



UNIVERSITAS INDONESIA

**KARAKTERISTIK PERMUKIMAN DI WILAYAH PINGGIRAN KOTA
JAKARTA TAHUN 1991 - 2007**

(Studi Kasus: Kecamatan Pamulang dan Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan)

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

AJI M DARDA

0304060096

DEPARTEMEN GEOGRAFI

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM

UNIVERSITAS INDONESIA

DEPOK

2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Aji M Darda

NPM : 0304060096

Tanda Tangan :

Tanggal : 3 Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Aji M Darda

NPM : 0304060096

Program Studi : Geografi

Judul Skripsi : Karakteristik Permukiman di Wilayah Pinggiran Kota Jakarta Tahun 1991-2007

Studi Kasus : Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang Kota Tangerang Selatan

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dra. Widyawati, MSP (.....)

Pembimbing : Drs. Triarko Nurlambang, MSI (.....)

Penguji : DR.rer.nat. Eko Kusratmoko, MS (.....)

Penguji : Dra. M.H. Dewi Susilowati, MS (.....)

Penguji : Dra. Ratna Saraswati, MS (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 9 Juli 2009

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT atas berkah dan rahmat-Nya skripsi ini yang berjudul " Karakteristik Permukiman di Wilayah Pinggiran Kota Jakarta Tahun 1991-2007 Studi Kasus : Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang Kota Tangerang Selatan" dapat diselesaikan. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Sains Departemen Geografi pada Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia. Penulis sangat sadar bahwa tugas akhir ini jauh dari sempurna, tetapi penulis berharap bahwa tugas akhir ini dapat menambah wawasan bagi siapa saja yang membacanya, terutama wawasan tentang perkembangan daerah pinggiran kota.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih setulusnya kepada berbagai pihak yang telah membantu dan memberikan semangat hingga tugas akhir ini dapat diselesaikan tepat pada waktu, yaitu diantaranya:

1. Ibu Dra. Widyawati, MSP selaku Pembimbing I. Terimakasih atas arahan, masukan dan wawasan yang telah diberikan kepada saya selama masa bimbingan.
2. Bpk Drs. Triarko Nurlambang, MA selaku Pembimbing II. Terimakasih atas perhatian, masukan, arahan, kepercayaan dan dukungan selama masa bimbingan saya.
3. Ibu Dra. M.H Dewi S, selaku penguji I. Terimakasih banyak atas arahan dan masukan yang diberikan sehingga menjadikan tulisan ini lebih baik lagi.
4. Ibu Drs Ratna Saraswati, selaku penguji II yang telah banyak memberikan masukan dan pengetahuan yang sangat berharga.
5. Segenap keluarga besar dan orang tua tercinta yang telah mendukung penyelesaian kuliah dan skripsi ini
6. Keluarga Besar Geografi 2004
7. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata saya, semoga skripsi ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu kedepannya.

Depok, Julli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Aji M Darda
NPM : 0304060096
Program Studi : Geografi
Departemen : 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 DI WBLAYAH PINGGIRAN KOTA JAKARTA
TAHUN 1991-2007 STUDI KASUS : KEC. CIPUTAT DAN KEC. PAMULANG KOTA
TENGERANG SELATAN**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalty Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 3 Juli 2009

Yang menyatakan

(Aji M Darda)

ABSTRAK

Nama : Aji M Darda
Program Studi : Geografi
Judul : Karakteristik Permukiman di Wilayah Pinggiran Kota
Jakarta 1991 - 2007 Studi Kasus : Kec. Ciputat dan Kec.
Pamulang Kota Tangerang Selatan

Perkembangan Kota Jakarta yang semakin tinggi intensitasnya dihadapkan pada keterbatasan lahan di pusat kota, akibatnya perkembangan akan mengarah ke daerah pinggiran kota yang secara administratif termasuk dalam wilayah Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang. Penelitian ini menyampaikan penjelasan tentang perkembangan yang terjadi di daerah pinggiran Kota Jakarta, dilihat dari perkembangan permukimannya dalam kurun waktu tahun 1991-2007 terkait dengan variabel-variabel yang diteliti. Perkembangan yang terjadi di daerah pinggiran ini dapat diidentifikasi dari perkembangan permukiman. Perkembangan permukiman ini dipengaruhi oleh kepadatan penduduk, jaringan jalan, fasilitas pendidikan dan harga tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan yang terjadi bersifat menyebar dengan karakteristik yang berbeda-beda. Permukiman teratur lebih terkonsentrasi di wilayah yang jauh dari DKI Jakarta dan tidak terlalu dipengaruhi oleh akses tetapi oleh harga tanah yang sangat rendah. Sedangkan pada permukiman tidak teratur lebih terkonsentrasi di wilayah yang dekat dengan DKI Jakarta dan tidak dipengaruhi oleh harga tanah melainkan dekat dengan akses yang mendekati DKI Jakarta dan juga fasilitas pendidikan seperti kampus.

Kata Kunci:

Permukiman, Densifikasi, Wilayah pinggiran, dan Kekuatan Dinamis

ABSTRACT

Name : Aji M Darda
Study Programme : Geography
Title : Settlement Characteristic in Urban Fringe of Jakarta (1991-2007) Case Study : Kec. Ciputat and Kec. Pamulang, Tangerang Selatan

The development of Jakarta that has inclined in intensity faced with the limitation of land in the city causes its development course to the urban fringe area, which administratively is in the Ciputat and Pamulang Regency. This research inform descriptions about the development that happens in the urban fringe area in Jakarta, viewed from the development of its settlements during 1991-2007 concerned with the research variables . The development which happens in urban fringe area can be identified from the change of settlement. This change of settlement is affected by density of peoples, roads, facility of education and price of land . The output of research shows that such development is cluster with differents characteristic. The orderly settlements are more concentration in region long from DKI Jakarta and not always affected by roads but by the low price of land. But the disorder settlement more concentration in region near from DKI Jakarta and not affected by price of land but near acces to Jakarta and facility education like campus.

Keywords :

Settlement, Densification, Urban fringe, and Dynamic forces

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR PETA	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pertanyaan Penelitian	3
1.3 Tujuan penelitian	4
1.4 Batasan dan Definisi Operasional	4
2. TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Pinggiran Kota.....	6
2.2 Permukiman.....	8
2.3 Densifikasi.....	10
2.3 Aksesibilitas	11
2.4 Kekuatan Dinamis	12
2.5 Penelitian Sebelumnya.....	14
3. METODOLOGI PENELITIAN.....	16
a. Ruang Lingkup dan Pengumpulan Data	16
b. Pengolahan Data dan Analisis Data	18
4. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	24
4.1 Gambaran umum.....	24

4.2 Penduduk.....	26
4.2.1Kepadatan Penduduk Tahun 1991.....	26
4.2.2Kepadatan Penduduk Tahun 1998.....	28
4.2.3Kepadatan Penduduk Tahun 2007.....	30
4.3. Aksesibilitas.....	32
4.3.1 Aksesibilitas Tahun 1991.....	32
4.3.2Aksesibilitas Tahun 1998.....	33
4.3.3Aksesibilitas Tahun 2007.....	33
4.4 Persebaran Perguruan Tinggi.....	34
4.5 Harga Tanah.....	35
5. HASIL DAN PEMBAHASAN	37
5.1 Perkembangan Kepadatan Penduduk 1991-2007.....	37
5.2 Perkembangan Aksesibilitas (fungsi jalan) 1991-2007.....	39
5.3 Perkembangan Permukiman Teratur Tahun 1991-2007.....	41
5.4 Perkembangan Permukiman Tidak Teratur Tahun 1991-2007.....	47
5.5 Karakteristik Permukiman Teratur yang Mengalami Gejala Densifikasi pada Tahun 1991-2007.....	49
5.6 Karakteristik Permukiman Tidak Teratur yang Mengalami Gejala Densifikasi pada Tahun 1991-2007.....	55
6. KESIMPULAN.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.Konsep Dasar Penelitian.....	22
Gambar 2.Kerangka Pikir Penelitian.....	23

DAFTAR TABEL

Tabel 1.Klasifikasi Kepadatan Penduduk Kec. Ciputat Tahun 1991.....	27
Tabel 2.Klasifikasi Kepadatan Penduduk Kec. Pamulang Tahun 1991.....	28
Tabel 3.Klasifikasi Kepadatan Penduduk Kec. Ciputat Tahun 1998.....	29
Tabel 4.Klasifikasi Kepadatan Penduduk Kec. Pamulang Tahun 1998.....	30
Tabel 5.Klasifikasi Kepadatan Penduduk Kec. Ciputat Tahun 2007.....	31
Tabel 6.Klasifikasi Kepadatan Penduduk Kec. Pamulang Tahun 2007.....	32
Tabel 7.Perkembangan Kepadatan Penduduk pada Daerah penelitian Tahun 1991-2007.....	39
Tabel 8.Perkembangan Aksesibilitas (fungsi jalan) Penduduk pada Daerah penelitian Tahun 1991-2007.....	41
Tabel 9.Perkembangan Luas Permukiman Teratur Tahun 1991-2007.....	43
Tabel 10.Sampel Perkembangan Permukiman Teratur (Perumahan) pada Daerah Penelitian tahun 1991,1998 & 2007.....	44
Tabel 11. Perkembangan Luas Permukiman Tidak Teratur Tahun 1991-2007.....	48

DAFTAR PETA

- Peta 1. Administrasi Daerah Penelitian
- Peta 2. Kepadatan Penduduk Tahun 1991
- Peta 3. Kepadatan Penduduk Tahun 1998
- Peta 4. Kepadatan Penduduk Tahun 2007
- Peta 5. Aksesibilitas Tahun 1991
- Peta 6. Aksesibilitas Tahun 1998
- Peta 7. Aksesibilitas Tahun 2007
- Peta 8. Persebaran Kampus
- Peta 9. Harga Tanah Tahun 1991
- Peta 10. Harga Tanah Tahun 1998
- Peta 11. Harga Tanah Tahun 2007
- Peta 12. Permukiman Teratur Tahun 1991
- Peta 13. Permukiman Teratur Tahun 1998
- Peta 14. Permukiman Teratur Tahun 2007
- Peta 15. Permukiman Tidak Teratur Tahun 1991
- Peta 16. Permukiman Tidak Teratur Tahun 1998
- Peta 17. Permukiman Tidak Teratur Tahun 2007

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk Kec. Ciputat diperinci menurut desa/kelurahan tahun 1991
- Lampiran 2. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk Kec. Pamulang diperinci menurut desa/kelurahan tahun 1991
- Lampiran 3. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk Kec. Ciputat diperinci menurut desa/kelurahan tahun 1998
- Lampiran 4. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk Kec. Pamulang diperinci menurut desa/kelurahan tahun 1998
- Lampiran 5. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk Kec. Ciputat diperinci menurut desa/kelurahan tahun 2007
- Lampiran 6. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk Kec. Pamulang diperinci menurut desa/kelurahan tahun 2007
- Lampiran 7. Aksesibilitas (fungsi jalan) daerah penelitian tahun 1991
- Lampiran 8. Aksesibilitas (fungsi jalan) daerah penelitian tahun 1998
- Lampiran 9. Aksesibilitas (fungsi jalan) daerah penelitian tahun 2007
- Lampiran 10. Sampel permukiman teratur pada daerah penelitian tahun 1991
- Lampiran 11. Sampel permukiman teratur pada daerah penelitian tahun 1998
- Lampiran 12. Sampel permukiman teratur pada daerah penelitian tahun 2007
- Lampiran 13. Klasifikasi kampus pada daerah penelitian
- Lampiran 14. Sampel harga tanah berdasarkan harga kisaran di daerah penelitian tahun 1991,1998 dan 2007
- Lampiran 15. Luas permukiman tiap kelurahan tahun 1991
- Lampiran 16. Luas permukiman tiap kelurahan tahun 1998
- Lampiran 17. Luas permukiman tiap kelurahan tahun 2007
- Lampiran 18. Klasifikasi Densifikasi Pemukiman Teratur pada Wilayah Penelitian
- Lampiran 19. Klasifikasi Densifikasi Pemukiman Tidak Teratur pada Wilayah Penelitian
- Lampiran 20. Matriks Analisis Karakteristik Permukiman Teratur dan Tidak Teratur Berdasarkan Administrasi Kelurahan Pada Periode I (1991-1998)
- Lampiran 21. Matriks Analisis Karakteristik Permukiman Teratur dan Tidak Teratur Berdasarkan Administrasi Kelurahan Pada Periode II (1998-2007)

BAB I PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Pertambahan penduduk dalam suatu wilayah perkotaan selalu diikuti oleh peningkatan kebutuhan akan ruang. Kota sebagai perwujudan geografis selalu mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Dua faktor utama yang sangat berperan adalah faktor penduduk (demografis) dan aspek-aspek kependudukan (Yunus, 1987). Untuk kota yang sudah padat bangunannya, semakin berkembangnya penduduk yang tinggal di daerah perkotaan dengan segala aspek kehidupannya, yang berlangsung secara terus-menerus akan mengakibatkan kota tidak lagi dapat menampung kegiatan penduduk. Oleh karena wilayah kota secara administratif terbatas, maka harus mengalihkan perhatiannya ke daerah pinggiran kota. Selanjutnya akan mengakibatkan terjadinya proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota dengan berbagai dampaknya. Akibat yang ditimbulkan oleh perkembangan kota adalah adanya kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi kekotaan ke daerah pinggiran kota (*urban fringe*). Akibat selanjutnya di daerah pinggiran kota akan mengalami proses transformasi spasial berupa proses densifikasi permukiman. Proses densifikasi permukiman yang terjadi di daerah pinggiran kota merupakan realisasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang di daerah perkotaan.

Densifikasi merupakan proses dari bertambahnya luasan permukiman yang terjadi baik pada permukiman teratur maupun pada permukiman tidak teratur. Proses pertambahan luas permukiman ini terlihat dari bertambahnya luasnya wilayah permukiman yang terjadi dari waktu ke waktu. Proses densifikasi akan terus terjadi seiring peningkatan kebutuhan akan lahan, khususnya di daerah perkotaan semakin nampak terutama lahan sebagai wadah untuk menampung kegiatan manusia maupun sebagai wadah untuk bermukim. Pesatnya perkembangan kota menjadi salah satu daya tarik bagi penduduk di daerah *hinterland*, untuk berbondong-bondong bermigrasi masuk ke daerah perkotaan, hal ini akan berakibat terkonsentrasinya penduduk di sekitar zona inti kota (*core zone*) atau di zone selaput inti kota, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang disebabkan oleh faktor alamiah maupun adanya migrasi penduduk ke daerah

perkotaan, permintaan akan lahan untuk permukiman juga semakin meningkat, sementara luas lahan kota secara administratif tetap, konsekuensi ekonomis yang harus disandang adalah harga akan lahan semakin meningkat karena semakin sedikitnya lahan kosong yang tersedia untuk dibangun menjadi permukiman.

Pesatnya pertumbuhan dan perkembangan permukiman menunjukkan semakin kuatnya kecenderungan proses de-urbanisasi besar-besaran masyarakat kota ke wilayah pedesaan di pinggiran. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Wicaksono (2005) mengenai Perkembangan DPU terhadap permukiman di Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang telah terjadi peningkatan permukiman dari tahun 1991-1998 dengan persentase sebesar 113,27%. Pertumbuhan ini tidak saja menciptakan kantung-kantung kelompok yang tergolong elite di tengah masyarakat desa, tapi secara langsung juga meningkatkan jumlah pengalju (komuter) yang melakukan perjalanan ke dan dari kota Jakarta setiap hari.

Jika dilihat dari segi kebutuhan akan ruang, gejala densifikasi biasanya muncul pada daerah-daerah yang masih cukup memiliki ruang untuk dibangun permukiman meskipun pada daerah yang padat namun tidak sampai menggantungkan permukiman atau bangunan-bangunan yang ada sebelumnya. Hal ini disebabkan oleh gaya sentrifugal yang membuat masyarakat mencari daerah yang lebih nyaman dari segi lingkungan serta relatif jauh dari pusat kota akan tetapi masih dapat terjangkau dari segi aksesibilitas. Sementara itu gejala-gejala *filtering up* justru berada pada wilayah atau daerah yang sudah sangat jarang memiliki ruang kosong untuk mendirikan bangunan, sehingga dilakukan upaya perubahan fungsi atau pengusuran dari bangunan permukiman menjadi lebih baik dari kondisi sebelumnya. Biasanya wilayah yang mengalami gejala *filtering up* berada dekat dengan pusat kota karena dipengaruhi oleh gaya sentripetal yaitu faktor-faktor yang memengaruhi manusia untuk melakukan mobilitas ke arah pusat kota, akan tetapi faktor aksesibilitas sudah tidak lagi menjadi faktor yang sangat memengaruhi.

Pertumbuhan penduduk di DKI Jakarta mencapai 1,4% pertahun pada tahun 1990-2000 dengan kepadatan penduduk mencapai 147 jiwa/Ha (BPS DKI 2001). Pertumbuhan penduduk yang telah melampaui ambang batas kemampuan dan makin sempitnya lahan untuk permukiman memaksa kota ini untuk

memekarkan wilayahnya dengan tujuan utama untuk memindahkan pusat-pusat permukiman penduduk ke wilayah sekitarnya. Pusat permukiman tersebut muncul di bagian sebelah barat, timur, serta selatan. Wilayah yang menjadi pilihan alternatif bagi masyarakat untuk memilih lokasi pemukiman ataupun kegiatan-kegiatan usaha perekonomian (selain bagian barat dan timur) adalah bagian selatan khususnya Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang, yang pada saat ini telah masuk ke dalam wilayah administrasi baru yaitu Kota Tangerang Selatan yang mana sebelumnya dua wilayah ini berada di Kabupaten Tangerang. Selain itu dua kecamatan ini juga berbatasan langsung dengan Kota Jakarta dan selama beberapa tahun terakhir terus mengalami perkembangan menjadi wilayah permukiman dan bisnis bagi warga asli dan pendatang. Argmentasi inilah yang menjadi dasar penulis untuk memilih Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang sebagai wilayah penelitian.

Kecamatan Ciputat yang terletak di wilayah Kota Tangerang Selatan secara geografis berbatasan langsung dengan DKI Jakarta sehingga memacu perkembangan terutama dalam sector perumahan dan segala penunjangnya. Perkembangan ini tidak hanya terjadi di Kecamatan Ciputat tetapi juga terjadi di daerah sekitarnya, yaitu di Kecamatan Pamulang. Pertumbuhan penduduk juga menimbulkan bertambahnya laju pertumbuhan perumahan di 2 kecamatan ini. Laju pertumbuhan penduduk Kec. Ciputat telah mencapai 2,6% antara tahun 1990-2000 dengan rata-rata kepadatan penduduk mencapai 72 jiwa/Ha. Sedangkan Kec. Pamulang memiliki laju pertumbuhan penduduk 4,53% dengan rata-rata kepadatan penduduk mencapai 69 jiwa/Ha pada periode yang sama (BPS Kab. Tangerang : 2001).

1.2.Pertanyaan Penelitian

Pertanyaan penelitian berdasarkan latar belakang di atas adalah bagaimana karakteristik permukiman yang mengalami densifikasi di Kec. Pamulang dan Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui karakteristik dan pola-pola permukiman di Kec. Pamulang dan Kec. Ciputat yang mengalami gejala densifikasi

1.4. Batasan dan Definisi Operasional

1. Densifikasi permukiman didefinisikan sebagai suatu proses bertambah dan meluasnya permukiman-permukiman penduduk yang merupakan realisasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang. (Yunus, 1987). Gejala densifikasi ini dapat diketahui dengan cara menghitung dan membandingkan luas permukiman yang bertambah dari waktu yang telah ditentukan.
2. Permukiman teratur dalam penelitian ini merupakan perumahan yang dibangun oleh para pengembang (*Developer*) yang pola bangunan serta sarana dan prasarannya teratur.
3. Permukiman tidak teratur dalam penelitian ini adalah permukiman yang dibangun bukan oleh pengembang perumahan tetapi oleh individu atau swadaya masyarakat yang pola bangunannya tidak beraturan
4. Kekuatan dinamis yang dipakai dalam penelitian ini adalah kekuatan sentrifugal yaitu kekuatan-kekuatan yang menyebabkan berpindahnya penduduk dan fungsi-fungsi kota dari bagian dalam ke arah luar dari pada suatu kota, serta kekuatan sentripetal yakni kekuatan-kekuatan yang menyebabkan berpindahnya penduduk dan fungsi-fungsi kota dari bagian luar ke arah bagian dalam daripada suatu kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan di luar kota atau daerah pinggiran kota.
5. Karakteristik permukiman dalam penelitian ini merupakan sifat-sifat yang membedakan (sesuatu yang khas) dari permukiman yang mengalami densifikasi yang terjadi pada daerah penelitian.
6. Pola permukiman yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sifat (merupakan deskripsi yang menjelaskan proses dari perkembangan

permukiman), arah (terkait dengan gerakan perkembangan permukiman) dan bentuk (menyangkut hasil dari perkembangan yang terjadi) dari perkembangan permukiman yang terjadi pada daerah penelitian.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pinggiran Kota

Daerah pinggiran kota (*urban fringe*) didefinisikan sebagai daerah pinggiran kota yang berada dalam proses transisi dari daerah pedesaan menjadi perkotaan. Sebagai daerah transisi, daerah ini berada dalam tekanan kegiatan-kegiatan perkotaan yang meningkat yang berdampak pada perubahan fisik termasuk konversi lahan pertanian dan non pertanian dengan berbagai dampaknya.

Kurtz dan Eicher (dalam Muhlisin,2003), mengemukakan definisi daerah pinggiran kota antara lain sebagai berikut :

- Kawasan dimana tata guna lahan rural dan urban bertemu dan mendesak, di periferi kota modern
- Suatu kawasan yang letaknya terletak diluar perbatasan kota yang resmi, tetapi masih dalam jarak melaju (*commuting distance*)
- Kawasan di luar kota yang penduduknya berkiblat ko kota (*urban oriented residents*)
- Suatu kawasan pedesaan yang terbuka yang dihuni oleh orang-orang yang bekerja di dalam kota.
- Suatu daerah tempat pertemuan orang-orang yang memerlukan kehidupan di kota dan di desa.

Russwurm 1987 (dalam Koestoer 1997) menyatakan bahwa daerah pinggiran kota mempunyai konotasi yang luas. Secara keruangan dalam batasan fisik, wilayah ini mencakup radius sekitar sekitar 50 km pada suatu kota. Namun, wilayah ini pun dibedakan dalam beberapa tahapan. Pertama, wilayah bagian 'dalam' atau 'inner fringe' yang mencakup daerah beradius sekitar 10-15 kilometer dimana masih tampak batas-batas perluasan fisik suatu kota. Kedua, wilayah bagian 'luar' atau 'outer fringe', yang mencakup daerah perluasan antara 25-50 kilometer dan berakhir pada suatu wilayah bayangan kota dimana pengaruh

kota sudah relatif berkurang. Dari pernyataan tersebut dapat dikatakan bahwa daerah *urban fringe* 'murni' terletak sekitar radius 15-25 kilometer pada suatu kota.

Bar-Gal (1987, dalam Koestoer, 1997) menyebutkan bahwa daerah *urban fringe* atau pinggiran kota ditandai oleh beberapa karakteristik seperti, peningkatan harga tanah, perubahan fisik penggunaan tanah, perubahan komposisi penduduk dan tenaga kerja, serta berbagai aspek sosial lainnya.

Jelasnya, pengertian dasar daerah pinggiran kota termasuk didalamnya suatu region sebagai wilayah peralihan, sebagai tempat bermukim masyarakat daerah pinggiran kota dan dengan demikian mencakup semua aspek interaksi, perilaku sosial dan struktur fisik secara spasial sistem yang lebih tinggi, yaitu kota. Jadi daerah pinggiran kota merupakan bagian dalam kawasan sisten konurbasi suatu kota

Menurut Howard, pada akhir abad ke 19 diantara daerah perkotaan, daerah pedesaan, dan daerah pinggiran kota, ternyata daerah pinggiran kota memberikan peluang paling besar untuk usaha-usaha produktif maupun peluang paling menyenangkan untuk bertempat tinggal (Daldjoeni,1987)

Whyne Hammond (dalam Muhlisin,2003) mengemukakan lima alasan tumbuhnya pinggiran kota sebagai berikut :

1. Peningkatan pelayanan transportasi kota, baik itu berupa pelayanan angkutan umum ataupun jaringan jalan yang memadai.
2. Pertumbuhan penduduk, dimana pertumbuhan disebabkan oleh berpindahnya sebagian penduduk dari bagian pusat kota ke bagian pinggiran dan masuknya penduduk dari pedesaan.
3. Meningkatnya taraf hidup masyarakat.
4. Gerakan pendirian bangunan pada masyarakat. Pemerintah membantu mereka yang ingin memiliki rumah sendiri melalui pemberian kredit lewat jasa suatu bank yang ditunjuk.
5. Dorongan dari hakikat manusia sendiri, dimana merupakan sifat dasar manusia untuk mendapatkan yang terbaik.

Pada wilayah Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang kelima alasan diatas juga menjadi faktor yang mempengaruhi pesatnya perkembangan permukiman yang terjadi di wilayah tersebut baik pada permukiman teratur maupun permukiman tidak teratur. Hal ini mengingat kedua kecamatan tersebut berada pada daerah yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta sehingga merupakan lokasi yang ideal bagi solusi kebutuhan akan ruang didaerah perkotaan. Selain itu pesatnya perkembangan permukiman-permukiman pada kedua wilayah tersebut juga akibat dari bergesernya fungsi-fungsi kekotaan yang berasal dari kota induk (DKI Jakarta) menuju daerah pinggiran kota disekelilingnya seperti fasilitas pelayanan pendidikan, aksesibilitas, transportasi, perumahan, serta kegiatan-kegiatan sosial dan perekonomian lainnya. Sementara itu harga tanah yang juga jauh relatif lebih murah dibandingkan pada daerah perkotaan menjadi alasan para developer perumahan membangun permukiman-permukiman teratur pada wilayah tersebut dengan tujuan apabila tanah tersebut telah diolah menjadi kawasan perumahan yang lengkap dengan sarana dan prasarana penghuninya, harga tanah yang dijual akan dapat meningkat.

2.2. Permukiman

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan {Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Bab I, Pasal 1 (5)}. Permukiman yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, permukiman berarti daerah tempat bermukim. Bintarto (1977) mengemukakan bahwa permukiman dapat digambarkan sebagai suatu tempat atau daerah dimana mereka membangun

rumah-rumah, jalan-jalan, dan sebagainya guna kepentingan mereka. Nursid Sumaatmadja (1981) mengartikan permukiman sebagai bagian permukaan bumi yang dihuni manusia meliputi pula segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupan penduduk yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan.

Permukiman yang menempati areal paling luas dalam pemanfaatan tata ruang mengalami perkembangan yang selaras dengan perkembangan penduduk dan mempunyai pola tertentu yang menciptakan bentuk dan struktur tata ruang yang berbeda satu dengan lainnya. Perkembangan permukiman pada bagian-bagian kota tidaklah sama, tergantung pada karakteristik kehidupan masyarakat, potensi sumberdaya (kesempatan kerja) yang tersedia, kondisi fisik alami serta fasilitas kota terutama berkaitan dengan transportasi dan komunikasi (Bintarto, 1977).

Pola penyebaran permukiman di daerah pinggiran kota yang mempunyai sifat desa-kota ini pembentukannya berakar dari pola campuran antara ciri perkotaan dan ciri pedesaan. Ada perbedaan mendasar antara pola permukiman di perkotaan dan di pedesaan. Wilayah permukiman di daerah perkotaan memiliki keteraturan bentuk secara fisik. Artinya, sebagian besar permukiman menghadap secara teratur kearah kerangka jalan yang ada dan sebagian besar terdiri dari bangunan permanen.

Karakteristik permukiman di daerah pedesaan ditandai terutama oleh ketidakteraturan bentuk fisik rumah. Pola permukimannya cenderung berkelompok membentuk suatu perkampungan. Sandy (1977, dalam Koestoer 1997) mengatakan bahwa pola permukiman yang masih sangat tradisioanal banyak mengikuti pola bentuk sungai, karena di daerah itu sungai dianggap sebagai sumber penghidupan dan jalur transportasi utama antar wilayah.

Sedangkan karakteristik permukiman di Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang dapat diketahui secara sekilas mempunyai sifat-sifat perkotaan dan juga pedesaan. Dari segi fisik banyak bentuk-bentuk bangunan permukiman di kedua wilayah tersebut yang terencana dan menghadap teratur kearah kerangka jalan yang ada dan sebagian besar terdiri dari bangunan permanen yang merupakan ciri-ciri dari perkotaan. Selain itu pada kedua wilayah tersebut permukimannya juga

memiliki karakteristik perdesaan, dilihat dari masih banyaknya bentuk-bentuk bangunan permukiman yang polanya tidak teratur dan cenderung berkelompok membentuk suatu perkampungan.

2.3. Densifikasi

Densifikasi permukiman didefinisikan sebagai suatu proses bertambah dan meluasnya permukiman-permukiman penduduk baik yang teratur dan tidak teratur yang merupakan realisasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang. (Yunus, 1987). Untuk kota yang sudah padat bangunannya, semakin berkembangnya penduduk yang tinggal di daerah perkotaan dengan segala aspek kehidupannya, yang berlangsung secara terus-menerus akan mengakibatkan kota tidak lagi dapat menampung kegiatan penduduk. Oleh karena wilayah kota secara administratif terbatas, maka harus mengalihkan perhatiannya ke daerah pinggiran kota. Selanjutnya akan mengakibatkan terjadinya proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota dengan berbagai dampaknya. Akibat yang ditimbulkan oleh perkembangan kota adalah adanya kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi kekotaan ke daerah pinggiran kota (*urban fringe*). Akibat selanjutnya di daerah pinggiran kota akan mengalami proses transformasi spasial berupa proses densifikasi permukiman. Parameter yang mudah digunakan untuk mengetahui terjadinya proses atau gejala densifikasi permukiman pada suatu wilayah adalah dengan cara menghitung serta membandingkan besar luasan permukiman yang bertambah dari tahun-tahun sebelumnya.

Subroto, dkk (1997) dalam penelitiannya di Dusun Jaban, Dayu, dan Prujakan, Desa Sinduadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman menemukan bahwa ditinjau dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) wilayah tersebut telah banyak mengalami perubahan spasial dari daerah pertanian menjadi daerah untuk fungsi-fungsi bangunan baik secara horisontal maupun vertikal. Dengan demikian di wilayah tersebut juga telah terjadi proses densifikasi permukiman.

Peneliti lain yaitu Yunus (2001) menemukan adanya gejala pengurangan lahan persawahan di daerah pinggiran kota Yogyakarta. Hal ini terlihat dari pengurangan lahan persawahan secara spasial di daerah pinggiran kota Yogyakarta. Cepatnya pengurangan lahan persawahan di pinggiran kota

Yogyakarta menandakan terjadinya proses perubahan (konversi) lahan pertanian ke non pertanian (bangunan). Dengan berubahnya lahan pertanian ke bangunan ini, praktis akan menyebabkan terjadinya proses pemadatan (densifikasi) bangunan/permukiman di daerah pinggiran kota Yogyakarta. Gejala lain yang tampak bahwa keadaan tersebut sudah mulai merembes ke daerah sekitar kota. Akibatnya daerah sekitar kota terutama daerah pinggiran kota yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta akan menjadi daerah padat penduduk. Hal ini terjadi karena Kota Yogyakarta sudah mengalami kejenuhan sebagai daerah tempat tinggal. Karena kejenuhan tersebut, diperkirakan akan terjadi peluberan penduduk ke daerah pinggiran kota (Sukamdi, dkk, 1992). Keadaan ini akan diikuti oleh terjadinya proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota.

