



UNIVERSITAS INDONESIA

KARAKTERISTIK PERMUKIMAN TERATUR BERDASARKAN
PENGUNAAN TANAH, KEPADATAN PENDUDUK, DAN
AKSESIBILITAS, DI KECAMATAN DUREN SAWIT
(JAKARTA TIMUR)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

YOGA KURNIAWAN

0303060602

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM
PROGRAM STUDI GEOGRAFI
UNIVERSITAS INDONESIA
DEPOK, 2008

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Yoga Kurniawan

NPM : 0303060602

Program Studi : Geografi

Judul Skripsi : Karakteristik Permukiman Teratur Berdasarkan Penggunaan Tanah, Kepadatan Penduduk, dan Aksesibilitas di Kecamatan Duren Sawit (Jakarta Timur)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Geografi Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Dr.rer.nat. Eko Kusratmoko, MS. (.....)

Pembimbing 1 : Dra. M.H.Dewi Susilowati, MS. (.....)

Pembimbing 2 : Dewi Soesiloningtyas, S.Si, M.Si. (.....)

Penguji 1 : Drs. Hari Kartono, MS. (.....)

Penguji 2 : Drs. Sobirin, M.Si. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 30 Desember 2008

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatnya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Sains, Jurusan Geografi pada Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, Sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Pembimbing 1. Dra. Dewi Soesielowati MS selaku dosen pembimbing satu yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penulisan skripsi ini.
2. Pembimbing 2. Dewi Soesieloningtyas S.Si., M.Si selaku dosen pembimbing dua yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penulisan skripsi ini.
3. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
4. Sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini; dan
5. Pak Adi Wibowo yang telah membimbing dalam pembuatan peta dan juga yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan..

Depok, 30 Desember 2008

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yoga Kurniawan
NPM/NIP : 0303060602
Program Studi : Geografi
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (non-exclusive Royalty-free right) atas karya ilmiah saya yang berjudul **Karakteristik Permukiman Teratur Berdasarkan Penggunaan Tanah, Kepadatan Penduduk, dan Aksesibilitas di Kecamatan Duren Sawit (Jakarta Timur)** . Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini Universitas Indonesia ini berhak menyimpan, mengalih media /memformatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, menampilkan/mepublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab pribadi.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di :

Pada Tanggal :

Yang Menyatakan :

JUDUL SKRIPSI : Karakteristik Permukiman Teratur Berdasarkan Penggunaan Tanah, Kepadatan Penduduk, dan Aksesibilitas di Kecamatan Duren Sawit (Jakarta Timur)

NAMA : YOGA KURNIAWAN

NPM : 0303060602

SKRIPSI INI TELAH DIPERIKSA DAN DISETUJUI

DEPOK, 30 DESEMBER 2008

Dra. Dewi Soesielowati MS

PEMBIMBING I

Dewi Soesieloningtyas S.Si. M.Si

PEMBIMBING II

ABSTRAK

Nama : Yoga Kurniawan

NPM : 0303060602

Nama Pembimbing : 1. Dra. Dewi Soesielowati MS

2. Dewi Soesieloningtyas S.Si. M.Si

Program Studi : Geografi

Penelitian ini mengenai karakteristik kelas permukiman teratur di Kecamatan Duren Sawit yang dibagi menjadi tiga kelas yaitu permukiman teratur mewah, permukiman teratur menengah, dan permukiman teratur sederhana dengan variabel yang dapat mendukung yaitu dari segi penggunaan tanahnya (luas tanah, harga tanah, dan perumahan teratur) Kepadatan penduduk (jumlah penduduk dan pertumbuhan penduduk) serta Aksesibilitas (jaringan jalan, kerapatan jaringan jalan, serta jumlah angkutan umum yang melewatinya). Penelitian ini bertujuan untuk dapat memberikan informasi kepada pengembang (Developer) dalam menentukan wilayah mana yang akan di bangun secara tepat perumahannya yang dibagi menjadi kelasnya masing-masing dengan melihat karakteristik spatial dari lokasi tiap perumahan

Kata Kunci : Karakteristik, Kelas, Permukiman

Research on the characteristics of this class settlement regularly Duren Sawit in the District are divided into three classes, namely regular luxurious settlements, settlement regular middle, and settlements with regular simple variables that can support the use of land (land, the price of land, housing and regular) population density (number of population and population growth) and accessibility (road network, road density jaringan, and the number of public transport through). This study aims to provide information to the developer (Developer) in determining which areas will be built exactly the perumahannya divided into class each with a view of the characteristics of spatial location of each housing complex.

Keyword : Characteristic, Class, Settlement

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR TABEL	i
DAFTAR GRAFIK	ii
DAFTAR PETA	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Masalah.....	3
1.3 Batasan.....	3
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1. Pengumpulan Data.....	5
1.4.2. Pengolahan Data.....	5
1.4.3. Analisa Data.....	6
1.5 Alur Pikir Penelitian.....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Permukiman.....	8
2.2 Teori Struktur Permukiman Kota.....	12
2.3 Kondisi Perumahan Teratur.....	21
2.3.1. Keputusan Pembelian Perumahan Teratur.....	21
2.3.2. Pengembang Perumahan Teratur.....	21
2.3.3. Pembinaan Permukiman.....	23
2.4 Penggunaan Tanah.....	24
2.4.1. Pola Penggunaan Tanah.....	24
2.4.2. Perubahan Penggunaan Tanah.....	24
2.4.3. Faktor yang mempengaruhi Penggunaan Lahan.....	25
2.5 Harga Tanah.....	25
2.6 Perumahan Teratur.....	26
2.7 Jaringan Jalan.....	28
2.8 Transportasi.....	29
2.9 Kependudukan.....	34

2.10	Penelitian Terdahulu.....	34
------	---------------------------	----

BAB III. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

3.1	Letak Kecamatan Duren Sawit.....	36
3.2	Penggunaan Tanah di Kecamatan Duren Sawit.....	37
3.3	Penduduk di Kecamatan Duren Sawit.....	37
	3.3.1. Jumlah Penduduk.....	37
	3.3.2. Pertumbuhan Penduduk.....	38
	3.3.3. Kepadatan Penduduk.....	39
3.4	Aksesibilitas	
	3.4.1. Jaringan Jalan dan Kerapatan Jaringan Jalan.....	40
	3.4.2. Angkutan Umum.....	42

BAB IV. ANALISIS DAN HASIL PEMBAHASAN

4.1	Kelas Permukiman.....	43
4.2	Hubungan Kepadatan Penduduk dengan Kelas Permukiman.....	45
4.3	Hubungan Penggunaan Tanah dengan Kelas Permukiman.....	48
4.4	Hubungan Aksesibilitas dengan Kelas Permukiman.....	50
4.5	Analisa Kepadatan Penduduk per RW.....	53
4.6	Karakteristik Kelas Permukiman.....	56

BAB V. KESIMPULAN.....

DAFTAR PUSTAKA.....	60
----------------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Penduduk Kecamatan Duren Sawit.....	37
Tabel 2	Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Duren Sawit.....	38
Tabel 3	Luas Wilayah, rumah tangga, penduduk, dan kepadatannya.....	39
Tabel 4	Kerapatan Jaringan Jalan.....	41
Tabel 5	Jenis Transportasi.....	42



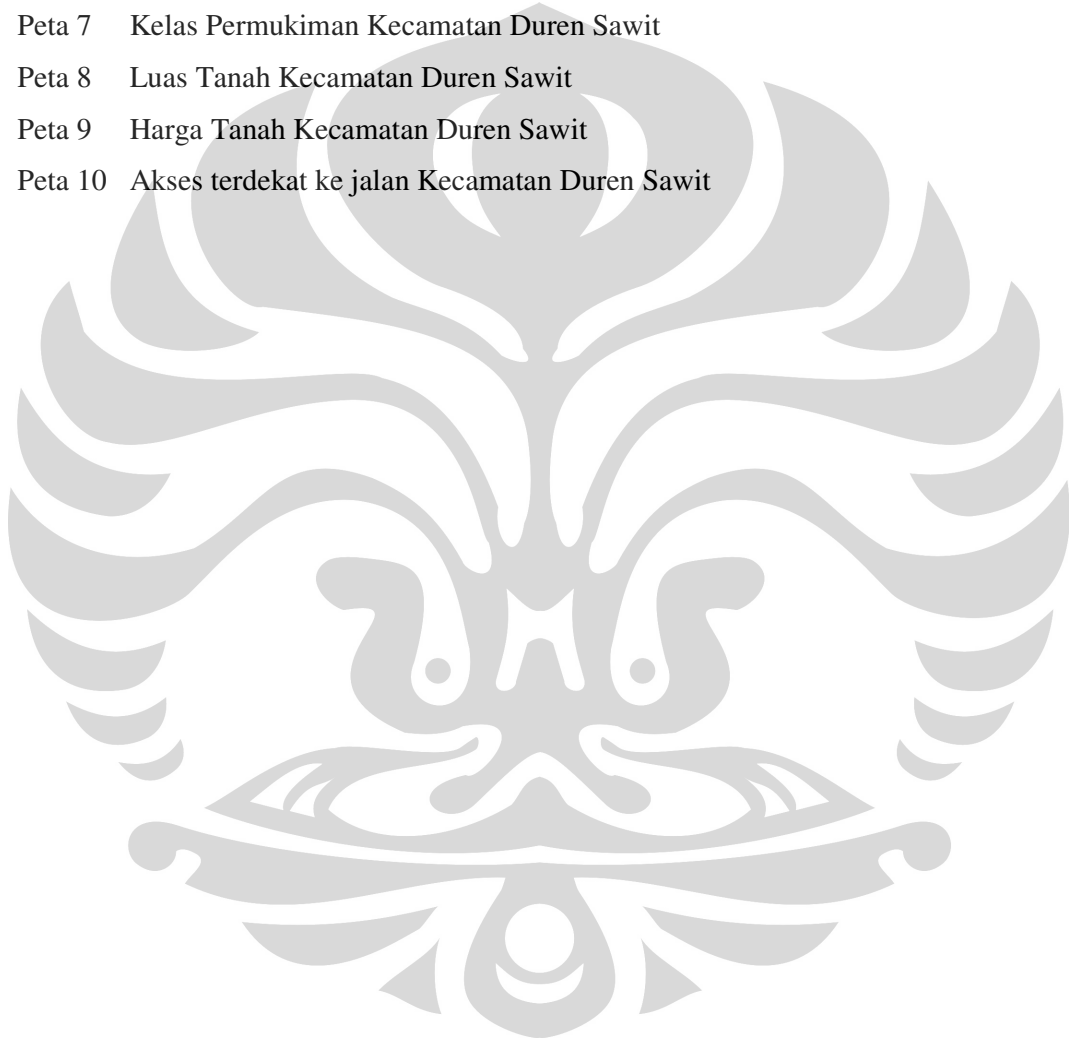
DAFTAR GRAFIK

Grafik 1. Luas Wilayah Setiap Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit.....	36
Grafik 2. Ragam Penggunaan Tanah di Kecamatan Duren Sawit.....	37
Grafik 3. Jumlah Penduduk DI Kecamatan Duren Sawit.....	38
Grafik 4. Kepadatan Penduduk Kecamatan Duren Sawit.....	40
Grafik 5. Kerapatan Jaringan Jalan di Kecamatan Duren Sawit.....	41



DAFTAR PETA

- Peta 1 Administrasi Kecamatan Duren Sawit per RW
- Peta 2 Penggunaan Tanah Kecamatan Duren Sawit
- Peta 3 Kepadatan Penduduk Kecamatan Duren Sawit per RW
- Peta 4 Jaringan Jalan Kecamatan Duren Sawit
- Peta 5 Kerapatan Jaringan Jalan Kecamatan Duren Sawit
- Peta 6 Perumahan Teratur Kecamatan Duren Sawit
- Peta 7 Kelas Permukiman Kecamatan Duren Sawit
- Peta 8 Luas Tanah Kecamatan Duren Sawit
- Peta 9 Harga Tanah Kecamatan Duren Sawit
- Peta 10 Akses terdekat ke jalan Kecamatan Duren Sawit



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Setiap manusia dalam kegiatannya selalu membutuhkan tanah, baik untuk bidang pertanian maupun non pertanian, sehingga peningkatan jumlah penduduk dengan sendirinya akan meningkatkan kebutuhan akan tanah. Pada wilayah yang padat penduduknya penggunaan tanah makin intensif.

Penggunaan tanah merupakan indikator dari aktivitas masyarakat disuatu tempat. Sehubungan dengan hal tersebut diatas penggunaan tanah merupakan petunjuk tentang kondisi suatu daerah (Sandy, 1977). Aktivitas masyarakat disuatu tempat dalam mengusahakan tanah akan berbeda dengan tempat lain, karena kondisi suatu masyarakat berbeda. Kondisi tersebut dapat dipengaruhi oleh keadaan sosial ekonomi yang berbeda serta faktor-faktor fisik daerah tersebut, sehingga kebijaksanaan terhadap penggunaan tanah akan ditentukan sesuai dengan kondisi-kondisi tersebut.

Sikap dan kebijaksanaan masyarakat terhadap tanah akan menentukan langkah-langkahnya. Langkah-langkah itulah yang akan nampak bekasnya diatas tanah tersebut (Soemadi, 1985).

Berdasarkan bentuk tindakan dan kebijaksanaan manusia terhadap tanah akan terlihat pada penggunaannya, sehingga penggunaan tanah tersebut akan memiliki persamaan dan perbedaan, baik dari pola perubahan maupun kecenderungan serta besarnya perubahan.

Struktur bagian dalam sebuah kota tidak akan lepas dari pertumbuhan dan perkembangan kota yang dihubungkan dengan sejarah perkembangan kota atau tahap-tahap perkembangan kota. Pada awalnya kota itu tumbuh serta perubahan-perubahan selanjutnya yang menyangkut fisik maupun nonfisik akan membentuk karakteristik sendiri pada struktur kotanya. Pengkajian struktur bagian dalam kota dari sudut pandang geografi pada dasarnya adalah pengkajian lebih jauh untuk mengetahui adanya diferensial ruang antara bagian-bagian kota.

Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dituntut tersedianya berbagai fasilitas seperti fasilitas permukiman, perdagangan, perkantoran, kesehatan, transportasi, dan lain-lain.

Bervariasinya corak kehidupan di kota akan menimbulkan segregasi (pemisahan), sehingga dimungkinkan untuk terbentuknya suatu struktur kota tertentu. Menurut Bintarto (1983) adanya segregasi (pemisahan) juga disebabkan oleh sewa atau harga tanah yang tidak sama. Daerah-daerah dengan harga tanah tinggi cenderung didiami oleh warga kota yang mampu, sedangkan daerah dengan harga tanah yang murah cenderung didiami oleh warga kota yang berpenghasilan kecil atau sedang.

Permukiman teratur adalah permukiman atau perumahan yang dibangun dan berkembang dengan perencanaan yang baik, yang dilakukan oleh pihak developer perumahan dengan tipe ukuran rumah yang berbeda-beda, dengan penggolongan kelas yang berbeda-beda, tergantung besaran tanah yang akan dibangun dan harga tanahnya itu sendiri.

Kaitan antara permukiman dengan jaringan jalan adalah bagian dari permukaan bumi yang dihuni oleh manusia, meliputi: segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupan penduduk yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan juga ditunjang oleh serangkaian simpul-simpul, yang dalam hal ini berupa persimpangan/terminal, yang dihubungkan dengan ruas-ruas jalan/trayek.

Kaitan antara permukiman dengan penggunaan tanahnya, bahwa bagian dari permukaan bumi yang dihuni oleh manusia, meliputi: segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupan penduduk yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan juga sebagai bagian dari penggunaan tanahnya secara kompleks dan tidak seragam, dengan fungsinya masing-masing dari komponen penyusun tanahnya.

Kaitan permukiman dengan jumlah penduduk yaitu dengan bertambahnya penduduk di suatu wilayah tertentu dapat mengidentifikasi bahwa kota itu mengalami perkembangan. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, maka tuntutan akan kebutuhan hidup juga akan semakin meningkatkan pembangunan permukiman yang dibutuhkan sebagai tempat tinggal untuk menetap (Sandy, 1985).

Untuk menentukan kelas permukiman diperlukan ketiga variabel yang dianggap mewakili dalam penentuan jenis dari perumahan itu sendiri (tergolong kedalam kelas mana perumahan itu) variabelnya yang terdapat diatas yaitu: penggunaan tanah daerah sekitar, jaringan jalan (aksesibilitas), dan kepadatan penduduknya.

Latar pemilihan Kecamatan Duren Sawit sebagai wilayah penelitian dikarenakan cukup beragamnya tipe-tipe perumahan yang berada disana dengan kepadatan permukiman tertinggi dibandingkan kawasan Jakarta Timur lainnya, serta berdekatan dengan kawasan industri dan pusat-pusat perdagangan dan pertokoan yang cukup banyak menyerap tenaga kerja dan cukup strategis wilayahnya, merupakan faktor pemicu dalam pembelian rumah disekitarnya.

1.2. MASALAH

Bagaimana karakteristik permukiman teratur yang dihubungkan dengan aksesibilitas, kepadatan penduduk, dan penggunaan tanah daerah sekitarnya?

1.3. BATASAN

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan (Koestoer,1996)

Permukiman teratur adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan yang direncanakan dengan baik dan dibangun dengan baik dan teratur serta memiliki prasarana utilitas dan fasilitas yang cukup baik dan lengkap (Koestoer,1996)

Kelas permukiman teratur adalah klasifikasi rumah-rumah yang dibangun diatas tanah, dengan luas kaveling tertentu, luas bangunan

tertentu, serta harga tanah tertentu dan keteraturan permukiman (Koestoer,1996).

Permukiman teratur mewah adalah rumah bersusun dan tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling 201 m² sampai 2400 m², dengan luas bangunan dari 111 m² sampai 555 m², dan dengan harga tanah antara Rp 1.000.001 – > Rp 1.800.000 (Dinas PU,2000).

Permukiman teratur menengah adalah rumah bersusun dan tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 90 m² sampai 200 m², dengan luas bangunan dari 48 m² sampai 110 m², dan dengan harga tanah antara Rp600.001 - Rp 1.000.000 (Dinas PU,2000).

Permukiman teratur sederhana adalah rumah bersusun dan tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling kurang dari 90 m², dengan luas bangunan kurang dari 48 m², dan dengan harga tanah antara Rp 100.000 - Rp 600.000 (Dinas PU,2000).

Jalan kolektor adalah jalan yang melayani angkutan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien. Menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua. Jalan ini di desain berdasarkan kecepatan paling rendah 60 km/jam dan dengan lebar jalan tidak kurang dari 8 meter. Jalan arteri primer mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata (DLLAJ, 1995).

Jalan arteri adalah jalan yang melayani angkutan jarak sedang dan kecepatan rata-rata sedang. Jalan ini di desain berdasarkan kecepatan paling rendah 20 km/jam, dengan lebar jalan tidak kurang dari 5 meter (DLLAJ, 1995).

Jalan lokal adalah jalan yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk dibatasi. Jalan ini di desain berdasarkan kecepatan paling rendah 40 km/jam dan dengan lebar jalan tidak kurang dari 7 meter. Jalan kolektor primer mempunyai kapasitas yang sama atau lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata yang ada. Jalan utama ini juga tidak terputus walaupun memasuki kota (DLLAJ, 1995).

