan mendatangi dinas/instansi terkait di wilayah penelitian yaitu di Kota Depok.

Kebutuhan data primer yang dikumpulkan, antara lain:

1. Mengamati langsung di lapangan terhadap kondisi Lingkungan hunian pada kawasan perumahan apakah sudah memenuhi standard kelayakan perumahan
2. Mengamati langsung bagaimana tingkat kepadatan penduduk dan sebaran lokasi perumahan, apakah sudah mencapai batasan kemampuan lahan untuk menampungnya.
3. Mengamati tentang pemanfaatan lahan, apakah sudah sesuai dengan arahan pemanfaatan lahan yang ada dalam RTRW Kota Depok.
4. Penyebaran kuesioner dan wawancara terstruktur menggunakan lembar kuesioner dengan data tentang aspek fisik kawasan, aspek kependudukan, perumahan dan sosial ekonomi.

Dalam melakukan pengamatan langsung didukung dengan membawa seperangkat alat bantu berupa GPS, Kamera, Peta

Citra, Kuesioner dan alat perekam. Sedangkan **data sekunder** adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen grafis (tabel, catatan, notulen rapat, dan lain-lain), foto-foto, dan lain-lain yang dapat memperkaya data primer. **Kebutuhan data sekunder yang dikumpulkan meliputi:**

1. RTRW Kota Depok Tahun 2012-2032
2. Pemanfaatan Lahan Kecamatan Sukmajaya Tahun 2008-2018
3. Kecamatan Sukmajaya dalam Angka 2014 – 2018
4. Data BPS Kota Depok, jumlah penduduk, kepadatan dan proyeksi penduduk
5. Jumlah dan perkembangan perumahan
6. Hasil-hasil studi tentang Kecamatan sukmajaya

Untuk lebih jelasnya mengenai Kebutuhan, jenis dan sumber data dapat dilihat pada **Tabel 3.4** dibawah ini:

Tabel 3.4 Kebutuhan Data, Jenis Data dan Sumber Data

No.	Analisis	Jenis Data	Bentuk Data	Sumber Data
1	Overlay (tumpang susun)	- Peta Pola Ruang -Peta Pemanfaatan -Peta existing	- Data sekunder&primer - Data sekunder	- Bappeda Kota Depok -Hasil Survey Lapangan
2.	Proyeksi Penduduk	Jumlah penduduk - Laju pertumbuhan penduduk - Sebaran Penduduk	- Data sekunder	BPS Kota Depok
3.	Daya Dukung dan Daya Tampung	-Jenis &karakteristik lahan -Kesesuaian Lahan	- Data sekunder	-Bappeda Kota Depok
4.	Analisis Kebijakan	- RTRW Kota Depok 2012-2032 dan RDTR Kota Depok 2018-2038	- Data sekunder	- Bappeda - Dinas DPMPSTP

Sumber: Hasil identifikasi jenis data dan sumber data 2019

3.2.4 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan peneliti yaitu dengan:

- **Survey Lapangan (Observasi)**
Observasi ini bertujuan untuk mengetahui keadaan existing wilayah penelitian dan mengamati sejauhmana terjadi ketidaksesuaian pemanfaatan lahan, pola sebaran perumahan, sebaran penduduk dan mengetahui sejauhmana pelanggaran intensitas bangunan, serta mengamati luasan pemanfaatan lahan dan yang belum dimanfaatkan.
- **Kuesioner**
Dalam penelitian ini akan melakukan penyebaran kuesioner kepada masyarakat yang menempati wilayah sampling yang sudah ditentukan. Penyebaran kuesioner ini untuk mendapatkan pendapat dan persepsi masyarakat dalam hal pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan. Dalam tahap kuisioner peneliti menggunakan aplikasi SPSS untuk mengukur pendapat dan sikap dalam menjawab pertanyaan.
- **Survey Instansional**
Yaitu dengan mengunjungi beberapa dinas yang terkait dengan penelitian, seperti BPS Kota Depok untuk mendapatkan jumlah penduduk, Dinas

perumahan dan permukiman untuk mendapatkan data tentang perumahan, dan Dinas pertanahan dan tata ruang untuk mendapatkan pola ruang, struktur ruang dan data fisik lahan.

Untuk lebih jelas lagi tentang olahan data dan teknik pengumpulan data dapat dilihat pada **table 3.5 Matrik Analisis**.

Tabel 3.5 Matrik Analisis

No	Sasaran	Manfaat	Kriteria	Indikator	Teknik Pengumpulan Data	Teknik Analisis	Hasil
1	Analisis penduduk	Untuk mengetahui kepadatan penduduk, proyeksi jumlah penduduk untuk 20 tahun mendatang yaitu dari tahun 2018-2038	Wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk serta kepadatan yang tinggi	Tingkat kepadatan penduduk dan jumlah penduduk dari tahun 2018-2038	Survey sekunder	Analisis yang digunakan adalah dengan menggunakan rumus aritmatik	Teridentifikasinya jumlah penduduk di 20 tahun ke depan.

2	Analisis Ketersediaan lahan perumahan	Untuk mengetahui luasan lahan potensial yang dapat dikembangkan pada kawasan terbangun di Kecamatan Sukmajaya.	Wiyah yang memenuhi daya dukung lahan secara fisik dan lahan yang sesuai dengan peruntukan perumahan	Kondisi fisik Kecamatan Sukmajaya seperti kemiringan, jenis batuan, jenis tanah, air tanah, Gerakan tanah dan banjir	Survey primer dan survey sekunder	Analisis <i>overlay</i> peta kondisi fisik wilayah	Teridentifikasinya luasan lahan potensial untuk pembangunan perumahan
3	Analisis daya tampung lahan	Untuk mengetahui seberapa besar lahan Kecamatan Sukmajaya dapat menampung jumlah penduduk dan perumahan	Daya tampung lahan berdasarkan jumlah penduduk dan lahan potensial untuk dikembangkan serta penggunaan lahan eksisting	Luas wilayah potensial, dan jumlah proyeksi penduduk pada 20 tahun yang akan datang serta lahan eksisting yang dapat dikembangkan sebagai kawasan perumahan	Survey sekunder berdasarkan hasil analisis	Analisis yang digunakan dengan menggunakan kuantitatif berdasarkan asumsi sebagai berikut: 1 KK terdiri dari 4 orang	Teridentifikasinya daya tampung maksimum penduduk dan perumahan terhadap lahan potensial untuk perumahan

4	Analisis Kebijakan	untuk mengetahui apakah arahan dari RTRW Kota Depok 2012-2023 dan RDTR Kota Depok 2018-2038 apakah masih sesuai atau tidak hingga tahun 2038.	perbandingan pada RTRW Kota Depok 2012-2023 dan RDTR Kota Depok 2018-2038 sehingga akan mendapatkan keluaran/hasil apakah masih sesuai atau tidak hingga tahun 2038	Penggunaan lahan dan Pola ruang	Sekunder	Analisis Perbandingan RTRW Kota Depok 2012-2023 dan RDTR Kota Depok 2018-2038	Pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan harus lebih maksimal dan harus ada konsolidasi lahan diwilayah yang rawan bencana banjir dan longsor
---	--------------------	---	---	---------------------------------	----------	---	--

Sumber: Olahan Peneliti 2019

3.3 Metoda Analisis

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dan kuantitatif, dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui ketersediaan lahan potensial dan daya tampung lahan penduduk dan perumahan saat ini tahun 2018 – 2038. Secara garis besar meliputi beberapa bagian, yaitu:

3.3.1 Metoda Analisis penduduk

mengulas mengenai analisis proyeksi penduduk dan analisis proyeksi kepadatan penduduk untuk 20 tahun mendatang. dari tahun 2018 – 2038. Dalam analisis ini menggunakan **rumus aritmatik**,

$$P_n = P_0 \{1 + (r.n)\}$$

Keterangan:

P_n = Jumlah penduduk setelah n tahun ke depan.

P_0 = Jumlah penduduk pada tahun awal.

r = Angka pertumbuhan penduduk.

n = Jangka waktu dalam tahun.

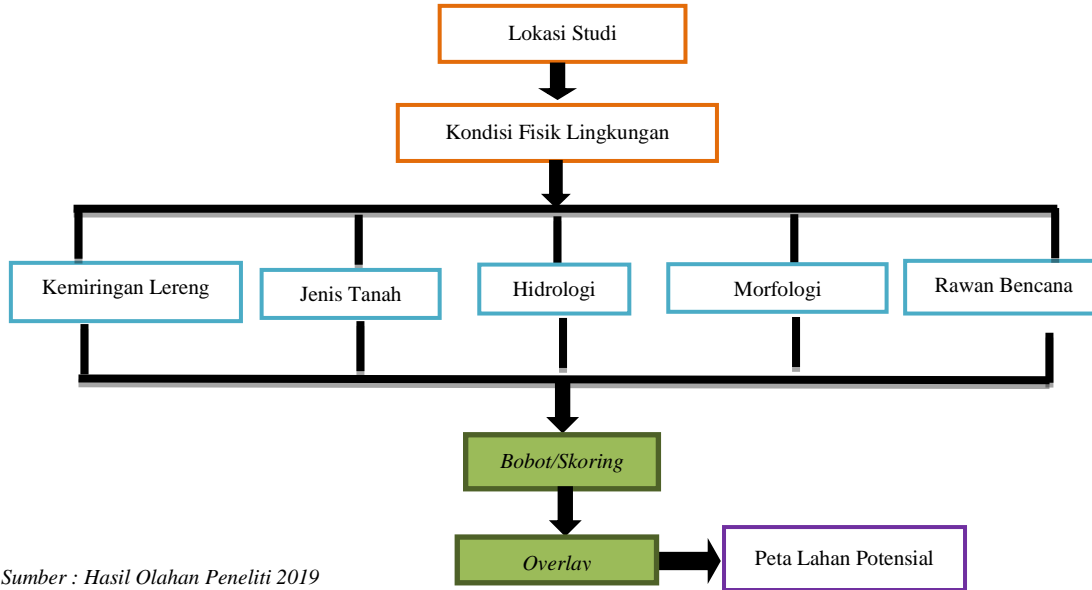
3.3.2 Metoda Analisis Kebijakan

Review kebijakan dalam RTRW dan RDTR Kota Depok dan Peraturan daerah Kota Depok tentang arahan pengembangan perumahan di wilayah penelitian.

3.3.3 Metoda Analisis Overlay

Melakukan teknik tumpang susun peta dan melakukan pembobotan serta scoring, untuk lebih jelasnya lihat **gambar kerangka analis dibawah ini:**

Gambar 3.5 Kerangka Analisis



Sumber : Hasil Olahan Peneliti 2019

3.3.4 Metoda Analisis Daya Dukung Lahan

akan mengulas mengenai daya dukung lahan secara fisik di Kecamatan Sukmajaya Kota Depok dengan variabel variabel seperti kemiringan, jenis batuan, jenis tanah, hidrologi dan rawan bencana (gerakan tanah dan banjir), neraca pemanfaatan lahan serta kesesuaian lahan terhadap kebijakan pola ruang. Hasil dari metoda ini teridentifikasinya lahan limitasi lahan potesnsi dan lahan kendala atau dapat disebut juga lahan memenuhi dan tidak memenuhi untuk pengembangan perumahan.

3.3.5 Metoda Analisis daya tampung lahan

untuk mengetahui jumlah penduduk dan jumlah perumahan yang dapat di tampung, saat ini tahun 2018 dan di tahun 2038. Metoda ini merupakan kelanjutan dari analisis penduduk dan analisis daya dukung ketersediaan lahan. Hasil dari metoda ini teridentifikasi daya tampung lahan perumahan secara horizontal untuk dikembangkan.

BAB IV

GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

4.1 Letak Geografis dan Administrasi Kecamatan Sukmajaya

Kecamatan Sukmajaya merupakan salah satu kecamatan di Kota Depok dengan luas wilayah 18,04 km² yang sebagian besar wilayah tersebut merupakan tanah darat dan tanah sawah. Adapun yang dimaksud dengan tanah darat merupakan areal pemukiman yang sebagian besar terdiri dari wilayah pemukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa, sedangkan tanah sawah merupakan areal perkebunan

Kecamatan Sukmajaya berada pada koordinat 6°16'13"-6°17'43" lintang selatan dan 106°42'8"-106°43'8" bujur timur, Kecamatan Sukmajaya terdiri dari 6 Kelurahan, yaitu. Abadijaya, Baktijaya, Cisalak, Mekarjaya, Sukmajaya, Tirtajaya. Dan terdiri dari 888 RT dan 123 RW adapun batas administratif Kecamatan Sukmajaya berbatasan dengan beberapa daerah, diantaranya:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Cimanggis
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Cilodong
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Pancoran Mas
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tapos

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 4.1**

4.2 Arahan Kebijakan RTRW dan RDTR Kecamatan Sukmajaya

4.2.1 Arahan Struktur Ruang dan Pola Ruang

Di dalam RTRW Kota Depok, Kecamatan Sukmajaya pada pasal 16 ayat 2 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok Tahun 2012-2032 dikatakan sebagai pusat pelayanan primer (pusat Pelayanan Kota/PPK) yang melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional memiliki fungsi dan kegiatan utama sebagai kantor pemerintahan, perdagangan dan jasa skala regional, perumahan kepadatan sedang dan rendah, dan RTH. Pusat Pelayanan Kawasan di Kecamatan Sukmajaya memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Kantor Pemerintahan

Kantor pemerintahan yang dimaksud adalah kantor pemerintahan untuk wilayah Kecamatan Sukmajaya. Kantor pemerintahan Kecamatan Sukmajaya melayani seluruh kelurahan yang ada di Kecamatan Sukmajaya. Pusat pemerintahan Kecamatan Sukmajaya terdapat di Kelurahan Mekar Jaya dengan letak yang strategis dan mudah dijangkau dari seluruh kelurahan yang ada di Kecamatan Sukmajaya.

2. Perdagangan Dan Jasa Skala Regional

Perdagangan dan jasa yang terdapat di Kecamatan Sukmajaya merupakan perdagangan dan jasa skala pelayanan kota dan regional. Perdagangan dan jasa yang dimaksud merupakan perdagangan dan jasa kawasan yang masuk dalam administrasi Kecamatan Sukmajaya meliputi Kelurahan Abadijaya, Kelurahan Baktijaya dan Kelurahan Cisalak.

3. Perumahan

Arahan pengembangan perumahan di Kecamatan Sukmajaya yang tercantum di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok dibagi ke dalam dua arahan pengembangan yaitu arahan pengembangan perumahan kepadatan sedang, dan rendah. Wilayah Kelurahan yang termasuk Kepadatan Sedang adalah Kelurahan Baktijaya, Kelurahan Abadi Jaya, Kelurahan Cisalak, Kelurahan

Mekarjaya, Kelurahan Sukmajaya dan Kelurahan Tirtajaya. Dan Kelurahan yang termasuk pada area Kepadatan Rendah adalah kelurahan Abadijaya, Kelurahan Baktijaya, Kelurahan Cisalak, Kelurahan Tirtajaya dan Kelurahan Sukmajaya.

4. Ruang Terbuka Hijau

RTH (Ruang Terbuka Hijau) yang dimaksud di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok yang ada di Kecamatan Sukmajaya terdiri dari 5 (lima) jenis RTH yaitu RTH median jalan, RTH sempadan situ, RTH sempadan sungai, RTH taman pemakaman, dan RTH lapangan olahraga. RTH median jalan tersebar di semua jalan yang terdapat di Kecamatan Sukmajaya. RTH sempadan situ terdapat di Kelurahan Cisalak, Kelurahan Baktijaya, dan Kelurahan Sukmajaya. Selanjutnya untuk RTH sempadan sungai terdapat di Kelurahan Abadijaya, Kelurahan Baktijaya, Kelurahan Cisalak, Kelurahan Sukmajaya, Kelurahan Tirtajaya dan Kelurahan Mekarjaya. RTH taman pemakaman terdapat di pemakaman yang ada di Kecamatan Sukmajaya dan RTH lapangan olahraga terdapat di Kelurahan Baktijaya dan Kelurahan Tirtajaya.

Pola ruang di Kecamatan Sukmajaya terdiri dari kawasan perkantoran, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman kepadatan sedang dan rendah serta kawasan ruang terbuka hijau. Berdasarkan sebaran pola ruang di Kecamatan Sukmajaya dominan adalah perumahan kepadatan sedang yang

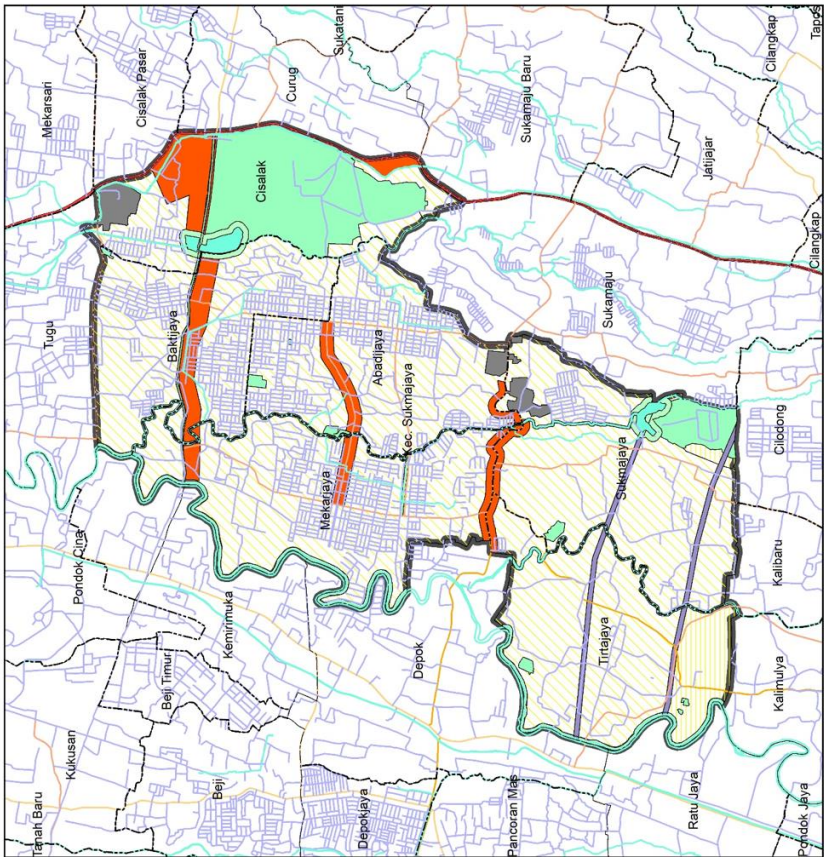
berada di Kelurahan Cisalak, Bakti Jaya, Abadijaya, Mekarjaya dan Tirtajaya. Sedangkan perumahan kepadatan rendah berada di Kelurahan Sukmajaya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel 4.1**

Tabel 4.1 Sebaran Pola Ruang di Kecamatan Sukmajaya

No	Pola Ruang	Sebaran	Luas (Ha)
1	Kawasan perkantoran	Kecamatan Sukmajaya	128.24
2	Kawasan RTH	Kelurahan Cisalak, Kelurahan Baktijaya, dan Kelurahan Sukmajaya	167.13
3	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Kelurahan Abadijaya, Kelurahan Baktijaya dan Kelurahan Cisalak.	99
4	Pemukiman Kepadatan Sedang dan Rendah	Kelurahan Cisalak, Bakti Jaya, Abadijaya, Mekarjaya, Sukmajaya, dan Tirtajaya	1337.45

Sumber : RTRW Kota Depok Tahun 2012-2032, dan Hasil Analisis Tahun 2019

ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)	
Keterangan : Kecamatan Kelurahan Jaringan Jalan Jalan Tol Jalan Arteri Primer Jalan Arteri Sekunder Jalan Kolektor Primer Jalan Kolektor Sekunder Jalan Lokal Perairan Sungai Lokasi Studi	Pola Ruang Rumah Kepadatan Sedang Rumah Kepadatan Rendah Perdagangan dan Jasa Peruntukan Industri Kawasan Pertanian Sempadan Danau Sempadan Pipa Gas Sempadan SUTTI/SUTET Sempadan Sungai Ruang Terbuka Hijau Danau Sungai
Sumber : 1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 2. Hasil Analisis Data, 2019	
	Gambar Peta Pola Ruang Kecamatan Sukmajaya Kota Depok
Skala : 1:40.000 	
	Universitas Krisnadwipayana Magister Teknik, Pascasarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota 2019



4.2.2 Arahan Pengembangan Perumahan Kecamatan Sukmajaya

RDTR Kota Depok Kecamatan Sukmajaya sudah diarahkan pengembangan perumahannya secara vertical, tetapi realisasi pemanfaatan lahannya belum ada pengembangan perumahan secara vertical. Dan didalam RDTR Kota Depok arahan kepadatan sedang dan rendah ada ketentuan-ketentuan yang harus diikuti, diantaranya:

1. Ketentuan Kepadatan Sedang

a. Pemanfaatan Ruang Secara Terbatas

- Town House, Rumah Sederhana, Rumah Susun Rendah (<4 lantai), Rumah susun menengah (5-10 lantai) dan Rumah Susun Tinggi (>10 lantai).
 - 1) Luasan lahan yang diizinkan untuk pengajuan *Town House* tidak kurang dari 3.000 (tiga ribu) meter persegi;
 - 2) Luasan lahan yang diizinkan untuk pengajuan rumah susun rendah dan rumah susun tinggi tidak kurang dari 5.000 (lima ribu) meter persegi;
 - 3) KDB maksimum sebesar 60%;
 - 4) KLB maksimum 6;
 - 5) KDH minimal 20% dari luas persil;

- 6) Untuk rumah sederhana, berlaku terbatas untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah sesuai ketentuan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Depok;
- 7) Untuk rumah sederhana berlaku terbatas dengan luas lahan kurang dari 120 (seratus dua puluh) meter persegi dan harga jual sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Depok;
- 8) Tidak diperkenankan menggunakan air bawah tanah sebagai sumber air bersih;
- 9) Untuk rumah susun rendah maupun rumah susun tinggi berlaku ketentuan luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 5% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut;
- 10) Memperoleh rekomendasi kesesuaian rencana kota;
- 11) Untuk *town house* dan rumah sederhana berlaku ketentuan tidak diperbolehkan berada di dalam kawasan perumahan teratur lain yang sudah ada dengan menggunakan akses jalan perumahan yang sudah ada;

- 12) Pengembangan *town house* dimungkinkan dengan luas persil minimal 78 (tujuh puluh delapan) meter persegi untuk pengajuan izin dalam rentang waktu lima tahun pertama setelah diberlakukannya Peraturan Daerah ini, dengan syarat memenuhi kaidah daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- 13) Pengembangan *town house* dimungkinkan dengan luas persil minimal 84 (delapan puluh empat) meter persegi untuk pengajuan izin dalam rentang waktu lima tahun kedua setelah diberlakukannya Peraturan Daerah ini, dengan syarat memenuhi kaidah daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- 14) Pengembangan *town house* dimungkinkan dengan luas persil minimal 90 (Sembilan puluh) meter persegi untuk pengajuan izin dalam rentang waktu lima tahun ketiga setelah diberlakukannya Peraturan Daerah ini, dengan syarat memenuhi kaidah daya dukung dan daya tampung lingkungan; dan
- 15) Pengembangan *town house* dimungkinkan dengan luas persil minimal 120 (seratus dua puluh) meter persegi untuk pengajuan izin

dalam rentang waktu lima tahun keempat setelah diberlakukannya Peraturan Daerah ini, dengan syarat memenuhi kaidah daya dukung dan daya tampung lingkungan.

b. Pemanfaatan Bersyarat tertentu (B):

Pemanfaatan ruang pada peruntukan tanah Perumahan, dapat diperkenankan untuk kegiatan/penggunaan lahan non rumah tinggal dengan luas pemanfaatan maksimal 10% (sepuluh persen) dari luas bangunan yang dimohon dan bersifat sementara.

c. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maksimum sebesar 60%.
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) maksimum sebesar 6.

d. Ketentuan Tata Bangunan

- GSB (Garis Sempadan Bangunan) untuk bangunan dalam kawasan perumahan teratur sebesar minimal 3 (tiga) meter diukur dari pagar ke dinding bangunan;
- GSB untuk bangunan yang tidak berada dalam kawasan perumahan teratur mengikuti ketentuan penetapan GSB dari peraturan perundangan terkait berdasarkan status dan fungsi jalan.

- a) Ketinggian maksimum dan minimum:
- b) Jarak bebas antar bangunan minimum:
 - Untuk bangunan lebih dari 4 lantai wajib menyediakan ruang bebas antar bangunan. Jarak bebas antara 2 bangunan minimum 4,5 (empat setengah), jarak bebas bangunan minimal 2,25 meter dari bangunan ke pagar/batas terluar persil.