Densifikasi permukiman yang terjadi di Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang merupakan bagian dari proses bertumbuhnya daerah pinggiran kota. Dari proses tersebut dapat diketahui bagaimana karakteristik permukiman teratur dan tidak teratur pada wilayah tersebut dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Sehingga dari proses densifikasi permukiman tersebut kita dapat mengetahui bagaimana arah, jarak dan luasan dengan membandingkan gejala-gejala tersebut dengan tahun-tahun sebelumnya yang terjadi terhadap kota induk (Kota Jakarta) dengan cara membuat korelasi antara daerah-daerah permukiman dengan fasilitas umum, harga tanah, jumlah penduduk dan aksesibilitas yang terdapat pada daerah penelitian.

2.4. Aksesibilitas

Faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu faktor – faktor kemudahan transportasi dan kedekatan jarak (Koestoer, 1995). Aksesibilitas dengan mobilitas saling memiliki keterkaitan, idealnya apabila suatu aksesibilitas untuk menuju suatu lokasi itu tinggi, maka mobilitasnya juga akan tinggi. Hal ini bisa dikarenakan kemudahan mencapainya seperti jarak dan waktu tempuhnya yang dekat, lokasinya yang strategis, sarana dan prasarana yang mendukung, maka secara logika orang akan banyak yang menuju ke lokasi tersebut. Akan tetapi terjadinya suatu pergerakan tentunya disebabkan oleh suatu motif dan kemampuan untuk berkorban dalam mengatasi

hambatan. Lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi belum tentu juga memiliki mobilitas yang tinggi, hal ini bisa disebabkan motif orang yang berbeda-beda serta kemampuan yang berbeda pula. Serta sebaliknya lokasi dengan aksesibilitas rendah belum tentu juga mobilitasnya rendah, hal ini dikarenakan juga oleh motif dan kemampuan seseorang.

Transportasi merupakan salah satu faktor yang penting dalam kegiatan manusia, karena tanpa transportasi perhubungan antara satu tempat dengan tempat lain tidak terwujud secara baik. Sumber kebutuhan manusia tidak terdapat hanya pada satu tempat saja. Transportasi juga dapat memberikan pelayanan kepada penduduk dalam melakukan mobilitas.

Menurut Warpani (1984), transportasi adalah usaha memindahkan orang dan/atau barang dari satu tempat ke tempat lain. Kegiatan transportasi terwujud karena adanya mobilitas orang dan/atau barang dari tempat asal ke tempat tujuan.

Dalam transportasi terdapat 5 unsur pokok, yaitu :

1. manusia, sebagai unsur yang membutuhkan
2. barang, sebagai unsur yang dibutuhkan
3. kendaraan, sebagai alat ukur
4. jalan, sebagai unsur prasarana transportasi
5. organisasi, unsur yang mengelola angkutan

Kendaraan, sebagai alat angkut, memiliki fungsi pokok memindahkan orang dan/atau barang. Dapat dikatakan, alat angkut yang paling luas pemakaiannya adalah kendaraan darat, selain relatif lebih murah, juga dapat menjangkau daerah – daerah pelosok, dan alat angkut darat merupakan penghubung antara alat angkut lainnya (air dan udara). Hal ini karena manusia dan barang yang dibutuhkan manusia ada di darat.

2.5. Kekuatan Dinamis (*Dynamic Forces*)

Landasan teori yang digunakan untuk dapat menjelaskan permasalahan ini adalah teori kekuatan dinamis (*dynamic forces*) yang dikemukakan oleh Colby pada tahun 1959. Salah satu hal yang mendasari teori ini adalah karena adanya persepsi terhadap lingkungan dari penduduk yang berbeda-beda maka timbullah kekuatan-kekuatan yang menyebabkan

pergerakan penduduk yang mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan di luar kota atau daerah pinggiran kota.

Secara garis besar kekuatan tersebut terdiri dari empat macam yaitu kekuatan sentripetal, kekuatan sentrifugal, kekuatan lateral, dan kekuatan insitu. Kekuatan-kekuatan inilah yang mengakibatkan terjadinya densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota. Kekuatan sentrifugal yaitu kekuatan-kekuatan yang menyebabkan berpindahnya penduduk dan fungsifungsi kekotaan dari bagian dalam ke arah luar dari pada suatu kota. Kekuatan sentripetal yakni kekuatan-kekuatan yang menyebabkan berpindahnya penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan dari bagian luar ke arah bagian dalam daripada suatu kota. Kekuatan lateral yakni kekuatan-kekuatan yang menyebabkan berpindahnya penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan dari satu tempat ke tempat lain pada suatu zone yang berjarak sama terhadap pusat kota. (Colby, 1959).

Dilain pihak, Colby menyoroti gerakan-gerakan centrifugal dan centripetal dari dan ke arah kota tertentu. Dalam kaitannya dengan keberadaan daerah pinggiran kota, analisis kekuatan-kekuatan dinamis ini ternyata sangat membantu sekali. Dilihat dari centrifugal movement terlihat bahwa daerah pinggiran kota menunjukkan beberapa faktor lingkungan yang menarik bagi penduduk maupun fungsi-fungsi kota. Sementara itu apabila pergerakan penduduk dan fungsi-fungsi ini disoroti dari centripetal movement maka daerah-daerah pinggiran kotapun menjadi tujuan yang menarik pula sebagai tujuan sementara dalam rangka menuju ke pusat kota ataupun sebagai final dari proses migrasinya.

Kekuatan dinamis digunakan sebagai landasan atau dasar teori dalam penelitian ini untuk menjelaskan dan menggambarkan arah dari pergerakan-pergerakan penduduk yang menempati di wilayah Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang dilihat dari pola perluasan permukiman di wilayah tersebut. Selain itu arah dari pergerakan penduduk dari atau menuju kota induk (DKI Jakarta) dapat juga membantu untuk menjelaskan faktor-faktor yang menjadi pemicu perluasan permukiman di wilayah tersebut sehingga dapat dijadikan sebagai salah satu acuan karakteristik permukiman tersebut.

2.6. Penelitian Sebelumnya

Sebelum penelitian ini dilakukan, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang juga mengkaji daerah pinggiran kota, antara lain penelitian berupa tugas akhir (skripsi) Danang Agung W (2003) yang berjudul *Dinamika Penggunaan Lahan di Sepanjang Kanan Kiri Jalan Kaliurang*. Metode penelitiannya adalah dengan menggunakan analisis dekskriptif dengan overlay peta penggunaan lahan dan analisis kuantitatif menggunakan korelasi spearman rho. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan lahan di daerah penelitian disebabkan oleh melubernya kegiatan di pusat kota hingga daerah pinggiran terutama di sepanjang jalan Kaliurang.

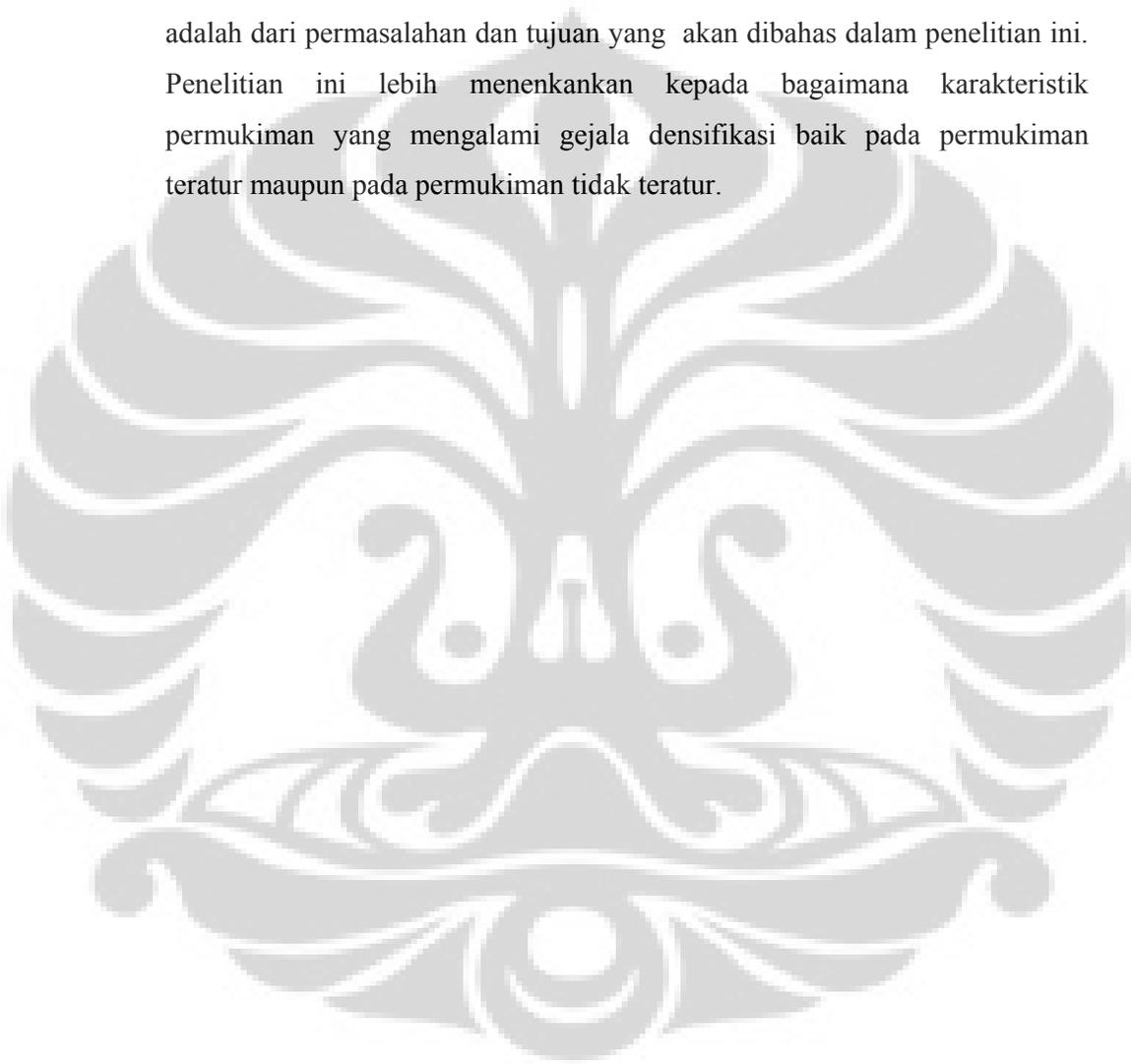
Nur Rahmi Wahyundari (2006) juga meneliti daerah pinggiran kota, penelitiannya yang berjudul *Perubahan Bentuk Penggunaan Lahan di Bagian Pinggiran Kota Surakarta tahun 1993-2003* mengkaji tentang perubahan lahan akibat aktifitas pusat kota. Metode penelitiannya adalah analisis dekskriptif dengan overlay peta dan analisis kuantitatif menggunakan korelasi spearman rho. Hasil penelitiannya menunjukkan kegiatan di kota Surakarta secara tidak langsung mempengaruhi kecepatan perubahan lahan di daerah pinggiran kota.

Penelitian M.Rieza (2006) yang berjudul *Perkembangan Wilayah Terbangun Kota Jakarta tahun 1990-2005* menggunakan metode penelitian berupa analisis dekskriptif dengan urban indeks yang didapat dari perhitungan citra. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa semakin dekat dengan pusat kota maka tingkat kerapatan akan semakin tinggi.

Noni Huriarti (2008) juga melakukan penelitian terhadap perkembangan permukiman di wilayah pinggiran Kota Jogjakarta menggunakan konsep keruangan Jawa Kuno. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan permukiman di daerah penelitian bersifat memanjang dan konsentris. Dengan arah perkembangan permukiman di daerah penelitian ini awalnya mengarah ke arah utara dan selatan, kemudian dari timur ke barat. Walaupun kini arah perkembangan yang terjadi lebih dipengaruhi oleh keberadaan kutub-kutub penarik tetapi secara garis besar arah perkembangannya masih mengikuti konsep awalnya. Perkembangan

permukiman yang membentuk kota yang tidak kompak. Bentuk ini merupakan perwujudan fisik kota dimana areal fisik kotanya tidak membentuk satuan yang utuh dan ditandai oleh kenampakan terbuka yang cukup luas.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya diatas adalah dari permasalahan dan tujuan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana karakteristik permukiman yang mengalami gejala densifikasi baik pada permukiman teratur maupun pada permukiman tidak teratur.



BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Ruang Lingkup dan Pengumpulan Data

a. Wilayah yang dikaji dalam penelitian ini meliputi:

- 1). Kecamatan Pamulang yang terdiri dari 8 kelurahan, dan
- 2). Kecamatan Ciputat yang terdiri dari 13 kelurahan.

Hal ini berdasarkan asumsi Russwurm (1987, dalam Koestoer 1997) yang menyatakan bahwa daerah pinggiran yang masih mendapatkan pengaruh dari kota pusatnya sejauh 10-15 km. Kedua wilayah tersebut saat ini telah masuk dalam wilayah Kabupaten Tangerang Selatan Propinsi Banten.

b. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 yaitu:

1). Variabel Objek yaitu Permukiman yang dibagi menjadi 2 berdasarkan:

- Permukiman teratur, dan
- Permukiman tidak teratur

2). Variable Pemicu (*Trigger*), yaitu :

a). Aksesibilitas, yaitu jaringan jalan yang dibedakan berdasarkan fungsi jalan:

- Jalan Utama
- Jalan Kolektor, dan
- Jalan Lokal

Penggunaan aksesibilitas sebagai variable mengacu kepada pernyataan Koestoer (1995), yang menyatakan bahwa aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu faktor – faktor kemudahan transportasi dan kedekatan jarak .

b). Penduduk :

- Jumlah penduduk, dan
- Kepadatan penduduk

c). Fasilitas publik :

- Perguruan Tinggi

Penggunaan kampus sebagai variabel berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rini Rachmawati (1999) yang menunjukkan bahwa difusi kampus perguruan tinggi ke arah pinggiran kota sebagai gejala *urban sprawl* mempunyai pengaruh yang cukup kuat dalam memicu gejala densifikasi permukiman di sekitar kampus tersebut.

d). Harga Tanah

Harga tanah yang digunakan dalam penelitian ini merupakan harga kisaran yang didapat dari hasil wawancara terhadap warga pada beberapa kelurahan. Penggunaan harga tanah sebagai variabel berdasarkan perkembangan dari teori Von Thunen (*theory of rent*) yang menyatakan bahwa harga tanah tinggi di jalan-jalan utama dan akan semakin rendah apabila menjauh dari jalan utama.

c. Metode Pengumpulan data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini, yaitu:

1). Data Sekunder :

- a). Peta Jaringan Jalan Pamulang dan Ciputat dengan skala 1:25000 tahun 1991, 1998 dan 2007 dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Pusat dan Bappeda Kab. Tangerang
- b). Peta Administrasi Kec. Pamulang dan Kec. Ciputat dengan skala 1:25000 tahun 1991, 1998 dan 2007 dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Pusat
- c). Peta Pemukiman di Kec. Pamulang dan Kec. Ciputat dengan skala 1:25000 tahun 1991, 1998 dan 2007 dari Dinas Tata Kota Kab. Tangerang

- d). Data kepadatan penduduk dan laju pertumbuhan penduduk di Kec. Pamulang dan Kec. Ciputat pada tahun 1991, 1998 dan 2007 yang di dapat dari BPS Kab. Tangerang
- e). Studi literatur yang diperoleh dari buku, jurnal, majalah, skripsi, tesis, mengunduh internet, maupun laporan instansi terkait untuk mendapatkan referensi yang berhubungan dengan masalah dalam penelitian.

2). Data Primer

Data mengenai harga tanah (harga kisaran) berdasarkan jaringan jalan pada daerah penelitian pada tahun 1991, 1998, dan 2007 yang diperoleh dari wawancara kepada Kabid. Pemerintahan dan Sekretaris Lurah di masing-masing kelurahan. Wawancara dilakukan dalam satu hari yakni pada hari rabu tanggal 17 Juni 2009.

3.2. Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Setelah data-data yang diperlukan telah terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah mengolah data tersebut sesuai dengan tujuan penelitian. Pengolahan data-data tersebut yaitu:

- 1). Membuat peta daerah penelitian dengan cara meng-*cropping* berdasarkan batas administrasi wilayah Kec. Pamulang dan Kec. Ciputat dari peta administrasi Kab. Tangerang
- 2). Satuan (unit) analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah batas administrasi kelurahan yang terdapat pada daerah penelitian
- 3). Membuat peta region permukiman teratur dan region permukiman tidak teratur pada daerah penelitian dari tahun 1991, 1998 dan 2007
- 4). Membuat peta-peta pendukung analisis lainnya seperti persebaran fasilitas publik (Perguruan Tinggi), kepadatan penduduk, dan jaringan jalan serta membuat peta harga tanah berdasarkan jaringan jalan.

5). Menentukan sampel perumahan pada daerah penelitian berdasarkan perumahan-perumahan yang telah berdiri sebelum tahun 2007 yaitu pada tahun 1991 atau 1998

6). Meng-*overlay* peta-peta yang telah dibuat dengan menggunakan software *arcview* 3.3 untuk keperluan analisis dan pembahasan dalam mengetahui perubahan serta karakteristik permukiman pada daerah penelitian

7). Membuat klasifikasi kepadatan penduduk menjadi :

- Sangat Rendah
- Rendah
- Sedang
- Tinggi
- Sangat Tinggi

Kelas Interval :

$$= \frac{(\text{kepadatan penduduk tertinggi} - \text{kepadatan penduduk rendah})}{\text{Jumlah Kelas}}$$

$$\text{Kelas Interval} = (214 - 20) : 5 = 39 \text{ Jiwa/Ha}$$

Sehingga di dapat klasifikasi kepadatan penduduk:

- | | | |
|-------------------|-------------|---------|
| 1). Sangat Rendah | = < 39 | Jiwa/Ha |
| 2). Rendah | = 40 – 79 | Jiwa/Ha |
| 3). Sedang | = 80 – 119 | Jiwa/Ha |
| 4). Tinggi | = 120 – 159 | Jiwa/Ha |
| 5). Sangat Tinggi | = > 159 | Jiwa/Ha |

8). Membuat klasifikasi tingkat harga tanah :

- Sangat Rendah
- Rendah
- Sedang
- Tinggi
- Sangat Tinggi

Kelas Interval :

$$= \frac{(\text{Harga tanah tertinggi} - \text{Harga tanah terendah})}{\text{Jumlah Kelas}}$$

$$\text{Kelas Interval} = (\text{Rp } 3.000.000 - \text{Rp } 10.000) : 5 = \text{Rp } 580.0000$$

Sehingga didapat klasifikasi harga tanah :

Sangat Rendah	:	< Rp 580.000
Rendah	:	Rp 580.001 – Rp 1.160.001
Sedang	:	Rp 1.160.002 – Rp 1.740.002
Tinggi	:	Rp 1.740.003 – Rp 2.320.003
Sangat Tinggi	:	> Rp 2.320.004

9). Menentukan klasifikasi densifikasi permukiman menjadi 3 kelas, yaitu:

- Rendah
- Sedang
- Tinggi

Kelas Interval :

$$= \frac{(\text{densifikasi tertinggi} - \text{densifikasi terendah})}{\text{Jumlah kelas}}$$

$$\text{Kelas Interval} = (142 - 0) : 3 = 47$$

Sehingga didapat klasifikasi densifikasi permukiman :

Rendah	:	< 47
Sedang	:	48 - 95
Tinggi	:	> 96

10). Menentukan klasifikasi kampus menjadi :

- Kampus Besar
- Kampus Sedang
- Kampus Kecil

Berdasarkan hasil survei lapangan terhadap bentuk gedung kampus dan perolehan data mengenai jumlah mahasiswanya, sehingga di dapat klasifikasi sebagai berikut :

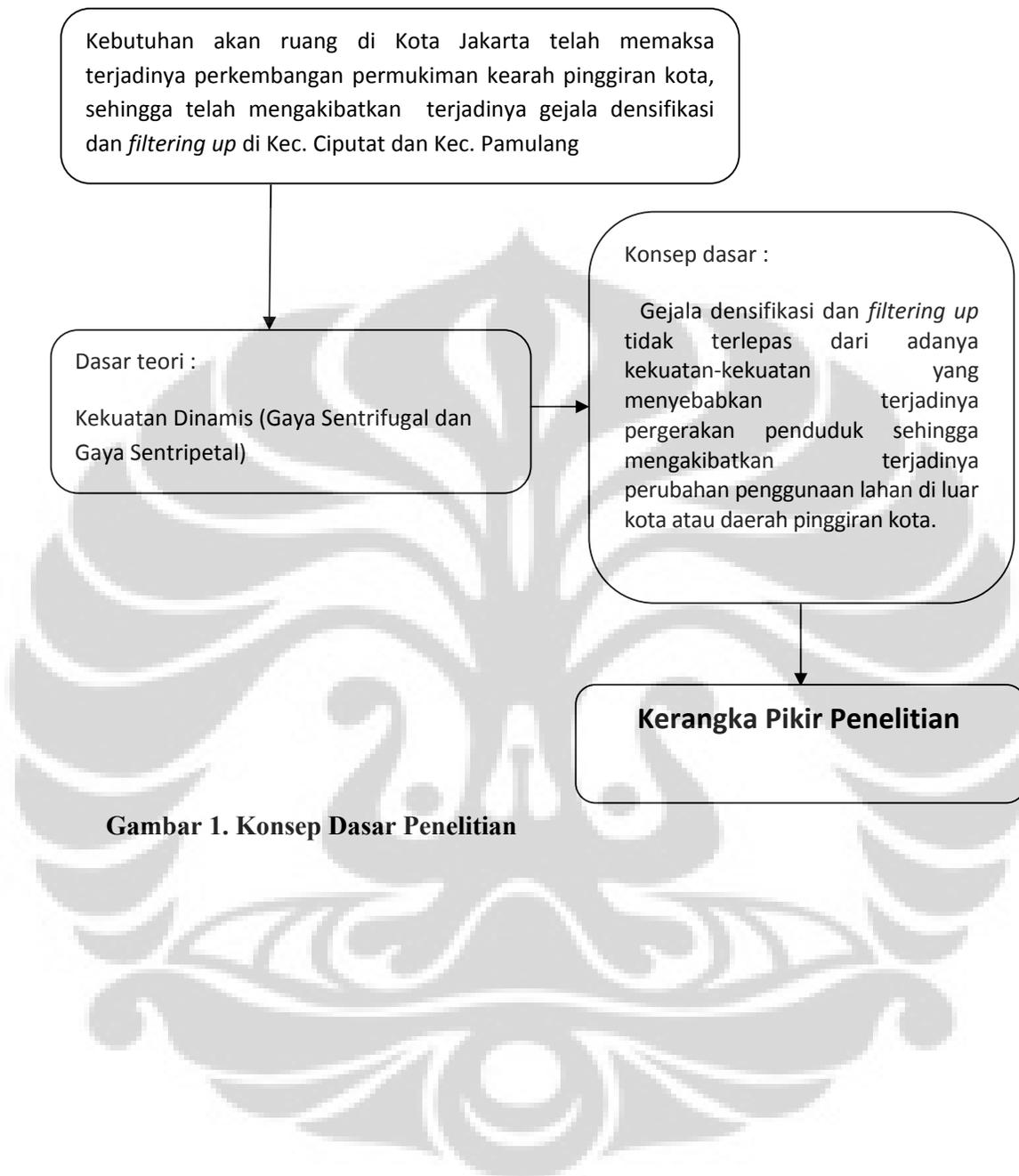
- Kampus Besar : Gedung perkuliahan berbentuk kompleks dengan jumlah mahasiswa lebih dari 5000 orang

- Kampus Sedang : Gedung perkuliahan berbentuk gedung tunggal (selain Ruko) dengan jumlah mahasiswa berkisar dari 1000 – 5000 orang
- Kampus Kecil : Gedung perkuliahan menempati Ruko dengan jumlah mahasiswa kurang dari 1000 orang

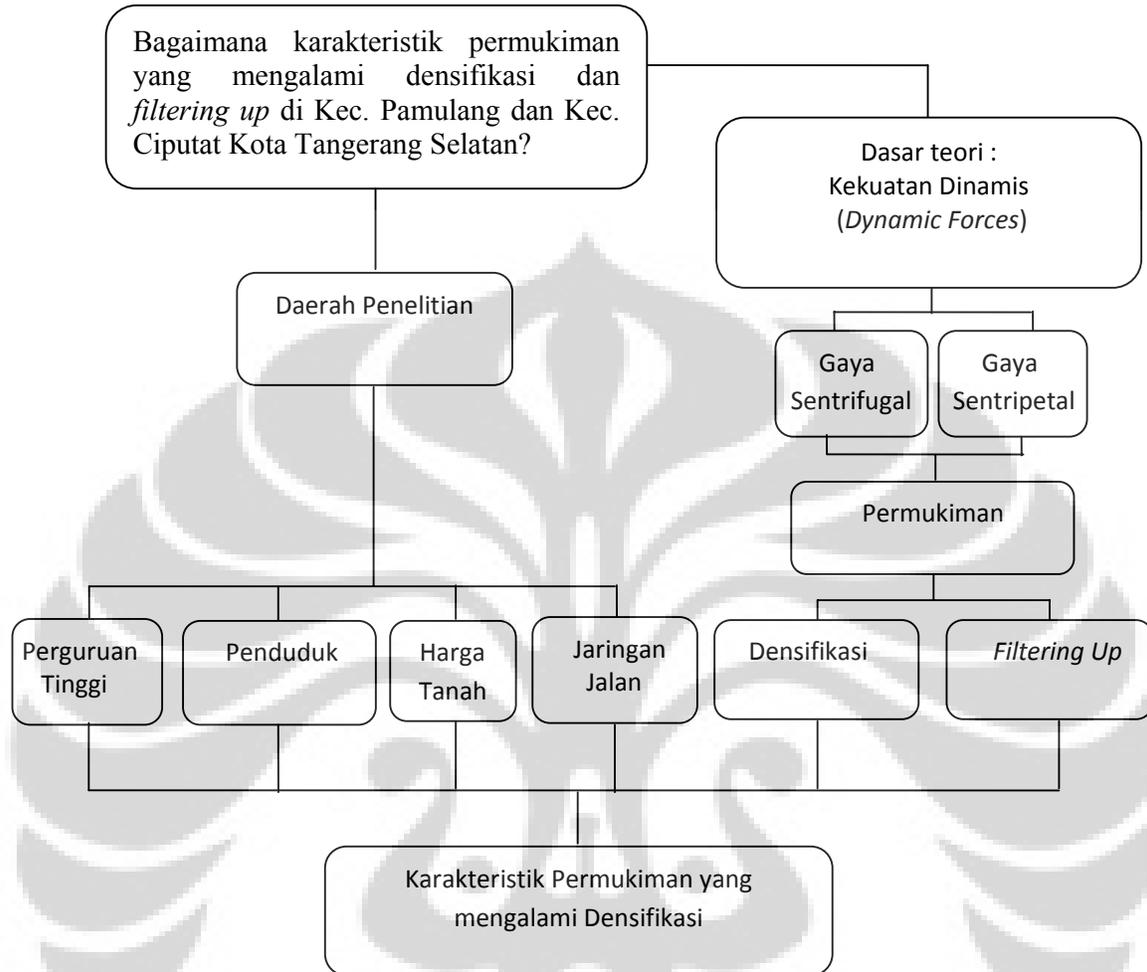
b. Analisis Data

Dalam menjawab permasalahan dan tujuan dari penelitian ini digunakan metode analisis spasial yang merupakan bentuk analisa data penelitian untuk menguji generalisasi hasil penelitian serta memberikan gambaran umum untuk melihat karakteristik dari data yang diperoleh dengan cara :

- a. Melakukan korelasi dan analisis deskriptif dan spasial dengan membandingkan peta permukiman (permukiman teratur dan permukiman tidak teratur) di Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang pada tahun 1991,1998 dan tahun 2007 untuk mengetahui gejala densifikasi di dua kecamatan tersebut
- b. Mengidentifikasi karakteristik permukiman yang mengalami gejala densifikasi dengan cara mencari arah, jarak dan luasan (m menggunakan penilaian kualitatif) dengan membandingkan gejala-gejala tersebut dengan tahun-tahun sebelumnya yang terjadi terhadap kota induk (Kota Jakarta)
- c. Mengetahui variable-variabel yang menjadi pemicu (*trigger*) terjadinya gejala densifikasi dengan cara membuat korelasi antara daerah-daerah permukiman dengan fasilitas umum, harga tanah, jumlah penduduk dan aksesibilitas yang terdapat pada daerah penelitian



Gambar 1. Konsep Dasar Penelitian



Gambar 2. Kerangka Pikir Penelitian

BAB IV

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

4.1. Gambaran Umum

Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang (selanjutnya disebut daerah penelitian) terletak di sebelah tenggara Kabupaten Tangerang (Peta No.1),. Daerah penelitian terletak pada koordinat 1060 20'-1060 43' BT dan 60 00; - 60 20' LS. Ketinggian dari permukaan laut sekitar 50 meter. Permukaan tanah relative datar dengan kemiringan 5 – 8 %, sementara curah hujan pertahun mencapai 2000 mm.

Batas-batas daerah penelitian adalah:

- Barat : Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan
- Timur : DKI Jakarta dan Kec. Sawangan, Kota Depok
- Utara : Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan
- Selatan : Kecamatan Sawangan, Kota Depok

Kecamatan Ciputat terdiri dari 13 kelurahan, 738 RT, dan 154 RW, sedangkan Kecamatan Pamulang memiliki 8 kelurahan, 597 RT, dan 120 RW (BPS Kab. Tangerang : 2001)

Secara administrasi Kecamatan Ciputat terdiri dari atas :

1. Kelurahan Pisangan
2. Kelurahan Cipayung
3. Kelurahan Ciputat
4. Kelurahan Sarua
5. Kelurahan Sarua Indah
6. Kelurahan Jombang
7. Kelurahan Sawah Baru
8. Kelurahan Sawah
9. Kelurahan Pondok Ranji
10. Kelurahan Cempaka Putih
11. Kelurahan Cireundeu
12. Kelurahan Rempoa

13. Kelurahan Renggas

Sementara itu Kecamatan Pamulang terdiri atas :

1. Kelurahan Pondok Benda
2. Kelurahan Pamulang Barat
3. Kelurahan Pamulang Timur
4. Kelurahan Pondok Cabe Udik
5. Kelurahan Pondok Cabe Ilir
6. Kelurahan Kedaung
7. Kelurahan Bambu Apus
8. Kelurahan Benda Baru

Pusat kota Kecamatan Ciputat terletak di sebelah utara segitiga pasar Ciputat yang merupakan persimpangan jalan antara Jl. H. Juanda, Jl. Dewi Sartika, Jl. Ki Hajar Dewantara, dan Jl. Aria Putra. Tingkat kepadatan pada jalan-jalan tersebut sangat tinggi karena merupakan ruas-ruas jalan utama yang melalui beberapa titik seperti Kampus UIN Syarif Hidayatullah, Pasar Ciputat, akses dari dan menuju DKI Jakarta serta berdasarkan pengamatan di lapangan merupakan ruas jalan yang menghubungkan beberapa perumahan-perumahan besar di Ciputat dengan pusat kota kecamatan. Ruas-ruas jalan tersebut juga berada tepat di tengah-tengah kota dan terlihat membelah wilayah tersebut sehingga perannya sangat besar bagi mobilitas penduduk sebelum masuk ke wilayah permukiman. Jl. H. Juanda dan Jl. Dewi Sartika merupakan ruas jalan dengan fungsi jalan utama yang menghubungkan pusat kota Kecamatan dengan kota-kota lain yang lebih besar. Jl. H. Juanda menghubungkan pusat kota Kecamatan Ciputat dengan DKI Jakarta, khususnya Kotamadya Jakarta Selatan. Sementara itu Jl. Dewi Sartika menghubungkan pusat kota Kecamatan Ciputat dengan Kabupaten Bogor. Jl. Ki Hajar Dewantara dan Jl. Aria Putra merupakan jalan kolektor yang menghubungkan pusat kota Kecamatan Ciputat dengan Kecamatan Pondok Aren dan perumahan Bintaro Jaya.