1.4. Metode Penelitian

1.4.1. Pengumpulan Data

Berupa Data Sekunder

- a. Data administrasi kota Jakarta Timur, termasuk peta dengan skala 1: 30.000 dari Sudin Pertanahan dan Pemetaan DKI Jakarta Timur.
- b. Data penggunaan tanah dan jaringan jalan dari Sudin Pertanahan dan Pemetaan DKI Jakarta Timur.
- c. Data luas tanah dan harga tanah dari Sudin Pertanahan dan Pemetaan DKI Jakarta Timur.
- d. Data jumlah penduduk dan kepadatan penduduk di kota Jakarta Timur dari BPS DKI Jakarta Timur.
- e. Data trayek angkutan umum di Kecamatan Duren Sawit dari DLLAJ DKI Jakarta Timur.

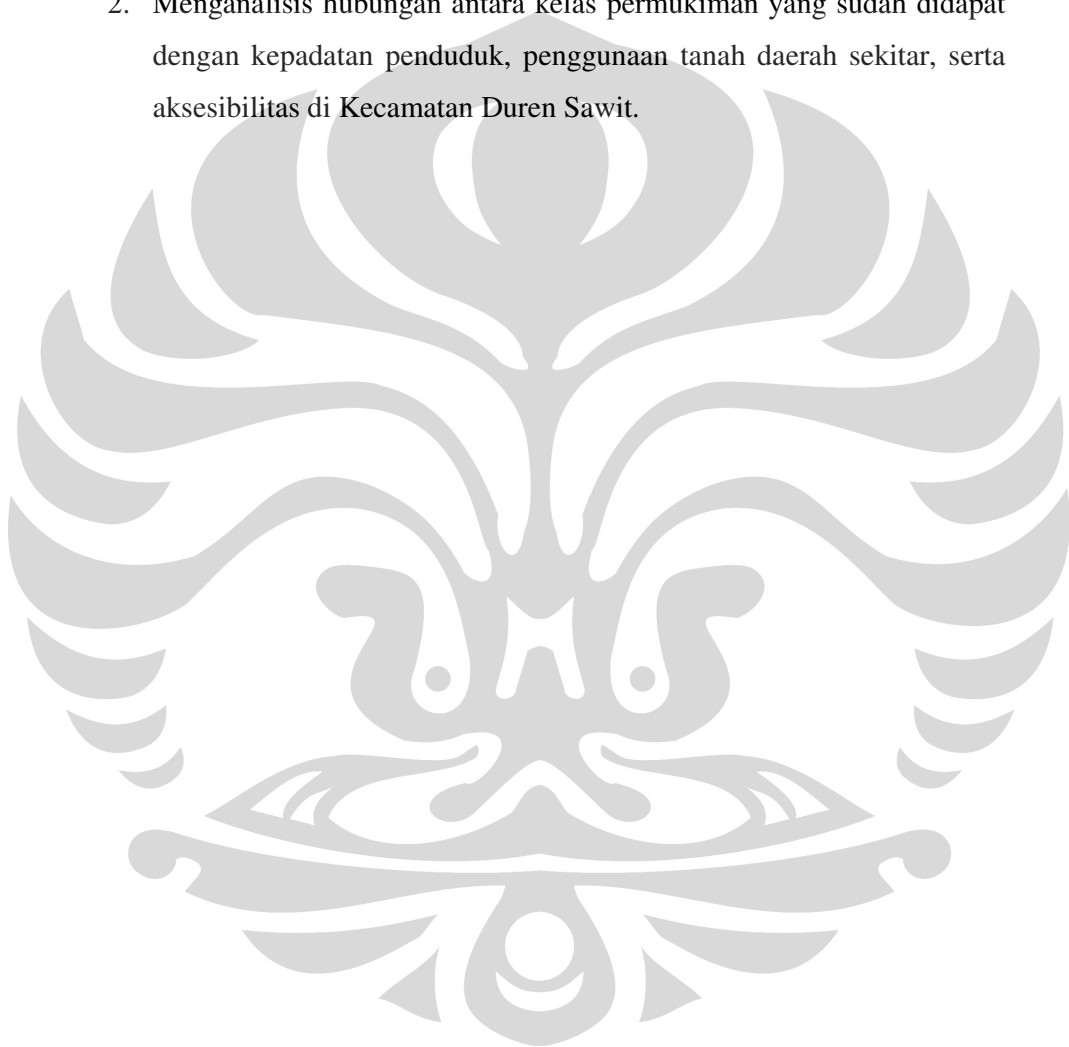
1.4.2. Pengolahan Data

- A. Menentukan wilayah permukiman teratur berdasarkan peta penggunaan tanah Kecamatan Duren Sawit.
- B. Menentukan klasifikasi dari kelas permukiman yang didapatkan dari asosiasi antara luas tanah dan harga tanah.
Kelas-kelas permukiman teratur di daerah penelitian dibagi menjadi:
 - a. Permukiman mewah teratur
 - b. Permukiman menengah teratur
 - c. Permukiman sederhana teratur
- C. Menentukan letak kelas-kelas permukiman tersebut, kemudian di lihat persebarannya.lalu membuat deliniasi berdasarkan kelas permukiman.
- D. Menghubungkan kelas permukiman dengan variabel kepadatan penduduk, penggunaan tanah daerah sekitar, serta aksesibilitas.

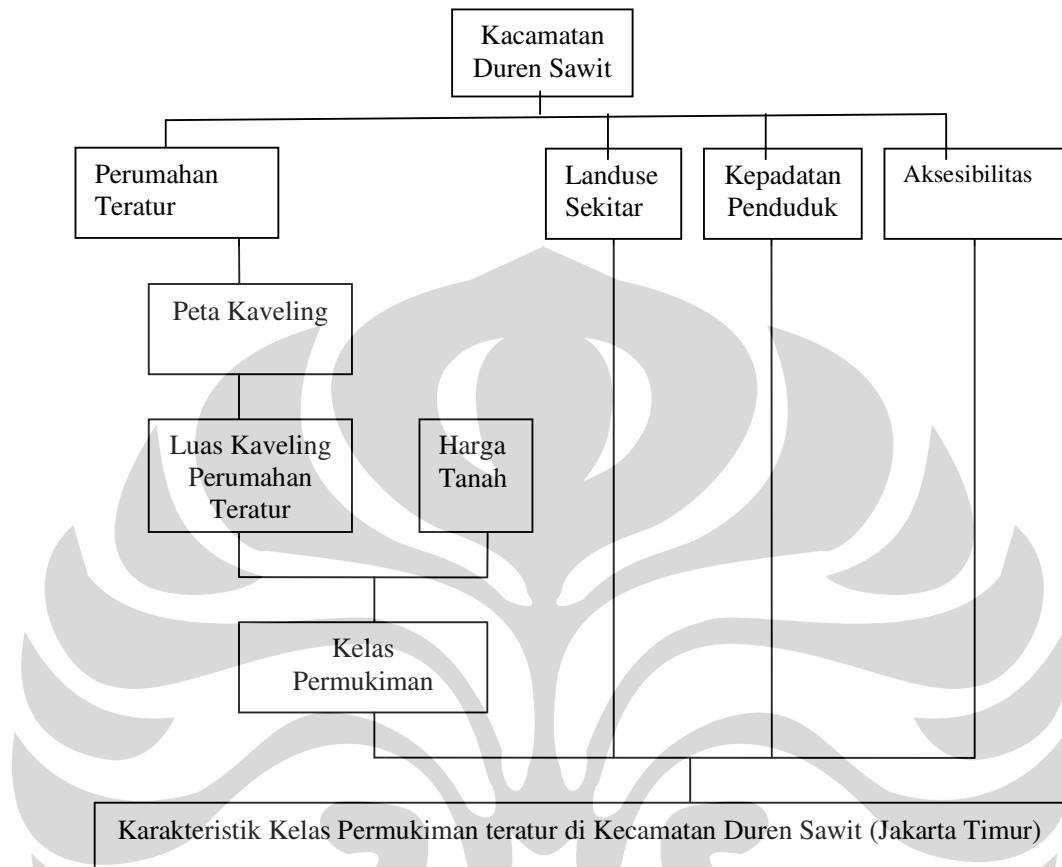
1.4.3. Analisis Data

Data yang telah diolah baik dalam bentuk tabel maupun spasial dianalisa secara deskriptif untuk dapat mengetahui kelas permukiman berdasarkan aksesibilitas, penggunaan tanah dan kepadatan penduduk.

1. Menganalisis persebaran kelas permukiman yang didapat dari variabel peta luas tanah dengan peta harga tanah
2. Menganalisis hubungan antara kelas permukiman yang sudah didapat dengan kepadatan penduduk, penggunaan tanah daerah sekitar, serta aksesibilitas di Kecamatan Duren Sawit.



BAGAN ALIR PENELITIAN



Deskripsinya:

Pada Kecamatan Duren Sawit saya mencari wilayah yang tergolong perumahan teratur dari peta penggunaan tanah Kecamatan Duren Sawit kemudian saya mendapatkan peta kaveling permukiman teratur, dari data tersebut saya mendapatkan data luas kaveling perumahan teratur, kemudian di korelasikan luas kaveling perumahan teratur dengan harga tanah Kecamatan Duren Sawit mendapatkan hasil kelas permukiman.

kelas permukiman dihubungkan dengan variabel landuse, kepadatan penduduk, dan aksesibilitas. Setelah itu mendapatkan hasilnya yaitu:

Karakteristik kelas permukiman teratur di Kecamatan Duren Sawit

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Pertumbuhan perumahan dan permukiman diperkotaan berjalan sangat pesat, melampaui kemampuan pelayanan prasarana dan sarana yang disediakan oleh manajemen kota. Disatu sisi masyarakat berpenghasilan menengah dan tinggi terus menuntut peningkatan sarana dan prasarana yang ada, agar terhindar dari banjir, keamanan terjamin, serta dekat dengan pusat kegiatan ekonomi. Semakin tingginya harga tanah menimbulkan pembangunan perumahan sederhana yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, makin jauh dari pusat kota. Tingginya harga tanah dan besarnya tuntutan kebutuhan akan rumah dengan harga tanah yang diharapkan terjangkau oleh masyarakat, telah memicu tumbuhnya permukiman padat yang terus meningkat, sehingga mengakibatkan rawan banjir di lingkungan sekitarnya, serta terciptanya lingkungan yang kurang memenuhi persyaratan.

Beberapa pengertian serta asumsi perlu dijelaskan sebelum dimulainya pembahasan, untuk mendapatkan persamaan persepsi dalam mengkaji penelitian tersebut. Dalam pembahasan tersebut diperlukan beberapa teori yang mendukung materi, seperti teori struktur kota untuk mengetahui struktur ruang wilayah penelitian, teori tempat pusat (*central place theory*) dan teori lokasi lainnya yang dikaji untuk mengetahui karakteristik kelas permukiman.

2.1. Permukiman

Permukiman adalah bagian dari permukaan bumi yang dihuni manusia yang meliputi segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupan penduduk yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan (Sumaatmadja, 1981).

Pembangunan perumahan (*housing*) dan permukiman (*human settlement*) merupakan kegiatan yang bersifat multi sektoral. Rumah yang merupakan bagian dari suatu permukiman dan perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer/dasar bagi kehidupan manusia. Pemenuhan kebutuhan akan rumah merupakan suatu ukuran bagi tercapainya

kesejahteraan. Rumah tersebut tidak hanya sekedar “ada” tetapi juga harus memenuhi standar kelayakan. Penyediaan rumah adalah tanggung jawab kita bersama. Baik oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat sendiri.

Pengertian perumahan dan permukiman memberikan gambaran suatu ruang kegiatan berkehidupan dan penghidupan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal bermukim yang didukung dengan prasarana dan sarana dasar yang memadai, meliputi prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial. Jaringan primer prasarana lingkungan yaitu jaringan dasar yang dapat memenuhi kebutuhan dasar suatu lingkungan perumahan dan permukiman yang mencakup 3 kepentingan yaitu :

- a. Menghubungkan kawasan permukiman dengan kawasan fungsional lainnya.
- b. Melayani lingkungan tertentu (permukiman, pusat kota, pusat olah raga, perdagangan, dan lain-lain).
- c. Mendukung keperluan untuk seluruh lingkungan di kawasan permukiman, yang mencakup prasarana transportasi, penyehatan lingkungan, komunikasi, listrik, jaringan air bersih, dan lain-lain.

Pertumbuhan dan perkembangan permukiman dapat menjadi pemicu dan pemacu perkembangan suatu wilayah secara ekonomi, sosial dan kemasyarakatan. Tentu saja tidak secara otomatis begitu saja, tetapi perkembangan tersebut membutuhkan penyediaan infrastruktur yang mendukung.

Pengertian dasar dari perumahan, permukiman, dan lingkungan permukiman telah diuraikan dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1992, yang isinya perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan, sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Pengertian tersebut dapat diartikan bahwa satu lingkungan permukiman merupakan kawasan perumahan dengan luas wilayah dan jumlah penduduk tertentu,

yang dilengkapi dengan sistem prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja terbatas serta penataan ruang yang terencana dan teratur, sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal.

Jaringan jalan merupakan serangkaian simpul-simpul, dalam hal ini berupa persimpangan/terminal, yang dihubungkan dengan ruas-ruas jalan/trayek. Untuk mempermudah mengenal jaringan, maka ruas-ruas ataupun simpul-simpul diberi nomor atau nama tertentu. Penomoran/penamaan dilakukan sedemikian sehingga dapat dengan mudah dikenal dalam bentuk model jaringan jalan.

Tanah atau ruang saja tidak ada artinya bagi kehidupan kalau di atasnya tidak dibangun sesuatu yang bermanfaat bagi masyarakat, akan tetapi membangun sesuatu di atas bidang tanah dengan mengabaikan hak yang melekat di atas tanah itu akan mengundang keributan yang pada gilirannya hanya akan berupa rintangan bagi usaha pembangunan itu (Sandy, dalam Rahardjo 1999).

Penggunaan tanah dapat ditinjau menurut suatu wilayah dalam keseluruhan. wilayah terdiri atas pedesaan dan perkotaan maka penggunaan tanah dapat dibedakan menjadi:

- a. Penggunaan tanah pedesaan (*rural land use*)
- b. Penggunaan tanah perkotaan (*urban land use*)

Tanah di wilayah pedesaan umumnya digunakan bagi pertanian (kegiatan ekonomi *ekstraktif* dan *reproduktif*) yang tiap satuan kegiatannya memerlukan tanah yang luas. Penggunaan tanah dipedesaan dilakukan dengan hati-hati dan secara terbatas dengan memperhatikan aturan konservasi (pengekalan) dalam segala kegiatan sosial ekonomi. Tanah di wilayah perkotaan digunakan umumnya bagi industri dan jasa (kegiatan ekonomi fasilitatif) yang dalam tiap satuan kegiatan hanya memerlukan tanah yang relatif kecil dan jumlah orang yang bekerja pada satuan luas tanah itu banyak (Jayadianata 1992).

Salah satu kebutuhan primer adalah rumah tinggal, maka diperlukan peran serta pengembang untuk menyediakannya, namun konsumen saat ini lebih selektif dalam membeli rumah. Pengembang yang memiliki konsep dan akuntabilitas baik, yang dapat menarik calon

konsumen terutama konsumen menengah ke atas. Penelitian ini membahas hubungan akuntabilitas pengembang ditinjau pada jenis pemeliharaannya, yaitu pada segi keamanan, kebersihan lingkungan, kondisi jalan, penerangan jalan, saluran, dan taman untuk kawasan perumahan yang belum selesai dibangun dengan pengalaman kerja, wilayah pengembangan, keberadaan *estate management*, dan biaya pemeliharaan. Ternyata hasil penelitian menunjukkan bahwa ke-sepuluh pengembang yang diteliti memiliki akuntabilitas pada pemeliharaan kawasan perumahannya yang belum selesai dibangun.

Jumlah penduduk dan perubahannya, penyebaran, dan bidang nafkah adalah hal-hal yang merupakan faktor-faktor penentu dalam pola maupun arah kecenderungan penggunaan tanah disuatu daerah. Hal inilah justru yang menyebabkan adanya perbedaan antara penggunaan tanah didaerah perkotaan dan pola penggunaan tanah daerah pedesaan (Sandy,1977).

Penggunaan tanah baik untuk kehidupan ekonomi (misalnya dalam pertanian) maupun untuk kehidupan sosial (misalnya untuk perumahan), harus memperhitungkan beberapa unsur alam tertentu seperti ketinggian, lereng, tata air, dan sebagainya. Perubahan pada tutupan lahan disebabkan oleh dampak pertanian, pembebasan tanah pertanian, urban sprawl, kedewasaan tutupan lahan pinggir kota, dan kehancuran kota (Jayadinata, 1992).

Pada tahun 1990 Richard mengatakan bahwa penggunaan tanah sangat dipengaruhi oleh faktor lingkungan seperti; karakteristik tanah, iklim, topografi, dan vegetasi, tetapi tidak bisa diabaikan pengendalian tanah kebanyakan dipengaruhi aktivitas manusia yang meliputi, pertanian, industri, kehutanan, produksi energi, permukiman, rekreasi, dan daerah aliran sungai.

Proses urbanisasi menyebabkan kenaikan jumlah penduduk di wilayah desa-kota. Dengan meningkatnya jumlah penduduk implikasi terhadap ruang tampak jelas yaitu perubahan pola penggunaan tanah.

Peralihan penggunaan ruang ditandai dengan berubahnya area persawahan menjadi kawasan permukiman, pertokoan, jasa, pusat pengembangan pendidikan, dan fasilitas perkotaan lainnya (Koestoer .2001).

2.2. Teori struktur permukiman kota

a. Teori kosentris

Penyusunnya adalah E.W Burgess yang intinya adalah pembangunan kota yang berkembang keluar dari daerah pusat kota yang polanya akan berbentuk lingkaran. Zona pertama adalah kawasan pusat bisnis yang dikelilingi daerah transisi. Daerah transisi merupakan perumahan tua yang sudah beralih keperkantoran dan industri ringan. Sebelah luar daerah transisi adalah daerah tempat tinggal buruh, setelah itu zona perumahan yang ditempati oleh penduduk kelas menengah, lalu zona penglaju yang merupakan bagian terluar kota yang masih jarang terdapat perumahan. Prakteknya kota yang berbentuk seperti teori kosentris terdapat jalan yang berbentuk radial yang menuju pusat kota.

b. Teori sektoral

Hoyt mengatakan bahwa penggunaan tanah berkembang kearah luar pusat kota, yang terfokus pada rute jalan utama. Teori ini merupakan improvisasi dari teori kosentris dengan memperhatikan faktor transportasi dalam kota.

c. Teori inti ganda

Teori ini ditemukan oleh C.D. Harris dan E. Ullman tahun 1945. Teori ini menyatakan kota berbentuk sel. Perkembangan kota mengelilingi daerah yang berkembang didalam kota tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan suatu daerah adalah aktivitas manusia, fasilitas pendukung dalam melakukan aktivitas, sumber daya alamnya dan manusianya.