2. Ketentuan Kepadatan Rendah

a. Pemanfaatan ruang secara Terbatas (T):

- *Town House, Rumah Susun Rendah (<4 lantai), Warung, Toko, Ruko, Minimarket/Toko Modern, Toko Bangunan, Toko Hewan & Perlengkapannya, Toko Alat & Bahan Farmasi, Peralatan Rumah Tangga, Toko Makanan & Minuman;*
 - 1) Luasan lahan yang diizinkan untuk pengajuan *Town House* tidak kurang dari 3.000 (tiga ribu) meter persegi;
 - 2) Pembangunan rumah susun rendah terbatas untuk ketinggian paling tinggi 4 lantai dan terbatas untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Ketentuan teknis mengenai rusun

rendah untuk GMBR diatur dalam peraturan Wali Kota;

- 3) KDB maksimum sebesar 45%;
- 4) KLB maksimum 4;
- 5) KDH minimal 25% dari luas persil;
- 6) Memperoleh rekomendasi kesesuaian dengan rencana tata ruang dari instansi yang mengurus penataan.
- 7) Untuk *town house* berlaku ketentuan tidak diperbolehkan berada di dalam kawasan perumahan teratur lain yang sudah ada dengan menggunakan akses jalan perumahan yang sudah ada;
- 8) Tidak diperkenankan menggunakan air bawah tanah sebagai sumber air bersih.
- 9) Pengembangan *town house* dan/atau perumahan dimungkinkan dengan luas persil minimal 84 (delapan puluh empat) meter persegi untuk pengajuan izin dalam rentang waktu lima tahun pertama setelah diberlakukannya Peraturan Daerah ini, dengan syarat memenuhi kaidah daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- 10) *Town house* dan/atau perumahan yang dapat dibuktikan telah dibangun sebelum

tahun 2017 atau saat diberlakukannya peraturan daerah ini, diizinkan dengan luas persil minimal 78 (tujuh puluh delapan) meter persegi dengan syarat menyediakan sumur resapan/biopori dan/atau sumur imbuhan sesuai kapasitas daya tampung dan fungsi resapan air di dalam kawasan perumahan dimaksud;

- 11) Pengembangan *town house* dan/atau perumahan dimungkinkan dengan luas persil minimal 90 (sembilan) meter persegi untuk pengajuan izin dalam rentang waktu lima tahun kedua setelah diberlakukannya Peraturan Daerah ini, dengan syarat memenuhi kaidah daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- 12) Pengembangan *town house* dimungkinkan dengan luas persil minimal 120 (serratus dua puluh) meter persegi untuk pengajuan izin dalam rentang waktu lima tahun ketiga dan keempat setelah diberlakukannya Peraturan Daerah ini, dengan syarat memenuhi kaidah daya dukung dan daya tampung lingkungan.

b. **Pemanfaatan Bersyarat tertentu (B):**

Pemanfaatan ruang pada peruntukan tanah Perumahan, dapat diperkenankan untuk kegiatan/penggunaan lahan non rumah tinggal dengan luas pemanfaatan maksimal 10% (sepuluh persen) dari luas bangunan yang dimohon dan bersifat sementara.

c. **Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang**

KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maksimum sebesar 45%. KLB (Koefisien Lantai Bangunan) maksimum sebesar 4. KDH (Koefisien Dasar Hijau) minimal 25% dari keseluruhan luas lahan perumahan, setiap 100 m² RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.

d. **Ketentuan Tata Bangunan**

1) GSB

- GSB (Garis Sempadan Bangunan) untuk bangunan dalam kawasan perumahan teratur sebesar minimal 3 (tiga) meter diukur dari pagar ke dinding bangunan;
- GSB untuk bangunan yang tidak berada dalam kawasan perumahan teratur mengikuti ketentuan penetapan GSB dari peraturan perundangan terkait berdasarkan status dan fungsi jalan.

Tabel 4.2
Arahan Pengembangan Perumahan di Kecamatan
Sukmajaya

No	Kelurahan	Kepadatan					
		Sedang			Rendah		
		KDB 60%	KLB 6	GSB 3m	KDB 45%	KLB 4	GSB 3m
1	Abadijaya	√	√	√	√	√	√
2	Baktijaya	√	√	√	√	√	√
3	Cisalak	√	√	√	√	√	√
4	Mekarjaya	√	√	√	-	-	-
5	Sukmajaya	√	√	√	√	√	√
6	Tirtajaya	√	√	√	√	√	√

Sumber: RDTR Kota Depok 2012-2032

Dari tabel diatas kelurahan yang hanya mempunyai arahan kepadatan sedang adalah Kelurahan Mekarjaya, dan yang lainnya mempunyai arahan pengembangan perumahan kepadatan sedang dan rendah.

4.3 Kondisi Sosial Kecamatan Sukmajaya Depok

4.3.1 Jumlah Dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk di suatu daerah dari waktu ke waktu senantiasa berubah. Perubahan jumlah penduduk di suatu daerah dari waktu ke waktu disebut dengan dinamika penduduk. Begitupun yang dialami oleh Kecamatan Sukmajaya, jumlah penduduk di Kecamatan Sukmajaya mengalami peningkatan dari

tahun ke tahun. Selain itu dengan melihat jumlah penduduk Kecamatan Sukmajaya dapat mengetahui penyebaran dan konsentrasi penduduk saat ini. Penyebaran dan konsentrasi penduduk yang ada di Kecamatan Sukmajaya menyebar di ketiga kelurahan yang ada dan relatif telah berkembang dikarenakan ketersediaan akses untuk mendapatkan pelayanan sesuai dengan kebutuhan. Pada tahun 2014 jumlah penduduk Kecamatan Sukmajaya berjumlah 262.223 jiwa dan pada tahun 2018 sebesar 302.719 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel 4.3** berikut ini.

**ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN
(STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)**

Keterangan :

- Kecamatan
- Kelurahan
- Jaringan Jalan**
 - Jalan Tol
 - Jalan Arteri Primer
 - Jalan Arteri Sekunder
 - Jalan Kolektor Primer
 - Jalan Kolektor Sekunder
 - Jalan Lokal
- Perairan**
 - Sungai
 - Lokasi Studi

Kepadatan Penduduk

- Rendah 150 Jiwa/ha
- Sedang 151-200 Jiwa/ha
- Tinggi 201-400 Jiwa/ha

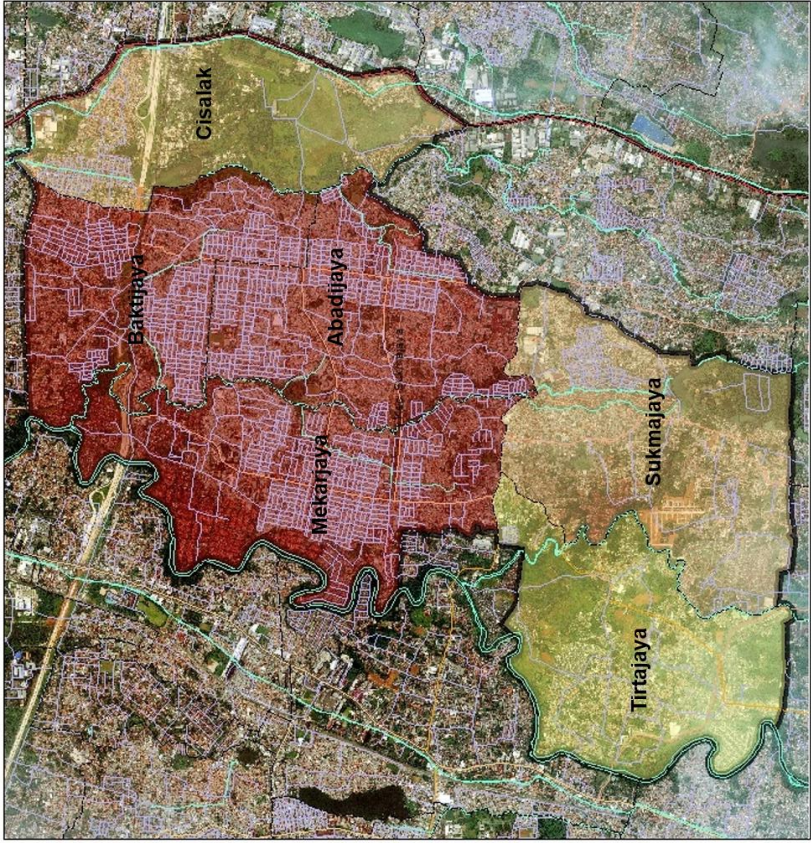
Sumber :

- RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031
- Hasil Analisis Data, 2019

Gambar
Peta Kepadatan Penduduk
Kecamatan Sukmajaya
Kota Depok

Skala : 1:33.000

Universitas Kristen Widhiyayana
Magister Teknik Perencanaan
Program Studi Perencanaan
Wilayah dan Kota
2019



Tabel 4.3
Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Sukmajaya Tahun
2014-2018

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	Sukmajaya	32777	33766	34970	35098	37185
2	Tirtajaya	18051	19028	19706	20658	22929
3	Mekarjaya	62987	65098	67418	72801	75127
4	Abadijaya	65509	67823	70240	72360	74427
5	Baktijaya	64104	66227	68587	69038	71701
6	Cisalak	18795	19793	20143	20498	21350
Jumlah		262223	271735	281064	290453	302719

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Depok

Tabel 4.4
Jumlah Penduduk, Luas Kelurahan dan Kepadatan
Kecamatan Sukmajaya Tahun 2018

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk	Luas Km-2	Kepadatan Jiwa/Km-2
1	Sukmajaya	37185	3.29	11.302
2	Tirtajaya	22929	3.24	7.076
3	Mekarjaya	75127	3.32	22.628
4	Abadijaya	74427	2.65	28.085
5	Baktijaya	71701	2.94	24.388
6	Cisalak	21350	2.59	8.243
Jumlah		302719	18.03	101.722

Sumber: Buku Profil Kecamatan Sukmajaya Tahun 2018

Berdasarkan tabel diatas sebaran penduduk yang tertinggi berada pada kecamatan Mekarjaya dan kepadatan tertinggi berada pada Kelurahan Abadijaya. Dan jumlah penduduk serta kepadatan yang terendah berada pada Kelurahan Cisalak. Kelurahan Cisalak mempunyai kepadatan rendah karena hampir 50 persen wilayahnya merupakan resapan air, daerah tersebut ada setu dan pemancar RRI yang tidak boleh dimanfaatkan untuk membangun tetapi dalam hasil tinjauan lokasi banyak berdirinya bangunan yang berada pada lokasi tersebut. Dan Kelurahan Cisalak ini merupakan wilayah rawan Banjir.

4.3.2 Jumlah Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW) dan Kartu Keluarga

Jumlah RT yang ada di Kecamatan Sukmajaya sebanyak 886 Rukun Tetangga dan Jumlah rukun Warga sebanyak 122, RT dan RW tersebut menyebar di semua kelurahan, untuk lebih jelasnya lihat pada **Tabel 4.5** di bawah ini:

Tabel 4.5
Jumlah Rumah Tangga, Rukun Tetangga, dan Rukun Warga Kec. Sukmajaya

No.	Kelurahan	Rumah Tangga	Rukun Tetangga	Rukun Warga
1	Sukmajaya	9001	100	13
2	Tirtajaya	5426	53	8
3	Mekarjaya	18505	251	31
4	Abadijaya	18358	193	29
5	Baktijaya	17837	225	28
6	Cisalak	5199	63	13
		74326	885	122

Sumber: Profil Kecamatan Sukmajaya Tahun 2018

Apabila ditinjau dari jumlah rumah tangga, maka dapat dicermati bahwa banyaknya rumah tangga di Kecamatan Sukmajaya pada tahun 2013 adalah sebesar 61152 KK, dan meningkat pada tahun 2017 menjadi sebesar 73555 KK atau bertambah sebanyak 12403 KK .Sesuai dengan distribusi

penduduknya, maka jumlah rumah tangga terbesar juga berada di Kelurahan Mekarjaya, yaitu sebesar 21123 KK (tahun 2013) dan 23756 KK (tahun 2017), kemudian Kelurahan Abadijaya dengan jumlah rumah tangga sebanyak 11765 KK (tahun 2013) dan 16312 KK (tahun 2017). Adapun jumlah rumah tangga yang paling sedikit juga berada di Kelurahan Tirtajaya, yaitu sebesar 4321 KK (tahun 2013) dan 4711 KK (tahun 2017). Untuk lebih jelasnya lihat **Tabel 4.6** dibawah ini:

Tabel 4.6
Jumlah Rumah Tangga dan Rata-Rata Anggota
Rumah Tangga Kecamatan Sukmajaya Tahun
2013-2017

No.	Kelurahan	Jumlah Rumah Tangga (KK)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Mekarjaya	21123	22940	22991	23112	23756
2	Abadijaya	11765	12210	14627	16052	16312
3	Baktijaya	11876	12635	14995	15619	15987
4	Sukmajaya	7654	7701	7735	7810	7912
5	Cisalak	4413	4512	4688	4703	4877
6	Tirtajaya	4321	4491	4538	4612	4711
Total		61152	64489	69574	71908	73555

Sumber: BPS Kota Depok

4.4 Kondisi Ekonomi Kecamatan Sukmajaya Depok

Aspek ekonomi kecamatan Sukmajaya Depok dapat dilihat dengan Mata pencarian penduduk, pendapatan daerah dan nilai jual objek tanah pada wilayah tersebut, Aspek ekonomi ini dapat menentukan daya beli masyarakat terhadap perumahan dan lokasi nilai jual tanah.

4.4.1 Mata Pencaharian Penduduk

Mayoritas penduduk Kecamatan Sukmajaya Depok adalah sebagai karyawan dan wiraswasta, sebagai karyawan menurut BPS Kota Depok sebesar 60.608 jiwa dan sebagai wiraswasta sebanyak 16.622 jiwa. Dan mata pencaharian yang paling sedikit adalah pada sektor petani dan peternak, keadaan ini dikarenakan tumbuh pesatnya pembangunan perumahan sehingga menekan lahan untuk sektor pertanian, sehingga banyak warga yang beralih profesi sebagai pekerja informal. Jelasnya lihat **Tabel 4.7** dibawah ini.

Tabel 4.7
Jumlah Penduduk Menurut Jenis
Pekerjaan Utama Kecamatan
Sukmajaya

No	Kelu rahan	Petani/ Petern ak	Wira swast a	Bu ru h	Info rma l	Kary awa n	P N S	Pe ns iu n	la in n ya	J u m la h
1	Sukm ajaya	4	1706	98 5	190	7072	93 6	31 8	19 15 5	30 04 8
2	Tirtaj aya	5	1243	42 7	78	4612	67 5	93	11 84 3	18 88 3
3	Meka rjaya	10	3518	81 0	235	1583 1	20 31	17 50	35 66 3	58 09 8
4	Abad ijaya	7	4848	11 95	290	1421 3	16 28	12 55	36 97 0	59 15 1
5	Bakti jaya	8	3840	87 3	177	1489 8	17 27	16 07	34 84 3	56 36 6
6	Cisaj ak	2	1467	41 5	86	3982	42 5	27 6	10 70 1	17 07 8
Jumlah		36	1662 2	47 05	105 6	6060 8	74 22	52 99	14 91 75	23 96 24

Sumber: BPS Kota Depok 2018

4.4.2 Pendapatan Daerah

Pendapatan Kecamatan Sukmajaya dari sektor pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan cukup baik, terlihat dari target penerimaan pajak yang sudah ditentukan selalu terlampaui

dari target. Keadaan ini menggambarkan kesadaran masyarakat cukup tinggi dalam membayar pajak. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada **Tabel 4.8** dibawah ini:

Tabel 4.8
Target dan Realisasi Penerimaan Pajak PBB di
Kecamatan Sukmajaya Tahun 2017

No.	Kelurahan	Target	Realisasi	Persentase %
1	Sukmajaya	3,039,031,047	3,978,337,511	130%
2	Tirtajaya	2,895,635,895	2,695,162,459	93%
3	Mekarjaya	5,134,934,556	6,339,455,578	123%
4	Abadijaya	2,157,643,974	2,493,045,492	115%
5	Baktijaya	2,648,586,859	3,179,726,404	120%
6	Cisalak	1,535,403,595	2,362,246,196	153%
	Jumlah	17,411,235,926	21,047,973,640	

Sumber: BPS Kota Depok

Dalam tabel diatas, terlihat penerimaan pajak PBB dari masyarakat di setiap kelurahan, dengan total pendapatan Rp. 21.047.973.640,- padahal pendapatan tersebut di targetkan sebesar Rp. 17.411.235.926,-. Pada Tabel diatas pendapatan paling besar ada pada kelurahan Mekarjaya dan pendapatan paling rendah ada pada kelurahan Cisalak. Selain mengandalkan penerimaan pajak bumi dsn bangunan Pemkot Depok juga mengandalkan pajak BPHTB, dan menurut Walikota Depok

Bapak Moh. Idris yang dipublikasikan oleh media Akurat, bahwa 70 % PAD Kota Depok berasal pendapatan PBB dan BPHTB.

4.4.3 Nilai Harga Tanah

Nilai harga tanah di Kecamatan Sukmajaya tidak merata, tergantung aksesibilitas ke jalan utama dan letak Kontur Tanah, serta faktor lain yang membuat harga tanah jadi berbeda, Faktor yang mempengaruhi nilai harga tanah diantaranya:

1. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi yang sangat berhubungan dengan keadaan umum ekonomi lokal, regional, nasional dan internasional yang terdapat di daerah atau kawasan lahan tersebut. Variabel permintaan (*demand*) meliputi tingkat pekerjaan, upah rata-rata, tingkat pendapatan dan kekuatan pembelian, ketersediaan keuangan, ketertarikan dan biaya transaksi itu semua merupakan faktor yang berhubungan dengan ekonomi yang dapat menentukan nilai tanah di kawasan tersebut. Contoh: jika kita memberli sebuah lahan di daerah yang ekonominya kurang maju serta pendapatan dan tingkat kehidupan masyarakatnya sangat rendah, maka otomatis nilai tanah didaerah tersebut akan sulit untuk naik karena tidak adanya pembangunan di kawasan tersebut.

2. Faktor Sosial

Faktor kedua adalah Faktor sosial yang membantu menerangkan pola penggunaan tanah dan juga permintaan serta harga tanah. Gengsi digunakan sebagai salah satu alasan untuk memilih suatu lokasi mendirikan pemukiman, tempat usaha, pabrik dan lain-lain. Hal ini dapat menyebabkan pelanggaran perubahan bahkan pelanggaran penggunaan tanah yang pada akhirnya mempengaruhi nilai tanah.

3. Faktor Peraturan atau Kebijakan

Kebijaksanaan peraturan dan kebijakan pemerintahan dan politik dapat juga meningkatkan atau menurunkan nilai tanah di kawasan. Kebijakan yang baik dari pemerintah cenderung mendukung efisiensi perkembangan dan penggunaan tanah di kawasan tersebut serta dapat membantu perekonomian dari kawasan itu.

4. Faktor Fisik Lingkungan

Dan Faktor terakhir adalah Faktor fisik dari lahan tersebut juga mempengaruhi nilai harga dari lahan tersebut. Hal itu disebabkan fisik dari lahan tersebut menunjukkan biaya dan kegunaan dari lahan, Seperti tanah yang mempunyai kontur miring dan tanah yang berlokasi di bawah permukaan saluran sungai sehingga dapat menyebabkan banjir, maka harga tanah diwilayah tersebut tidak akan tinggi.

Nilai harga tanah di Kecamatan Sukmajaya dapat di lihat di beberapa Kelurahan, diantaranya diambil **tiga kelurahan yang dapat merepresentasikan tiga kelurahan lainnya, tiga kelurahan yang diambil adalah kelurahan Abadijaya yang terletak di pusat atau tengah kecamatan sukmajaya, kelurahan Tirtajaya yang terletak di selatan kecamatan Sukmajaya, dan Kelurahan Baktijaya yang terletak di bagian utara kecamatan sukmajaya.**

1. Kelurahan Abadijaya

Lokasi wilayah Kelurahan Abadijaya terletak di sentral Kecamatan Sukmajaya Depok. Di utara berbatasan dengan Kelurahan Baktijaya, di Selatan berbatasan dengan Kelurahan Sukmajaya, di sebelah barat berbatasan dengan kelurahan Mekarjaya, dan disebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Cisalak. Aksesibilitas wilayah Kelurahan Abadijaya cukup strategis karena dilalui oleh jalan yang membentang dari arah barat ke Timur yaitu jalan Proklamasi, jalan Merdeka dan Jalan Tole Iskandar.

Luas Lahan Kelurahan Abadi Jaya \pm 3,4 Ha, dimiliki oleh beberapa orang sebagian sudah bersertifikat dan sebagian girik, Penggunaan lahan di Abadijaya hampir semua dimanfaatkan untuk permukiman, dan berdasarkan RTRW Kota Depok 2012-2032 diperuntukan sebagai perumahan kepadatan sedang dan pengembangan rumah vertikal. Nilai lahan berdasarkan NJOP

tahun 2018 berkisar Rp. 500.000,- - Rp.1.000.000,- tergantung lokasi dan aksesibilitasnya. Sementara Taksiran harga tanah sebenarnya dapat dihitung melalui teknik Kapitalisasi sewa tanah dengan rumus sebagai berikut:

$$V = \frac{i}{r}$$

Dimana: V	=	Nilai atau Harga Tanah
I	=	Pendapatan atau nilai sewa tanah pertahun
R	=	Suku bunga bank pertahun
Diketahui: I	=	Rp. 500.000,-
R	=	12 %
V	=	500.000 / 0,12
V	=	Rp. 4.166.000,-/ M2

Berdasarkan perhitungan tersebut harga tanah berdasarkan pasar di wilayah kelurahan Abadijaya berkisar Rp. 4.200.000,- per meter.

2. Kelurahan Tirtajaya

Wilayah kelurahan Tirtajaya terletak di selatan kecamatan Sukmajaya, akses menuju kawasan ini di sebelah utara melalui Jalan Tole Iskandar, dan disebelah selatan masuk dari jalan parung serang. Berdasarkan RTRW Kota Depok 2012-2032 diperuntukan untuk perumahan kepadatan sedang dengan pengembangan rumah vertikal. Nilai Lahan berdasarkan NJOP

berkisar Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,-, sementara taksiran harga tanah berdasarkan pasar Rp. 4.200.000,-/ meter pesegi.

3. Kelurahan Baktijaya

Wilayah kelurahan ini terletak di bagian utara Kecamatan Sukmajaya, Wilayah ini dipisah dua dengan jalan Ir. H. Juanda dan hampir semua dipergunakan sebagai kawasan permukiman. Nilai lahan berlandaskan NJOP hampir sama dengan wilayah di kelurah lain yaitu berkisar Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,-. Berdasarkan RTRW Kota Depok 2012-2032 di peruntukan untuk perumahan kepadatan sedang dan tinggi dengan pengembangan rumah vertical. Taksiran tanah berdasarkan pasar Rp. 4.200.000,- - Rp. 5.000.000,- permeter tergantung letak lokasi dan aksesibilitasnya.

4.5 Kondisi Fisik Lahan Kecamatan Sukmajaya

Kondisi fisik lahan kecamatan sukmajaya memiliki kontur tanah yang bervariasi mulai dari yang terendah yaitu 0-2% dan yang tertinggi 15-40% dan > 40%. Parameter kondisi fisik tanah kecamatan sukmajaya untuk pembangunan perumahan dapat dilihat dari Jenis tanah, Kemiringan Lereng, Hidrologi, dan Rawan bencana. Adapun penjelasannya sebagi berikut:

4.5.1 Penggunaan Lahan

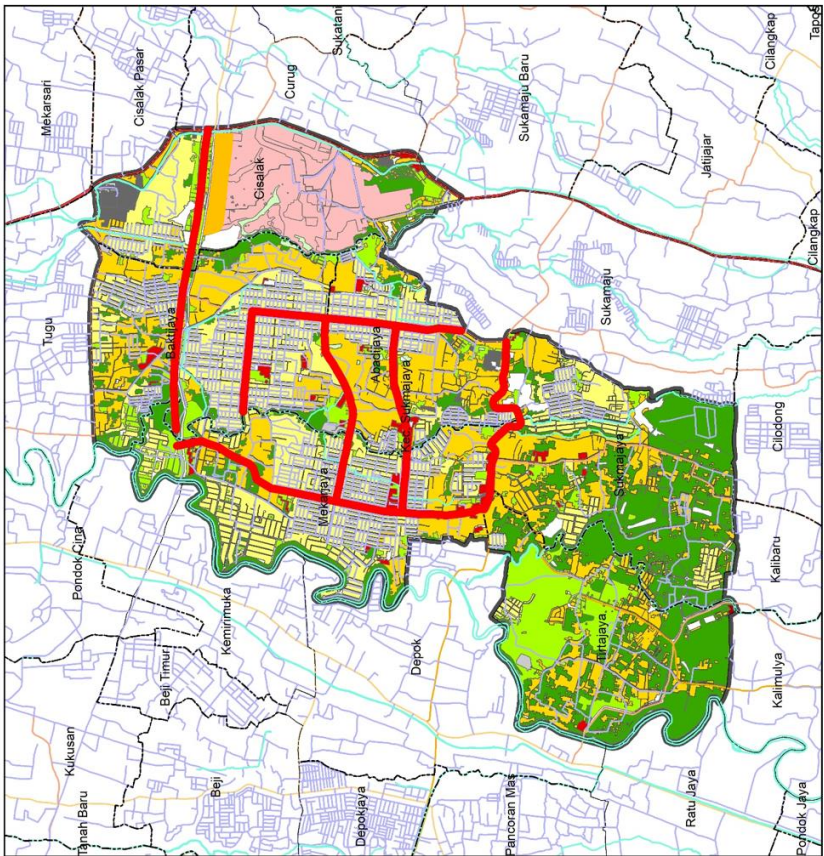
Penggunaan lahan di Kecamatan Sukmajaya menurut RTRW Kota Depok, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya pada tabel 4.1 Sebaran Pola Ruang, yaitu sebagai kawasan perkantoran, kawasan perdagangan, kawasan RTH dan kawasan permukiman. Kawasan permukiman mengambil porsi yang cukup besar dari seluruh luasan lahan di Kecamatan Sukmajaya, yaitu hampir 75 persen, sekitar 1.337 Ha. Dari luasan kawasan permukiman tersebut 65 persennya untuk kawasan perumahan, yaitu sebesar 862 Ha, yang terdiri dari perumahan swadaya 408,9 Ha yang berada pada 76 lokasi perumahan, dan perumahan terstruktur 454,4 Ha yang berada pada 57 lokasi.