Pusat Kota Kecamatan Pamulang terletak pada persimpangan jalan yang mempertemukan Jl. Pajajaran, Jl. Siliwangi, dan Jl. Surya Kencana. Jl. Pajajaran dan Jl. Siliwangi merupakan jalan utama, sedangkan Jl. Surya Kencana merupakan jalan kolektor. Ruas-ruas jalan tersebut juga merupakan ruas jalan yang membelah wilayah Kec. Pamulang dan merupakan ruas jalan utama dari wilayah-wilayah lain di sekitarnya sehingga tingkat kepadatannya sangat tinggi. Selain itu berdasarkan pengamatan di lapangan mobilitas penduduknya pun sangat tinggi karena ruas-ruas jalan tersebut juga menghubungkan dengan jalan kolektor yang masuk menghubungkan ke wilayah permukiman. Jl. Pajajaran menghubungkan pusat kota Kecamatan Pamulang dengan pusat kota Kecamatan Ciputat dan DKI Jakarta. Sementara itu Jl. Siliwangi menghubungkan pusat kota Kecamatan Pamulang dengan Kecamatan Serpong dan Kab. Tangerang. Jl. Surya Kencana merupakan jalan kolektor yang memiliki fungsi menghubungkan jalan-jalan utama, dalam hal ini Jl. Siliwangi dengan Jl. R.E. Martadinata dan Jl. Pondok Cabe Raya. Jl. R.E. Martadinata merupakan jalan utama yang menghubungkan pusat kota Kecamatan Pamulang dengan Kecamatan Parung dan Kabupaten Bogor, sedangkan Jl. Pondok Cabe Raya merupakan jalan utama yang menghubungkan pusat kota Kecamatan Pamulang dengan DKI Jakarta.

4.2. Penduduk

4.2.1. Kepadatan Penduduk Tahun 1991

Pada tahun 1991 (lihat tabel 1 dan Peta No. 2) tidak terdapat kelurahan yang memiliki klasifikasi kepadatan penduduk diatas 'Tinggi' di Kec. Ciputat. Dari 13 kelurahan yang ada hanya terdapat 3 kelurahan yang masuk dalam klasifikasi kepadatan penduduk 'Sedang', yaitu Kelurahan Cempaka Putih (80,47 jiwa/Ha), Kelurahan Ciputat (101,19 jiwa/Ha) dan Kelurahan Rengas (114,70 jiwa/Ha). 1 kelurahan dengan klasifikasi 'Tinggi' yaitu Kelurahan Rempoa (119,32 jiwa/Ha). Sementara itu untuk wilayah yang memiliki klasifikasi kepadatan penduduk 'Rendah' diantaranya Kelurahan Pisangan (63,79 jiwa/Ha), Kelurahan Cipayung(60,63 jiwa/Ha), Kelurahan Sarua (39,81 jiwa/Ha), Kelurahan Sawah Baru(47,15 jiwa/Ha), Kelurahan Pondok Ranji (44,79 Jiwa/Ha) dan Kelurahan Cirendeudeu(59,58 jiwa/Ha). Sedangkan sisanya mempunyai klasifikasi sangat

rendah, yaitu Kelurahan Sarua Indah (37,12 jiwa/Ha), Kelurahan Jombang (36,24 jiwa/Ha), Kelurahan Sawah (25,09 jiwa/Ha),

**Tabel 1. Klasifikasi Kepadatan Penduduk
Kec. Ciputat diperinci menurut desa tahun 1991**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)	Klasifikasi
1	Pisangan	22.326	350	64	Rendah
2	Cipayung	15.098	249	61	Rendah
3	Ciputat	18.517	183	101	Sedang
4	Sarua	15.089	379	40	Rendah
5	Sarua Indah	7.610	205	37	Sangat Rendah
6	Jombang	12.903	356	36	Sangat Rendah
7	Sawah Baru	12.352	262	47	Rendah
8	Sawah	9.083	362	25	Sangat Rendah
9	Pondok Ranji	12.318	275	45	Rendah
10	Cempaka Putih	19.312	240	80	Sedang
11	Cirendeui	17.992	302	60	Rendah
12	Rempoa	26.250	220	119	Tinggi
13	Rengas	18.582	162	115	Sedang
Jumlah		207.432			

Sumber : Kabupaten Tangerang Dalam Angka, BPS 1993 dan Pengolahan Data

Pada Kecamatan Pamulang (lihat tabel 2 dan Peta No.2) yang terdapat 8 Kelurahan juga terdapat 3 klasifikasi kepadatan penduduk di dalamnya, yaitu sedang, rendah dan sangat rendah. Untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk sedang hanya terdapat pada 1 kelurahan, yaitu Kelurahan Kedaung (96,56 jiwa/Ha). Sementara itu untuk wilayah yang memiliki klasifikasi kepadatan penduduk rendah diantaranya Kelurahan Pamulang Barat (63,29 jiwa/Ha), Kelurahan Pamulang Timur (44,09 jiwa/Ha), Kelurahan Pondok Benda (39,55jiwa/Ha),) dan Kelurahan Benda Baru (50,01 jiwa/Ha). Sedangkan sisanya memiliki klasifikasi sangat rendah diantaranya, Kelurahan Bambu Apus (28,59 jiwa/Ha), Kelurahan Pondok Cabe Udik (20,67 jiwa/Ha), dan Kelurahan Pondok Cabe Ilir (34,03 jiwa/Ha

**Tabel 2. Klasifikasi Kepadatan Penduduk
Kec. Pamulang diperinci menurut desa tahun 1991**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)	Klasifikasi
1	Pondok Benda	15.110	382	40	Rendah
2	Pamulang Barat	26.454	418	63	Rendah
3	Pamulang Timur	12.257	278	44	Rendah
4	Pondok Cabe Udik	10.730	519	21	Sangat Rendah
5	Pondok Cabe Ilir	14.325	421	34	Sangat Rendah
6	Kedaung	26.940	279	97	Sedang
7	Bambu Apus	7.519	263	29	Sangat Rendah
8	Benda Baru	11.403	228	50	Rendah
Jumlah		124.756			

Sumber : Kabupaten Tangerang Dalam Angka, BPS 1993 dan Pengolahan Data

4.2.2. Kepadatan Penduduk Tahun 1998

Jika dilihat dari Tabel 3 dan Peta No. 3 dapat diketahui bahwa daerah-daerah di Kec. Ciputat terdapat 4 klasifikasi kepadatan penduduk didalamnya, yaitu, sangat tinggi, tinggi sedang dan rendah. Untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk sangat tinggi terdapat di 2 kelurahan yaitu Kelurahan Rempoa (180,90 jiwa/Ha), dan Kelurahan Rengas (173,94 jiwa/Ha). Klasifikasi tinggi yaitu Kelurahan Ciputat (153,59 jiwa/Ha), dan Kelurahan Cempaka Putih (122 jiwa/Ha). Kelurahan Pisangan (96,71 jiwa/Ha), Kelurahan Cipayung (91,93 jiwa/Ha), dan Kelurahan Cirendeui (90,31 jiwa/Ha) memiliki klasifikasi sedang. Sementara itu untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk rendah tersebar pada 6 kelurahan di Kec. Ciputat, yaitu Kelurahan Sarua (60,37 jiwa/Ha), Kelurahan Pondok Ranji (67,93 jiwa/Ha), Kelurahan Sarua Indah (56,27 jiwa/Ha), Kelurahan Jombang (54,95 jiwa/Ha), Kelurahan Sawah Baru (52,58 jiwa/Ha), dan Kelurahan Sawah (51,74 jiwa/Ha).

**Tabel 3. Klasifikasi Kepadatan Penduduk
Kec. Ciputat diperinci menurut desa tahun 1998**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)	Klasifikasi
1	Pisangan	33.847	350	97	Sedang
2	Cipayung	22.891	249	92	Sedang
3	Ciputat	28.070	183	153	Tinggi
4	Sarua	22.880	379	60	Rendah
5	Sarua Indah	11.536	205	56	Rendah
6	Jombang	19.561	356	55	Rendah
7	Sawah Baru	13.777	262	53	Rendah
8	Sawah	18.729	362	52	Rendah
9	Pondok Ranji	18.680	275	68	Rendah
10	Cempaka Putih	29.281	240	122	Tinggi
11	Cirendeui	27.274	302	90	Sedang
12	Rempoa	39.798	220	181	Sangat Tinggi
13	Rengas	28.178	162	174	Sangat Tinggi
Jumlah		314.502			

Sumber : Kabupaten Tangerang Dalam Angka, BPS 1999 dan Pengolahan Data

Pada Kecamatan Pamulang yang terdapat 8 Kelurahan juga terdapat 4 klasifikasi kepadatan penduduk di dalamnya (lihat tabel 4 dan Peta No.3), yaitu tinggi, sedang, rendah dan sangat rendah. Untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk tinggi terdapat di 1 kelurahan yaitu Kelurahan Kedaung (146,54 jiwa/Ha). Kelurahan Bambu Apus (82,58 jiwa/Ha) dan Kelurahan Pamulang Barat (95,94 jiwa/Ha) memiliki klasifikasi sedang. Sementara itu untuk wilayah yang memiliki klasifikasi kepadatan penduduk rendah diantaranya Kelurahan Benda Baru (76,42 jiwa/Ha), Kelurahan Pamulang Timur (66,95 jiwa/Ha), Pondok Benda (59,97 jiwa/Ha), dan Kelurahan Pondok Cabe Ilir (51,59 jiwa/Ha). Kelurahan Pondok Cabe Udik (31,35 jiwa/Ha) memiliki klasifikasi sangat rendah.

**Tabel 4. Klasifikasi Kepadatan Penduduk
Kec. Pamulang diperinci menurut desa tahun 1998**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)	Klasifikasi
1	Pondok Benda	22.908	382	60	Rendah
2	Pamulang Barat	40.104	418	96	Sedang
3	Pamulang Timur	18.613	278	67	Rendah
4	Pondok Cabe Udik	16.272	519	31	Sangat Rendah
5	Pondok Cabe Ilir	21.718	421	52	Rendah
6	Kedaung	40.884	279	147	Tinggi
7	Bambu Apus	21.718	263	83	Sedang
8	Benda Baru	17.424	228	76	Rendah
Jumlah		199.641			

Sumber : Kabupaten Tangerang Dalam Angka, BPS 1999 dan Pengolahan Data

4.2.3. Kepadatan Penduduk Tahun 2007

Jika dilihat dari tabel 5 dan peta no. 4 dapat diketahui bahwa daerah-daerah di Kec. Ciputat terdapat 4 klasifikasi kepadatan penduduk didalamnya, yaitu sangat tinggi, tinggi, sedang dan rendah. Untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk sangat tinggi terdapat di 3 kelurahan yaitu Kelurahan Ciputat (193,73 jiwa/Ha), Kelurahan Rempoa (205,56 jiwa/Ha) dan Kelurahan Rengas (214,02 jiwa/Ha). Lalu untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk tinggi terdapat pada 4 kelurahan, yaitu Kelurahan Pisangan (124,38 jiwa/Ha), Kelurahan Cipayung (121,19 jiwa/Ha), Kelurahan Cempaka Putih (148,93 jiwa/Ha), dan Kelurahan Cirendeui (118,05 jiwa/Ha). Kelurahan Pondok ranji (82,59 jiwa/Ha) dan Kelurahan Sarua Indah (77,77 jiwa/Ha) memiliki klasifikasi sedang. Sementara itu untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk rendah tersebar pada 4 kelurahan yaitu di Kelurahan Sarua (66,07 jiwa/Ha), Kelurahan Sawah (66,93 jiwa/Ha), Kelurahan Jombang (62,56 jiwa/Ha), dan Kelurahan Sawah Baru (63,41 jiwa/Ha).

**Tabel 5. Klasifikasi Kepadatan Penduduk
Kec. Ciputat diperinci menurut desa tahun 2007**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)	Klasifikasi
1	Pisangan	43.534	350	124	Tinggi
2	Cipayung	30.176	249	121	Tinggi
3	Ciputat	35.453	183	194	Sangat Tinggi
4	Sarua	25.040	379	66	Rendah
5	Sarua Indah	15.942	205	78	Sedang
6	Jombang	22.272	356	63	Rendah
7	Sawah Baru	16.614	262	63	Rendah
8	Sawah	24.227	362	67	Rendah
9	Pondok Ranji	23.454	275	85	Sedang
10	Cempaka Putih	35.743	240	149	Tinggi
11	Cirendeui	35.652	302	118	Tinggi
12	Rempoa	45.223	220	206	Sangat Tinggi
13	Rengas	34.672	162	214	Sangat Tinggi
Jumlah		388.002			

Sumber : Kessos Kec. Ciputat, 2008 dan Pengolahan Data

Pada Kecamatan Pamulang yang terdapat 8 Kelurahan hanya terdapat 3 klasifikasi kepadatan penduduk di dalamnya (lihat tabel 6 dan Peta no. 4), yaitu tinggi, sedang dan sangat rendah. Untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk tinggi terdapat pada 2 kelurahan, yaitu Kelurahan Kedaung (150,16 jiwa/Ha) dan Kelurahan Benda Baru (137,18 jiwa/Ha). Kelurahan Pamulang Barat (96,47 jiwa/Ha), Kelurahan Bambu Apus (95,27 jiwa/Ha), Kelurahan Pondok Cabe Ilir (68,72 jiwa/Ha), Kelurahan Pondok Benda (95,30 jiwa/Ha), dan Kelurahan Pamulang Timur (86,61 jiwa/Ha) memiliki klasifikasi sedang. Sementara itu untuk wilayah yang mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk sangat rendah terdapat pada 1 kelurahan saja yaitu Kelurahan Pondok Cabe Udik (31,51 jiwa/Ha).

**Tabel 6. Klasifikasi Kepadatan Penduduk
Kec. Pamulang diperinci menurut desa tahun 2007**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)	Klasifikasi
1	Pondok Benda	36.406	382	95	Sedang
2	Pamulang Barat	40.324	418	96	Sedang
3	Pamulang Timur	24.077	278	87	Sedang
4	Pondok Cabe Udik	16.352	519	32	Sangat Rendah
5	Pondok Cabe Ilir	28.932	421	69	Sedang
6	Kedaung	41.894	279	150	Tinggi
7	Bambu Apus	25.056	263	95	Sedang
8	Benda Baru	31.276	228	137	Tinggi
Jumlah		244.317			

Sumber : Statistik Kec. Pamulang 2007 dan Pengolahan Data

4.3. Aksesibilitas

4.3.1. Aksesibilitas Tahun 1991

Berdasarkan lamp 7 dan peta no. 5 pada tahun 1991 jaringan jalan pada daerah penelitian hanya memiliki satu ruas jalan yang termasuk fungsi jalan utama. Ruas jalan tersebut adalah ruas Jl. H. Juanda-Jl. Ciputat Raya berfungsi sebagai poros pergerakan aksesibilitas daerah penelitian yang mengakomodasi perjalanan antar kawasan Ciputat-Pamulang dengan DKI Jakarta sebagai orientasi utama kawasan. Ruas jalan utama tersebut disambung dengan ruas Jl. Dewi Sartika-Jl. Otista-Jl. Pajajaran yang menghubungkan pusat kegiatan ekonomi Kec. Ciputat dengan pusat kegiatan ekonomi Kec. Pamulang (Kemantrean Pamulang). Sementara itu yang termasuk ke dalam jalan kolektor antara lain : Jl. Aria Putra yang menghubungkan pusat kegiatan ekonomi Kec. Ciputat dengan Kec. Jombang, Jl. Bukit Indah-Jl. Ciater Raya yang menghubungkan Jl. Aria Putra dengan Kec. Serpong, Jl. Rempoa dan Jl. Kampung Utan yang menghubungkan Jl. Ciputat Raya dengan Perumahan Bintaro Jaya, Jl. Siliwangi yang menghubungkan pusat kegiatan ekonomi Kec. Ciputat dengan Kec. Serpong dan Kab. Tangerang, Jl. R.E. Martadinata yang menghubungkan pusat kegiatan ekonomi Kec. Ciputat dengan Kec. Parung dan Kab. Bogor, serta ruas Jl.

Cirende Raya-Jl. Pondok Cabe Raya yang menghubungkan Jl. R.E. Martadinata dengan DKI Jakarta

4.3.2. Aksesibilitas Tahun 1998

Berdasarkan lamp 8 dan peta no. 6 pada tahun 1998 jaringan jalan yang memiliki fungsi sebagai jalan utama pada daerah penelitian bertambah seiring dengan perkembangan fungsi jalan kolektor menjadi jalan utama pada beberapa ruas jalan. Ruas-ruas jalan yang berkembang fungsinya tersebut antara lain: Jl. Siliwangi, Jl. R.E. Martadinata, Jl. Cirende Raya, dan Jl. Pondok Cabe Raya. Hal ini akibat adanya perkembangan pada pusat –pusat kegiatan yang menjadi orientasi dari ruas-ruas jalan tersebut. Sejalan dengan perkembangan jalan utama, maka terjadi pula perkembangan ruas jalan local menjadi kolektor, antara lain : Jl. Jombang Raya yang menghubungkan DPU segitiga pasar Ciputat dengan Kecamatan Pondok Aren; Jl. Kesatrian – Jl. Wijaya Kesuma 1, yang menghubungkan Kelurahan Rempoa dengan perumahan Bintaro Jaya (merupakan jalan pintas menuju perumahan Bintaro Jaya); Jl. Ki Hajar Dewantara-Jl. Menjangan-Jl. Merpati yang menghubungkan DPU segitiga pasar Ciputat dengan Jl. W. R. Supratman; dan Jl. Aria Putra yang menghubungkan DPU segitiga pasar Ciputat dengan Kecamatan Pondok Aren. Seiring dengan perkembangan Jl. Siliwangi dan Jl. R. E. Martadinata maka beberapa ruas jalan lokal turut berkembang menjadi jalan kolektor, antara lain : Jl. Sukamulya yang menghubungkan Jl. Siliwangi dengan Jl. Aria Putra dan Jl. Surya Kencana yang menghubungkan DPU Pamulang Permai dengan Kecamatan Sawangan.

4.3.3. Aksesibilitas Tahun 2007

Berdasarkan pada lamp 9 dan peta no. 7 maka terlihat bahwa aksesibilitas atau fungsi jalan pada tahun 2007 tidak jauh berbeda pada tahun 1998. Tidak banyak perubahan fungsi jalan yang terjadi terutama pada fungsi jalan ‘Jalan Utama’ dimana terlihat bahwa untuk jalan dengan fungsi jalan ‘Jalan Utama’ masih terdapat pada Jl. Ciputat Raya, Jl. Cirende Raya, Jl. Siliwangi, Jl. Dewi Sartika, Jl. Otista, Jl. R.E. Martadinata, Jl. Padjajaran dan Jl. Pondok Cabe Raya. Sementara itu untuk fungsi jalan ‘Jalan Kolektor’ pun tidak banyak mengalami

perubahan atau tidak ada yang berganti menjadi fungsi jalan 'Jalan Utama'. Lalu untuk fungsi jalan 'Jalan Lokal' pada tahun 2007 bertambah atau mempunyai nilai kerapatan yang tinggi seiring banyak di bangunnya atau bertambah luasnya perumahan-perumahan baru pada tahun tersebut.

4.4. Persebaran Perguruan Tinggi

Terdapat 10 perguruan tinggi yang berlokasi di daerah penelitian (lihat lamp 13 dan peta no. 8) mulai dari Sekolah Tinggi, Institut hingga Universitas. Persebaran perguruan tinggi ini jika dilihat dari peta polanya mengelompok di sebelah timur daerah penelitian. Pengelompokan ini paling banyak terlihat di daerah sepanjang Jl. Ciputat Raya hingga Jl. Ir. H. Juanda diantaranya STIE Ahmad Dahlan dengan klasifikasi kampus sedang. Di sepanjang jalan ini juga terdapat beberapa perguruan tinggi dengan klasifikasi Kampus Besar di antaranya Universitas Muhammadiyah Jakarta, Program Pascasarjana Fakultas Hukum UMJ, Universitas Islam Negeri (UIN), Program Pascasarjana UIN yang terletak di Jl. Purnawarman yang merupakan Jl. Kolektor menuju Jl. Ciputat Raya. Selain itu di sepanjang Jl. Ir. H. Juanda juga terdapat kampus STIBA Jakarta dan STIE Pembangunan Jaya yang masuk ke dalam klasifikasi Kampus Kecil . Untuk lokasi-lokasi kampus lainnya bersifat menyebar diantaranya Kampus Universitas Terbuka (Kampus Sedang) dan AMIK Wahana Mandiri (Kampus Kecil) yang terletak di Jl. Pondok Cabe Raya, Universitas Muslim Asia-Afrika di Jl. Ki Hajar Dewantara dan STIE Gotong Royong yang terletak di Jl. Dewi Sartika yang keduanya masuk kedalam klasifikasi Kampus Kecil. Sedangkan Universitas Pamulang yang berada di pertemuan Jl. Siliwangi dan Jl. Padjajaran berada dalam klasifikasi Kampus Sedang.

Landasan atau dasar sarana pendidikan dapat menjadi pemicu munculnya gejala densifikasi dapat terlihat dari penelitian yang dilakukan oleh Rachmawati (1999) terhadap permukiman disekitar kampus di daerah Kota Jogjakarta, bahwa tidak hanya permukiman penduduk saja yang mempengaruhi terjadinya proses densifikasi bangunan, namun juga adanya difusi bangunan-bangunan prasarana sosial ekonomi ke arah pinggiran akan mempengaruhi kepadatan bangunan di pinggiran terhadap suatu kota. Salah satu contoh dari bangunan prasarana sosial

ekonomi ini adalah bangunan fasilitas pendidikan yang berupa kampus perguruan tinggi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Rachmawati (1999) menunjukkan bahwa difusi kampus perguruan tinggi ke arah pinggiran kota sebagai gejala *urban sprawl* mempunyai pengaruh yang cukup kuat dalam memicu gejala densifikasi permukiman di sekitar kampus tersebut.

4.5. Harga Tanah

Berdasarkan hasil wawancara langsung dengan berbagai sumber di masing-masing kelurahan daerah penelitian terlihat bahwa adanya 5 klasifikasi harga tanah berdasarkan pengolahan data yang telah dibuat (Lamp 14 dan Peta No. 9,10, 11), yaitu; Harga Tanah Sangat Rendah, Harga Tanah Rendah, Harga Tanah Sedang, Harga Tanah Tinggi dan Harga Tanah Sangat Tinggi. Persebaran 5 klasifikasi harga tanah tersebut selain bergantung terhadap akses jalan juga dipengaruhi oleh kedekatan lokasi tanah terhadap Kota Induk (DKI Jakarta) dan pusat-pusat kegiatan ekonomi yang berada pada daerah penelitian. Wilayah yang mempunyai klasifikasi harga tanah sangat tinggi pada tahun 1991 dan 1998 berada pada wilayah yang dekat dengan akses jalan utama yang menuju DKI Jakarta seperti Jl. Ciputat Raya, Jl. Ir. H. Juanda, Jl. Dewi Sartika. Sedangkan Jl. Cirendeuy Raya dan Jl. Rempoa Raya relatif memiliki klasifikasi harga tanah sangat rendah dan rendah meskipun jalan tersebut merupakan akses menuju DKI Jakarta, hal ini disebabkan karena badan jalan tidak terlalu lebar dan pada tahun tersebut masih belum dalam kondisi baik jalannya. Selain itu wilayah yang memiliki klasifikasi harga tanah tinggi juga berada dekat dengan Pasar Ciputat (Daerah Pusat Usaha) dan wilayah-wilayah sekitarnya, hal ini selain karena merupakan pusat kegiatan ekonomi masyarakat ciputat juga karena lokasi ini di lalui oleh akses yang menuju DKI Jakarta yaitu Jl. Ir. H. Juanda.

Sementara itu untuk wilayah yang memiliki klasifikasi harga tanah sedang berada pada wilayah yang merupakan kelanjutan dari wilayah yang memiliki klasifikasi harga tanah sangat tinggi tepatnya berada pada wilayah yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta namun kurang memiliki akses yang baik menuju kota tersebut karena lebar jalan yang kurang dan kondisi jalan yang kurang baik. Sedangkan untuk wilayah yang memiliki klasifikasi harga tanah

sangat rendah berada pada hampir seluruh daerah penelitian terutama wilayah-wilayah yang menjauh dari Kota Induk (DKI Jakarta) dan pusat kegiatan ekonomi Kec. Ciputat. Diantaranya adalah bagian dalam dari Jl. Siliwangi, Jl. Aria Putra, Jl. Pondok Cabe Raya, Jl. Surya Kencana dan Jl. Merpati.

Menurut Norma, 1977 (dalam Suyani, Lissa: Aspek-aspek yang mempengaruhi masalah permukiman di perkotaan, 2005) harga tanah setiap tahunnya sejalan bertambahnya waktu akan terus meningkat. Developer perumahan biasanya memilih tanah yang lebih murah walaupun lokasi agak jauh dari pinggiran kota. Dengan tujuan apabila tanah tersebut telah diolah menjadi kawasan perumahan yang lengkap dengan sarana dan prasarana penghuninya, harga tanah yang dijual akan dapat meningkat. Sementara itu untuk permukiman yang dibangun dari swadaya masyarakat

Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah:

1. Lokasi

Harga tanah akan ditentukan oleh lokasi tanah tersebut apakah berada di pusat kota, pinggiran kota atau di daerah pedesaan. Demikian juga dengan sarana dan prasarananya serta akses menuju lokasi tanah tersebut.

2. Nilai tanah

3. Status tanah

4. Pengembangan kawasan

5. Topografi

6. Peruntukan lahan

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 . Perkembangan Kepadatan Penduduk 1991 – 2007

Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang merupakan wilayah yang terus tumbuh dan berkembang. Keberadaannya yang dekat dengan DKI Jakarta bahwa banyak bagian dari wilayahnya yang menjadi permukiman tempat tinggal mereka yang bekerja di ibukota, atau dikenal juga sebagai *dormitory town*, menjadikan daerah ini memiliki pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang cepat dan dinamis.

Wilayah Kecamatan Ciputat yang mempunyai tingkat klasifikasi kepadatan penduduk yang tinggi memiliki letak yang strategis yang menghubungkan antara wilayah Kabupaten Dati II Tangerang dengan DKI Jakarta, Karena letaknya tersebut menjadikan kawasan ini sebagai kawasan penyangga DKI Jakarta. Akibatnya terjadi perkembangan pesat di semua sector kegiatan (terutama kegiatan perumahan)

Peningkatan klasifikasi penduduk pada beberapa wilayah di daerah penelitian telah menyebabkan munculnya dan bertambahnya permukiman-permukiman baru baik yang teratur maupun yang tidak teratur. Seperti Kelurahan Ciputat, Kelurahan Cipayung, Kelurahan Rengas, Kelurahan Kedaung dan Kelurahan Rempoa, permukiman-permukiman yang berada di wilayah tersebut merupakan permukiman yang padat dengan tingkat klasifikasi penduduk yang tinggi.

Perkembangan penduduk dari tahun 1991 – 2007 pada daerah penelitian mempunyai perkembangan yang signifikan baik dari segi jumlah maupun kepadatan. Berdasarkan pada tabel 7 terlihat bahwa pada tahun 1991 di hampir seluruh daerah penelitian tidak ada satupun kelurahan-kelurahan yang mempunyai tingkat klasifikasi kepadatan penduduk tinggi, untuk klasifikasi kepadatan penduduk sedang hanya terdapat pada 5 kelurahan dari 21 kelurahan dan sisanya mempunyai klasifikasi kepadatan penduduk rendah. Seperti halnya pada tahun 1991, pada tahun 1998 kepadatan penduduk hanya ada dua klasifikasi yaitu sedang dan rendah. Pada tahun tersebut terdapat kelurahan-kelurahan yang berubah tingkat klasifikasi kepadatan penduduknya karena bertambahnya jumlah

penduduk, disamping ada juga kelurahan-kelurahan yang tingkat klasifikasi kepadatan penduduknya tidak berubah dan hanya jumlah penduduknya yang bertambah. Diantara kelurahan-kelurahan yang tingkat klasifikasinya berubah dari rendah menjadi sedang adalah Kelurahan Pisangan, Cipayung, Pondok Ranji, Cirende, Pamulang Timur, Pamulang Barat, Bambu Apus dan Benda Baru. Sementara sisanya tidak mengalami perubahan. Sementara itu pada tahun 2007 mulai ada tingkat kepadatan penduduk dengan klasifikasi sangat tinggi di antaranya terdapat pada Kelurahan Ciputat, Rempoa dan Rengas yang merupakan kelurahan-kelurahan yang terdapat pada Kec. Ciputat. Pada Kec. Pamulang tidak ada satupun kelurahan yang mempunyai tingkat kepadatan penduduk dengan klasifikasi sangat tinggi. Jika dilihat dari persentase pertumbuhan kepadatan penduduk dari tahun 1991-2007 (tabel 7) terlihat bahwa di semua kelurahan pada daerah penelitian mempunyai tingkat perkembangan yang beragam, ini terlihat pada rata-rata pertumbuhan penduduknya yang terdapat angka mulai dari 0,15 % pada tahun 1998-2007 sampai 61 % pada tahun 1991-1998. Jika dilihat dari lokasi keberadaan wilayah kelurahan dengan aksesibilitas, kelurahan yang mempunyai pertumbuhan penduduk di atas 3 % pertahun terletak pada aksesibilitas yang dekat dengan Kota DKI Jakarta, seperti Jl. Ir. H. Juanda, Jl. Dewi Sartika, Jl. Ciputat Raya, Jl. Rempoa raya, Jl. Cirende Raya dan akses masuk-keluar Pintu Tol Bintaro. Kelurahan-kelurahan yang terletak pada akses tersebut dan mempunyai rata-rata pertumbuhan penduduk di atas 3 % adalah Kelurahan Ciputat, Kelurahan Rempoa, Kelurahan Rengas, Kelurahan Cipayung, Kelurahan Cempaka Putih, Kelurahan Cirende, Kelurahan Rempoa, Kelurahan Kedaung, Kelurahan Bambu Apus, dan Kelurahan Benda Baru. Sementara untuk wilayah kelurahan yang mempunyai rata-rata pertumbuhan dibawah 3 % pertahun berada di wilayah yang jauh dari akses menuju jalan utama tadi yang menuju Kota DKI Jakarta.