Sebuah wilayah berisi lebih dari sebuah permukiman. Pola permukiman sebuah wilayah atau dikatakan juga struktur sebuah wilayah berbeda-beda karena pembentuknya berbeda-beda. Ada struktur wilayah yang berbentuk garis karena pembentuknya adalah sarana komunikasi seperti jalan (Kartono,1989).

Kecenderungan alami perkembangan permukiman berlangsung secara bertahap ke arah luar (mengalami pemekaran) dan polanya mengikuti prasarana transportasi(jaringan jalan) yang ada. Jalur transportasi dan utilitas kota merupakan pembentuk pola penggunaan tanah di kota. Sejak awal pertumbuhan, berbagai kegiatan usaha memilih lokasi di sepanjang jalur-jalur lalu lintas primer dan di tempat – tempat konsentrasi pelangan komersial (Sobirin & Hadi, dalam Koestoer 2001).

Keadaan topografi atau perkembangan sosial ekonomi tertentu akan menyebabkan berkembangnya beberapa pola perkembangan kota yang dapat dijelaskan berikut ini.

a. Pola menyebar

Pada keadaan topografi yang seragam dan ekonomi yang homogen disuatu wilayah akan berkembang suatu pola yang menyebar.

b. Pola sejajar (*linear pattern*)

Pola sejajar dari perkotaan terjadi sebagai akibat adanya perkembangan sepanjang jalan, lembah, sungai, atau pantai.

c. Pola merumpun

Seringkali pola perkotaan merumpun (*clustered pattern*) ini berkembang berhubungan dengan pertambangan. Jika topografi agak datar tetapi terdapat beberapa relief lokal yang nyata, maka terjadilah perumpunan kota-kota.

Teori Hoyt dalam pertumbuhan sektor-sektor membedakan tiga macam pertumbuhan kota yaitu (Riyadi, dalam Koestoer 2001).

1. Pertumbuhan vertikal
2. Pertumbuhan mengumpul
3. Pertumbuhan mendatar ke arah luar (*centrifugal*), yaitu biasanya

terjadi karena adanya kekurangan ruang bagi tempat tinggal dan kegiatan lainnya

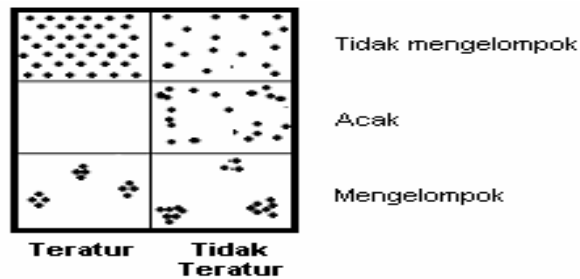
- a. Pertumbuhan datar aksial yang dipengaruhi oleh jalur transportasi yang menghubungkan daerah pusat usaha dengan daerah yang berada diluarnya.
- b. Pertumbuhan datar sistematis yaitu pertumbuhan lateral yang dilatar belakangi oleh beberapa pusat kegiatan yang berada diluar kota sehingga akan menarik penduduk untuk tinggal didaerah sekitarnya.
- c. Pertumbuhan datar koleksen yaitu perkembangan lateral ketiga ini terjadi karena adanya gabungan tipe satu dan dua sehubungan dengan perkembangan terus-menerus dan bersifat datar pada pusat kegiatan kota.

Sedangkan pola pemanfaatan tanah di kota-kota mempunyai ciri-ciri sabagai berikut (Hadi, dalam Koestoer 2001)

- a. Bahwa pemanfaatan tanah itu ditentukan oleh skala ekonomi dan aglomerasi, karena itu jarang ditemui tipe kota dengan bagian tengah kosong melainkan justru bagian tengah padat dan bagian luar kurang kepadatannya.
- b. Bahwa seseorang lebih suka pada bagian tempat yang dekat pada semua kegiatan (kerja,sekolah, belanja, hiburan, dan lain-lain) karena ongkos angkut bergantung pada jarak dan berbagai kesenangan (amenities).
- c. Bahwa seseorang juga bergantung pada sifat tetangganya, kalau tetangganya itu orang madani dia berani membayar lebih mahal.

Distribusi fenomena spasial umumnya digambarkan dengan titik. Persebaran titik ini bisa diklasifikasikan dalam dua cara. Pertama adalah persebaran teratur atau tidak teratur. Kedua persebaran mengelompok, acak, dan tidak mengelompok.

Gambar 1 (dari Waugh, 1990)



Klasifikasi Persebaran

Model sektor Hoyt

Model ini dibentuk dari pemetaan delapan variabel perumahan di 142 kota di Amerika Serikat. Hoyt berusaha menjelaskan perubahan dan distribusi dari pola pemukiman. Penelitian dipublikasikan tahun 1939.

Beberapa asumsi yang dilakukan Burgess (1924) juga digunakan Hoyt (1939). Ia menambahkan pula asumsinya sendiri, yakni: orang kaya akan memilih tempat-tempat terbaik, pemukim kaya bisa membayar biaya transportasi untuk menjauhi daerah industri, penggunaan tanah tertentu akan menarik jenis yang sama.



Gambar 2.

Model struktur Urban Mann

Mann berusaha mengkaji hasil penelitian Burgess dan Hoyt di kota-kota industri di utara Inggris. Hasil penelitian di kota-kota Huddersfield, Nottingham dan Sheffield dilakukan tahun 1965. Asumsi dasarnya sama dengan kedua peneliti sebelumnya. Hasilnya sebagai berikut:



Pusat kota merupakan inti wilayah yang dikelilingi mintakat transisi terdiri dari perumahan berteras kecil di sektor C dan D, rumah yang lebih besar di sektor B dan rumah tua yang besar di sektor A. Mintakat selanjutnya adalah perumahan pra industrialisasi di Inggris dilanjutkan mintakat paska industrialisasi yang ditentukan tahun 1918. Mintakat kelima adalah pedesaan-pedesaan yang memiliki akses ke pusat kota yang dijadikan pemukiman. Perumahan kelas bawah bisa dikatakan perumahan tua yang merupakan sisa perumahan yang terkena dampak dari kawasan industri yang dibangun pasca 1918. Perumahan baru biasanya merupakan perumahan kelas menengah.

Secara umum setiap model struktur kota memiliki pusat kegiatan usaha sebagai inti utama. Hal ini pun bisa dilihat dari batasan sosial-ekonomi penghuni kota jika dikaitkan dengan mintakat pemusatan Burgess atau lainnya. Pada daerah pusat usaha terdapat gabungan tingkat atas yang tinggal di kondominium dan apartemen mewah, serta sebagian kecil tuna wisma. Di bagian dalam kota (*inner city*) terdapat pemukiman kelas bawah dengan status sosial rendah. Di mintakat tengah kelas menengah. Mintakat luar kembali dihuni oleh kelompok masyarakat kelas atas.



Seperti yang dikemukakan oleh Mc. Kenzie dalam koestoer (2001), bahwa dalam pola konseptual ini. Suatu kota dibentuk oleh pusat-pusat kegiatan fungsional kota yang tersebar dan masing-masing pusat

mempunyai peranan yang penting di dalam kota. Apabila dalam teori kosentris maupun teori sektor, pola keruangan kosentris masih tampak jelas, maka dalam teori pusat kegiatan ganda ini pola keruangan tidak lagi tampak kosentris. Pusat-pusat kegiatan baru yang terbentuk di daerah lain, akan berkembang dan meluas dengan pola tata guna tanahnya sendiri. Hal ini disebabkan karena masing-masing daerah kegiatan mempunyai latar belakang tersendiri.

Variasi topografi mempunyai peranan yang sangat penting terhadap pola tata guna tanah. Bagian-bagian daerah yang ditempati oleh permukiman kelas sederhana, biasanya akan menempati daerah-daerah yang kurang memenuhi syarat untuk permukiman yang sehat. Tempat yang semakin baik untuk permukiman yang sehat akan ditempati oleh golongan masyarakat berstatus sosial maupun ekonomi yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketiga teori tersebut, terdapat persamaan dan perbedaan. Persamaanya adalah:

1. Zona pusat daerah kegiatan selalu dianggap mengawali tumbuhnya suatu kota.
2. Lokasi daripada pusat daerah kegiatan relatif terletak di tengah-tengah daerah perkotaan.
3. Zona pusat daerah kegiatan berbatasan langsung dengan daerah-daerah industri.
4. Zona daerah industri-industri ringan berbatasan langsung dengan daerah permukiman kelas rendah.
5. Zona permukiman kelas rendah berbatasan langsung dengan daerah permukiman kelas menengah.
6. Zona permukiman kelas menengah berbatasan langsung dengan daerah permukiman kelas yang lebih tinggi.
7. Masing-masing konsep menekankan adanya perembetan perkembangan kearah luar.

Adapun perbedaan yang terdapat dari ketiga teori tersebut. *Pertama*, pada teori kosentris dan sektor; pola membentuk kosentris,

sedangkan pada teori pusat kegiatan banyak; pola membentuk menyebar dan tidak merata. *Kedua* pada teori kosentris; peranan transportasi dan komunikasi diabaikan, sedangkan pada teori sektor; peranan transportasi dan komunikasi dipertimbangkan dan mempunyai peran yang nyata. Di lain pihak dalam teori pusat kegiatan banyak; peranan transportasi dan komunikasi sangat besar. *Ketiga* pada teori kosentris dan sektor; latar belakang lingkungan tidak nyata berperan, sedangkan pada teori pusat kegiatan banyak; latar belakang lingkungan mempunyai peranan yang besar. *Keempat*, pada teori kosentris dan sektor; mempunyai daerah pusat kegiatan tunggal, sedangkan pada teori pusat kegiatan banyak; mempunyai daerah pusat kegiatan ganda.

Menurut Hidayat (2000), ide dasar dari munculnya konsep Jabotabek berasal dari konsep *boundled deconcentration* yang telah dilaksanakan di Netherland. Sistem yang diterapkan di Netherland adalah *concentric model*, sedangkan Jabotabek mengadopsi linear model. Alasan penerapan model tersebut adalah. *Pertama*, model ini sangat relevan dengan pola kecenderungan perkembangan pembangunan yang ada di sepanjang metropolitan Jakarta. *Kedua*, linear model pada umumnya relatif tidak memaksa untuk dilakukan pengembangan sarana infrastruktur untuk transportasi dan sarana umum lainnya.

2.2.1. Aksesibilitas

Kota merupakan tempat bermukim, tempat usaha dan tempat bekerja, yang semuanya memerlukan kemudahan terhadap fasilitas dan aksesibilitas. Alonso dalam Koestoer (1996) mengembangkan teori umum sewa tanah baik untuk pedesaan maupun perkotaan. Untuk wilayah perkotaan, Alonso membangun persamaan keseimbangan (*equilibrium*) rumah tangga dengan memasukan pendapatan individu dan preferensi setiap orang. Pendapatan individu merupakan jumlah dari harga tanah, biaya perjalanan dan seluruh jumlah pengeluaran lainnya. Karya Alonso memberikan suatu model keseimbangan umum dalam hubungannya dengan tempat tinggal dan struktur spasial perkotaan.

Dasar pemikirannya adalah, bahwa setiap rumah tangga akan memilih tempat tinggal dalam lokasi tertentu sesuai dengan preferensi ruang dan aksesibilitas lokasi. Beberapa asumsi yang dibuat adalah

a). Biaya transport merupakan fungsi garis lurus langsung terhadap jarak antara berbagai tempat, b). manusia bersikap rasional dan memaksimalkan keuntungan, pemanfaatan dan kepuasan, dan c). kompetisi sempurna antara para pengambil keputusan yang terlibat. Berdasarkan asumsi-asumsi tersebut, pasaran lahan perkotaan akan berjalan serupa dengan pasaran lahan bidang pertanian, yaitu setiap lokasi akan dijual pada penawar tertinggi.

Pada kondisi saat ini, aksesibilitas tidak hanya tergantung pada jarak dan waktu, namun faktor lain seperti faktor ekonomi, sosial dan pengalaman. perlu diperhatikan, mengingat infrastruktur yang tersedia belum memadai khususnya pencapaian ke arah pinggiran kota.

Bagi lokasi permukiman sederhana, kemudahan serta jarak terdekat dari beberapa pusat kegiatan sangat penting, seperti; stasiun kereta dan terminal bis, sedangkan bagi permukiman mewah, kemudahan serta jarak terdekat dari gerbang tol lebih di prioritaskan. Akses atau jarak terdekat ke aliran sungai sangat penting bagi suatu permukiman, khususnya permukiman mewah dan menengah yang relatif lebih banyak membutuhkan air, seperti; adanya luas bangunan yang relatif lebih besar, taman atau ruang terbuka hijau, serta fasilitas unit hunian (kolam renang), dan lain sebagainya. Namun kebutuhan air di permukiman sederhana dapat dialokasikan dari sungai yang lebih kecil.

Karakteristik kota di tinjau dari rancangan spasial secara keseluruhan (Branch, 1996) meliputi:

1. Penentuan sejak awal jumlah penduduk, luas lahan perkotaan dan kepadatan berbagai penggunaan lahan.
2. Bila dianggap layak, fasilitas dan pelayanan yang diperlukan bagi kehidupan perkotaan yang seimbang, ditetapkan dengan ukuran yang memadai untuk mendukung cakupan kegiatan sosial dan kebudayaan.

3. Jaringan jalan raya yang berpola radial kosentris.
4. Lingkungan permukiman dan desa-desa yang berpola seluler terbentuk oleh sistem jaringan jalan sekunder dan suatu sistem interior yang berupa rangkaian koridor terbuka yang terdiri atas jalur pejalan kaki dan pengendara sepeda, yang terpisah dari jalan perbedaan ketinggian. Setiap rumah yang didefinisikan dengan sel permukiman, dimaksudkan untuk menampung penduduk yang telah ditentukan dengan berbagai ragam perumahan dan kepadatan.
5. Suatu jalur hijau eksternal yang berupa lahan terbuka dengan fungsi pertanian atau rekreasi, mencakup daerah terbangun pada suatu kota.
6. Pusat kegiatan kota yang berlokasi benar-benar di pusat, terdiri atas kegiatan/ fasilitas pemerintahan, masyarakat, komersial dan kultur.
7. Pusat perdagangan di tingkat lingkungan atau desa, dilengkapi dengan fasilitas yang dipilih dan ditentukan ukurannya sesuai dengan potensi penduduk yang didukung.
8. Penggunaan secara ekstensif lansekap pada ruang-ruang terbuka dan seluruh bagian kota.
9. Preservasi potensi keindahan dan sumberdaya alam lainnya.
10. Rancangan dan rekayasa arsitektural yang harmonis di berbagai kawasan, fasilitas dan perlengkapan jalan.

Properti Indonesia (2001), telah mencoba membuat kriteria yang harus dianalisis terhadap permukiman, dimana permukiman tersebut menggunakan konsep kota. Penilaian tersebut disesuaikan dengan standard petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota – Departemen Pekerjaan umum (1987), adalah sebagai berikut:

1. Analisa makro yang meliputi : Jarak dan waktu tempuh dari Kawasan Pusat Bisnis (KPB) Jakarta, alternatif pencapaian, sarana transportasi

- umum, tingkat kemacetan lalu lintas, kondisi jalan raya menuju lokasi, lebar jalan menuju lokasi serta kejelasan gerbang proyek.
2. Analisa mikro yang meliputi : Kondisi visual, kondisi keamanan, kondisi kenyamanan dan jarak proyek ke lokasi yang berpotensi membuat polusi.
 3. Analisa fasilitas yang meliputi : Pendidikan, kesehatan, niaga, olah raga, rekreasi, pelayanan umum serta ibadah.
 4. Analisa prospek dan Pengembangan yang meliputi : Perkembangan harga tanah dan tingkat hunian.

2.3. Kondisi perumahan teratur

2.3.1 Keputusan pembelian rumah teratur

Bila harga rumah sangat mahal. Keputusan pembelian rumah harus dilakukan dengan penuh pertimbangan karena harga rumah relatif mahal. Disamping pendapatan tetap (*permanent income*) terdapat pula pendapatan tidak tetap (*additional income*). Keputusan pembelian rumah tempat tinggal dapat berupa (a) pembelian rumah sebagai milik, dilakukan secara tunai atau cicilan (misalnya pelunasan dalam jangka waktu 20 tahun, 10 tahun atau kurang dari 10 tahun) untuk rumah tangga berpendapatan menengah-bawah cenderung memilih pelunasan jangka panjang, sebaliknya rumah tangga berpendapatan menengah-tinggi lebih menyukai pelunasan dalam jangka waktu lebih pendek (b) dapat pula rumah tangga memilih menyewa rumah, biasanya dilakukan oleh masyarakat berpendapatan rendah atau mereka yang bekerja tidak menetap pada suatu kota tertentu.

2.3.2. Pengembang Perumahan Teratur

Metode memproduksi perumahan terkait dengan karakteristik dari produknya. Pembuatan rumah tidak dilakukan seperti industri mobil yang memerlukan modal yang sangat tinggi, dengan proses produksi jaringan perakitan. Alasannya adalah bahwa industri perakitan perumahan secara *build up* ternyata lebih mahal dibandingkan dengan pembuatan rumah yang dilakukannya dilokasi masing-masing, karena biaya *over head* dan transportasi yang tinggi. Industri perakitan secara *completely knock down* relatif lebih murah, tetapi titik produksinya baru dicapai setelah melalui

kuantitas produksi yang sangat besar. Sedangkan pembangunan yang seragam (model dan ukurannya) kurang menarik, karena pemilihan konsumen sangat bervariasi dalam selera, harga, model, dan kualitas bahan bangunannya, sehingga karakteristik industri perumahan dapat dikatakan kompleks, tidak secara produksi massal, tetapi harus memenuhi dan menyesuaikan dengan permintaan konsumen dalam masyarakat, yang berbeda-beda dalam tenaga beli dan selernya.

Industri pembangunan perumahan terutama di daerah perkotaan pada umumnya mempunyai karakteristik sebagai berikut:

Pertama, lokalisasi. Kenyataannya perumahan terlihat pada lahan yang diatur secara lokal. Artinya semua pengembang kontraktor, real estat, dan penyandang kredit perumahan membatasi kegiatannya pada wilayah geografis yang agak kecil. Hanya badan usaha milik negara dan perusahaan swasta yang bermodal besar, seperti Perumnas (Perumahan Nasional) dan P.P (Perusahaan Perumahan) yang mampu menangani peluang pasar secara nasional.

Kedua, fragmentasi. Perbedaan dalam produk perumahan menimbulkan fragmentasi industri dalam pembuatan rumah. Ada yang mengkhususkan diri pada pengembangan rumah-rumah sederhana, tetapi ada yang mengutamakan pada pembangunan rumah mewah atau setengah mewah karena memiliki berbagai tenaga yang berketrampilan spesialis. Dalam proses pembangunan rumah sering terjadi kontraktor yang ditunjuk menyerahkan beberapa bagian pekerjaan kepada beberapa subkontraktor yang dianggap berpengalaman dan merupakan perusahaan pemasok bahan-bahan bangunan yang telah lama bekerja sama, sehingga penyelesaian pekerjaan pembangunan rumah-rumah yang menjadi tanggung jawabnya dapat diselesaikan tepat waktu dan tepat mutu.