Realisasi pengembangan perumahan di Kecamatan Sukmajaya masih horizontal, padahal arahan pengembangannya berdasarkan RDTR sudah disarankan secara Vertikal. Sedangkan menurut BAPPEDA Kota Depok, 2018 luas total penggunaan lahan sebesar 1.579 Ha, untuk lebih **jelasnya lihat tabel 4.9 dibawah ini.**

Tabel 4.9
Penggunaan Lahan di Kecamatan Sukmajaya Tahun 2018

No	Penggunaan Lahan	Tahun 2018 Luas (Ha)
1	Industri	31.65
2	Instalasi Pemerintah	128.24
3	Kebun Campuran	372.69
4	Kolam	5.81
5	Lapangan	159.84
6	Kuburan	369
7	Perdagangan dan Jasa	20.58
8	Perkantoran dan Jasa	0.68
9	Permukiman Swadaya	408.93
10	Permukiman Formal	454.07
Luas Total		1579

Sumber: BAPPEDA Kota Depok, 2018



**ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN
(STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)**

<p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Kecamatan --- Kelurahan <p>Jaringan Jalan</p> <ul style="list-style-type: none"> — Jalan Tol — Jalan Arteri Primer — Jalan Arteri Sekunder — Jalan Kolektor Primer — Jalan Kolektor Sekunder — Jalan Lokal <p>Perairan</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sungai <p style="text-align: center;">□ Lokasi Studi</p>	<p>Penggunaan Lahan</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Permukiman Terstruktur ■ Permukiman Swadaya ■ Perdagangan dan Jasa ■ Pelembagaan dan Jasa ■ Industri ■ Instalasi Pemerintah ■ Kebun Campuran ■ Kolam ■ Kuburan ■ Lapangan
---	---

Sumber :

1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031
2. Hasil Analisis Data, 2019



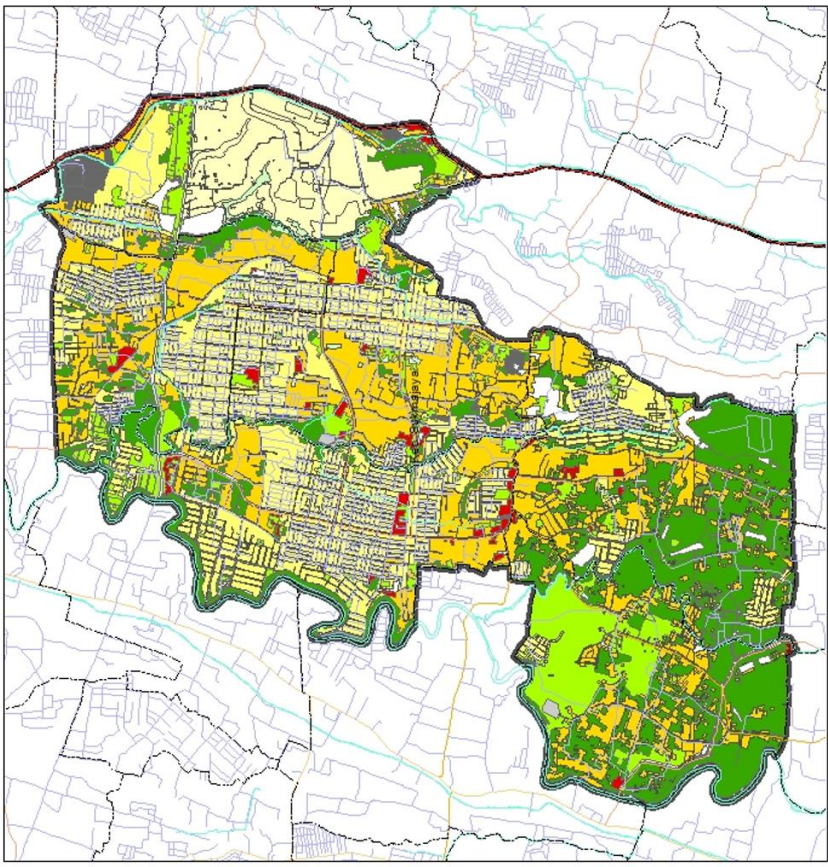
Gambar
Peta Penggunaan Lahan
Kecamatan Sukmajaya
Kota Depok

Skala : 1:35.000





Universitas Krisnadiprayana
Magister Teknik Pasca Sarjana
Program Studi Perencanaan
Wilayah dan Kota
2019



4.5.2 Ketersediaan Lahan Perumahan

Ketersediaan lahan untuk perumahan secara detail belum dapat dihitung berapa luasnya, karena belum menghitung daya dukung ketersediaan lahan yang sesuai dengan perumahan yang akhirnya nanti di ketahui luasan lahan potensi yang dapat dikembangkan untuk perumahan, namun berdasarkan rencana pola ruang lahan yang disediakan untuk kawasan pemukiman dan fasilitasnya sebesar 1.337 Ha. Luasan tersebut belum dapat diuraikan apakah sesuai dengan lokasi untuk pembangunan perumahan atau tidak sesuai, akan dibahas lebih detail lagi nanti di bab berikutnya.

4.5.3 Jumlah Perumahan Horisontal dan Pola Sebaran

Seperti yang telah di jelaskan sebelumnya di kecamatan Sukmajaya ada rumah swadaya dan rumah formal, kedua jenis rumah tersebut dapat dilihat perbedaannya dari segi jumlah luasan dan pola sebaran.

A. Rumah Formal

Pembangunan perumahan formal adalah perumahan yang dibangun oleh Pengembang Perumahan, baik oleh Perumnas, REI, maupun Apersi. Secara keseluruhan, pembangunan

perumahan formal di Kecamatan Sukmajaya dilakukan sejak tahun 1996 hingga tahun 2016 telah mencapai puluhan ribu unit rumah, dengan luas lahan sekitar ratusan hektar. Adapun jumlah dan sebaran perumahan formal tersebut dapat dilihat pada **Tabel 4.10** dibawah ini.

Tabel 4.10
Jumlah dan Sebaran Perumahan formal (dibangun Pengembang) Kecamatan Sukmajaya Tahun 2017 Menurut Kelurahan

No.	Kelurahan	Jumlah Lokasi Perumahan (Kawasan)	Luas Lahan Perumahan (Ha)	Jumlah Rumah (Unit)
1	Mekarjaya	16	160	8626
2	Abadijaya	15	103.3	7128
3	Baktijaya	14	98.5	6883
4	Sukmajaya	7	51	3555
5	Cisalak	4	37.21	1876
6	Tirtajaya	1	4.41	969
Total		57	454.42	29037

Sumber: Dinas Perumahan Permukiman Kota Depok

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa jumlah lokasi perumahan formal di Kecamatan Sukmajaya seluruhnya sebanyak 57 kawasan, dengan luas lahan 454,42 Ha dan jumlah rumah sekitar 29037 Unit. Kelurahan Mekarjaya adalah yang

paling banyak diminati oleh Pengembang, sebanyak 16 kawasan, sedangkan yang paling sedikit terdapat di Kelurahan Tirtajaya (1 kawasan). Jumlah rumah terbanyak terdapat di Kelurahan Mekarjaya (8626 Unit), dan yang paling sedikit di Kelurahan Tirtajaya (969 Unit).

B. Rumah Swadaya

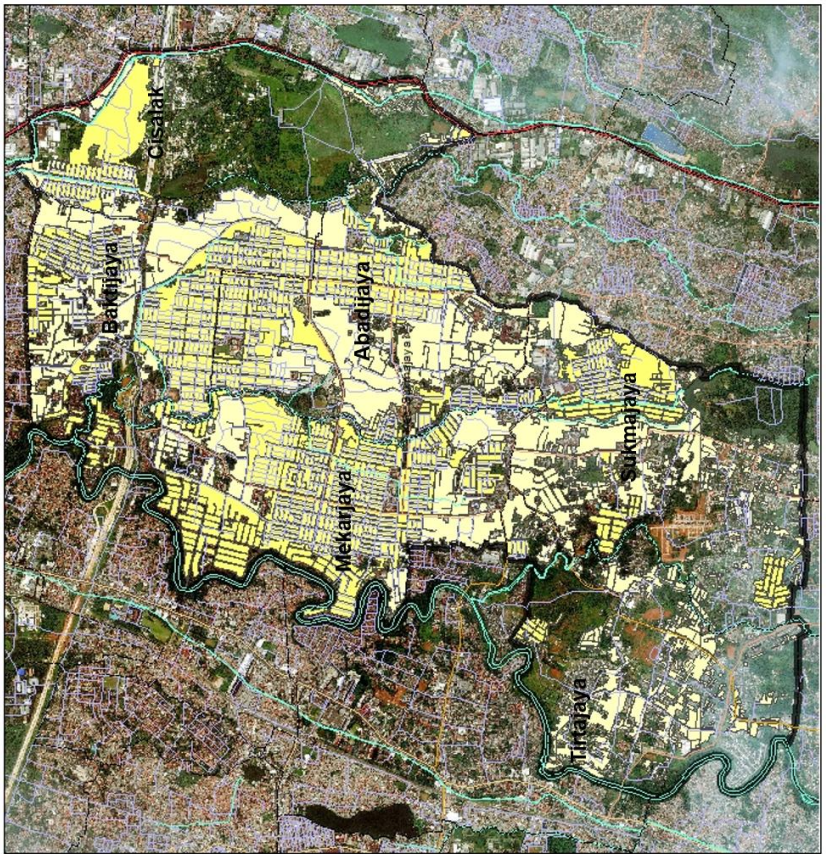
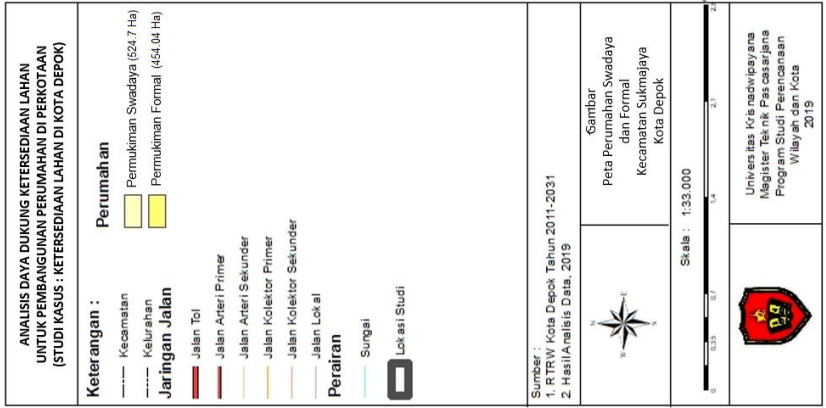
Pembangunan perumahan swadaya adalah perumahan yang dibangun oleh masyarakat sendiri secara individu maupun berkelompok oleh lembaga/ institusi, karena banyak juga lembaga/ institusi, baik yang di dalam maupun di luar Kota Depok yang membangun perumahan untuk karyawannya. Pada dasarnya, pembangunan perumahan swadaya memiliki porsi yang paling besar (dominan), dibandingkan dengan perumahan formal yang dibangun oleh para Pengembang. Untuk lebih jelasnya, jumlah dan sebaran perumahan swadaya di Kecamatan Sukmajaya dapat dilihat pada **Tabel 4.11** Di bawah ini.




Tabel 4.11
Jumlah dan Sebaran Perumahan Swadaya Kecamatan
Sukmajaya Tahun 2017 Menurut Kelurahan.

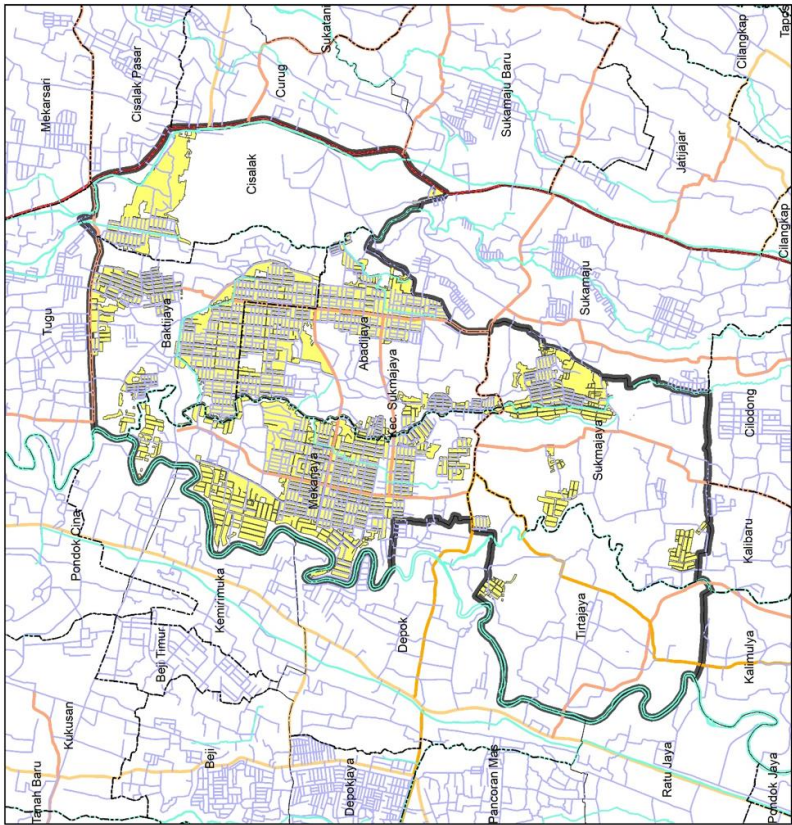
No.	Kelurahan	Jumlah Lokasi Perumahan (Kawasan)	Luas Lahan Perumahan (Ha)	Jumlah Rumah (Unit)
1	Mekarjaya	16	57.34	5087
2	Abadijaya	10	93.98	3425
3	Baktijaya	16	80.09	3603
4	Sukmajaya	17	86.58	5676
5	Cisalak	9	24.45	4022
6	Tirtajaya	8	66.46	2276
Total		76	408.9	24089




Sumber: Dinas Perumahan Permukiman Kota Depok

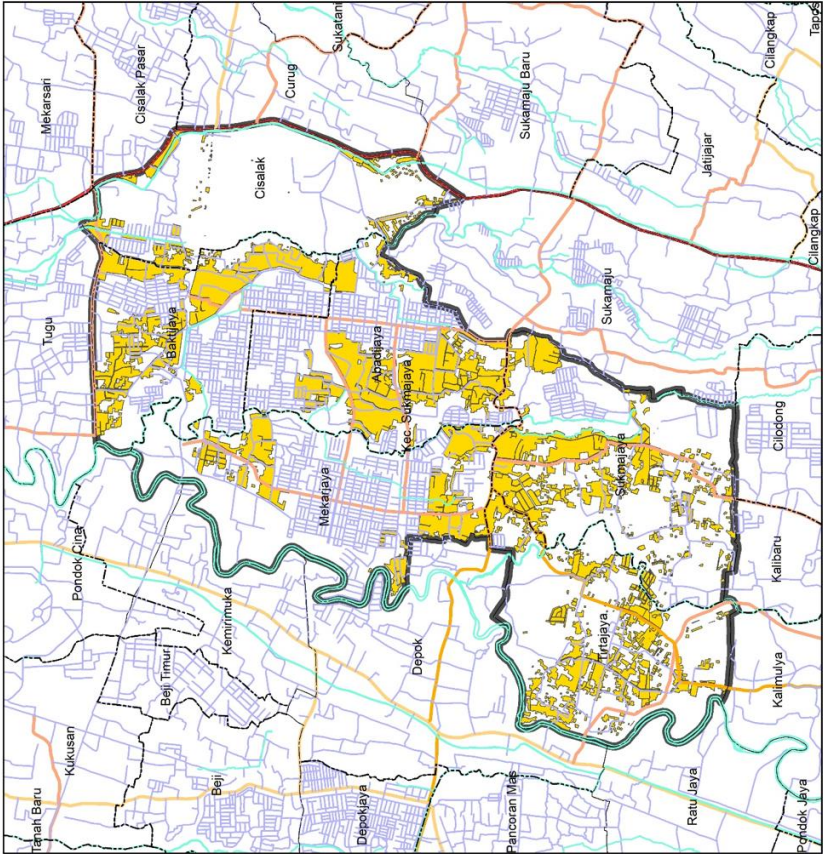
Hingga tahun 2017, pembangunan perumahan swadaya di Kecamatan Sukmajaya secara keseluruhan telah mencapai 24089 unit rumah, dengan luas lahan sekitar 86.58 Ha. Jumlah rumah terbanyak terdapat di Kelurahan Sukmajaya (5676 unit), dan yang paling sedikit di Kelurahan Tirtajaya (2276 unit). Untuk lebih jelasnya pola sebaran perumahan tersebut di gambarkan dalam bentuk peta dibawah ini.



<p>ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)</p>	
<p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- Kecamatan ----- Kelurahan <p>Jaringan Jalan</p> <ul style="list-style-type: none"> Jalan Tol Jalan Arteri Primer Jalan Arteri Sekunder Jalan Kolektor Primer Jalan Kolektor Sekunder Jalan Lokal <p>Perairan</p> <ul style="list-style-type: none"> Sungai Permukiman Terstruktur Lokasi Studi 	<p>Sumber :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 2. Hasil Analisis Data, 2019
	
<p>Gambar Peta Persebaran Perumahan Terstruktur Kecamatan Sukmajaya Kota Depok</p>	
<p>Skala : 1:40.000</p> 	
 <p>Universitas Krisnadiprayana Murtadikarya Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota 2019</p>	



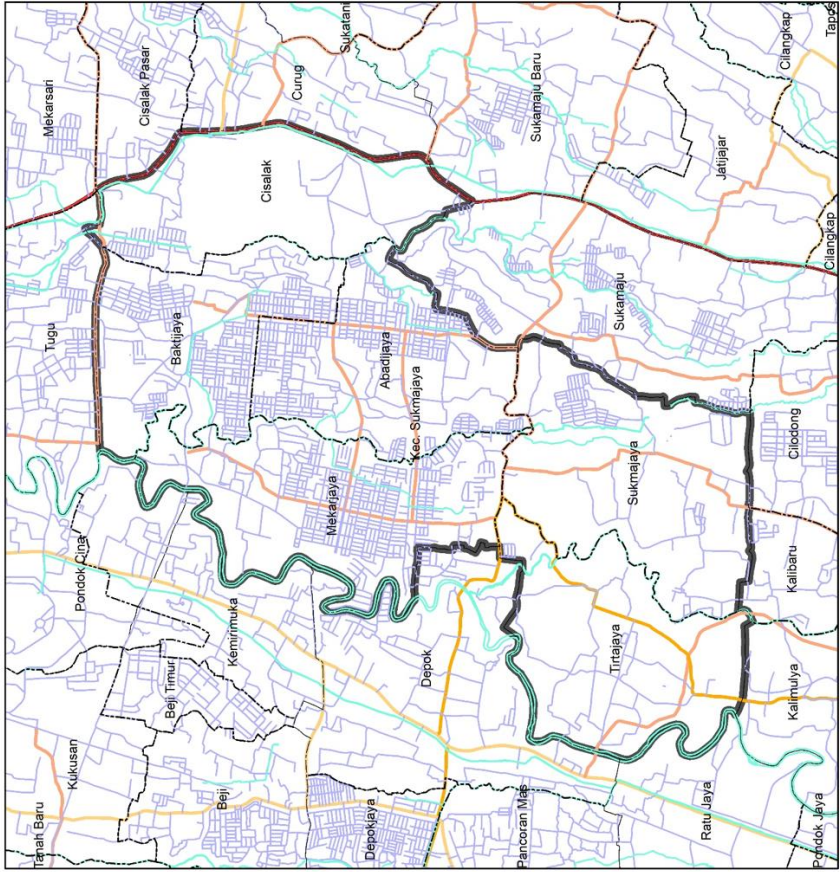
<p style="text-align: center;">ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)</p>	
<p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kecamatan - - - Kelurahan <p>Jaringan Jalan</p> <ul style="list-style-type: none"> — Jalan Tol — Jalan Arteri Primer — Jalan Arteri Sekunder — Jalan Kolektor Primer — Jalan Kolektor Sekunder — Jalan Lokal <p>Perairan</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sungai — Permukiman Swadaya — Lokasi Studi 	<p style="text-align: center;">  Gambar Peta Persebaran Perumahan Swadaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok </p> <p style="text-align: center;"> Skala : 1:40.000  </p>
<p>Sumber :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 2. Hasil Analisis Data, 2019 	
	
<p>Universitas Kriegerwijayana Magister Teknik Perencanaan Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota 2019</p>	



4.5.4 Kondisi Aksesibilitas

Aksesibilitas Kecamatan Sukmajaya cukup baik, karena terletak di Central Kota Depok, Kecamatan Sukmajaya dilalui oleh jalan arteri Primer dan sekunder, di Bagian Utara Kecamatan Sukmajaya di pisah dengan jalan Ir. H, Juanda yang menghubungkan Jalan Arteri Primer Margonda dan Jalan Raya Bogor, dan di sebelah selatan terlintas Jalan Tole Iskandar yang menghubungkan jalan Arteri Sekunder Jalan Siliwangi dan Jalan Kolektor yaitu jalan Bahagia. Dan yang menghubungkan antara wilayah utara dan selatan di Kecamatan Sukmajaya adalah jalan Kolektor Primer yaitu jalan Kemakmuran, Jalan Sentosa, Jalan Bahagia dan jalan Kejayaan.

Kondisi fisik jalan-jalan di Kecamatan Sukmajaya baik jalan lokal, sekunder dan Primer dalam kondisi baik berupa perkerasan beton dan aspal dan lebar jalan pun sesuai standard karakteristik jalan. Dan jalan setapak yang hanya di lewati oleh kendaraan roda dua juga dalam kondisi baik. Dan semua jalan tersebut juga dilalui oleh angkutan mikrolet 04 dan KWK 02 dan 06 yang dapat melayani hingga malam hari jam 22.00 WIB. **Untuk lebih jelasnya lihat gambar peta jaringan jalan di halaman berikut.**



**ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN
(STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)**

Sumber :
1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031
2. Hasil Analisis Data, 2019

Gambar
Peta Jaringan Jalan
Kecamatan Sukmajaya
Kota Depok

Skala : 1:40.000
0 0,375 0,75 1,5 2,25 3 Km

Universitas Krisnadwipayana
Magister Teknik Perencanaan
Program Studi Perencanaan
Wilayah dan Kota
2019

4.5.5 Karakteristik Lahan

1. Jenis Tanah

Daya dukung Tanah berkaitan langsung dengan proses pembangunan pondasi rumah, daya dukung tanah dapat dilihat dari peta jenis tanah. secara umum keadaan jenis tanah di Kota Depok adalah sebagai berikut:




- Tanah Alluvial, tanah endapan yang masih muda, terbentuk dari endapan lempung, debu dan pasir, umumnya tersikap di jalur-jalur sungai, tingkat kesuburan sedang- tinggi.
- Tanah latosol coklat kemerahan, tanah yang belum begitu lanjut perkembangannya, terbentuk dari *tufavulkan andesitic-basalitis*, tingkat kesuburannya rendah – cukup mudah meresapkan air tanah terhadap erosi, tekstur halus.

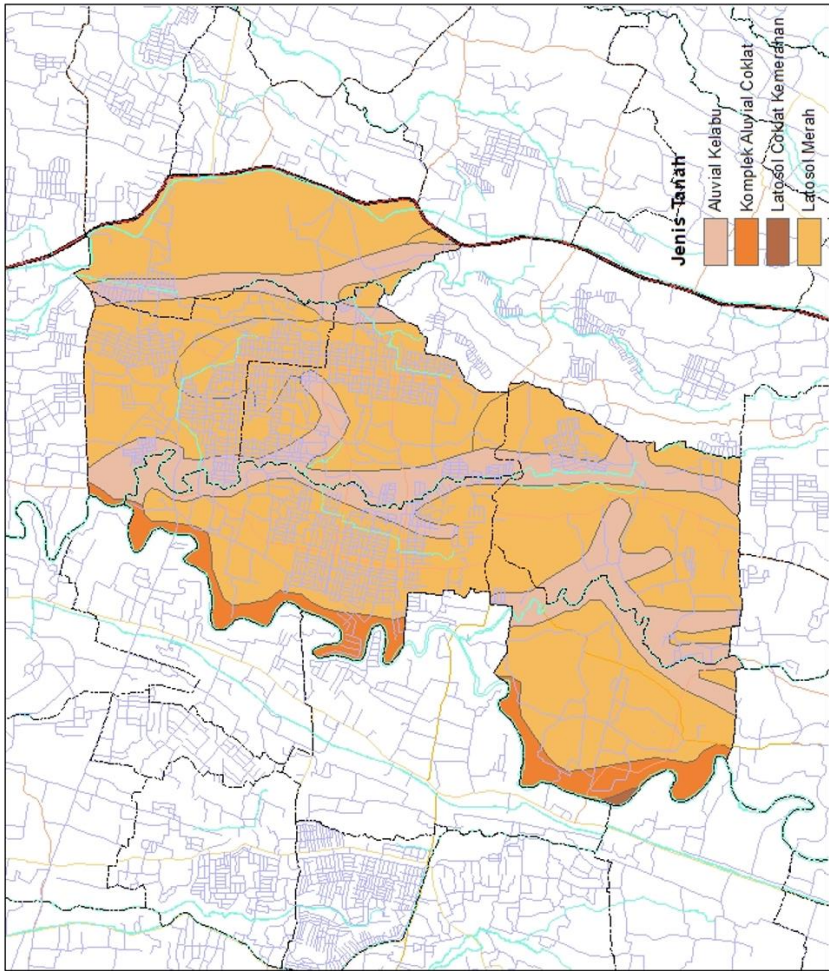
Dan secara umum di Kecamatan Sukmajaya Depok berjenis tanah Latosol merah.