Tabel 7. Perkembangan Kepadatan Penduduk pada Daerah Penelitian Tahun 1991-2007

No.	Kelurahan	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha) 1991	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha) 1998	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha) 2007	Pertumbuhan kepadatan penduduk 1991-1998 (%)	Pertumbuhan kepadatan penduduk 1998-2007(%)
1	Pisangan	64	97	124	32,92	27,68
2	Cipayung	61	92	121	31,30	29,26
3	Ciputat	101	153	194	52,20	40,34
4	Sarua	40	60	66	20,56	5,70
5	Sarua Indah	37	56	78	19,15	21,49
6	Jombang	36	55	63	18,70	7,62
7	Sawah Baru	47	53	63	5,44	10,83
8	Sawah	25	52	67	26,65	15,19
9	Pondok Ranji	45	68	85	23,13	17,36
10	Cempaka Putih	80	122	149	41,54	26,93
11	Cirendeui	60	90	118	30,74	27,74
12	Rempoa	119	181	206	61,58	24,66
13	Rengas	115	174	214	59,23	40,09
14	Pondok Benda	40	60	95	20,41	35,34
15	Pamulang Barat	63	96	96	32,66	0,53
16	Pamulang Timur	44	67	87	22,86	19,65
17	Pondok Cabe Udik	21	31	32	10,68	0,15
18	Pondok Cabe Ilir	34	52	69	17,56	17,14
19	Kedaung	97	147	150	49,98	3,62
20	Bambu Apus	29	83	95	53,99	12,69
21	Benda Baru	50	76	137	26,41	60,75

Sumber : Pengolahan Data

5.2. Perkembangan Aksesibilitas (fungsi jalan) 1991 – 2007

Pada tahun 1991-2007 terdapat perubahan fungsi jalan yang diakibatkan munculnya jalan-jalan baru yang menghubungkan berbagai antarwilayah di daerah penelitian. Perubahan yang signifikan fungsi jalan pada daerah penelitian adalah berubahnya beberapa fungsi jalan kolektor pada tahun 1991 menjadi jalan utama pada tahun 2007. Ruas-ruas jalan kolektor yang berubah menjadi jalan utama merupakan ruas jalan yang menghubungkan daerah penelitian dengan pusat kegiatan yang lebih besar, misalnya Jl. Siliwangi yang menghubungkan wilayah Kecamatan Pamulang dengan Perumahan BSD Serpong dan Kabupaten

Universitas Indonesia

Tangerang, dan ruas Jl. Pondok Cabe Raya-Jl. Cirende Raya yang menghubungkan Kecamatan Pamulang dengan DKI Jakarta. Perkembangan fungsi jalan lokal menjadi jalan kolektor juga terjadi pada daerah penelitian. Jalan-jalan kolektor tersebut juga merupakan ruas jalan yang menghubungkan daerah penelitian dengan pusat-pusat kegiatan yang berada di luar daerah penelitian. Namun tidak seperti pada jalan utama yang menghubungkan daerah penelitian dengan pusat-pusat kegiatan yang lebih besar seperti DKI Jakarta, Tangerang dan Bogor, pusat-pusat kegiatan yang dihubungkan oleh jalan-jalan kolektor tersebut antara lain Perumahan BSD, Perumahan Bintaro Jaya dan Kecamatan Pondok Aren. Perkembangan fungsi jalan dari jalan lokal menjadi jalan kolektor pada ruas Jl. Sukamulya-Jl. Beringin sejalan dengan perkembangan perumahan BSD. Perubahan pada Jl. Menjangan dan Jl. Wijaya Kesuma1 sejalan dengan perkembangan perumahan Bintaro Jaya. Sementara itu perubahan pada Jl. Jombang Raya, Jl. Ki Hajar Dewantara, dan Jl. Merpati sejalan dengan perkembangan dari Permukiman dan akses masuk-keluar Pintu Tol di Kelurahan Pondok Ranji.

Perubahan fungsi jaringan jalan dari jalan kolektor menjadi jalan utama yang berada jauh dari kota induk (yaitu Jl. Siliwangi dan Jl. R.E. Martadinata yang menghubungkan Daerah Pusat Usaha Kec. Ciputat dengan Kec. Pamulang) perubahannya sejalan dengan perkembangan permukiman-permukiman teratur yang berada pada bagian kanan dan kiri dari jalan tersebut. Sementara perubahan fungsi jalan yang memiliki ciri berada dekat dan menghubungkan langsung dengan kota induk (yaitu Jl. Cirende Raya dan Jl. Pondok Cabe Raya) perubahannya sejalan dengan munculnya akses masuk-keluar pintu Tol dan juga sejalan dengan perkembangan permukiman-permukiman tidak teratur yang berada pada wilayah yang dilalui oleh kedua jalan tersebut.

Pada jaringan-jaringan jalan yang mengalami perubahan dari jalan lokal menjadi jalan kolektor baik yang berada pada wilayah yang dekat dengan kota induk atau jauh dari kota induk perubahannya sejalan dengan perkembangan permukiman-permukiman teratur dan tidak teratur yang berada pada wilayah yang dilalui oleh jaringan-jaringan jalan tersebut.

Tabel 8. Perkembangan Aksesibilitas (fungsi jalan) Daerah Penelitian Tahun 1991 -2007

Nama Jalan	Fungsi Jalan		
	1991	1998	2007
Jl. Ciputat	Jalan Utama	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. H. Juanda	Jalan Utama	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. Dewi Sartika	Jalan Utama	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. Pondok Cabe raya	Jalan Kolektor	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. Cirendeu Raya	Jalan Kolektor	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. Siliwangi	Jalan Kolektor	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. R.E. Martadinata	Jalan Kolektor	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. Otista	Jalan Utama	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. Padjajaran	Jalan Utama	Jalan Utama	Jalan Utama
Jl. Rempoa	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Menjangan	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Ki Hajar Dewantara	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Merpati	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Jombang Raya	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Sukamulya	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Beringin	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Kesatrian	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Wijaya Kesuma 1	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Surya Kencana	Jalan Lokal	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Kampung Utan	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Aria Putra	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Bukit Indah	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jl. Ciater Raya	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor
Jalan Perumahan	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor	Jalan Kolektor

Sumber : Pengolahan data

5.3. Perkembangan Permukiman Teratur Tahun 1991 – 2007

Pada tabel 9 terlihat bahwa persebaran permukiman teratur tersebar merata di hampir seluruh bagian daerah penelitian dengan luasan yang berbeda-beda. Total luas permukiman teratur pada tahun 1991 sebesar 356,67 Ha, lalu berkembang menjadi 1573,73 Ha pada tahun 1998 dan pada tahun 2007 luasannya berkembang menjadi 1886,936 Ha. Luasan permukiman teratur terbesar pada tahun 1991 terdapat pada Kelurahan Pamulang Barat (80,2 Ha), Kelurahan Pisangan (47,8 Ha) dan Kelurahan Pondok Benda (42,69 Ha). Kelurahan-kelurahan tersebut

Universitas Indonesia

(Kelurahan Pamulang Barat dan Kelurahan Pondok Benda) berada pada wilayah yang jauh dari kota induk serta pada ketiga kelurahan tersebut masih dilalui oleh jalan-jalan kolektor (Jl. Siliwangi dan Jl. Cirende Raya). Ada pula beberapa kelurahan yang tidak terdapat permukiman teraturnya (0 Ha) diantaranya adalah Kelurahan Ciputat, Jombang, Cempaka Putih, Pondok Ranji dan Pondok Cabe Udik. Kelurahan Ciputat, Kelurahan Jombang, Kelurahan Cempaka Putih dan Kelurahan Pondok Ranji merupakan wilayah yang letaknya berada dekat dengan kota induk (DKI Jakarta) dan wilayahnya dilalui oleh jalan-jalan utama (Jl. Ciputat Raya, Jl. Ir. H. Juanda dan Jl. Dewi Sartika) sedangkan Kelurahan Pondok Cabe Udik berada pada wilayah yang jauh dari kota induk dan masih dilalui oleh jalan kolektor pada tahun tersebut. Sebagian besar wilayahnya merupakan areal Lapangan Terbang Pondok Cabe. Sementara sisa kelurahan lainnya menyebar dengan luasan kurang dari 20 Ha. Kelurahan-kelurahan tersebut menyebar pada wilayah yang mendekati dan juga menjauhi kota induk serta dilalui oleh jalan-jalan kolektor dan jalan-jalan utama. Berikut tabel perkembangan permukiman teratur tahun 1991-2007.

Tabel 9. Perkembangan Luas Permukiman Teratur Tahun 1991-2007

No	Nama Kelurahan	Permukiman teratur			Persentase(%) perkembangan permukiman 1991-1998	Persentase (%) perkembangan permukiman 1998-2007
		1991	1998	2007		
1	Pisangan	47,8	86,842	86,883	81,68	0,05
2	Cipayung	16,5	22,979	33,822	39,27	47,19
3	Ciputat	0	41,823	43,242	-	3,39
4	Sarua	30	133,425	162,496	344,75	21,79
5	Sarua Indah	6,7	47,233	47,233	604,97	0,00
6	Jombang	0	69,605	166,638	-	139,41
7	Sawah Baru	20,5	78,26	86	281,76	9,96
8	Sawah	1,2	29,935	60,39	2394,58	101,74
9	Pondok Ranji	0	77,91	81,232	-	4,26
10	Cempaka Putih	0	22,679	55,743	-	145,79
11	Cirendeui	5,1	29,375	29,375	475,98	0,00
12	Rempoa	5,3	34,713	43,687	554,96	25,85
13	Rengas	31	87,308	87,308	181,64	0,00
14	Pondok Benda	42,69	103,285	106,644	141,94	3,25
15	Pamulang Barat	80,2	148,769	151,828	85,50	2,06
16	Pamulang Timur	39	88,292	98,512	126,39	11,58
17	Pondok Cabe Udik	0	84,441	138,23	-	63,70
18	Pondok Cabe Ilir	5,9	23,733	23,733	302,25	0,00
19	Kedaung	15,7	149,65	151,595	853,18	1,30
20	Bambu Apus	6,08	90,788	91,806	1393,22	1,12
21	Benda Baru	3	122,685	140,486	3989,50	14,51
Total		356,67	1573,73	1886,936		

Sumber : Pengolahan Data

Dari data tabel di atas dapat terlihat juga luasan permukiman teratur pada tahun 1998 terjadi perkembangan yang cukup signifikan dari tahun 1991, di antaranya yang terdapat pada Kelurahan Sarua, Pondok Benda, Pamulang Barat, dan Kedaung. Ketiga kelurahan tersebut berada pada wilayah yang menjauhi kota induk dan berada pada wilayah dengan klasifikasi harga tanah rendah serta wilayah perumahan-perumahannya dilalui oleh jalan utama sebelum dilalui oleh jalan-jalan dengan fungsi jalan kolektor. Rata-rata luasan perkembangan di kelurahan-kelurahan tersebut pada tahun 1998 berada di atas 100 Ha. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi perkembangan dan penambahan permukiman-

permukiman teratur pada wilayah penelitian dengan karakteristik tersebut. Pada tahun 2007 persentase perkembangan permukiman teratur dari tahun 1998 tidak terlalu besar jika dibandingkan dengan persentase perkembangan permukiman teratur pada tahun 1991-1998. Kecuali pada Kelurahan Jombang yang mengalami persentase perkembangan 139% atau berkembang menjadi 166,638 Ha pada tahun 2007.

Perkembangan permukiman teratur jika dilihat dari sampel yang diambil terhadap perumahan-perumahan yang terdapat pada daerah penelitian juga terus meningkat (Lihat tabel 10)

Tabel 10 . Sampel Perkembangan Permukiman Teratur (Perumahan) pada Daerah Penelitian tahun 1991,1998 & 2007

No.	Nama Perumahan	Luas (Ha)			Perkembangan Luas (Ha)
		1991	1998	2007	
1	Bukit Cirendeu	5,82	9,59	36,3	32,53
2	Bukit Modern	0	8,1	55	46,9
3	Bukit Pamulang Indah	28,4	53,61	54	28,79
4	Ciputat Baru	0	16,7	21	4,3
5	Harapan Permai	0	8,44	15	6,56
6	Komplek Pertamina	0	12,33	29,3	16,97
7	Pamulang Estate	14,31	45,48	63,5	32,33
8	Pamulang Permai 2	11,43	48,03	80	43,4
9	Pamulang Permai Baru	0	45,66	68	22,34
10	Pondok Benda Indah	0	5,56	8	2,44
11	Pondok hijau	0	15,88	15,88	0
12	Puri Flamboyan	13,44	19,2	25,5	19,74
13	Reni Jaya	31,08	82,23	105	53,85
14	Sarana Indah Permai	16,29	16,29	38,6	38,6
15	Taman Griya Mulatama	0	9,55	34	24,45
16	Taman Kedaung	0	14,94	26,3	11,36
17	Taman Pesona Bali	0	1,7	29	27,3
18	Vila Bukit Raya	0	42,71	48,5	5,79
19	Vila Cinere Mas	39,63	59,8	59,8	39,63
20	Vila Inti persada	0	6,25	30	23,75
21	Vila Pamulang	0	5,85	27	21,15
22	Vila Pamulang Mas 1	24,13	24,13	42	42
23	Witana Harja	0	11,15	29	17,85

Sumber : *Evaluasi Pembangunan Permukiman di Kab. Tangerang & Pengolahan Data*

Dilihat dari tabel di atas Pada tahun 1991 pada daerah penelitian hanya terdapat 16 kompleks perumahan. Komplek-komplek perumahan tersebut tersebar pada seluruh bagian daerah penelitian dan letaknya cenderung berjauhan dan tersebar di seluruh bagian daerah penelitian. Letak perumahan-perumahan tersebut berada di daerah peinggiran yang berdekatan dengan perbatasan Kec. Serpong, Kotamadya Jakarta Selatan dan Kab. Tangerang. Komplek luasan terbesar adalah perumahan Pamulang Permai 2 (80 Ha) dan Perumahan Reni Jaya (105 Ha) pada tahun 2007 yang terletak di bagian barat dan selatan daerah penelitian. Kedua perumahan ini berada di lokasi yang dihubungkan ruas Jl. Pajajaran-Jl. Siliwangi-Jl. Surya Kencana yang merupakan jaringan jalan dengan fungsi jalan utama. Selain itu dari beberapa sampel perumahan yang di ambil dapat diketahui beberapa perumahan yang mengalami perkembangan signifikan dari tahun 1991-2007 yaitu diantaranya adalah Bukit Cirendeu yang pada tahun 1991 seluas 5,82 Ha pada tahun 2007 berkembang menjadi seluas 36,3 Ha atau bertambah 32,53 Ha. Kemudian ada perumahan Bukit Modern yang pada tahun 1991 belum ada tumbuh pada tahun 1998 dengan luasan 8,1 dan berkembang pada tahun 2007 menjadi 55 Ha, Perumahan Pamulang Permai 2 pada tahun 1991 hanya 11,43 Ha berkembang pada tahun 2007 menjadi 80 Ha, Perumahan Reni Jaya dari 31,08 Ha pada tahun berkembang menjadi 105 Ha pada tahun 2007, dan terakhir perumahan yang mengalami perkembangan secara signifikan adalah Perumahan Villa Inti Persada yang pada tahun 1991 belum tumbuh di tahun 1998 berdiri dengan luasan 6,25 ha dan berkembang pada tahun 2007 menjadi 30 Ha atau bertambah luasannya sebesar 23,75 Ha. Perumahan atau permukiman-permukiman teratur yang dijelaskan tersebut berada pada wilayah yang menjauh kota induk (berada di Kelurahan Pamulang Barat, Kelurahan Pamulang Timur, Kelurahan Pondok Benda, Kelurahan Benda Baru, dan Kelurahan Bambu Apus). Selain itu Jaringan jalan yang melewati langsung permukiman-permukiman teratur tersebut memiliki fungsi jalan kolektor yang dihubungkan dengan fungsi jalan utama (Jl. Siliwangi dan Jl. Otto Iskandardinata). Sementara harga tanah di wilayah-wilayah tersebut berada pada klasifikasi harga tanah rendah dan sedang (yakni pada wilayah yang berada di belakang jalan utama Jl. Siliwangi dan pada sebagian besar wilayah di kelima kelurahan tersebut).

Jumlah permukiman teratur (perumahan) pada daerah penelitian bertambah jumlahnya pada tahun 1998 menjadi 59 kompleks perumahan. Perumahan-perumahan yang telah ada sejak tahun 1991 mengalami penambahan luasan, sementara perumahan-perumahan baru terus bertambah jumlahnya. Sampel Perumahan dengan luasan terbesar pada daerah penelitian adalah perumahan Reni Jaya (105 Ha) yang berada di bagian selatan dan perumahan Pemulang Permai sebesar 80 Ha pada tahun 2007 (Luasannya tidak berbeda dengan tahun 1991). Kedua perumahan tersebut berada pada wilayah yang memiliki klasifikasi harga tanah rendah dan menjauhi kota induk serta dilalui oleh jaringan jalan dengan fungsi jalan lokal dan kolektor. Perumahan Reni Jaya sendiri terletak pada lokasi yang dihubungkan oleh Jl. Surya Kencana. Sementara itu perumahan Pamulang Permai 2 terletak pada lokasi yang di hubungkan oleh Jl. Siliwangi dan Jl. Pajajaran. Pertambahan jumlah dan luas perumahan terutama terletak di bagian barat, barat laut, utara dan timur daerah penelitian. Pertambahan jumlah perumahan pada bagian barat daerah penelitian yang juga jauh dari kota induk dan memiliki klasifikasi harga tanah rendah merupakan akibat dari pengaruh perkembangan perumahan BSD (Bumi Serpong Damai), sementara itu perkembangan perumahan di bagian barat laut daerah penelitian akibat dari perkembangan Kecamatan Pondok Aren. Perkembangan perumahan di bagian utara daerah penelitian adalah akibat dari perkembangan perumahan Bintaro Jaya, sementara itu perkembangan fungsi Jl. Pondok Cabe Raya-Jl. Cirende Raya—sebagai jalan alternatif bagi penduduk dari Bogor dan Tangerang menuju Jakarta tanpa melalui pusat Kota Kecamatan Ciputat – mengakibatkan adanya daya tarik munculnya perumahan-perumahan baru di bagian timur daerah penelitian.

Pada tahun 2007 secara kuantitas atau jumlah keberadaan permukiman-permukiman teratur (perumahan) bertambah menjadi 100 perumahan baru. Sebagian besar letak permukiman-permukiman teratur itu tersebar di hampir setiap daerah penelitian terutama terletak pada daerah yang berbatasan dengan Kota Tangerang, Kecamatan Serpong dan Kabupaten Bogor. Selain itu permukiman-permukiman teratur yang telah ada sejak tahun 1991 maupun 1998 bertambah secara kuantitas luasan daerah yang terbangunnya. Letak permukiman-permukiman yang teratur itu juga tersebar di hampir setiap wilayah daerah

penelitian. Perluasan permukiman-permukiman teratur yang paling banyak terjadi juga terletak di daerah-daerah yang berbatasan dengan Kota Tangerang, Kec. Serpong dan Kabupaten Bogor. Sejalan dengan perkembangan penduduk dan fungsi jalannya, perkembangan dan pertumbuhan perumahan kebanyakan terjadi pada wilayah-wilayah yang memiliki klasifikasi harga tanah rendah serta menjauh dari kota induk dan pusat-pusat kegiatan pada daerah penelitian.

Pada umumnya perumahan dan permukiman yang dibangun secara terencana di wilayah-wilayah yang relative belum berkembang dilakukan dengan cara melakukan penguasaan tanah dengan luas tertentu. Umumnya luas tanah yang diperlukan untuk perumahan dilakukan pada lokasi-lokasi yang terletak di daerah pinggiran. Dari perkembangan yang telah terjadi hingga saat ini umumnya berada dibagian utara, barat dan selatan daerah penelitian serta berdekatan pula dengan Kabupaten Bogor. Pemilihan lokasi permukiman di wilayah ini karena selain tersedianya sumber daya alam yang cukup, pemilihan wilayah selatan karena jumlah penduduk relative masih jarang dan mempunyai akses yang baik dibandingkan pada bagian tengah yang menjadi pusat aktivitas yang utama di Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang.

5.4. Perkembangan Permukiman Tidak Teratur Tahun 1991 – 2007

Di Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang, hamparan, dan lingkungan perumahan dan permukiman secara umum tumbuh dan berkembang di bagian-bagian wilayah yang merupakan kontinuitas dari wilayah perkotaan DKI dan Kota Tangerang. Permukiman-permukiman kampung atau yang tumbuh secara swadaya kebanyakan tumbuh dan berkembang di wilayah ini.

Seperti juga perkembangan kompleks-kompleks atau lingkungan perumahan, perkembangan perumahan atau permukiman yang di bangun secara swadaya oleh pemiliknya lebih terkonsentrasi di bagian tengah dan pinggiran sebagai kontinuitas dari Kota DKI, Kota Tangerang dan Kabupaten Bogor. Walaupun demikian, lingkungan-lingkungan permukiman atau perumahan swadaya ini lebih tersebar pada daerah yang lebih dekat dengan wilayah-wilayah yang memiliki aktivitas ekonomi yang tinggi.

Berdasarkan tabel 11 secara umum luas permukiman tidak teratur pada seluruh bagian daerah penelitian sebesar 385,957 Ha pada tahun 1991 kemudian berkembang pada tahun 1998 menjadi 1763,473 Ha. Pada tahun 2007 luasan permukiman tidak teratur berkembang menjadi 2576 Ha atau jika dilihat dari rata-rata persentase peningkatannya sebesar 3,8% pertahun (1998-2007).

Permukiman tidak teratur pada tahun 1991 juga tersebar di seluruh bagian daerah penelitian. Hal ini karena penggunaan tanah perkampungan terbentuk dengan sendirinya atau secara swadaya masyarakatnya. Permukiman tidak teratur yang memiliki luasan terbesar berada di tengah-tengah daerah penelitian tepatnya memanjang pada jalan utama yaitu dari Jl. Ki Hajar Dewantara hingga Jl. Dewi Sartika dengan luasan 282,91 Ha. Permukiman tidak teratur lain yang memiliki luasan yang besar berada di bagian selatan daerah penelitian yang berada di lokasi yang di hubungkan oleh Jl. R.E. Martadinata.

Tabel 11. Perkembangan Luas Permukiman Tidak Teratur Tahun 1991-2007

No	Nama Kelurahan	Permukiman Tidak teratur			Persentase (%) perkembangan permukiman 1991-1998	Persentase (%) perkembangan permukiman 1998-2007
		1991	1998	2007		
1	Pisangan	11,5	81,88	108,693	612,00	32,75
2	Cipayung	72,383	174,611	201,421	141,23	15,35
3	Ciputat	33,101	90,971	93,678	174,83	2,98
4	Sarua	11,007	52,511	102,765	377,07	95,70
5	Sarua Indah	18,32	50,44	94,023	175,33	86,41
6	Jombang	25,617	98,026	170,697	282,66	74,13
7	Sawah Baru	0,1	31,966	87,34	31866,00	173,23
8	Sawah	4,54	110,444	120,95	2332,69	9,51
9	Pondok Ranji	1,02	52,931	113,855	5089,31	115,10
10	Cempaka Putih	16,852	127,518	142,348	656,69	11,63
11	Cirendeui	48,014	190,419	201,959	296,59	6,06
12	Rempoa	28,559	102,331	116,811	258,31	14,15
13	Rengas	18,435	61,246	86,711	232,23	41,58
14	Pondok Benda	5,182	40,874	123,422	688,77	201,96
15	Pamulang Barat	4,18	89,514	139,306	2041,48	55,62
16	Pamulang Timur	38,4	78,189	92,843	103,62	18,74
17	Pondok Cabe Udik	30,647	105,542	164,327	244,38	55,70
18	Pondok Cabe Ilir	13,6	91,638	136,515	573,81	48,97

19	Kedaung	4,1	67,494	82,755	1546,20	22,61
20	Bambu Apus	0,3	22,67	78,241	7456,67	245,13
21	Benda Baru	0,1	42,258	117,757	42158,00	178,66
Total		385,957	1763,473	2576,417		

Sumber :

Pengolahan Data

Seperti halnya pada permukiman teratur (perumahan), permukiman tidak teratur pada daerah penelitian juga mengalami perkembangan baik dalam hal distribusinya maupun luasannya pada tahun 2007. Permukiman-permukiman tidak teratur dengan luasan yang besar terdapat memanjang di sepanjang jalan utama. Permukiman tidak teratur dengan luasan terbesar pada daerah penelitian memanjang dari Jl. Ki Hajar Dewantara hingga Jl. Dewi Sartika. Kemudian memanjang pula di sepanjang Jl. Kampung Utan, dan Jl. Rempoa yang merupakan akses yang dekat dengan Kota Jakarta. Permukiman tersebut juga memanjang hingga ke Jl. Cirende Raya yang dihubungkan dengan jalan local, serta ke selatan hingga Jl. R.E. Martadinata. Jika dilihat dari persebarannya banyak permukiman-permukiman tidak teratur yang baru muncul mengikuti pola perkembangan permukiman tidak teratur sebelumnya, sementara permukiman tidak teratur dengan luasan yang kecil tersebar di seluruh bagian, terutama di bagian barat daerah penelitian.

5.5. Karakteristik Permukiman Teratur yang Mengalami Gejala Densifikasi

Densifikasi permukiman teratur dibagi menjadi 2 periode yaitu periode pertama pada tahun 1991 – 1998 dan periode kedua pada tahun 1998 – 2007. Jika dilihat dari Lamp. 20 gejala densifikasi pada permukiman teratur ini lebih dipengaruhi oleh harga tanah dan tidak dipengaruhi oleh jalan utama karena wilayah yang semakin menjauhi Kota Jakarta dan tidak berada pada jalan utama harga tanahnya akan semakin rendah. Permukiman teratur yang memiliki karakteristik seperti ini terdapat pada Kelurahan Sarua Indah, Jombang, Sawah Baru, Sawah, Pondok Ranji, Pondok Benda, Pamulang Barat, Pamulang Timur, Kedaung, Benda Baru, Bambu Apus, dan Sarua

Densifikasi permukiman teratur di Kelurahan Sarua Indah pada periode pertama memiliki klasifikasi rendah dari sebelumnya luas permukiman teratur

Universitas Indonesia

pada tahun 1991 hanya 6 Ha menjadi 47 Ha pada tahun 1998. Sedangkan pada periode kedua kelurahan ini juga memiliki karakteristik densifikasi yang rendah. Kelurahan ini berada pada klasifikasi harga tanah sangat rendah dan berada pada fungsi jalan kolektor. Jika dilihat dari perkembangannya pada periode pertama dan kedua permukiman teratur pada kelurahan ini lebih dipengaruhi oleh harga tanah karena selain tidak adanya fasilitas publik (kampus) juga jauh dari kelas jalan utama. Perkembangan permukiman teratur di Kelurahan Jombang pada periode pertama memiliki klasifikasi densifikasi sedang dari sebelumnya pada tahun 1991 tidak ada sama sekali berkembang pada tahun 1998 menjadi 69 Ha. Kemudian pada periode kedua klasifikasi densifikasinya berubah menjadi tinggi. Kelurahan ini berada pada kelas jalan kolektor dan berada pada klasifikasi harga tanah sangat rendah dan tidak terdapatnya kampus. Densifikasi permukiman teratur pada kelurahan ini lebih dipengaruhi oleh variable harga tanah yang relatif sangat rendah pada pinggir jalan dan perkampungan. Perkembangan permukiman di Kelurahan Sawah Baru pada periode pertama berkembang dari 20 Ha menjadi 78 Ha atau memiliki tingkat klasifikasi sedang. Sedangkan pada periode kedua hanya berkembang menjadi 86 Ha atau berubah tingkat klasifikasinya menjadi rendah. Kelurahan ini berada pada daerah dengan klasifikasi harga tanah sangat rendah dan berada pada fungsi jalan kolektor. Seperti pada kelurahan sebelumnya perkembangan permukiman teratur pada kelurahan ini lebih dipengaruhi oleh variable harga tanah yang sangat rendah pada pinggir jalan dan perkampungan.

Klasifikasi densifikasi permukiman teratur di Kelurahan Sawah pada periode pertama memiliki klasifikasi rendah karena pada tahun 1991 luas permukiman teraturnya hanya sebesar 1,2 Ha kemudian berkembang menjadi 30 Ha pada tahun 1998. Kemudian pada periode kedua berkembang menjadi 60 Ha dari tahun 1998 tetapi tetap memiliki klasifikasi densifikasi rendah. Daerah ini berada pada klasifikasi harga tanah sangat rendah dan mempunyai klasifikasi fungsi jalan kolektor. Perkembangan permukiman teratur pada daerah ini lebih dipengaruhi oleh variable harga tanah yang sangat rendah karena selain tidak adanya kampus juga jauh dari fungsi jalan utama. Tumbuhnya permukiman teratur pada tahun 1998 di Kelurahan Pondok Ranji lebih dipengaruhi oleh variable harga tanah mengingat daerah ini berada pada klasifikasi harga tanah

sangat rendah dan berada pada fungsi jalan utama. Lokasi permukiman teratur pada kelurahan ini juga tidak berada langsung tepat dipinggir jalan melainkan masuk ke dalam perkampungan yang juga mempunyai klasifikasi harga tanah sangat rendah

Perkembangan luas permukiman teratur yang terjadi di Kelurahan Pondok Benda berkembang cukup signifikan pada tahun 1991-1998 dengan densifikasi menjadi 103 Ha pada tahun 1998 dari sebelumnya 43 Ha pada tahun 1991 atau memiliki klasifikasi sedang pada periode pertama. Sementara itu perkembangan permukiman teratur pada periode kedua atau dari tahun 1998-2007 hanya sebesar 3,25 Ha. Harga tanah yang sangat rendah merupakan variabel yang paling memengaruhi karena lokasi permukiman teratur lebih banyak terdapat di perkampungan dengan klasifikasi harga tanah sangat rendah serta tidak berada dekat jalan utama. Kelurahan Pamulang Barat mempunyai luasan permukiman teratur terbesar pada tahun 1991 dengan luas 80 Ha kemudian berkembang menjadi 143 Ha pada tahun 1998 atau memiliki klasifikasi densifikasi sedang pada periode pertama. Pada tahun 2007 berkembang menjadi 151 Ha sehingga klasifikasi densifikasinya berubah menjadi rendah pada periode kedua. Densifikasi permukiman di daerah ini lebih dipengaruhi oleh harga tanah yang sangat rendah baik di pinggir jalan utama maupun perkampungan hal ini bisa terlihat dari lokasi permukiman yang lebih besar berada pada wilayah perkampungan jika dibandingkan dengan yang dekat jalan utama baik pada periode kedua maupun pada periode pertama

Perkembangan permukiman teratur di Kelurahan Pamulang Timur tidak jauh berbeda dengan perkembangan permukiman teratur di Kelurahan Pamulang Barat. Variabel Harga tanah yang sangat rendah menjadi pemicu berkembangnya permukiman teratur pada tahun 1991 – 1998, yaitu berkembang 126 %. Sedangkan pada tahun 1998-2007 hanya berkembang 11,58 %. Kelurahan Pamulang Timur berada pada klasifikasi harga tanah sangat rendah pada perkampungan maupun pada pinggir jalan. Terdapatnya kampus dengan klasifikasi sedang juga tidak menjadi pemicu berkembangnya permukiman teratur pada daerah ini.

Kelurahan Kedaung mengalami perkembangan luas permukiman teratur yang sangat besar yaitu 800% pada rentang waktu 1991-1998 dari 15 Ha menjadi 149 Ha. Sedangkan pada rentang waktu 1998-2007 hanya berkembang menjadi 151 Ha. Pada tahun 1991 daerah ini masih masuk dalam klasifikasi harga tanah rendah, kemudian pada tahun 2007 berubah menjadi sedang. Daerah ini hanya dilewati oleh fungsi jalan kolektor serta tidak adanya fasilitas publik seperti kampus. Hal ini berarti perkembangan permukiman teratur yang sangat besar dari tahun 1991-1998 lebih dipengaruhi oleh harga tanah rendah yang kemudian berubah menjadi klasifikasi harga tanah sedang sehingga luas permukiman teratur pada daerah ini tidak berkembang.

