

STAGNASI PERKEMBANGAN PERMUKIMAN
(Studi Kasus Kawasan Siap Bangun Di Kecamatan Maja
Kabupaten Lebak Banten)

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

ASEP HERMAWAN
L4D008037



PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010

STAGNASI PERKEMBANGAN PERMUKIMAN
(Studi Kasus Kawasan Siap Bangun Di Kecamatan Maja
Kabupaten Lebak Banten)

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

ASEP HERMAWAN
L4D008037

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 09 Pebruari 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Pebruari 2010

Tim Penguji :

Dr.Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc-Pembimbing Utama
Ir. Holi Bina Wijaya, MUM-Dosen Penguji
Ir. Suzanna Ratih Sari, MM, MA-Dosen Pembahas

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr.Ir. Joesron Alie Syahbana. M.Sc

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk Dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab

Semarang, Pebruari 2010

ASEP HERMAWAN

L4D008037

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan hanya kepada Allah SWT, karena hanya dengan ijin-Nya, Tesis berjudul “**STAGNASI PERKEMBANGAN PERMUKIMAN (Studi Kasus Kawasan Siap Bangun Di Kecamatan Maja Kabupaten Lebak Banten)**” ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya sebagai salah satu persyaratan dalam menempuh tugas belajar pada Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota (MTPWK) Universitas Diponegoro Semarang.

Keberhasilan penyusunan dan penyelesaian Tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Sehubungan dengan hal tersebut, kami menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang disebutkan dibawah ini :

1. Dr.Ir. Joesron Alie Syahbana. M.Sc selaku Ketua Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang dan sekaligus selaku Mentor yang dengan segenap kesabaran, ketulusan, dan kearifan telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam membimbing penyusunan Tesis ini.
2. Ir. Holi Bina Wijaya, MUM, selaku Dosen Penguji dan Ir. Suzanna Ratih Sari, MM, MA selaku Dosen Pembahas atas arahnya dalam sidang pembahasan dan sidang akhir.
3. Seluruh Dosen Pengampu Mata Kuliah pada Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota pada konsentrasi studi MP4 Universitas Diponegoro Semarang.
4. Pemerintah Daerah Provinsi Banten yang telah memberikan izin bagi penulis untuk melaksanakan tugas belajar ini.
5. Rekan-rekan pada MPWK-MP4 yang telah memberikan masukan, semangat, *intimidasi* dan *intervensi* yang membentuk motivasi tersendiri bagi penulis.
6. Seluruh Staff/Pegawai Balai BPPWTK LPPU-Undip, atas segala fasilitas kegiatan belajar mengajar serta padepokannya.
7. Keluarga tercinta Almarhumah Ayahanda H. Marsudin M, Ibunda Hj. Kartini, Istri yang tercinta Siti Waqiah, SE serta dua buah hati M.Farrell Ikraam Hermawan dan Fattand Davar Izzumar Hermawan, atas dorongan semangat dan pengertian yang mendalam serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu penyelesaian Tesis ini.

Akhirnya, kami menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga masih dibutuhkan saran, masukan maupun kritik demi perbaikan Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dan bagi penulis sendiri serta dapat menjadi masukan bagi Pemerintah Provinsi Banten dan Kabupaten Lebak dalam pengembangan Kasiba Maja sebagai sebuah Kota di masa yang akan datang.

Semarang, Pebruari 2010

Penyusun

ABSTRAK

Persoalan perumahan dan permukiman sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah dalam mengelola perumahan dan permukiman, Kasiba/Lisiba merupakan salah satu upaya untuk menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang terencana, terpadu, sehat, serasi dan berkelanjutan. Penataan kembali (revitalisasi) kawasan Kota Maja yang pada beberapa tahun lalu telah ditetapkan sebagai Kota Keekerabatan Maja telah diupayakan untuk dikembangkan oleh pemerintah pusat sebagai pusat permukiman dan perumahan, namun pada kondisi nyata, pembangunan kawasan Kota Keekerabatan Maja dimana pada saat ini masih dirasakan "stagnan" atau "mati suri" bahkan menuju pada "lost city" karena makin ditinggalkan oleh penduduknya.

Studi ini bertujuan untuk menggali faktor faktor baik secara internal maupun eksternal yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan serta minat huni masyarakat pada Kawasan Siap Bangun Maja sehingga kurang berperan dalam perkembangan perumahan di kawasan tersebut. Penelitian yang digunakan dalam studi ini dilakukan secara bertahap, dan secara garis besarnya terbagi atas :1. Analisis Pertumbuhan dan Perkembangan Kasiba Maja; 2. Analisis Terhadap Minat Bermukim Masyarakat; 3. Analisis Perkembangan Daerah Belakang; 4. Analisis Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Dan Perkembangan Permukiman Di Kawasan Maja.

Secara umum berdasarkan temuan studi dapat disimpulkan bahwa perkembangan permukiman yang berlangsung selama ini memperlihatkan semakin perlunya pembangunan permukiman yang lebih berbasis wilayah bukan sektor. Perlunya pengalihan orientasi dari membangun rumah ke membangun permukiman, pendekatan pembangunan kawasan perumahan/kawasan siap bangun khususnya di kasiba Maja sebaiknya dilakukan tidak hanya kegiatan fisik rumahnya saja, melainkan yang lebih penting sebagai *entry point*-nya adalah kegiatan ekonomi berdasarkan pada potensi unggulan di wilayah tersebut. Keberhasilan pemerintah dalam mengatasi permasalahan diatas, diperkirakan akan mampu meningkatkan persentase pengembang yang berminat dalam pembangunan perumahan.

Kata Kunci : Perkembangan Permukiman, Pembangunan Kota Baru

ABSTRACT

As the matter of fact, housing and settlement problems are yet came off of the dynamics that happened in the lives of community, which either of how the government states the policy in dealing with it. Kasiba/Lisiba is one of the efforts to create the well planned neighborhood, integrated, healthy, harmonious and sustainable. The revitalization of Maja City region which is has been stated as “Kota Kekerabatan Maja” for years, now the government is seeking how to develop its region to be the centre of housing area and settlement. But in the real condition, the development of ‘Kota Kekerabatan Maja’ is still ‘stagnant’ or even ‘suspected animation’. It is all because of being left by its people.

This study is aimed to explore either the internal or external factors which affect on the growth, the improvement and also the community’s inhabit of interest in “Kawasan Siap Bangun Maja” so that less of role in the development of housing in its region.

The research used in this study is conducted in stages, and basically divided into : 1. Analysis of the growth and the development of Kasiba Maja; 2. Analysis of the interest in community living; 3. Analysis of the rear area (hinterland) development; 4. Analysis of factors which influent the growth and the residential development of Maja region.

Generally, based on the findings of this study, it can be concluded that the residential development that took place so far shows how residential development is barely needed. And it is which based on the domain instead of sector. The need of diverting the orientation from building houses to building residential, ready up neighborhood development approach, especially in Kasiba Maja should be done not only physics house activities but also the more important thing as its entry-point is economics activities which based on its prime potential in this domain.

The government success in handling problems above, is predicted to increase the interest of developers who concern to build houses.

Keywords : Residential Development, New Town Development

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Penelitian	6
1.3.2 Sasaran Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	7
1.5.1 Ruang Lingkup Substansial	8
1.5.2 Ruang Lingkup Spasial	9
1.6 Kerangka Pemikiran	11
1.7 Metode Penelitian.....	12
1.7.1 Pendekatan Penelitian	12
1.7.2 Teknik Analisis	13
1.7.2.1 Analisis Spasial.....	15
1.7.2.2 Skoring dan Pembobotan	15
1.7.2.3 Analisis Kuantitatif.....	17
1.7.2.4 Analisis Korelasi	17
1.7.3 Penggunaan Data.....	18
1.7.4 Teknik Pengumpulan Data.....	19
1.7.5 Teknik Sampling	20
1.8 Sistematika Penyusunan Tesis	23
BAB II KOTA BARU BERBASIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN SKALA BESAR	
2.1 Konsep dan Pengembangan Wilayah Kasiba	25
2.1.1 Pembangunan Kasiba Sebagai Pembentukan Kawasan Baru Permukiman.....	32
2.1.2 Pola Pengembangan Kawasan Siap Bangun	33
2.1.3 Perencanaan Kawasan Siap Bangun.....	34

2.2	Dinamika Perkembangan Wilayah Perkotaan	36
2.2.1	Perkembangan Fisik Daerah Belakang (<i>Hinterland</i>).....	36
2.2.2	Dinamika Perkembangan Daerah Belakang (<i>Hinterland</i>).....	37
2.3	Pengembangan Kawasan Baru Perkotaan	39
2.3.1	Kriteria Bentuk Dasar Kota	40
2.3.2	Teori dan Perkembangan dalam Pertumbuhan Kota	42
2.3.3	Perilaku Urban dalam Perkembangan Kawasan Perkotaan.....	46
2.3.4	Penataan Ruang Kawasan Baru Perkotaan.....	49
2.4	Dayasaing Perkembangan Perumahan Pada Kawasan Kasiba Maja dan Kawasan <i>Hinterland</i>	53
2.5	Kesimpulan Tinjauan Teori.....	54

BAB III KASIBA MAJA SEBAGAI KOTA BARU

3.1	Maja Sebagai Kota Keckerabatan	61
3.2	Kondisi Penggunaan Lahan.....	64
3.3	Kondisi Transportasi	65
3.4	Kondisi Kependudukan	67
3.5	Kondisi Perekonomian	68
3.6	Kondisi Fasilitas Kawasan.....	70
3.7	Kondisi Perumahan dan Permukiman	72
3.7.1	Potensi Pengembangan Kawasan	77
3.8	Permasalahan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Maja.....	79

BAB IV STAGNASI PERKEMBANGAN PERUMAHAN KASIBA MAJA

4.1	Spatial Kasiba Maja	80
4.1.1	Struktur Kawasan Maja	80
4.1.1.1	Persebaran Penduduk	80
4.1.1.2	Pelayanan Kegiatan Kawasan	82
4.1.2	Perkembangan Perumahan Kawasan Maja	86
4.2	Faktor Bermukim di Kawasan Maja	87
4.2.1	Faktor Fisik Kawasan.....	88
4.2.1.1	Faktor Aksesibilitas.....	88
4.2.1.2	Faktor Ketersediaan Sarana dan Prasarana	90
4.2.1.3	Faktor Kenyamanan Lingkungan dan Privasi	91
4.2.1.2	Faktor Kondisi Topografi Lokasi.....	92
4.2.2	Faktor Kondisi Sosial Ekonomi	94
4.2.2.2	Faktor Kependudukan	94
4.2.1.2	Faktor Peluang Usaha/Ekonomi.....	96
4.2.3	Faktor Promosi/Pemasaran	97
4.2.4	Faktor Kebijakan Pengembangan Kawasan Maja.....	98
4.2.4.1	Pengembangan Sektor Ekonomi	98
4.2.4.2	Pembangunan Perumahan	102
4.2.4.2	Pembangunan Kawasan Lain	103
4.2.5	Ketersediaan Fasilitas Kawasan.....	105
4.2.5.1	Ketersediaan Fasilitas Penunjang.....	105
4.2.6	Aksesibilitas	105
4.3	Stagnasi Perkembangan Perumahan Kawasan Maja	107
4.4	Studi Unggulan Kawasan Maja	110

4.4.1 Potensi Internal Kawasan	110
4.4.2 Potensi Eksternal Kawasan	111
4.5 Tinjauan Terhadap konsep Pengembangan Kawasan Maja	114
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	
5.1 Kesimpulan.....	117
5.2 Rekomendasi	118
5.3 Rekomendasi Penelitian Pengembangan Permukiman Pada Kasiba Maja	119
DAFTAR PUSTAKA	120
LAMPIRAN.....	122

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	: Wilayah dan Jumlah Penduduk	9
Tabel I.2	: Pembobotan Terhadap Hasil Kuesioner (Variabel Perkembangan Fisik Kawasan)	16
Tabel I.3	: Pembobotan Terhadap Hasil Kuesioner (Variabel minat Bermukim).....	17
Tabel I.4	: Nilai Koefisien korelasi Untuk memberikan Interpretasi.....	18
Tabel I.5	: Penggunaan data Dalam Penelitian	18
Tabel I.6	: Jumlah Sampel Dengan alokasi Proporsional	23
Tabel II.1	: Tabel Sintesis Kajian Literatur Pengembangan Kawasan.....	57
Tabel II.2	: Intrumen Penelitian	60
Tabel III.1	: Luas Lahan Terbangun dan Non-Terbangun.....	64
Tabel III.2	: Rute dan Jenis Angkutan di Kawasan Maja.....	66
Tabel III.3	: Jumlah dan Tingkat Kepadatan Penduduk Kawasan Maja	67
Tabel III.4	: PDRB Kabupaten Lebak	68
Tabel III.5	: Jumlah Penduduk Kecamatan Maja Menurut Matapencaharian.	69
Tabel III.6	: Jumlah Penduduk Kecamatan Tangerang Menurut Matapencaharian	69
Tabel III.7	: Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kawasan Maja	70
Tabel III.8	: Jumlah Fasilitas Kesehatan di Kawasan Maja	71
Tabel III.9	: Luas Lahan Rencana Perumahan Kasiba Maja	72
Tabel III.10	: Realisasi Penyelesaian Perijinan dan Pemanfaatan Lahan Rencana Perumahan Kawasan Maja	73
Tabel IV.1	: Perkembangan Penduduk Kecamatan Maja	81
Tabel IV.2	: Standar Kebutuhan Sarana Perkotaan	83
Tabel IV.3	: Jumlah Sarana Pendidikan Kecamatan Maja	84
Tabel IV.4	: Distribusi Responden	88
Tabel IV.5	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Aksesibilitas	89
Tabel IV.6	: Standar Jarak Dalam Kawasan Perkotaan	89
Tabel IV.7	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Sarana Prasarana.....	90
Tabel IV.8	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kenyamanan Lingkungan.....	92
Tabel IV.9	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kondisi Topografi	93
Tabel IV.10	: Jumlah dan Tingkat Kepadatan Penduduk Kawasan Maja	94
Tabel IV.11	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Pertambahan Penduduk.....	95
Tabel IV.12	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kepadatan Penduduk.....	95

Tabel IV.13	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Migrasi Penduduk.....	95
Tabel IV.14	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kondisi Sosial Ekonomi.....	96
Tabel IV.15	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Promosi/Pemasaran Perumahan	98
Tabel IV.16	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kebijakan Pengembangan Kawasan	101
Tabel IV.17	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Pengembangan Sektor Ekonomi	101
Tabel IV.18	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Pembangunan kawasan.....	103
Tabel IV.19	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Ketersediaan Fasilitas Penunjang Kawasan	105
Tabel IV.20	: Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Aksesibilitas	106
Tabel IV.21	: Korelasi Pengaruh Perkembangan Kawasan Belakang/Peri Terhadap Perkembangan Fisik Kawasan Perumahan di Maja.....	107
Tabel IV.22	: Identifikasi Peran Pertumbuhan Kawasan Belakang/Peri Terhadap Kawasan Maja	112

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	: Peta Kawasan Maja Dengan Jabodetabek	6
Gambar 1.2	: Batas Administrasi Kecamatan Maja	10
Gambar 1.3	: Kerangka Pemikiran	11
Gambar 1.4	: Kerangka Analisis	14
Gambar 2.1	: Peran Kasiba & Lisiba Dalam Pengendalian Perkembangan Perkotaan	36
Gambar 2.2	: Pertumbuhan Wilayah Jakarta dan Botabek.....	38
Gambar 2.3	: Konsep Struktur Kota.....	43
Gambar 2.4	: Bagan Alir Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan di Indonesia	52
Gambar 3.1	: Peta Administrasi Provinsi Banten.....	62
Gambar 3.2	: Orientasi Wilayah Penelitian.....	63
Gambar 3.3	: Kondisi Ketersediaan Lahan di Kawasan Maja	65
Gambar 3.4	: Kondisi Sarana Angkutan di Kawasan Maja.....	66
Gambar 3.5	: Kondisi Infrastruktur di Kawasan Maja	67
Gambar 3.6	: Sebaran Sarana Pendidikan di Kawasan Maja	71
Gambar 3.7	: Sebaran Perumahan di Kawasan Maja	73
Gambar 3.8	: Lokasi Perumahan Berdasarkan Ijin Pengembangan	75
Gambar 3.9	: Penggunaan Lahan Kawasan.....	76
Gambar 3.10	: Kondisi Perumahan di Kawasan Maja	77
Gambar 4.1	: Diagram Perkembangan Penduduk Kawasan Maja	82
Gambar 4.2	: Fasilitas Perdagangan dan Jasa.....	86
Gambar 4.3	: Pilar pembangunan Berkelanjutan.....	99
Gambar 4.4	: Sebaran Perumahan Pada Kawasan Pusat kota	104
Gambar 4.5	: Sarana dan Prasarana Diluar Kawasan Maja.....	106
Gambar 4.6	: Kawasan Pusat Pertumbuhan Diluar Kawasan Maja	112
Gambar 4.7	: Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Tangerang Terhadap Kawasan Maja.....	113

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan sektor perumahan di kota-kota besar dan daerah pinggiran kota menunjukkan peningkatan yang sangat signifikan. Pemerintah hingga tahun 2008 menyiapkan 31 kasiba yang mencakup lahan seluas 6.834 hektar dan hingga Maret 2009, pemerintah telah menambah 15 lokasi kasiba (DPP REI,2009). Selain menawarkan tempat untuk tinggal, sektor perumahan juga menambahkan sarana lain untuk menarik minat konsumen, seperti tempat hiburan, tempat olahraga, pertokoan, dan masih banyak lagi. Peningkatan pembangunan sektor perumahan jelas mempengaruhi peningkatan sektor lain. Pasar perumahan atau hunian menjadi pasar yang menarik bagi iklim investasi dalam negeri karena rumah adalah bagian dari kebutuhan pokok manusia. Hal itu berarti bahwa ada harapan dari investor bahwa perumahan yang dibangun akan diminta oleh konsumen, apalagi harga rumah terus meningkat dari tahun ke tahun. Selain itu, ketertarikan para konglomerat akan rumah sudah menjadi bagian dari gaya hidup.