Ketiga, keterbatasan kapasitas. Perusahaan pengembang atau kontraktor yang termasuk kategori besarpun, pada umumnya mempunyai keterbatasan (Misalnya dalam modal kerja), sehingga tidak mampu menangani pembangunan rumah dalam jumlah yang sangat besar. Biasanya dalam pasar konstruksi terdapat beberapa perusahaan besar, banyak perusahaan menengah dan lebih banyak perusahaan kecil. Perusahaan-

perusahaan konstruksi dalam berbagai tingkatan, umumnya memerlukan kredit perbankan karena keterbatasan modal. Masing-masing kelompok perusahaan konstruksi memiliki pangsa pasarnya masing-masing. Perusahaan konstruksi yang besar, orientasi pekerjaannya pada pembuatan gedung besar/bertingkat dan rumah mewah, perusahaan konstruksi yang menengah lebih tertarik pada pembuatan rumah setengah mewah ke bawah dan perusahaan konstruksi kecil menangani pembangunan perumahan sederhana dan pekerjaan perbaikan pangsa kegiatan pekerjaan diatas tidak terpisah secara ketat. Persaingan tidak bersifat antar kelompok usaha, tetapi lebih bersifat didalam kelompok usaha konstruksi masing-masing. Struktur pasar perumahan adalah konsumen yang banyak, produsen juga banyak. Masing-masing perusahaan perumahan mempunyai keterbatasan dalam kapasitas, sehingga masing-masing perusahaan perumahan mampu mempertahankan keberadaannya, meskipun dalam besaran yang relatif stabil.

Keempat, ketergantungan pada pihak luar. Telah dikemukakan diatas bahwa perusahaan-perusahaan perumahan (Pengembang, kontraktor, dan real estat) umumnya memiliki keterbatasan modal, sehingga memerlukan kredit perbankan yang berasal dari luar. Bahan-bahan bangunan tidak diproduksi sendiri melainkan dipasok dari luar. Alat-alat berat tidak dimiliki tetapi disewa dari perusahaan yang khusus menyewakan alat-alat berat. Pengaruh perusahaan konstruksi terhadap perkembangan teknologi dapat dikatakan sangat kecil, kemajuan teknologi dan berbagai inovasi bahan bangunan di produksi oleh industri-industri bahan bangunan.

2.3.3. Pembinaan permukiman

Istilah perumahan dan permukiman seringkali di identikan meskipun sebenarnya tidak sama. Perumahan (housing) adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Permukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan sarana prasarana lingkungan dan tempat kerja (terbatas) untuk mendukung perikehidupan

dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

2.4. Penggunaan tanah

2.4.1. Pola Penggunaan Tanah

Sandy (1977) telah mengembangkan sebuah model yang menggambarkan secara skematis mengenai tahapan perkembangan pola penggunaan tanah di Indonesia sesuai dengan tahapan atau tingkatan dari jenis usaha, teknologi serta jumlah manusia yang ada di daerah tersebut.

Dalam penyusunan model itu dipergunakan asumsi sebagai berikut :

1. Ada daerah dengan sifat-sifat topografi tertentu
2. Sejumlah manusia dengan tingkatan pengetahuan teknologi tertentu
3. Mereka mempunyai suatu tingkatan kehidupan tertentu
4. Sejumlah manusia itu menduduki suatu daerah tertentu dengan jumlah yang berkembang maka akan nampak suatu pola perkembangan penggunaan tanah di daerah tersebut

Penggunaan tanah merupakan indikator dari aktivitas masyarakat di suatu tempat, sehubungan dengan hal diatas penggunaan tanah merupakan petunjuk tentang kondisi suatu daerah. Sikap dan kebijaksanaan masyarakat terhadap tanah akan menentukan langkah-langkahnya. Langkah-langkah itulah yang akan nampak bekasnya diatas tanah tersebut (Soemadi, 1985).

Berdasarkan pernyataannya dapat dikatakan bahwa pola penggunaan tanah pada suatu tempat dan tempat lainnya akan memiliki persamaan dan perbedaan dan ada faktor-faktor yang menyebabkan adanya persamaan dan perbedaan tersebut.

2.4.2. Perubahan penggunaan tanah

Pada suatu daerah permukiman yang letaknya terpencil, jelas nampak pola lingkaran Von Thunnen dimana penggunaan tanah intensif terdapat disekitar tempat permukiman atau kampung, sedangkan makin menjauh dari tempat permukiman itu, intensitas penggunaan tanah makin berkurang. Di daerah-daerah dimana permukiman dan perkampungan

rakyat petani itu agak banyak, ternyata ada perkembangan penggunaan tanah secara evolusioner. Manusia sebagai makhluk *economicus* telah menciptakan mekanisme ekonomis secara dinamis mendorong proses pengelolaan sumberdaya alam untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik kuantitas maupun kualitas dan dengan teknologi yang dikuasainya menyebabkan wajah alam.

Sandy (1978) menyatakan bahwa kota pada hakekatnya adalah keseluruhan unsur-unsur bangunan, jalan dan sejumlah unsur manusia disuatu tempat tertentu. Unsur-unsur tersebut merupakan satu kesatuan, saling terkait antara satu dengan yang lainnya. Kesatuan dari keseluruhan tersebut serta keterkaitannya antara satu dengan yang lainnya akhirnya memberikan corak terhadap kehidupan manusia, yaitu dalam cara hidupnya dan sikap mentalnya.

2.4.3. Faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan

Penggunaan lahan merupakan hasil dari berbagai bidang aktivitas manusia pada kondisi fisik dan non fisiknya tanah yang ada yang dipengaruhi oleh ketiga faktor, yaitu; fisik, lokasi, dan aksesibilitas. Sebagai faktor pembatas dan manusia sebagai penyebabnya, dimuka bumi tempat yang satu dengan yang lain kondisi fisik dan non fisiknya berbeda yang menyebabkan jenis-jenis penggunaan tanahnya berbeda pula (Sandy,1977).

Sandy (1995) dalam Rahardjo (1997) menyatakan penguasaan tanah atau lahan yang terlalu bebas dan tidak mengindahkan fungsi sosial tanah, hanya akan menimbulkan spekulasi tanah, yang disatu pihak merugikan masyarakat banyak, sedangkan dipihak lain menimbulkan pemborosan sumber daya tanah, dengan penggunaan tanah yang tidak optimal, tidak serasi, dan tidak seimbang. Sasaran penggunaan tanah demikian hanyalah untuk kepentingan pribadi yang berlebihan.

2.5. Harga tanah

Sebagai benda ekonomi, harga penawaran terhadap sebidang tanah dipengaruhi oleh aktivitas pasar, yaitu; adanya penawaran (*supply*) dari pemilik tanah dan permintaan (*demand*) dari pihak yang membutuhkan

tanah untuk dimanfaatkan. Harga tanah itu sendiri umumnya terletak antara *supply* dan *demand*, yaitu; harga penawaran terendah datang dari pihak penjual dan harga penawaran tertinggi dari pihak pembeli, sehingga dengan kata lain nilai tanah akan terbentuk dalam kegiatan yang mengarah ke pasar (*market oriented*). Nilai tanah yang digunakan merupakan nilai tanah dalam pengertian ekonomi, yaitu berupa ukuran harga dan mempunyai daya tukar terhadap uang.

Berbeda dengan benda ekonomi lainnya, tanah tidak dapat dipindah tempatkan dan memiliki luas yang relatif tetap. Padahal kebutuhan akan tanah untuk melakukan aktivitas meningkat pesat seiring dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk serta kebutuhannya.

Keadaan ini menimbulkan persaingan yang tinggi bagi penduduk untuk memperoleh dan menguasai tanah tersebut yang akan mendorong pemanfaatan tanah ke arah yang lebih intensif, selain mengakibatkan tingginya nilai tanah

2.6. Perumahan Teratur

Pada saat kota berkembang akan memerlukan lahan yang akan mendukung perkembangannya. Ketika jumlah penduduk bertambah beberapa perubahan dalam kepadatan penggunaan tanah akan terjadi (Northam,1975) diantaranya adalah:

- A. Kota akan membutuhkan lahan yang lebih luas untuk mengakomodasi jumlah penduduk yang bertambah
- B. Penggunaan tanah yang ada dikota akan semakin intensif, terutama pada daerah yang dekat dengan pusat kota
- C. Lahan-lahan kosong atau belum dibangun yang ada dikota akan diubah menjadi penggunaan tanah yang lebih fungsional

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan. Perkembangan adalah proses perubahan terutama dalam arti kualitatif.

Perluasan dan pembesaran permukiman dalam arti kuantitatif, bisa jadi menurunkan kualitasnya dari segi ekonomi, sosial, dan ekologi yang akan membuat kondisinya justru semakin buruk. Permukiman merupakan produk budaya dan juga ruang tempat manusia berbudaya itu sendiri, yang terus tumbuh dan berkembang seiring dengan meningkatnya jumlah manusia dan berkembangnya kebudayaan. Permukiman akan dengan sendirinya berkembang secara berkelanjutan selama kehidupan manusia dan masyarakat berkembang.

Dalam kehidupan modern secara sadar permukiman diciptakan untuk meningkatkan produktivitas dan kualitas hidup. Untuk itu pembangunan permukiman yang diorganisasikan dan diarahkan untuk mencapai suatu kehidupan yang terus meningkat kualitasnya. Sumber daya alam harus terus dijaga, sehingga secara lestari dapat mendukung dan menampung kehidupan yang terus berkembang. Kehidupan layak tidak dapat dicapai tanpa dukungan sumber daya alam yang memadai dan langsung untuk menopang kehidupan, seperti air dan udara. Segala upaya harus terus dilakukan, untuk mensekresikan, memadukan dan meningkatkan nilai ekonomi, sosial dan ekologi. Sesuai dengan pengembangan permukiman yang berwawasan lingkungan dan pengembangan permukiman berkelanjutan..

2.6.1. Pengertian Perumahan Teratur

Perumahan menurut Koestoer dibedakan menjadi dua macam:

- *Perumahan teratur*, yaitu perumahan terencana atau kompleks perumahan yang memiliki jalan serta bangunan yang berkualitas baik
- *Perumahan tidak teratur*, yaitu perumahan yang tidak terencana dengan baik, sehingga memiliki jalan dan bangunan yang tidak tertata dan dengan kualitas beragam

Sedangkan menurut Siswono Yudhohusodo dalam jurnal “Perumahan Untuk Rakyat” Mendefinisikan perumahan dalam kondisi teratur dan tidak teratur:

- *Perumahan teratur*, adalah perumahan yang direncanakan dengan baik dan dibangun dengan baik dan teratur serta memiliki prasarana utilitas dan fasilitas yang cukup baik dan lengkap

- *Perumahan tidak teratur*, adalah perumahan yang berkembang tanpa perencanaan terlebih dahulu, memiliki pola yang tidak teratur dan fasilitasnya tidak mencukupi dan tidak memenuhi syarat baik jumlah maupun kualitasnya.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah penataan bangunan perumahan dan permukiman yang tepat sesuai dengan peraturan bangunan yang telah disahkan dan diberikan izin perencanaannya kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman atau masyarakat dalam rangka memanfaatkan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan untuk mendirikan bangunan rumah secara fisik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 dan yang telah memperoleh izin perencanaannya.

2.7. Jaringan jalan

Jaringan jalan harus dikelompokkan secara jelas yaitu jaringan yang fungsinya untuk mengalirkan arus lalu lintas yang besar dan jaringan jalan yang fungsinya untuk memberikan akses kepada kegiatan disekitar jalan tersebut..

2.7.1. Sistem jaringan jalan

Jalan mempunyai suatu sistem jaringan jalan yang mengikat dan menghubungkan pusat-pusat pertumbuhan dengan wilayah yang berada dalam pengaruh pelayanannya dalam suatu hubungan hirarki.

Macam sistem jaringan jalan (menurut peranan pelayanan jasa distribusi) dapat dibagi menurut :

- Sistem jaringan jalan primer

Sistem jaringan jalan primer adalah sistem jaringan dengan peranan pelayanan jasa distribusi untuk pengembangan semua wilayah ditingkat

nasional dengan semua simpul jasa distribusi yang kemudian berwujud kota.

- Sistem jaringan sekunder

Sistem jaringan jalan sekunder adalah sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan jasa distribusi untuk masyarakat di dalam kota.

2.8. Transportasi

Transportasi atau perangkutan adalah perpindahan dari suatu tempat ke tempat lain dengan menggunakan alat pengangkutan, baik yang digerakkan oleh tenaga manusia, hewan (kuda, sapi, kerbau), atau mesin. Konsep transportasi didasarkan pada adanya perjalanan (*trip*) antara asal (*origin*) dan tujuan (*destination*). Perjalanan adalah pergerakan orang dan barang antara dua tempat kegiatan yang terpisah untuk melakukan kegiatan perorangan atau kelompok dalam masyarakat. Perjalanan dilakukan melalui suatu lintasan tertentu yang menghubungkan asal dan tujuan, menggunakan alat angkut atau kendaraan dengan kecepatan tertentu. Jadi perjalanan adalah proses perpindahan dari satu tempat ke tempat yang lain

Unsur-unsur dasar transportasi

Ada lima unsur pokok transportasi, yaitu:

- a) Manusia, yang membutuhkan transportasi
- b) Barang, yang diperlukan manusia
- c) Kendaraan, sebagai sarana transportasi
- d) Jalan, sebagai prasarana transportasi
- e) Organisasi, sebagai pengelola transportasi

Pada dasarnya, kelima unsur di atas saling terkait untuk terlaksananya transportasi, yaitu terjaminnya penumpang atau barang yang diangkut akan sampai ke tempat tujuan dalam keadaan baik seperti pada saat awal diangkut. Dalam hal ini perlu diketahui terlebih dulu ciri

penumpang dan barang, kondisi sarana dan konstruksi prasarana, serta pelaksanaan transportasi.

2.8.1. Moda Transportasi

Moda transportasi terbagi atas tiga jenis moda, yaitu:

Transportasi perkotaan dan lingkungan (H. Sukarto)

- a. Transportasi darat: kendaraan bermotor, kereta api, gerobak yang ditarik oleh hewan (kuda, sapi, kerbau), atau manusia.
- b. Transportasi air (sungai, danau, laut): kapal, tongkang, perahu, rakit.
- c. Transportasi udara: pesawat terbang.

Transportasi udara dapat menjangkau tempat-tempat yang tidak dapat ditempuh dengan moda darat atau laut, di samping mampu bergerak lebih cepat dan mempunyai lintasan yang lurus, serta praktis bebas hambatan

2.8.2. Fungsi dan manfaat transportasi

Fungsi transportasi (regional dan lokal)

Transportasi perlu untuk mengatasi kesenjangan jarak dan komunikasi antara tempat asal dan tempat tujuan. Untuk itu dikembangkan sistem transportasi dan komunikasi, dalam wujud sarana (kendaraan) dan prasarana (jalan). Dari sini timbul jasa angkutan untuk memenuhi kebutuhan perangkutan (transportasi) dari satu tempat ke tempat lain. Di sini terlihat, bahwa transportasi dan tata guna lahan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Kegiatan transportasi yang diwujudkan dalam bentuk lalu lintas kendaraan, pada dasarnya merupakan kegiatan yang menghubungkan dua lokasi dari tata guna lahan yang mungkin sama atau berbeda. Memindahkan orang atau barang dari satu tempat ke tempat lain, berarti memindahkannya dari satu tata guna lahan ke tata guna lahan yang lain, yang berarti pula mengubah nilai ekonomi orang atau barang tersebut. Transportasi dengan demikian merupakan bagian dari kegiatan ekonomi yang berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan manusia dengan cara mengubah letak geografis barang atau orang. Jadi salah satu tujuan penting dari perencanaan tata guna lahan atau perencanaan sistem transportasi, adalah menuju ke keseimbangan yang efisien antara potensi tata guna lahan

dengan kemampuan transportasi. Untuk wilayah perkotaan, transportasi memegang peranan yang cukup menentukan. Suatu kota yang baik dapat ditandai, antara lain dengan melihat kondisi transportasinya. Transportasi yang baik, aman, dan lancar selain mencerminkan keteraturan.

Kota juga memperlihatkan kelancaran kegiatan perekonomian kota. Perwujudan kegiatan transportasi yang baik adalah dalam bentuk tata jaringan jalan dengan segala kelengkapannya, berupa rambu-rambu lalu lintas, marka jalan, penunjuk jalan, dan sebagainya. Selain kebutuhan lahan untuk jalur jalan, masih banyak lagi kebutuhan lahan untuk tempat parkir, terminal, dan fasilitas angkutan lainnya. Perkembangan teknologi di bidang transportasi menuntut adanya perkembangan teknologi prasarana transportasi berupa jaringan jalan. Sistem transportasi yang berkembang semakin cepat menuntut perubahan tata jaringan jalan yang dapat menampung kebutuhan lalu lintas yang berkembang tersebut. Perkembangan tata jaringan jalan baru akan membutuhkan ketersediaan lahan yang lebih luas, seperti antara lain untuk pelebaran jalan, sistem persimpangan tidak sebidang, jalur pemisah, dan lain sebagainya. Kebutuhan lahan yang sangat luas untuk sistem transportasi (terutama transportasi darat) ini mempunyai pengaruh besar terhadap pola tata guna lahan, terutama di daerah perkotaan. Di sini masalah lingkungan perlu diperhatikan. Perubahan tata guna lahan akan berpengaruh terhadap kondisi fisik tanah (terutama muka air tanah), serta masalah sosial dan ekonomi, sehingga perlu dilakukan studi yang bersifat komprehensif lebih dahulu (menyangkut masalah lingkungan).

Manfaat transportasi dalam kehidupan sosial / bermasyarakat ada bentuk-bentuk hubungan yang bersifat resmi, seperti hubungan antara lembaga pemerintah dengan swasta, maupun hubungan yang bersifat tidak resmi, seperti hubungan keluarga, sahabat, dan sebagainya. Untuk kepentingan hubungan sosial ini, transportasi sangat membantu dalam menyediakan berbagai fasilitas dan kemudahan, seperti:

1. Pelayanan untuk perorangan maupun kelompok

2. Pertukaran dan penyampaian informasi
3. Perjalanan pribadi maupun sosial
4. Mempersingkat waktu tempuh antara rumah dan tempat bekerja
5. Mendukung perluasan kota atau penyebaran penduduk menjadi kelompok-kelompok yang lebih kecil.

Perencanaan transportasi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perencanaan kota dan wilayah. Rencana kota tanpa mempertimbangkan keadaan dan pola transportasi yang akan terjadi sebagai akibat dari rencana itu sendiri, akan menghasilkan kesemrawutan lalu lintas di kemudian hari. Akibat lebih lanjut adalah meningkatnya jumlah kecelakaan, pelanggaran, dan menurunnya sopan-santun berlalu-lintas.

Transportasi di dalam Lingkungan Perkotaan

Sektor transportasi merupakan salah satu sektor yang sangat berperan dalam pembangunan ekonomi yang menyeluruh. Perkembangan sektor transportasi akan

Secara langsung mencerminkan pertumbuhan pembangunan ekonomi yang berjalan. Namun demikian sektor ini dikenal pula sebagai salah satu sektor yang dapat memberikan dampak terhadap lingkungan dalam cakupan spasial dan temporal yang besar.