Tabel 4.12 Kelas Jenis Tanah

No	Kelas (m)	Identifikasi
1	Alluvial, gleiplanosol, hidomorf kelabu, laterita	Sangat Sesuai
2	Latosol	Sesuai
3	Brown forest soil, noncalsic brown	Cukup Sesuai
4	Andosol, Laterit, Grumusol, Podsol	Kurang Sesuai
5	Regosol, Litosol, Organosol, Renzina	Tidak Sesuai

Sumber: Hasil Olahan Peneliti, 2019

<p>ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)</p>	
<p>Keterangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kecamatan - - - Kelurahan <p>Jaringan Jalan</p> <ul style="list-style-type: none"> — Jalan Tol — Jalan Arteri Primer — Jalan Arteri Sekunder — Jalan Kolektor Primer — Jalan Kolektor Sekunder — Jalan Lokal <p>Perairan</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sungai 	<p>Sumber :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 2. Hasil Analisis Data, 2019
	
<p>Gambar Peta Jenis Tanah Kecamatan Sukmajaya Kota Depok</p>	
<p>Skala : 1:40.000</p> 	
 <p>Universitas Krisnadipajana Magister Teknik Perencanaan Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota 2019</p>	



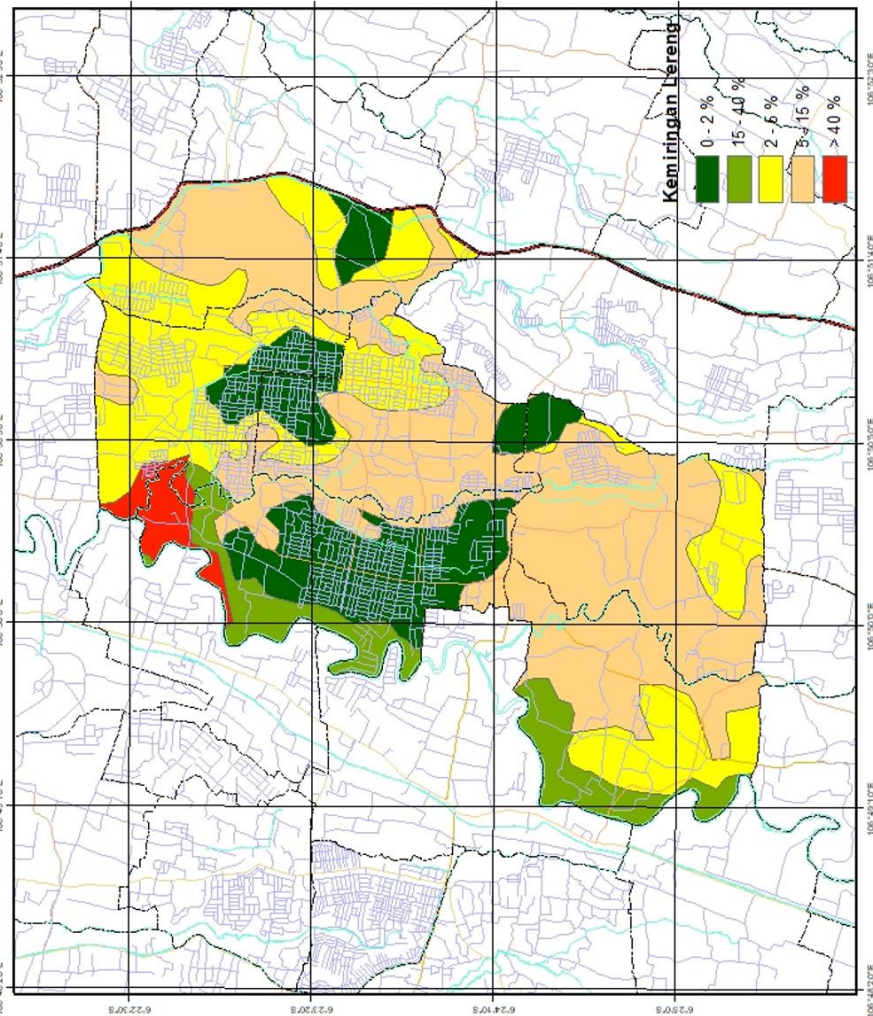
2. Kemiringan Lereng

Peta ini nantinya akan menunjukkan lokasi yang sesuai untuk pembangunan perumahan menurut standar teknis lahan perumahan. Ketinggian wilayah Kecamatan Sukmajaya dari permukaan laut ± 72 m, kemiringan tanah 71,54 mengarah ke utara, sehingga keadaan tanah (topografi) relatif datar. Kemiringan lereng terbagi menjadi lereng dengan kemiringan 0-2%, 15-40%, 2-5% dan yang paling curam $> 40\%$. dan secara umum Kecamatan Sukmajaya dominan dengan kemiringan 5-15%. Dalam kepentingan pembangunan dan peraturan guna lahan, suatu kota perlu ditunjang oleh karakteristik topografi dan morfologi yang baik.

Faktor kelerengan adalah faktor yang paling banyak mempengaruhi perkembangan kegiatan kota. Tingkat kemiringan lereng sangat sering di jadikan sebagai faktor utama dalam analisis daya dukung lahan terutama pada peruntukan perumahan. Semakin landai suatu lahan, maka semakin mudah pengembangan kegiatan pada lahan tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Peta Kemiringan Lereng** dibawah ini.

3. Hidrologi

Salah satu sumber air permukaan yang ada di Kota Depok adalah danau atau situ. Situ-situ ini berfungsi sebagai irigasi lokal, perikanan, sanitasi, pengendali air, air minum, industri dan rekreasi. Menurut bagian lingkungan hidup di Kota Depok ada sekitar 25 situ dan 3 (tiga) diantaranya ada di Kecamatan Sukmajaya Depok, yaitu Situ Pengarengan, Situ Rawa Baru dan Situ Bahar. Aliran air permukaan yang terdapat di Kecamatan Sukmajaya berupa aliran sungai Ciliwung. Sungai Ciliwung memiliki panjang 8.986 meter dengan kedalaman sekitar 2,5 meter dengan lebar rata-rata 4 hingga 5 meter. Aliran ini berfungsi sebagai penampung drainase-drainase yang ada di Kecamatan Sukmajaya selain situ-situ yang memiliki fungsi sebagai penampung air. Selain Air permukaan yang menjadi sumber air di Kota Depok ada juga air Tanah, ada air tanah dangkal dan air tanah dalam. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Peta Hidrologi** dibawah ini.



ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)

Keterangan :

- Kecamatan
- Kelurahan

Jaringan Jalan

- Jalan Tol
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Arteri Sekunder
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- Jalan Lokal

Perairan

- Sungai

Sumber :











1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031
2. Hasil Analisis Data, 2019

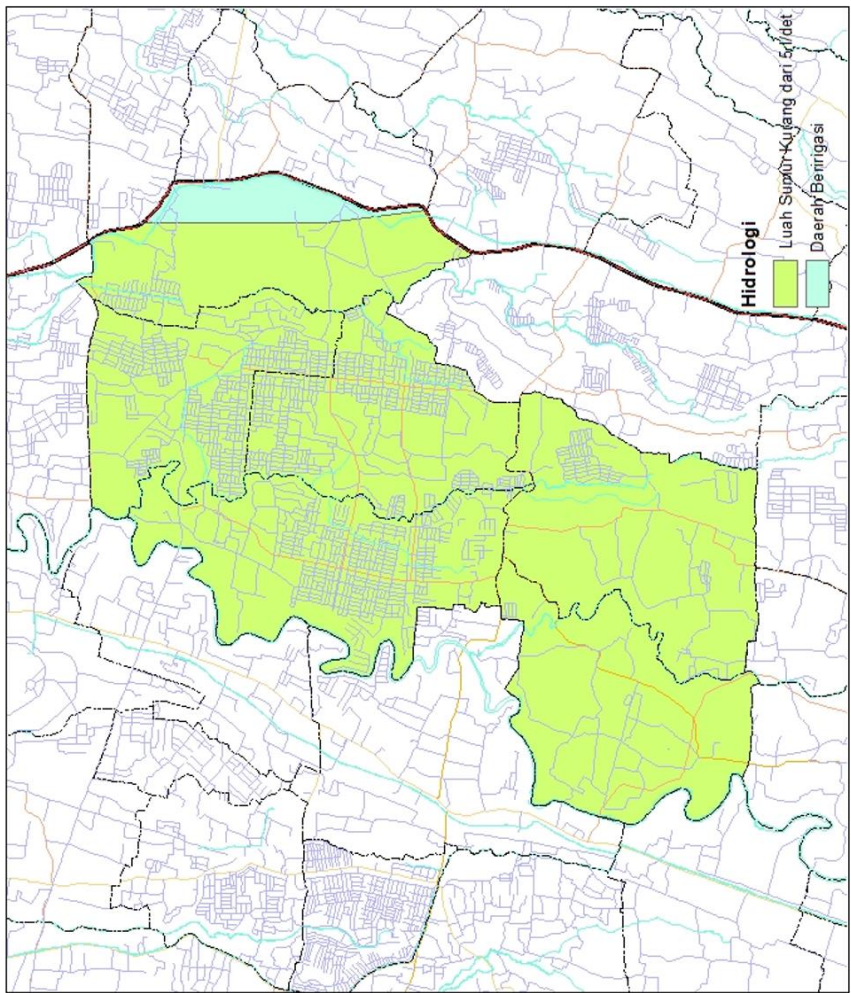
Gambar
Peta Kemiringan Lereng Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

Scale : 1:40.000

0 0,25 0,5 1 1,5 2,0 Km

Universitas Krisnadiponegoro
Magister Teknik PASCASARJANA
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
2019

ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)	
Keterangan : — Kecamatan - - - Kelurahan Jaringan Jalan  Jalan Tol  Jalan Arteri Primer  Jalan Arteri Sekunder  Jalan Kolektor Primer  Jalan Kolektor Sekunder  Jalan Lokal Perairan  Sungai	Sumber : 1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 2. Hasil Analisis Data, 2019
Gambar Peta Hidrologi Kecamatan Sukmajaya Kota Depok	Skala : 1:40 000 
	
Universitas Kota Depok Fakultas Teknik Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota 2019	



4. Potensi Bencana

Kecamatan Sukmajaya tidak berada pada zona rawan bencana gunung berapi maupun gempa bumi. Adapun bencana yang ada di Kecamatan Sukmajaya hanya terdapat 2 potensi rawan bencana yaitu gerakan tanah/longsoran dan banjir.

A. Gerakan Tanah/Longsoran

Berdasarkan dari data tingkat bahaya gerakan tanah yang di dapat dari Dinas Bappeda Kota Depok, dapat diketahui bahwa di Kecamatan Sukmajaya terdapat tiga jenis daerah yang mempunyai potensi longsor yaitu, daerah berpotensi longsor rendah, daerah berpotensi longsor sedang, dan daerah berpotensi longsor tinggi.













B. Potensi Banjir

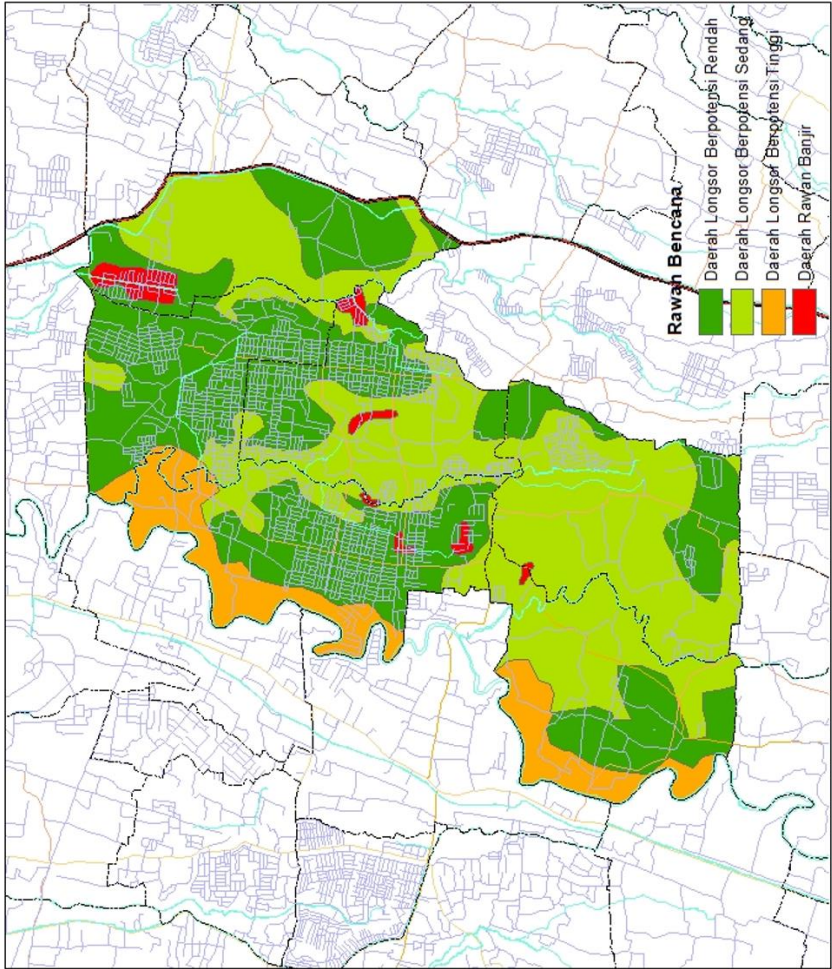
Banjir sering disebabkan oleh berbagai faktor seperti intensitas curah hujan yang tinggi, sistem drainase yang kurang baik, pendangkalan sungai dan lain sebagainya. Kecamatan Sukmajaya merupakan wilayah yang sering terjadi banjir musiman terutama pada bagian utara yaitu di Perumahan Duta Kelurahan Cisalak dan di Bagian Selatan yaitu perumahan mutiara kelurahan sukmajaya.

Tabel 4.13 Luas Potensi Banjir Berdasarkan Kelurahan

Kelurahan	Klasifikasi	Ha
Cisalak	Rawan Banjir	17,16
Abadijaya	Rawan Banjir	8,43
Mekarjaya	Rawan Banjir	6,10
Tirtajaya	Rawan Banjir	1,28
Baktijaya	Rawan Banjir	-
Sukmajaya	Rawan Banjir	-
Jumlah		32,97

Sumber:RTRW Kecamatan Sukmajaya Tahun 2012-2032

ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS : KETERSEDIAAN LAHAN DI KOTA DEPOK)	
Keterangan :  Kecamatan  Kelurahan	
Jaringan Jalan  Jalan Tol  Jalan Arteri Primer  Jalan Arteri Sekunder  Jalan Kolektor Primer  Jalan Kolektor Sekunder  Jalan Lokal	
Perairan  Sungai	
Sumber : 1. RTRW Kota Depok Tahun 2011-2031 2. Hasil Analisis Data, 2019	
	Gambar Peta Rawan Bencana Kecamatan Sukmajaya Kota Depok
Skala : 1:40.000 	 Universitas Krisnadiprayana Magister Teknik Pasca Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota 2019



4.6 Kondisi Bangunan Wilayah Sampel Penelitian

Bangunan di Kecamatan Sukmajaya dibedakan menjadi bangunan hunian untuk tempat tinggal dan hunian untuk usaha. Perbedaan tersebut juga terlihat dari lokasinya, umumnya untuk tempat usaha berada di sisi jalan sehingga mempunyai akses langsung ke jalan, dan bangunan hunian untuk tinggal biasanya berada didalam atau tidak berada pada sisi jalan – jalan utama atau jalan lokal. Untuk melihat kondisi bangunan peneliti membatasi pada wilayah yang dijadikan sebagai sampel penelitian yang dianggap dapat merepresentasikan wilayah Kecamatan Sukmajaya Secara Umum. Dan berdasarkan hasil tinjauan lapangan tahun 2019, wilayah perumahan yang nantinya dijadikan sampling adalah:

- Perumahan formal Taman Duta Kecamatan, Kelurahan Cisalak dilokasi banjir 200 unit rumah
- Perumahan swadaya Kelurahan Cisalak di lokasi banjir sebanyak 150 unit
- Perumahan Formal Mutiara di Kelurahan Sukmajaya, sebanyak 250 unit
- Perumahan swadaya di Kelurahan Tirtajaya dilokasi rawan bencana sebanyak 90 unit
- Perumahan swadaya di Kelurahan Mekarjaya di lokasi rawan bencana sebanyak 60 unit

4.6.1 Hunian Tempat Tinggal

Hunian tempat tinggal di Kecamatan Sukmajaya dibedakan lagi berdasarkan statusnya dan konstruksinya. Perbedaan hunian rumah tinggal dari sisi statusnya yaitu hunian rumah tinggal swadaya dan hunian rumah tinggal formal, dan berdasarkan konstruksinya ada yang permanen dan non permanen. Kondisi fisik bangunan rumah tinggal akan diuraikan hanya pada lokasi yang menjadi sampel penelitian, diantaranya berada di Kelurahan:

1. Kelurahan Cisalak

- **Rumah Swadaya**

Rumah swadaya di lokasi ini dapat dikategorikan cukup padat dan tidak teratur, akses menuju lokasi ini melalui jalan Raya Bogor lalu masuk kedalam jalan setapak yang hanya bisa dilalui oleh kendaraan roda dua. Secara umum hasil tinjauan peneliti rumah swadaya di kawasan ini tidak layak dan tidak nyaman, banyak pelanggaran intensitas bangunan seperti GSB dan KDB dan pelanggaran batas jarak bebas terhadap sungai yang melintasi kawasan rumah tinggal tersebut.

- **Rumah Formal**

Rumah formal yang berada di lokasi ini adalah Perumahan Taman Duta, yang dibangun oleh developer

sudah cukup lama, bahkan menurut informasi dinas perumahan dan permukiman perumahan tersebut sudah ada sebelum RTRW Kota Depok Tahun 2012. Lokasi ini berada di bawah permukaan air sungai dan dibawah perumahan swadaya, Jika dilihat dari kontur tanahnya rendah, lokasi ini sebagai tempat menampungnya air dari sisi barat, timur dan selatan, sehingga wajar dilokasi ini ditetapkan sebagai wilayah rawan banjir dalam RTRW Kota Depok. Kondisi Bangunan yang berada di Perumahan Taman Duta masih dalam kategori layak ada yang masih mempertahankan bentuk dan model rumah tinggal seperti awal dan ada juga yang sudah di renovasi.

2. Kelurahan Sukmajaya

- Rumah Formal

Rumah formal yang ada di lokasi ini adalah perumahan mutiara, akses masuk ke dalam perumahan ini melalui jalan Tole Iskandar, lokasi perumahan ini mempunyai kontur yang rendah dan dilalui oleh anak sungai yang asalnya dari sungai studio Alam TVRI, batas sisi perumahan yang ada disisi barat merupakan tebing buatan yang cukup tinggi dan dibalik tebing tersebut adalah kawasan perumahan. Pada tebing tersebut di setiap radius 50 meter di buat pintu air yang

biasa dibuka dan ditutup yang masuk kedalam arah perumahan. Dan kawasan perumahan ini ketika hujan turun selalu mengalami banjir. Bentuk fisik rumah tinggalnya cukup baik dan nyaman.

3. Kelurahan Tirtajaya

- Rumah Swadaya

Rumah swadaya di kawasan ini banyak sekali yang berada pada lokasi kontur tanah atau kemiringan tanah yang cukup curam antara 30-40 derajat, sangat wajar pada sebagian lokasi tersebut masuk dalam wilayah rawan bencana longsor dalam RTRW Kota Depok. Kondisi bangunan di wilayah ini ada yang permanen dan semi permanen, umumnya yang berada pada lokasi yang rawan bencana yaitu pada tepi sungai, bangunan tersebut semi Permanen.

4. Kelurahan Mekarjaya




- Rumah Swadaya






Rumah swadaya pada lokasi ini ada yang permanen dan semi permanen bahkan tidak permanen, keadaan ini tergantung dimana rumah tersebut berada. Untuk rumah swadaya yang permanen lokasinya cukup padat dan aksesnya pun baik berupa perkerasan beton dan aspal. Disisi barat pada kelurahan Mekarjaya ini ada sungai Ciliwung yang melintas, semakin mendekati sisi




sungai maka jenis rumahnya menjadi semi dan atau non permanen. Pada lokasi sisi barat atau tepi sungai di kelurahan ini masuk dalam area rawan bencana longsor dalam RTRW Kota Depok.

Untuk mengetahui lokasi sampel dan permasalahannya **lihat Tabel 4.12** dihalaman berikut.

Tabel 4.14
Kondisi Fisik Perumahan Di Wilayah Sampel Penelitian

Kondisi Fisik Rumah						Masalah	Arahan RDTR	
No	Kelurahan	formal	Swadaya				Sedang	Rendah
			Permanen	Semi Permanen	Non Permanen			
1	Cisalak				<ul style="list-style-type: none"> ▪Banjir Intensitas sempadan sungai 	Kdb 60% Kdb 20% KLB 6 GSB 3 m	Kdb 45 % KDH 25 % klb 4	
							Gsb 3 m	
2	Sukmajaya					<ul style="list-style-type: none"> ▪Banjir Intensitas 	Kdb 60%	Kdb 45 %

Kondisi Fisik Rumah						Masalah	Arahan RDTR	
No	Kelurahan	formal	Swadaya				Sedang	Rendah
			Permanen	Semi Permanen	Non Permanen			
						s	KDH 20% KLB 6 GSB 3m	KDH 25% KLB 4 GSB 3m
3	Tirtajaya					▪Longsor	Kdb 60% Kdh 20% klb 6 Gsb 3m	Kdb 45% Kdh 25% klb 4 Gsb 3m

Kondisi Fisik Rumah						Masalah	Arahan RDTR	
No	Kelurahan	formal	Swadaya				Sedan g	Renda h
			Permanen	Semi Permanen	Non Permanen			
4	Mekarjaya					▪Longsor Intensitas	Kdb 60% Kdh 20% klb 6 Gsb 3 m	

Sumber: Hasil Survey Peneliti, 2019

4.6.2 Hunian Usaha

Hunian usaha yang berada di wilayah sampel penelitian berada pada sisi jalan sekunder atau jalan lokal yang menjadi akses perumahan. Lokasi tersebut berada di **jalan Kemakmuran, jalan Sentosa, Jalan Proklamasi jalan Kejayaan yang berada pada kelurahan Mekarjaya dan Kelurahan Abadijaya**. Menurut pola ruang yang ada dalam RTRW dan RDTR Kota Depok, area sisi jalan tersebut masuk dalam area yang peruntukannya untuk rumah tinggal, tetapi hasil dari peninjauan lokasi dilapangan sudah banyak yang berubah fungsi menjadi hunian atau rumah usaha. Untuk lebih jelasnya lihat pada **Tabel 4.13**.

Tabel 4.15
Pemanfaatan Lahan di Sisi Jalan Kecamatan Sukmajaya

No	Nama Jalan	Jenis Jalan	Kondisi Bangunan	Arahan RDTR
				Pola Ruang
1	Jalan Kemakmuran	Sekunder		Hunian Rumah Tinggal
2	Jalan Sentosa	Sekunder		Hunian Rumah Tinggal
3	Jalan Proklamasi	Sekunder		Perdagangan dan jasa
4	Jalan Merdeka	Lokal		Hunian Rumah Tinggal

No	Nama Jalan	Jenis Jalan	Kondisi Bangunan	Arahan RDTR
				Pola Ruang
5	Jalan Bahagia	Lokal		Hunian Rumah Tinggal
6	Jalan Kejayaan	Lokal		Hunian Rumah Tinggal
7	Jalan Tole Iskandar	Sekunder		Perdagangan dan jasa
8	Jalan Ir. Juanda	Arteri		Perdagangan dan Jasa

No	Nama Jalan	Jenis Jalan	Kondisi Bangunan	Arahan RDTR
				Pola Ruang
		Sekunder		

Sumber: Hasil Survey Peneliti, 2019

4.7 Deskripsi Jawaban Responden

Penyebaran kuisioner dilakukan di wilayah sampling penelitian yang sudah di tentukan lokasi perumahan dan jumlah respondennya, adapun untuk mengukur hasil jawaban responden dengan menggunakan aplikasi SPSS. Dari hasil jawaban responden tersebut dapat diketahui factor penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan lahan, pertanyaan yang dapat diajukan adalah tentang pemanfaatan lahan untuk perumahan formal dan swadaya, diantaranya:

1. Menurut Bapak / Ibu Faktor apakah yang paling menentukan dalam memilih lokasi perumahan?
 - a. Harga rumah terjangkau
 - b. Lokasi Strategis
 - c. Bebas Bencana Banjir
2. Setujukah Bapak / Ibu bahwa ketidaksesuaian pemanfaatan lahan untuk perumahan dapat menyebabkan bencana banjir dan longsor?
 - a. Setuju
 - b. Tidak Setuju
 - c. Tidak Tahu
3. Apakah Bapak / Ibu mengetahui lokasi lahan yang potensial untuk perumahan?

- a. Mengetahui b. Tidak Mengetahui c. Tidak Tahu
4. Menurut Bapak / Ibu terbatasnya ketersediaan lahan untuk perumahan dapat mempengaruhi ketidaksesuaian pemanfaatan lahan?
- a. Dapat Mempengaruhi b. Tidak Dapat Mempengaruhi
c. Tidak Tahu
5. Menurut Bapak / Ibu sudah efektifkah pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan yang dilakukan PemKot Depok?
- a. Belum Efektif b. Sudah Efektif c. Tidak Tahu

4.7.1 Kuesioner Perumahan di Kelurahan Mekarjaya

Frequency Table

Menurut Bapak/Ibu, faktor apakah yang paling menentukan dalam memilih lokasi perumahan?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Strategis	1	20.0	20.0	20.0
	Harga rumah yang terjangkau	1	20.0	20.0	40.0

	Sesuai peruntukan ruang	3	60.0	60.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

Setujukah Bapak/Ibu, bahwa ketidaksesuaian pemanfaatan lahan untuk perumahan dapat menyebabkan bencana banjir dan longsor?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Setuju	3	60.0	60.0	60.0
	Tidak Setuju	1	20.0	20.0	80.0
	Tidak Tahu	1	20.0	20.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

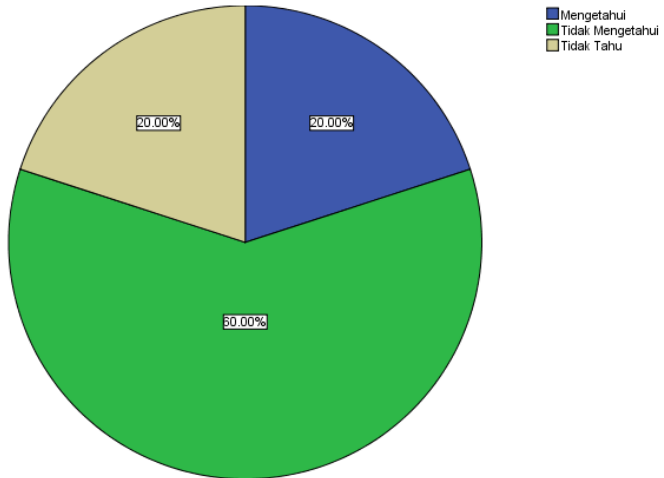
Apakah Bapak/Ibu mengetahui lokasi lahan yang potensial untuk perumahan?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Mengetahui	1	20.0	20.0	20.0
	Tidak Mengetahui	3	60.0	60.0	80.0
	Tidak Tahu	1	20.0	20.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

Menurut Bapak/Ibu, terbatasnya ketersediaan lahan untuk perumahan dapat mempengaruhi ketidaksesuaian pemanfaatan lahan?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Dapat mempengaruhi	3	60.0	60.0	60.0

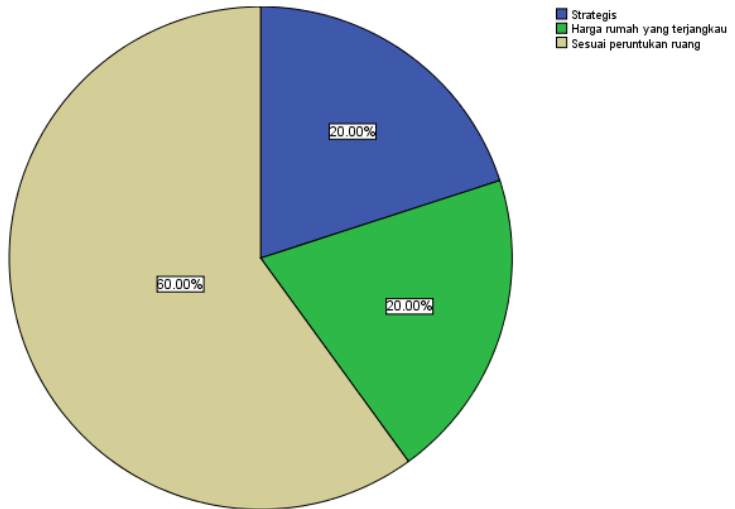
	Tidak dapat mempengaruhi	1	20.0	20.0	80.0
	Tidak tahu	1	20.0	20.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

Menurut Bapak/Ibu, sudah efektifkah pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan yang dilakukan PemKot Depok?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Belum efektif	3	60.0	60.0	60.0
	Sudah efektif	1	20.0	20.0	80.0
	Tidak tahu	1	20.0	20.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

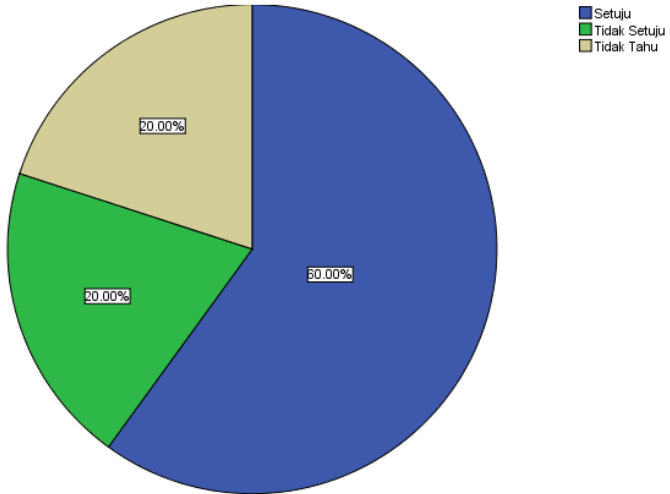
Apakah Bapak/Ibu mengetahui lokasi lahan yang potensial untuk perumahan?