Disisi lain pertambahan penduduk dalam suatu wilayah perkotaan selalu diikuti oleh peningkatan kebutuhan ruang. Kuantitas dan kualitas kegiatannya selalu meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk perkotaan, sehingga ruang sebagai wadah kegiatan tersebut selalu meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk, sehingga ruang sebagai wadah kegiatan tersebut selalu mengalami peningkatan. Pertumbuhan ekonomi yang cukup cepat di Jakarta mempengaruhi intensitas penggunaan lahan untuk aktivitas bangkitan berupa industri, perdagangan dan jasa, yang terjadi adalah penyebaran minat investasi ke wilayah pinggiran Jakarta. Perkembangan yang dimulai dari barat kota satelit Bumi Serpong Damai, kemudian Lippo Karawaci, Citra Raya, memanjang hingga Balaraja Industrial Estate, merupakan bukti nyata adanya pergeseran penggunaan ruang untuk perumahan.

Perkembangan Kota Jakarta yang semakin meningkat menimbulkan beberapa permasalahan, terutama dalam hal kebutuhan perumahan dan transportasi. Pembangunan perumahan baik oleh pemerintah maupun swasta berdampak pada meningkatnya intensitas lahan terbangun, bahkan lahan konservasi juga dijadikan sebagai perluasan permukiman kota.

Pembangunan yang ditimbulkan oleh perkembangan kota dengan kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi kekotaan ke daerah pinggiran kota (*urban fringe*) yang disebut dengan proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar (*urban sprawl*), akibat selanjutnya di daerah pinggiran kota akan mengalami proses transformasi spasial dan transformasi sosial ekonomi. Proses perluasan permukiman yang terjadi di daerah pinggiran kota merupakan realisasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang di daerah perkotaan.

Gejala dan penyimpangan perkembangan lokasi perumahan telah menunjukkan merosotnya nilai lingkungan hidup baik fisik maupun sosial ekonomi, secara fisik dapat dilihat dalam bentuk :

- a. Makin pesatnya perkembangan lokasi perumahan yang tidak terkendali;
- b. Pembangunan serta peningkatan sarana dan prasarana perkotaan yang tidak terstruktur, pergeseran fungsi kawasan hijau menjadi lokasi perumahan;
- c. Belum tertibnya tatacara pembangunan fisik yang sesuai dengan aturan yang berlaku;
- d. Kemacetan lalu lintas yang makin merata terutama pada jalur-jalur jalan protokol;
- e. Banjir rutin pada musim hujan;
- f. Pencemaran air dan udara akibat industri dan transportasi; meningkatnya kriminalitas; itu semua mewarnai kehidupan sosial ekonomi yang mengakibatkan makin tidak terjangkaunya perwujudan rasa tertib, aman dan nyaman dalam kehidupan perkotaan.

Pemerintah pun menjawab tantangan tersebut dengan pembangunan Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Berdiri Sendiri (Kasiba/Lisiba BS) yang ditujukan untuk mengarahkan pertumbuhan permukiman di kawasan perkotaan dan perdesaan agar terbentuk struktur kawasan yang efisien dan efektif.

Pembangunan Kasiba/Lisiba BS juga dimaksudkan untuk menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau, sekaligus merupakan strategi pembangunan permukiman di kawasan perkotaan sebagai upaya preventif tumbuhnya permukiman kumuh. Pembangunan Kasiba/Lisiba BS juga diharapkan turut mendorong tumbuhnya pengembangan ekonomi lokal dan mendorong percepatan pembangunan rumah dalam jumlah besar guna memenuhi sasaran GNPSR (Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah).

Terkait pengembangan kawasan skala besar, sejak terbitnya Peraturan Pemerintah No.80 tahun 1999 tentang Kasiba/Lisiba BS yang merupakan penjabaran UU No.4 tahun 1992, telah ditetapkan sekitar 100 Kasiba/Lisiba BS melalui Surat Keputusan Walikota/Bupati dan tersebar di beberapa provinsi di Indonesia dan sebagian besar Kasiba/Lisiba BS tersebut belum berjalan seperti yang diharapkan, padahal ada beberapa Kasiba/Lisiba BS yang ditetapkan sejak tahun 2001.

Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang selama ini dikembangkan belum sepenuhnya terintegrasi dengan rencana tata ruang wilayah dan sistem jaringan prasarana dan sarana dasar perkotaan dan perdesaan. Kondisi itu akan berpotensi pada kurang terkendalinya arah perkembangan kawasan perumahan dan permukiman dan meningkatnya kesenjangan perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dengan keberadaan entitas properti lainnya.

Sehubungan dengan berbagai permasalahan pada Kawasan Siap Bangun tersebut, maka perlu dilakukan suatu kajian mengenai kesiapan Kasiba Maja sebagai sebuah “kota” di Kabupaten Lebak dengan mempertimbangkan berbagai aspek teknis serta sekaligus menyerap pendapat masyarakat sebagai pengguna kawasan tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Kawasan Siap Bangun Maja merupakan wilayah dengan potensi dan peluang pengembangan perumahan sangat prospektif, namun hingga saat ini hal itu belum terwujud dimana berbagai keunggulan yang ada belum termanfaatkan secara optimal seperti keunggulan lokasi, daya dukung lahan, aksesibilitas dan lain-lain.

Perkembangan wilayah Kecamatan Maja sangat dipengaruhi oleh adanya pengaruh eksternal yang kuat disebabkan wilayah ini memiliki kedekatan lokasi dan akses yang tinggi dengan beberapa pusat kegiatan seperti Serang (Kabupaten Serang), Balaraja, Tigaraksa, Tangerang, Serpong (Kabupaten Tangerang) dan DKI Jakarta. Kondisi ini menyebabkan permintaan lahan untuk pembangunan terus meningkat untuk berbagai kegiatan perkotaan baik untuk memenuhi kebutuhan skala lokal maupun regional.

Dalam Penelitian mengenai Stagnasi Perkembangan Permukiman dalam Pembangunan Kasiba Maja disusun dengan memperkirakan perkembangan saat ini dan yang akan datang, berdasarkan pertimbangan daya dukung lahan, potensi sumber daya yang ada serta batasan dan kendala yang dihadapi. Dengan demikian penelitian ini diharapkan dapat digunakan dalam pemanfaatan ruang kawasan tersebut sehingga perkembangan sosial ekonomi dapat berjalan secara efisien dan efektif dengan tetap mempertahankan dan meningkatkan kualitas lingkungan.

Beberapa permasalahan yang perlu mendapat perhatian di kawasan penelitian yang berkaitan dengan penataan ruang kawasan dan perlu penanganan, meliputi beberapa hal sebagai berikut:

- a. Perkembangan sektor perumahan/real estate yang saat ini cenderung stagnan dimana banyak pengembang yang tidak beroperasi lagi.
- b. Kegiatan kawasan perkotaan Maja juga cenderung tidak berkembang membentuk sebuah “kota” dimana fasilitas dan utilitas perkotaan selama lima tahun terakhir tidak bertambah lagi.
- c. Sistem dan pola jaringan jalan yang tidak teratur dengan kondisi jalan yang rusak sehingga akses kawasan Maja terhadap beberapa pusat kegiatan kurang berjalan dengan lancar.
- d. Penyediaan sarana prasarana dasar maupun pengaturan ruang yang belum optimal dalam rangka pengembangannya, sehingga diharapkan tidak merusak keseimbangan lingkungan, guna mencapai struktur dan penataan ruang kawasan yang optimal.

Menurut Kodoatie (2005:9), infrastruktur yang kurang (bahkan tidak) berfungsi akan memberikan dampak yang besar bagi manusia. Sebaliknya

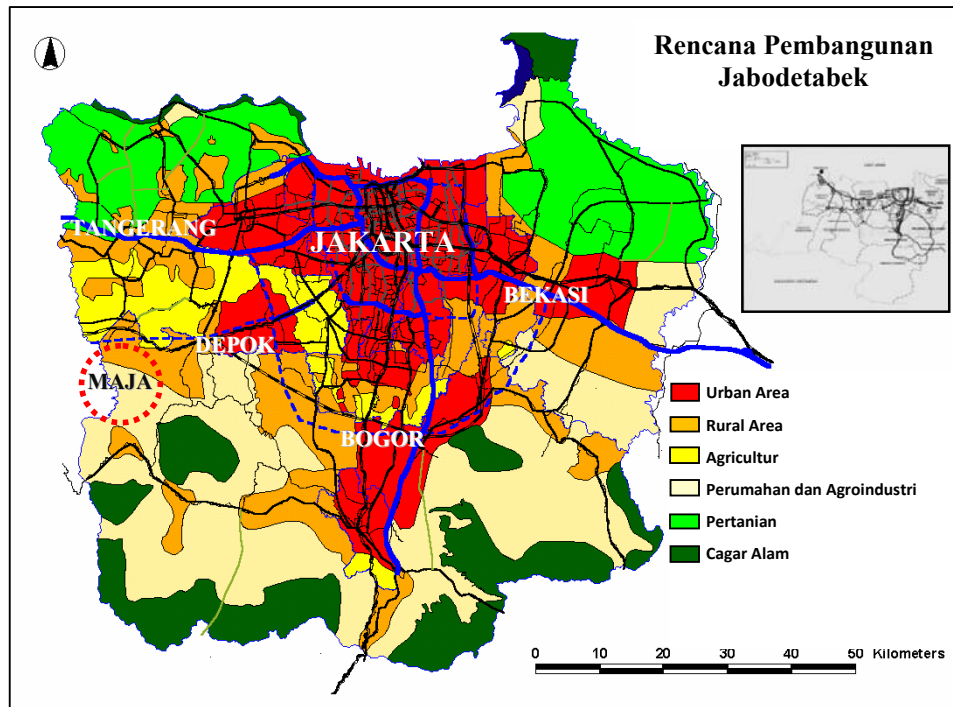
infrastruktur yang terlalu berlebihan untuk kepentingan manusia akan dapat merusak alam yang pada hakekatnya dapat merugikan manusia itu sendiri.

Terdapat berbagai teori lokasi yang umumnya digunakan dalam perencanaan wilayah. Landasan yang digunakan dalam teori lokasi adalah ruang, karena tanpa ruang maka tidak mungkin ada lokasi, dan lokasi menggambarkan posisi pada ruang tersebut. Studi tentang lokasi adalah melihat kedekatan satu kegiatan dengan kegiatan lain dan bagaimana dampaknya terhadap kegiatan masing-masing. Faktor yang digunakan dalam teori lokasi bervariasi dengan berbagai pendekatan dan asumsi. Salah satu faktor yang umumnya digunakan dalam teori lokasi adalah jarak dan aksesibilitas. Jarak menggambarkan kedekatan suatu lokasi dengan kegiatan lainnya dan aksesibilitas menggambarkan kemudahan dalam pencapaian suatu lokasi. Aksesibilitas dalam hal ini sangat berkaitan dengan ketersediaan sarana prasarana (Tarigan, 2006:77).

Secara fisik kawasan, daerah hinterland Jakarta (BODETABEK) lebih memiliki kualitas kelayakan fungsi sebagai kawasan permukiman untuk berbagai strata sosial masyarakat. Struktur kota yang dinamis dan kuatnya daya penarik kekotaan semakin membuat wilayah tersebut berkembang dan berlomba untuk terus membuka lahan-lahan baru yang diperuntukan bagi perumahan dalam lingkup perkotaan.

Hal inilah yang menjadi dasar pertanyaan bagi penelian terhadap perkembangan Kawasan Maja yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Siap Bangun dan telah dicanangkan sebagai Kota Baru untuk menjawab ketersediaan hunian bagi masyarakat yang bekerja di Jakarta dan sekitarnya sehingga menjadikan sebuah pertanyaan penelitian (*Research Question*) yang perlu dikaji yaitu :

1. *Apakah Kasiba Maja yang ditetapkan sebagai sebuah “Kota Kekerabatan” tidak menarik minat untuk permukiman?*
2. *Apakah kawasan hinterland dari DKI Jakarta (Kabupaten Tangerang) mempengaruhi stagnasi perkembangan perumahan pada kawasan Kasiba Maja?*



Sumber: Kemenpera, 2005

GAMBAR 1.1
PETA KAWASAN MAJA DENGAN JABODETABEK

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan permasalahan penelitian mengenai Stagnasi Perkembangan Permukiman dalam Pembangunan Kasiba Maja bertujuan untuk menggali faktor baik secara internal maupun eksternal yang mempengaruhi stagnasi pertumbuhan dan perkembangan Kawasan Siap Bangun Maja sebagai Kota berbasis kawasan Perumahan sehingga kurang berkembang membentuk sebuah kota sebagaimana yang telah dicanangkan, yang nantinya diharapkan dapat dirumuskan sebagai arahan pertumbuhan dan perkembangan permukiman di Kasiba Maja.

1.3.2. Sasaran

Dalam mempermudah pencapaian tujuan dan sasaran penyusunan penelitian ini dalam metoda penyusunan akan terdiri atas beberapa tahap yaitu :

1. Mengkaji dan menganalisis pertumbuhan Kasiba Maja, dilihat dari kondisi fisik kawasan.

2. Mengkaji dan menganalisis pertumbuhan dan perkembangan daerah belakang/*hinterland* pusat kota Jakarta yang posisinya berada diatas kawasan Maja.
3. Menganalisis perkembangan perumahan berdasarkan persepsi minat masyarakat tentang daya tarik dan daya tolak kawasan dan kondisi lapangan yang meliputi faktor fisik, ekonomi, sosial dan eksternal kawasan.
4. Mengidentifikasi peran daerah belakang terhadap perkembangan Kasiba Maja.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Bagi ilmu pengetahuan, khususnya memberikan sumbangan konsep dalam pengkajian lebih lanjut mengenai pengembangan Kawasan Siap Bangun.
2. Bagi Pemerintah Kabupaten Lebak dan Provinsi Banten, dapat digunakan sebagai rekomendasi dalam Pengembangan kawasan Maja yang diharapkan dapat memberikan sumbangan konsep penyelesaian permasalahan pembangunan perumahan di kawasan “Kota Kekerabatan Maja”.
3. Bagi masyarakat, diharapkan dapat lebih merespon dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan perumahan.

1.5. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini mencakup lingkup substansial dan lingkup spasial. Lingkup substansial merupakan penjelasan mengenai batasan substansi penelitian yang berkaitan dengan substansi-substansi inti dari topik penelitian. Sedangkan lingkup spasial merupakan penjelasan mengenai batasan wilayah penelitian yang berkaitan dengan wilayah penelitian yang dikaji. Selain itu juga dilakukan penilaian terhadap perkembangan Kawasan yang bertujuan untuk mengetahui peran pusat kawasan pembangunan tersebut, antara lain :

1. Perkembangan kawasan dalam rangka pengembangan wilayah Permukiman di kasiba Maja, yang dianalisis berdasarkan kajian teori. Dari hasil studi literatur dan observasi pendahuluan diperoleh faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan suatu kawasan meliputi:

- a. Faktor Fisik, terdiri dari struktural alam, yaitu kondisi topografi, ketersediaan sarana prasarana masyarakat, dan aksesibilitas kawasan baik di dalam maupun yang menghubungkan antar kawasan.
 - b. Faktor Ekonomi, meliputi kedekatan dengan pusat kota, penyediaan lapangan kerja, dan keberadaan pusat-pusat kegiatan perekonomian seperti pasar, pertokoan dan perbankan.
 - c. Faktor Sosial, meliputi ketersediaan pusat kegiatan masyarakat, keamanan lingkungan.
 - d. Faktor Eksternal Kawasan, meliputi investasi swasta serta keterkaitan dengan kawasan lain.
2. Perkembangan Kawasan Maja dari aspek fisik, ekonomi, dan sosial yang diperoleh dari data sekunder.