Transportasi sebagai salah satu sektor kegiatan perkotaan, merupakan kegiatan yang potensial mengubah kualitas udara perkotaan. Perkembangan perkotaan berjalan secara dinamik, mengikuti perkembangan sosial-ekonomi perkotaan itu sendiri.

Transportasi Perkotaan dan Lingkungan (H. Sukarto, dalam Iqbal 2002)

- a. Angkutan pribadi (*individual transit*), seperti mobil pribadi, sepeda motor, sepeda, atau berjalan kaki,
- b. Angkutan masal (*mass transit*), seperti kereta api, bis, opelet.

- c. Angkutan sewaan (*para transit*), seperti mobil sewaan, taksi yang menjalani rute tetap atau yang disewa untuk sekali jalan, dan sebagainya.

Setiap jenis angkutan mempunyai keuntungan dan kerugian tersendiri. Sistem transportasi perkotaan yang berhasil, memerlukan gabungan dari cara angkutan pribadi, massal, dan sewaan, yang dirancang memenuhi kebutuhan daerah perkotaan tertentu.

Pola Perjalanan di Daerah Perkotaan

Kebanyakan orang memerlukan perjalanan untuk mencapai tempat-tempat tujuan bekerja, bersekolah atau ke tempat-tempat pendidikan yang lain, berbelanja, ke tempat-tempat pelayanan, mengambil bagian dalam berbagai kegiatan sosial dan bersantai diluar rumah, serta banyak tujuan yang lain. Hal yang utama dalam masalah perjalanan adalah adanya hubungan antara tempat asal dan tujuan, yang memperlihatkan adanya lintasan, alat angkut (kendaraan) dan kecepatan. Pola perjalanan di daerah perkotaan dipengaruhi oleh tata letak pusat-pusat kegiatan di perkotaan (permukiman, perbelanjaan, perkantoran, sekolah, rumah sakit, dan lain-lain).

Kebijakan Transportasi

Pola jaringan jalan dapat mempengaruhi perkembangan tata guna lahan. Jaringan jalan yang direncanakan secara tepat akan merupakan pengatur lalu lintas yang baik. Jadi ada kaitan antara perencanaan kota dengan perencanaan transportasi.

Perencanaan kota mempersiapkan kota untuk menghadapi perkembangan dan mencegah timbulnya berbagai persoalan agar kota menjadi suatu tempat kehidupan yang layak. Sedangkan perencanaan transportasi mempunyai sasaran mengembangkan sistem transportasi yang memungkinkan orang atau barang bergerak dengan aman, murah, cepat, dan nyaman, dan mencegah terjadinya kemacetan lalu lintas di jalan-jalan dalam kota.

2.9. Kependudukan

Sasaran : Kepadatan penduduk (*population density*) tinggi (metropolitan), sedang (kota), rendah (desa). Muncul kebijakan mengenai kepadatan (*density policy*) yang dituangkan dalam sistem tata ruang, meliputi kawasan budidaya (terdiri atas kawasan terbangun dan budidaya) dan kawasan lindung. Sistem tata ruang lebih lanjut dijabarkan dalam struktur ruang, meliputi struktur wilayah (*regional/rural/desa*) dan Struktur kota (simpul /pusat/urban). *Density policy* berpengaruh terhadap sistem kependudukan. Skala: lingkungan, desa, kota kecil, kota, metropolitan, regional. Proses : cepat (pesat), sedang, lambat, stagnan (tetap), tertinggal mengenai tingkat pertumbuhan (*rate of growth*) atau tingkat pengembangan (*level of development*),

Seringkali jumlah penduduk menjadi sumber permasalahan di wilayah perkotaan dan faktor ini adalah faktor yang membedakan antara wilayah kota dengan wilayah pedesaan. (Sandy,1997) menyatakan bahwa jumlah penduduk atau manusia adalah ciri yang membedakan kota itu dengan desa. Terutama jumlah manusia jika dibandingkan dengan luas wilayah yang ditempatinya. Adanya perbandingan antara jumlah manusia dengan luas tempat atau tanah itu, menyebabkan usaha tani dikota tidak lagi merupakan usaha yang menguntungkan, sehingga dengan demikian timbul berbagai usaha baru diluar bidang pertanian seperti bidang perdagangan, jasa industri, dan angkutan.

2.10. Penelitian Terdahulu

Terdapat dua penelitian terdahulu yang mengangkat tema pemukiman tentang karakteristik tertentu yang mendasarinya. Diantaranya adalah:

Thesis yang di susun oleh Sawitri Subiyanto 2005, yang dalam penelitiannya membahas mengenai perluasan wilayah perkotaan di Kota Makassar tahun 1997-2005 dan bagaimana tipe perluasan wilayah perkotaan di Kota Makassar.

Batasan penelitian yaitu penambahan luas daerah permukiman pada suatu periode satu waktu ke periode waktu selanjutnya yang dikehendaki ataupun

yang tidak dikehendaki oleh warga kota yang menyangkut perluasan dan pemekaran kota.

Thesis yang di susun oleh Oktaviani Harsojo 2002, yang dalam penelitiannya membahas mengenai karakteristik lokasi secara *spatial* dari lahan yang dimanfaatkan untuk pembangunan permukiman baru di wilayah pertumbuhan permukiman Serpong- Kabupaten Tangerang.

Sasaran Penelitian yang ingin dicapai:

- 1 Mengetahui persebaran permukiman baru dengan skalanya
- 2 Memahami pengaruh kepadatan penduduk, kerapatan bangunan permukiman, kerapatan jarak, rasio jarak terhadap sungai dan jangkauan pelayanan pusat kegiatan terhadap lokasi permukiman baru serta nilai jual objek pajak (NJOP)
- 3 Menganalisa karakteristik lokasi secara *spatial* dari lahan yang akan dimanfaatkan untuk permukiman baru.

Kajian terdiri dari 2 aspek yaitu aksesibilitas dan jangkauan pelayanan terhadap faktor eksternal dan internal.

BAB III

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

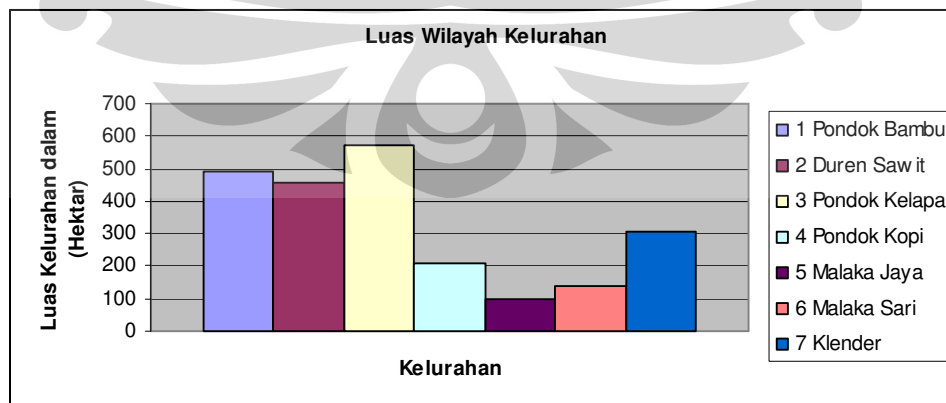
3.1. Letak Kecamatan Duren Sawit

Secara geografis Kecamatan Duren Sawit terletak pada $106^{\circ}49'35''$ - $106^{\circ}49'52''$ Bujur Timur dan $6^{\circ}10'37''$ - $6^{\circ}10'49''$ Lintang Selatan mempunyai luas wilayah 2.265,35 Ha, yang terdiri dari 7 (tujuh) Kelurahan ,95 RW, dan 1.113 RT, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kecamatan Cakung dan Kecamatan Pulogadung
- Sebelah Timur : Kelurahan Bintara Kodya Bekasi
- Sebelah Selatan : Kelurahan Jatibening Kodya Bekasi
- Sebelah Barat : Kali Sunter , Kecamatan Jatinegara

Terdapat tujuh Kelurahan pada Kecamatan Duren Sawit yaitu: Kelurahan Pondok Kelapa dengan luas 572,15 Ha, Kelurahan Klender dengan luas 304,90 Ha, Kelurahan Duren Sawit dengan luas 455,55 Ha, Kelurahan Pondok Bambu dengan luas 489,70 Ha, Kelurahan Pondok Kopi dengan luas 206 Ha, Kelurahan Malaka Jaya dengan luas 98,82 Ha, sedangkan Malaka Sari dengan luas 141 Ha.

Grafik 1. Luas wilayah Setiap Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit



Sumber : BPS Jakarta Timur, Tahun 2006

3.2 Penggunaan tanah di Kecamatan Duren Sawit

Kondisi wilayah Duren Sawit merupakan tanah darat, sebagian besar tanah darat merupakan areal permukiman. Sesuai dengan fungsi Kotamadya Duren Sawit yang dikembangkan sebagai pusat permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa.

Tabel 1. Penggunaan tanah di Kecamatan Duren Sawit tahun 2007

NO	Tanah	Luas (hektar)
1	Permukiman	1.397,17
2	Pertanian	294,20
3	Perdagangan	85,07
4	Perindustrian	65,24
5	Perkantoran	1,72
6	Terminal	0,50
7	Lain-lain	421,45
	Jumlah	2.265,35

Sumber: Penggunaan tanah Kecamatan Duren Sawit.

3.3. Penduduk di Kecamatan Duren Sawit

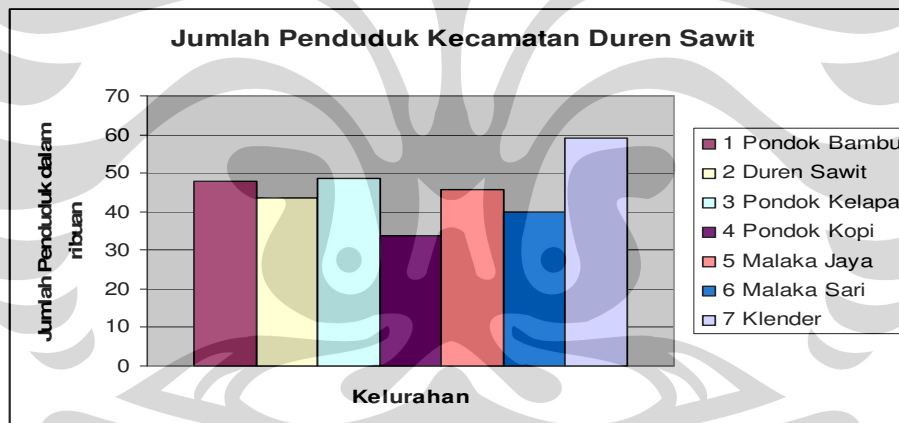
3.3.1. Jumlah penduduk di Kecamatan Duren Sawit

Berdasarkan data BPS jumlah penduduk di Kecamatan Duren Sawit pada tahun 2006 adalah 318.971 jiwa. Berdasarkan tabel kepadatan penduduk terendah terdapat di Kelurahan Duren Sawit berkisar 96 Jiwa/Ha, sedangkan kepadatan penduduk tertinggi terdapat di Kelurahan Malaka Jaya berkisar 464 Jiwa/Ha.

Tabel 2. Jumlah Penduduk Kecamatan Duren Sawit

No	Kelurahan	Luas wilayah area(Hektar)	Rumah Tangga (kk)	Penduduk (jiwa)
1	Pondok Bambu	489,70	13.773	48.026
2	Duren Sawit	455,55	10.223	43.605
3	Pondok Kelapa	572,15	13.468	48.538
4	Pondok Kopi	206	7.129	33.869
5	Malaka Jaya	98,82	20.187	45.862
6	Malaka Sari	141	8.521	40.022
7	Klender	304,90	17.473	59.049
	Jumlah	2280	90.774	318.971

Sumber Registrasi penduduk tahun 2006.BPS

Grafik 3. Jumlah penduduk di Kecamatan Duren Sawit

Sumber: Registrasi penduduk tahun 2006.BPS

3.3.2. Pertumbuhan penduduk di Kecamatan Duren Sawit

Berdasarkan data BPS jumlah penduduk di Kecamatan Duren Sawit pada tahun 2005 adalah 271.458 jiwa berdasarkan tabel jumlah penduduk terendah terdapat di Kelurahan Pondok Kopi berkisar antara 32.852 jiwa sedangkan jumlah penduduk tertinggi terdapat di Kelurahan Klender berkisar antara 56.805 jiwa. Berdasarkan tabel pertumbuhan penduduk terendah terdapat di Kelurahan Pondok Kopi berkisar 2,7 % sedangkan

pertumbuhan penduduk tertinggi terdapat di Kelurahan Malaka Sari berkisar 4,0 %

Tabel 2. Pertumbuhan penduduk Kecamatan Duren Sawit

No	Kelurahan	Penduduk 2005	Penduduk 2006	Tingkat pertumbuhan Penduduk (%)
1	Pondok Bambu	46.441	48.026	3,3
2	Duren Sawit	42.340	43.605	2,9
3	Pondok Kelapa	46.984	48.538	3,2
4	Pondok Kopi	32.954	33.869	2,7
5	Malaka Jaya	44.256	45.862	3,5
6	Malaka Sari	38.421	40.022	4,0
7	Klender	56.805	59.049	3,8

Sumber: Registrasi penduduk tahun 2003 dan 2006.BPS

3.3.3. Kepadatan penduduk di Kecamatan Duren Sawit

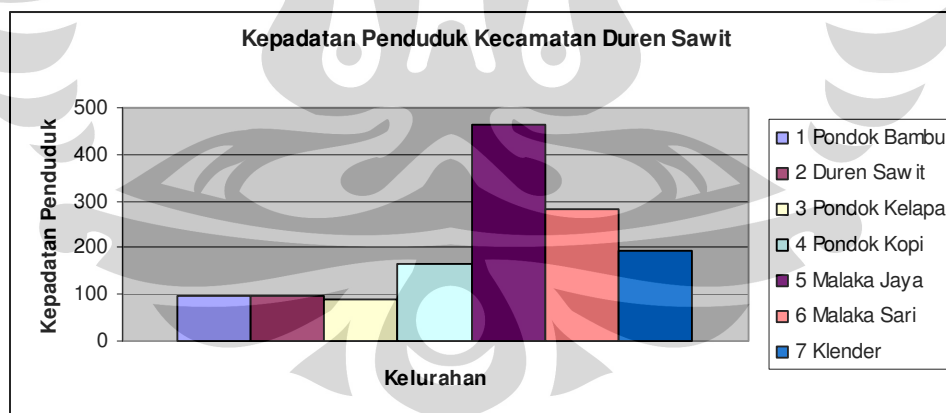
Kepadatan penduduk yang tinggi di Kecamatan Duren Sawit umumnya berada di kelurahan-kelurahan yang dekat dengan pusat kota. Kepadatan penduduk itu disebabkan oleh semakin padatnya pembangunan perumahan di wilayah tersebut, seperti Kelurahan Malaka Jaya dengan kepadatan penduduk tertinggi yaitu 464 jiwa/ha, hal ini menunjukkan sebagian besar pembangunan tanahnya dimanfaatkan untuk perumahan (lihat peta 3. kepadatan dan tabel 6. kepadatan penduduk).

Tabel 3. Luas wilayah, rumah tangga, penduduk dan kepadatannya menurut kelurahan (tabel jumlah penduduk)

No	Kelurahan	Luas wilayah area(Hektar)	Rumah tangga (jiwa)	Penduduk (jiwa)	Penduduk /R.tangga (jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)
1	Pondok Bambu	489,70	13.773	48.026	3,49	98
2	Duren Sawit	455,55	10.223	43.605	4,27	96
3	Pondok Kelapa	572,15	13.468	48.538	3,60	89
4	Pondok Kopi	206	7.129	33.869	4,75	164
5	Malaka Jaya	98,82	20.187	45.862	2,27	464
6	Malaka Sari	141	8.521	40.022	4,70	284
7	Klender	304,90	17.473	59.049	3,38	194
	Jumlah	2280	90.774	318.980	26,45	140

Sumber: registrasi penduduk tahun 2006.BPS

Grafik 4. Kepadatan Penduduk di Kecamatan Duren Sawit



3.4. Aksesibilitas di Kecamatan Duren Sawit

3.4.1. Jaringan jalan

Fungsi jaringan jalan pada Kecamatan Duren Sawit terdiri dari:

Jalan Tol adalah jalan yang melayani angkutan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien. Menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua. jalan ini di

desain berdasarkan kecepatan paling rendah 60 km/jam dan dengan lebar jalan tidak kurang dari 8 meter. jalan arteri primer mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata.

Jalan Arteri adalah jalan yang melayani angkutan dengan pengumpulan/pembagian dengan ciri-ciri melakukan perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk. Jalan ini di desain berdasarkan kecepatan paling rendah 20 km/jam dan dengan lebar jalan ban dan jalan tidak kurang dari 5 meter.

Jalan Lokal adalah jalan yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk dibatasi. Jalan ini di desain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 40 km/jam dan dengan lebar jalan tidak kurang dari 7 meter. Jalan kolektor primer mempunyai kapasitas yang sama atau lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata. Jalan utama ini juga tidak terputus walaupun memasuki kota

Kerapatan Jaringan Jalan

Kecamatan Duren Sawit memiliki kerapatan jalan 1,1 Km/Hektar, memiliki luas wilayah 2280 Hektar, dan memiliki panjang jalan 335 Km. Kerapatan jalan yang terluas yaitu Kelurahan Malaka Jaya dengan jumlah 0,24 Km/Hektar. Panjang jalan yang terpanjang berada pada Kelurahan Pondok Kelapa dengan panjang jalan 89 Km. Luas wilayah yang terluas yaitu Kelurahan Pondok Kelapa dengan jumlah 572,15 Hektar.

Tabel 4. Kerapatan jaringan jalan Kecamatan Duren Sawit

NO	Kelurahan	Kerapatan jalan(Km/Hektar)	Luas (Hektar)	Panjang jalan (Km)
1	Duren Sawit	0,14	455,55	65,4
2	Klender	0,10	304,90	31,73
3	Malaka Jaya	0,24	98,82	23,72
4	Malaka Sari	0,21	141	30,9
5	Pondok Bambu	0,13	489,70	67,16
6	Pondok Kelapa	0,15	572,15	89
7	Pondok Kopi	0,13	206	27,15

Sumber : Sudin Pertanahan dan Pemetaan DKI Jakarta Timur tahun 2002

3.4.2. Angkutan umum di Kecamatan Duren Sawit

Tabel 5. Jenis transportasi beserta jumlahnya di Kecamatan Duren Sawit

Terdapat 19 jumlah angkutan umum di Kecamatan Duren Sawit yang terdiri dari tiga jenis angkutan yaitu, M (Mikrolet) T (metro mini) JT (angkutan pengganti bemo). angkutan umum yang terbanyak jumlahnya yaitu M 19 Jurusan Cililitan – Kranji dengan jumlah armada sebanyak 284 buah sedangkan angkutan umum terkecil jumlahnya yaitu T 58 Jurusan Cililitan – Perumnas Klender dengan jumlah armada 37 buah.