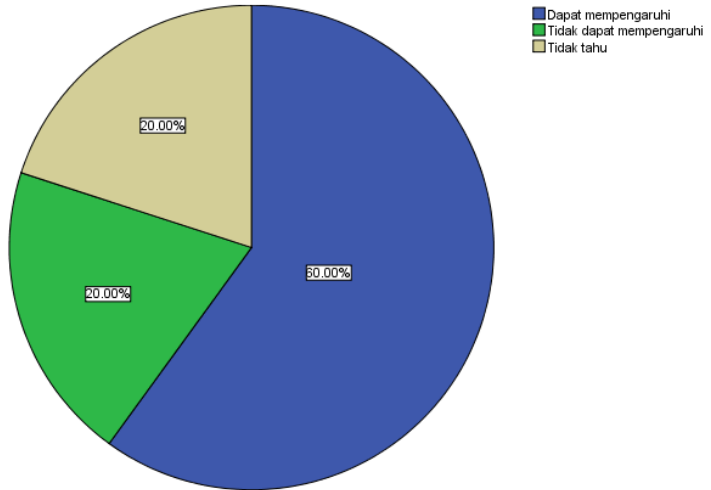
Menurut Bapak/Ibu, faktor apakah yang paling menentukan dalam memilih lokasi perumahan?



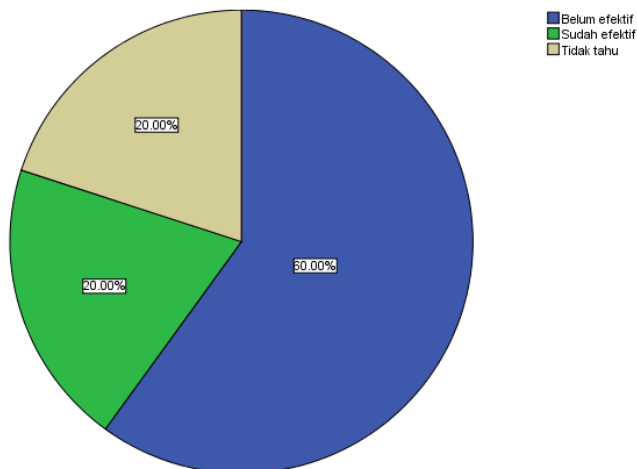
Setujukah Bapak/Ibu, bahwa ketidaksesuaian pemanfaatan lahan untuk perumahan dapat menyebabkan bencana banjir dan longsor?



Menurut Bapak/Ibu, terbatasnya ketersediaan lahan untuk perumahan dapat mempengaruhi ketidaksesuaian pemanfaatan lahan?



Menurut Bapak/Ibu, sudah efektifkah pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan yang dilakukan PemKot Depok?



4.7.2 Kuesioner Perumahan Taman Duta di Kelurahan Cisalak

Frequency Table

Menurut Bapak/Ibu, faktor apakah yang paling menentukan dalam memilih lokasi perumahan?					
				Valid Percent	Cumulative Percent
		Frequency	Percent		

Valid	Strategis	1	20.0	20.0	20.0
	Harga rumah yang terjangkau	1	20.0	20.0	40.0
	Sesuai peruntukan ruang	3	60.0	60.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

Setujukah Bapak/Ibu, bahwa ketidaksesuaian pemanfaatan lahan untuk perumahan dapat menyebabkan bencana banjir dan longsor?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Setuju	3	60.0	60.0	60.0
	Tidak Setuju	1	20.0	20.0	80.0
	Tidak Tahu	1	20.0	20.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

Apakah Bapak/Ibu mengetahui lokasi lahan yang potensial untuk perumahan?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Mengetahui	1	20.0	20.0	20.0
	Tidak Mengetahui	3	60.0	60.0	80.0
	Tidak Tahu	1	20.0	20.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

Menurut Bapak/Ibu, terbatasnya ketersediaan lahan untuk perumahan dapat mempengaruhi ketidaksesuaian pemanfaatan lahan?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent

Valid	Dapat mempengaruhi	3	60.0	60.0	60.0
	Tidak dapat mempengaruhi	1	20.0	20.0	80.0
	Tidak tahu	1	20.0	20.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

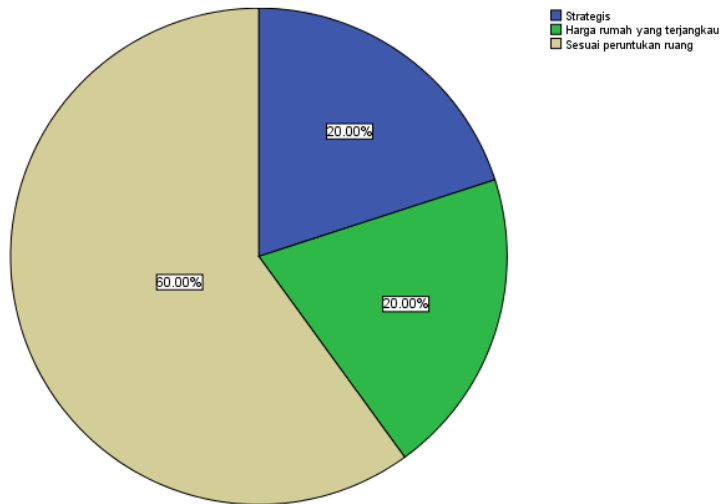
Menurut Bapak/Ibu, sudah efektifkah pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan yang dilakukan PemKot Depok?					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Belum efektif	3	60.0	60.0	60.0
	Sudah efektif	1	20.0	20.0	80.0
	Tidak tahu	1	20.0	20.0	100.0

Menurut Bapak/Ibu, sudah efektifkah pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan yang dilakukan PemKot Depok?

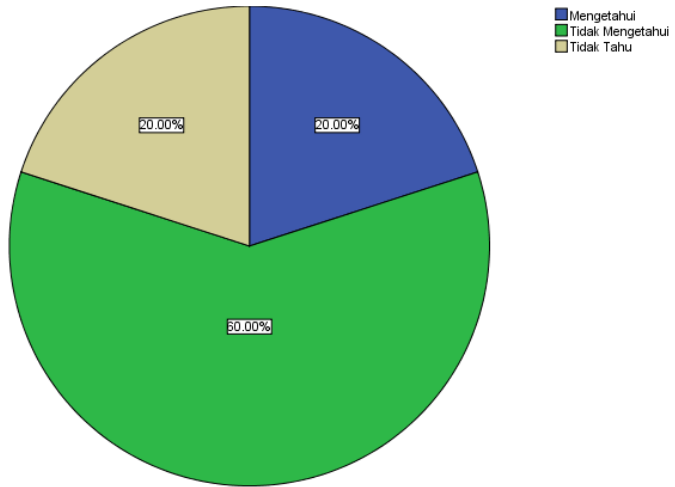
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Belum efektif	3	60.0	60.0	60.0
	Sudah efektif	1	20.0	20.0	80.0
	Tidak tahu	1	20.0	20.0	100.0
	Total	5	100.0	100.0	

Pie Chart

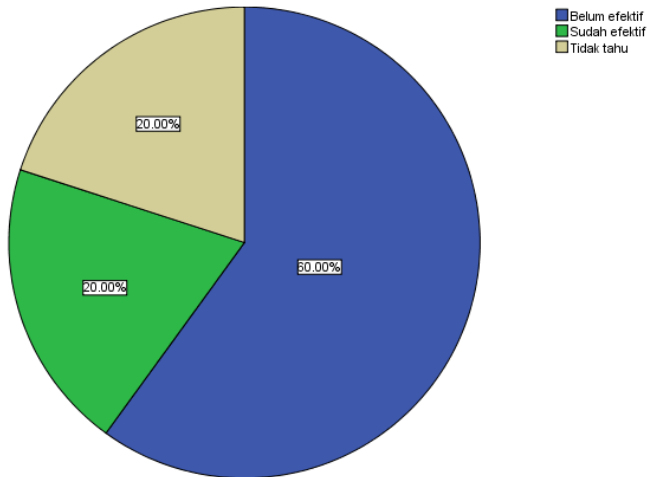
Menurut Bapak/Ibu, faktor apakah yang paling menentukan dalam memilih lokasi perumahan?



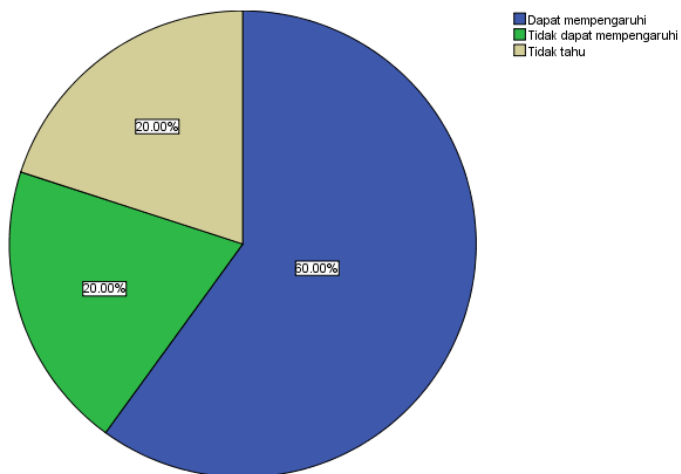
Apakah Bapak/Ibu mengetahui lokasi lahan yang potensial untuk perumahan?



Menurut Bapak/Ibu, sudah efektifkah pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan yang dilakukan Pemkot Depok?



Menurut Bapak/Ibu, terbatasnya ketersediaan lahan untuk perumahan dapat mempengaruhi ketidaksesuaian pemanfaatan lahan?



BAB V

ANALISIS DAYA DUKUNG KETERSEDIAAN LAHAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Analisis kebijakan

Analisis kebijakan sangat diperlukan dalam penelitian ini, yaitu untuk mengetahui apakah arahan dari RTRW Kota Depok 2012-2023 dan RDTR Kota Depok 2018-2038 tentang arahan pengembangan kawasan perumahan permukiman di Kecamatan Sukmajaya masih sesuai atau tidak hingga tahun 2038, atau arahan pola ruang tentang penentuan lokasi perumahan yang tertuang dalam RTRW dan RDTR tersebut apakah sudah sesuai dengan standar teknis untuk lokasi perumahan.

Untuk memperoleh hal tersebut dalam penelitian ini menggunakan metode perbandingan pada kebijakan yang ada dengan hasil tinjauan di lokasi penelitian, sehingga akan mendapatkan keluaran/hasil apakah masih sesuai atau tidak kebijakan tersebut hingga tahun 2038.

Tabel 5.1
Analisis Kebijakan Dalam RTRW dan RDTR Kota Depok

Kecamatan	Arahan RTRW dan RDTR Kota Depok 2012-2032 Pola Ruang Kawasan Permukiman	Hasil Tinjauan Lokasi Penelitian	Kesimpulan dan tanggapan
Sukmajaya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arahan pengembangan perumahan kepadatan sedang: a. Pembatasan pengembangan perumahan; b. Pembangunan perumahan vertikal; c. Pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan; d. Peningkatan pengawasan dan pengendalian ; ▪ Arahan pengembangan perumahan kepadatan rendah: a.pengaturan intensitas bangunan agar 	<ul style="list-style-type: none"> •Dilokasi yang ditetapkan kepadatan sedang dan rendah, 1.Beberapa kelurahan sudah masuk kelas kepadatan tinggi dari aspek jumlah penduduk,yaitu Abadijaya,Bhaktijaya dan Mekarjaya. Dan di wilayah tersebut ketersediaan lahan potensial untuk perumahan hampir tidak ada. 2.Ditemukannya perumahan yang berada pada lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan dan standard teknis lokasi perumahan. 3.Pembangunan perumahan belum ada dengan konsep vertical. 4.ditemukannya pelaksanaan pembangunan perumahan tanpa IMB dan cenderung melanggar intensitas Bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> •Arah pengembangan kepadatan sedang sudah sesuai dengan kondisi wilayah saat ini, tetapi dalam merealisasikan arahan tersebut sangat lemah, terlihat pembangunan terus ada bahkan terkesan tidak terkendali • Perda no.2/2016 perlu dikaji lagi karena tidak memecahkan masalah pokok yaitu keterbatasan lahan dan tingginya kebutuhan perumahan. Sehingga dengan perda tersebut banyak pelaksanaan pembangunan yang tidak mengantongi IMB. •Peningkatan pengawasan dan pengendalian belum maksimal di

	<p>tetap rendah pembatasan alih fungsi dari perumahan menjadi non perumahan;</p> <p>b. peningkatan pengawasan dan pengendalian;</p> <p>c. pembangunan perumahan dengan kavling besar;</p> <p>• Perda Kota Depok no.2/2016, tentang batas minimal kavling 120 M2 untuk perumahan. Perda ini dilakukan secara bertahap.</p> <p>• di Pola Ruang ada beberapa titik lokasi yang sudah ditentukan untuk perumahan, berada pada lokasi rawan banjir dan longsor.</p>	<p>(KDB, KLB).</p> <p>5. Alih fungsi lahan dari rumah ke non rumah terjadi terutama pada sisi jalan perumahan.</p>	<p>laksanakan, terbukti banyaknya perumahan swadaya dan formal yang melanggar dari segi intensitas bangunan dan kesesuaian serta kemampuan lahan sehingga dapat terjadi permasalahan lingkungan.</p> <p>• Arahan pola ruang yang menentukan lokasi perumahan, tidak mempertimbangkan daya dukung ketersediaan lahan, di buktikan dengan ditemukannya lokasi perumahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang dan akhirnya menimbulkan banjir pada lokasi tersebut.</p>
--	--	---	--

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan hasil analisis diatas arahan pengembangan yang dibuat untuk pengembangan kepadatan sedang dan rendah sudah tepat, tetapi pelaksanaan dalam mewujudkan arahan tersebut sangat lemah, hal ini di buktikan berdasarkan hasil tinjauan lokasi pengembangan pembangunan perumahan masih horizontal, sedangkan ketersediaan lahan potensial sudah sulit ditemukan.

Arahan pola ruang dalam menentukan lokasi perumahan di beberapa titik perlu di kaji kembali, karena kawasan tersebut mempunyai potensi bencana banjir dan longsor sangat tinggi.

5.2 Analisis Penduduk

5.2.1 Proyeksi Pertambahan Penduduk

Dalam proses proyeksi yang dilakukan dalam analisis penduduk ini, digunakan metode analisis *aritmatika*. Proyeksi dilakukan dalam kurun waktu 20 tahun yaitu dari tahun 2018-2038, agar cukup terlihat perkembangan penduduk dimasa yang akan datang. Berdasarkan dari hasil analisis proyeksi tersebut, dapat diketahui bahwa untuk 20 tahun kedepan yaitu pada tahun 2038, jumlah penduduk di Kecamatan Sukmajaya mengalami peningkatan yang cukup besar.

Sebelum Proyeksi pertumbuhan penduduk di hitung terlebih dahulu menentukan laju pertumbuhan penduduk setiap tahunnya yang ada di Kecamatan Sukmajaya. Analisis laju pertumbuhan penduduk dicari guna mengetahui peningkatan tren pertumbuhan penduduk pada suatu daerah atau wilayah. Laju pertumbuhan penduduk Kecamatan Sukmajaya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.2
Analisis Laju Pertumbuhan Penduduk Kecamatan
Sukmajaya
Tahun 2013-2017

No	Kelurahan	Laju Pertumbuhan Penduduk (%)			
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
1	Mekarjaya	1.03	1.04	1.08	0.82
2	Abadijaya	1.04	1.04	1.03	1.01
3	Baktijaya	1.03	1.04	1.01	0.84
4	Sukmajaya	1.03	1.04	1	1.03
5	Cisalak	1.05	1.04	1	0.85
6	Tirtajaya	1.05	1.04	1.05	0.92

Sumber: Hasil Analisis,2019

Berdasarkan hasil analisis laju pertumbuhan penduduk Kecamatan Sukmajaya tahun 2013-2017 bahwa pada tahun 2015-2016 merupakan laju pertumbuhan penduduk tertinggi mencapai 1.08% terdapat pada Kelurahan Mekarjaya dan yang terendah yaitu Kelurahan Mekarjaya pada tahun 2016-2017 sebesar 0,82%.

Rumus aritmatika ini, kita gunakan apabila kita anggap bahwa jumlah pertumbuhan penduduk tiap tahun selalu sama. Yaitu sebesar 1.00 %.

$$P_n = P_0 \{1 + (r.n)\}$$

Keterangan:

P_n = Jumlah penduduk setelah n tahun ke depan.

P_0 = Jumlah penduduk pada tahun awal.

r = Angka pertumbuhan penduduk.

n = Jangka waktu dalam tahun.

Berdasarkan rumus diatas maka perhitungannya adalah diketahui jumlah Penduduk Kecamatan Sukmajaya tahun 2018 sebesar 302.719 jiwa, dan diproyeksikan selama 20 Tahun dari 2018 - 2038, dengan jumlah pertumbuhan rata-rata per tahun 1,08%, maka hasilnya:

$$P_n = 302.719 \{1 + (0.0108 \times 20)\}$$

$$P_n = 368.106 \text{ jiwa}$$

Jadi Jumlah penduduk Kecamatan Sukmajaya pada 20 tahun kedepan yaitu pada **tahun 2038** adalah **sebesar 368.106 jiwa**.

5.2.2 Proyeksi Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk dihitung berdasarkan jumlah penduduk suatu daerah per luas wilayah daerah tersebut, sehingga dapat diketahui kepadatan penduduk dalam satuan

jiwa/ha. Luas Kecamatan Sukmajaya 18,04 km² dan jumlah penduduk tahun 2038 sebanyak 368.106 jiwa. Adapun ketentuan dalam klasifikasi untuk tingkat kepadatan penduduk diperkotaan berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan sebagai berikut:

Tabel 5.3
Klasifikasi Tingkat Kepadatan Penduduk

No	KepadatanPenduduk	Klasifikasi
1	<150jiwa/ha	Rendah
2	151-200jiwa/ha	Sedang
3	201-400jiwa/ha	Tinggi
4	>400jiwa/ha	SangatTinggi

Sumber: SNI 0317332004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan

Tabel 5.4
Proyeksi Kepadatan Penduduk Kecamatan Sukmajaya
Tahun 2018-2038

NO	Kelurahan	Jumlah Penduduk				
		2018	2023	2028	2033	2038
1	Mekarjaya	75127	78883	82827	86968	91316
2	Abadijaya	74427	78148	82055	86158	90466
3	Bhaktijaya	71701	75286	79050	83002	87153
4	Sukmajaya	37185	39044	40996	43046	45198
5	Tirtajaya	22929	24075	25279	26543	27870
6	Cisalak	21350	22417	23538	24715	25951
Jumlah		302719	317853	333745	350432	368106
Kepadatan Penduduk		167	176	185	194	204
Klasifikasi		Sedang	Sedang	Sedang	Sedang	Tinggi

Sumber: Analisis Peneliti 2019

Berdasarkan hasil analisis proyeksi kepadatan penduduk Kecamatan Sukmajaya pada 20 tahun yang akan datang terlihat bahwa pada tahun 2038 kepadatan penduduk Kecamatan Sukmajaya mencapai 204 jiwa/ha dengan tingkat klasifikasi kepadatan penduduk tinggi.

5.3 Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan Perumahan

Analisis ini mengidentifikasi luasan ketersediaan lahan potensial untuk perumahan, dengan pendekatan daya dukung

lahan menurut pedoman teknik analisis aspek fisik & lingkungan, ekonomi serta sosial budaya dalam penyusunan rencana tata ruang (*Permen PUNo.20/PRT/M/2007*) yaitu dengan menggunakan analisis kemampuan lahan yang di dalamnya terdiri dari SKL (Satuan Kemampuan Lahan) dengan metode tumpang tindih dan pembobotan serta skoring, di dalam satu SKL terdiri berbagai peta-peta di dalamnya seperti kemiringan lereng, jenis tanah, hidrologi, morfologi, rawan bencana serta penggunaan lahan. Dari 5 SKL tersebut akan dibobot dan di tumpang tindihkan berdasarkan kriteria skoring yang ada sehingga memunculkan nilai dari kemampuan lahan hingga menghasilkan kesesuaian lahan. Hasil dari kemampuan lahan masih bersifat makro yang hanya membahas peruntukan permukiman dari segi general atau umum yang di dalamnya termasuk sarana prasarana dan sebagainya.

Berdasarkan dari hasil analisis metoda tumpang tindih atau *overlay* terhadap skor dari setiap kriteria / variabel yang ada, sesuai dengan alur bagan analisis tersebut, maka dapat diketahui total nilai atau skor dari masing-masing kawasan, sehingga masing-masing kawasan dapat di kelompokkan menjadi beberapa kelas berdasarkan rentang total skor yang ada. Dari hasil total penilaian terhadap semua variabel tersebut, dapat diketahui bahwa rentang nilai yang diperoleh adalah mulai dari 1089 sampai 4844.