Pada rentang waktu tahun 1991-1998 terjadi perkembangan permukiman tidak teratur yang sangat besar di Kelurahan Bambu Apus, yaitu sebesar 1383% dari 6 Ha pada tahun 1991 menjadi 90 Ha pada tahun 1998. Sementara perkembangan pada tahun 1998-2007 hanya sebesar 1%. Kelurahan Bambu Apus terletak pada klasifikasi harga tanah sangat rendah dari tahun 1991 sampai 2007, namun karena terdapatnya jalan utama yang melewatinya sehingga dapat menjadi pemicu berkembangnya permukiman teratur di daerah ini. Perkembangan permukiman teratur di Kelurahan Benda Baru juga paling besar terjadi pada rentang waktu 1991-1998 sebesar hampir 4000% dari 3 Ha pada tahun 1991 menjadi 122 Ha pada tahun 1998. Sedangkan pada rentang waktu 1998-2007 hanya berkembang sebesar 14%. Kelurahan Benda Baru merupakan daerah yang memiliki klasifikasi harga tanah sangat rendah dan dilewati oleh fungsi jalan utama. Variabel yang paling memengaruhi perkembangan permukiman teratur di daerah ini adalah harga tanah yang sangat rendah meskipun dilewati jalan utama namun lokasi permukiman teratur lebih banyak berada pada wilayah perkampungan yang mempunyai harga tanah sangat rendah. Luas permukiman teratur di Kelurahan Sarua pada tahun 1998 berkembang 344 % dari tahun 1991 atau berkembang dari 30 Ha menjadi 133 Ha. Kemudian berkembang lagi pada tahun 2007 sebesar 21 % menjadi 162 Ha. Daerah yang mempunyai klasifikasi harga tanah sangat rendah pada tahun 1991, 1998 dan 2007 menjadi pemicu berkembangnya permukiman teratur pada kelurahan ini meskipun hanya dilalui oleh kelas jalan kolektor.

Sedangkan permukiman teratur yang memiliki gejala densifikasi tidak terlalu besar memiliki karakteristik mendekati Kota Jakarta, berada pada lokasi yang harga tanahnya lebih tinggi serta berada dekat dengan akses (jalan utama) yang mendekati Kota Jakarta. Variabel yang mempengaruhinya adalah akses jalan utama dan kompleks beberapa perguruan tinggi (kampus) yang ada di wilayah tersebut. Gejala densifikasi pada permukiman teratur yang memiliki karakteristik seperti ini terdapat pada Kelurahan Pisangan, Cipayung, Ciputat, Cempaka Putih, Cirendeu, Rempoa, Rengas, Pondok Cabe Udik dan Pondok Cabe Ilir.

Luas permukiman teratur pada Kelurahan Pisangan dari tahun 1991 – 2007 hanya berkembang seluas 38 Ha dari luas seluruh wilayahnya 350 Ha. Permukiman teratur pada kelurahan ini berada pada klasifikasi kepadatan penduduk rendah dan klasifikasi harga tanah rendah. Berada pada kelas jalan utama dan kelas jalan kolektor serta terdapat kampus dengan klasifikasi kampus besar. Perkembangan permukiman teratur pada kelurahan ini tidak begitu besar meskipun berada dekat dengan jalan utama dan pada harga tanah rendah. Perkembangan terbesar (dari 47 Ha menjadi 86 Ha) terjadi pada rentang waktu 1991-1998. Sedangkan pada rentang waktu 1998-2007 hampir tidak terjadi perubahan sama sekali. Terdapatnya kampus besar (UIN Jakarta) juga tidak menjadi pemicu perkembangan permukiman teratur pada kelurahan ini.

Perkembangan permukiman teratur pada Kelurahan Cipayung dalam rentang waktu 1991-1998 hanya sebesar 40% (berkembang dari 17 Ha menjadi 23 Ha). Sedangkan pada rentang waktu 1991-1998 perkembangannya sebesar 47%. Jika dibandingkan dengan luas daerahnya yang sebesar 249 Ha luas permukiman teratur pada kelurahan ini sangat kecil meskipun kelurahan ini berada pada akses jalan utama dan harga tanah pada wilayah perkampungan relatif rendah (kecuali pada pinggir jalan yang relative sangat tinggi). Sehingga dapat disimpulkan aksesibilitas dan harga tanah pada kelurahan ini tidak bisa memicu perkembangan permukiman teratur secara besar.

Luas permukiman teratur di Kelurahan Ciputat pada tahun 1991 sebesar 0 Ha, kemudian berkembang pada tahun 1998 menjadi 41 Ha, dan pada tahun 2007 hanya berkembang menjadi 43 Ha atau meningkat 3 % dari luas sebelumnya. Kelurahan ini terletak pada akses jalan utama dan berada pada klasifikasi harga

tanah sangat tinggi pada pinggir jalan dan rendah pada perkampungan. Harga tanah yang sangat tinggi membuat perkembangan permukiman teratur pada daerah ini tidak terlalu besar meskipun berada pada akses jalan utama.

Kelurahan Cempaka Putih berada pada fungsi jalan utama dan mempunyai klasifikasi harga tanah sangat rendah dengan luas permukiman teratur 0 Ha. Kemudian tumbuh pada tahun 1998 sebesar 22 Ha dan berkembang sebesar 145 % pada tahun 2007 menjadi 55 Ha. Variabel harga tanah tidak menjadi pemicu perkembangan permukiman teratur pada daerah ini karena berdekatan dengan wilayah yang memiliki klasifikasi harga tanah sangat tinggi. Perkembangan permukiman teratur pada daerah ini lebih dipengaruhi oleh variable jalan utama dan lokasi yang berdekatan dengan kampus besar. Kelurahan Cirendeui berada dekat dengan akses jalan utama, berada pada klasifikasi harga tanah sangat tinggi dan rendah pada perkampungan serta terdapatnya lokasi kampus besar dan berdekatan dengan Kota Jakarta. Perkembangan permukiman teratur pada daerah ini hanya terjadi pada rentang waktu 1991 -1998 yaitu sebesar 145% atau berkembang dari 5,1 Ha pada tahun 1991 menjadi 29 Ha pada tahun 1998. Perkembangan permukiman teratur pada daerah ini dengan rentang waktu tersebut lebih dipengaruhi oleh variable harga tanah yang rendah karena luasan terbesar permukiman teratur pada daerah ini lebih besar di perkampungan.

Perkembangan luas permukiman teratur pada Kelurahan Rempoa terjadi sangat besar pada rentang waktu 1991-1998 sebesar 500% atau berkembang dari 5,1 Ha pada tahun 1991 menjadi 34 Ha pada tahun 2007. Sementara itu pada tahun 2007 hanya berkembang 25% menjadi 43 Ha. Kelurahan Rempoa berada pada klasifikasi kepadatan penduduk tinggi, lalu berada pada klasifikasi harga tanah sangat tinggi dan rendah serta berada pada fungsi jalan utama dan kolektor. Perkembangan permukiman teratur pada daerah ini lebih di pengaruhi oleh variable fungsi jalan utama yang dekat dengan Kota Jakarta dan variable harga tanah yang rendah pada wilayah perkampungan dimana lokasi luasan permukiman teratur terbesar berada. Perkembangan luas permukiman teratur pada Kelurahan Rengas terjadi sangat besar pada rentang waktu 1991-1998 sebesar 181% atau berkembang dari 31 Ha pada tahun 1991 menjadi 87 Ha pada tahun 2007. Sementara itu pada tahun 2007 hanya berkembang 25% menjadi 43 Ha.

Kelurahan Rengas berada pada klasifikasi kepadatan penduduk sedang, lalu berada pada klasifikasi harga tanah rendah serta berada pada fungsi kolektor. Perkembangan permukiman teratur pada daerah ini lebih di pengaruhi oleh variable harga tanah yang rendah pada wilayah perkampungan dan pinggir jalan kolektor dimana lokasi luasan permukiman teratur terbesar berada.

Kelurahan Pondok Cabe Udik merupakan kelurahan dengan klasifikasi kepadatan penduduk sangat rendah serta juga mempunyai klasifikasi harga tanah yang sangat rendah. Pertumbuhan permukiman teratur muncul pada tahun 1998 dengan luas 84 Ha kemudian berkembang menjadi 138 Ha pada tahun 2007. Perkembangan permukiman teratur ini seiring berubahnya fungsi Jl. Pondok Cabe Raya dari jalan kolektor menjadi jalan utama pada tahun 2007 yang merupakan jalan yang menghubungkan wilayah tersebut dengan kota induk. Hal ini berarti selain harga tanah permukiman teratur ini muncul dipengaruhi juga oleh akses fungsi jalan utama. Perkembangan permukiman teratur di Kelurahan Pondok Cabe Ilir tidak sebesar di Kelurahan Pondok Cabe Udik. Perkembangan permukiman teratur di daerah ini hanya terjadi pada rentang waktu 1991-1998 sebesar 302%, sedangkan pada rentang waktu 1998-2007 tidak terjadi sama sekali perkembangannya. Seperti halnya Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kelurahan Pondok Cabe Ilir juga berada pada klasifikasi harga tanah sangat rendah dan dekat berada pada fungsi jalan utama. Meskipun berada pada daerah yang memiliki klasifikasi harga tanah rendah dan jalan utama, keberadaan Lap. Terbang memengaruhi perizinan pendirian bangunan permukiman teratur karena adanya larangan mendirikan bangunan disekitar areal Lap. Terbang.

5.6. Karakteristik Permukiman Tidak Teratur yang Mengalami Gejala Densifikasi

Perkembangan permukiman tidak teratur pada tahun 1998 sangat jelas perbedaanya jika dibandingkan dengan tahun 1991. Pada tahun 1991 permukiman dengan luasan terbesar muncul dari arah tengah daerah penelitian yaitu di Kelurahan Ciputat, Cipayung dan Cempaka Putih atau tepatnya di sekitar Jl. Ir. H. Juanda dan sekitar kawasan Segitiga pasar Ciputat dan terus bertambah luasnya

hingga tahun 2007. Karakteristik permukiman tidak teratur yang mengalami gejala densifikasi terbesar yaitu berada pada lokasi yang mendekati Kota Jakarta, berada pada harga tanah yang lebih tinggi dan berada di sepanjang ruas-ruas jalan utama. Gejala ini lebih dipengaruhi oleh adanya akses jalan utama yang mendekati Kota Jakarta dan adanya kompleks-kompleks perguruan tinggi (kampus) yang menjadi pemicu munculnya permukiman-permukiman tidak teratur di wilayah tersebut. Harga tanah tidak menjadi variable yang mempengaruhi karena di lokasi yang memiliki karakteristik seperti ini memiliki harga tanahnya lebih tinggi. Lokasi permukiman-permukiman tidak teratur yang memiliki karakteristik seperti ini berada pada Kelurahan Rempoa, Rengas, Cirende, Cipayung, Pisangan, Cempaka Putih, dan Pondok Cabe Iir. Kelurahan-kelurahan tersebut adalah kelurahan-kelurahan yang dilalui oleh jalan-jalan utama yang berada pada bagian tengah penelitian serta menghubungkan daerah penelitian dengan kota induk (Jl. Ciputat Raya, Jl. Ir. H. Juanda, Jl. Dewi Sartika, Jl. Cirende Raya dan Jl. Pondok Cabe Raya) serta memiliki klasifikasi harga tanah mulai dari sedang sampai sangat tinggi. Di Kelurahan Cirende, Pisangan, Ciputat dan Cempaka Putih yang wilayahnya dekat dengan kota induk dan juga dilalui oleh jalan utama yang menghubungkan dengan kota induk terdapat kompleks-kompleks perguruan tinggi yang menjadi pemicu perkembangan permukiman tidak teratur di daerah tersebut.

Luas permukiman tidak teratur pada tahun 1991-1998 di Kelurahan Cirende berkembang sebesar 296 Ha. Sedangkan pada kurun waktu 1998-2007 tidak terjadi perkembangan yang signifikan. Kemudian luas permukiman tidak teratur di Kelurahan Ciputat pada tahun 1991 sebesar 33 Ha sedangkan di Kelurahan Cipayung sebesar 72 Ha. Pada tahun 1998 di bagian timur laut daerah penelitian permukiman tersebut berkembang secara pesat dengan pola linear mengikuti Jl. Ir. H. Juanda sampai Jl. Ciputat Raya hingga masuk ke dalam sepanjang Jl. Rempoa Raya. Konsentrasi utama permukiman tersebut berada di sekitar Kampus UIN (IAIN) Syarif Hidayatullah dan sekitar Kampus Universitas Muhammadiyah Jakarta. Jika di kaitkan dengan harga tanah di wilayah tersebut, permukiman-permukiman tidak teratur tersebut muncul pada wilayah-wilayah yang mempunyai klasifikasi harga tanah tinggi. Di antaranya Jl. Ir. H. Juanda dan Jl. Ciputat Raya.

Variabel yang memengaruhi besar perkembangan densifikasi ini adalah karena akses yang dekat dengan DKI Jakarta. Selain itu keberadaan Kampus UIN Syarif Hidayatullah juga memberikan pengaruh yang sangat besar bagi perkembangan tersebut karena fasilitas-fasilitas yang bermunculan di sekitar kampus tersebut telah menjadi magnet bagi pertumbuhan dan perkembangan permukiman-permukiman tidak teratur di kawasan tersebut.

Sedangkan karakteristik permukiman tidak teratur yang mengalami gejala densifikasi lebih kecil yaitu berada pada lokasi yang tidak berdekatan dengan akses jalan utama, berada pada lokasi yang memiliki harga tanah sangat rendah, dan menjauhi Kota Jakarta. Gejala densifikasi pada permukiman tidak teratur ini lebih dipengaruhi oleh harga tanah dan tidak dipengaruhi oleh jalan utama karena wilayah yang semakin menjauhi Kota Jakarta dan tidak berada pada jalan utama harga tanahnya akan semakin rendah. Permukiman tidak teratur yang memiliki karakteristik seperti ini terdapat pada Kelurahan Sarua Indah, Jombang, Sawah Baru, Sawah, Pondok Ranji, Pondok Benda, Pamulang Barat, Pamulang Timur, Kedaung, Benda Baru, Bambu Apus, dan Sarua.

BAB VI

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa perkembangan permukiman teratur dan tidak teratur terjadi secara pesat pada periode pertama atau pada kurun waktu 1991-1998 dengan karakteristik yang berbeda-beda. Hal ini disebabkan dalam kurun waktu tersebut pada sebagian besar daerah penelitian memiliki klasifikasi harga tanah yang juga berbeda-beda. Selain itu pada kurun waktu 1991-1998 juga terjadi perubahan beberapa fungsi jalan di kedua wilayah kecamatan tersebut.

Lokasi permukiman yang mengalami gejala densifikasi terbesar berada pada wilayah yang mendekati DKI Jakarta. Gejala yang terjadi tidak dipengaruhi oleh harga tanah tetapi lebih dipengaruhi oleh jalan utama yang mendekati DKI Jakarta serta dipengaruhi oleh fasilitas publik, yakni kampus-kampus besar yang terdapat di kelurahan tersebut. Jenis permukiman yang lebih mendominasi di kelurahan-kelurahan yang dekat dengan DKI Jakarta ini adalah jenis permukiman tidak teratur.

Sementara itu permukiman yang mengalami gejala densifikasi pada wilayah yang menjauhi Kota Jakarta gejalanya tidak dipengaruhi oleh jalan utama yang berada di wilayah tersebut namun lebih dipengaruhi oleh variabel harga tanah. Jenis permukiman yang lebih mendominasi di kelurahan-kelurahan yang jauh dengan DKI Jakarta ini adalah jenis permukiman teratur.

Daftar Pustaka

- Anonimous. *Fasilitas dan Penyelesaian Pedoman Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan & Sub Urban*. <http://www.google.co.id>, diakses pada tanggal 17 Maret 2009 pukul 20:39 WIB.
- Anonimous. 1992. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman*. http://www.pu.go.id/Publik/IND/Produk/Kebijakan/Dep_PU/kpts/Kepmen_2001_001.pdf, diakses pada tanggal 2 April 2009 pukul 11:56 WIB
- Bintarto, R. 1977. *Pengantar Geografi Kota*. Yogyakarta : U. P. Spring
- Daldjoeni. 1987. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung : Alumni.
- Giyarsih, Sri Rum. 2004. *Gejala Urban Sprawl Sebagai Pemicu Proses Densifikasi Permukiman Di Daerah Pinggiran Kota (Urban Fringe Area) : Studi Kasus Pinggiran Kota Yogyakarta*. http://www.elisa.ugm.ac.id/files/sri_rum, diakses pada tanggal 15 September 2008 pukul 11:34 WIB
- Huriati, Noni. *Skripsi Sarjana Departemen Geografi: Perkembangan Daerah Pinggiran Kota Yogyakarta Tahun 1992-2006*. Depok: Universitas Indonesia. 2008.
- Koestoer, dkk. 2001. *Dimensi Keruangan Kota*. Jakarta: UI press.
- Mawarsa, Djaka dan Kuswaji Dwi Priyono. *Analisis Karakteristik Permukiman Desa-desa Pesisir di Kabupaten Kulonprogo*. Forum Geografi Volume 21 no 1, Juli 2007. 13 Januari 2008.
<http://eprints.ums.ac.id/607/01/djaka-kuswadi.pdf>
- “Measuring Density: Working Definitions for Residential Density and Building Intensity.” 2003. University of Minnesota. 25 Januari 2008
- Moerdjoko. *Alun-alun: Ruang Publik Bersejarah dan Konservasi*. Jakarta : Universitas Trisakti. 2005.
- Muhlisin. *Daerah Periurban*. Jurnal Dinamika Permukiman Volume I/Mei 2005. 07 Januari 2008.
- Wicaksono, Suryo. *Skripsi Sarjana Departemen Geografi: Perkembangan DPU terhadap permukiman di Kec. Ciputat dan Kec. Pamulang 1991-1998*. Depok: Universitas Indonesia. 2005.
- Warpani, Suwardjoko. 1996. *Jaringan Trayek*. Direktorat Jenderal Perhubungan Darat – Dep.Hub.RI

Universitas Indonesia

Warpani, Suwardjoko. 2002. *Pengelolaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan*.

Bandung : ITB

Yunus Hadi Sabari. 1987. *Permasalahan Daerah Urban Fringe dan Alternatif Permasalahannya*. Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.

Yunus Hadi Sabari. 1987. *Beberapa Determinan Perkembangan Permukiman Kota (Dampak dan Pengelolaannya)*. Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.

Yunus, Hari Sabari. 2005. *Manajemen Kota : Perspektif Spatial*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar

Yunus, Hadi Sabari. *Problematika Perkembangan Fisik Kota (Acuan Khusus Daerah Urban Fringe)*. Makalah pada Forum Seminar Nasional Mengenai Fenomena Perkembangan Fisik Kota, Universitas Diponegoro. 2006



**Lamp 1. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk
Kec. Ciputat diperinci menurut desa/kelurahan tahun 1991**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)
1	Pisangan	22,326	350	64
2	Cipayung	15,098	249	61
3	Ciputat	18,517	183	101
4	Sarua	15,089	379	40
5	Sarua Indah	7,610	205	37
6	Jombang	12,903	356	36
7	Sawah Baru	12,352	262	47
8	Sawah	9,083	362	25
9	Pondok Ranji	12,318	275	45
10	Cempaka Putih	19,312	240	80
11	Cirendeui	17,992	302	60
12	Rempoa	26,250	220	119
13	Rengas	18,582	162	115
Jumlah		207,432	3545	59

Sumber : Kabupaten Tangerang Dalam Angka, BPS 1993

**Lamp 2. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk
Kec. Pamulang diperinci menurut desa/kelurahan tahun 1991**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)
1	Pondok Benda	15,110	382	40
2	Pamulang Barat	26,454	418	63
3	Pamulang Timur	12,257	278	44
4	Pondok Cabe Udik	10,730	519	21
5	Pondok Cabe Ilir	14,325	421	34
6	Kedaung	26,940	279	97
7	Bambu Apus	7,519	263	29
8	Benda Baru	11,403	228	50
Jumlah		124,756	2788	45

Sumber : Kabupaten Tangerang Dalam Angka, BPS 1993

**Lamp 3. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk
Kec. Ciputat diperinci menurut desa/kelurahan tahun 1998**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)
1	Pisangan	33,847	350	97
2	Cipayung	22,891	249	92
3	Ciputat	28,070	183	153
4	Sarua	22,880	379	60
5	Sarua Indah	11,536	205	56
6	Jombang	19,561	356	55
7	Sawah Baru	13,777	262	53
8	Sawah	18,729	362	52
9	Pondok Ranji	18,680	275	68
10	Cempaka Putih	29,281	240	122
11	Cirendeui	27,274	302	90
12	Rempea	39,798	220	181
13	Rengas	28,178	162	174
Jumlah		314,502	3545	89

Sumber : Kabupaten Tangerang Dalam Angka, BPS 1999

**Lamp 4. Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk
Kec. Pamulang diperinci menurut desa/kelurahan tahun 1998**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)
1	Pondok Benda	22,908	382	60
2	Pamulang Barat	40,104	418	96
3	Pamulang Timur	18,613	278	67
4	Pondok Cabe Udik	16,272	519	31
5	Pondok Cabe Ilir	21,718	421	52
6	Kedaung	40,884	279	147
7	Bambu Apus	13,534	263	51
8	Benda Baru	17,424	228	76
Jumlah		199,641	2788	72

Sumber : Kabupaten Tangerang Dalam Angka, BPS 1999

**Lamp 5 . Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk
Kec. Ciputat diperinci menurut desa/kelurahan tahun 2007**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)
1	Pisangan	43,534	350	124
2	Cipayung	30,176	249	121
3	Ciputat	35,453	183	194
4	Sarua	25,040	379	66
5	Sarua Indah	15,942	205	78
6	Jombang	22,272	356	63
7	Sawah Baru	16,614	262	63
8	Sawah	24,227	362	67
9	Pondok Ranji	23,454	275	85
10	Cempaka Putih	35,743	240	149
11	Cirendeui	35,652	302	118
12	Rempoa	45,223	220	206
13	Rengas	34,672	162	214
Jumlah		388,002	3545	109

Sumber : Kessos Kec. Ciputat, 2008

**Lamp 6 . Jumlah penduduk, luas wilayah dan kepadatan penduduk
Kec. Pamulang diperinci menurut desa/kelurahan tahun 2007**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)
1	Pondok Benda	36,406	382	95
2	Pamulang Barat	40,324	418	96
3	Pamulang Timur	24,077	278	87
4	Pondok Cabe Udik	16,352	519	32
5	Pondok Cabe Ilir	28,932	421	69
6	Kedaung	41,894	279	150
7	Bambu Apus	17,327	263	66
8	Benda Baru	31,276	228	137
Jumlah		236,588	2788	85

Sumber : Statistik Kec. Pamulang 2007

Lamp 7. Aksesibilitas (fungsi jalan) daerah penelitian tahun 1991

Fungsi Jalan	Nama Jalan
Jalan Utama	Jl. Ciputat
	Jl. H. Juanda
	Jl. Dewi Sartika
	Jl. Otista
	Jl. Padjajaran
Jalan Kolektor	Jl. Rempoa
	Jl. Kampung Utan
	Jl. Aria Putra
	Jl. Bukit Indah
	Jl. Ciater Raya
	Jl. Siliwangi
	Jl. R.E. Martadinata
	Jl. Pondok Cabe Raya
Jl. Cirende Raya	
Jalan Lokal	Jalan Perumahan

Sumber : Interpretasi Peta jaringan Jalan tahun 1991

Lamp 8. Aksesibilitas (fungsi jalan) daerah penelitian tahun 1998

Fungsi Jalan	Nama Jalan
Jalan Utama	Jl. Ciputat
	Jl. H. Juanda
	Jl. Dewi Sartika
	Jl. Pondok Cabe raya
	Jl. Cirende Raya
	Jl. Siliwangi
	Jl. R.E. Martadinata
	Jl. Otista
Jalan Kolektor	Jl. Padjajaran
	Jl. Rempoa
	Jl. Menjangan
	Jl. Ki Hajar Dewantara
	Jl. Merpati
	Jl. Jombang Raya
	Jl. Sukamulya
	Jl. Beringin
	Jl. Kesatrian
	Jl. Wijaya Kesuma 1
	Jl. Surya Kencana
	Jl. Kampung Utan
Jl. Aria Putra	
Jl. Bukit Indah	
Jl. Ciater Raya	
Jalan Lokal	Jalan Perumahan

Sumber : Interpretasi Peta jaringan Jalan tahun 1998

Lamp 9. Aksesibilitas (fungsi jalan) daerah penelitian tahun 2007

Fungsi Jalan	Nama Jalan
Jalan Utama	Jl. Ciputat
	Jl. H. Juanda
	Jl. Dewi Sartika
	Jl. Pondok Cabe raya
	Jl. Cirendeuy Raya
	Jl. Siliwangi
	Jl. R.E. Martadinata
	Jl. Otista
	Jl. Padjajaran
	Jalan Kolektor
Jl. Menjangan	
Jl. Ki Hajar Dewantara	
Jl. Merpati	
Jl. Jombang Raya	
Jl. Sukamulya	
Jl. Beringin	
Jl. Kesatrian	
Jl. Wijaya Kesuma 1	
Jl. Surya Kencana	
Jl. Kampung Utan	
Jl. Aria Putra	
Jl. Bukit Indah	
Jl. Ciater Raya	
Jalan Lokal	Jalan Perumahan

Sumber : Interpretasi Peta jaringan Jalan tahun 2007

Lamp 10 . Sampel Permukiman Teratur pada Daerah Penelitian tahun 1991

No.	Nama Perumahan	Luas (Ha)	Akses terhadap Jalan	Fungsi Jalan
1	Bukit Cirendeudeu	5.82	Jl. Cirendeudeu Raya	Kolektor
2	Bukit Pamulang Indah	28.4	Jl. Pajajaran	Utama
3	Pamulang Estate	14.31	Jl. Surya Kencana	Kolektor
4	Pamulang Permai	76.08	Jl. Pajajaran	Utama
5	Pamulang Permai 2	11.43	Jl. Siliwangi	Kolektor
6	Puri flamboyan	13.44	Jl. Ciputat Raya	Utama
7	Reni Jaya	31.08	Jl. Pajajaran	Utama
8	Sarana Indah permai	16.29	Jl. Aria Putra	Kolektor
9	Vila Cinere Mas	39.63	Jl. Cirendeudeu Raya	Kolektor
10	Vila Pamulang Mas 1	24.13	Jl. Pajajaran	Utama

Sumber : Evaluasi Pembangunan Permukiman di Kab. Tangerang & Pengolahan Data

Lamp 11. Sampel Permukiman Teratur pada Daerah Penelitian tahun 1998

No.	Nama Perumahan	Luas (Ha)	Akses terhadap Jalan	Fungsi Jalan
1	Bukit Cirendeudeu	9.59	Jl. Cirendeudeu Raya	Utama
2	Bukit Modern	8.1	Jl. Pondok Cabe raya	Utama
3	Bukit Pamulang Indah	53.61	Jl. Pajajaran	Kolektor
4	Ciputat Baru	34.77	Jl. Ki Hajar Dewantara	Kolektor
5	Harapan Permai	8.44	Jl. Kampung Utan	Kolektor
6	Komplek Pertamina	12.33	Jl. Kampung Utan	Kolektor
7	Pamulang Estate	45.48	Jl. Surya Kencana	Kolektor
8	Pamulang Permai 2	48.03	Jl. Siliwangi	Utama
9	Pamulang Permai Baru	45.66	Jl. Siliwangi	Utama
10	Pondok Benda Indah	5.56	Jl. Siliwangi	Utama
11	Pondok hijau	15.88	Jl. H. Juanda	Utama
12	Puri Flamboyan	19.2	Jl. Rempoa	Kolektor
13	Reni Jaya	82.23	Jl. Surya Kencana	Kolektor
14	Sarana Indah Permai	16.29	Jl. Aria Putra	Kolektor
15	Taman Griya Mulatama	9.55	Jl. Pondok Cabe raya	Utama
16	Taman Kedaung	14.94	Jl. Aria Putra	Kolektor
17	Taman Pesona Bali	1.7	Jl. H. Juanda	Utama
18	Vila Bukit Raya	42.71	Jl. Pondok Cabe raya	Utama
19	Vila Cinere Mas	71.57	Jl. Cirendeudeu Raya	Utama
20	Vila Inti persada	6.25	Jl. R.E. Martadinata	Utama
21	Vila Pamulang	5.85	Jl. Siliwangi	Utama
22	Vila Pamulang Mas 1	24.13	Jl. Beringin	Kolektor
23	Witana Harja	11.15	Jl. Siliwangi	Utama

Sumber : Evaluasi Pembangunan Permukiman di Kab. Tangerang & Pengolahan Data

Lamp 12. Permukiman Teratur pada Daerah Penelitian tahun 2007

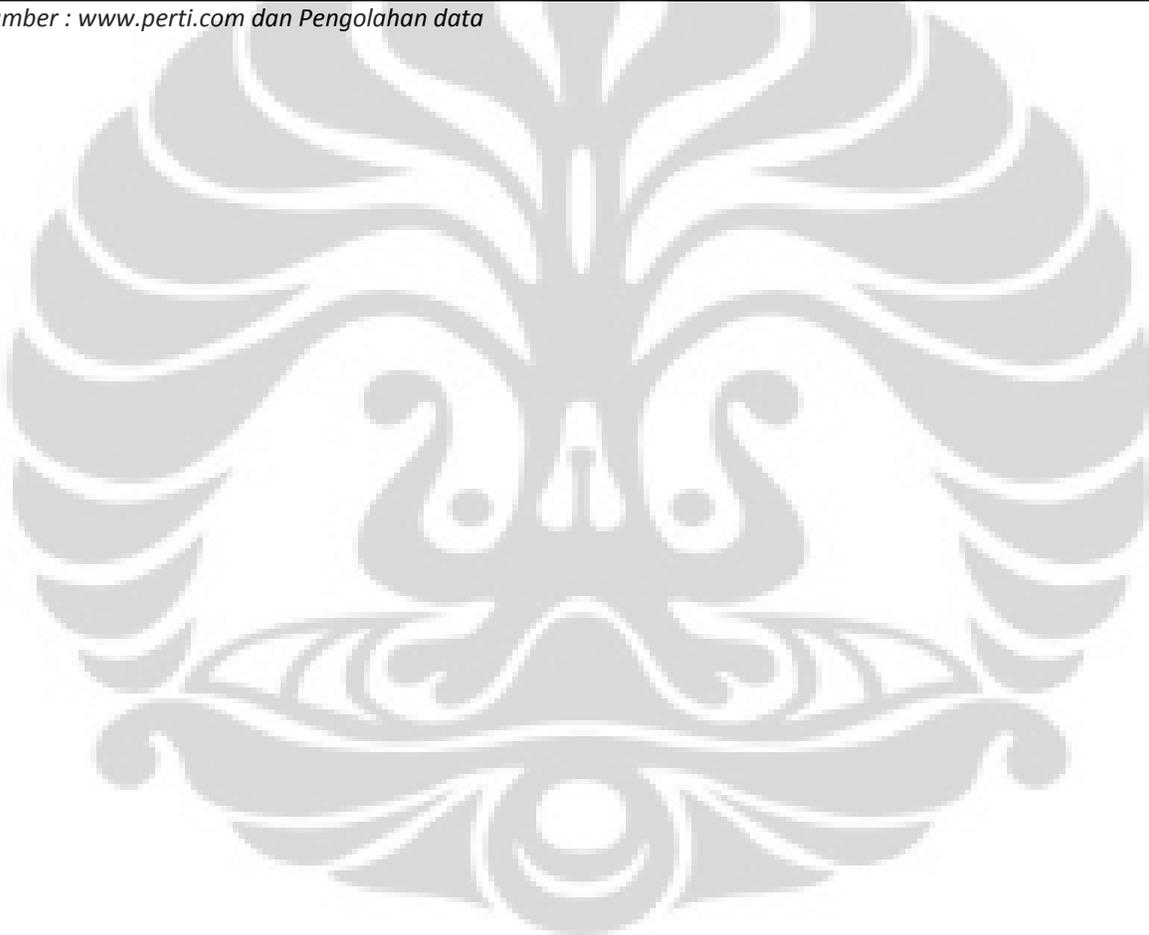
No.	Nama Perumahan	Luas (Ha)	Akses terhadap Jalan	Fungsi Jalan
1	Bukit Cirendeudeu	36.3	Jl. Cirendeudeu Raya	Utama
2	Bukit Modern	55	Jl. Pondok Cabe raya	Utama
3	Bukit Pamulang Indah	54	Jl. Pajajaran	Kolektor
4	Ciputat Baru	21	Jl. Ki Hajar Dewantara	Kolektor
5	Harapan Permai	15	Jl. Kampung Utan	Kolektor
6	Komplek Pertamina	29.3	Jl. Kampung Utan	Kolektor
7	Pamulang Estate	63.5	Jl. Surya Kencana	Kolektor
8	Pamulang Permai 2	80	Jl. Siliwangi	Utama
9	Pamulang Permai Baru	68	Jl. Siliwangi	Utama
10	Pondok Benda Indah	8	Jl. Siliwangi	Utama
11	Pondok hijau	15.88	Jl. H. Juanda	Utama
12	Puri Flamboyan	25.5	Jl. Rempoa	Kolektor
13	Reni Jaya	105	Jl. Surya Kencana	Kolektor
14	Sarana Indah Permai	38.6	Jl. Aria Putra	Kolektor
15	Taman Griya Mulatama	34	Jl. Pondok Cabe raya	Utama
16	Taman Kedaung	26.3	Jl. Aria Putra	Kolektor
17	Taman Pesona Bali	29	Jl. H. Juanda	Utama
18	Vila Bukit Raya	48.5	Jl. Pondok Cabe raya	Utama
19	Vila Cinere Mas	59.8	Jl. Cirendeudeu Raya	Utama
20	Vila Inti persada	30	Jl. R.E. Martadinata	Utama
21	Vila Pamulang	27	Jl. Siliwangi	Utama
22	Vila Pamulang Mas 1	42	Jl. Beringin	Kolektor
23	Witana Harja	29	Jl. Siliwangi	Utama