Nomor Trayek	Route	Jumlah Armada
T.47	KOMP.WALIKOTA PULOGEBANG - SENEN	91
T.50	KP MELAYU - PERUMNAS KLENDER	56
T.52	KP MELAYU - ST CAKUNG	46
T.54	KP MELAYU - KINCAN	44
T.58	CILILITAN - PERUMNAS KLENDER	37
T.506	KP MELAYU - PONDOK KOPI	37
M.18	KP MELAYU - PONDOK GEDE	51
M.19	CILILITAN - KRANJI	284
M.29	CILILITAN - PERUMNAS KLENDER	106
M.31	KP MELAYU - PONDOK KELAPA	103
M.32	KP MELAYU - PERUMNAS KLENDER	61
T.23	TERM.P.GADUNG - KALIMALANG	67
T.24	TERM RAWAMANGUN - KALIMALANG	55
T.25	ST.CAKUNG - TERM.RAWAMANGUN	82
T.26	KALIMALANG - TERM.RAWAMANGUN	84
T.27	TERM.RAWAMANGUN - PERMATA TIMUR	63
JT.01	RAWAMANGUN - KLENDER	37
JT.02	RAWAMANGUN - PULOMAS	82
JT.03	KLENDER - TB.RENGAS	40

Sumber : DLLAJ DKI JAKARTA TIMUR tahun 2002

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Kelas Permukiman

Kelas permukiman teratur mewah

Komplek-kompleknya kelas permukiman teratur mewah terdiri dari:

Komplek Pahlawan Revolusi, Komplek Karcis, Komplek Kapuk, Komplek Bulak BRI, Komplek AURI, Komplek Pondok Bambu Asri Raya, Barat, dan Utara, Komplek Balai Raya, Komplek Melni Bakti, Komplek Pahlawan Revolusi, dll

Pembagian Kelas Permukiman berdasarkan Variabel Penunjangnya:

Lokasinya Berdekatan dengan jalan arteri, berdekatan dengan jasa pendidikan, jasa pemerintahan, rumah sakit, jalan raya, kantor, taman, dan bukit golf. Mempunyai nilai harga tanah diatas Rp 1.000.000. Memiliki luas tanah diatas 200 meter. Kepadatan penduduk rendah dan kerapatan jaringan jalan tinggi

Kelas permukiman teratur menengah

Komplek-kompleknya terdiri dari:

Komplek Setia Kawan, Komplek Malaka Merah, Komplek Mawar Merah, Komplek Pondok Kopi Indah, Komplek Nusa Indah, Komplek Teratai Putih, Komplek Anggore, Komplek Malaka, Komplek Delima, Komplek Perumnas Raya, Komplek Melati, Komplek Bunga Rampai, dll

Pembagian Kelas Permukiman berdasarkan Variabel Penunjangnya:

Lokasinya berdekatan dengan jalan kolektor dan jalan utama, berdekatan dengan perdagangan, pergudangan, pasar, taman hijau, tanah kosong, jasa pendidikan, jasa pemerintahan, pertanian tanah kering. Mempunyai nilai harga tanah antara Rp 600.001 – Rp 1.000.000. Memiliki luas tanah antara 90 meter – 200 meter. Kepadatan penduduknya sedang dan kerapatan jalan sedang.

Kelas permukiman teratur sederhana

Komplek Robusta, Komplek Cipinang Muara, Komplek Tanjung Pinang Kelapa, Komplek Kakak Tua, Komplek Arabika Raya, dll

Pembagian kelas permukiman berdasarkan variabel penunjangnya:

Lokasinya berdekatan dengan jalan lokal atau jalan utama, berdekatan dengan kuburan/makam, pertanian tanah basah dan kering, jasa pendidikan, dan pasar. Mempunyai nilai harga tanah antara Rp 100.000 – Rp 600.000.

Memiliki luas tanah dibawah 90 meter. Kepadatan penduduk rendah dan kerapatan jaringan jalan rendah.

Komplek – kompleks di setiap kelurahan

Kelurahan Klender

Pahlawan Revolusi (M), Kapuk (M), Kapuk Bulak (M), Kapuk Bulak Raya (M), Dermaga Indah (M), Cipinang Muara (S), Duren Sawit Raya (Me), Bima (Me), Kresna (Me), Arjuna (Me).

Kelurahan Malaka Sari

Delima (Me), Teratai Putih (Me), Nusa Indah (Me), Bunga Rampai (Me), Bunga Rampai Raya (Me)

Kelurahan Malaka Jaya

Mawar Merah (Me), Malaka Biru (S), Malaka Merah (Me), Mawar Merah Raya (M).

Kelurahan Pondok Kopi

Malaka Hijau (M), Pondok Kopi (Me), Pondok Kopi Raya (Me), Pondok Kopi Indah (M), Arabika (S), Arabika Raya (S).

Kelurahan Pondok Bambu

Pondok Bambu Duri (Me), Pondok Bambu Asri Raya (M), Pondok Bambu Asri Timur (Me), Pondok Bambu Mas Utara (Me), Betung Raya (S), Balai Raya (M), Bambu Aqus (Me), Bambu Apus (S), Melni Bakti (M).

Kelurahan Duren Sawit

Selat Bangka (Me), Bangka (Me), Sulawesi (S), Sunda (S), Karimata (S), Teluk Bayur (M), Teluk Jakarta (M), Laut Maluku (Me), Teluk Langsung (Me), Selat Makassar (Me), Swadaya Raya (Me).

Kelurahan Pondok Kelapa

Lembah Aren (Me), Lembah Nyiur (Me), Lembah Palembang (Me), Pondok Kelapa Raya (Me), Kelapa Hybrida (M), Kelapa Sawit Raya (M), Kelapa Hijau Raya (M), Kelapa Kuning (S), Kelapa Kopyor (S),

Kelapa Kuning (S).

Keterangan:

M = Mewah

Me = Menengah

S = Sederhana

4.2. Hubungan antara kepadatan penduduk dengan kelas permukiman

Setiap Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit yang berjumlah tujuh buah terdapat kelas permukiman yang berbeda-beda yang dihubungkan dengan jumlah penduduk, pertumbuhan jumlah penduduk serta kepadatan penduduk.

Adapun Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit terdiri dari:

Untuk permukiman teratur di setiap Kelurahan

1. Kelurahan Klender terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jumlah penduduk Kelurahan Klender adalah 59.049 jiwa, pertumbuhan penduduknya sebesar 3,8 % dengan kepadatan penduduknya memiliki kriteria sedang dengan jumlah 194 jiwa/ha
2. Kelurahan Malaka Sari terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jumlah penduduk Kelurahan Malaka Sari adalah 40.022 jiwa, pertumbuhan penduduknya sebesar 4,0 % dengan kepadatan penduduknya memiliki kriteria tinggi dengan jumlah 284 jiwa/ha.
3. Kelurahan Malaka Jaya terdiri dari kelas permukiman sederhana, dan mewah dengan jumlah penduduk Malaka Jaya adalah 45.862 jiwa,

pertumbuhannya sebesar 3,5 % dengan kepadatan penduduknya memiliki kriteria tinggi dengan jumlah 464 jiwa/ha.

4. Kelurahan Pondok Kopi terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jumlah penduduk Kelurahan Pondok Kopi adalah 33.869 jiwa, pertumbuhannya sebesar 2,5 % dengan kepadatan penduduknya memiliki kriteria sedang dengan jumlah 164 jiwa/ha.
5. Kelurahan Pondok Bambu terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jumlah penduduk Kelurahan Pondok Bambu adalah 48.026 jiwa, pertumbuhannya sebesar 3,3 % dengan kepadatan penduduknya memiliki kriteria rendah dengan jumlah 98 jiwa/ha.
6. Kelurahan Duren Sawit terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, mewah dengan jumlah penduduk Kelurahan Duren Sawit adalah 43.605 jiwa, pertumbuhannya sebesar 2,9 % dengan kepadatan penduduknya memiliki kriteria rendah dengan jumlah 96 jiwa/ha.
7. Kelurahan Pondok Kelapa terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jumlah penduduk Kelurahan Pondok Kelapa adalah 48.538 jiwa, pertumbuhannya sebesar 3,2 % dengan kepadatan penduduknya memiliki kriteria rendah dengan jumlah 89 jiwa/ha.

Matriks 1. Hubungan antara kepadatan penduduk dengan kelas permukiman

No	Kelurahan	Kelas permukiman	Jumlah penduduk	Kepadatan penduduk	Pertumbuhan penduduk
1	Klender	Tinggi	Tinggi	Sedang	Tinggi
2	Malaka Sari	Tinggi	Rendah	Tinggi	Tinggi
3	Malaka Jaya	Sedang	Sedang	Tinggi	Tinggi
4	Pondok Kopi	Tinggi	Rendah	Sedang	Rendah
5	Pondok Bambu	Tinggi	Sedang	Sedang	Sedang
6	Duren Sawit	Tinggi	Sedang	Rendah	Rendah
7	Pondok Kelapa	Tinggi	Sedang	Rendah	Sedang

Kelas permukiman

Tinggi : 3 jenis (sederhana, menengah, mewah)

Sedang : 2 jenis

Rendah : 1 jenis

Jumlah penduduk

Tinggi : > 51000 jiwa

Sedang : 41000 – 51000 jiwa

Rendah : < 40999 jiwa

Rangkuman:

Bahwa variabel kelas permukiman tidak berhubungan dengan jumlah penduduk, dimana intensitas jumlah kelas rumah tidak berhubungan dengan banyaknya penduduk yang bermukim disana, Variabel kepadatan penduduk berhubungan dengan pertumbuhan penduduk yang keduanya hampir sama nilainya, akan tetapi variabel kepadatan penduduk dan pertumbuhan penduduk tidak berhubungan dengan variabel kelas permukiman dengan jumlah penduduk yang bermukim.

Pertumbuhan penduduk

Tinggi : > 3,4 %

Sedang : 3,0 – 3,4 %

Rendah : < 3,0 %

4.3. Hubungan antara penggunaan tanah dengan kelas permukiman

Setiap Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit yang berjumlah tujuh buah terdapat kelas permukiman yang berbeda-beda yang dihubungkan dengan penggunaan tanah

Adapun Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit terdiri dari:

Untuk permukiman teratur di setiap Kelurahan

1. Kelurahan Klender terdiri dari kelas permukiman sederhana dengan cakupan tidak luas, menengah, dan mewah dengan berada di dekat Jasa kesehatan dengan luas 0,57 Ha yang berada di sebelah barat, bank, kantor, apartemen dengan luas 5 Ha yang berada di sebelah barat, tanah kosong dengan luasan 2,6 Ha yang berada di sebelah timur, pasar dengan luasan 0,9 Ha yang berada di sebelah timur, perdagangan umum 4,9 Ha yang berada di sebelah timur, taman golf dengan luasan 5 Ha yang berada di sebelah barat, perumahan teratur dengan luasan 17 Ha yang berada di sebelah timur.
2. Kelurahan Malaka Sari terdiri dari kelas permukiman sederhana dengan cakupan tidak luas, menengah, dan mewah dengan berada di dekat perumahan teratur dengan luasan 6,1 Ha yang berada di sebelah barat, tanah kosong dengan luasan 2,2 Ha yang berada di sebelah utara, jasa pendidikan 0,2 Ha yang berada di sebelah timur, taman golf dengan luasan 2 Ha yang berada di sebelah timur.
3. Kelurahan Malaka Jaya terdiri dari kelas permukiman sederhana dengan cakupan tidak luas, dan mewah dengan berada di dekat perumahan teratur dengan luasan 4 Ha yang berada di sebelah utara, tanah kosong dengan luasan 1,9 Ha yang berada di sebelah timur, pasar 1,8 Ha yang berada di sebelah barat, taman golf dengan luasan 3 Ha yang berada di sebelah timur.

4. Kelurahan Pondok Kopi terdiri dari kelas permukiman sederhana Dengan cakupan tidak luas, menengah, dan mewah dengan berada di dekat pertanian lahan kering dengan luasan 1,5 Ha yang berada di sebelah barat, tanah kosong dengan luasan 8,2 Ha yang berada di sebelah timur, makam dengan luasan 1,4 Ha yang berada di sebelah timur, jasa pemerintahan dengan luasan 1,4 Ha. yang berada di sebelah barat.
5. Kelurahan Pondok Bambu terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan cakupan tidak luas dan berada di dekat perumahan tidak teratur dengan luasan 35,7 Ha yang berada di sebelah selatan, jasa pemerintahan dengan luasan 4,7 Ha yang berada di sebelah barat, jasa pendidikan dengan luasan 0,7 Ha yang berada di sebelah timur, tanah kosong dengan luasan 13,3 Ha yang berada di sebelah timur, jasa pendidikan dengan luasan 2,5 Ha yang berada di sebelah timur, perumahan teratur dengan luasan 28 Ha yang berada di sebelah barat.
6. Kelurahan Duren Sawit terdiri dari kelas permukiman sederhana dengan cakupan tidak luas, menengah dengan cakupan tidak luas, dan mewah dengan berada di dekat perumahan tidak teratur dengan luasan 23,4 Ha yang berada di sebelah timur, jasa pendidikan dengan luasan 1,2 Ha yang berada di sebelah timur, kuburan dengan luasan 1,7 Ha yang berada di sebelah selatan, tanah kosong dengan luasan 2 Ha yang berada di sebelah selatan.
7. Kelurahan Pondok Kelapa terdiri dari kelas permukiman sederhana Dengan cakupan tidak luas, menengah, dan mewah dengan berada di dekat makam dengan luasan 1,2 Ha yang berada di sebelah

barat, tanah kosong dengan luasan 6,12 Ha yang berada di sebelah barat, pertanian tanah kering dengan luasan 0,2 Ha yang berada di sebelah barat, jasa pendidikan dengan luasan 0,7 Ha yang berada di sebelah timur, perdagangan umum dengan luasan 3,5 Ha yang berada di sebelah barat.

4.4. Hubungan antara aksesibilitas dengan kelas permukiman

Setiap Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit yang berjumlah tujuh buah terdapat kelas permukiman yang berbeda-beda yang dihubungkan dengan aksesibilitas (jaringan jalan, kepadatan jaringan jalan, fungsi jalan, dan angkutan umum).

Adapun Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit terdiri dari.

Untuk permukiman teratur di setiap Kelurahan

1. Kelurahan Klender terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah. dengan jaringan jalan lokal, arteri, dan kolektor, dengan kepadatan jalan 0,10 Km/Hektar, luas wilayah 304,90 Hektar, dan panjang jalan 31,73 Km, dengan angkutan umum yang melewatinya yaitu; T 50, T 58, M 29, M 32, JT 03, dan JT 01.
2. Kelurahan Malaka Sari terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah, dengan jaringan jalan lokal, arteri, dan kolektor, dengan kepadatan jalan 0,21 Km/Hektar, luas wilayah 141 Hektar, dan panjang jalan 30,9 Km, dengan angkutan umum yang melewatinya yaitu; T 27 dan JT 02.
3. Kelurahan Malaka Jaya terdiri dari kelas permukiman sederhana, dan mewah, dengan jaringan jalan lokal, arteri, dan kolektor, dengan kepadatan jalan 0,24 Km/Hektar, luas wilayah 98,82 Hektar, dan panjang jalan 23,72 Km, dengan angkutan umum

yang melewatinya yaitu; T 23 dan T 54

4. Kelurahan Pondok Kopi terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jaringan jalan lokal, arteri, dan kolektor dengan kepadatan jalan 0,13 Km/Hektar, luas wilayah 206 Hektar, dan panjang jalan 27,15 Km, dengan angkutan umum yang melewatinya yaitu; T 25 dan T 5.
5. Kelurahan Pondok Bambu terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jaringan jalan lokal dan arteri dengan kepadatan jalan 0,13 Km/Hektar, luas wilayah 489,7 Hektar, dan panjang jalan 67,16 Km, dengan angkutan umum yang melewatinya yaitu: T 54 dan T 24
6. Kelurahan Duren Sawit terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jaringan jalan lokal dan arteri, dengan kepadatan jalan 0,14 Km/Hektar, luas wilayah 455,5 Hektar, dan panjang jalan 65,4 Km, dengan angkutan umum yang melewatinya yaitu; T 52 dan T 47.
7. Kelurahan Pondok Kelapa terdiri dari kelas permukiman sederhana, menengah, dan mewah dengan jaringan jalan lokal dan arteri, dengan kepadatan jalan 0,15 Km/Hektar, luas wilayah 572,15 Hektar dan panjang jalan 89 Km, dengan angkutan umum yang melewatinya yaitu; M 18 , M 19, dan M 31.

Matrik 2. Hubungan antara aksesibilitas dengan kelas permukiman

No	Kelurahan	Kelas permukiman	Jaringan jalan	Kerapatan jalan	Angkutan umum
1	Klender	Tinggi	Tinggi	Rendah	Tinggi
2	Malaka Sari	Tinggi	Tinggi	Tinggi	Tinggi
3	Malaka Jaya	Sedang	Tinggi	Tinggi	Tinggi
4	Pondok Kopi	Tinggi	Tinggi	Sedang	Rendah
5	Pondok Bambu	Tinggi	Sedang	Sedang	Sedang
6	Duren Sawit	Tinggi	Sedang	Sedang	Sedang
7	Pondok Kelapa	Tinggi	Sedang	Sedang	Sedang

Kelas Permukiman

Tinggi : 3 jenis (sederhana, menengah, mewah)

Sedang : 2 jenis

Rendah : 1 jenis

Jaringan Jalan

Tinggi : 3 jenis (arteri, lokal, kolektor)

Sedang : 2 jenis

Rendah : 1 jenis

Kerapatan jaringan jalan

Tinggi : $> 0,19$ Km/Ha

Sedang : $0,13 - 0,19$ Km/Ha

Rendah : $< 0,13$ Km/Ha

Angkutan Umum

Tinggi : > 3 angkutan umum

Sedang : 1 – 3 angkutan umum

Rendah : tidak ada angkutan

Rangkuman:

Variabel permukiman berhubungan dengan variabel jaringan jalan, dimana region permukiman tinggi berasosiasi dengan jaringan jalan pun mengikutinya, akan tetapi variabel kerapatan jaringan jalan dan variabel besarnya jumlah angkutan umum tidak berhubungan dengan kedua variabel sebelumnya (permukiman dan jaringan jalan) hal ini tergantung dari seberapa besarnya mobilitas yang ada dalam pergerakan laju kendaraan yang melewatinya.

4.5. ANALISA KEPADATAN PENDUDUK PER RW DENGAN PERSENTASE KELAS PERMUKIMAN TERATUR YANG ADA DISETIAP RW

Persentase perumahan teratur sebesar 26,17 % dari luas keseluruhan Kecamatan Duren Sawit

Pembagian Analisis tiap Kelurahan:

Kelurahan Klender

- Memiliki jumlah penduduk 36301 jiwa pada perumahan teratur di seluruh RW pada Kelurahan Klender, dengan persentase 11,3 % perumahan teratur pada Kelurahan Klender dari seluruh Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit.
- Memiliki jumlah penduduk 3992 jiwa pada perumahan teratur mewah dari seluruh RW, dengan persentase 15 % perumahan teratur mewah di Kelurahan Klender.
- Memiliki jumlah penduduk 4521 jiwa pada perumahan teratur menengah dari seluruh RW, dengan persentase 35 % perumahan teratur menengah di Kelurahan Klender.
- Memiliki jumlah penduduk 9394 jiwa pada perumahan teratur sederhana dari seluruh RW, dengan persentase 50 % perumahan teratur sederhana di Kelurahan Klender.