Tabel 5.5
Penilaian Variabel Kriteria Perumahan

Κεμπριγγα ν Λερεγγ			Θενισ Ταν αη			Ηιδρολογι			Μορφολογι			Ραωαν Βενχ ανα			Τ ο τ α λ
A 1	B 1	X 1	A 2	B 2	X 2	A 3	B 3	X 3	A 4	B 4	X 4	A5	B 5	X 5	
5		1 · 6 6 5	5		0. 7 8 0	5		0. 6 6 5	5		0. 5 5 5	5		1. 3 3 5	5
4		1 · 3 3 2	4		0. 6 2 4	5		0. 6 6 5	4		0. 4 4 4	4		1. 0 6 8	4.13 3
3	0 · 3 3 3	0 · 9 9 9	3	0. 1 5 6	0. 4 6 8	5	0. 1 3 3	0. 6 6 5	3	0. 1 1 1	0. 3 3 3	3	0. 2 6 7	0. 8 0 1	3.26 6
2		0 · 6 6 6	2		0. 3 1 2	5		0. 6 6 5	2		0. 2 2 2	2		0. 5 3 4	2.39 9
1		0 · 3 3 3	1		0. 1 5 6	5		0. 6 6 5	1		0. 1 1 1	1		0. 2 6 7	1.53 2

Sumber: Hasil Analisis 2019

Keterangan:

A = Nilai, B = Bobot C = Skor

Klasifikasi penilaian kriteria yaitu:

- Interval Kelas =(Tertinggi-Terendah) / Jumlah Kelas
- Interval Kelas = $(5-1,532)/4 = 0,867$

Berdasarkan nilai tersebut, ketersediaan lahan perumahan dengan pendekatan daya dukung dapat dibagi menjadi:

- Daya dukung lahan sangat tidak memenuhi dengan rentang 1,532-2,399
- Daya dukung lahan tidak memenuhi 2,399–3,266
- Daya dukung lahan memenuhi 3,266–4,133, dan
- Daya dukung lahan sangat memenuhi rentang nilai 4,133-5

Diketahui berdasarkan analisis daya dukung Ketersediaan lahan bahwa **Kecamatan Sukmajaya terdapat 4 kelas lahan untuk perumahan diantaranya kelas sangat memenuhi, memenuhi, tidak memenuhi dan kelas sangat tidak memenuhi.** Kelas sangat memenuhi dan memenuhi merupakan lahan potensial untuk pengembangan perumahan, kelas sangat tidak memenuhi merupakan kelas lahan limitasi dan kelas tidak memenuhi adalah kelas lahan kendala. Untuk lebih melihat sebaran daya dukung lahan di Kecamatan Sukmajaya berdasarkan dari hasil overlay scoring masing-masing variable yang ada, dapat dilihat pada **Tabel 5.6** dan Gambar Berikut:

Tabel 5.6
Sebaran Ketersediaan Lahan Kecamatan Sukmajaya

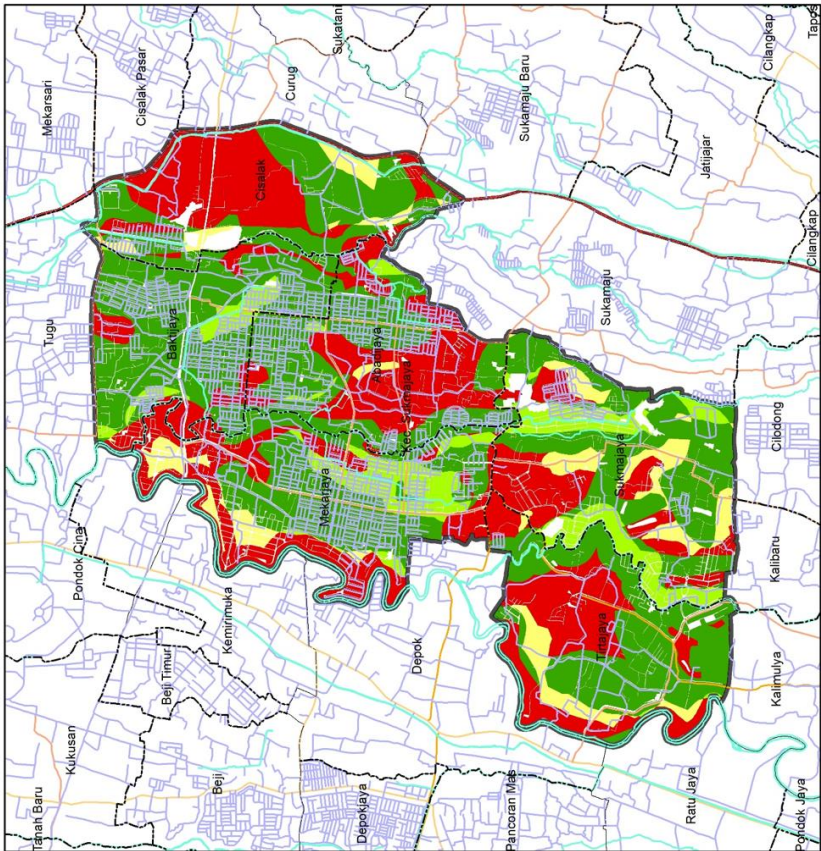
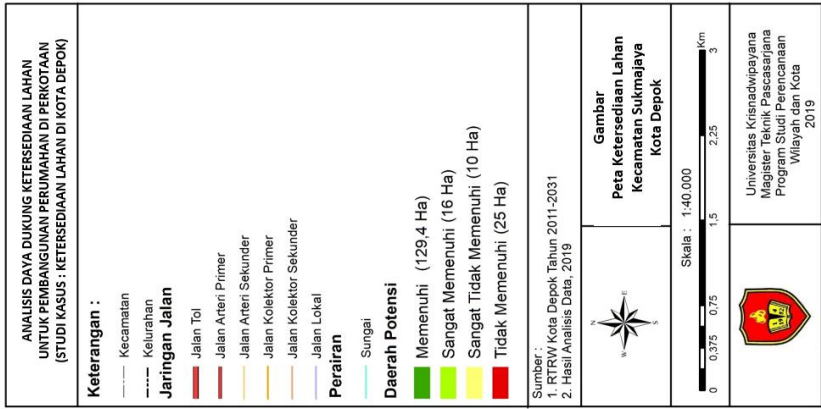
No	Kelurahan	Klasifikasi			
		Sangat Memenuhi (Ha)	Memenuhi (Ha)	Tidak Memenuhi (Ha)	Sangat Tidak Memenuhi (Ha)
1	Mekarjaya	12.73	197.6	78.8	34.7
2	Abadijaya	10.85	173.2	61.8	1.22
3	Baktijaya	25.42	146.3	202.06	5.42
4	Sukmajaya	37.97	188.6	85.34	1.55
5	Cisalak	15.25	174.4	12.58	2.83
6	Tirtajaya	31.54	170.1	103.2	34.05
Total		133.78	1050	544.23	75.77

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2019

Berdasarkan hasil analisis dengan metode tumpang tindih dapat diketahui bahwa ketersediaan lahan di Kecamatan Sukmajaya didominasi oleh daya dukung lahan pada **kelas memenuhi sebesar 1050 Ha**, yang berarti bahwa daerah tersebut memiliki sumber daya geologi yang tinggi dan factor

kendala geologi yang rendah, mudah mengorganisasikan ruang kegiatan maupun pemilihan jenis penggunaan lahan.

Pada wilayah ini tidak memerlukan rekayasa teknologi sehingga biaya pembangunannya rendah. Selain itu terdapat **kelas tidak memenuhi sebesar 544 Ha**, yang berarti bahwa daerah yang memiliki sumber daya geologi dan kendala geologi sulit, sulit dalam pengorganisasian ruang kegiatan maupun pemilihan jenis penggunaan lahan. Pada wilayah ini diperlukan rekayasa teknologi dan biaya pembangunan sedang. Dari analisis ini lahan dengan kelas **sangat memenuhi dan memenuhi** merupakan **lahan potensial** untuk pengembangan perumahan yaitu sebesar **1.184 Ha**, luasan lahan ini menjadi acuan dalam menentukan analisis daya tampung perumahan. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada **Peta Daya Dukung Lahan Perumahan**.



Lahan Potensi yang sudah didapatkan luasannya, disesuaikan dengan arah pengembangan menurut RDTR Kota Depok, berdasarkan RDTR Kota Depok arah pengembangan perumahan adalah kepadatan sedang dan rendah, untuk lebih jelasnya lihat tabel 5.7 di bawah ini.

Tabel 5.7

Luasan Lahan Potensi Berdasarkan Arahan Pengembangan

No	Kelurahan	Kesesuaian Lahan Kelas Sangat Memenuhi dan Memenuhi (Ha)			Total
		Kepadatan Tinggi	Kepadatan Sedang	Kepadatan Rendah	
1	Mekarjaya		210.49		210.49
2	Abadijaya		184.07		184.07
3	Baktijaya		171.64		171.64
4	Sukmajaya		226.59		226.59
5	Cisalak		189.64		189.64
6	Tirtajaya			201.71	201.71
Total			982.29	201.71	1184

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Dapat diketahui bahwa luas lahan potensi untuk perumahan di **Kecamatan Sukmajaya sebesar 1184 ha** yang diperuntukan sebagai perumahan dengan tingkat kepadatan sedang dan rendah. Luas lahan yang masih cukup besar untuk dimanfaatkan sebagai peruntukan perumahan yaitu berada pada Kelurahan Sukmajaya sebesar 226.59 Ha, lalu diikuti Kelurahan Mekarjaya sebesar 210.49 Ha dan yang terkecil berada pada Kelurahan Baktijaya dengan luas wilayah peruntukan sebesar 171.64 Ha.

5.4 Analisis Daya Tampung Lahan Untuk Perumahan dan Penduduk

Analisis daya tampung lahan mengidentifikasi jumlah kebutuhan lahan untuk perumahan pada tahun 2018 – 2038 dengan ketersediaan lahan potensial di Kecamatan Sukmajaya, ketersediaan lahan potensial adalah lahan dengan kelas memenuhi dan sangat memenuhi yang sudah dianalisis berdasarkan pendekatan daya dukung sebesar **1.184 Ha**. **Kebutuhan lahan perumahan dan perhitungan analisisnya adalah untuk perumahan horizontal**, sehingga asumsi yang digunakan adalah Sesuai dengan **Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 34** bahwa melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian **berimbang**. Oleh karena itu lingkungan hunian harus dibangun

secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah.

Berdasarkan ketentuan hunian berimbang maka perkiraan jumlah dan tipe rumah dilakukan dengan komposisi 3:2:1 (kavling sederhana menengah: mewah). Menurut **Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang** maka **luas kavling untuk rumah sederhana adalah 60-200 m²**. Peraturan menteri tersebut juga menyebutkan bahwa harga rumah mewah adalah empat kali harga rumah sederhana serta harga rumah menengah dihitung diantara satu hingga 4 kali rumah sederhana. Namun perencanaan rumah berimbang juga harus mempertimbangkan aspek pasar dan daya beli perumahan.

Tabel 5.8
Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk
Rumah Sederhana

Standar per Jiwa (m ²)	Luas (m ²) Untuk 3 Jiwa				Luas (m ²) Untuk 4 Jiwa			
	Unit Rumah	Lahan			Unit Rumah	Lahan		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
(Ambang Batas) 7.2	21.6	60	72-90	200	28.8	60	72-90	200
(Indonesia) 9.0	27	60	72-90	200	36	60	72-90	200
(Internasional) 12.0	36	60	-	-	48	60		

Sumber: *Kepmenpraswil/403/Kpts/M/2002*

Dari ketentuan diatas dan kecenderungan pasar perumahan yang ada di Kecamatan Sukmajaya maka asumsi tipe rumah rata-rata adalah:

- Kavling Rumah Sederhana: 72 m² (diambil dari nilai efektif minimum antara kavling 72 – 90 m²).
- Kavling Rumah Menengah 144 m² (diambil dari 2 kali nilai kavling rumah sederhana)

- Kavling Rumah Mewah: 288 m² (diambil dari 4 kali nilai kavling rumah sederhana).
- A. Rata – rata tiap rumah diperkirakan dihuni oleh 4 jiwa.
- B. Perkiraan kebutuhan jumlah dan luas kavling rumah dihitung berdasarkan perkiraan jumlah keseluruhan penduduk pada tahun 2038.

Tabel 5.9

Daya Tampung Perumahan dan Daya Tampung Penduduk di Kecamatan Sukmajaya

	Lahan Potensi	PSU	Perumahan	Luas Lahan Bagi Perumahan Baru						Daya tampung Rumah (unit)	Daya Tampung penduduk (jiwa)
				Tipe Mewah (1)	Tipe Menengah (2)	Tipe Sederhana (3)	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
Kelurahan	A	B= (A x 30%)	C= (A x 70%)	D=(C x 1/6)	E=(C x 2/6)	F=(C x 3/6)	H=(D x 10000 m ² / 288 m ²)	I=(E x 10000 m ² / 144 m ²)	J=(F x 10000 m ² / 72 m ²)	K=H+I+J	L=K x 4 jiwa

Mekarjaya	210.42	63.12	147.29	24.54	49.09	73.64	852	3409	10228	14489	57956
Abadijaya	184.08	55.22	128.85	21.47	42.95	64.42	745	2982	8947	12674	50686
Baktijaya	171.735	51.52	120.214	20.03	40.07	60.1	695	2782	8347	12424	49696
Sukmajaya	226.59	67.97	158.61	26.43	52.87	79.3	917	3671	1101	15601	62404
Cisalak	189.71	56.91	132.79	22.13	44.26	66.39	768	3073	9220	13061	52244
Tirtajaya	201.71	60.51	141.15	23.53	47.06	70.59	817	3268	9804	13889	5555
Jumlah	1184	355.2	828	138	276	414	4791	19166	57500	81457	326000

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Dari hasil analisis ini dapat diketahui kebutuhan unit rumah dengan luas **lahan perumahan sebesar 828 Ha**, hanya dapat menampung jumlah rumah sebanyak **81457 unit** dan untuk **daya tampung penduduk maksimum** hanya dapat menampung sebesar **326000 jiwa**. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada table perbandingan daya tampung penduduk Kecamatan Sukmajaya 2038.

Tabel 5.10
Perbandingan Daya Tampung Penduduk Tahun 2018- 2038

Kelurahan	Daya Tampung Penduduk (Jiwa) A	Proyeksi Penduduk 2038 (Jiwa) B	Penduduk Tidak Tertampung (Jiwa) C = A-B	Keterangan
Mekarjaya	57956	91316	-33360	Tidak Mencukupi
Abadijaya	50696	90466	-39770	Tidak Mencukupi
Baktijaya	49696	87153	-37457	Tidak Mencukupi

Sukmajaya	62404	45198	-17206	Tidak Mencukupi
Cisalak	52244	27870	-24374	Tidak Mencukupi
Tirtajaya	5555	25951	-20396	Tidak Mencukupi
Jumlah	326000	368106	-42106	Tidak Mencukupi

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan tabel perbandingan daya tampung penduduk tahun 2038 dapat diketahui bahwa Kecamatan Sukmajaya dengan luas lahan perumahan sebesar 828 Ha sudah tidak dapat mencukupi jumlah penduduk di tahun 2038. Terdapat jumlah **penduduk yang tidak tertampung pada tahun 2038 sebesar -42106 jiwa**. Kelurahan Abadijaya mengalami selisih jumlah penduduk yang tidak tertampung lebih banyak sebesar -39770 jiwa. Daya tampung maksimum untuk jumlah penduduk di Kecamatan Sukmajaya **sebesar 326000 jiwa**.

5.5 Analisis Pemanfaatan Lahan secara Horisontal

Analisis pemanfaatan lahan merupakan analisis perbandingan lahan eksisting yang sudah dimanfaatkan dan lahan yang belum dimanfaatkan sebagai lahan terbangun dengan memperhitungkan kelas dari daya dukung ketersediaan lahan yang telah diketahui sehingga dapat digunakan sebagai acuan untuk mengetahui kawasan mana saja yang masih dapat dimanfaatkan untuk perumahan dan sebaliknya.

Analisis Pemanfaatan lahan merupakan hasil overlay dari peta lahan potensi, peta pola ruang dan peta penggunaan lahan existing. Seperti yang sudah terlihat hasilnya di analisis ketersediaan lahan terdapat luasan lahan potensial untuk pembangunan perumahan yaitu sebesar **1.184 Ha**, luasan lahan tersebut ada yang sudah terbangun atau termanfaatkan untuk perumahan atau fungsi budidaya lainnya dan ada juga yang belum dimanfaatkan. **Dan pemanfaatan lahan untuk perumahan berdasarkan hasil tinjauan lokasi penelitian adalah perumahan horizontal.** Untuk melihat hasil dari perbandingan lahan yang sudah / belum termanfaatkan lihat di **Tabel 5.11** berikut:

Tabel 5.11
Perbandingan lahan Potensi Yang Sudah / Belum
Dimanfaatkan Untuk Perumahan

Kelurahan Luas/Ha	Daya Dukung Lahan Luas / Ha	Penggunaan Lahan Eksisting Penggunaan Lahan Eksisting		Luas Lahan (Ha)	Total (Ha)
			Neraca		
Abadijaya 265 Ha	Sangat Memenuhi + Memenuhi 184.07 Ha	Industri	Sudah dimanfa atkan	4.88	157. 33
		Perdagangan dan Jasa		4.40	
		Perkantoran dan Jasa		0.04 5	
		Pemukiman Swadaya		70.4 6	
		Pemukiman formal		77.5 2	
		Campuran	Belum dimanfa atkan	10.8 8	26.7 4
		Lapangan		15.8 6	
Baktiya 294 Ha	Sangat Memenuhi + Memenuhi 171.64 Ha	Perdagangan dan Jasa	Sudah dimanfa atkan	1.47	135. 10
		Perkantoran dan Jasa		0.03	
		Pemukiman Swadaya		60.0 6	
		Pemukiman formal		73.5 3	
		Lapangan	Belum dimanfa	10.5 7	36.6 3

		Kebun Campuran	atkan	26.0 5	
Cisalak 259 Ha	Sangat Memenuhi + Memenuhi 189.64 Ha	Industri	Sudah dimanfa atkan	24.7 5	161. 94
		Instalasi Pemerintah		96.1 8	
		Perdagangan dan Jasa		0.95	
		Pemukiman Swadaya		18.3 3	
		Pemukiman formal		27.9	
		LaPangan	Belum dimanfa atkan	14.7	27.7
		Kebun Campuran	12.9		
Mekarjaya 332 Ha	Sangat Memenuhi + Memenuhi 210.49 Ha	Industri	Sudah dimanfa atkan	0.01	169. 46
		Kolam		0.09	
		Perdagangan dan Jasa		6.13	
		Perkantoran dan Jasa		0.13	
		Pemukiman Swadaya		43	
		Pemukiman formal		120	
		Lapangan	Belum dimanfa atkan	15.5 4	41.0 3
Kebun Campuran	25.4 9				
Sukma	Sangat Memenuhi +	Perkantoran dan	Sudah	0.03	104.

jaya 329 Ha	Memenuhi 226.54 Ha	Perdagangan dan Jasa	dimanfa atkan	1.79	95
		Pemukiman formal		38.2 5	
		Pemukiman Swadaya		64.9 3	
		Lapangan	Belum dimanfa atkan	9.10	121. 64
		Kebun Campuran		112	
Tirtaja ya 324 Ha	Sangat Memenuhi + Memenuhi 201.71 Ha	Industri	Sudah dimanfa atkan	0.16 5	55.2 2
		Kuburan		0.94	
		Perdagangan dan Jasa		071	
		Perkantoran dan Jasa		0.24	
		Pemukiman Swadaya		49.8	
		Pemukiman formal		3.30	
		Lapangan		Belum dimanfa atkan	
		□□□□□□□□ □□□□□	□□ □□		

Dapat dilihat dari **Tabel 5.11** Hasil analisis overlay pemanfaatan lahan yang ada dapat dijelaskan bahwa, terdapat *penggunaan lahan yang sudah tidak dapat di manfaatkan sebagai pengembangan perumahan diantaranya seperti permukiman,*

industri perdagangan dan jasa, kuburan, perkantoran dan jasa, dan kolam. Selain itu terdapat lahan yang bisa dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan diantaranya yaitu seperti lapangan dan kebun campuran. Berikut adalah tabel analisis pemanfaatan lahan perumahan Kecamatan Sukmajaya.

Tabel 5.12
Analisis Pemanfaatan Lahan

No	Kelurahan	Daya Dukung Lahan (sangat memenuhi + memenuhi)		Total
		Sudah dimanfaatkan	Belum dimanfaatkan	
1	Mekarjaya	169.46	41.03	210.49
2	Abadijaya	157.33	26.74	184.07
3	Baktijaya	135.10	36.63	171.64
4	Sukmajaya	104.94	121.69	226.59
5	Cisalak	161.94	27.7	189.64
6	Tirtajaya	55.22	146.49	201.71
Total		783.99	400.28	1184.27

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan hasil **analisis pemanfaatan lahan** terdapat lahan potensial yang **belum dimanfaatkan sebesar 400.28 Ha** yang dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan di Kecamatan Sukmajaya, sedangkan lahan potensial yang sudah dimanfaatkan di Kecamatan Sukmajaya sebesar **783.99 ha** yang tersebar diseluruh kelurahan di Kecamatan Sukmajaya. Untuk melihat persebaran lahan tersebut dapat dilihat pada peta pemanfaatan lahan sebagai berikut.

5.6 Pembahasan Hasil Penelitian dan Pembuktian Hipotesis

Sebelum melakukan pembahasan hasil penelitian, terlebih dahulu merumuskan hasil analisis adalah sebagai berikut :

1. **Hasil analisis daya dukung ketersediaan lahan secara horisontal**, terdapat empat kelas lahan yaitu lahan memenuhi, sangat memenuhi, Tidak memenuhi dan sangat tidak memenuhi. **Lahan potensial yang sesuai untuk lokasi perumahan adalah lahan dengan kelas memenuhi dan sangat memenuhi yaitu sebesar 1.184 Ha**, dari luasan lahan tersebut yang **telah dimanfaatkan** sebagai kawasan perdagangan, Permukiman, industry, pemakaman sebesar **783.99 Ha**, dan sisanya yang **belum dimanfaatkan** sebesar **400.28 Ha**.
2. Hasil analisis daya tampung lahan untuk perumahan dan penduduk, sebagai berikut :
 - **Daya Tampung Penduduk**, Penduduk Kecamatan Sukmajaya pada 20 tahun yang akan datang dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1.08 %, maka pada tahun 2038 kepadatan penduduk Kecamatan Sukmajaya mencapai 204 jiwa/ha dengan tingkat klasifikasi kepadatan penduduk tinggi. Jumlah penduduk secara perhitungan proyeksi 2038 sebesar 368.106 jiwa, sedangkan

daya tampung maksimal penduduk sebesar 326.000 jiwa, sehingga ada sejumlah **penduduk tahun 2038 yang tidak tertampung sebesar – 42.106 jiwa.**

- **Daya Tampung Perumahan**, Jumlah unit rumah baik swadaya dan formal berdasarkan dinas perumahan dan permukiman tahun 2018 sebesar 53.126 unit, sedangkan daya tampung maksimum perumahan sebesar 81.457 Unit, masih ada lahan untuk menambah rumah, tetapi jika di proyeksikan sampai **tahun 2038 kebutuhan rumah mencapai 92.000 Unit**, berdasarkan angka tersebut ada **sejumlah unit rumah yang tidak tertampung di tahun 2038 sebanyak 10.543 unit.**
 - **Daya Tampung Lahan**, Lahan Potensi yang dapat dikembangkan untuk perumahan adalah lahan potensi yang belum dimanfaatkan yaitu sebesar **400.28 Ha**, sedangkan berdasarkan **proyeksi kebutuhan lahan untuk perumahan pada tahun 2038 sebesar 920 Ha**, jadi ada luasan kebutuhan lahan tambahan untuk perumahan di 20 tahun kedepan seluas **520 Ha.**
3. Data dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Depok tahun 2017 di Kecamatan Sukmajaya lahan

yang sudah dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan sebesar 863.32 Ha, sedangkan berdasarkan analisis daya dukung ketersediaan lahan, lahan potensial maksimum (memenuhi + Sangat Memenuhi) di Kecamatan Sukmajaya sebesar **828 Ha setelah dikurangi 30% luas fasilitasnya**, artinya sebagian lahan yang digunakan saat ini berada pada kelas lahan yang tidak potensial untuk perumahan, yaitu sebesar **35.32 Ha**. Keadaan tersebut dibuktikan, berdasarkan tinjauan lokasi penelitiannya ditemukan perumahan yang berada pada lokasi yang tidak sesuai untuk perumahan, contohnya lokasi rawan bencana banjir dan longsor.

Berdasarkan hasil analisis diatas maka **kesimpulannya adalah daya dukung ketersediaan lahan secara horizontal yang diproyeksikan 20 tahun kedepan yaitu dari 2018 – 2038 sudah terlampaui**. Karena daya dukung ketersediaannya sudah terlampaui, maka **rekomendasinya adalah daya tampung lahannya perlu di tingkatkan dengan teknologi, seperti konsolidasi lahan atau perumahan vertikal**.

5.6.1 Pembahasan Hasil Penelitian

1. Penduduk

Jumlah penduduk Kecamatan Sukmajaya pada tahun **2018** sebanyak **302719 jiwa** dan kapasitas maksimum penduduk yang dapat di tampung berdasarkan analisis sebesar **326.000 jiwa**. Proyeksi Penduduk 2038 sebesar **368.106 jiwa**, sehingga dengan jumlah tersebut ada sejumlah penduduk sebesar **42106 jiwa yang tidak tertampung**. Apabila dibandingkan luas lahan yang ada, Kecamatan Sukmajaya masuk dalam kelas kepadatan tinggi karena mencapai 204 jiwa/Ha.

Berdasarkan hasil penelitian ini di 20 Tahun kedepan Kecamatan Sukmajaya sudah harus mengantisipasi populasi penduduk yang tinggi dengan menyesuaikan konsep pengembangan pembangunan yang lebih terukur. Berdasarkan hasil penelitian sebaran penduduk di Kecamatan Sukmajaya tidak merata, konsentrasi sebaran penduduk hanya pada kelurahan Mekarjaya, Abadijaya dan Bhakti jaya, sehingga perlu solusi agar sebaran penduduk tersebut bisa merata ke semua wilayah kelurahan yang ada di Kecamatan Sukmajaya salah satu caranya mungkin dengan lebih memperketat ijin tinggal bagi warga baru untuk menetap pada wilayah yang sudah padat.

2. Daya Dukung Ketersediaan lahan perumahan

Di Kecamatan Sukmajaya berdasarkan analisis daya dukung ketersediaan lahan untuk perumahan teridentifikasi kelas lahan memenuhi, sangat memenuhi, tidak memenuhi, dan sangat tidak memenuhi dalam luasan lahan sangat memenuhi dan tidak memenuhi, **kelas lahan sangat memenuhi dan memenuhi merupakan lahan potensial untuk perumahan yaitu seluas 1.184 Ha, lahan limitasi sebesar 75.77 Ha dan lahan Kendala sebesar 544 Ha.**

Berdasarkan **rencana pola ruang di kecamatan Sukmajaya** lahan untuk kawasan pemukiman **sebesar 1.337 Ha**, angka tersebut menggambarkan ada seluas **153 Ha** yang sudah ditetapkan dalam pola ruang untuk lokasi perumahan berada di lokasi lahan yang tidak potensial atau lahan limitasi dan lahan kendala. Luasan lahan potensial ada yang sudah dimanfaatkan, menurut hasil analisis yang sudah **dimanfaatkan seluas 783.99 Ha** dan yang **belum dimanfaatkan seluas 400.28 Ha**, besaran luasan ini tersebar diseluruh kelurahan yang ada di Kecamatan Sukmajaya.

3. Pemanfaatan Lahan Existing Terhadap Kesesuaian Lahan

Berdasarkan hasil tinjauan lapangan langsung, **lahan yang tidak memenuhi dan sangat tidak memenuhi** terdapat lokasi perumahan baik rumah swadaya atau rumah formal yang sudah berdiri, diantaranya berada di Kelurahan Cisalak, Kelurahan Mekarjaya, Kelurahan Tirtajaya dan Kelurahan Sukmajaya. Berdirinya perumahan tersebut ada yang sesuai dengan pola ruang Kota Depok yang sudah ditetapkan di RTRW dan RDTR Kota Depok dan ada yang tidak sesuai, kondisi wilayah rumah tersebut jika hujan mengalami banjir dan sangat rawan longsor. Pada wilayah ini yang sudah ditetapkan sebagai kawasan perumahan berdasarkan pola ruang harus ada konsolidasi Lahan, dan jika tidak sesuai dengan fungsi ruang harus melakukan penertiban atau pengalokasian ketempat yang lebih nyaman yang sesuai dengan peruntukan ruang.

4. Kebijakan Kota Depok

A. Kebijakan Dalam RTRW dan RDTR Kota Depok

Dalam RTRW Kota Depok 2012-2032 dan RDTR Kota Depok 2018-2038 yang terkait dengan perumahan adalah pengaturan arah pengembangan perumahan kepadatan rendah dan kepadatan sedang, dengan intensitas bangunan (KDB, KLB, GSB) yang sudah di tetapkan. Arah pengembangan yang sudah ditetapkan jika di sesuaikan dengan kepadatan penduduk di

Kecamatan Sukmajaya saat ini, ada beberapa kelurahan yang tidak sesuai dengan arahan kepadatan yang ditetapkan, contoh ada 3 (tiga) kelurahan yang padat di Kecamatan Sukmajaya yaitu Kelurahan Abadijaya, Kelurahan Mekarjaya dan Kelurahan Bhaktijaya. Ketiga kelurahan tersebut seharusnya sudah masuk dalam arah pengembangan kepadatan tinggi.