1.5.1. Lingkup Substansial

Pesatnya perkembangan lokasi perumahan, pembangunan serta peningkatan sarana dan prasarana perkotaan yang tidak terstruktur, pergeseran fungsi kawasan hijau menjadi lokasi perumahan; belum tertibnya tatacara pembangunan fisik yang sesuai dengan aturan yang berlaku; semua itu mewarnai kehidupan sosial ekonomi yang mengakibatkan makin tidak terjangkaunya perwujudan rasa tertib, aman dan nyaman dalam kehidupan perkotaan, seperti pada kawasan belakan Jakarta (Tangerang) yang saat ini merupakan salah satu wilayah yang pesat perkembangan perumahannya, aktivitas ekonomi, kuantitas penduduk serta kepadatannya. Dalam penelitian ini akan dilakukan identifikasi faktor-faktor perkembangan fisik area hinterland tersebut terhadap perkembangan kawasan permukiman di kasiba Maja.

Pada tahap selanjutnya, dalam penelitian ini akan dilakukan pula identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi minat masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan dan permukimannya. Berdasarkan hasil kajian pustaka, bahwa minat masyarakat dalam bermukim diantaranya dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas, faktor harga rumah/lahan, faktor ketersediaan sarana dan prasarana, faktor kenyamanan lingkungan dan privasi, faktor kondisi topografi lokasi, serta faktor sosial ekonomi dari masyarakat itu sendiri.

Hasil dari pengumpulan data dengan menggunakan angket (kuesioner) kepada responden selanjutnya akan dianalisis untuk menentukan faktor-faktor perkembangan fisik kasiba Maja berdasarkan aspek minat bermukim masyarakat. Pada tahap analisis selanjutnya, diharapkan dapat diketahui faktor-faktor perkembangan fisik daerah belakang yang mempengaruhi minat bermukim masyarakat terhadap kasiba Maja, sebagai tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, untuk selanjutnya dapat memberikan rekomendasi kepada Pemerintah Daerah baik Pemerintah Kabupaten Lebak maupun Propinsi Banten.

1.5.2. Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial dalam penelitian ini meliputi 9 kelurahan di wilayah Kecamatan Maja dimana pada Sembilan kelurahan tersebut terdapat alokasi perumahan yang telah dan akan dibangun oleh pengembang, sedangkan sebagai pembanding penelitian juga dilakukan di 2 (dua) Kecamatan di Kabupaten Tangerang yaitu Kecamatan Cisoka dan Kecamatan Balaraja dimana pada kedua kecamatan tersebut juga terdapat lokasi perumahan yang berdekatan dengan Kasiba Maja.

**TABEL I.1
WILAYAH DAN JUMLAH PENDUDUK**

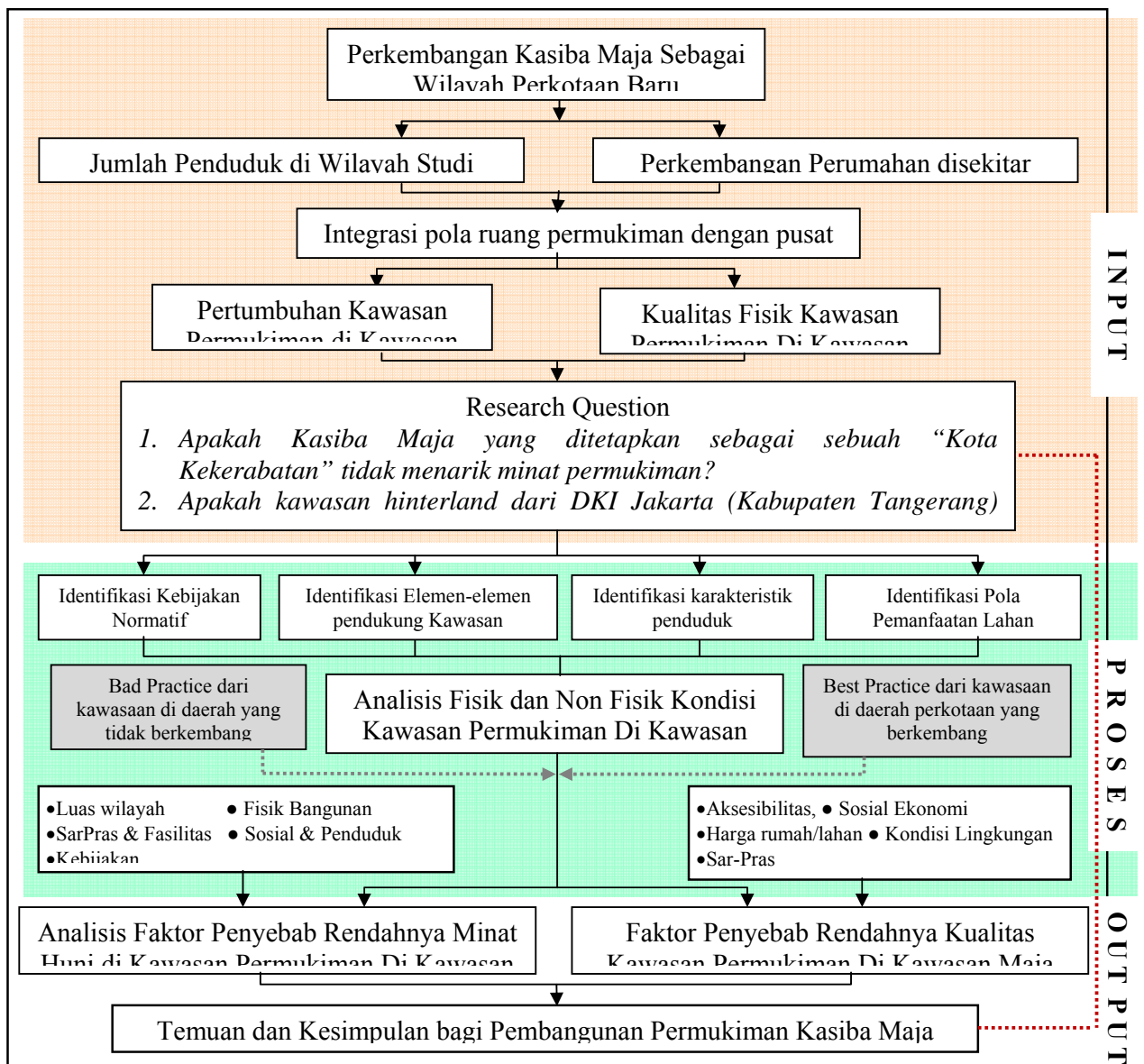
NO.	KELURAHAN/DESA	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK (jiwa)
1.	Maja	Maja	7.843
2.	Curugbadak	Maja	5.051
3.	Padasuka	Maja	3.982
4.	Mekarsari	Maja	4.470
5.	Pasirkembang	Maja	2.814
6.	Pasirkacapi	Maja	2.589
7.	Sangiang	Maja	3.753
8.	Tanjungsari	Maja	2.898
9.	Cilangkap	Maja	3.130
10.	Cikuya	Cisoka	6.733
11.	Cikasungka	Cisoka	5.815
12.	Cangkudu	Balaraja	8.084
13.	Sentul	Balaraja	7.071
14.	Saga	Balaraja	9.352
JUMLAH			70.768

Sumber: RTRW Kabupaten Lebak & Tangeang, 2006

GAMBAR 1.2
PETA ADMINIATRASI KECAMATAN MAJA

1.6. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini diawali dari empiris permasalahan perkembangan perumahan di Kasiba Maja, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, sasaran penelitian, analisis, hasil yang diharapkan, hingga diharapkan menghasilkan temuan dan kesimpulan yang dapat menjawab pertanyaan penelitian (Gambar 1.3).



Sumber : Hasil Analisis 2009

GAMBAR 1.3
KERANGKA PEMIKIRAN

1.7. Metode Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan tema yang dikemukakan maka digunakan metode penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan antara variabel satu dengan variabel lainnya (Sugiyono, 2004:11).

Metode penelitian merupakan suatu kerangka pendekatan pola pikir dalam rangka menyusun suatu penelitian yang dilakukan untuk mengarahkan proses berpikir dalam memecahkan suatu persoalan dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga tercapai hasil yang diinginkan. Atau dengan kata lain, metode penelitian juga merupakan suatu kesatuan sistem dalam penelitian yang terdiri dari prosedur dan teknik yang perlu dilakukan dalam suatu penelitian, sedangkan teknik penelitian merupakan alat ukur apa yang diperlukan dalam melaksanakan penelitian.

Pemilihan metode penelitian yang tepat akan sangat menentukan hasil yang akan dicapai. Metode penelitian untuk menggali faktor-faktor penghambat perkembangan Kawasan Maja diawali dengan teknik menganalisis data-data yang telah diperoleh, menentukan kebutuhan data yang diperlukan, teknik pengumpulan data, dan teknik pengolahan/penyajian data.

Pendekatan penelitian yang sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian yang mengkaji perkembangan Kasiba Maja, yang dilihat dari kondisi fisik, sosial dan ekonomi serta eksternal wilayah adalah pendekatan survei, yaitu suatu pendekatan penelitian yang pada umumnya digunakan untuk mengumpulkan data yang luas dan banyak, sehingga dapat diketahui kedudukan (status), fenomena (gejala), dan menentukan persamaan status dengan cara membandingkan hasil yang diperoleh dengan standar yang telah ditentukan.

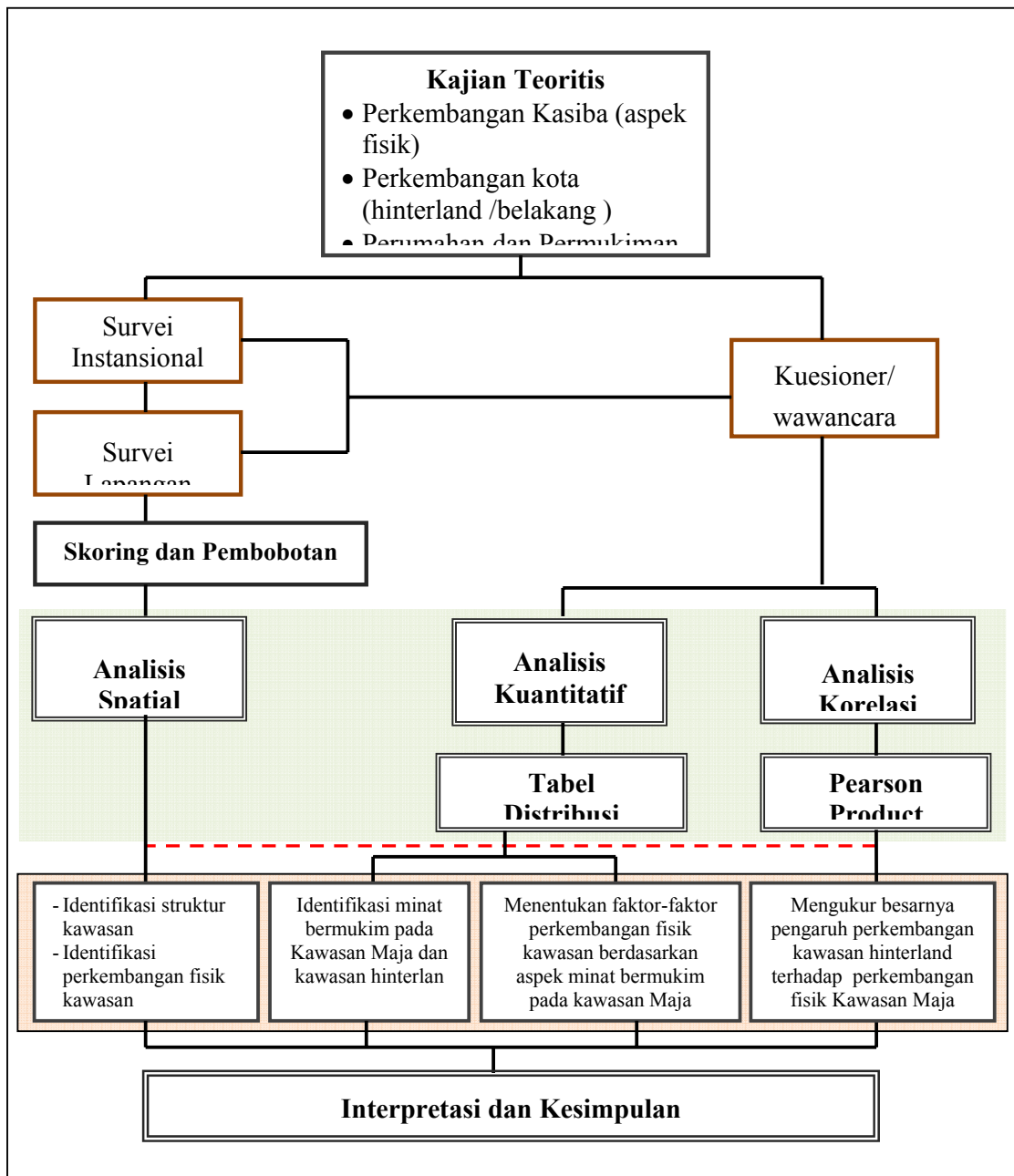
1.7.1. Pendekatan Penelitian

Untuk mencapai tujuan dan sasaran dari penelitian maka beberapa pendekatan yang dilakukan dalam penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Identifikasi struktur kota dan perkembangan fisik Kawasan Maja melalui pendekatan deskriptif kualitatif berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan ;
- b. Identifikasi faktor-faktor yang dipertimbangkan responden dalam pemilihan lokasi bermukim melalui pendekatan kuantitatif dengan bantuan tabel distribusi frekuensi, dimana faktor-faktor yang menjadi persepsi bermukim diperoleh berdasarkan kajian teoritis ;
- c. Penentuan faktor-faktor perkembangan fisik Kawasan Maja berdasarkan aspek persepsi bermukim responden pada area tersebut melalui pendekatan analisis kuantitatif dengan bantuan tabel distribusi frekuensi ;
- d. Mengukur besarnya pengaruh dari faktor perkembangan fisik Kawasan Maja melalui pendekatan kuantitatif dengan metode korelasi *Pearson Product Moment* ;
- e. Interpretasi dan kesimpulan dari semua analisis sebagai hasil yang diperoleh dari penelitian, sehingga dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik kawasan berdasarkan minat bermukim pada Kawasan Maja.

1.7.2. Teknik Analisis

Teknik analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah secara deskriptif kualitatif yang didukung analisis kuantitatif. Analisis kuantitatif, digunakan untuk menganalisis data yang tersaji dalam bentuk angka dan dapat diukur. Sedangkan metode analisis kualitatif digunakan untuk menganalisis data yang mengungkap fakta berbentuk non numerik dengan alur kerangka seperti yang tergambar dalam Gambar 1.4



Sumber : Hasil Analisis 2009

GAMBAR 1.4
KERANGKA ANALISIS

Adapun analisis yang dilakukan dalam mengkaji perkembangan perumahan dalam kawasan Siap Bangun Maja ini antara lain:

1.7.2.1 Analisis Spasial

Analisis spasial dimaksud dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif. Metode deskriptif atau metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Moleong, 1998:3). Analisis deskriptif kualitatif dilakukan terhadap data yang diperoleh dari hasil survei lapangan dan survei instansional, dengan tujuan untuk menggambarkan struktur Kawasan Maja dan kondisi eksisting serta perkembangan fisik yang terjadi pada Kawasan Maja.

1.7.2.2 Skoring dan Pembobotan

Pembobotan dan skoring dilakukan terhadap jawaban dari responden terhadap item pertanyaan dalam kuesioner (angket). Dalam pemberian bobot dan skoring digunakan skala *Likert* yaitu skala untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok orang terhadap fenomena sosial, dimana fenomena sosial tersebut telah ditetapkan secara spesifik oleh peneliti, yang selanjutnya disebut variabel penelitian. Dengan skala *Likert*, maka variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel. (Sugiyono, 2004:107).