Kelurahan Malaka Sari

- Memiliki jumlah penduduk 32881 jiwa pada perumahan teratur di seluruh RW pada Kelurahan Malaka Sari, dengan persentase 23,9 % perumahan teratur pada Kelurahan Malaka Sari dari seluruh Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit.
- Memiliki jumlah penduduk 9744 jiwa pada perumahan teratur mewah dari seluruh RW, dengan persentase 23,9 % perumahan teratur mewah di Kelurahan Malaka Sari.
- Memiliki jumlah penduduk 10921 jiwa pada perumahan teratur menengah dari seluruh RW, dengan persentase 56,8 % perumahan teratur menengah di Kelurahan Malaka Sari.
- Memiliki jumlah penduduk 4840 jiwa pada perumahan teratur sederhana dari seluruh RW, dengan persentase 9,6 % perumahan teratur sederhana di Kelurahan Malaka Sari.

Kelurahan Malaka Jaya

- Memiliki jumlah penduduk 35159 jiwa pada perumahan teratur di seluruh RW pada Kelurahan Malaka Jaya, dengan persentase 15 % perumahan teratur pada Kelurahan Malaka Jaya dari seluruh Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit.
- Memiliki jumlah penduduk 31616 jiwa pada perumahan teratur mewah dari seluruh RW, dengan persentase 74,6 % perumahan teratur mewah di Kelurahan Malaka Jaya.
- Memiliki jumlah penduduk 3543 jiwa pada perumahan teratur menengah dari seluruh RW, dengan persentase 25,4 % perumahan teratur menengah di Kelurahan Malaka Jaya.

Kelurahan Pondok Kopi

- Memiliki jumlah penduduk 6849 jiwa pada perumahan teratur di seluruh RW pada Kelurahan Pondok Kopi, dengan persentase 3,6 % perumahan teratur pada Kelurahan Pondok Kopi dari seluruh Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit.

- Memiliki jumlah penduduk 5174 jiwa pada perumahan teratur menengah dari seluruh RW, dengan persentase 91,3 % perumahan teratur menengah di Kelurahan Pondok Kopi.
- Memiliki jumlah penduduk 1750 jiwa pada perumahan teratur sederhana dari seluruh RW, dengan persentase 8,7 % perumahan teratur sederhana di Kelurahan Pondok Kopi.

Kelurahan Pondok Bambu

- Memiliki jumlah penduduk 22423 jiwa pada perumahan teratur di seluruh RW pada Kelurahan Pondok Bambu, dengan persentase 23,9 % perumahan teratur pada Kelurahan Pondok Bambu dari seluruh Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit.
- Memiliki jumlah penduduk 5550 jiwa pada perumahan teratur mewah dari seluruh RW, dengan persentase 25,6 % perumahan teratur mewah di Kelurahan Pondok Bambu.
- Memiliki jumlah penduduk 9911 jiwa pada perumahan teratur menengah dari seluruh RW, dengan persentase 55 % perumahan teratur menengah di Kelurahan Pondok Bambu.
- Memiliki jumlah penduduk 4840 jiwa pada perumahan teratur sederhana dari seluruh RW, dengan persentase 9,6 % perumahan teratur sederhana di Kelurahan Pondok Bambu.

Kelurahan Duren Sawit

- Memiliki jumlah penduduk 12378 jiwa pada perumahan teratur di seluruh RW pada Kelurahan Duren Sawit, dengan persentase 21.1 % perumahan teratur pada Kelurahan Duren Sawit dari seluruh Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit.
- Memiliki jumlah penduduk 9628 jiwa pada perumahan teratur mewah dari seluruh RW, dengan persentase 94,4 % perumahan teratur mewah di Kelurahan Duren Sawit.
- Memiliki jumlah penduduk 2750 jiwa pada perumahan teratur sederhana dari seluruh RW, dengan persentase 5,6 % perumahan teratur sederhana di Kelurahan Duren Sawit.

Kelurahan Pondok Kelapa

- Memiliki jumlah penduduk 17906 jiwa pada perumahan teratur di seluruh RW pada Kelurahan Pondok Kelapa, dengan persentase 23,3 % perumahan teratur pada Kelurahan Pondok Kelapa dari seluruh Kelurahan di Kecamatan Duren Sawit.
- Memiliki jumlah penduduk 7873 jiwa pada perumahan teratur mewah dari seluruh RW, dengan persentase 66,4 % perumahan teratur mewah di Kelurahan Pondok Kelapa.
- Memiliki jumlah penduduk 4904 jiwa pada perumahan teratur menengah dari seluruh RW, dengan persentase 20,8 % perumahan teratur menengah di Kelurahan Pondok Kelapa.
- Memiliki jumlah penduduk 3436 jiwa pada perumahan teratur sederhana dari seluruh RW, dengan persentase 12,8 % perumahan teratur sederhana di Kelurahan Pondok Kelapa.

4.5. KARAKTERISTIK KELAS PERMUKIMAN

Permukiman teratur mewah adalah rumah bersusun dan tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling 201 m² sampai 2400 m², dengan luas bangunan dari 111 m² sampai 555 m², dan dengan harga tanah dari Rp 1.000.000 - > Rp 1.800.000.

Dengan kriteria lokasinya:

Penggunaan tanah disekitarnya digunakan untuk jasa pendidikan, jasa pemerintahan, rumah sakit, jalan raya, kantor, taman, dan bukit golf. Jaraknya jauh dari jalur kereta api, pasar tradisional, pusat perdagangan, jasa, kawasan industri ringan, dan lapangan terbang karena adanya faktor polusi dan kebisingan. Letaknya jauh dari stasiun kereta karena pada umumnya konsumen permukiman ini lebih banyak yang menggunakan kendaraan pribadi. Mayoritas penghuninya menggunakan kendaraan pribadi yang melalui jalan tol. Permukiman mewah berada disekitar jalan arteri yang beragam dengan ditunjang sarana transportasi yang beragam, dan kerapatan jaringan jalan yang tinggi. Kepadatan penduduk yang rendah. Berada dekat dengan lokasi pusat bisnis.

Kebanyakan lokasinya berada pada Kelurahan Malaka Jaya, Kelurahan Duren Sawit, dan Kelurahan Pondok kelapa.

Permukiman teratur menengah adalah rumah bersusun dan tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 90 m² sampai 200 m², dengan luas bangunan dari 48 m² sampai 110 m², dan dengan harga tanah dari Rp600.000 - Rp 1.000.000.

Dengan kriteria lokasinya:

Karakteristik lokasi permukiman menengah adalah lokasinya berdekatan dengan jalan kolektor primer, jalan lokal primer, dan jalur kereta api. Penggunaan tanah disekitarnya digunakan untuk anak sungai, pasar tradisional dan pusat perbelanjaan. Lokasinya Berdekatan dengan perdagangan, pergudangan, pasar, taman hijau, tanah kosong, jasa pendidikan, jasa pemerintahan, pertanian tanah kering.

Lokasi permukiman kelas menengah cenderung lebih fleksibel letaknya karena pada umumnya permukiman tersebut terdiri dari hunian berimbang, dengan banyaknya jalan arteri yang mengelilingi, kerapatan jaringan jalan yang sedang ditunjang oleh sarana transportasi yang beragam untuk mobilitas yang tinggi.

Kebanyakan lokasinya berada pada Kelurahan Pondok Bambu dan Malaka Sari.

Permukiman teratur sederhana adalah rumah bersusun dan tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling kurang dari 90 m², luas bangunan kurang dari 48 m², dengan harga tanah kurang lebih Rp 100.000 - Rp 600.000.

Dengan kriteria lokasinya:

Lokasinya berdekatan dengan pertanian tanah basah dan kering, jasa pendidikan, pasar, sangat dekat dengan jalan lokal, jalur kereta api, anak sungai dan pasar tradisional. Letaknya dekat dengan pasar tradisional karena pada umumnya konsumen permukiman ini lebih memilih berbelanja di pasar tradisional. Letaknya lebih dekat dengan stasiun kereta api

dibandingkan dengan jalan tol, dengan kerapatan jaringan jalan yang rendah dan sedang sehingga cukup kurang beragam sarana transportasinya, kepadatan penduduknya rendah dan sedang.

Kebanyakan lokasinya berada pada Kelurahan Klender dan Kelurahan Pondok Bambu.



BAB V

KESIMPULAN

Karakteristik permukiman di Kecamatan Duren sawit adalah sebagai berikut :

Karakteristik permukiman teratur mewah adalah lokasinya berdekatan jalan kolektor primer dan jalan lokal. Penggunaan tanah disekitarnya digunakan untuk jasa pendidikan, jasa pemerintahan, rumah sakit, kantor, taman, dan sarana olah raga. Memiliki sarana transportasi yang beragam, kerapatan jaringan jalan yang tinggi, dengan kepadatan penduduk yang rendah.

Karakteristik permukiman teratur menengah adalah lokasinya berdekatan dengan jalan kolektor primer, jalan lokal primer, dan jalur kereta api. Penggunaan tanah disekitarnya digunakan untuk pusat perbelanjaan, pasar tradisional, perdagangan, pergudangan, pasar, taman hijau, tanah kosong, jasa pendidikan, jasa pemerintahan, dan pertanian tanah kering. Kerapatan jaringan jalan yang sedang ditunjang oleh sarana transportasi yang beragam, dengan kepadatan penduduk yang sedang

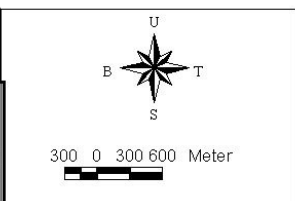
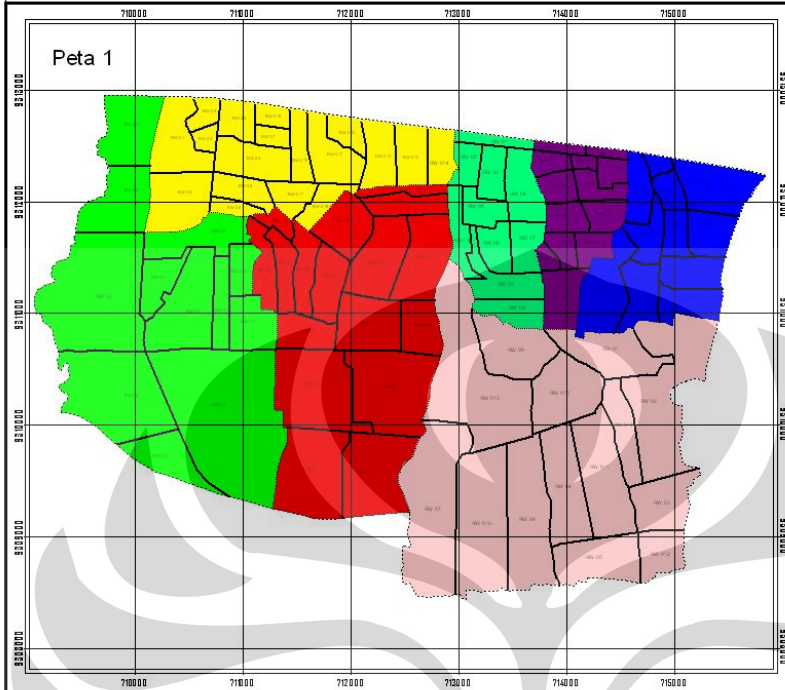
Karakteristik permukiman teratur sederhana adalah lokasinya berdekatan dengan jalan jalan lokal primer dan jalur kereta api. Penggunaan tanah disekitarnya digunakan untuk pertanian tanah basah dan kering, jasa pendidikan, dan pasar tradisional. Kerapatan jaringan jalan yang rendah, angkutan transportasinya rendah/tidak beragam, dengan kepadatan penduduknya juga rendah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonymous, 1999; *Kawasan Segitiga Emas, Publikasi Penerangan Rencana Kota*, Dinas Tata Kota, Jakarta.
- Asy'ari, Sapari Imam, 1993; *Sosiologi Kota dan Desa, Usaha Nasional Surabaya, Indonesia*.
- Acevedo, W, *Urban land use change in Las Vegas valley*.
- Bintarto, R, 1997; *Pengantar Geografi Kota*, UP Spring, Yogyakarta.
- Bintarto, R, 1983; *Interaksi Desa Kota dan permasalahannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Bintarto, R.1979; *Metode Analisis Geografi*. Jakarta: Computer Book Introduction.
- Biro Pusat Statistik (BPS), 1999; *Jakarta Dalam Angka*, Jakarta .
- BPPT., *Pengembangan Wilayah, Perdesaan dan Kawasan Tertentu*, 2000; PT Bangkit Nusa Persada, Jakarta.
- Branch, Melville C., 1996; *Perencanaan Kota Komprehensif*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Budiharjo, Eko, dan Djoko Sujarto, 1999; *Kota Berkelanjutan*, Bandung.
- Cadwallader, Martin T., 1985; *Analytical Urban Geography*, Prentice-Hall, New Jersey.
- Daldjoeni, N. 1981; *Seluk Beluk Masyarakat Kota (Pusparagam Sosiologi Kota)*, Alumni, Bandung.
- Daldjoeni, N., 1998; *Geografi Kota dan Desa*, Bandung.
- Daniworo, 1997; *Pembangunan Perumahan dan Permukiman, Ditinjau dari Aspek Perkembangan Kota*, Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, Jakarta.
- Departemen PU., 1987; *Standar Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota*, Jakarta
- Freeman, T.W., 1974; *Geography and Planning*, Hutchingson and Co
- Gallion, Arthur B., 1997; *Pengantar Perencanaan Kota, Desain dan Perencanaan Kota*, Penerbit Erlangga, Jakarta.

- Jayadinata, Johara T., 1999; *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit ITB, Bandung.
- Koestoer, Raldi Hendro, 1996; *Penduduk dan Aksesibilitas Kota*, Penerbit UI, Jakarta.
- Komarudin, 1997; *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI – PT Rakasindo, Jakarta.
- Kartono, dkk, 1989; *Esensi Pembangunan wilayah dan Penggunaan Tanah Berencana*, Jurusan Geografi FMIPA-UI.
- Marbun, BN, 1979; *Kota Masa Depan*, Erlangga, Jakarta.
- Meyka, Wahyu, 2007; *Harga Tanah di Daerah Perbatasan Propinsi Jakarta dan Kota Bekasi*. Depok. Skripsi Sarjana, Geografi UI Depok.
- Miller, R. C. 2000. *Tourism The International Bussines*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Munby, D (ed), 1968; *Transport: Selected Readings*. Penguin Books.
- Patilima, Hamid, 2005; *Metode Penelitian Kuantitatif*, Alfabeta, Bandung.
- Sandy, I Made, 1977; *Penggunaan Tanah di Indonesia*, Pub. No. 75, Direktorat Tata Guna Tanah, Dir Jen Agraria, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- Sandy, I Made, 1978; *Kota di Indonesia*, Pub. No 113, Direktorat Tata Guna Tanah, Dir Jen Agraria, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- Sandy, I Made, 1982; *Perkotaan*, Pub No 126, Direktorat Tata Guna Tanah, Dit Jen Agraria, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- Sandy, I Made, 1985; *Republik Indonesia- Geografi Regional*, Jurusan Geografi, FMIPA-UI, Jakarta.
- Sumaatmaja, Nursid, 1981; *Studi Geografi, Suatu pendekatan dan Analisa keruangan*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Supriyanto, Budi, 1996; *Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional*. BSDS, Jakarta.
- www.kimpraswil.go.id/Ditjen_mukim/peraturan/Kelembagaan/8_bkp4n_96

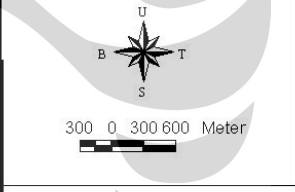
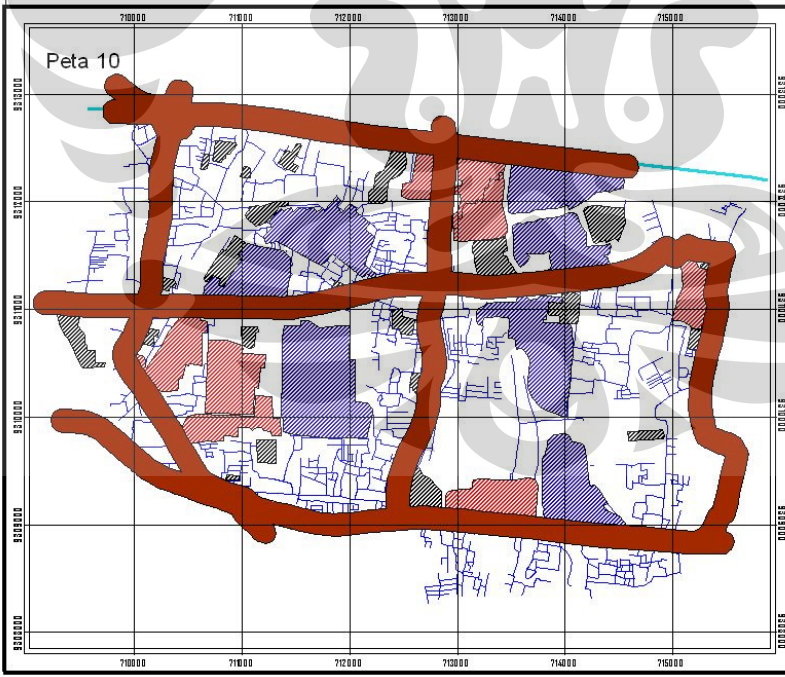
ADMINISTRASI KECAMATAN DUREN SAWIT



- Keterangan**
- - - Batas Kecamatan
 - Batas Kelurahan
 - Batas per RW
- Kelurahan**
- Duren Sawit
 - Klender
 - Malaka Jaya
 - Malaka Sari
 - Pondok Bambu
 - Pondok Kelapa
 - Pondok Kopi