Dan didalam RDTR Kota Depok, di atur juga tentang pembatasan pembangunan perumahan, peningkatan pengawasan dan pengendalian dan konsep pembangunan vertical. Arahan tersebut sebenarnya sudah menjawab permasalahan Kota Depok dalam hal pesatnya pembangunan perumahan dengan terbatasnya ketersediaan lahan, hanya saja aturan tersebut belum maksimal di realisasikan.

B. Peraturan Daerah Kota Depok

Perda Kota Depok no.2/2016, yang mengatur pembangunan perumahan yaitu batas minimal kavling 120 m2 untuk pembangunan perumahan perlu dikaji kembali. Pengkajiannya harus **melihat aspek sosial, aspek ekonomi dan aspek fisik lahan** seperti kebutuhan masyarakat terhadap lahan perumahan, daya beli masyarakat dan ketersediaan fisik lahan yang ada di kota Depok, khususnya Kecamatan Sukmajaya. Karena dengan adanya Perda tersebut banyak perumahan dalam

pelaksanaan pembangunannya tidak dapat memproses IMB karena terhambat keterbatasan lahan yang tersedia.

5.6.2 Pembuktian Hipotesis

Pembuktian hipotesis sangat diperlukan dalam penelitian ini, yaitu untuk mengetahui apakah dugaan hipotesis yang dilakukan oleh peneliti di Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok terbukti atau tidak. Untuk memperoleh hal tersebut dalam penelitian ini menggunakan metode perbandingan pada hipotesis penelitian yang dibuat oleh peneliti dikaitkan dengan hasil analisis yang telah dilakukan oleh peneliti dalam penelitian ini, sehingga akan mendapatkan keluaran apakah dugaan hipotesis terbukti atau tidak.

5.13
Tabel Pembuktian Hipotesis

Hipotesis Penelitian	Hasil Tinjauan Lokasi Dan Analisis	Kesimpulan
<p>1. Daya dukung ketersediaan lahan potensial sangat tinggi kebutuhannya, apabila tidak dilakukan analisis daya dukung secara benar maka dapat menyebabkan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang.</p>	<p>1. Proyeksi kebutuhan lahan untuk perumahan tahun 2038 sebesar 920 Ha, sedangkan lahan potensi yang belum dimanfaatkan sebesar 400.28 Ha, kebutuhan lahan potensial menjadi 520 Ha. 2. Hasil analisis daya dukung ketersediaan lahan untuk lahan potensial sebesar 1.184 Ha, sedangkan didalam rencana pola ruang lahan yang diperuntukan perumahan sebesar 1.337 Ha, artinya ada lahan perumahan yang berada pada lokasi yang tidak potensial. 3. Hasil tinjauan lokasi, ditemukannya kawasan perumahan yang berada di kawasan potensi bencana, seperti banjir dan longsor dan ada juga perumahan yang mengabaikan garis sepadan sungai.</p>	<p>Faktor Penyebab Ketidaksesuaian Pemanfaatan Lahan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kebutuhan Lahan Perumahan Tinggi • Ketersediaan Lahan potensial perumahan terbatas • Harga lahan perumahan potensial tinggi • Pengawasan dan pengendalian tidak maksimal

Sumber : Hasil Analisis & Tinjauan Lokasi, 2019

Berdasarkan penjelasan tabel diatas, Hipotesis di lihat dari tinjauan lokasi dan hasil analisis, hipotesis tersebut **Terbukti**,

karena ditemukannya pemanfaatan lahan dan penentuan lokasi perumahan didalam pola ruang yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang dan kesesuaian lahan untuk perumahan. Contoh dari pernyataan tersebut tumbuhnya kawasan perumahan di beberapa wilayah di Kecamatan Sukmajaya yang berada pada lokasi yang di kategorikan **tidak potensial** untuk perumahan.

Dari hasil pembuktian hipotesis tersebut, seharusnya pemerintah daerah sudah merealisasikan pembangunan perumahan secara vertikal dan melakukan pengawasan dan pengendalian perumahan serta pengkajian kembali pola ruang yang sudah ditetapkan, sehingga pengembangan perumahan sesuai dengan kaidah tata ruang.

BAB VI

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan hasil penelitian ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan di Kecamatan Sukmajaya dapat ditarik kesimpulan dan diberikan rekomendasi sebagai berikut:

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat sebagai berikut:

1. Hasil analisis ketersediaan lahan di Kawasan Perkotaan, terdapat empat kelas lahan yaitu lahan memenuhi, sangat memenuhi, Tidak memenuhi dan sangat tidak memenuhi. **Lahan potensial yang sesuai untuk lokasi perumahan adalah lahan dengan kelas memenuhi dan sangat memenuhi, dan lahan tidak memenuhi merupakan lahan kendala, sedangkan lahan sangat tidak memenuhi merupakan lahan limitasi.**
2. Hasil analisis daya tampung lahan untuk perumahan dan penduduk, sebagai berikut :

- **Daya Tampung Penduduk,** Penduduk Kawasan perkotaan pada 20 tahun yang akan datang dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka kepadatan penduduknya menjadi tinggi dan ada sejumlah penduduk tahun 2038 yang tidak tertampung di kawasan perkotaan
- **Daya Tampung Perumahan,** Jumlah unit rumah baik swadaya dan formal di kawasan perkotaan yang mempunyai kepadatan tinggi di 20 tahun kedepan menjadi tidak tertampung, sehingga banyak perumahan yang berada pada lokasi yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang.
- **Daya Tampung Lahan,** Lahan Potensi yang dapat dikembangkan untuk perumahan adalah lahan potensi yang belum dimanfaatkan, sedangkan berdasarkan **proyeksi kebutuhan lahan untuk perumahan sangat tinggi,** sehingga diperlukan kebutuhan luas lahan tambahan untuk perumahan di 20 tahun kedepan.

6.2 Rekomendasi

1. Pemerintah Kota dan Aparat Terkait

- Ketersediaan lahan potensial untuk perumahan di Kawasan perkotaan tidak dapat memenuhi kebutuhan luas lahan untuk pengadaan perumahan di 20 tahun kedepan, **maka disarankan** pengadaan rumah tersebut menggunakan pembangunan rumah secara vertikal.
- Arahan pengembangan kepadatan sedang dan rendah berdasarkan RDTR dan RTRW di Kawasan perkotaan pada tahun 2038 perlu di tinjau kembali, peninjauannya yaitu intensitas bangunan seperti Penerapan peraturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB).
- Lahan yang masuk dalam kelas tidak memenuhi dalam kaitan daya dukung lahan yang sudah dimanfaatkan sebagai perumahan harus dilakukan konsolidasi lahan, agar terhindar dari bahaya bencana banjir dan longsor

2. Rekomendasi Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini terus berkembang, mengikuti perkembangan penduduk, sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut yang menyesuaikan perkembangan penduduk dan kebutuhan perumahan. Penelitian ini masih jauh dari sempurna

sehingga perlu masukan dan saran untuk melengkapi hasil penelitian ini. Dan penelitian ini diharapkan dapat menjadi literature tambahan bagi kota lain yang mempunyai masalah perumahan yang hampir sama.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	X

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 RUMUSAN MASALAH.....	5
1.3 MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN	6
1.4 RUANG LINGKUP PENELITIAN.....	6
1.5 HIPOTESIS.....	7
1.6 PERTANYAAN PENELITIAN	7
1.7 KERANGKA BERFIKIR PENELITIAN	8
1.8 MANFAAT PENELITIAN	8
1.9 SISTEMATIKA PENULISAN TESIS	9

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 PENGERTIAN KAWASAN KOTA DAN PERKOTAAN	13
2.1.1 Kawasan Kota	13
2.1.2 Kawasan Perkotaan	14

2.1.3	Bagian Wilayah Kota	14
2.1.4	Kawasan Fungsional Perkotaan	14
2.1.5	Klasifikasi Kota	15
2.2	KETERSEDIAAN LAHAN	16
2.2.1	Pengertian Ketersediaan Lahan di Perkotaan ..	17
2.2.2	Ketersediaan Lahan untuk Perumahan	20
2.2.3	Kemampuan Lahan untuk Perumahan.....	21
2.2.4	Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Secara Horisontal	24
2.3	PENGERTIAN PERUMAHAN	25
2.3.1.	Standar kelayakan Perumahan.....	26
2.3.2	Aspek Perencanaan Perumahan.....	28
2.3.3	Konsep Pembangunan Perumahan	30
2.3.4.	Standar Kebutuhan Rumah.....	32
2.4	SISTEM PENATAAN RUANG	32
2.4.1.	Perencanaan Tata Ruang	33
2.4.2	Pemanfaatan Ruang	35
2.4.3.	Pengendalian Pemanfaatan Ruang	36
2.5	DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG KETERSEDIAAN LAHAN	37
2.5.1.	Daya Dukung Dan Daya Tampung Ketersediaan Lahan di Perkotaan.....	38
2.5.2.	Daya Dukung Kawasan Perumahan	39
2.5.3.	Daya Tampung Kawasan Perumahan.....	40

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1.	DIAGRAM ALIR PENELITIAN	43
3.2	METODE SURVEY	44
3.2.1	Ruang Lingkup dan Penelitian	44
3.2.2	Populasi dan Sampel	45
3.2.3	Jenis Dan Sumber Data	56
3.2.4	Teknik Pengumpulan Data	59
3.3	METODA ANALISIS	64
3.3.1	Metoda Analisis Penduduk.....	64
3.3.2	Metoda Analisis Kebijakan	65
3.3.3	Metoda Analisis Overlay.....	66
3.3.4	Metoda Analisis Daya Dukung Lahan	67
3.3.5	Metoda Analisis Daya Tampung Lahan.....	67

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

4.1	Letak Geografis dan Administrasi Kecamatan Sukmajaya	68
4.2	Arahan Kebijakan RTRW dan RDTR Kecamatan Sukmajaya.....	69
4.2.1.	Arahan Struktur Ruang Dan Pola Ruang.....	69
4.2.2.	Arahan Pengembangan Perumahan Kecamatan Sukmajaya.....	74
4.3.	Kondisi Sosial Kecamatan Sukmajaya Depok.....	82
4.3.1.	Jumlah dan Kepadatan Penduduk.....	82

4.3.2.	Jumlah Rukun Tetangga, Rukun Warga dan Kartu Keluarga	87
4.4.	Kondisi Ekonomi Kecamatan Sukmajaya Depok.....	89
4.4.1	Mata Pencaharian Penduduk	89
4.4.2	Pendapatan Daerah.....	90
4.4.3	Nilai Harga Tanah	92
4.5.	Kondisi Fisik Lahan Kecamatan Sukmajaya.....	96
4.5.1	Penggunaan Lahan.....	97
4.5.2	Ketersediaan Lahan Untuk Perumahan.....	101
4.5.3	Jumlah Perumahan Horisontal dan Pola Sebaran	101
4.5.4	Kondisi Aksesibilitas.....	108
4.5.5	Karakteristik Lahan	110
4.6.	Kondisi Bangunan Wilayah Sampel Penelitian	120
4.6.1.	Hunian Tempat Tinggal	121
4.6.2.	Hunian Usaha	128
4.7.	Deskripsi Jawaban Responden	131
4.7.1.	Kuisisioner Perumahan Di Kelurahan Mekarjaya	132
4.7.2.	Kuisisioner Perumahan Taman Duta Di Kelurahan Cisalak	140

**BAB V ANALISIS DAYA DUKUNG
KETERSEDIAAN LAHAN DAN
PEMBAHASAN**

5.1	Analisis Kebijakan	149
5.2	Analisis Penduduk.....	152
	5.2.1 Proyeksi Pertumbuhan Penduduk	152
	5.2.2 Proyeksi Kepadatan Penduduk	154
5.3	Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan Perumahan.....	156
5.4	Analisis Daya Tampung Lahan Untuk Perumahan dan Penduduk	157
5.5	Analisis Pemanfaatan Lahan secara Horisontal.....	158
5.6	Pembahasan Hasil Penelitian dan Pembuktian Hipotesis.....	164

BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1	Kesimpulan	191
6.2	Rekomendasi	193
	Daftar Pustaka.....	194
	Lampiran.....	195

DAFTAR TABEL

2.1 Peruntukan Lahan Berdasarkan Kondisi Topografi.....	19
2.2 Kriteria Kemampuan Lahan	
Berdasarkan Kondisi Topografi.....	24
2.3 Kepadatan Penduduk dan Kebutuhan Rusun.....	31
2.4 Konsumsi Lahan.....	41
Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Depok 2017.....	32
3.1 Jumlah Kepadatan Penduduk Kota Depok.....	47
3.2 Rencana Pola Ruang Kota Depok.....	50
3.3 Jumlah Sampel Proporsional.....	54
3.4 Kebutuhan Data	58
3.5 Matriks Analisis	63
4.1 Sebaran Pola Ruang Di Kecamatan Sukmajaya	72
4.2 Arah Pengembangan Perumahan di Kecamatan Sukmajaya.....	82
4.3 Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Sukmajaya 2014- 2018.....	85
4.4. Jumlah,Luas Kelurahan dan Kepadatan Kecamatan Sukmajaya 2018.....	86
4.5 Jumlah Rumah Tangga, Rukun Tangga dan Rukun warga Kec.Sukmajaya.....	87
4.6 Jumlah Rumah Tangga dan Rata-rata Anggota Rumah Tangga.....	88

4.7 Jumlah Penduduk Menurut jenis Pekerjaan Utama Kec. Sukmajaya.....	90
4.8 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak PBB di Kec. Sukmajaya.....	91
4.9 Penggunaan Lahan Di Kecamatan Sukmajaya.....	98
4.10 Jumlah dan Sebaran Perumahan Formal di Kecamatan Sukmajaya.....	102
4.11 Jumlah Dan Sebaran Perumahan Swadaya di Kecamatan Sukmajaya.....	104
4.12 Kelas Jenis Tanah.....	111
4.13 Luas Potensi Banjir.....	118
4.14 Kondisi Fisik Perumahan di Wilayah Sampel Penelitian.....	127
4.15 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Jalan Kec. Sukmajaya ...	129
5.1 Analisis Kebijakan dalam RTRW dan RDTR Kota Depok	150
5.2 Analisis Laju Pertumbuhan Penduduk.....	153
5.3 Klasifikasi Tingkat Kepadatan Penduduk	155
5.4 Proyeksi Kepadatan Penduduk Kec. Sukmajaya 2018-2038.....	156
5.5 Penilaian Variabel Kriteria Perumahan	158
5.6 Sebaran Ketersediaan Lahan Kec. Sukmajaya	160
5.7 Luasan Lahan Potensi Berdasarkan Arah Pengembangan.....	163

5.8	Kebutuhan Luas Minimum Bangunan Dan Lahan	166
5.9	Daya Tampung Perumahan Dan Daya Tampung Penduduk	169
5.10	Perbandingan Daya Tampung Penduduk Tahun 2018- 2038	172
5.11	Perbandingan Lahan Potensi yang sudah/belum di manfaatkan	176
5.12	Analisis Pemanfaatan Lahan.....	179
5.13	Pembuktian Hipotesis	189

DAFTAR GAMBAR

1.1.	Kerangka Pemikiran	12
3.1	Peta Administrasi Kota Depok	48
3.2	Peta Kepadatan Penduduk Kota Depok.....	49
3.3	Peta Sampel Penelitian	55
3.5	Kerangka Analisis Overlay.....	66
4.1	Peta Pola Ruang	73
4.2	Peta Kepadatan Penduduk Kecamatan Sukmajaya ...	84
4.3	Peta Penggunaan Lahan existing Kecamatan Sukmajaya.....	99
4.4	Peta Penggunaan Lahan RTRW Kecamatan Sukmajaya.....	100

4.5	Peta Perumahan Swadaya dan Formal Kecamatan Sukmajaya	105
4.6	Peta Perumahan Formal Kecamatan Sukmajaya	106
4.7	Peta Perumahan Swadaya Kecamatan Sukmajaya	107
4.8	Peta Jaringan Jalan	109
4.9	Peta Jenis Tanah.....	112
4.10	Peta Kemiringan Lereng	115
4.11	Peta Hidrologi	116
4.12	Peta Rawan Bencana	119
5.1	Peta Ketersediaan Lahan Kecamatan Sukmajaya.....	162
5.2	Peta Daya Tampung Perumahan Dan Penduduk.....	174
5.3	Peta Pemanfaatan Lahan Kec. Sukmajaya	180

Jurnal
Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan Untuk
Pembangunan Perumahan di Perkotaan
(Studi Kasus : Ketersediaan Lahan di Kota Depok)

Zulkarnain (NIM. 16.70.250.005)

Kajian Pembangunan Perkotaan dan Wilayah

Magister Teknik, Universitas Krisnadwipayana

Abstrak

Daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan di perkotaan perlu di perhitungkan, apalagi perkotaan tersebut memiliki ketersediaan lahan potensial untuk perumahan yang tidak dapat mengimbangi kebutuhan luas lahan untuk perumahan yang cukup tinggi akibat dari laju pertumbuhan penduduk yang tinggi. Jika analisis daya dukung ketersediaan lahan tidak dilakukan dengan benar, maka akan terjadi pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang, seperti berdirinya kawasan perumahan di lokasi yang mempunyai potensi rawan bencana banjir dan longsor.

Permasalahan kurang diperhitungkannya daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan terjadi juga di Kota Depok, Kota Depok yang berstatus sebagai Kota satelit, Kota yang ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional dan kota mandiri menyebabkan pertumbuhan penduduknya tinggi sedangkan ketersediaan lahan terbatas. Sehingga perlu adanya analisis yang dapat menghitung daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan yang menyesuaikan pertumbuhan penduduk di Kota Depok.

Kurang diperhitungkannya daya dukung ketersediaan lahan di kota depok lebih disebabkan karena factor sosial yaitu jumlah penduduk yang cepat pertumbuhannya sehingga membutuhkan lahan hunian, factor ekonomi yaitu harga lahan potensial cukup tinggi dan factor kelembagaan yaitu lemahnya pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan serta kurang cermatnya dalam menetapkan kawasan perumahan dalam pola ruang. Timbulnya kawasan perumahan yang tidak sesuai kaidah tata ruang dapat terjadi, jika kebutuhan lahan potensial sudah tinggi harga tanah menjadi tinggi dan pengawasan serta pengendalian yang dilakukan pemerintah kota lemah.

Pemerintah Kota Depok dalam mengatasi tekanan ketersediaan lahan potensial ini mengeluarkan kebijakan dalam RDTR tentang arah pengembangan perumahan dan mengeluarkan Perda yang mengatur tentang batas minimal kavling 120 M2 untuk perumahan, tentu kebijakan tersebut perlu di kaji lagi apakah sesuai dengan kondisi existing dan dapat menjawab permasalahan Kota Depok.

Tujuan penelitian ini adalah tercapainya pemanfaatan lahan untuk perumahan yang sesuai dengan kaidah tata ruang, dengan sarannya adalah analisis daya dukung lahan untuk mengetahui lahan potensial, analisis daya tampung lahan dan analisis penduduk untuk mengetahui daya tampung lahan terhadap perumahan dan penduduk.

Dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kuantitatif, dengan analisis tersebut diketahui jumlah dan proyeksi penduduk, jumlah kebutuhan rumah, jumlah kebutuhan lahan, daya tampung lahan dan analisis daya dukung ketersediaan lahan dengan menggunakan teknik overlay peta, dengan pendekatan Software ArcGIS. Lalu menggunakan analisis kualitatif dengan pendekatan kuesioner dan juga menggunakan analisis Kebijakan untuk mengetahui apakah arahan dari RTRW Kota Depok 2012-2032 dan RDTR Kota

Depok 2018-2038 tentang arahan pengembangan kawasan perumahan yang tertuang di pola ruang sesuai dengan kaidah tata ruang.

Hasil dari penelitian di lokasi sampel yang dapat merepresentasikan wilayah Kota Depok menunjukkan, ketersediaan lahan potensial yang dapat dikembangkan untuk perumahan horisontal di tahun 2038 sudah sangat terlampaui, artinya ada sejumlah perumahan dan sejumlah penduduk sudah tidak tertampung. Dan saat ini saja berdasarkan hasil tinjauan lokasi sudah ada beberapa kawasan perumahan yang berada pada lokasi yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang, temuan tersebut membuktikan hipotesis dalam penelitian ini

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk instansi pemerintahan yang terkait, akademisi dan masyarakat yang mempunyai permasalahan perkotaan dan karakteristik lahan yang hampir sama dengan lokasi penelitian ini.

Kata Kunci: *Daya Dukung, ketersediaan lahan, Pembangunan Perumahan, Perkotaan*

Abstract

Carrying capacity of land availability for urban housing development needs to be taken into account, moreover the urban area has a potential land available for housing that cannot compensate for the needs of potential land are for housing that cannot compensate for the high demand for residential land due to high population growth rates. If the carrying capacity analysis of land availability is not carried out correctly, there will be housing development that is not in accordance with spatial rules, such as the establishment of residential areas in locations that have the potential to be prone to floods and landslides.

The problem of underestimating the carrying capacity of land availability for housing development also occurs in all cities that have the status of satellite cities, cities that are designated as national strategic areas and independent cities cause high population growth while land availability is limited. So there needs to be an analysis that can calculate the carrying capacity of land availability for housing development that adjusts population growth.

The purpose of this study is the achievement of land use for housing in accordance with the spatial rules, with the target is the analysis of the carrying capacity of land availability to determine potential land, analysis of land capacity and population analysis to determine the capacity of land to housing and residents.

The underestimation of the carrying capacity of land availability in the Depok City chosen as a study case is more due to social factors, namely the population that is fast growing so that it requires residential land. Economic factors namely potential land prices are quite high and institutional factors namely weak supervision and control of housing development and less careful in establishing residential areas in spatial patterns. The emergence of housing areas that are not in accordance with spatial rules can occur, if the potential land requirement is already high the price of land becomes high and supervision and control by the City government is weak.

Depok City government in overcoming the pressure of potential land availability issued a policy in the RDTR on the direction of housing development and issued a regulation that stipulates the minimum limit of 120 square meters of land for housing, of course the policy needs to be reviewed again in accordance with existing conditions and can answer the problems of Depok City.

In this study using quantitative analysis methods, with this analysis known the number and projection of the population, the number of housing needs, the amount of land needs, land capacity and analysis of the carrying capacity of land availability using map overlay techniques, with the archgis software approach. Then use a qualitative analysis with a questionnaire approach and also use policy analysis to determine whether the directives of the Depok City strategic plan 2012-2032 and Depok City 2018-2038 concerning the direction of the development of housing areas as stated in the spatial pattern in accordance with spatial rules.

The results of the study in the sample location that can represent the Depok City area show that the availability of potential land that can be developed for horizontal housing in 2038 has been greatly exceeded, meaning that there are a number of housing estates and some residents have not been accommodated, and currently only based on the results of site reviews some housing areas are in locations that are not in accordance with the spatial rules, the findings prove the hypothesis in this study.

The benefits of this research are expected to be useful for relevant government agencies, academics and communities who have urban problems and land characteristics that are almost the same as the location of this study.

Keywords : *Carrying capacity, Land Availability, Housing development, Urban areas*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah tinggal semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah

penduduk, kebutuhan tempat tinggal tersebut terealisasi dengan maraknya pembangunan perumahan yang diselenggarakan oleh pihak pemerintah atau swasta.

Namun pesatnya pembangunan perumahan di perkotaan terkendala dengan terbatasnya ketersediaan lahan yang potensial untuk Perumahan, apalagi pembangunan perumahan idealnya juga harus diikuti dengan sarana dan prasarana penunjangnya, **dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman**, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana, Artinya pembangunan perumahan harus juga diikuti dengan pembangunan sarana dan prasarana penunjangnya.

Pertambahan jumlah penduduk disuatu wilayah dapat meningkatkan kegiatan pembangunan perumahan yang dapat menekan sumber daya lahan yang tersedia, hal ini menjadi isu utama bagi kota – kota besar di Indonesia terutama

bagi kota yang sedang berkembang. Pertumbuhan Penduduk selalu diikuti dengan pertumbuhan kebutuhan akan rumah tinggal dan fasilitasnya dan pertumbuhan perumahan diikuti dengan pertumbuhan kebutuhan luas lahan sedangkan lahan bersifat statis tidak dapat bertambah. Fenomena ini mengakibatkan pergeseran pola penggunaan lahan di Kota-kota besar di Indonesia, sering di jumpai pola penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kaidah penataan ruang dan kemampuan serta kesesuaian lahan, sehingga timbul berbagai masalah seperti terbentuknya lahan kritis **(Dr.Ir. Aca Sugandhy,M.Sc. Buku ‘ Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup ‘)**. Kebutuhan akan pembangunan perumahan harus di realisasikan sebagai wujud kepedulian pemerintah untuk memenuhi kebutuhan papan bagi rakyatnya, tetapi daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan

perumahan juga harus dipertimbangkan, jangan karena tujuan yang baik untuk memenuhi kebutuhan papan tetapi **mengabaikan daya dukung ketersediaan lahan sehingga dapat menimbulkan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang.** Tantangan pembangunan di masa depan ialah jumlah penduduk yang terus meningkat, jumlah penduduk yang terus bertambah membuat permintaan akan lahan untuk perumahan terus meningkat, hal tersebut terjadi karena permukiman menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia yang tidak lepas dari aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan.