Berdasarkan hasil kajian teoritis maka faktor dari perkembangan fisik kawasan yang akan diteliti antara lain adalah : kondisi wilayah/lahan, penduduk, kebijakan pengembangan kawasan pinggiran/*hinterland*, ketersediaan fasilitas penunjang (kesehatan, pendidikan dan perdagangan), alokasi perumahan, aksesibilitas dan lokasi sektor-sektor dan zone kota. Selanjutnya faktor-faktor tersebut akan dijabarkan dalam indikator-indikator yang akan dijadikan dasar dalam penyusunan pertanyaan kuesioner kepada responden.

Bobot dan skoring yang diberikan mempunyai gradasi “*sangat berpengaruh*”, “*berpengaruh*”, dan “*kurang berpengaruh*”, dengan interval bobot 3 sampai 1, sebagaimana dalam tabel berikut :

TABEL.2
PEMBOBOTAN TERHADAP HASIL KUESIONER
 (Variabel Perkembangan Fisik Kawasan Maja)

FAKTOR PENDUDUK		
INDIKATOR	KRITERIA JAWABAN	BOBOT
a. Pertambahan penduduk	Sangat Berpengaruh	3
b. Kepadatan Penduduk	Berpengaruh	2
c. Migrasi Penduduk (<i>Whyne-Hammond, Branch</i>)	Kurang Berpengaruh	1
FAKTOR KEBIJAKAN PENGEMBANGAN AREA PINGGIRAN		
INDIKATOR	KRITERIA JAWABAN	BOBOT
Kebijakan pengembangan area pinggir (<i>Permendagri No 1/2008, Rahardjo</i>)	Sangat Berpengaruh	3
	Berpengaruh	2
	Kurang Berpengaruh	1
FAKTOR KETERSEDIAAN FASILITAS PENUNJANG		
INDIKATOR	KRITERIA JAWABAN	BOBOT
a. Ketersediaan fasilitas pendidikan	Sangat Berpengaruh	3
b. Ketersediaan fasilitas kesehatan	Berpengaruh	2
c. Ketersediaan fasilitas perdagangan (<i>Branch</i>)	Kurang Berpengaruh	1
FAKTOR PEMBANGUNAN PERUMAHAN		
INDIKATOR	KRITERIA JAWABAN	BOBOT
Pembangunan perumahan dan permukiman baru baik oleh pemerintah, pengembang maupun masyarakat (<i>Rugg, Sumadibyo</i>)	Sangat Berpengaruh	3
	Berpengaruh	2
	Kurang Berpengaruh	1
FAKTOR AKSESIBILITAS		
INDIKATOR	KRITERIA JAWABAN	BOBOT
a. Kondisi jalan yang memadai	Sangat Berpengaruh	3
b. Ketersediaan moda transportasi (<i>Whyne-Hammond</i>)	Berpengaruh	2
	Kurang Berpengaruh	1
FAKTOR PUSAT PELAYANAN		
INDIKATOR	KRITERIA JAWABAN	BOBOT
a. Lokasi Pusat Pelayanan Kegiatan	Sangat Berpengaruh	3
b. Lokasi perkotaan <i>hinterland</i> /pinggir kota (<i>Harris-Ullman, Daldjoeni, Asy'ari</i>)	Berpengaruh	2
	Kurang berpengaruh	1

Sumber : Analisis, 2009

Untuk pertanyaan terhadap minat bermukim, diberikan kepada responden dalam bentuk *checklist* dengan kriteria jawaban : “*sangat dipertimbangkan*”, “*dipertimbangkan*” dan “*kurang dipertimbangkan*”. Dalam pembobotan terhadap jawaban responden, juga digunakan interval nilai 1 sampai dengan nilai 3, sebagaimana dalam tabel berikut ini :

TABEL I.3
PEMBOBOTAN TERHADAP HASIL KUESIONER
 (Variabel Minat Bermukim)

FAKTOR MINAT BERMUKIM	KRITERIA JAWABAN	BOBOT
Aksesibilitas ;	Sangat dipertimbangkan	3
Sarana dan prasarana ;	Dipertimbangkan	2
Kenyamanan lingkungan dan privasi ;	Kurang dipertimbangkan	1
Kondisi topografi lokasi ;		
Sosial ekonomi.		
Kependudukan		
Peluang Ekonomi/usaha		
Promosi/Pemasaran		
Harga rumah/lahan		

Sumber : Luhst, Drabkin, Cattanesse, Koestoer, Analisis, 2009

1.7.2.3 Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif dilakukan terhadap jawaban responden untuk item pertanyaan tentang faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi bermukim. Analisis kuantitatif dilakukan dengan bantuan tabel distribusi frekuensi dimana kriteria jawaban dengan frekuensi kemunculan terbanyak dianggap sebagai kriteria yang dominan terhadap kriteria lainnya, sehingga dapat diketahui faktor-faktor yang menjadi persepsi bermukim responden di Kawasan Maja.

Analisis kuantitatif dengan bantuan tabel distribusi frekuensi juga digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang menurut responden berpengaruh terhadap perkembangan fisik Kawasan Maja , untuk selanjutnya akan dilakukan analisis korelasi untuk mengetahui besarnya pengaruh faktor tersebut.

1.7.2.4 Analisis Korelasi

Analisis ini dilakukan untuk mengukur besarnya pengaruh dari faktor-faktor perkembangan fisik Kawasan Maja , dengan menggunakan metode *Pearson Product Moment*. Korelasi *Pearson Product Moment* (r) digunakan untuk menguji hubungan (asosiatif) antara satu variabel independen dan satu variabel dependen apabila datanya berbentuk interval atau ratio (Sugiyono, 2004:176). Adapun persamaan dari rumusan korelasi *Pearson Product Moment* sebagai berikut :

$$r_{xy} = \frac{\Sigma_{xy}}{\sqrt{(\Sigma_x^2)(\Sigma_y^2)}}, (1)$$

Selanjutnya untuk memberikan interpretasi terhadap hubungan antara faktor tersebut maka nilai r yang diperoleh akan dibandingkan dengan pedoman yang ada seperti pada tabel berikut :

TABEL I.4
NILAI KOEFISIEN KORELASI UNTUK MEMBERIKAN
INTERPRETASI

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0,00 – 0,199	Sangat Rendah
0,20 – 0,399	Rendah
0,40 – 0,599	Sedang
0,60 – 0,799	Kuat
0,80 – 1,000	Sangat Kuat

Sumber : Sugiyono (2004:214)

Teknik analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan bantuan *software* SPSS (*Statistical Product and Service Solutions*) yaitu *software* pengolah data statistik dan analisis terhadap data statistik tersebut.

1.7.3. Penggunaan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini seperti pada tabel berikut :

TABEL I.5
PENGGUNAAN DATA DALAM PENELITIAN

JENIS DATA	VARIABEL	JENIS SURVEI			PENGGUNAAN	SUMBER DATA
		P		S		
		SL	K	SI		
Perkembangan fisik Kawasan	Luas wilayah			√	Identifikasi faktor-faktor perkembangan fisik Kawasan Maja	<ul style="list-style-type: none"> - BPN - BPS - DPU - BAPPEDA - Dinas Tata Ruang - Kantor Kecamatan - Kantor Kelurahan
	Kondisi Geografis	√		√		
	Kependudukan	√		√		
	Sarana, prasarana dan fasilitas penunjang serta aksesibilitas	√		√		
	Perumahan dan permukiman	√		√		
	Kebijakan pemerintah dalam pengembangan kota di area pinggiran			√		

Lanjutan:

JENIS DATA	VARIABEL	JENIS SURVEI			PENGGUNAAN	SUMBER DATA
		P	S			
		SL	K	SI		
Minat bermukim pada Kawasan Maja	1. Fisik Kawasan - Aksesibilitas - Sarana Prasarana - Kenyamanan Lingkungan - Topografi 2. Sosial Ekonomi - Kependudukan - Peluang Ekonomi/Usaha 3. Promosi/Pemasaran - Harga, Fisik Bangunan	√	√		Identifikasi minat bermukim pada Kawasan Maja	Penduduk yang menjadi responden
Aspek yang mempengaruhi Perkembangan fisik Perumahan Kawasan Maja	1. Kebijakan Pengembangan Kawasan - Pengembangan Ekonomi - Pembanguna Perumahan - Pengembangan Kawasan luar 2. Ketersediaan Fasilitas Kawasan - Aksesibilitas - Sarana Prasarana		√		Tahap analisis	

Sumber : Hasil Analisis, 2009

1.7.4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang valid dan aktual, maka dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu :

- Survei lapangan (observasi)

Menurut Sugiyono (2004:166), observasi digunakan bila penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala alam. Dalam penelitian ini, observasi bertujuan untuk mengetahui perkembangan fisik Kawasan Maja dan kawasan pinggiran/*hinterland* kota Jakarta serta persepsi bermukim pada lokasi penelitian.

- Survei instansional (sekunder)

Dilakukan untuk mendapatkan data penunjang dan pendukung tentang perkembangan fisik Kawasan Maja terhadap survei lapangan yang dilakukan.

- Kuesioner (angket)

Lembaran pertanyaan atau kuisisioner yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawabnya (Sugiyono, 2004:162). Item dari pertanyaan dalam kuesioner diperoleh berdasarkan kajian teoritis yang telah dilakukan, selanjutnya hasil dari jawaban responden terhadap kuesioner akan digunakan

sebagai input dalam tahap analisis data tentang penentuan faktor-faktor perkembangan fisik Kawasan Maja berdasarkan aspek persepsi bermukim dan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan fisik Kawasan Maja berdasarkan aspek persepsi bermukim dari responden.

Teknik penyajian data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

- Data berupa tabel, menyajikan data-data baik numerik maupun data non numerik ke dalam bentuk baris dan kolom.
- Data diagram, menyajikan data-data numerik ke dalam bentuk diagram agar mudah dipahami meliputi diagram batang dan pie.
- Data gambar, menyajikan data non numerik ke dalam bentuk gambar agar dapat dipahami dengan lebih jelas, termasuk di dalamnya hasil dokumentasi pada lokasi penelitian.
- Data peta, menyajikan data-data yang dituangkan dalam perspektif spasial dengan meng gambarkannya dalam bentuk peta-peta.

1.7.5. Teknik *Sampling*

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2004:90). Populasi dapat pula didefinisikan sebagai jumlah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga (Singarimbun, 1989:152).

Berdasarkan hal tersebut, maka populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang bermukim pada Kawasan Maja. Menurut Sugiyono (2004:91), sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut, sehingga dalam penelitian ini ditetapkan sampel yang akan dipilih adalah kepala keluarga dari masyarakat yang bermukim pada Kawasan Maja.

Penarikan sampel dilakukan dengan metode *proportional area sampling* (sampel wilayah secara proporsional). Sampel wilayah merujuk pada lokasi sampel bermukim yaitu Kawasan Maja, sedangkan proporsional dimaksudkan bahwa dalam penentuan ukuran sampel dari tiap-tiap lokasi perumahan akan dibandingkan dengan prosentase jumlah total kepala keluarga yang bermukim pada Kawasan Maja tersebut.

Pengambilan sampel wilayah (*area sampling*) yaitu seluruh wilayah penelitian yang terdapat dalam peta dibagi-bagi dalam segmen wilayah yang mengandung jumlah unit penelitian (Singarimbun, 1989:168). Menurut Sugiyono (2004:94), teknik sampling daerah/wilayah digunakan untuk menentukan sampel bila obyek yang akan diteliti atau sumber data sangat luas, misalnya penduduk dari suatu kabupaten.

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penentuan sampel terpilih (kepala keluarga) dilakukan berdasarkan lokasi mereka bertempat tinggal yaitu di sekitar Kawasan hinterland Kota Jakarta (Kabupaten Tangerang) yang berdekatan dengan Kawasan Maja, serta di dalam kawasan Maja itu sendiri, dengan pendekatan tempat kepala keluarga tersebut bermukim sebagai unit analisis. Kawasan Maja dimaksud, sebagaimana telah dikemukakan pada tentang ruang lingkup spatial penelitian yaitu mencakup 12 wilayah kelurahan pada Kecamatan Maja yaitu Desa Maja, Desa Curug Badak, Desa Padasuka, Desa Gubugan Cibeuruem, Desa Sindangmulya, Desa Binong, Desa Mekarsari, Desa Pasirkembang, Desa Pasirkacapi, Desa Sangiang, Desa Tanjungsari, Desa Cilangkap, dimana pada desa-desa tersebut diantaranya terdapat lokasi-lokasi perumahan.

Sampling yang dimaksud adalah cara pengumpulan data atau penelitian kalau hanya elemen sample (sebagian dari elemen populasi) yang diteliti, hasilnya merupakan data perkiraan (*estimate*), Simple random sampling adalah cara pengambilan sampel dari anggota populasi dengan menggunakan acak tanpa memperhatikan strata atau tingkatan dalam anggota populasi tersebut (Riduwan, 2006:58). Untuk menentukan berapa jumlah sampel dalam suatu populasi yang dibutuhkan dalam suatu penelitian dapat menggunakan persamaan (Supranto, 2007:101-102):

$$n = \frac{N \sigma^2}{((N - 1)D) + \sigma^2}$$

dengan : $D = \left(\frac{B}{Z_{\alpha/2}} \right)^2$

N = jumlah anggota populasi
 n = jumlah sampel
 σ = standar deviasi populasi
 B = batas kesalahan sampling tertinggi (*bound of error*)
 $Z_{\alpha/2}$ = derajat tingkat keyakinan
 α = tingkat keyakinan.

Penerapan persamaan tersebut dalam penelitian ini adalah untuk menentukan jumlah sampel yang dibutuhkan untuk mengetahui tanggapan masyarakat terhadap Kasiba Maja. Jumlah anggota populasi (N) yang digunakan dalam hal ini adalah jumlah kepala keluarga (KK) di wilayah Maja, yaitu jumlah kepala keluarga di 2 kecamatan yang berdekatan yaitu Kecamatan Maja dan Kecamatan Cisoka. Untuk Kecamatan Maja sampel diambil dari Sembilan lokasi yang menjadi lokasi perumahan, yaitu Desa Maja, Desa Curugbadak, Desa Padasuka, Desa Mekarsari, Desa Pasirkembang, Desa Pasirkacapi, Desa Cilangkap, Desa Tanjungsari dan Desa Sangiang dengan jumlah KK sebanyak 36.530 KK dan sampling juga akan diambil dari responden yang berada diluar kecamatan Maja dan bermukim di sekitar wilayah Maja (Kecamatan Cisoka Kabupaten Tangerang) untuk menilai tingkat keinginan bertempat tinggal di kawasan Kasiba Maja dengan populasi sebesar 122.952 KK. Jadi apabila dijumlahkan didapat jumlah sebanyak 159.482 KK yang mewakili nilai N . Nilai batas kesalahan sampling tertinggi (B) yang digunakan dalam penelitian ini adalah 10% dengan tingkat keyakinan (α) = 90% yang berdasarkan tabel normal nilai derajat tingkat keyakinan ($Z_{\alpha/2}$) = 1,645. Dalam praktiknya nilai standar deviasi populasi (σ) jarang sekali diketahui, karena nilai σ hanya diketahui apabila dilakukan sensus. (Somantri, 2006:87). Penulis dalam hal ini belum menemukan nilai σ yang ditentukan berdasarkan penelitian terhadap populasi penduduk yang menghuni perumahan. Menurut Supranto (2007:110), apabila belum ada penelitian atau sensus terhadap populasi maka nilai standar deviasi populasi (σ) dapat diperkirakan = 0,50. Berdasarkan hal tersebut maka jumlah sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini dapat dihitung sebagai berikut:

$$n = \frac{N \sigma^2}{\left((N-1) \left(\frac{B}{Z_{\alpha/2}} \right)^2 \right) + \sigma^2} = \frac{159482 \times 0,50^2}{\left((159482-1) \left(\frac{0,10}{1,645} \right)^2 \right) + 0,50^2} = 67,648 \approx 68$$

Dengan demikian jumlah sampel yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah 42 KK yang tersebar di 9 Desa di Kecamatan Maja Kabupaten Leak dan 26 KK berada di Kabupaten Tangerang (Kecamatan Cisoka dan kecamatan

Balaraja). Jumlah sampel tersebut akan didistribusikan secara proporsional seperti pada tabel I.9 berikut ini.