Sumber : *Evaluasi Pembangunan Permukiman di Kab. Tangerang & Pengolahan Data*

Lamp 13. Klasifikasi Kampus pada Daerah Penelitian

No.	Nama Kampus	Jumlah Mahasiswa	Bentuk Bangunan Kampus	Klasifikasi Kampus
1	UIN Syarif Hidayatullah	12.791 Orang	Kompleks	Kampus Besar
2	Universitas Muhammadiyah Jakarta	6597 Orang	Kompleks	Kampus Besar
3	STIE Ahmad Dahlan	2403 Orang	Gedung Tunggal	Kampus Sedang
4	Universitas Terbuka	4000 Orang	Kompleks	Kampus Sedang
5	STIBA Jakarta	<1000 Orang	Ruko	Kampus Kecil
6	STIE Pembangunan Jaya	<1000 Orang	Gedung Tunggal	Kampus Kecil
7	AMIK Wahana Mandiri	<1000 Orang	Gedung Tunggal	Kampus Kecil
8	Universitas Muslim Asia-Afrika	<1000 Orang	Gedung Tunggal	Kampus Kecil
9	STIE Gotong Royong	<1000 Orang	Ruko	Kampus Kecil
10	Universitas Pamulang	5500 Orang	Kompleks	Kampus Besar

Sumber : www.perti.com dan Pengolahan data



Lamp 14. Sampel Harga Tanah Berdasarkan Harga Kisaran di Daerah Penelitian pada Tahun 1991, 1998, 2007

No.	Wilayah Sampel	Rata-rata Harga Tanah Tahun 1991	Klasifikasi	Rata-rata Harga Tanah Tahun 1998	Klasifikasi	Rata-rata Harga Tanah Tahun 2007	Klasifikasi
1	Jl. Ir. H. Juanda	Rp. 1.500.000	Sedang	Rp. 2.000.000	Tinggi	Rp. 3.000.000	Sangat Tinggi
2	Jl. Ki Hajar Dewantara	Rp. 1.000.000	Rendah	Rp. 1.500.000	Sedang	Rp. 2.500.000	Sangat Tinggi
3	Blkg Jalan Utama	Rp. 500.000	Sangat Rendah	Rp. 750.000	Rendah	Rp. 1.500.000	Sedang
4	Jl. Dewi Sartika	Rp. 1.500.000	Sedang	Rp. 1.750.000	Tinggi	Rp. 3.000.000	Sangat Tinggi
5	Jl. R.E. Martadinata	Rp. 500.000	Sangat Rendah	Rp. 500.000	Sangat Rendah	Rp. 900.000	Rendah
6	Sepanjang jalan desa	Rp. 150.000	Sangat Rendah	Rp. 300.000	Sangat Rendah	Rp. 600.000	Rendah
7	Blkg Jalan Utama	Rp. 80.000	Sangat Rendah	Rp. 100.000	Sangat Rendah	Rp. 250.000	Sangat Rendah
8	Jl. Siliwangi (pinggir jalan)	Rp. 250.000	Sangat Rendah	Rp. 500.000	Sangat Rendah	Rp. 1.147.000	Sedang
9	Jl. H. Rean	Rp. 50.000	Sangat Rendah	Rp. 250.000	Sangat Rendah	Rp. 450.000	Sangat Rendah
10	Jl. H. Nurreman	Rp. 30.000	Sangat Rendah	Rp. 100.000	Sangat Rendah	Rp. 300.000	Sangat Rendah
11	Jl. Pamulang Permai 2	Rp. 100.000	Sangat Rendah	Rp. 250.000	Sangat Rendah	Rp. 450.000	Sangat Rendah
12	Jl. Ciater Raya	Rp. 50.000	Sangat Rendah	Rp. 200.000	Sangat Rendah	Rp.400.000	Sangat Rendah
13	Kampung Bulak	Rp. 25.000	Sangat Rendah	Rp. 50.000	Sangat Rendah	Rp. 125.000	Sangat Rendah
14	Kampung Cileduk barat	Rp. 40.000	Sangat Rendah	Rp. 150.000	Sangat Rendah	Rp. 300.000	Sangat Rendah
15	Jl. Kampung Utan	Rp. 300.000	Sangat Rendah	Rp. 500.000	Sangat Rendah	Rp. 1.000.000	Rendah
16	Villa Dago	Rp. 10.000	Sangat Rendah	Rp. 500.000	Sangat Rendah	Rp. 802.000	Rendah
17	Sarua Permai	Rp. 120.000	Sangat Rendah	Rp. 300.000	Sangat Rendah	Rp. 650.000	Rendah
18	Jl. Cirendeui Raya	Rp. 300.000	Sangat Rendah	Rp. 500.000	Sangat Rendah	Rp. 900.000	Rendah
19	Jl. Pondok Cabe Raya	Rp. 250.000	Sangat Rendah	Rp. 400.000	Sangat Rendah	Rp. 750.000	Rendah
20	Blkg Jl. Cirendeui	Rp. 75.000	Sangat Rendah	Rp. 150.000	Sangat Rendah	Rp. 500.000	Sangat Rendah
21	Blkg Jl. Pondok Cabe Raya	Rp. 50.000	Sangat Rendah	Rp. 100.000	Sangat Rendah	Rp. 450.000	Sangat Rendah
22	Blkg Lap. Terbang	Rp. 50.000	Sangat Rendah	Rp. 100.000	Sangat Rendah	Rp. 350.000	Sangat Rendah
23	Jl. Purnawarman	Rp. 50.000	Sangat Rendah	Rp. 150.000	Sangat Rendah	Rp. 400.000	Sangat Rendah
24	Jl. Ciputat Raya	Rp. 1.500.000	Sedang	Rp. 2.000.000	Tinggi	Rp. 3.000.000	Sangat Tinggi
25	Jl. Rempoa Raya	Rp. 500.000	Sangat Rendah	Rp. 750.000	Rendah	Rp. 1.500.000	Sedang
26	Blkg Jalan Utama	Rp. 300.000	Sangat Rendah	Rp. 750.000	Rendah	Rp. 1.000.000	Rendah
27	Jl. Aria Putra	Rp. 150.000	Sangat Rendah	Rp. 300.000	Sangat Rendah	Rp. 500.000	Sangat Rendah
28	Blkg Jl. Aria Putra	Rp. 50.000	Sangat Rendah	Rp. 100.000	Sangat Rendah	Rp. 250.000	Sangat Rendah
29	Jl. Padjajaran	Rp. 150.000	Sangat Rendah	Rp. 400.000	Sangat Rendah	Rp. 802.000	Rendah
30	Jl. Otista	Rp. 1.000.000	Rendah	Rp. 1.500.000	Sedang	Rp. 2.500.000	Sangat Tinggi
31	Jl. Surya Kencana	Rp. 50.000	Sangat Rendah	Rp. 100.000	Sangat Rendah	Rp. 250.000	Sangat Rendah
32	Jl. Merpati	Rp. 150.000	Sangat Rendah	Rp. 300.000	Sangat Rendah	Rp. 600.000	Rendah
33	Blkg Jl. Merpati	Rp. 100.000	Sangat Rendah	Rp. 200.000	Sangat Rendah	Rp. 400.000	Sangat Rendah

Sumber : Wawancara dengan berbagai sumber di daerah penelitian(Kabid. Pemerintahan dan Sekretaris Kelurahan)

Lamp 15. Luas Permukiman Tiap Kelurahan Tahun 1991

No	Nama Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)	Luas Permukiman (Ha)	
			Teratur	Tidak Teratur
1	Pisangan	350	47.8	11.5
2	Cipayung	249	16.5	72.383
3	Ciputat	183	0	33.101
4	Sarua	379	30	11.007
5	Sarua Indah	205	6.7	18.32
6	Jombang	356	0	25.617
7	Sawah Baru	262	20.5	0.1
8	Sawah	362	1.2	4.54
9	Pondok Ranji	275	0	1.02
10	Cempaka Putih	240	0	16.852
11	Cirendeui	302	5.1	48.014
12	Rempoa	220	5.3	28.559
13	Rengas	192	31	18.435
14	Pondok Benda	382	42.69	5.182
15	Pamulang Barat	418	80.2	4.18
16	Pamulang Timur	278	39	38.4
17	Pondok Cabe Udik	519	0	30.647
18	Pondok Cabe Ilir	421	5.9	13.6
19	Kedaung	279	15.7	4.1
20	Bambu Apus	263	6.08	0.3
21	Benda Baru	320	3	0.1
Total		6455	356.67	385.957

Sumber : Pengolahan Data

Lamp 16. Luas Permukiman Tiap Kelurahan Tahun 1998

No	Nama Kelurahan	Luas Wilayah	Luas Permukiman (Ha)	
			Teratur	Tidak Teratur
1	Pisangan	350	86.842	81.88
2	Cipayung	249	22.979	174.611
3	Ciputat	183	41.823	90.971
4	Sarua	379	133.425	52.511
5	Sarua Indah	205	47.233	50.44
6	Jombang	356	69.605	98.026
7	Sawah Baru	262	78.26	31.966
8	Sawah	362	29.935	110.444
9	Pondok Ranji	275	77.91	52.931
10	Cempaka Putih	240	22.679	127.518
11	Cirendeu	302	29.375	190.419
12	Rempoa	220	34.713	102.331
13	Rengas	192	87.308	61.246
14	Pondok Benda	382	103.285	40.874
15	Pamulang Barat	418	148.769	89.514
16	Pamulang Timur	278	88.292	78.189
17	Pondok Cabe Udik	519	84.441	105.542
18	Pondok Cabe Ilir	421	23.733	91.638
19	Kedaung	279	149.65	67.494
20	Bambu Apus	263	90.788	22.67
21	Benda Baru	320	122.685	42.258
Total		6455	1573.73	1763.473

Sumber : Pengolahan Data

Lamp 17 . Luas Permukiman Tiap Kelurahan Tahun 2007

No	Nama Kelurahan	Luas Wilayah	Luas Permukiman (Ha)	
			Teratur	Tidak Teratur
1	Pisangan	350	86.883	108.693
2	Cipayung	249	33.822	201.421
3	Ciputat	183	43.242	93.678
4	Sarua	379	162.496	102.765
5	Sarua Indah	205	47.233	94.023
6	Jombang	356	166.638	170.697
7	Sawah Baru	262	86	87.34
8	Sawah	362	60.39	120.95
9	Pondok Ranji	275	81.232	113.855
10	Cempaka Putih	240	55.743	142.348
11	Cirendeu	302	29.375	201.959
12	Rempoa	220	43.687	116.811
13	Rengas	192	87.308	86.711
14	Pondok Benda	382	106.644	123.422
15	Pamulang Barat	418	151.828	139.306
16	Pamulang Timur	278	98.512	92.843
17	Pondok Cabe Udik	519	138.23	164.327
18	Pondok Cabe Ilir	421	23.733	136.515
19	Kedaung	279	151.595	82.755
20	Bambu Apus	263	91.806	78.241
21	Benda Baru	320	140.486	117.757
Total		6455	1886.936	2576.417

Sumber : Pengolahan Data

Lamp 18. Klasifikasi Densifikasi Pemukiman Teratur pada Wilayah Penelitian

No	Nama Kelurahan	Densifikasi			
		1991-1998	Klasifikasi	1998-2007	Klasifikasi
1	Pisangan	39.042	Rendah	0.041	Rendah
2	Cipayung	6.479	Rendah	10.843	Rendah
3	Ciputat	41.823	Rendah	1.419	Rendah
4	Sarua	103.425	Tinggi	29.071	Rendah
5	Sarua Indah	40.533	Rendah	0	Rendah
6	Jombang	69.605	Sedang	97.033	Tinggi
7	Sawah Baru	57.76	Sedang	7.793	Rendah
8	Sawah	28.735	Rendah	30.455	Rendah
9	Pondok Ranji	77.91	Sedang	3.322	Rendah
10	Cempaka Putih	22.679	Rendah	33.064	Rendah
11	Cirendeu	24.275	Rendah	0	Rendah
12	Rempoa	29.413	Rendah	8.974	Rendah
13	Rengas	56.308	Sedang	0	Rendah
14	Pondok Benda	60.595	Sedang	3.359	Rendah
15	Pamulang Barat	68.569	Sedang	3.059	Rendah
16	Pamulang Timur	49.292	Sedang	10.22	Rendah
17	Pondok Cabe Udik	84.441	Sedang	53.789	Sedang
18	Pondok Cabe Ilir	17.833	Rendah	0	Rendah
19	Kedaung	133.95	Tinggi	1.945	Rendah
20	Bambu Apus	84.708	Sedang	1.018	Rendah
21	Benda Baru	119.685	Tinggi	17.801	Rendah

Sumber : Pengolahan Data

Lamp 19. Klasifikasi Densifikasi Pemukiman Tidak Teratur pada Wilayah Penelitian

No	Nama Kelurahan	Densifikasi			
		1991-1998	Klasifikasi	1998-2007	Klasifikasi
1	Pisangan	70.38	Sedang	26.813	Rendah
2	Cipayung	102.228	Tinggi	26.81	Rendah
3	Ciputat	57.87	Sedang	2.707	Rendah
4	Sarua	41.504	Rendah	50.254	Sedang
5	Sarua Indah	32.12	Rendah	43.583	Rendah
6	Jombang	72.409	Sedang	72.671	Sedang
7	Sawah Baru	31.866	Rendah	55.374	Sedang
8	Sawah	105.904	Tinggi	10.506	Rendah
9	Pondok Ranji	51.911	Sedang	60.924	Sedang
10	Cempaka Putih	110.666	Tinggi	14.83	Rendah
11	Cirendeui	142.405	Tinggi	11.54	Rendah
12	Rempoa	73.772	Sedang	14.48	Rendah
13	Rengas	42.811	Rendah	25.465	Rendah
14	Pondok Benda	35.692	Rendah	82.548	Sedang
15	Pamulang Barat	85.334	Sedang	49.792	Sedang
16	Pamulang Timur	39.789	Rendah	14.654	Rendah
17	Pondok Cabe Udik	74.895	Sedang	58.785	Sedang
18	Pondok Cabe Ilir	78.038	Sedang	44.877	Rendah
19	Kedaung	63.394	Sedang	15.261	Rendah
20	Bambu Apus	22.37	Rendah	55.571	Sedang
21	Benda Baru	42.158	Rendah	75.499	Sedang

Sumber : Pengolahan Data

Lamp 20. Matriks Analisis Karakteristik Permukiman Teratur dan Tidak Teratur Berdasarkan Administrasi Kelurahan Pada Periode I (1991-1998)

No	Nama Kelurahan	Klasifikasi Densifikasi Permukiman (1991 - 1998)		Klasifikasi Kepadatan Penduduk		Klasifikasi Harga Tanah				Klasifikasi Fungsi Jalan yang Melalui	Keberadaan Kampus
		Teratur	Tidak Teratur	1991	1998	1991		1998			
						Pinggir Jalan	Masuk Perkampungan	Pinggir Jalan	Masuk Perkampungan		
1	Pisangan	Rendah	Sedang	Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama, Kolektor	Kampus Besar
2	Cipayung	Rendah	Tinggi	Rendah	Sedang	Sedang	Rendah	Tinggi	Rendah	Utama	Kampus Kecil
3	Ciputat	Rendah	Sedang	Sedang	Tinggi	Sedang	Rendah	Tinggi	Rendah	Utama	Tidak ada
4	Sarua	Tinggi	Rendah	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Kampus Kecil
5	Sarua Indah	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
6	Jombang	Sedang	Sedang	Sangat Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
7	Sawah Baru	Sedang	Rendah	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
8	Sawah	Rendah	Tinggi	Sangat Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
9	Pondok Ranji	Sedang	Sedang	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
10	Cempaka Putih	Rendah	Tinggi	Sedang	Tinggi	Sedang	Rendah	Tinggi	Sangat Rendah	Utama, Kolektor	Kampus Besar
11	Cirendeuy	Rendah	Tinggi	Rendah	Sedang	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama	Kampus Sedang
12	Rempoa	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Tinggi	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Rendah	Utama, Kolektor	Tidak ada
13	Rengas	Sedang	Rendah	Sedang	Sangat Tinggi	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
14	Pondok Benda	Sedang	Rendah	Rendah	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama	Tidak ada
15	Pamulang Barat	Sedang	Sedang	Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama	Tidak ada
16	Pamulang Timur	Sedang	Rendah	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama	Tidak ada
17	Pondok Cabe Udik	Sedang	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama	Kampus Sedang
18	Pondok Cabe Ilir	Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama	Tidak ada
19	Kedaung	Tinggi	Sedang	Sedang	Tinggi	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
20	Bambu Apus	Sedang	Rendah	Sangat Rendah	Sedang	Rendah	Sangat Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Utama	Tidak ada
21	Benda Baru	Tinggi	Rendah	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada

Sumber : Pengolahan Data

Lamp 21. Matriks Analisis Karakteristik Permukiman Teratur dan Tidak Teratur Berdasarkan Administrasi Kelurahan Pada Periode II (1998-2007)

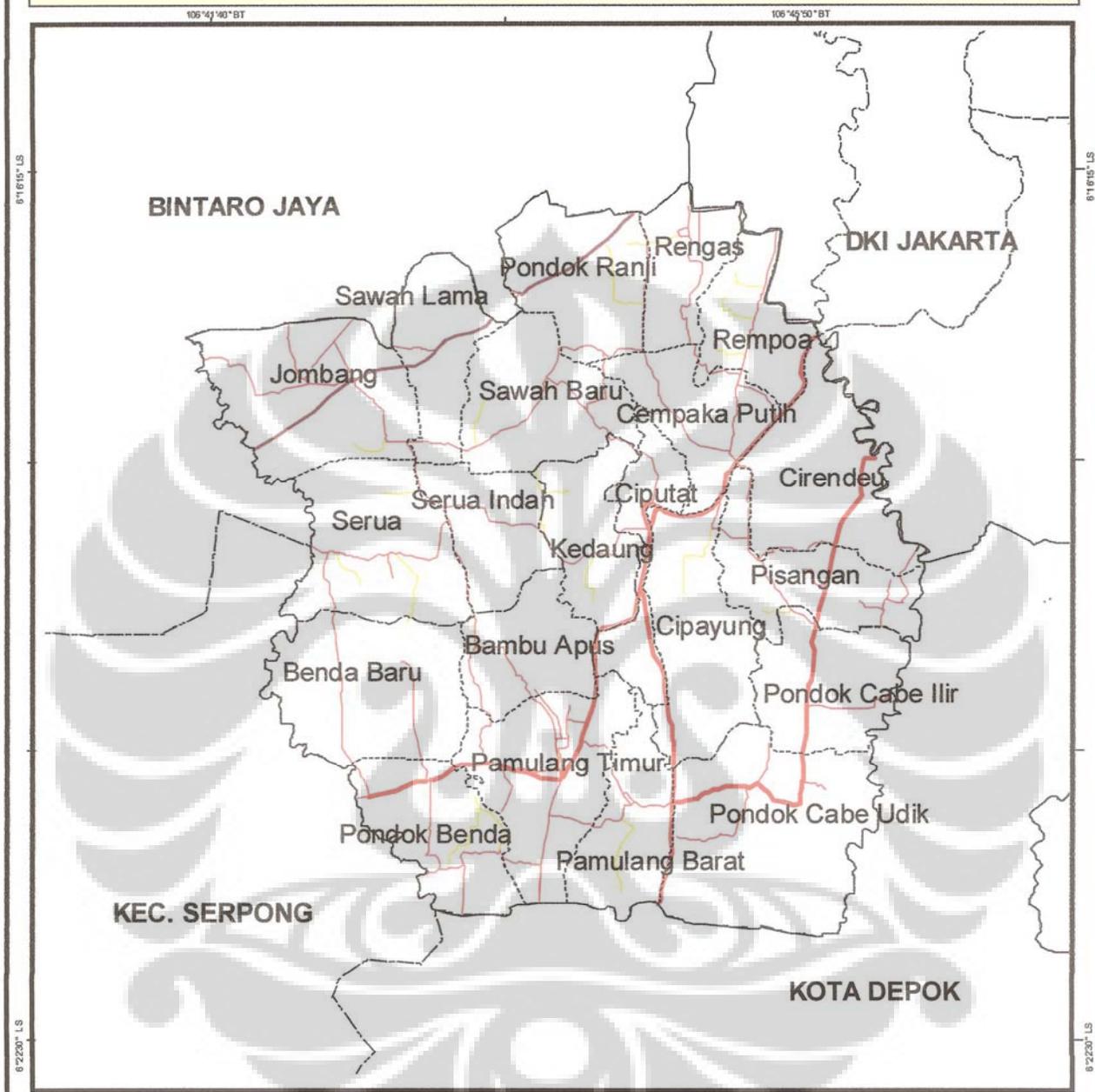
No	Nama Kelurahan	Klasifikasi Densifikasi Permukiman (1998-2007)		Klasifikasi Kepadatan Penduduk		Klasifikasi Harga Tanah				Klasifikasi Fungsi Jalan yang Melalui	Keberadaan Kampus
		Teratur	Tidak Teratur	1998	2007	1998		2007			
						Pinggir Jalan	Masuk Perkampungan	Pinggir Jalan	Masuk Perkampungan		
1	Pisangan	Rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Utama, Kolektor	Kampus Besar
2	Cipayung	Rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Tinggi	Rendah	Sangat Tinggi	Rendah	Utama	Kampus Kecil
3	Ciputat	Rendah	Rendah	Tinggi	Sangat Tinggi	Tinggi	Rendah	Sangat Tinggi	Rendah	Utama	Tidak ada
4	Sarua	Rendah	Sedang	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Kampus Kecil
5	Sarua Indah	Rendah	Rendah	Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
6	Jombang	Tinggi	Sedang	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
7	Sawah Baru	Rendah	Sedang	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
8	Sawah	Rendah	Rendah	Rendah	Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
9	Pondok Ranji	Rendah	Sedang	Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
10	Cempaka Putih	Rendah	Rendah	Tinggi	Tinggi	Tinggi	Sangat Rendah	Sangat Tinggi	Rendah	Utama, Kolektor	Kampus Besar
11	Cirendeui	Rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Rendah	Rendah	Utama	Kampus Sedang
12	Rempoa	Rendah	Rendah	Sangat Tinggi	Sangat Tinggi	Sangat Rendah	Rendah	Sedang	Sedang	Utama, Kolektor	Tidak ada
13	Rengas	Rendah	Rendah	Sangat Tinggi	Sangat Tinggi	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
14	Pondok Benda	Rendah	Sedang	Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama	Tidak ada

15	Pamulang Barat	Rendah	Sedang	Sedang	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sedang	Rendah	Utama	Tidak ada
16	Pamulang Timur	Rendah	Rendah	Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sedang	Rendah	Utama	Tidak ada
17	Pondok Cabe Udik	Sedang	Sedang	Sangat Rendah	Utama	Kampus Sedang					
18	Pondok Cabe Ilir	Rendah	Rendah	Rendah	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Utama	Tidak ada
19	Kedaung	Rendah	Rendah	Tinggi	Tinggi	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Kolektor	Tidak ada
20	Bambu Apus	Rendah	Sedang	Sedang	Sedang	Sedang	Sangat Rendah	Sangat Tinggi	Rendah	Utama	Tidak ada
21	Benda Baru	Rendah	Sedang	Rendah	Tinggi	Sangat Rendah	Sangat Rendah	Rendah	Rendah	Kolektor	Tidak ada

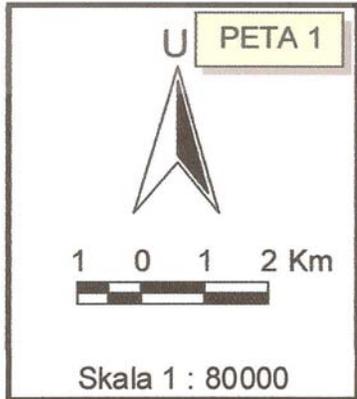
Sumber : Pengolahan Data



ADMINISTRASI DAERAH PENELITIAN

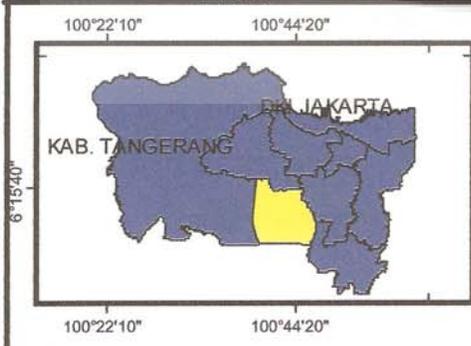
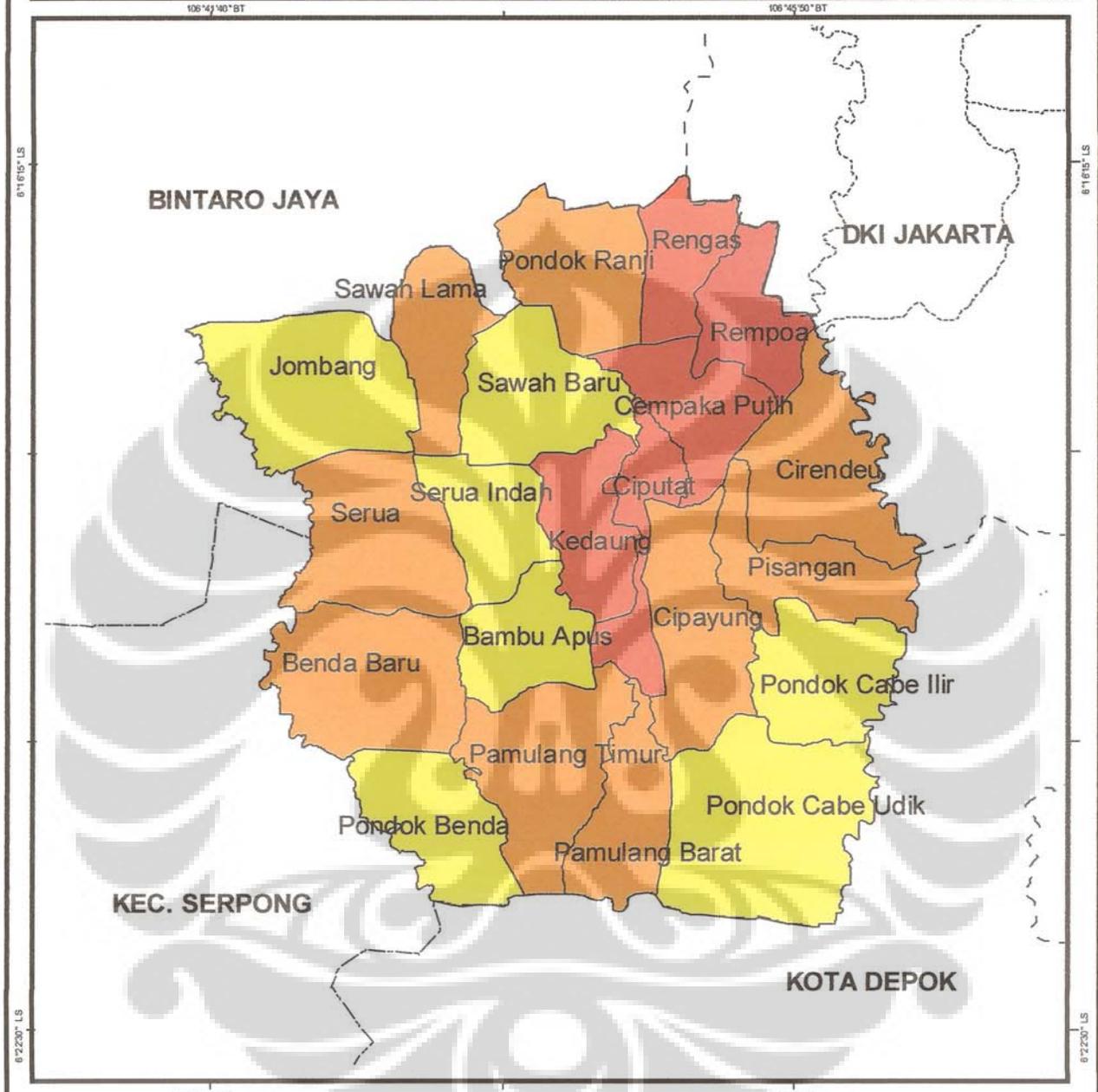


- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - - - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama

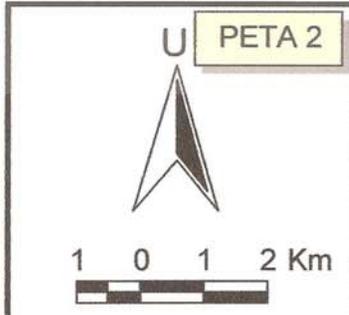


Sumber : BPN 2007, Suryo Wicaksono & Pengolahan data

KEPADATAN PENDUDUK TAHUN 1991



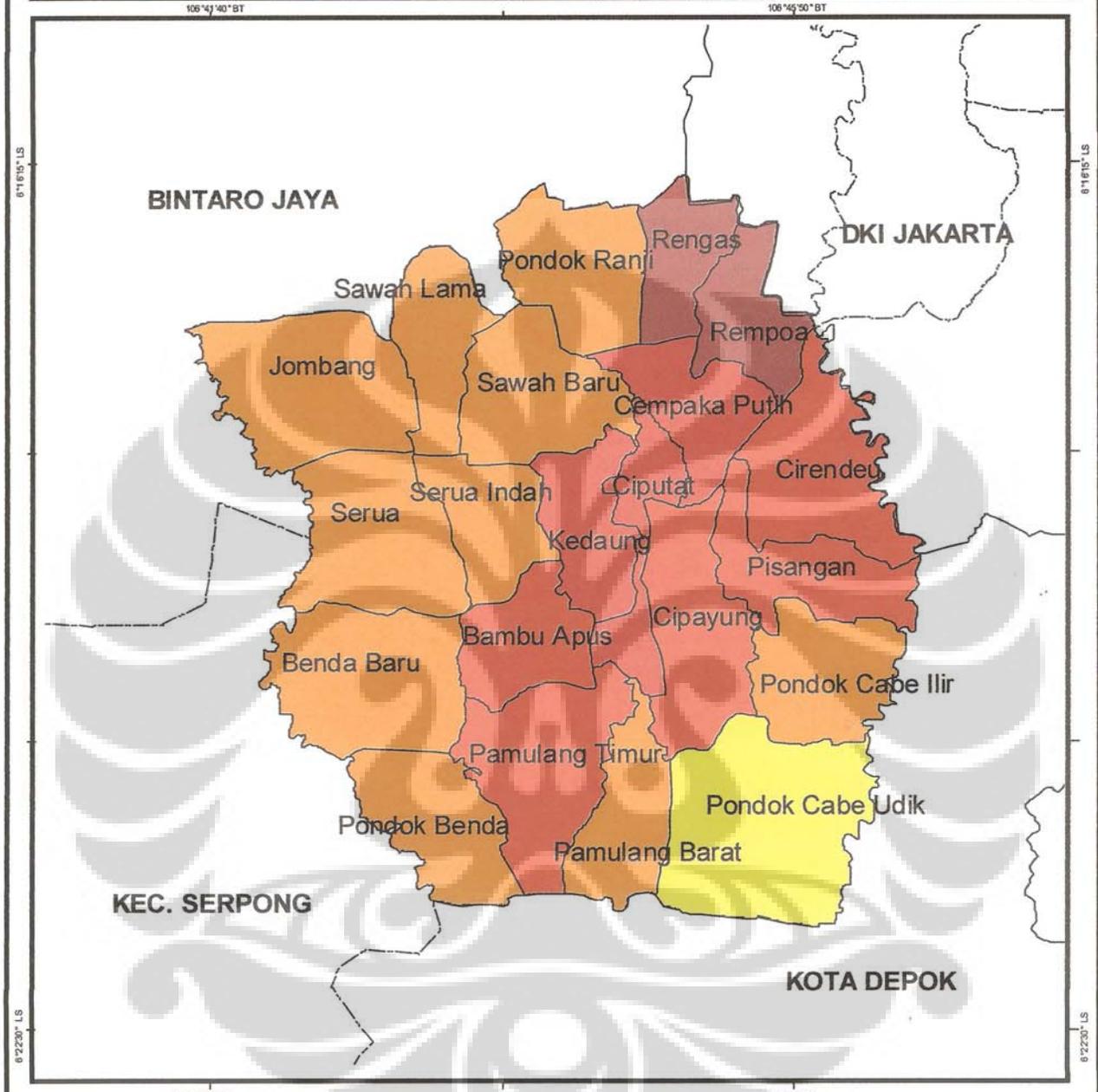
- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Sangat Tinggi
 - Tinggi
 - Sedang
 - Rendah
 - Sangat Rendah



Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007 & Pengolahan data

KEPADATAN PENDUDUK TAHUN 1998



- Keterangan**
- ⚡ Batas Desa/Kelurahan
 - ⚡ Batas Kecamatan
 - ⚡ Batas Provinsi
 - Sangat Tinggi
 - Tinggi
 - Sedang
 - Rendah
 - Sangat Rendah

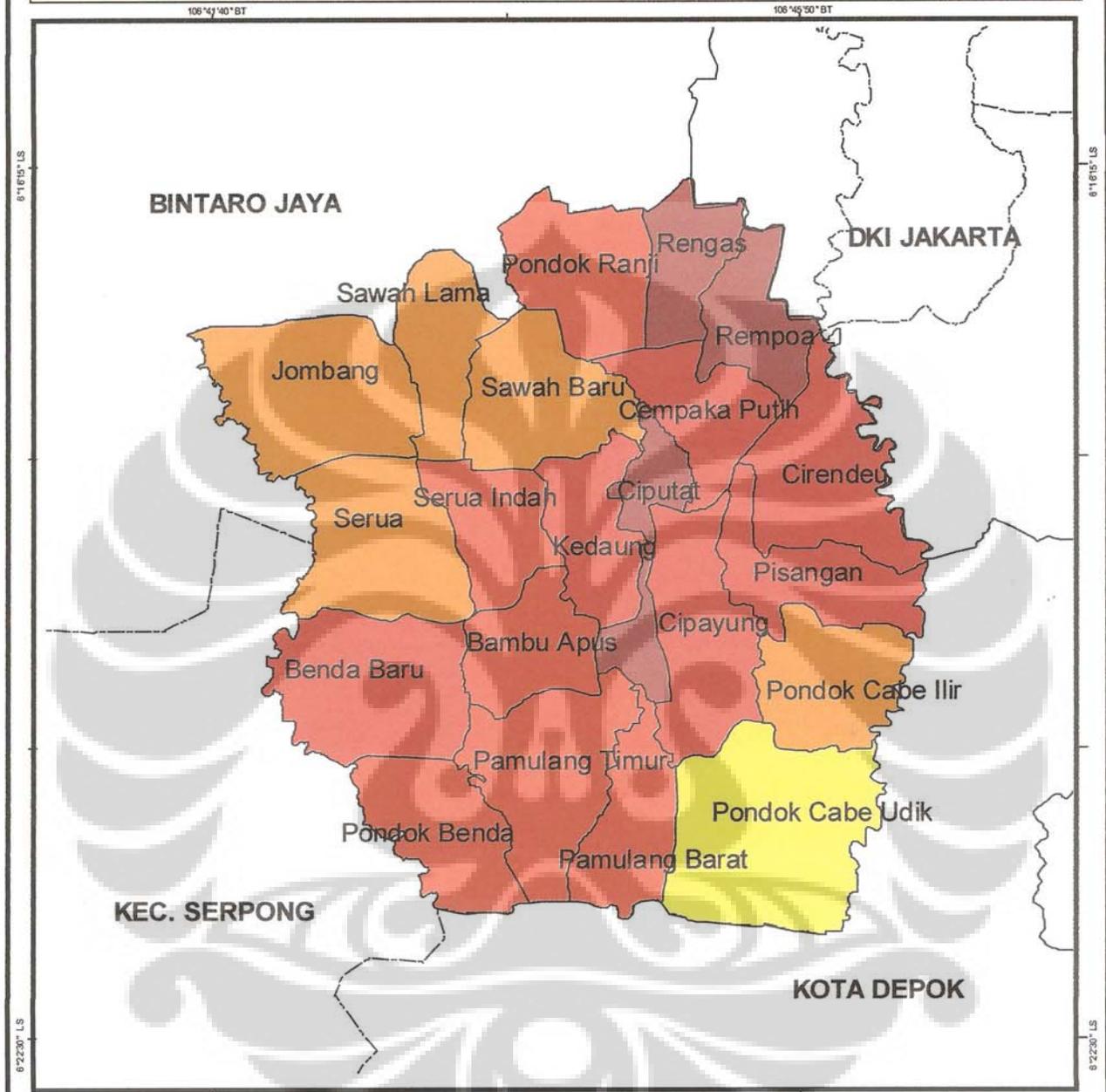
U **PETA 3**

1 0 1 2 Km

Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007 & Pengolahan data

KEPADATAN PENDUDUK TAHUN 2007



KAB. TANGERANG
DKI JAKARTA

Keterangan

- Batas Desa/Kelurahan
- Batas Kecamatan
- Batas Provinsi
- Sangat Tinggi
- Tinggi
- Sedang
- Rendah
- Sangat Rendah

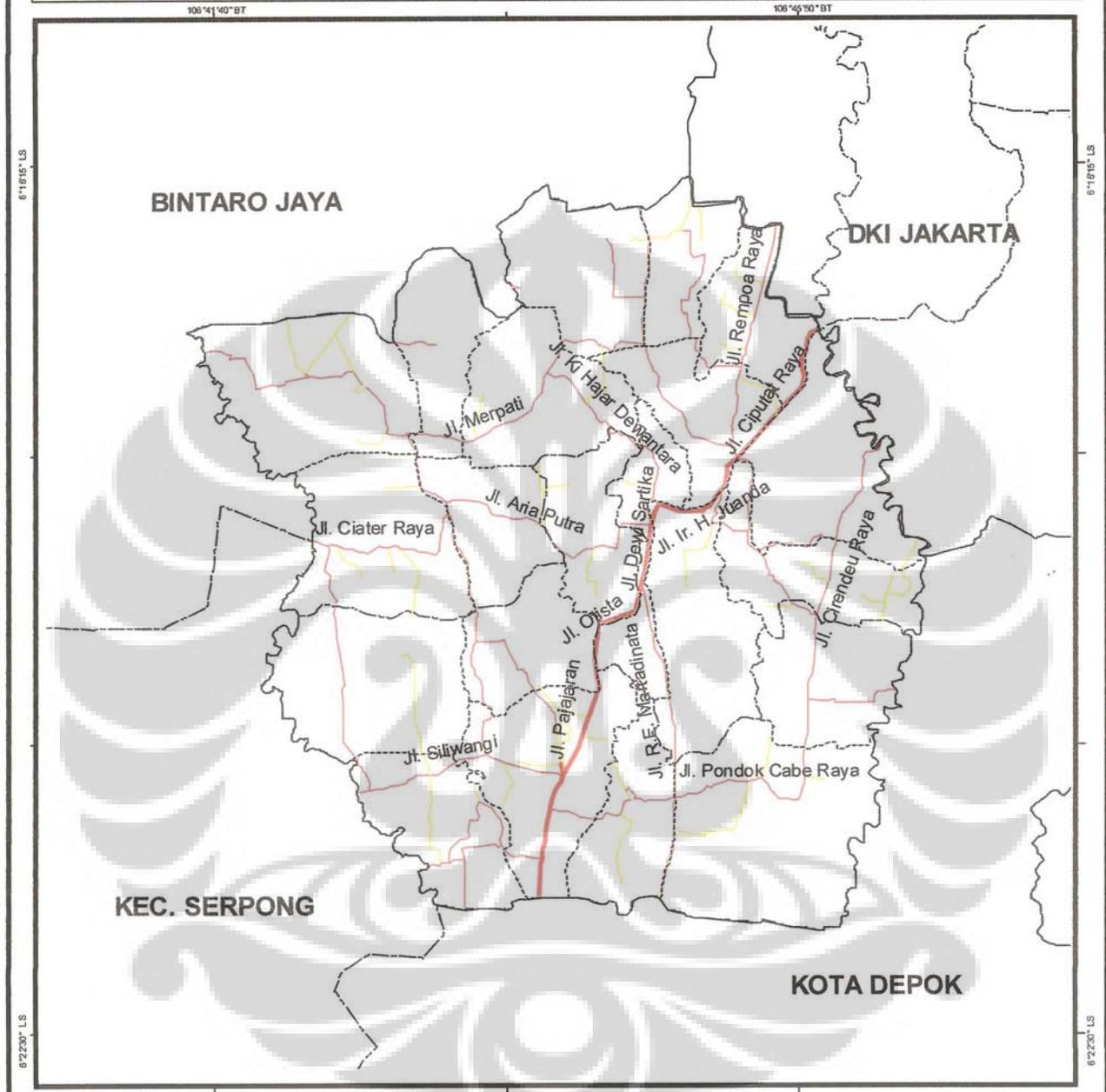
U **PETA 4**

1 0 1 2 Km

Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007 & Pengolahan data

AKSESIBILITAS TAHUN 1991



- Keterangan**
- ⚡ Batas Desa/Kelurahan
 - ⚡ Batas Kecamatan
 - ⚡ Batas Provinsi
 - ⚡ Jalan Kolektor
 - ⚡ Jalan Lokal
 - ⚡ Jalan Tol
 - ⚡ Jalan Utama

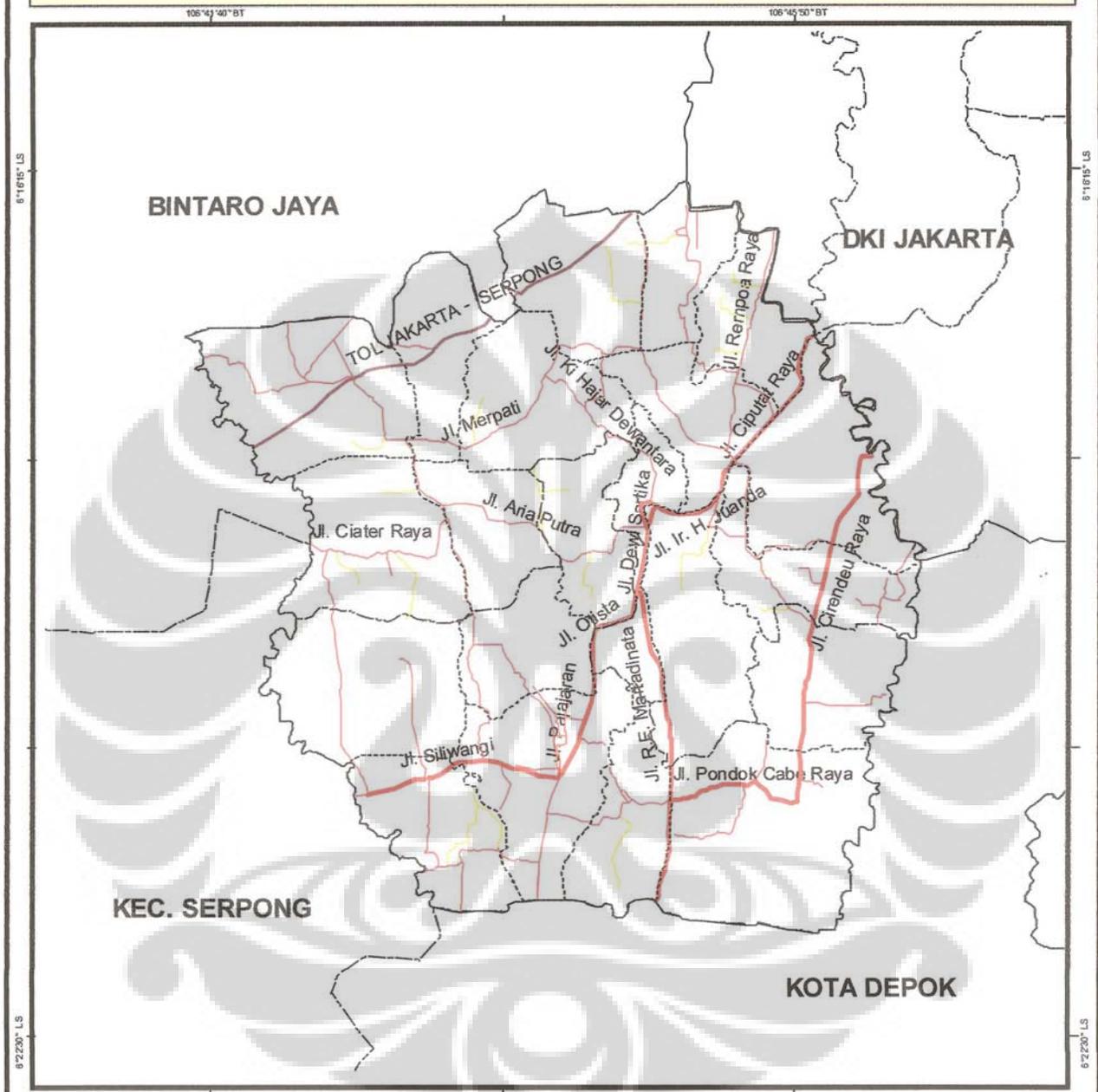
U PETA 5

1 0 1 2 Km

Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007, Suryo Wicaksono & Pengolahan data

AKSESIBILITAS TAHUN 1998



- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama

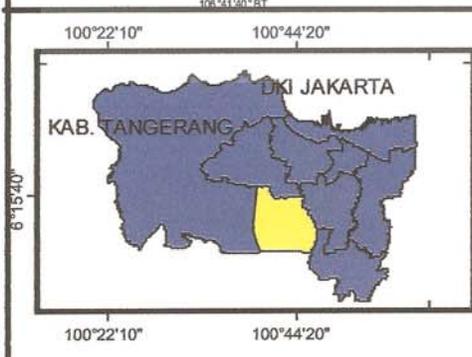
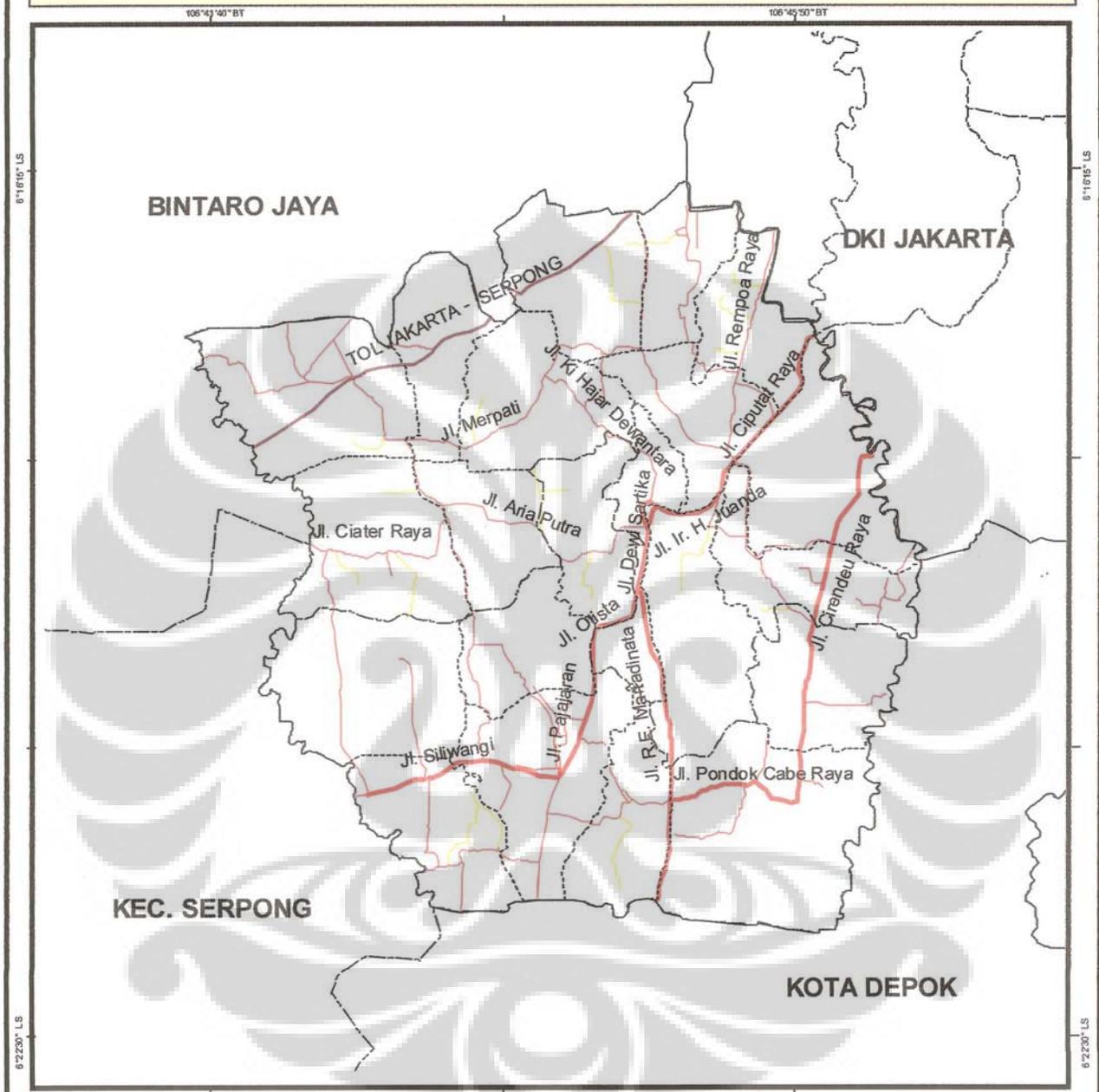
U PETA 6

1 0 1 2 Km

Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007, Suryo Wicaksono & Pengolahan data

AKSESIBILITAS TAHUN 2007



- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama

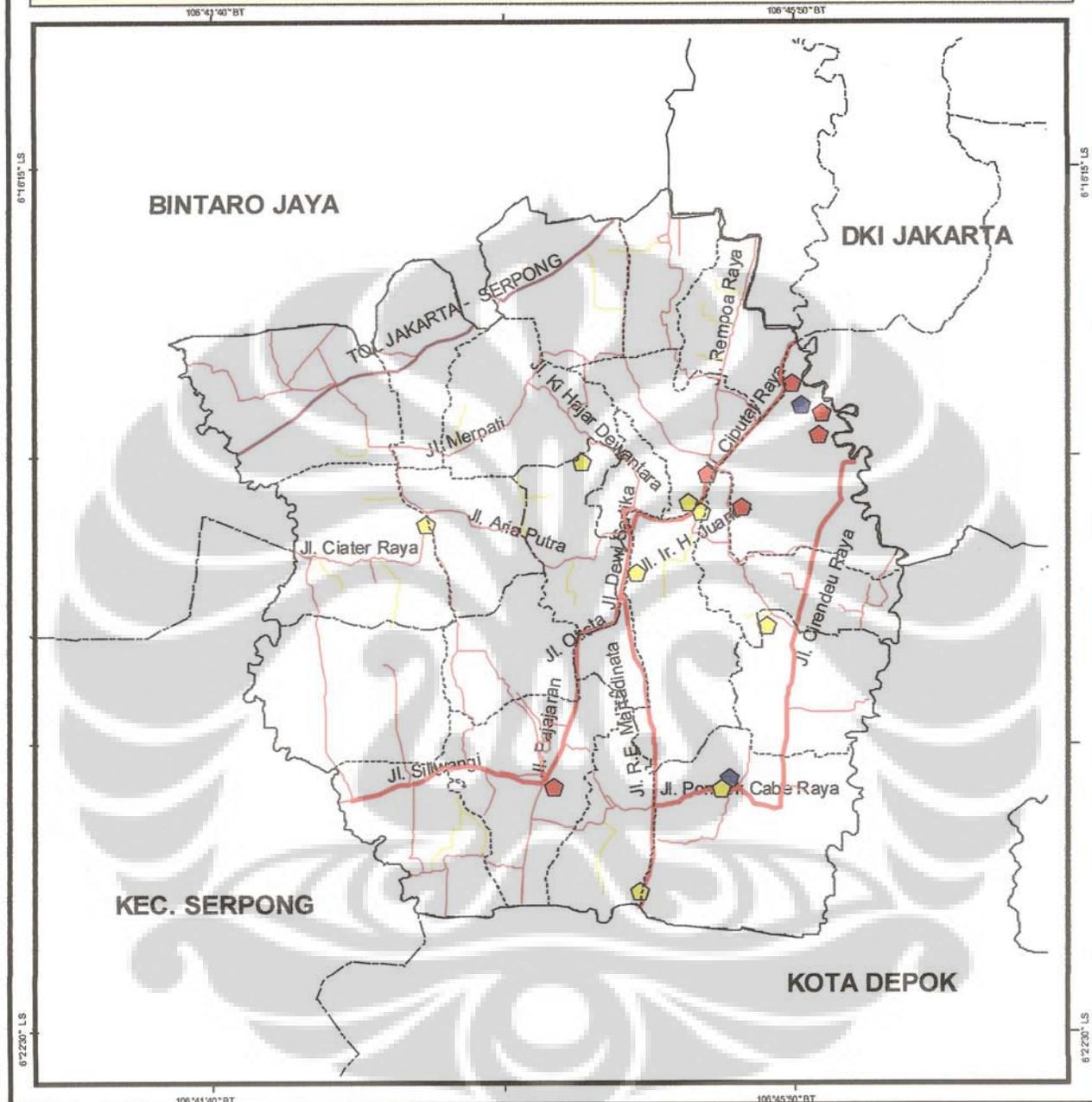
U PETA 7

1 0 1 2 Km

Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007, Suryo Wicaksono & Pengolahan data

PERSEBARAN KAMPUS



- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Kampus Besar
 - Kampus Kecil
 - Kampus Sedang

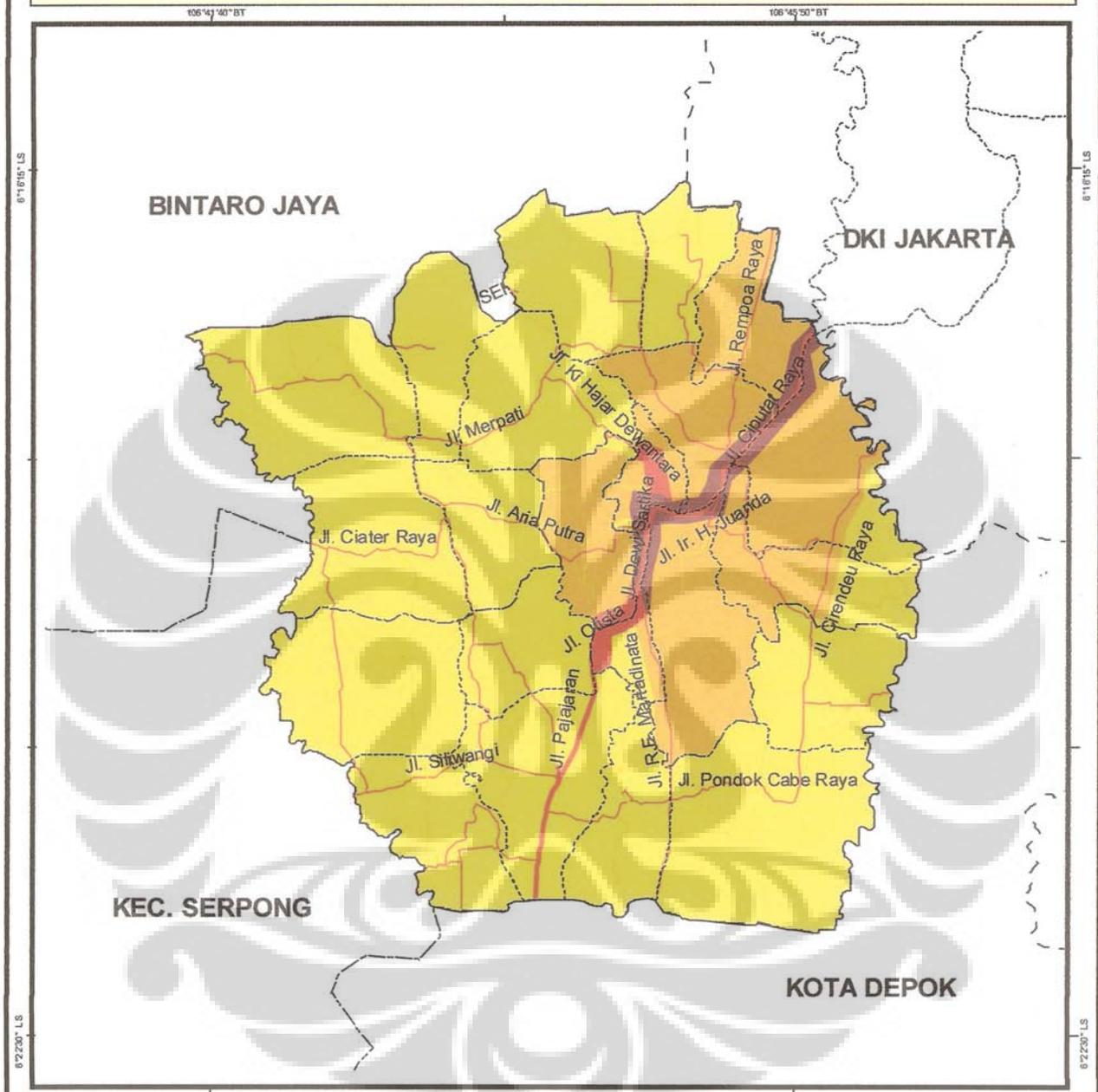
U **PETA 8**

1 0 1 2 Km

Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007, Suryo Wicaksono & Pengolahan data

KLASIFIKASI HARGA TANAH TAHUN 1991



- Keterangan**
- ⚡ Batas Desa/Kelurahan
 - ⚡ Batas Kecamatan
 - ⚡ Batas Provinsi
 - ⚡ Jalan Kolektor
 - ⚡ Jalan Lokal
 - ⚡ Jalan Tol
 - ⚡ Jalan Utama
 - Sangat Tinggi
 - Tinggi
 - Sedang
 - Rendah
 - Sangat Rendah

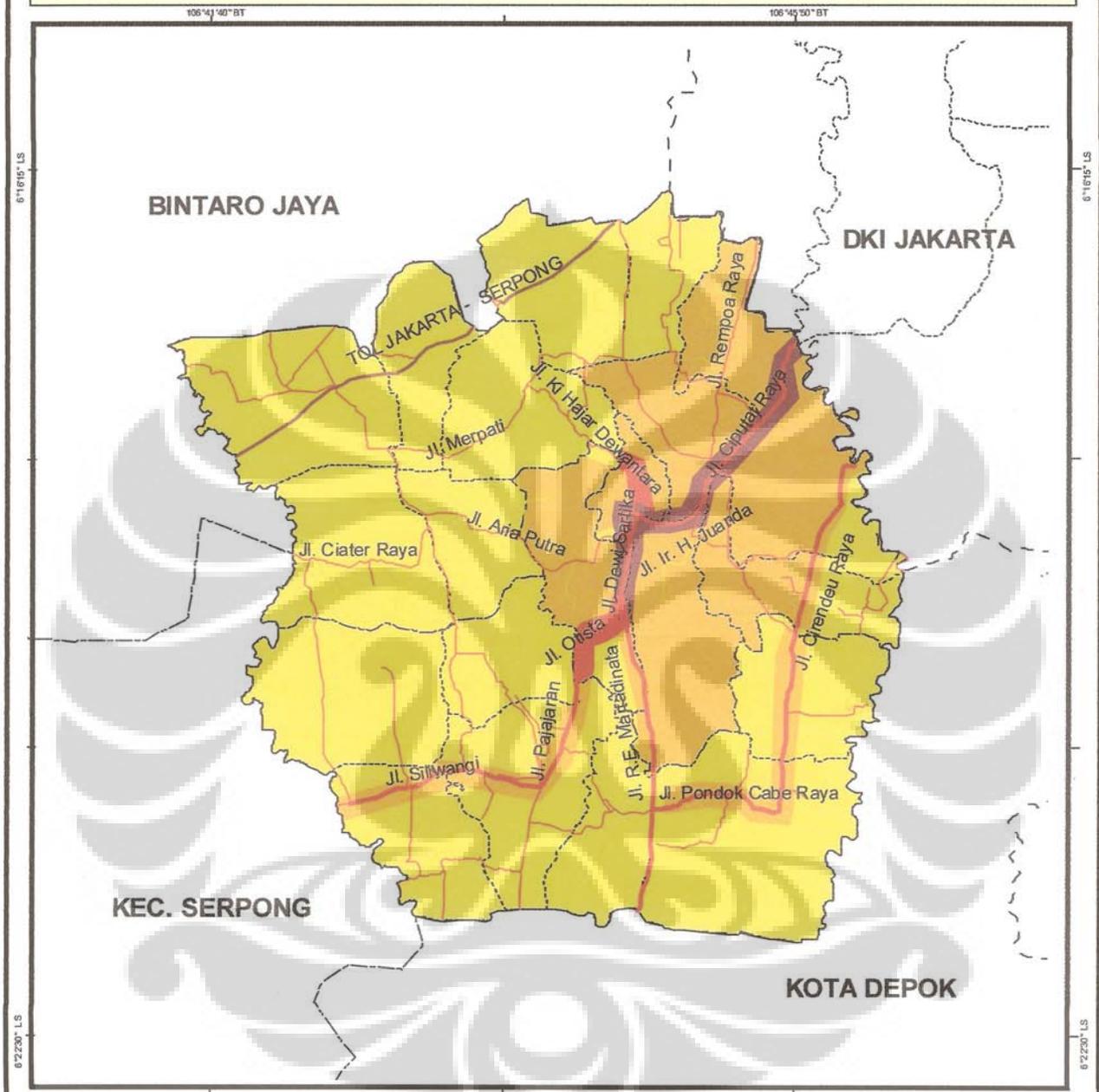
U PETA 9

1 0 1 2 Km

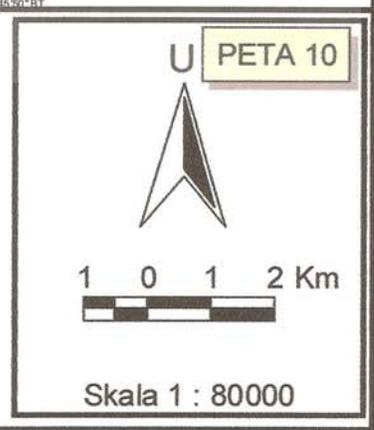
Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007 & Pengolahan data