Permasalahan tentang tidak mempertimbangkannya daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan terjadi juga di Kota Depok, menurut **Undang-undang Nomor**

23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Kota Depok sebagai daerah otonom dan menurut **Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional** Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur (Jabodetabekpunjur) ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional yang memerlukan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang secara terpadu dan ditambah lagi Kota Depok sebagai Kota satelit bagi Ibu Kota Jakarta, atas ketiga status tersebut pertumbuhan penduduk dan pembangunan perumahan begitu pesat sehingga menekan ketersediaan lahan di Kota Depok. **Isu strategis Kota Depok** dalam pembangunan dapat dilihat dari aspek geografi dan demografi, dalam **aspek geografis** permasalahan yang paling menonjol adalah

semakin menyusutnya proporsi lahan terbangun sebagai konsekuensi meningkatnya aktivitas pembangunan khususnya untuk fungsi perumahan. Data IPR (ijin pemanfaatan ruang) yang dikeluarkan PTSP Kota Depok, proporsi lahan tidak terbangun yang pada tahun 2005 masih mencapai 57,51 %, dan pada tahun 2015 menjadi tinggal 47,08 %. Ini berarti laju konversi lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun mencapai 1 % per tahun. Konversi ini juga terjadi pada kawasan lindung seperti daerah sempadan sungai, situ dan SUTET (saluran udara tegangan ekstra tinggi). Hal itu memberikan konsekuensi berupa menyempitnya lahan untuk fungsi pertanian, berkurangnya resapan air dan menurunnya kualitas lingkungan. Dan Dalam **aspek Demografi** yang menjadi persoalan utama adalah Laju Pertumbuhan Penduduk (LPP) yang tinggi, mencapai rata-rata 4,27% dalam 10 tahun

terakhir, peringkat ke dua di Provinsi Jawa Barat setelah Kabupaten Bekasi. Angka ini jauh di atas rata-rata nasional (1,49%) maupun Propinsi Jawa Barat (1,89%).

Tidak adanya perhitungan daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan di perkotaan, sedangkan kebutuhan lahan dan pembangunan perumahan sangat tinggi di kuatirkan dapat menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan lahan dengan kaidah tata ruang seperti, berdirinya lahan perumahan dilokasi yang tidak sesuai dengan standard kelayakan perumahan, Pembangunan rumah tinggal mengabaikan intensitas bangunan dan berdirinya bangunan rumah tinggal yang tidak layak huni dari segi lokasi dan konstruksi. Oleh karena itu diperlukan Analisis tentang daya dukung ketersediaan lahan,.

1.2. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis daya dukung lahan potensial

- untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan
- b. Menganalisis daya tampung lahan terkait kebutuhan rumah penduduk
- c. Merumuskan hasil analisis mengenai daya dukung ketersediaan lahan di perkotaan
- d. Merekomendasikan kebijakan pembangunan perumahan di perkotaan berdasarkan analisis daya tampung.

2. Kajian Literatur

2.1. Ketersediaan

Lahan

Lahan merupakan bagian dari lingkungan sebagai sumber daya alam yang mempunyai peranan sangat penting untuk berbagai kepentingan bagi manusia, yang dimanfaatkan antara lain untuk perumahan, pertanian, peternakan, jalan dan lainnya. Menurut **Dr. Lutfi Muta'Ali** dalam bukunya yang berjudul '**Daya Dukung Lingkungan untuk Perencanaan Pengembangan Wilayah**', menjelaskan Lahan

merupakan sumberdaya pembangunan yang memiliki karakteristik unik, yakni : (1) Luas relative tetap karena perubahan luas akibat proses alami (sedimentasi) dan proses artificial (reklamasi) sangat kecil, (2) memiliki sifat fisik (jenis batuan, kandungan mineral, topografi, dsb.) dengan kesesuaian dalam menampung kegiatan masyarakat yang cenderung sfesifik. Oleh karena itu lahan perlu diarahkan untuk dimanfaatkan bagi kegiatan yang paling sesuai dengan sifat fisiknya serta dikelola agar mampu menampung kegiatan masyarakat yang terus berkembang. Dan berdasarkan fungsinya lahan dibedakan menjadi kawasan lahan dengan fungsi lindung, fungsi penyangga dan lahan dengan fungsi budidaya. Menurut **UU RI No.26 Tahun 2007**, menyebutkan **Kawasan Lindung** adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang

mencakup sumberdaya alam dan sumberdaya buatan”. Fungsi utama kawasan lindung adalah sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut dan memelihara kesuburan tanah.

Kawasan penyangga adalah kawasan yang ditetapkan untuk menopang keberadaan kawasan lindung sehingga fungsi lindungnya tetap terjaga, kawasan penyangga ini merupakan batas antara kawasan lindung dan kawasan budidaya. **Kawasan budidaya** adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan sumberdaya buatan.

2.2 Pengertian Ketersediaan Lahan di Perkotaan

Pengertian ketersediaan lahan di perkotaan adalah lahan yang tersedia yang dimanfaatkan lebih

dominan pada sector nonagraris, penduduk yang menempati kawasan perkotaan umumnya memiliki pencaharian di bidang nonagraris yang beraneka ragam. Pemanfaatan lahan di kota lebih kompleks dari pedesaan karena struktur dan kondisi masyarakatnya pun lebih beragam. Lahan perumahan di perkotaan biasanya sangat rapat, karena jumlah penduduknya banyak. Selain perumahan, lahan digunakan pula untuk membangun sarana perkantoran yang biasanya memiliki lebih dari satu lantai dan sarana perekonomian lainnya.

Selain perumahan dan perkantoran, lahan di kawasan perkotaan juga biasa digunakan untuk membangun sarana-sarana pemerintahan. Ini terjadi karena kota biasanya menjadi pusat pemerintahan. Keberadaan kawasan perkotaan sebagai pusat pemerintahan akhirnya mendorong masyarakat untuk lebih banyak melakukan transaksi

perdagangan di perkotaan. Oleh karena itu, ada pula sebagian lahan yang dimanfaatkan untuk keperluan perdagangan (pasar, mall, grosir, dan sebagainya). Adapun beberapa jenis pemanfaatan lahan lainnya digunakan untuk keperluan-keperluan lain yang dibutuhkan oleh penduduk kota seperti sekolah, sarana rekreasi, kesehatan, sarana olahraga, sarana peribadatan, dan sarana hiburan. Berikut ini tabel Peruntukan lahan untuk pemanfaatan di perkotaan berdasarkan topografi (lereng)

2.3. Ketersediaan Lahan Untuk Perumahan

Luas lahan yang sesuai untuk perumahan dapat didekati dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan tata ruang dan pendekatan kemampuan lahan, pendekatan tata ruang, maka lahan perumahan adalah area yang ada didalam suatu wilayah, diluar kawasan lindung dan terbebas dari bahaya lingkungan seperti

banjir, longsor dan lainnya. Sedangkan untuk pendekatan kemampuan lahan, lahan perumahan dapat diletakkan pada area yang mempunyai tingkat kemampuan lahan I sampai IV. **(Dr. Lutfi Muta'Ali, dalm buku 'Daya Dukung lingkungan untuk Perencanaan Pengembangan Wilayah'). Menurut Peraturan menteri Negara lingkungan hidup nomor 17 tahun 2009,** Kemampuan lahan adalah karakteristik lahan yang mencakup sifat-sifat tanah, topografi, drainase, dan kondisi lingkungan hidup lain untuk mendukung kehidupan atau kegiatan pada suatu hamparan lahan. Dan Kesesuaian lahan adalah kecocokan suatu hamparan lahan untuk pemanfaatan ruang tertentu.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka pengertian **lahan perumahan adalah** luas lahan yang tersedia dalam suatu wilayah yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan

dan fasilitas penunjangnya. Luas lahan yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan tentu dengan pertimbangan karakteristik lahan yang sesuai untuk lokasi perumahan.

Hasil dari analisis kesesuaian lahan adalah mengidentifikasi ketersediaan lahan dalam berbagai wilayah, seperti wilayah limitasi, wilayah kendala dan wilayah potensial untuk pengembangan perumahan. **Wilayah limitasi,** adalah wilayah fisik dasarnya memiliki tingkat kesesuaian lahan yang tidak layak dikembangkan untuk kawasan perkotaan berdasarkan batasan fisik wilayah. **Wilayah Kendala,** adalah wilayah yang memerlukan masukan teknologi bagi pembangunan dan pengembangannya dengan konsekuensi perlu biaya tambahan. **Wilayah Potensial,** adalah wilayah atau kawasan yang mempunyai lingkungan fisik dengan tingkat

kesesuaian lahan akurat untuk dibangun dan dikembangkan kawasan perkotaan.

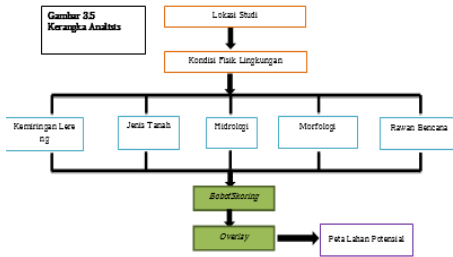
3. Metode Penelitian

Dalam kajian studi ini menggunakan **penelitian kualitatif dan kuantitatif.** Pada penelitian kualitatif yang lebih ditekankan pada aspek pemahaman secara mendalam yaitu mengkaji variabel penelitian dengan melakukan survey atau turun langsung kelapangan melihat, mengamati dan menggambarkan lokasi studi. Dan Pada penelitian kuantitatif menggunakan data sekunder yang didapat dari instansi terkait seperti peta tematik, jumlah penduduk, jumlah perumahan, kemudian data tersebut dianalisis dengan pendekatan software yang terkait untuk di olah datanya

3.1. Jenis dan Sumber Data

Kebutuhan data yang akan dikumpulkan adalah data primer dan data

Gambar 3.1. Kerangka Analisis



D. Metode Analisis Daya dukung lahan,

akan mengulas mengenai daya dukung lahan secara fisik di Kecamatan Sukmajaya Kota Depok dengan variabel variabel seperti kemiringan, jenis batuan, jenis tanah, hidrologi dan rawan bencana (gerakan tanah dan banjir), neraca pemanfaatan lahan serta kesesuaian lahan terhadap kebijakan pola ruang. Hasil dari metoda ini teridentifikasinya lahan limitasi, lahan potesnsi dan lahan kendala atau dapat disebut juga lahan memenuhi dan tidak memenuhi untuk pengembangan perumahan.

E. Metoda Analisis Daya Tampung Lahan, ,

untuk mengetahui jumlah penduduk dan jumlah perumahan yang dapat di tampung, saat ini tahun 2018 dan di tahun 2038. Metoda ini merupakan kelanjutan dari analisis penduduk dan analisis daya dukung ketersediaan lahan. Hasil dari metoda ini teridentifikasi daya tampung lahan perumahan secara horizontal untuk dikembangkan.

4. Gambaran Umum Wilayah

Populasi penelitian ini adalah Kota Depok dan yang menjadi sampelnya adalah salah satu kecamatan di Kota Depok yang dianggap dapat merepresentasikan kecamatan yang lain, yaitu Kecamatan Sukmajaya.

a. Letak Geografis dan Administrasi

Kecamatan Sukmajaya berada pada koordinat 6°16'13"-6°17'43"

Lintang selatan dan 106°42'8"-106°43'8" bujur

timur, Kecamatan Sukmajaya terdiri dari 6 Kelurahan, yaitu. Abadijaya, Baktijaya, Cisolak, Mekarjaya, Sukmajaya, Tirtajaya. Dan terdiri dari 888 RT dan 123 RW. adapun batas administratif Kecamatan Sukmajaya berbatasan dengan beberapa daerah, diantaranya :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Cimanggis
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Cilodong
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Pancoran Mas
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tapos

b. **Pola Ruang**

Pola ruang di Kecamatan Sukmajaya terdiri dari kawasan perkantoran, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman kepadatan sedang dan

rendah serta kawasan ruang terbuka hijau. Berdasarkan sebaran pola ruang di Kecamatan Sukmajaya dominan adalah perumahan kepadatan sedang yang berada di Kelurahan Cisolak, Bakti Jaya, Abadijaya, Mekarjaya dan Tirtajaya. Sedangkan perumahan kepadatan rendah berada di Kelurahan Sukmajaya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada

Tabel 4.1

Tabel 4.1 Sebaran Pola Ruang di Kecamatan Sukmajaya

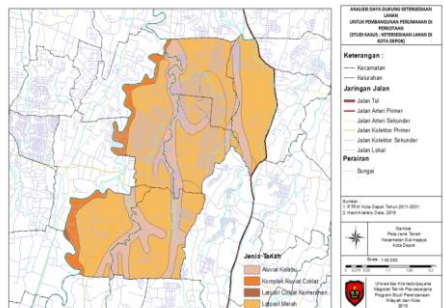
No	Pola Ruang	Sebaran	Luas (Ha)
1	Kawasan perkantoran	Kecamatan Sukmajaya	128,24
2	Kawasan RTH	Kelurahan Cisolak, Kelurahan Baktijaya, dan Kelurahan Sukmajaya	167,13
3	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Kelurahan Abadijaya, Kelurahan Baktijaya dan Kelurahan Cisolak	99
4	Permukiman Kepadatan Sedang dan Rendah	Kelurahan Cisolak, Bakti Jaya, Abadijaya, Mekarjaya, Sukmajaya, dan Tirtajaya	1337,45

Sumber : BTRW Kota Depok Tahun 2012-2032, dan Hasil Analisis Tahun 2018

C. Karakteristik Lahan

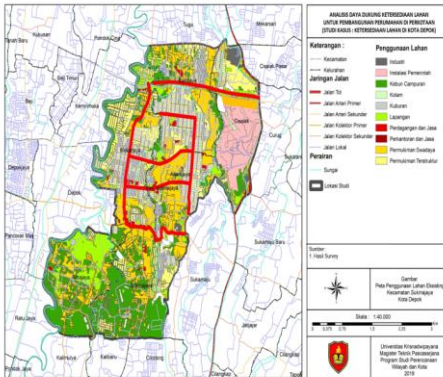
a. Jenis Tanah

Gambar 4.1. Peta Jenis Tanah Kecamatan Sukmajaya Kota Depok



d. **Penggunaan Lahan**

Gambar 4.4. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Sukmajaya Kota Depok



Sukmajaya tahun 2013-2017 bahwa pada tahun 2015-2016 merupakan laju pertumbuhan penduduk tertinggi mencapai 1.08% terdapat pada Kelurahan Mekarjaya dan yang terendah yaitu Kelurahan Mekarjaya pada tahun 2016-2017 sebesar 0,82 %.

Rumus aritmatika ini, kita gunakan apabila kita anggap bahwa jumlah pertumbuhan penduduk tiap tahun selalu sama. Yaitu sebesar 1.00 %.

$$P_n = P_0 \{1 + (r.n)\}$$

Keterangan:

P_n = Jumlah penduduk setelah n tahun ke depan.

P_0 = Jumlah penduduk pada tahun awal.

r = Angka pertumbuhan penduduk.

n = Jangka waktu dalam tahun.

5. Analisis

5.1. Analisis Penduduk

Berdasarkan hasil analisis laju pertumbuhan penduduk Kecamatan

Berdasarkan rumus diatas maka perhitungannya adalah diketahui jumlah

Penduduk Kecamatan Sukmajaya tahun 2018 sebesar 302.719 jiwa, dan diproyeksikan selama 20 Tahun dari 2018 - 2038, dengan jumlah pertumbuhan rata-rata per tahun 1,08%, maka hasilnya :

$$P_n = 302.719 \{1 + (0.0108 \times 20)\}$$

$$P_n = 368.106 \text{ jiwa}$$

Jadi Jumlah penduduk Kecamatan Sukmajaya pada 20 tahun kedepan yaitu pada tahun 2038 adalah sebesar 368.106 jiwa

5.2. Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan

Diketahui berdasarkan analisis daya dukung Ketersediaan lahan bahwa Kecamatan Sukmajaya terdapat 4 kelas lahan untuk perumahan diantaranya kelas sangat memenuhi, memenuhi, tidak

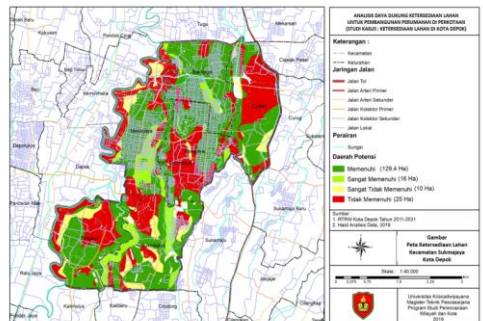
memenuhi dan kelas sangat tidak memenuhi.

Tabel 5..1. Sebaran Ketersediaan Lahan Kecamatan Sukmajaya

No	Keturahan	Klasifikasi			
		Sangat Memenuhi (Ha)	Memenuhi (Ha)	Tidak Memenuhi (Ha)	Sangat Tidak Memenuhi (Ha)
1	Mekarjaya	12.73	197.6	78.8	34.7
2	Atanjaya	10.85	173.2	61.8	1.22
3	Ekajaya	25.42	146.3	202.06	5.42
4	Sukmajaya	37.97	188.6	85.34	1.55
5	Cisalak	15.25	174.4	12.58	2.83
6	Jitrayaya	31.54	170.1	103.2	34.05
Total		133.78	1060	644.23	76.77

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2019

Gambar 5.1. Peta Ketersediaan Lahan Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

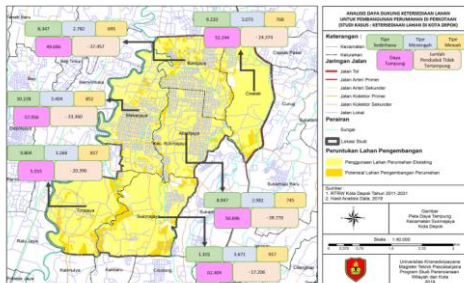


5.3. Analisis Daya Tampung Lahan

Analisis daya tampung lahan mengidentifikasi jumlah kebutuhan lahan untuk perumahan pada tahun 2018 – 2038 dengan ketersediaan lahan potensial di Kecamatan Sukmajaya, ketersediaan lahan potensial adalah lahan dengan kelas memenuhi dan sangat memenuhi yang sudah dianalisis berdasarkan pendekatan daya dukung sebesar **1.184**

Ha. Kebutuhan lahan perumahan dan perhitungan analisisnya adalah untuk perumahan horizontal

Tabel 5.2. Tabel Daya Tampung Perumahan dan Daya Tampung Penduduk di Kecamatan Sukmajaya Kota Depok



Gambar 5.2. Peta Daya Tampung Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

Kecamatan	Lahan Perumahan	P2U	Perumahan	Luas Lahan Riqj Perumahan Bersih						Daya tampung Rumah (unit)	Daya tampung penduduk (jiwa)
				Tipe I (m ²)	Tipe II (m ²)	Tipe III (m ²)	Tipe IV (m ²)	Tipe V (m ²)	Tipe VI (m ²)		
Melipotnya	210,42	69,12	1,67,59	24,54	69,59	79,44	825	949	10228	14689	57956
Abadijaya	184,08	59,32	1,58,82	21,47	42,82	64,42	712	2962	8547	12474	50866
Banjaraya	174,792	51,42	1,52,214	22,02	45,97	65,1	692	2782	8247	12424	49496
Satungjaya	228,59	67,97	1,58,41	24,42	52,87	76,2	917	2671	1101	12601	42004
Cendek	189,71	64,91	1,52,79	22,12	44,26	64,59	708	2972	8220	12061	42244
Tengah	200,71	65,41	1,61,15	22,59	47,56	70,19	817	2888	8964	12889	42551
Jumlah	1184	365,2	828	128	276	414	4796	19166	57390	80427	238890

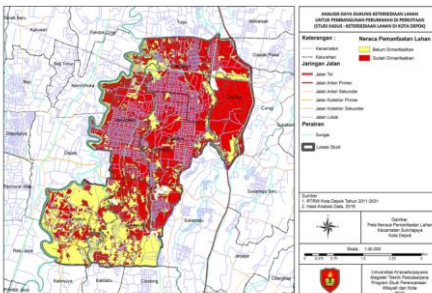
Sumber: Hasil analisis, 2017

5.4. Analisis Pemanfaatan Lahan Secara Horizontal

Analisis pemanfaatan lahan merupakan analisis perbandingan lahan

eksisting yang sudah dimanfaatkan dan lahan yang belum dimanfaatkan sebagai lahan terbangun dengan memperhitungkan kelas dari daya dukung ketersediaan lahanyang telah diketahui sehingga dapat digunakan sebagai acuan untuk mengetahui kawasan mana saja yang masih dapat dimanfaatkan untuk perumahan dan sebaliknya. Analisis Pemanfaatan lahan merupakan hasil overlay dari peta lahan potensi, peta pola ruang dan peta penggunaan lahan existing

Gambar 5.3. Peta Neraca Pemanfaatan Lahan du Kecamatan Sukmajaya Kota Depok



6. Kesimpulan

1. Hasil analisis ketersediaan lahan di Kawasan Perkotaan, terdapat empat kelas lahan yaitu lahan memenuhi, sangat memenuhi, Tidak memenuhi dan sangat tidak memenuhi. **Lahan potensial yang sesuai untuk lokasi perumahan adalah lahan dengan kelas memenuhi dan sangat memenuhi, dan lahan tidak memenuhi merupakan lahan kendala, sedangkan lahan sangat tidak memenuhi merupakan lahan limitasi.**
2. Hasil analisis daya tampung lahan untuk perumahan dan penduduk, sebagai berikut :
 - **Daya Tampung Penduduk, Penduduk Kawasan perkotaan pada 20 tahun yang akan datang dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka**

kepadatan penduduknya menjadi tinggi dan ada sejumlah penduduk tahun 2038 yang tidak tertampung di kawasan perkotaan

- **Daya Tampung Perumahan,** Jumlah unit rumah baik swadaya dan formal di kawasan perkotaan yang mempunyai kepadatan tinggi di 20 tahun kedepan menjadi tidak tertampung, sehingga banyak perumahan yang berada pada lokasi yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang.
- **Daya Tampung Lahan,** Lahan Potensi yang dapat dikembangkan untuk perumahan adalah lahan potensi yang belum dimanfaatkan, sedangkan berdasarkan **proyeksi kebutuhan lahan untuk perumahan sangat tinggi.**

sehingga diperlukan kebutuhan luas lahan tambahan untuk perumahan di 20 tahun kedepan.

7.Rekomendasi

1. Pemerintah Kota dan Aparat Terkait

- Ketersediaan lahan potensial untuk perumahan di Kawasan perkotaan tidak dapat memenuhi kebutuhan luas lahan untuk pengadaan perumahan di 20 tahun kedepan, **maka disarankan** pengadaan rumah tersebut menggunakan pembangunan rumah secara vertikal.
- Arahan pengembangan kepadatan sedang dan rendah berdasarkan RDTR dan RTRW di Kawasan perkotaan pada tahun 2038 perlu di tinjau kembali, peninjauannya yaitu

intensitas bangunan seperti Penerapan peraturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

- Lahan yang masuk dalam kelas tidak memenuhi dalam kaitan daya dukung lahan yang sudah dimanfaatkan

sebagai perumahan harus dilakukan konsolidasi lahan, agar terhindar dari bahaya bencana banjir dan longsor

2. Rekomendasi Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini terus berkembang, mengikuti perkembangan penduduk, sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut yang menyesuaikan perkembangan penduduk dan kebutuhan perumahan. Penelitian ini masih jauh dari sempurna

sehingga perlu masukan dan saran untuk melengkapi hasil penelitian ini. Dan penelitian ini diharapkan dapat menjadi literature tambahan bagi kota lain yang mempunyai masalah perumahan yang hampir sama.

8. Daftar Pustaka

- Maria, 2018, Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Di Kecamatan Malalayang Kota Manado, Jurnal Vol.15 No.2, Media Matrasain, FT-UNSRAT
- Margono, 2004, Teknik Pengambilan Sampel, Makalah Sampel dan Populasi, Universitas Sriwijaya.
- NA Pratama, 2016, Evaluasi Daya Dukung Lingkungan Berbasis Kemampuan Lahan Di Kota Batu, Jurnal vol.2

No.1, Universitas
Brawijaya

- Sugandhy Aca, 2009, *Instrumentasi dan Standarisasi kebijakan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Pemerintah Kota Depok. 2012. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032*. Sekretariat Daerah, Depok.
- Pemerintah Kota Depok. 2017. *Biro Pusat Statistik (BPS) Kota Depok 2017*. BPS Kota Depok.
- Republik Indonesia.2007. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 20 Tentang daya dukung lahan*.Sekretariat Negara.Jakarta.
- Republik Indonesia. 2007. *Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007Tentang Penataan Ruang*. Sekretariat Negara. Jakarta.

KATA PENGANTAR

Tiada yang pantas saya ucapkan selain kalimat Puja dan Puji Syukur Kepada Allah SWT atas Rahmat dan Karunia-Nya, berkat nikmat tersebut saya dapat menyusun tesis ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Teknik di Pasca Sarjana Megister Teknik Program Studi Kajian Pembangunan Perkotaan dan Wilayah, Universitas Krisnadwipayana.

Dalam Tesis ini peneliti mengambil Judul **Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan Untuk Pembangunan Perumahan Di Perkotaan, Studi Kasus Ketersediaan Lahan di Kota Depok**. Penelitian ini dilakukan karena pesatnya pertumbuhan penduduk Kota Depok yang mengakibatkan kebutuhan akan lahan perumahan cukup tinggi sehingga menekan ketersediaan lahan perumahan yang ada.

Pada kesempatan ini peneliti ingin menyampaikan terimakasih dan penghargaan kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Soekmana Soma, MSP, M.Eng ; Selaku Ketua Program Studi Kajian Pembangunan Perkotaan dan Wilayah Program Pasca Sarjana Megister Teknik Universitas Krisnadwipayana, yang selalu memberikan arahan, motivasi kepada semua mahasiswa agar segera menyelesaikan Tesis ini.

2. Bapak Dr. Zefri, M.Si; Selaku Pembimbing 1 dalam penulisan tesis ini yang selalu memberikan masukan agar tesis ini sesuai dengan tujuannya dan mendekati kesempurnaan.
3. Bapak Dr. Ir. Aca Sugandhy, M.Sc; Selaku pembimbing II yang juga telah memberikan arahan dan masukan dalam substansi Tesis ini.
4. Seluruh Dosen, Program Studi Kajian Pembangunan Perkotaan dan Wilayah Program Pasca Sarjana Megister Teknik Universitas Krisnadwipayana, yang telah memberikan ilmu, pengetahuan, dan pengalaman yang bermanfaat bagi penulis sebagai bekal dalam menyusun tesis ini.

Dalam penulisan ini, Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan karena keterbatasan ilmu dan wawasan yang dimiliki, oleh karena itu dalam penulisan tesis ini penulis sangat berharap agar semua pihak yang terkait dapat memberikan masukan dan saran untuk melengkapi tesis ini.

Jakarta, November 2019