TABEL I.6
JUMLAH SAMPEL DENGAN ALOKASI PROPORSIONAL

NO.	KECAMATAN (Kelurahan/Desa)	POPULASI = N (Kepala Keluarga)	Proporsional ($P=N/\sum N$)	Jumlah Sampel ($n = P*42$)
	MAJA			
1	Maja	7.843	14,60%	10
2	Curugbadak	5.051	9,40%	6
3	Padasuka	3.982	7,41%	5
4	Mekarsari	4.470	8,32%	5
5	Pasirkembang	2.814	5,24%	3
6	Pasirkacapi	2.589	4,82%	3
7	Sangiang	3.753	6,99%	4
8	Tanjungsari	2.898	5,39%	3
9	Cilangkap	3.130	5,83%	3
	JUMLAH	<i>36.530</i>	<i>100,00%</i>	<i>42</i>
	BALARAJA			
10	Cangkudu	8.084	21,85%	5
11	Saga	9.352	23,85%	6
12	Sentul	7.071	20,02%	4
	CISOKA			
13	Cikasungka	6.815	19,44%	6
14	Cikuya	5.733	14,83%	5
	JUMLAH	<i>37.055</i>	<i>100,00%</i>	<i>26</i>

Sumber: Hasil Analisis, 2009

1.8. Sistematika Penyusunan Tesis

Laporan penelitian ini berbentuk tesis akan disusun dalam 5 (lima) bab, terdiri dari bab pendahuluan, landasan teori, karakteristik wilayah, analisis serta kesimpulan dan rekomendasi, dengan isi dari masing-masing bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini mengemukakan latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, manfaat penelitian, keaslian penelitian serta ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup substansial dan ruang lingkup spasial, kerangka pemikiran, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KOTA BARU BERBASIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN SKALA BESAR

Bab ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan penelitian serta sintesisnya, berdasarkan literatur yang digunakan.

BAB III KASIBA MAJA SEBAGAI KOTA BARU

Bab ini diuraikan secara umum mengenai karakteristik wilayah penelitian, yang meliputi kondisi eksisting berupa hasil pengamatan dan kompilasi data Sekunder.

BAB IV STAGNASI PERKEMBANGAN PERUMAHAN KASIBA MAJA

Bab ini berisi analisis deskriptif spasial berbagai fakta dan fenomena sarana permukiman pada kawasan Maja di Kabupaten Lebak, serta nilai harapan masyarakat terhadap sarana permukiman yang telah ada.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Mengemukakan temuan pada penelitian yang telah dilakukan, dan membuat rekomendasi yang bisa dipakai oleh pengambil kebijakan pembangunan wilayah ataupun dapat dijadikan sebagai tinjauan ilmiah untuk penelitian lanjutan.

BAB II

KOTA BARU BERBASIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN SKALA BESAR

2.1 Konsep dan Pengembangan Wilayah Kasiba

Salah satu aspek dari pembangunan adalah mengusahakan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat (Undang-undang Nomor 4/1992). Dalam dasawarsa ini laju pembangunan dan teknologi berkembang dengan cepat yang diikuti dengan penambahan penduduk yang makin besar pula. Ini berarti memerlukan tambahan lahan pertanian, lahan permukiman dan lahan untuk tujuan lainnya sebagai pemenuhan kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan. Masalah perumahan di Indonesia pada saat ini antara lain ditandai oleh adanya tempat tinggal serta lingkungan yang pada umumnya jauh dari syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak. Masalah permukiman lebih terasa di daerah perkotaan daripada di daerah pedesaan. Peningkatan jumlah penduduk di kota menyebabkan timbulnya masalah permukiman. Disadari bahwa luas tanah merupakan faktor tetap, sementara jumlah penduduk selalu berkembang walaupun telah berhasil ditekan laju pertumbuhannya.

Tingginya laju pertumbuhan penduduk ini akan menimbulkan kebutuhan lahan perumahan dan permukiman yang sangat besar, sementara kemampuan Pemerintah sangat terbatas. Menurut catatan, hanya 15% kebutuhan perumahan yang mampu disediakan oleh pemerintah, sisanya sebesar 85% disediakan oleh masyarakat atau swasta (Asdep Kemenpera,2006). Apabila pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat atau swasta tidak dikendalikan pengembangannya, maka akan menimbulkan masalah besar yang mengancam kawasan lindung, oleh karena itu Pemerintah telah mengembangkan beberapa kawasan untuk dijadikan sebagai kawasan permukiman berskala besar (Kasiba/Lisiba). Tujuan Pembangunan Kawasan Permukiman Skala Besar (Kasiba dan Lisiba BS) ini diantaranya:

1. Mengarahkan pertumbuhan permukiman di kawasan perkotaan dan perdesaan agar terbentuk struktur kawasan yang efisien dan efektif;
2. Mengendalikan harga tanah, yang berangkat dari paradigma bahwa lahan bukan hanya komoditi tetapi lahan untuk kepentingan pengembangan sosial ekonomi kota;
3. Menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau, sekaligus merupakan strategi pembangunan permukiman di kawasan perkotaan sebagai upaya preventif tumbuhnya permukiman kumuh.
4. Pembangunan Kasiba untuk kepentingan masyarakat masing-masing kota dan sebagai salah satu skim upaya pemenuhan kebutuhan perumahan;
5. Mendorong tumbuhnya ekonomi lokal (konstruksi, kesempatan kerja dll) dan percepatan pembangunan rumah dalam jumlah besar guna memenuhi kebutuhan akan perumahan sederhana.

Masalah permukiman selalu muncul, bahkan semakin kompleks. Masalah-masalah tersebut sampai saat ini masih menjadi problema seiring dengan laju pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun. Pemilihan lokasi yang tepat untuk permukiman mempunyai arti penting dalam aspek keruangan. Lokasi yang strategis akan mendukung perkembangan kawasan perumahan dan permukiman baik permukiman formal maupun permukiman swadaya.

Beberapa kriteria yang harus dipenuhi dalam pembangunan perumahan seperti yang tercantum dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia dan Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun yang menyebutkan bahwa;

1. Kondisi lokasi perumahan harus memenuhi kriteria:
 - a. Tersedia lahan yang cukup bagi pembangunan lingkungan perumahan baru minimum 50 unit rumah yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.
 - b. Bebas dari polusi udara, polusi suara, polusi air, dan bebas banjir.
 - c. Mempunyai aksesibilitas yang baik dan mudah serta aman mencapai tempat kerja.

2. Kualitas bangunan rumah sederhana memiliki persyaratan teknik; (Keputusan Menteri PU No. 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan perumahan Sederhana Tidak Bersusun)
 - a. Kelengkapan bangunan, seperti plambing, air bersih, air limbah, dan listrik
 - b. Struktur, komponen dan bahan bangunan
 - a) dapat menahan semua beban dan gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai fungsinya.
 - b) mempunyai keawetan minimum 5 tahun untuk susunan non struktur, dan minimum 20 tahun untuk susunan struktur.
3. Faktor prasarana dalam lingkungan perumahan meliputi;
 - a. Jalan, merupakan prasarana lingkungan berupa jalan lokal sekunder I yaitu jalan setapak dan jalan kendaraan memiliki standar lebar badan jalan minimal 1,5 meter dan 3,5 meter.
 - b. Air limbah, prasarana untuk air limbah permukiman yaitu septik tank dan bidang resapan.
 - c. Air hujan, setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan system pembuangan air hujan, sehingga lingkungan perumahan bebas dari genangan air.
 - d. Air bersih, rumah dan lingkungan perumahan harus mendapatkan air bersih yang cukup serta harus tersedia sistem plambing meteran air.
 - e. Penyediaan listrik untuk perumahan, satu unit rumah minimum disediakan jatah 450 VA dan untuk Penerangan Jalan Umum (PJU).
 - f. Jaringan telepon, pembangunan perumahan sederhana sebaiknya dilengkapi dengan jaringan telepon umum yang sumbernya diperoleh dari Telkom.
4. Faktor sarana dalam lingkungan perumahan. Pada daerah perumahan harus disediakan sarana-sarana seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perbelanjaan, sarana olahraga dan taman yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan penduduk.

Sebagaimana yang juga telah diamanatkan dalam UU Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan Permukiman bahwa suatu kawasan permukiman harus memiliki sarana dan prasarana yang layak sebagai kelengkapan dasar fisik

lingkungan. Pembangunan perumahan dan permukiman, yang memanfaatkan ruang terbesar dari kawasan baik di perkotaan maupun di perdesaan, merupakan kegiatan yang bersifat menerus. Karenanya pembangunan perumahan dan permukiman harus senantiasa memperhatikan ketersediaan sumber daya pendukung/potensi yang ada pada kawasan tersebut. Dukungan sumber daya yang memadai, baik yang utama maupun penunjang diperlukan agar pembangunan dapat dilakukan secara berkelanjutan, disamping itu dampak pembangunan perumahan dan permukiman serta keseimbangan daya dukung lingkungannya yang harus senantiasa dipertimbangkan. Kesadaran tersebut harus dimulai sejak tahap perencanaan dan perancangan, pembangunan, sampai dengan tahap pengelolaan dan pengembangannya, agar arah perkembangannya tetap selaras dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Oleh karena itu permasalahannya selain menyangkut fisik perumahan dan permukiman juga terkait dengan penataan ruang yang didalamnya termasuk pengadaan prasarana dan sarana lingkungan, serta utilitas umum untuk menunjang kegiatan sosial ekonomi masyarakat.

Pembangunan perumahan yang berbasis kawasan seharusnya mempertimbangkan dua konsep dasar dan menjadi satu kesatuan dalam suatu sistem perkotaan, (Property & Bank;16/3/2009) yaitu:

- (1) Membangun kawasan perumahan harus mempunyai 'roh ekonomi'. Maksudnya mengembangkan suatu kawasan perumahan dan permukiman skala besar berbasis tata ruang yang berkelanjutan dan terpadu dengan sarana dan prasarana lengkap sehingga dapat memenuhi seluruh kebutuhan masyarakat penghuni, termasuk kebutuhan kehidupan berkehidupan keseharian. Kawasan ini merupakan kawasan hidup yang tumbuh serta dapat menjadi penghubung dengan kawasan yang lain di sekitarnya.
- (2) Membangun kawasan perumahan harus diarahkan menjadi bagian dari pembangunan kota yang terbebas dari Lingkungan Permukiman Kumuh. Oleh sebab itu Pengembangan kawasan perumahan memerlukan adanya penataan kawasan secara terpadu, dengan memperhatikan semua kepentingan strata masyarakat sehingga kawasan yang terbentuk dapat dihuni oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa menimbulkan ketidak serasian lingkungan. Penataan

semacam inilah yang dikenal sebagai Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun Berdiri Sendiri (Lisiba BS).

Sebagaimana juga disebutkan dalam Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Selaku Ketua Badan Kebijakan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) Nomor : 217/KPTS/M/2002 Tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP), menyebutkan bahwa permasalahan secara umum bidang perumahan dan permukiman di Indonesia yang ada pada saat ini adalah:

1. Belum terlembaganya sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
 - a. Secara umum sistem penyelenggaraan di bidang perumahan dan permukiman masih belum mantap baik di tingkat pusat, wilayah, maupun lokal, ditinjau dari segi sumber daya manusia, organisasi, tata laksana, dan dukungan prasarana serta sarananya.
 - b. Belum mantapnya pelayanan dan akses terhadap hak atas tanah untuk perumahan, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah. Kapasitas pemerintah daerah juga masih relatif terbatas untuk dapat melaksanakan secara efektif penyelenggaraan administrasi pertanahan yang memadai, yang dapat menjamin kecukupan persediaan lahan, yang dapat mengembangkan pasar lahan secara efisien dan pemanfaatan lahan yang berkelanjutan, yang dapat mengurangi hambatan hukum dan sosial terhadap akses yang adil dan seimbang kepada lahan, terutama bagi penduduk yang difabel, perempuan, dan kelompok yang rentan, dan yang mampu memfasilitasi akses kepada lahan dan keamanan status kepemilikan bagi seluruh kelompok masyarakat.
 - c. Belum efisiennya pasar perumahan, seperti ditunjukkan melalui kondisi dan proses perijinan pembangunan perumahan dan sertifikasi hak atas tanah yang masih memprihatinkan, relatif mahal dan kurang transparan; belum adanya standarisasi dokumen KPR, seleksi nasabah, penilaian kredit, dan dokumen terkait lainnya.
2. Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau.

- a. Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum dapat diimbangi karena terbatasnya kemampuan penyediaan baik oleh masyarakat, dunia usaha dan pemerintah. Secara nasional kebutuhan perumahan masih relatif besar, berdasarkan kepada arah kebijakan pembangunan perumahan tersebut. (Rencana Strategis Pembangunan Perumahan 2005-2009 Kepmenpera telah ditetapkan program dalam mengurangi kesenjangan penyediaan rumah dari 5,8 juta unit pada tahun 2004 menjadi 4,8 juta unit pada tahun 2009 dan memenuhi kebutuhan rumah bagi keluarga baru sebesar rata-rata 800 ribu unit per tahun).
 - b. Ketidakmampuan masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau serta memenuhi standar lingkungan permukiman yang responsif (sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan).
 - c. Belum tersedianya dana jangka panjang bagi pembiayaan perumahan yang menyebabkan terjadinya mismatch pendanaan dalam pengadaan perumahan.
3. Menurunnya kualitas lingkungan permukiman
 - a. Secara fungsional, sebagian besar kualitas perumahan dan permukiman masih terbatas dan belum memenuhi standar pelayanan yang memadai sesuai skala kawasan yang ditetapkan, baik sebagai kawasan perumahan maupun sebagai kawasan permukiman yang berkelanjutan. Masih terdapat banyak kawasan yang tidak dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana pendukung, seperti terbatasnya ruang terbuka hijau, lapangan olahraga, tempat usaha dan perdagangan, fasilitas sosial dan fasilitas umum, disamping masih adanya keterbatasan di bidang prasarana dasar perumahan dan permukiman, seperti air bersih, sanitasi, dan pengelolaan limbah.
 - b. Secara fisik lingkungan, masih banyak ditemui kawasan perumahan dan permukiman yang telah melebihi daya tampung dan daya dukung lingkungan, menghadapi dampak kesalingterkaitannya dengan skala kawasan yang lebih luas, serta masalah keterpaduannya dengan sistem prasarana dan sarana baik di perkotaan maupun di perdesaan. Adanya

perubahan fungsi lahan untuk mengakomodasi kebutuhan perumahan dan permukiman serta proses urbanisasi juga tidak selalu memperhatikan dampaknya terhadap lingkungan. Serta ditinjau dari segi non-fisik lingkungan, pertumbuhan kawasan perumahan dan permukiman juga tidak selalu telah mengantisipasi potensi timbulnya kesenjangan dan kerawanan sosial.

- c. Secara visual wujud lingkungan, juga terdapat kecenderungan yang kurang positif bahwa sebagian kawasan perumahan dan permukiman telah mulai bergeser menjadi lebih tidak teratur, kurang berjati diri, dan kurang memperhatikan nilai-nilai kontekstual sesuai sosial budaya setempat serta nilai-nilai arsitektural yang baik dan benar. Selain itu, kawasan yang baru dibangun juga tidak secara berlanjut dijaga penataannya sehingga secara potensial dapat menjadi kawasan kumuh yang baru.

Melihat penerapan pembangunan kawasan perumahan berbasis Kasiba dan Lisiba BS yang masih tersendat-sendat, maka Pemerintah sepertinya perlu memberikan dorongan dan kemudahan dalam pembangunan Kasiba dan Lisiba BS tersebut, agar pembangunan perumahan berbasis kawasan skala besar yang secara teori dapat lebih memberikan kemanfaatan lebih tinggi dari pada pembangunan berskala kecil dapat berkembang lebih baik. Dalam hubungannya dengan pengembangan wilayah perumahan dan permukiman sebagai pemenuhan kebutuhan masyarakat, sudah menjadi kenyataan bahwa orientasi pembangunan perumahan dan permukiman di berbagai wilayah di Indonesia, termasuk juga di Kasiba Maja cenderung lebih ditekankan pada upaya pengadaan rumah (*supply*) dengan orientasi dari segi kuantitas, tanpa memperhatikan kualitas yaitu mengenai aspek lingkungan dan integrasi fungsi spasial. Akibatnya adalah perumahan dan permukiman tidak dapat berkembang secara alamiah yang pada akhirnya berakibat pada beban pemerintah daerah yang semakin bertambah, seperti penyediaan fasilitas perumahan permukiman serta peningkatan sarana dan prasarana baik didalam wilayah kasiba maupun aksesibilitas terhadap kawasan tersebut.

2.1.1. Pembangunan Kawasan Siap Bangun Sebagai Pembentukan Kawasan Baru Permukiman

Pendekatan yang diterapkan dalam rencana pengembangan wilayah di Indonesia sangat beragam karena dipengaruhi oleh perkembangan teori dan model pengembangan wilayah serta tatanan sosial-ekonomi, sistem pemerintahan dan administrasi pembangunan. Pendekatan yang mengutamakan pertumbuhan tanpa memperhatikan lingkungan, bahkan akan menghambat pertumbuhan itu sendiri (Direktorat Jenderal Penataan Ruang, 2003).