KLASIFIKASI HARGA TANAH TAHUN 1998

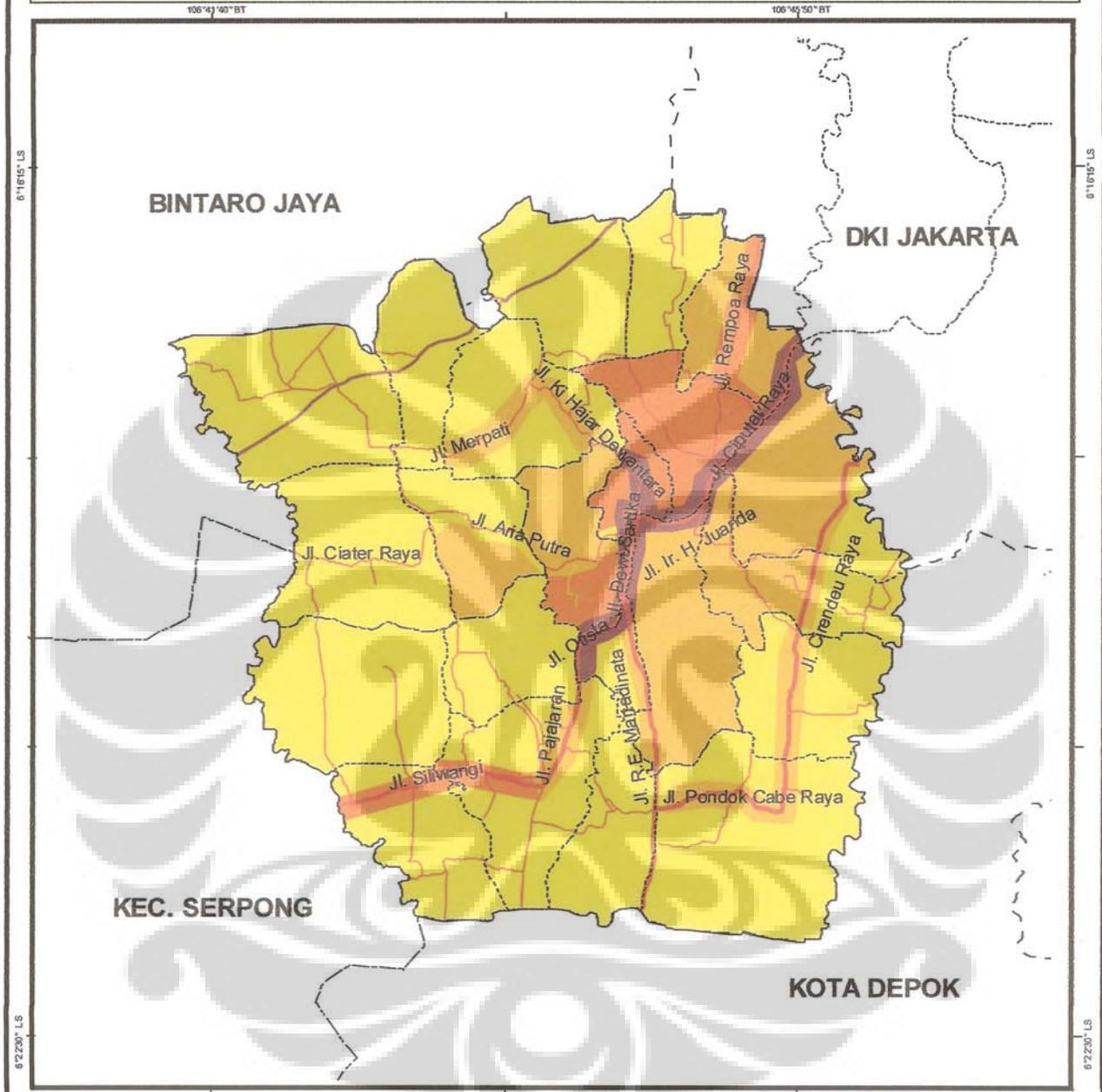


- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Sangat Tinggi
 - Tinggi
 - Sedang
 - Rendah
 - Sangat Rendah

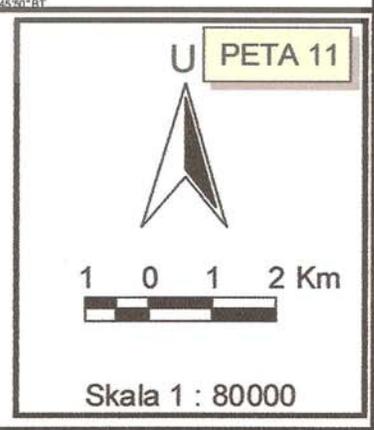


Sumber : BPN 2007 & Pengolahan data

KLASIFIKASI HARGA TANAH TAHUN 2007

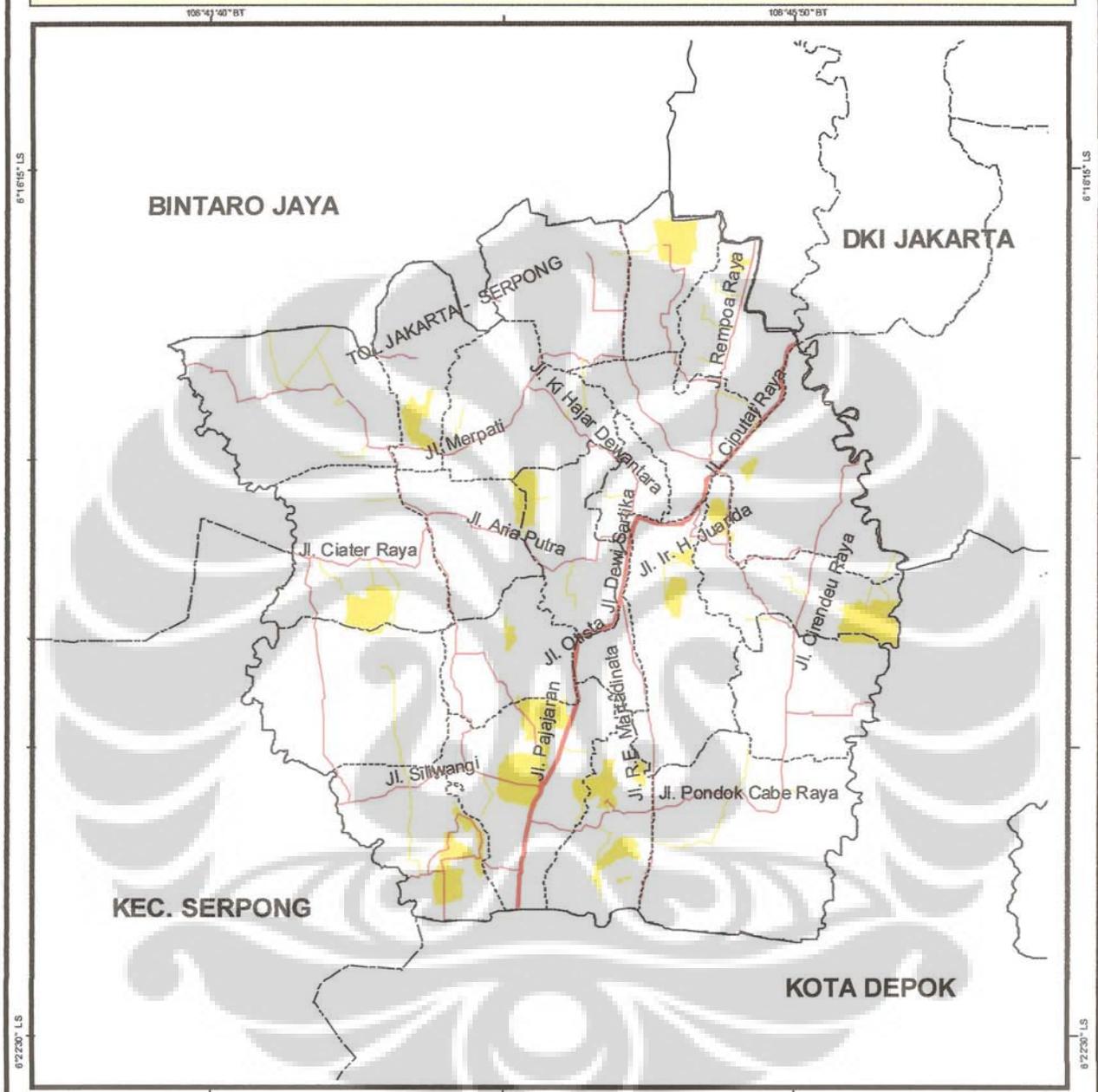


- Keterangan**
- ∆∆ Batas Desa/Kelurahan
 - ∆∆ Batas Kecamatan
 - ∆∆ Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Sangat Tinggi
 - Tinggi
 - Sedang
 - Rendah
 - Sangat Rendah

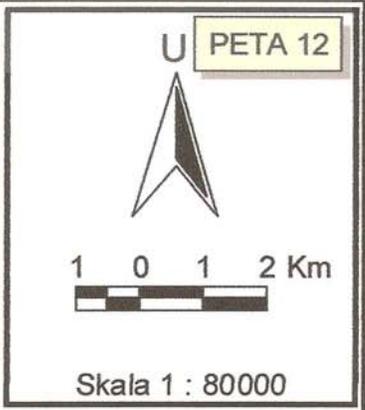


Sumber : BPN 2007 & Pengolahan data

PERMUKIMAN TERATUR TAHUN 1991

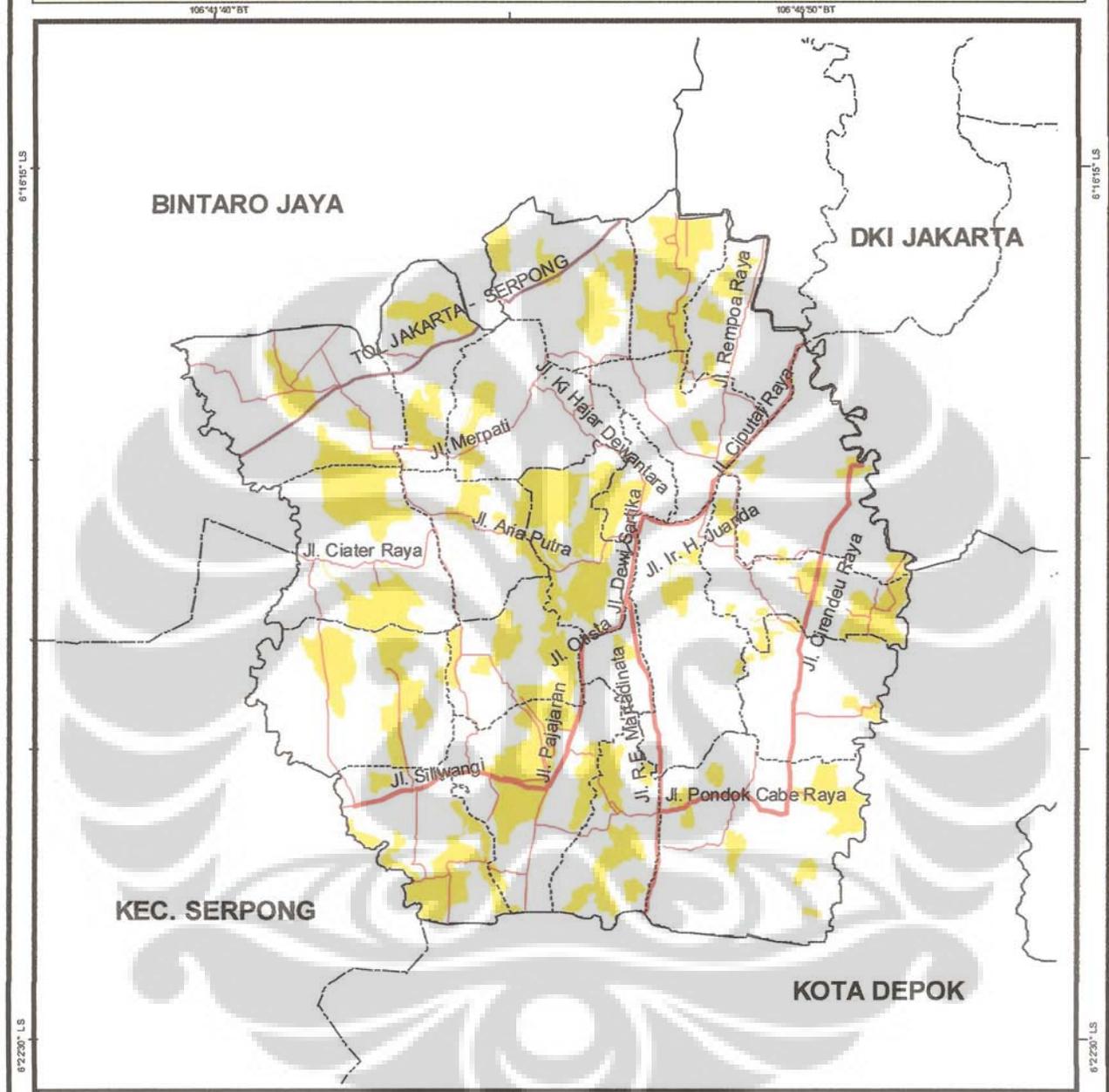


- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Permukiman Teratur



Sumber : BPN, Suryo Wicaksono & Pengolahan data 1991

PERMUKIMAN TERATUR TAHUN 1998



- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Permukiman Teratur

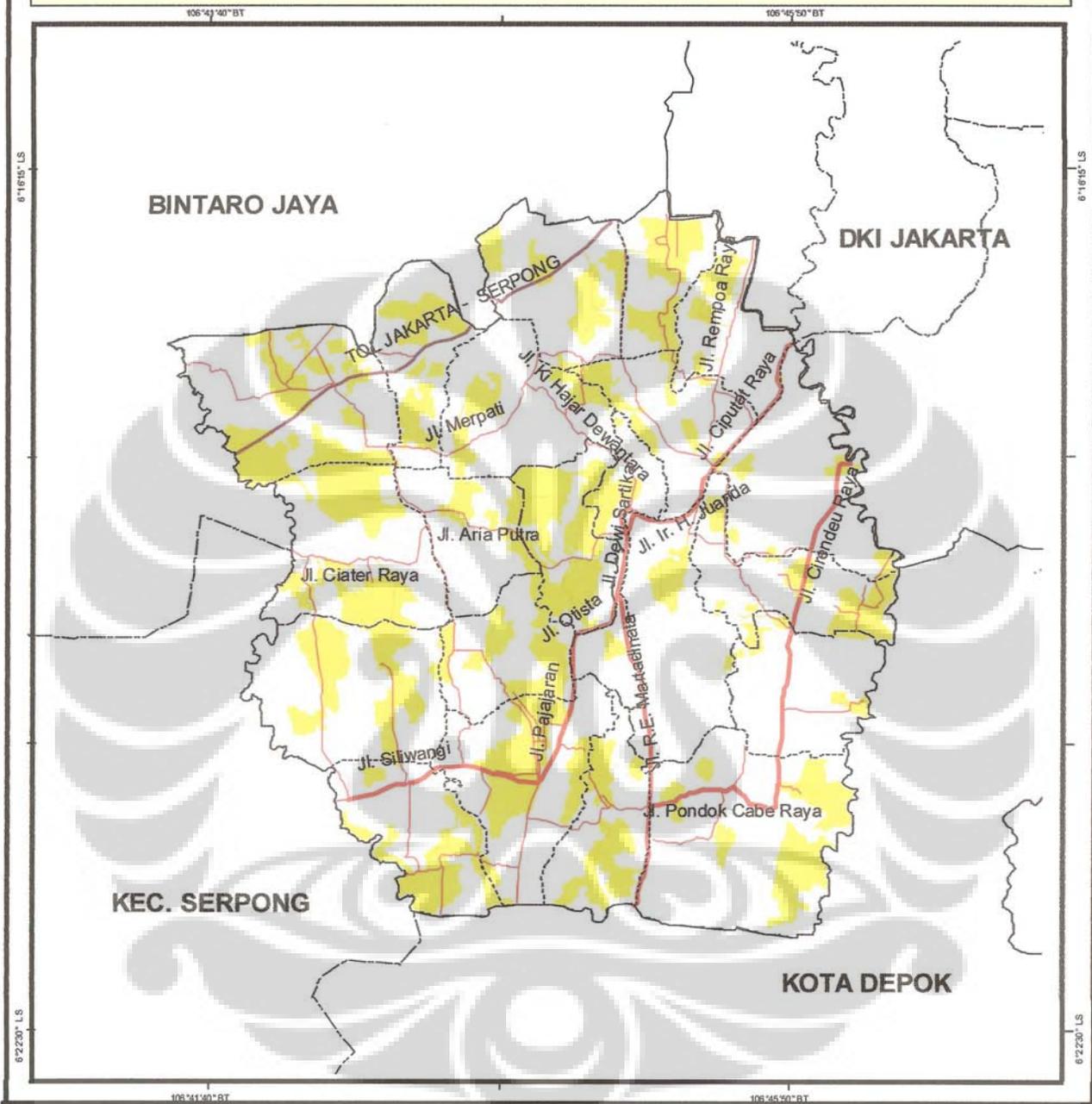
U PETA 13

1 0 1 2 Km

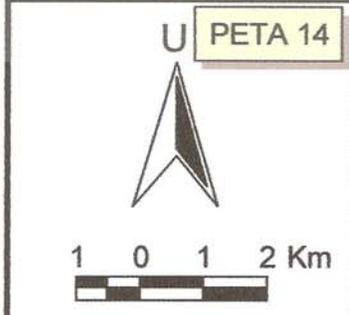
Skala 1 : 80000

Sumber : BPN, Suryo Wicaksono & Pengolahan data 1998

PERMUKIMAN TERATUR TAHUN 2007



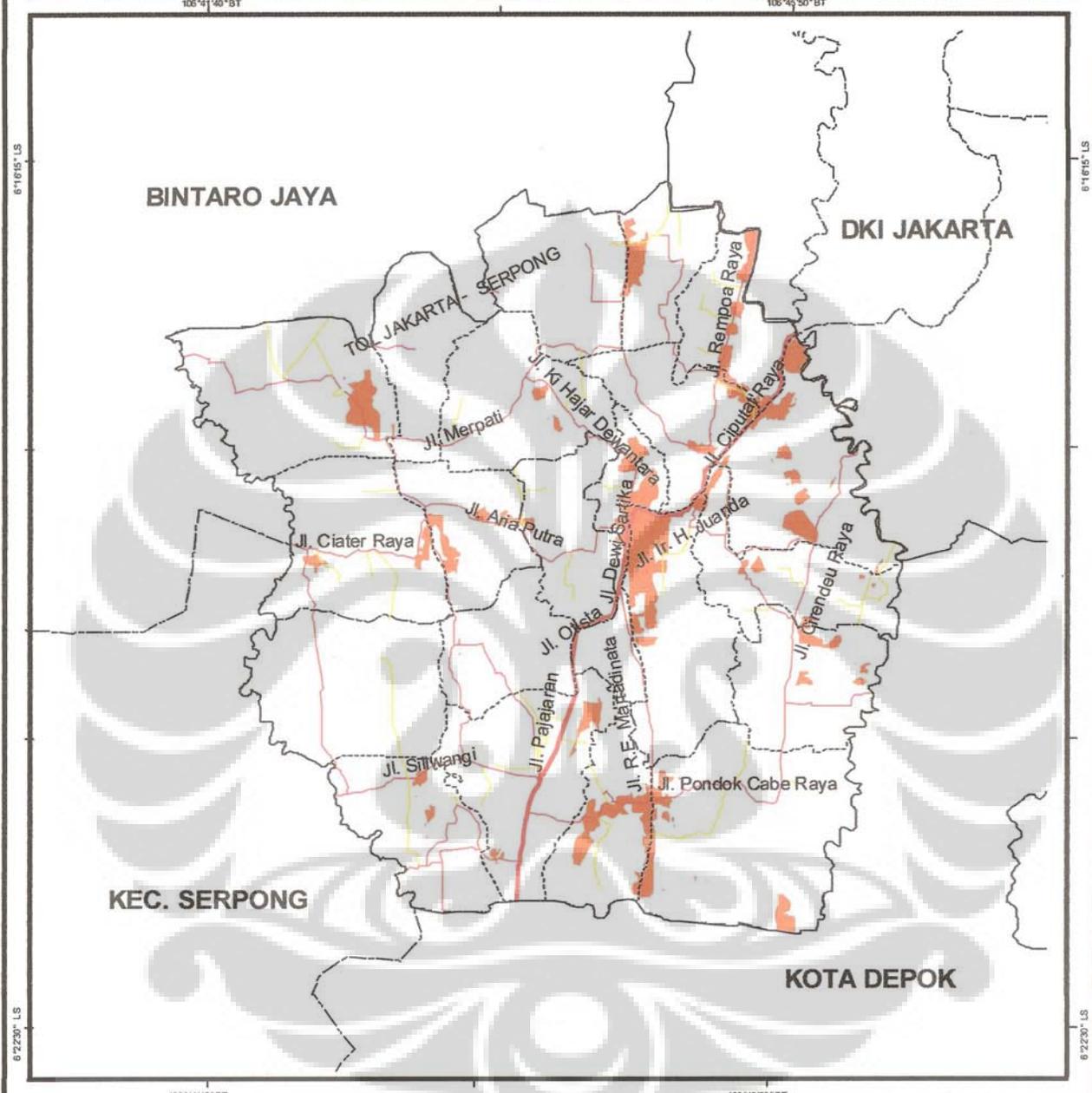
- Keterangan**
- ⚡ Batas Desa/Kelurahan
 - ⚡ Batas Kecamatan
 - ⚡ Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Permukiman Teratur



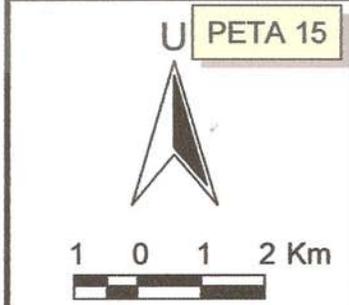
Sumber : BPN 2007 & Pengolahan data

Skala 1 : 80000

PERMUKIMAN TIDAK TERATUR TAHUN 1991



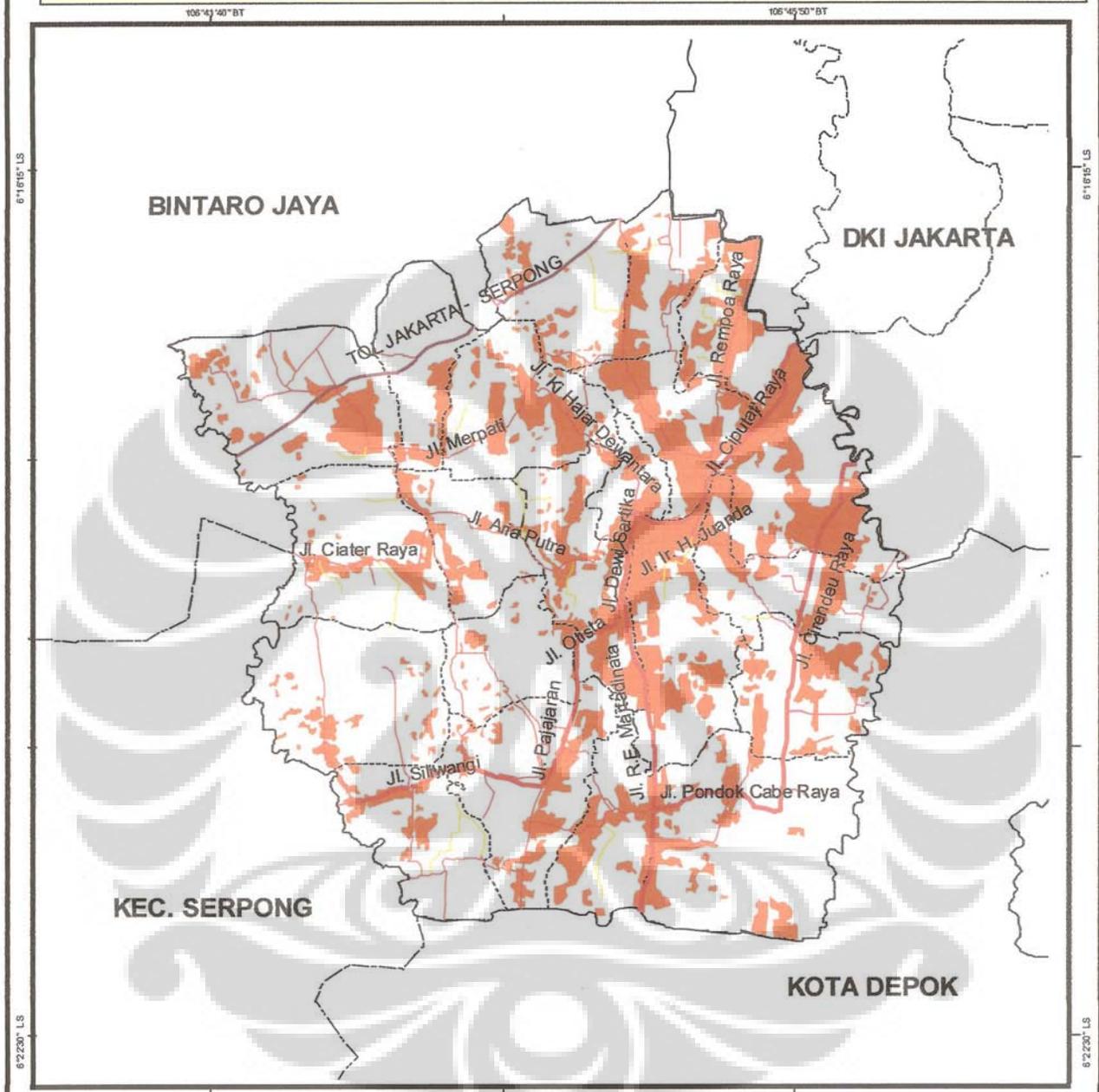
- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Permukiman Tidak Teratur



Sumber : BPN, Suryo Wicaksono & Pengolahan data 1991

Skala 1 : 80000

PERMUKIMAN TIDAK TERATUR TAHUN 1998



- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Permukiman Tidak Teratur

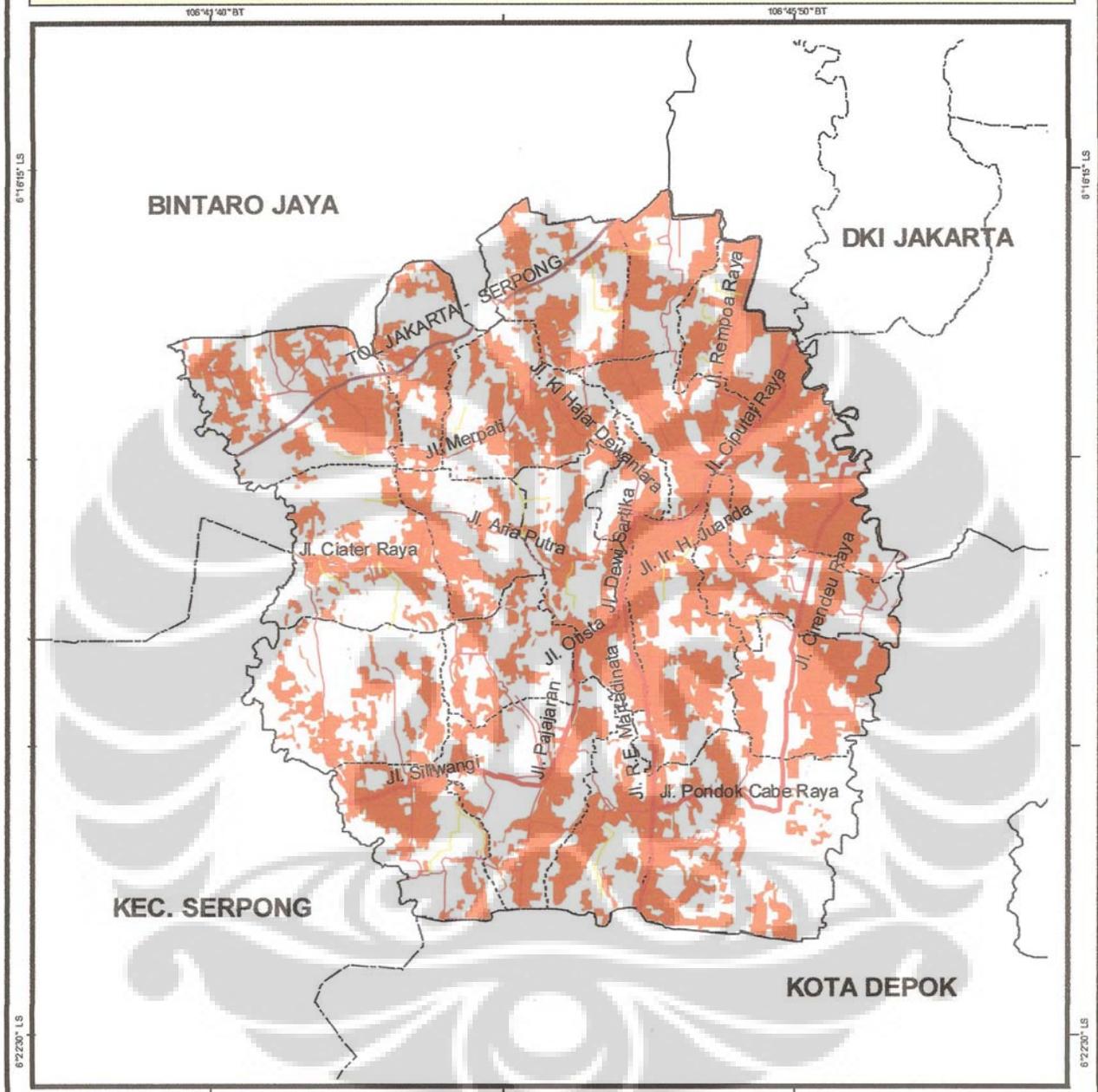
U PETA 16

1 0 1 2 Km

Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 1998 & Pengolahan data

PERMUKIMAN TIDAK TERATUR TAHUN 2007



- Keterangan**
- Batas Desa/Kelurahan
 - Batas Kecamatan
 - Batas Provinsi
 - Jalan Kolektor
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol
 - Jalan Utama
 - Permukiman Tidak Teratur

U PETA 17

1 0 1 2 Km

Skala 1 : 80000

Sumber : BPN 2007 & Pengolahan data