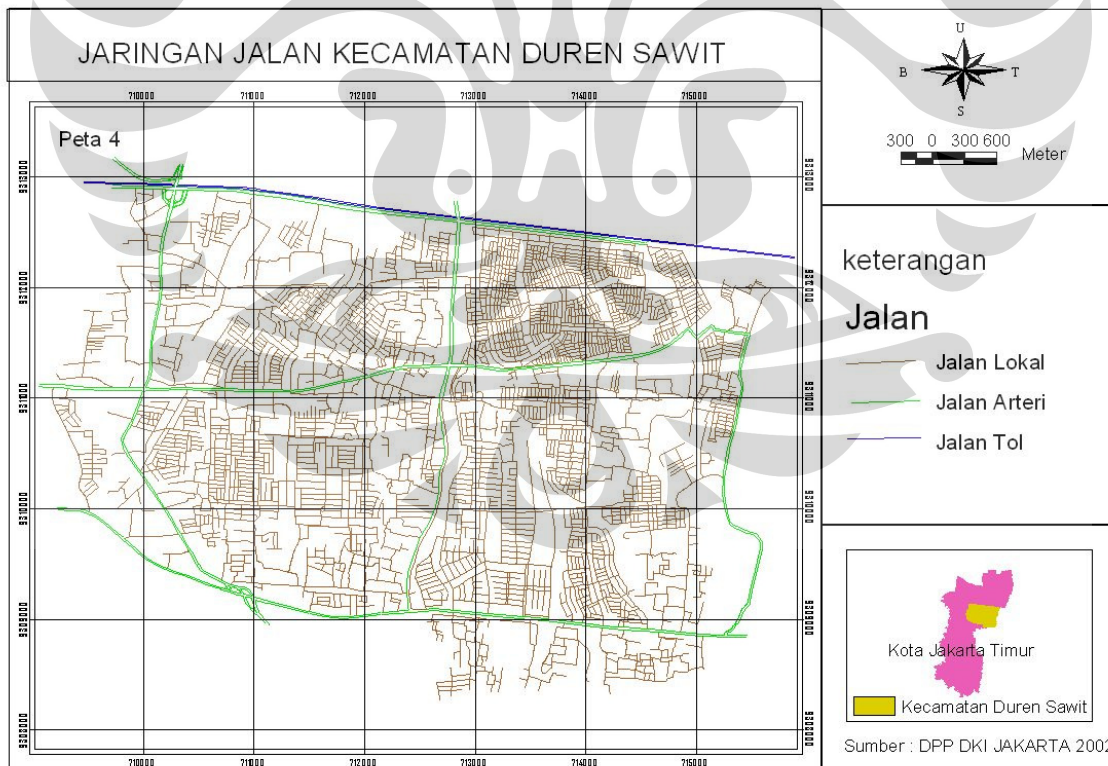
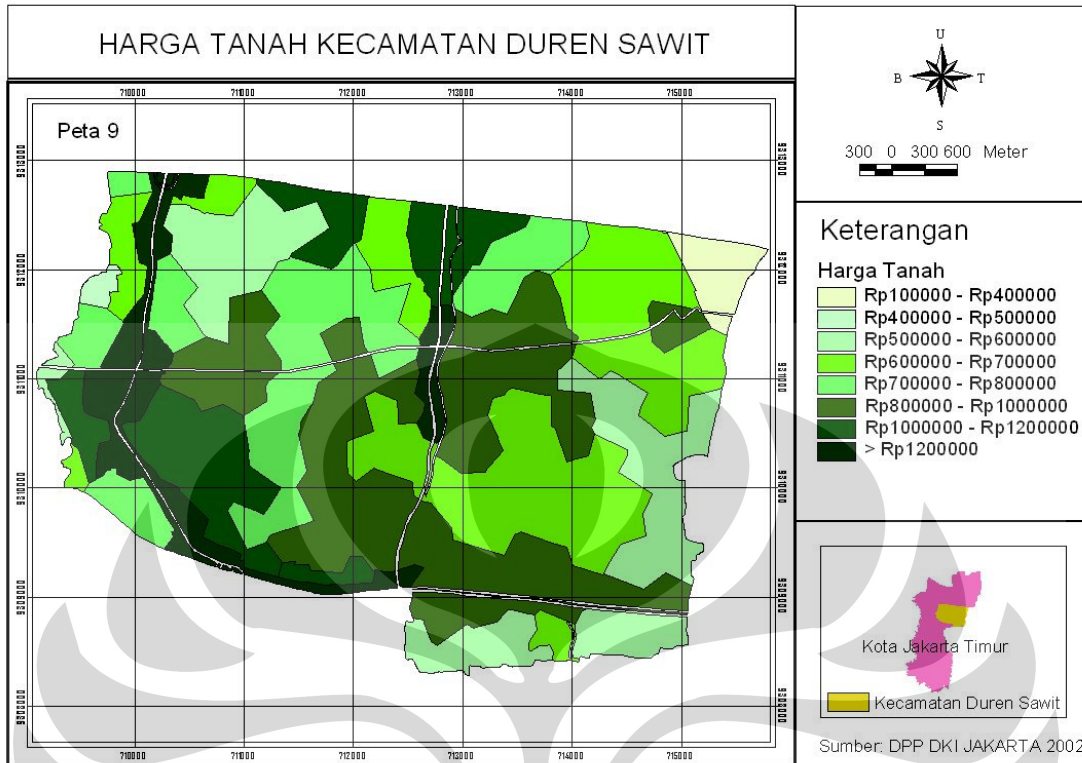


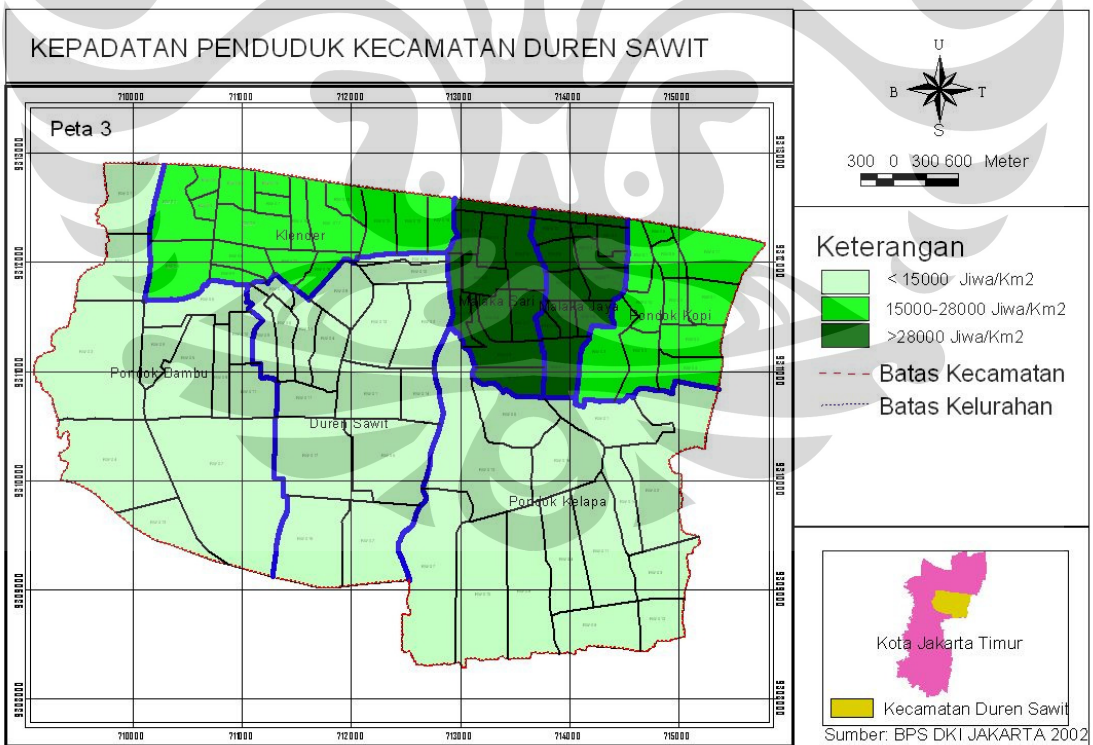
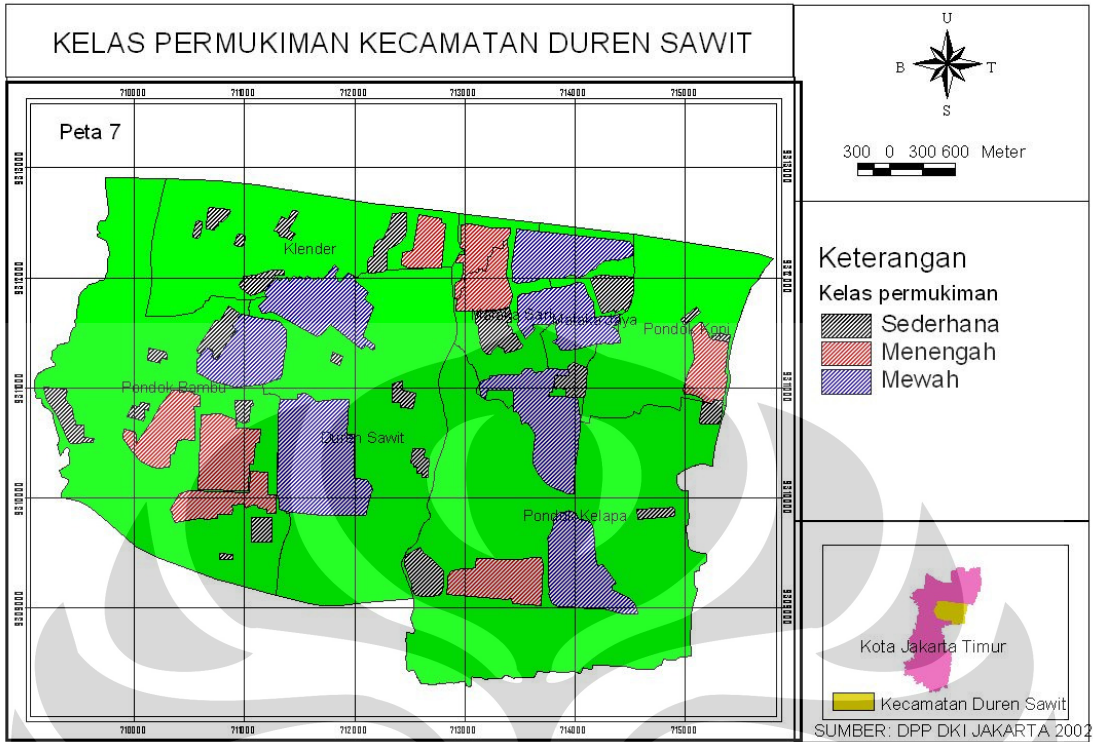
AKSES YANG TERDEKAT KE JALAN

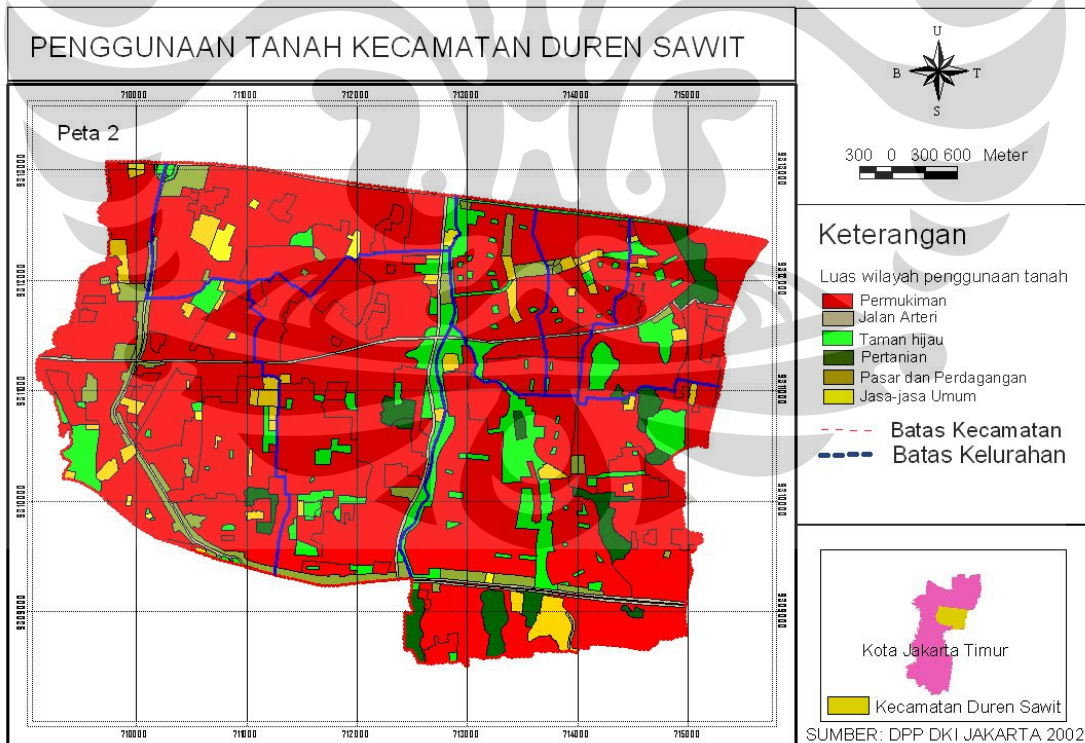
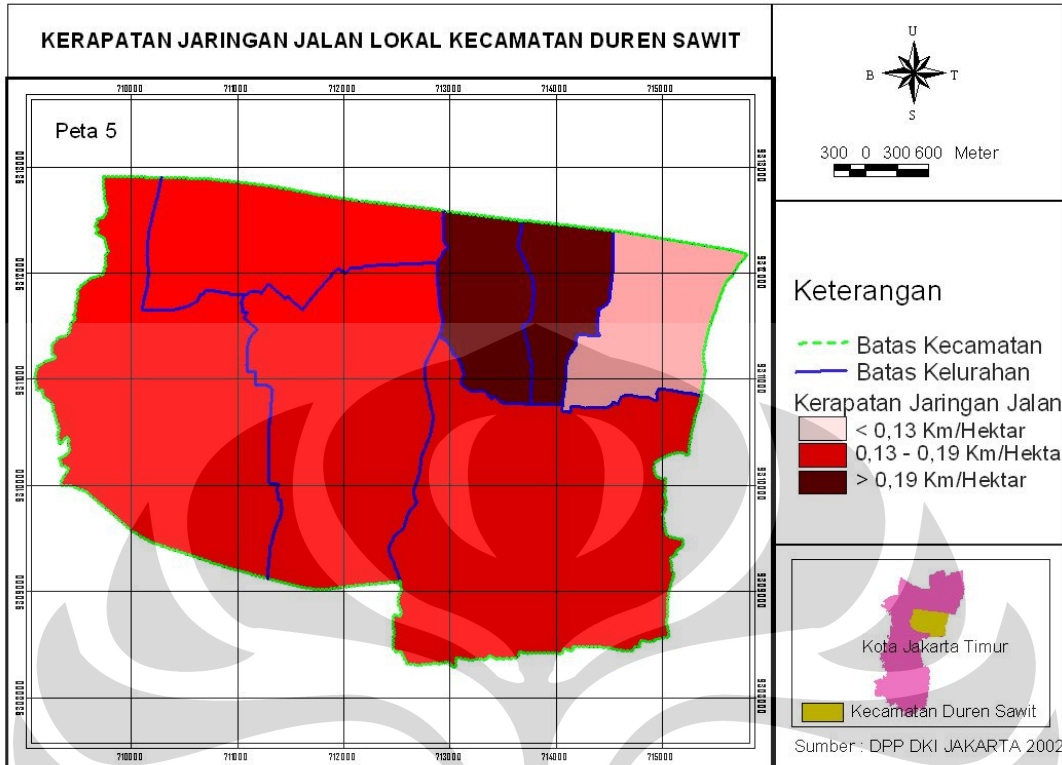


- Keterangan**
- Buffer 100 M untuk Jalan
- Kelas permukiman**
- ▨ Rendah
 - Sedang
 - Tinggi
- Jalan**
- Lokal
 - - - Arteri
 - Tol

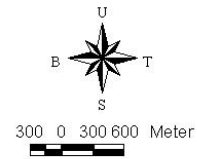
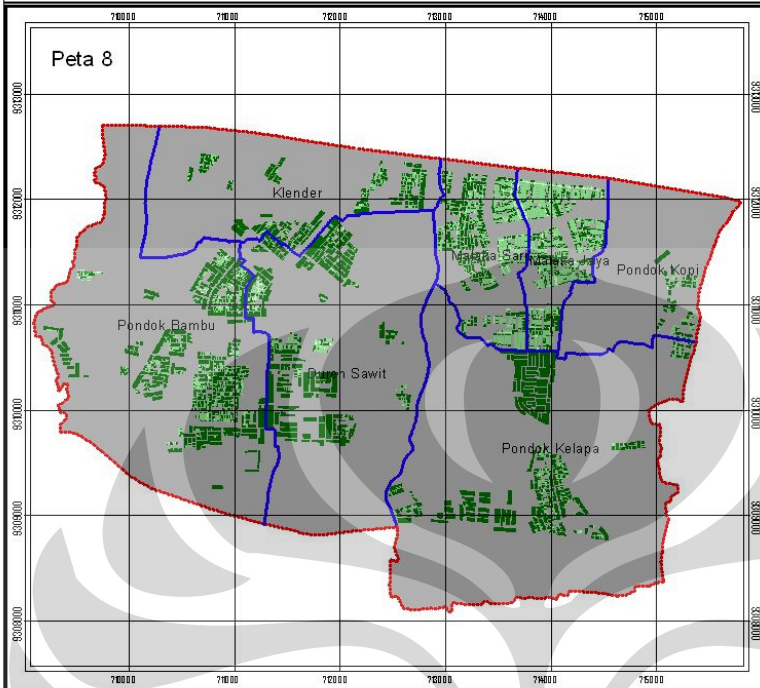








LUAS TANAH KECAMATAN DUREN SAWIT



Keterangan

— Batas Kecamatan

— Batas Kelurahan

Luas Tanah Kaveling

< 90 M²

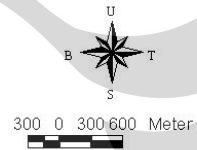
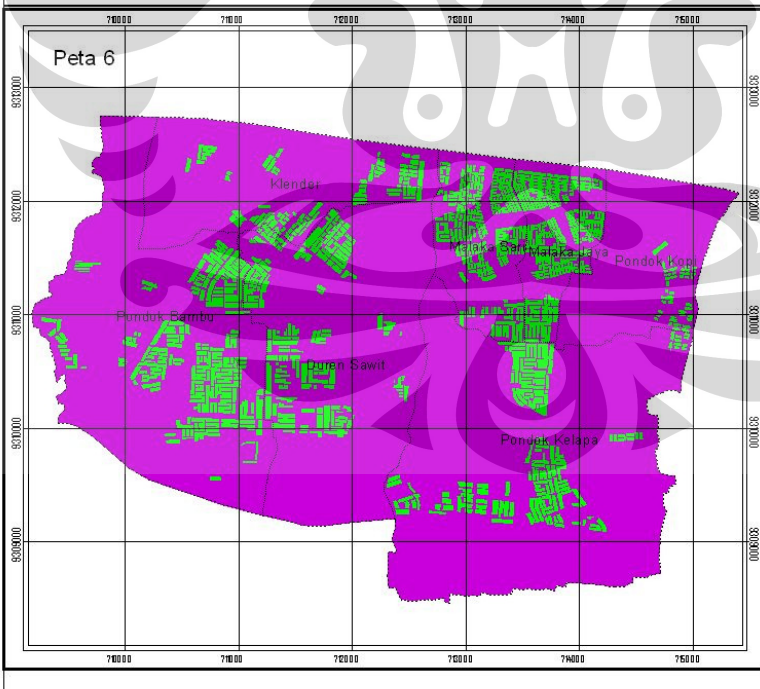
91 - 200 M²

> 201 M²



Sumber : DPP DKI JAKARTA 2002

PERMUKIMAN TERATUR KECAMATAN DUREN SAWIT



Keterangan

— Kaveling Permukiman



Sumber: Pengolahan Data 2002