PP Nomor 80 Tahun 1999 Tentang Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri (Lisiba-BS) disebutkan bahwa Kawasan Siap Bangun (Kasiba) adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar (antara 3.000 - 10.000 unit rumah) yang terbagi dalam satu Lisiba atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana dan sarana lingkungan sesuai rencana tata ruang lingkungan dan memenuhi syarat pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan.

Pembangunan kawasan permukiman skala besar melalui Kasiba dan Lisiba pada dasarnya merupakan upaya untuk menyediakan perumahan sekaligus upaya untuk meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman. Dengan pendekatan ini diharapkan arah pertumbuhan, struktur kawasan, serta kualitas lingkungan permukiman akan lebih terkendali. Disamping itu, pemenuhan kebutuhan perumahan bagi semua kelompok masyarakat akan terwujud. Pengembangan kawasan permukiman melalui Kasiba dan Lisiba-BS diharapkan menciptakan keterpaduan pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman melalui iklim pembangunan yang kondusif yang didukung sinergi peran antara pemerintah pusat, provinsi dan kabupaten/kota.

Kerangka penyelenggaraan perumahan dan permukiman dalam skala kawasan ingin menggarisbawahi bahwa permasalahannya selain menyangkut fisik perumahan dan permukiman juga terkait dengan penataan ruang. Di dalamnya termasuk pengadaan prasarana dan sarana lingkungan, serta fasilitas umum untuk menunjang kegiatan sosial ekonomi masyarakat. Hal ini diperlukan agar dapat

mendorong terwujudnya keseimbangan pembangunan antar wilayah, serta perkembangan yang terjadi dapat tumbuh secara selaras dan saling mendukung.

Pembangunan Permukiman skala besar yang diwujudkan dalam Pembangunan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri (Kasiba dan Lisiba BS) sangat strategis bagi semua pelaku pembangunan di bidang perumahan dan permukiman terutama badan usaha di bidang perumahan dan permukiman (Pasal 23 UU No. 4/1992). Bahwa pembangunan perumahan dan permukiman yang dilaksanakan dengan pola Kasiba dan Lisiba BS dimaksudkan agar terwujud struktur perkotaan yang lebih terarah, terpadu, efektif dan efisien sesuai dengan arah pembangunan Kabupaten/Kota.

Perencanaan pengembangan kawasan permukiman dapat dilakukan berdasarkan pendekatan tingkat pertumbuhan, tingkat kepadatan penduduk, dan tingkat ekonomi masyarakat (Yudhohusodho;2008)

- Kawasan perdesaan dengan kepadatan penduduk di bawah 200 jiwa/ha pendekatannya adalah peningkatan kualitas lingkungan, air bersih, dan sanitasi.
- Kawasan kota-kota kecil dengan tingkat kepadatan penduduk antara 200-500 jiwa/ha pendekatannya dengan pengembangan rumah sederhana sehat (RSH).
- Kawasan perkotaan dengan kepadatan penduduk di atas 500 jiwa/ha dengan tingkat pertumbuhan penduduk di atas 1,8% per tahun, pendekatannya sebaiknya mengembangkan rumah susun.

2.1.2. Pola Pengembangan Kawasan Siap Bangun

Pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia telah mencapai keberhasilan melalui kebijakan pembangunan perumahan massal yang dikenal sebagai pola pasokan (*supply*). Pola pasokan tersebut diawali dengan penugasan kepada Perum Perumnas untuk menyediakan perumahan sederhana pada tahun 1974, dan kemudian juga dikembangkan oleh para pengembang swasta yang juga melayani masyarakat golongan berpenghasilan menengah keatas. Namun demikian, dapat diakui bahwa masih terdapat sekitar 85% perumahan yang diupayakan sendiri oleh masyarakat secara informal.

Sektor perumahan dan permukiman telah menjadi salah satu sektor penting dalam pembangunan ekonomi nasional. Investasi di sektor perumahan berkisar antara 2-8 % dari Produk Domestik Bruto (PDB). Kontribusi investasi perumahan terhadap PDB tersebut akan semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi di suatu negara. Peran penting sektor perumahan dan permukiman dalam pembangunan perekonomian nasional terutama karena terkait dengan efek multiplier yang dapat diciptakan, baik terhadap penciptaan lapangan kerja maupun terhadap pendapatan nasional, yang ditimbulkan oleh setiap investasi yang dilakukan di sektor perumahan serta pembangunan Kasiba/Lisiba adalah alat untuk pengembangan ekonomi lokal dan alat bagi perkembangan kota.

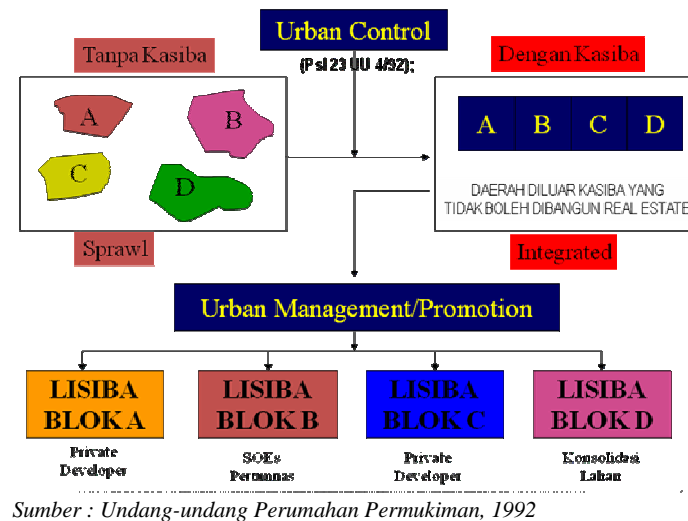
Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus menyebutkan bahwa untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat dalam jangka pendek, menengah dan panjang perlu diusahakan pembangunan perumahan kawasan khusus melalui penyediaan tanah dan kavling tanah matang serta bangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten atau Kota secara menyeluruh dan terpadu serta diselenggarakan untuk mengantisipasi perkembangan kegiatan fungsi-fungsi khusus selain kegiatan sektor perumahan, jadi dapat disebutkan bahwa perlu adanya suatu peraturan yang mendasar yang disertai petunjuk teknis dalam pembentukan maupun pengembangan wilayah permukiman baru khususnya dalam pembangunan kawasan permukiman berskala besar.

2.1.3. Perencanaan Kawasan Siap Bangun

Konsep pengembangan wilayah dimaksudkan untuk memperkecil kesenjangan pertumbuhan dan ketimpangan kesejahteraan antar wilayah, dalam rangka meningkatkan kualitas hidup rakyat di wilayah tersebut. Dengan demikian dalam jangka panjangnya pengembangan wilayah mempunyai target untuk pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, dengan menetapkan prinsip-prinsip dasar dalam pengembangan wilayah (Direktorat Pengembangan Kawasan Strategis, Ditjen Penataan Ruang, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, 2002) sebagai berikut :

1. Sebagai *growth center* Pengembangan wilayah tidak hanya bersifat internal wilayah, namun harus diperhatikan sebaran atau pengaruh (*spred effect*) pertumbuhan yang dapat ditimbulkan bagi wilayah sekitarnya, bahkan secara nasional.
2. Pengembangan wilayah memerlukan upaya kerjasama pengembangan antar daerah dan menjadi persyaratan utama bagi keberhasilan pengembangan wilayah.
3. Pola pengembangan wilayah bersifat integral yang merupakan integrasi dari daerah-daerah yang tercakup dalam wilayah melalui pendekatan kesetaraan.
4. Dalam pengembangan wilayah, mekanisme pasar harus juga menjadi prasyarat bagi perencanaan pengembangan kawasan.

Pengembangan wilayah di Indonesia selama ini selalu didekati dari aspek sektoral dan aspek spasial. Pada kajian aspek sektoral lebih menyatakan ukuran dari aktifitas masyarakat suatu wilayah dalam mengelola sumberdaya alam yang dimilikinya. Sementara itu, kajian aspek spasial (keruangan) lebih menunjukkan arah dari kegiatan sektoral atau dimana lokasi serta dimana sebaiknya lokasi kegiatan sektoral tersebut. Pendekatan yang mengacu pada aspek sektoral dan spasial tersebut mendorong lahirnya konsep pengembangan wilayah yang harus mampu meningkatkan efisiensi penggunaan ruang sesuai daya dukung, mampu memberi kesempatan kepada sektor untuk berkembang tanpa konflik dan mampu meningkatkan kesejahteraan secara merata. Konsep tersebut digolongkan dalam konsep pengembangan wilayah yang didasarkan pada penataan ruang. (Dit.Info.Seminar Prospek SIG,2006).



GAMBAR 2.1
PERAN KASIBA & LISIBA BS DALAM PENGENDALIAN
PERKEMBANGAN PERKOTAAN

2.2 Dinamika Perkembangan Wilayah Perkotaan

Penetrasi pembangunan yang cepat di kota-kota di Indonesia memberikan dampak luas terhadap kota itu sendiri maupun wilayah pinggirannya. Konsekuensi paling logis adalah meningkatnya urbanisasi yang disertai dengan laju pertumbuhan penduduk perkotaan, baik secara alamiah maupun migrasi penduduk desa ke kota. Dampak lainnya adalah alih guna lahan perdesaan menjadi perkotaan karena adanya peningkatan kebutuhan ruang untuk aktivitas kota. Disamping itu, terdapat keterbatasan *supply* ruang perkotaan terutama di pusat kota yang justru memiliki intensitas penggunaan lahan paling tinggi. Akibatnya penduduk perkotaan mengalami kesulitan mendapatkan lahan untuk beraktivitas, salah satu contohnya adalah aktivitas permukiman. Hal ini menyebabkan beralihnya fungsi lahan terbuka dan pertanian yang ada di pinggiran kota menjadi fungsi permukiman. Bila hal ini berlangsung terus menerus, maka akan mengakibatkan terjadinya perluasan kota yang tidak terencana, yang tentu saja akan memberikan dampak lebih lanjut terhadap kondisi perkotaan. Seperti terjadinya penurunan kualitas lingkungan, banjir, kemacetan, dan sebagainya.

2.2.1 Perkembangan Fisik Daerah Belakang (Hinterland)

Daerah belakang/wilayah hinterland atau pinggiran (peri-peri/peri urban) adalah wilayah yang sebenarnya berada diantara wilayah kekotaan dan wilayah kedesaan dan memiliki ciri kedua sifat wilayah tersebut. Ciri khas wilayah tersebut sangat istimewa yang tidak dimiliki oleh wilayah lain terutama dalam keterkaitan yang begitu besar dengan aspek kehidupan kota maupun desa, jadi sangat wajar bila wilayah ini memiliki karakter hybrid antara sifat kekotaan dan sifat kedesaan (Yunus,2008:9). Pada dasarnya kedudukan kota-kota atau kabupaten-kabupaten yang bertetangga dengan kota besar adalah setara dan memiliki kedudukan yang sama (Adisasmita,2005:92). Karena dalam wilayah suatu kota meliputi beberapa bagian wilayah kota (BWK) dan dalam penataan ruang kawasan kota terdapat beberapa azas yang seharusnya diterapkan seperti:

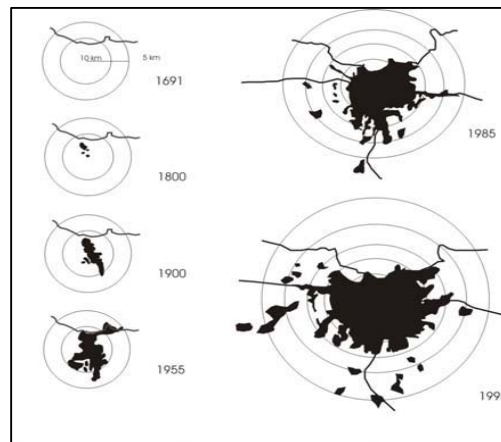
1. Azas merata, bahwa pembangunan harus dilaksanakan secara merata pada seluruh bagian kota agar tercipta efektifitas dan efisiensi penggunaan ruang kota.
2. Azas interaktif, keterikatan pembangunan antar wilayah yang saling menunjang baik dalam pengelolaan maupun pemanfaatan sumber daya yang ada.
3. Azas responsif, yang dimaksudkan agar masing-masing wilayah dapat menangkap peluang dalam bentuk kegiatan pembangunan baik yang bersifat peningkatan maupun pembangunan secara sektoral maupun regional.
4. Azas manfaat, pemanfaatan ruang kota secara optimal yang disesuaikan dengan potensi dan fungsi lahan untuk menunjang aktifitas masyarakatnya.
5. Azas aksesibilitas atau kemudahan perhubungan, yang akan memperlancar arus aktivitas antar wilayah.
6. Azas keberlanjutan, penataan kawasan dilakukan dengan memperhatikan dinamika perkembangan kota pada masa yang akan datang sehingga kota dapat tetap melayani tuntutan pembangunan wilayahnya sendiri.

2.2.2 Dinamika Perkembangan Wilayah Peri Urban

Dinamika perkembangan urbanisasi di Indonesia cenderung berkelanjutan, rata-rata pertumbuhan penduduk urban sekitar 2-2,5 kali lebih cepat daripada

pertumbuhan penduduk nasional. Pertumbuhan urbanisasi di Indonesia berkisar antara 3,0-3,5 % pertahun (Santoso;2006:46).

Perkembangan pesat kawasan BOTABEK bertolak dari tumbuh-pesatnya Jakarta sebagai ibu kota negara (antara 1960-1985). Kemudian, paket deregulasi ekonomi pada tahun 1989 yang mendorong investasi swasta, menyebabkan lahan di Jakarta semakin berkurang dan terjadilah ekstensifikasi penggunaan lahan ke wilayah Botabek dan pada kenyataannya pula semua kota baru atau kota satelit, di sekitar kota-kota metropolitan masih sebagai *dormitory city*, bukan sebagai kota mandiri. Akibatnya, setiap pagi orang berduyun-duyun datang ke Jakarta dan sorenya kembali. Dari sekitar 200.000 hektar seluruh luas lahan di Botabek (Bogor-Tangerang-Bekasi) yang izin lokasinya sudah dikeluarkan Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional), sekitar 20.000 hektar di antaranya sudah dibangun oleh para developer. Lokasi 20.000 hektar itu terpecah-pecah dalam ratusan kawasan permukiman, skala kecil maupun besar (Kompas;1997). Meski pada kenyataannya wilayah-wilayah belakang seperti Jabodetabek juga masih memiliki besaran lahan bagi perumahan yang cukup luas.



Sumber : Master Plan DKI Jakarta, Dalam Johara, 1999

GAMBAR. 2.2 **PERTUMBUHAN WILAYAH JAKARTA DAN BOTABEK**

Whyne Hammond (1981:82) mengemukakan lima alasan tumbuhnya pinggiran kota, sebagai berikut :

1. Peningkatan pelayanan transportasi kota. Tersedianya sarana dan prasarana transportasi yang memudahkan orang bertempat tinggal jauh dari tempat

- kerjanya. Apalagi setelah kendaraan bermotor mudah dimiliki, terjadilah '*suburban explosion*'. Dimasa lampau perumahan penduduk terutama berderet di sepanjang jalan raya atau rel kereta api, akan tetapi sekarang lahan-lahan kosong di pinggiran kota yang semula pedesaan menjadi kawasan perumahan.
2. Pertumbuhan penduduk. Ramainya suburbia dengan manusia baru disebabkan oleh dua hal, yaitu: berpindahnya sebagian penduduk dari bagian pusat kota ke bagian tepi-tepinya, masuknya penduduk dari pedesaan (urbanisasi).
 3. Meningkatnya taraf hidup masyarakat. Bertambahnya kemakmuran secara pribadi memungkinkan orang untuk mendapatkan perumahan lebih baik, entah dengan menyewa atau memiliki sendiri. Mengecilnya jumlah anggota keluarga juga turut mengurangi kepadatan penduduk.
 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. Suburbia pernah dijuluki "*collective attempt at private living*". Hal itu disebabkan karena adanya keinginan manusia terhadap kebutuhannya masing-masing sesuai dengan tuntutan lingkungan dan gaya hidup serta kepribadiannya.

2.3 Pengembangan Kawasan Baru Perkotaan

Sistem kota-kota terbentuk karena adanya keterkaitan antara satu kota dengan kota yang lain, baik secara spasial maupun fungsional. Suatu kota mempunyai potensi untuk membentuk suatu sistem dengan kota-kota lain karena tersedianya infrastruktur, faktor lokasi, dan penduduk. Dalam sistem kota-kota, terdapat banyak kota yang saling berkaitan secara fungsional, yang antara lain digambarkan oleh orientasi pemasaran geografis. Keterkaitan antar kota dalam suatu sistem kota-kota terjadi karena terdapat kota sebagai pusat koleksi/distribusi komoditas dan kota sebagai node yang ukurannya berbeda-beda tergantung jumlah penduduk, fungsi dan hierarkinya. Peran penting yang diemban oleh interaksi atau keterkaitan antar kota adalah :

- (1) Mewujudkan integrasi spasial, karena manusia dan kegiatannya terpisah-pisah dalam ruang, sehingga interaksi ini penting untuk mengkaitkannya;

- (2) Memungkinkan adanya diferensiasi dan spesialisasi dalam sistem perkotaan;
- (3) Sebagai wahana untuk pengorganisasian kegiatan dalam ruang; dan
- (4) Memfasilitasi serta menyalurkan perubahan-perubahan dari satu simpul ke simpul lainnya dalam sistem.

Ditinjau dari lingkup wilayahnya, sistem kota-kota dapat mempunyai cakupan nasional atau subnasional, membentuk sistem kota-kota/perkotaan nasional atau subnasional. Secara ideal, dalam suatu sistem kota terdapat keteraturan antara peringkat dan ukuran kota, suatu fenomena yang berbeda dengan yang terjadi pada negara-negara berkembang. Kota pada dasarnya merupakan pusat kegiatan dalam lingkup wilayah yang lebih luas. Peranan kota sebagai pusat kegiatan dalam suatu wilayah nasional maupun lokal lebih banyak ditunjukkan sebagai pusat kegiatan pelayanan. Sedangkan dalam lingkup wilayah yang lebih luas, setiap kota mempunyai fungsi baik fungsi umum dan fungsi khusus. Fungsi umum kota adalah pusat permukiman dan kegiatan penduduk, sedangkan fungsi khusus kota adalah dominasi kegiatan fungsional di suatu kota yang dicirikan oleh kegiatan ekonomi kota tersebut yang mempunyai peran dalam lingkup wilayah yang lebih luas.

2.3.1 Kriteria dan Bentuk Dasar Kota

Dilihat dari sejarah dan proses perkembangan terbentuknya kota pada masa lalu, dapat diketahui bahwa kota-kota pada umumnya memiliki ciri tersendiri yang berbeda antara satu dengan yang lainnya (rahardjo, 2005:19), diantaranya:

- a. Kota sebagai pusat kegiatan produksi (*production centre*)
- b. Kota sebagai pusat perniagaan/perdagangan (*centre of trade and commerce*)
- c. Kota sebagai pusat pemerintahan (*political centre*)
- d. Kota sebagai pusat kebudayaan (*cultural centre*)
- e. Kota sebagai pusat kesehatan atau rekreasi (*health or recreation centre*)
- f. Kota yang beraneka corak (*diversified cities*)

Kawasan perkotaan seperti yang disebutkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2008, tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan dijelaskan mengenai kriteria-kriteria yang meliputi:

- a. memiliki karakteristik kegiatan utama budidaya bukan pertanian atau mata pencaharian penduduknya terutama di bidang industri, perdagangan, dan jasa;
- b. memiliki karakteristik sebagai pemusatan dan distribusi pelayanan barang dan jasa didukung prasarana dan sarana termasuk pergantian moda transportasi dengan pelayanan skala kabupaten atau beberapa kecamatan.

Sedangkan bentuk kawasan perkotaan dapat berupa :

- a. kota sebagai daerah otonom;
- b. bagian daerah kabupaten yang memiliki ciri perkotaan; atau
- c. bagian dari dua atau lebih daerah kabupaten yang berbatasan langsung dan memiliki ciri perkotaan.

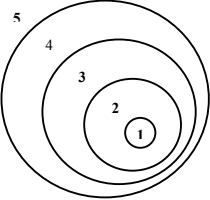
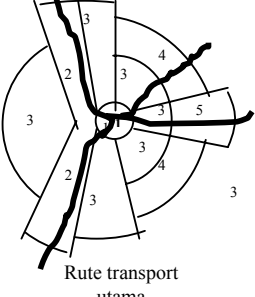
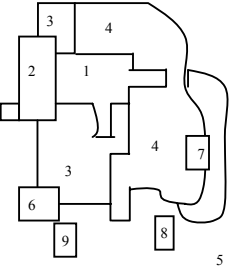
Perencanaan kawasan perkotaan dilaksanakan secara terintegrasi antara matra ruang, program dan kegiatan yang ada didalamnya. Perencanaan kawasan perkotaan juga harus mempertimbangkan:

- a. aspek ideologi, politik, sosial, ekonomi, budaya, lingkungan, teknologi, dan pertahanan dan keamanan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. pendekatan pengembangan wilayah terpadu;
- c. peran dan fungsi kawasan perkotaan;
- d. keterkaitan antar kawasan perkotaan dan antara kawasan perkotaan dengan kawasan perdesaan;
- e. keterpaduan antara lingkungan buatan dengan daya dukung lingkungan alami;
- f. pemenuhan kebutuhan penduduk kawasan perkotaan.

2.3.2 Teori dan perkembangan dalam Pertumbuhan Kota

Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang makin bertambah dan makin padat, bangunan-bangunan yang semakin rapat dan wilayah terbangun terutama permukiman yang cenderung semakin luas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota (Branch, 1996:57). Menurut Daldjoeni (1998:206) pertumbuhan fisik kota keluar yang melahirkan wilayah pinggiran kota yang dalam geografi disebut suburbia. Perkembangan kota dari aspek fisik dapat dilihat dari tahapan perkembangan pada zona-zona kegiatan kota. Tahapan ini dapat dijelaskan dari perkembangan struktur kota. Berdasarkan teori tentang struktur perkotaan,

perkembangan kota dapat dilihat dari pergeseran perumahan penduduk serta perkembangan kegiatan kota lainnya, dimana secara umum ada 3 konsep klasik untuk menggambarkan struktur ruang kota yaitu teori konsentris, teori sektor dan teori inti ganda (Chapin, 1985:32). Tiga model teori spasial klasik dari struktur perkotaan dikemukakan oleh E.W.Burgess (1921) melalui teori konsentris, Hommer Hoyt (1939) dengan teori sektor, dan teori inti ganda yang dikemukakan oleh C.D.Harris dan F.L.Ullman (1945).

TEORI KONSENTRIS (E.W BURGESS)	Keterangan
	Keterangan : 1. CBD (<i>Central Business District</i>) 2. Zona Peralihan (<i>Transition Zone</i>) 3. Zona Perumahan Para Pekerja yang Bebas (<i>Zone of Independent Workingmen's Homes</i>) 4. Zona Perumahan yang Lebih Baik (<i>Zone of Better Residences</i>) Zone Penglaju (<i>Commuters Zone</i>)
TEORI SEKTOR (HOMMER HOYT)	
 <p>Rute transport utama</p>	Keterangan : 1. CBD (<i>Central Business District</i>) 2. (<i>Zone of Wholesale Light Manufacturing</i>) 3. Zona permukiman kelas rendah 4. Zona permukiman kelas menengah 5. Zona permukiman kelas tinggi
TEORI INTI GANDA (C.D.HARRIS & F.L ULLMANN)	
	Keterangan : 1. CBD (<i>Central Business District</i>) 2. (<i>Zone of Wholesale Light Manufacturing</i>) 3. Daerah permukiman kelas rendah 4. Daerah permukiman kelas menengah 5. Daerah permukiman kelas tinggi 6. (<i>Heavy Manufacturing</i>) 7. (<i>Business District</i>) lainnya 8. Zona tempat tinggal di daerah pinggiran 9. Zona industri di daerah pinggiran

Sumber : Adisasmita, 2005

GAMBAR 2.3
KONSEP STRUKTUR KOTA

1. Teori Konsentris (Ernest W Burgess)

Merupakan kecenderungan alamiah dimana orang ingin sedekat mungkin dengan pusat kota, dan sebagai wujudnya adalah kota berkembang berbentuk konsentrik dengan pusat kota sebagai inti.

Keterangan :

1. Zona PDK (Pusat Daerah Kegiatan) atau CBD (*Central Business Districts*)
Terdapat toko-toko besar, bangunan kantor, bank, rumah makan, museum dan sebagainya.
2. Zone peralihan/transisi.
Merupakan daerah yang terikat dengan Pusat Daerah Kegiatan. Penduduk daerah ini tidak stabil, dilihat dari segi tempat tinggal, sosial, ekonominya tergolong daerah miskin. Dalam perencanaan pembangunan kota daerah diubah menjadi kompleks perhotelan, tempat parkir dan jalan utama yang menghubungkan dengan daerah luarnya.
3. Zona pemukiman kelas proletar.
Didiami oleh pekerja yang kurang mampu, rumahnya kecil-kecil
4. Zone pemukiman kelas menengah (*residential zone*).
Merupakan kompleks perumahan karyawan kelas menengah yang memiliki keahlian tertentu, kondisi rumahnya lebih baik dari kelas proletar.
5. Zone pemukiman elit.
Didiami oleh orang-orang yang kehidupan ekonominya baik, seperti pengusaha, pejabat.
6. Zone penglaju (*commuters zone*)
Merupakan daerah hinterland, penduduknya bekerja di kota, berangkat pagi pulang sore.

2. Teori Sektorial (Homer Hoyt)

Pada umumnya perkembangan berbentuk pita terjadi sebagai akibat peningkatan sistem jaringan jalan dan pertumbuhan lalu lintas kendaraan bermotor. Secara alamiah, kecenderungan setiap orang membangun aktivitas sedekat mungkin dengan jalur jalan utama, penggunaan lahan membentuk sektor-sektor yang berbeda sesuai dengan perkembangan daerah baru.

Keterangan :

Zona 1 : PDK (CBD)

Zona 2 : zona tempat grosir dan manufaktur

Zona 3 : zona pemukiman kelas rendah

Zona 4 : zona pemukiman kelas menengah

Zona 5 : zona pemukiman kelas tinggi

3. Teori Inti Ganda (Haris dan Tillman)

Pertumbuhan kota satelit terjadi bila besaran kota telah mencapai ukuran tertentu, yang berkembang di sekitar kota utama (metropolitan) dan secara sosial-ekonomi masih bergantung pada kota induknya. Bahwa suatu kota tidak hanya terdapat satu CBD saja, tetapi bisa beberapa CBD. Teori ini banyak diterapkan oleh kota-kota megapolis.

Keterangan :

Zona 1 : zona PDK (CBD)

Zona 2 : zona terdapatnya grosir dan manufaktur

Zona 3 : zona pemukiman kelas rendah

Zona 4 : zona pemukiman kelas menengah

Zona 5 : zona pemukiman kelas tinggi

Zona 6 : zona daerah manufaktur berat

Zona 7 : zona daerah luar PDK

Zona 8 : zona daerah pemukiman sub urban

Zona 9 : zona daerah industri sub urban

Kota dapat terbentuk salah satunya dapat disebabkan secara sengaja dibangun oleh pemerintah dengan suatu perencanaan di suatu lahan kosong, sesuai dengan tujuan tertentu, misalnya membangun kota industri, sebagai pusat pemerintahan, kota dagang dan sebagainya (Asy'ari,1993:60). Salah satu kebijakan pengembangan kota (untuk meratakan kepadatan khususnya pusat kota), dengan prinsip desentralisasi yaitu fungsi-fungsi yang menumpuk di pusat kota disebar agar penumpukan kepadatan bisa lebih diratakan, ada pula dekonstruksi planologis yaitu usaha untuk membangun sentral-sentral baru yang tersebar dan sama lengkapnya dengan yang bisa dijumpai di pusat kota yang

sama, usaha demikian biasanya lebih berhasil dalam meratakan kepadatan penduduk (Herlianto, 1986:108).

Teori Perroux menyebutkan pertumbuhan pembangunan tidak terjadi dimana-mana secara serentak, tetapi muncul ditempat-tempat tertentu dengan intensitas yang berbeda. Tempat-tempat itulah yang dinamakan titik-titik dan kutub-kutub pertumbuhan. Dari titik-titik dan kutub-kutub pertumbuhan itulah pembangunan akan menyebar melalui berbagai saluran dan mempunyai akibat akhir yang berlainan pada perekonomian secara keseluruhan. Pandangan Perroux mengenai proses pertumbuhan adalah konsisten dengan teori tata ruang ekonomi (*economic space theory*), dimana industri pendorong dianggap sebagai titik awal dan merupakan elemen esensial untuk pembangunan selanjutnya. Perroux lebih menekankan pada aspek pemusatan pertumbuhan. Meskipun ada beberapa perbedaan penekanan arti industri pendorong akan tetapi ada tiga ciri dasar yang dapat disebutkan yaitu :

1. Industri pendorong harus relatif besar kapasitasnya agar mempunyai pengaruh kuat baik langsung maupun tidak langsung terhadap pertumbuhan ekonomi.
2. Industri pendorong harus merupakan sektor yang berkembang dengan cepat.
3. Jumlah dan intensitas hubungannya dengan sektor-sektor lainnya harus penting sehingga besarnya pengaruh yang ditimbulkan dapat diterapkan kepada unit-unit ekonomi lainnya. (Perroux dalam Ken Martina, 2004;21).

Sumadibyo (1994:19) menyebutkan bahwa pada dekade 1980-1990, fenomena perkembangan fisik kota di Indonesia menunjukkan bahwa terdapat beberapa perkembangan yang tidak terantisipasi dalam perencanaan tata ruang kota yang diantaranya dapat mengarah pada :

1. Perkembangan yang bersifat melompat (*leap frog*);
2. Munculnya pusat-pusat baru di luar pusat kota yang direncanakan;
3. Perkembangan kantong-kantong kawasan kumuh belum seluruhnya dapat diatasi;
4. Terjadinya penjarangan perkembangan di pinggiran kota yang dimotori oleh pembangunan perumahan skala menengah dan besar.

2.3.3 Perilaku *Urban* dan Perkembangan Kawasan Perkotaan

Daerah pinggiran adalah bagian wilayah kota yang letaknya berbatasan dengan daerah pedesaan dan intensitas wilayah terbangun lebih rendah dari bagian wilayah kota lainnya, dimana intensitas ini semakin menurun dari kota ke desa, atau *rural urban fringe* disebutkan sebagai zone di luar *urban area* yang secara gradual akan terbangun (Rugg,1969:18). Menurut Chapin (1995: 95) bahwa ciri khas dari daerah pinggiran adalah :

1. Makin jauh jaraknya dengan pusat kota, maka kepadatan perumahan dan penghuninya semakin rendah;
2. Terdapatnya segregasi penduduk berdasarkan kelas sosial, kelompok etnis atau berdasarkan tingkat pendidikan. Segregasi tersebut disebabkan oleh faktor-faktor topografi, paksaan berat ringannya biaya, maupun kebijakan dari penguasa;
3. Kondisi lingkungannya hampir sama dengan suasana pedesaan namun perilaku dan budaya masyarakatnya lebih bersifat kekotaan.

Fenomena perkembangan fisik kota sebagian terjadi melalui proses tertentu yang dipengaruhi oleh faktor fisik (keadaan topografi struktur geologi, geomorfologi, perairan dan tanah) dan non-fisik (kegiatan penduduk (politik, ekonomi, sosial, budaya, teknologi), urbanisasi, peningkatan kebutuhan akan ruang, peningkatan jumlah penduduk, perencanaan tata ruang, perencanaan tata kota, zoning, peraturan pemerintah tentang bangunan dan sebagainya). Peranan aksesibilitas, sarana dan prasarana transportasi, pendirian fungsi-fungsi besar antara lain industri, perumahan dan lain-lain, mempunyai peranan yang besar pula dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota (Yunus, 2004:130). Rees dalam Yeates dan Garner (1980:291) berpendapat bahwa terdapat elemen yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal, yaitu:

- a. Posisi keluarga dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan);
- b. Lingkup perumahan, mencakup: nilai, kualitas dan tipe rumah;
- c. Lingkup komunitas;
- d. Lingkup fisik atau lokasi rumah.

Menurut H.R. Koestoer (1997:24), bahwa faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, meliputi prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan (Turner, 1976:64).

Cahyono (2002:61) mengemukakan fitur-fitur dalam pemilihan tempat hunian:

1. Lokasi yang aksesibel berkait kemudahan dalam menjangkau tempat lain;
2. Ruang standar berkait dengan jumlah anggota keluarga;
3. Ruang tambahan;
4. Fasilitas mencakup untuk kebutuhan sosial dan rekreasi;
5. Prestise;
6. Kemudahan dan posisi rumah.

Luhst (1997:128), mengemukakan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya tarik yang ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut.

Beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang secara individu berbeda satu sama lain (Drabkin, 1980:68) yaitu :

1. Aksesibilitas yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota;
2. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman;
3. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya;

4. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana, prasarana dan lain-lain.

Selain Faktor-faktor tersebut ada juga kriteria-kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat, menurut Catanese (1992:296) yang paling utama adalah :

1. Hukum dan lingkungan, akankah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan;
2. Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya dan jaringan drainase;
3. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan;
4. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki;
5. Estetika, yang dipertimbangkan adalah view yang menarik;
6. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan *real estate* tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan;
7. Fasilitas pelayanan yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah dan sekolah;
8. Biaya, yaitu harga tanah yang murah.

2.3.4 Penataan Ruang Kawasan Baru Perkotaan

Tujuan dari pembangunan kota baru adalah ; menuju kota mandiri '*self contained and balanced community for work and living*' dan sebagai bagian dari kebijaksanaan yang lebih luas dari kebijaksanaan distribusi penduduk dan tenaga kerja, upaya penerapan pola jalur hijau /*greenbelt area*, sebagai pengendalian dan pengarahan lokasi bagi industry dan perluasan kota yang tidak terkendali/urban sprawl (Karyoedi dalam Seminar '*Manajemen Kota Baru Menuju Abad 21*', Maret 1997). Sedangkan klasifikasi pembangunan perkotaan baru (Soegijoko, 1997: 58) adalah:

1. Kota baru yang dibangun untuk mengatasi masalah kota-kota besar akibat dari laju pertumbuhan penduduk dan permasalahan perkotaan lain yang

tinggi.pembentukan kota baru ini lebih banyak dikembangkan oleh pengembang perumahan besar.

2. Kota yang dibangun dalam rangka pembangunan ibukota daerah. Prakarsa pembangunan kota semacam ini biasanya oleh pemerintah dan dalam perkembangannya diikuti oleh swasta dan masyarakat.
3. Kota yang dibangun dalam rangka pemanfaatan sumber daya alam yang cukup besar/kota pertambangan.

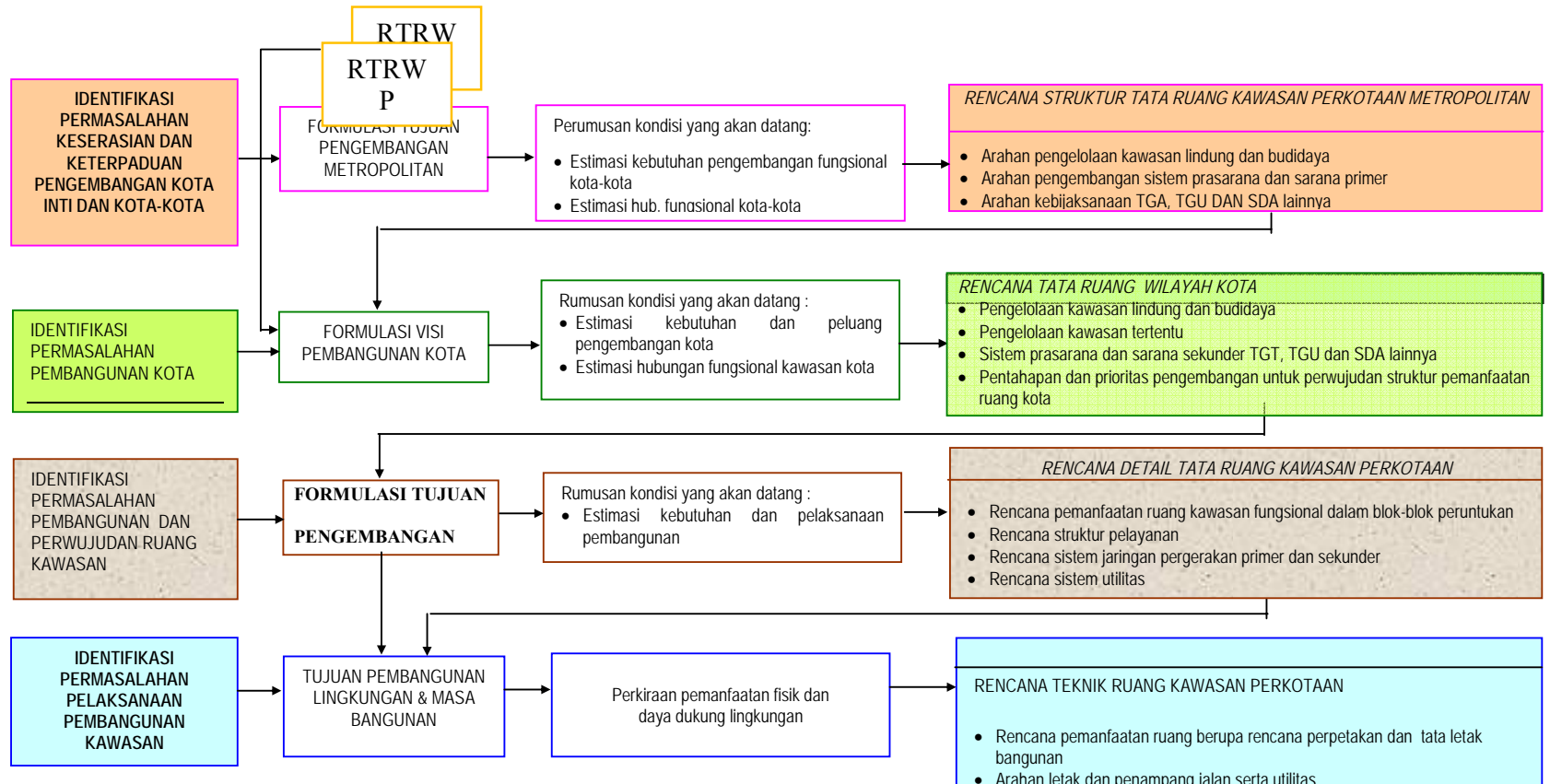
Perencanaan kota (urban planning) harus berkaitan dengan penataan lingkungan fisik yang lebih luas. Suatu Perencanaan kawasan perkotaan baru biasanya diprioritaskan untuk:

- 1) Pemecahan permasalahan kepadatan penduduk akibat urbanisasi;
 - 2) Penyediaan ruang baru bagi kebutuhan industri, perdagangan dan jasa;
 - 3) Penyediaan ruang bagi kepentingan pengembangan wilayah di masa depan.
- dengan persyaratan penetapan lokasi perencanaan kawasan perkotaan baru (Gambar 2.4) yang meliputi:
- a. Kesesuaian dengan sistem pusat permukiman perkotaan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Provinsi, dan Kabupaten;
 - b. Termuat dalam RPJMD;
 - c. Memiliki daya dukung lingkungan yang memungkinkan untuk pengembangan fungsi perkotaan dan bukan kawasan yang rawan bencana alam;
 - d. Terletak di atas tanah yang bukan merupakan kawasan pertanian beririgasi teknis maupun yang direncanakan beririgasi teknis;
 - e. Memiliki kemudahan untuk penyediaan prasarana dan sarana perkotaan;
 - f. Tidak mengakibatkan terjadinya pembangunan yang tidak terkendali. dengan kawasan perkotaan disekitarnya;
 - g. Mendorong aktivitas ekonomi, sesuai dengan fungsi dan perannya; dan
 - h. Mempunyai luas kawasan budi daya paling sedikit 400 hektar dan merupakan satu kesatuan kawasan yang bulat dan utuh, atau satu kesatuan wilayah perencanaan perkotaan dalam satu daerah kabupaten.

Lokasi rencana kawasan perkotaan baru dapat diprakarsai oleh pihak, swasta dan/atau pemerintah daerah dan diusulkan kepada Kepala Daerah

setempat. Sedangkan Rencana lokasi kawasan perkotaan baru yang berada di dua atau lebih kabupaten yang berbatasan langsung ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten masing-masing. Penetapan lokasi kawasan perkotaan baru terlebih dahulu mendapat persetujuan Gubernur. Kawasan perkotaan baru yang berlokasi pada bagian dari dua atau lebih kabupaten yang berbatasan langsung dilakukan atas dasar kerjasama antar daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah merupakan pemegang kekuasaan di daerah untuk mengambil keputusan menentukan kebijakan pembangunan yang tepat bagi suatu wilayah sesuai dengan potensi sumberdaya yang dimiliki dan sasaran ekonomi dan sosial yang telah ditetapkan. Strategi pembangunan yang dapat diambil pemerintah daerah harus mengacu pada perangkat kebijakan dan kegiatan yang secara luas memberikan perhatian pada hal-hal yang berupa prasarana, penanaman modal pemerintah, keseimbangan antara berbagai sektor dan wilayah, serta peranan yang timbul dari perdagangan antara wilayah.



Sumber : Kimpraswil, 2002

GAMBAR 2.4
BAGAN ALIR PENYUSUNAN RENCANA TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN DI INDONESIA

2.5 Daya Saing Perkembangan Perumahan Pada Kawasan Kasiba Maja Dan Wilayah *Hinteland*

Beberapa tahun belakangan ini kebutuhan akan perumahan dari berbagai tipe terus meningkat. Berdasarkan data REI (Real Estate Indonesia, 2009) kebutuhan akan tempat tinggal di Indonesia mencapai 1,2 juta unit per tahun. Namun pemerintah yang semestinya berkewajiban menyediakan sarana perumahan bagi masyarakat belum mampu memenuhi kebutuhan akan perumahan tersebut. Bisa dilihat dari program pembangunan sejuta rumah yang gencar didengungkan ternyata masih belum terlihat dari realisasinya.

Tingginya angka permintaan tersebut menjadi penanda bahwa peluang bisnis di sektor ini masih menarik karena *supply* lebih kecil ketimbang *demand*. Penyebabnya, sejumlah pengembang besar enggan menggarap perumahan untuk tipe kecil maupun menengah. Mereka lebih suka berkonsentrasi membangun perumahan bertipe besar karena keuntungannya jauh lebih menggiurkan.

Hal ini terjadi karena selain meningkatnya jumlah populasi penduduk, juga membaiknya daya beli masyarakat. Tingginya permintaan akan rumah juga dipengaruhi oleh siklus perpolitikan, karena pelaku bisnis juga ingin mendapatkan jaminan stabilitas politik dan kepastian hukum. Harus diakui, bisnis properti selama ini merupakan salah satu primadona. Kondisi ini mengharuskan pengembang mencari peluang dan strategi jitu jika ingin tetap bertahan. Sebagai gambaran, saat ini masih banyak lokasi di Bodetabek (Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) yang memiliki prospek cerah untuk dikembangkan, namun masih terhambat oleh penyediaan lahan.

Ketepatan suatu promosi bagi produk perumahan menjadi sangat penting karena berperan dalam menyampaikan informasi tentang keunggulan produk yang ditawarkan. Masalah yang dihadapi saat ini dalam bidang promosi untuk kawasan perumahan adalah tidak adanya pengembangan promosi disebabkan karena keterbatasan informasi mengenai perilaku konsumen yang menjadi target pasarnya. Kompetisi yang cukup ketat diantara pengembang perumahan dalam memasarkan produknya ditandai oleh gencarnya promosi yang dilakukan oleh para pengembang. Promosi sebagai salah satu elemen dalam pemasaran produk perumahan dan merupakan alat komunikasi yang penting antara pihak

pengembang perumahan sebagai produsen dan konsumen. Penetapan promosi (*promotion mix*) menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi keputusan pembelian terhadap produk perumahan.

2.6 Kesimpulan Tinjauan Teori

Berdasar pada kajian teoritis diatas dapat disimpulkan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi minat konsumen dalam menentukan pilihan dalam memilih suatu produk, (Kotler,1998:153) diantaranya :

- a. Faktor kebudayaan yang terdiri dari :
 - Kebudayaan, ini merupakan faktor penentu yang sangat dasar dari perilaku konsumen.
 - Sub budaya, dapat dibedakan menjadi empat jenis yaitu kelompok nasionalisme, kelompok keagamaan, kelompok ras, dan area geografis.
 - Kelas sosial, yaitu kelompok yang relatif homogen serta bertahan lama dalam sebuah masyarakat yang telah tersusun secara hirarki dan anggota-anggotanya memiliki perilaku, minat, dan motivasi yang hampir sama /serupa.
- b. Faktor sosial yang terdiri dari :
 - Kelompok referensi, yaitu kelompok yang memiliki pengaruh baik langsung maupun tidak langsung terhadap sikap maupun perilaku konsumen.
 - Keluarga, ini akan membentuk sebuah referensi yang sangat berpengaruh terhadap perilaku konsumen . Peran suami dan istri dalam penelitian sangat bervariasi sesuai kategori produk/jasa yang dibeli.
 - Peran dan status, ini akan menentukan posisi seseorang dalam suatu kelompok. Setiap peranan membawa status yang mencerminkan harga diri menurut masyarakat sekitarnya. Disamping itu orang cenderung memilih produk yang mengkomunikasikan peran dalam masyarakat.
- c. Faktor pribadi yang terdiri dari:
 - Umur dan tahapan dalam siklus hidup, ini akan menentukan selera seseorang terhadap produk / jasa.
 - Pekerjaan, hal ini akan mempengaruhi pola konsumsi seseorang.

- Keadaan ekonomi, yaitu terdiri dari pendapatan yang dapat dibelanjakan (tingkatnya, stabilitasnya, dan polanya), tabungan dan hartanya, kemampuan untuk meminjam.
 - Gaya hidup yaitu pola hidup didunia yang diekspresikan oleh kegiatan, minat, dan pendapat seseorang. Gaya hidup ini menggambarkan seseorang secara keseluruhan yang berinteraksi dengan lingkungan, disamping itu juga dapat mencerminkan sesuatu dibalik kelas sosial seseorang, misalnya kepribadian.
 - Kepribadian dan konsep diri, kepribadian ini adalah karakteristik psikologis yang berbeda dari setiap orang yang memandang responnya terhadap lingkungan yang relatif konsisten.
- d. Faktor psikologis yang terdiri dari:
- Motivasi, yaitu suatu dorongan yang menekan seseorang sehingga mengarahkan seseorang untuk bertindak.
 - Persepsi, orang yang sudah mempunyai motivasi untuk bertindak akan dipengaruhi persepsinya pada situasi dan kondisi yang sedang dihadapi. Persepsi itu sendiri memiliki arti yaitu suatu proses dimana seseorang memilih, mengorganisasikan, mengartikan masukan informasi untuk menciptakan sesuatu gambaran yang berarti.
 - Proses belajar, yaitu perubahan dalam perilaku seseorang yang timbul dari pengalaman.
 - Kepercayaan dan sikap, kepercayaan ini akan membentuk citra produk dan merek, serta orang akan bertindak berdasarkan citra tersebut. Sedangkan sikap akan mengarahkan seseorang untuk berperilaku yang relatif konsisten terhadap objek-objek yang sama.

Sedangkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan suatu wilayah meliputi:

- a. Faktor Fisik, terdiri dari kondisi topografi tanah, ketersediaan sarana prasarana masyarakat, dan aksesibilitas kawasan baik di dalam maupun yang menghubungkan antar kawasan.

- b. Faktor Ekonomi, meliputi kedekatan dengan pusat kota, penyediaan lapangan kerja, dan keberadaan pusat-pusat kegiatan perekonomian seperti pasar, pertokoan dan perbankan.
- c. Faktor Sosial, meliputi ketersediaan pusat kegiatan masyarakat, keamanan lingkungan.
- d. Faktor Eksternal Kawasan, meliputi investasi swasta, keterkaitan dengan kawasan lain.

Adapun faktor-faktor penghambat perkembangan kawasan yaitu:

- a. Kebijakan pemerintah yang tidak efektif
Segmentasi penataan ruang yang dilakukan berdasarkan pertimbangan sektoral semata tanpa adanya upaya untuk mempertimbangkan spasial yang ada, sehingga menyebabkan ketidak terkaitan antar satu kawasan dengan yang lainnya.
- b. Lemahnya keterkaitan antar kawasan
Infrastruktur sebagai alat komunikasi yang baik dengan pusat kota dan wilayah lain akan membuat kawasan itu kurang berkembang.
- c. Ketidaktersediaan fasilitas sosial ekonomi
Kegiatan dan aktifitas perkotaan dapat berjalan seperti yang diharapkan apabila setiap pusat harus memiliki fungsi dan peran yang jelas dalam sistem yang tersusun secara hirarkis. Hal ini menuntut disediakannya berbagai fasilitas sosial dan ekonomi yang akan menunjang terlaksananya fungsi dan peran tersebut dan apabila tanpa didukung ketersediaan fasilitas tersebut maka fungsi dan perannya tidak dapat berjalan dengan baik. Sehingga pada gilirannya tidak mampu merangsang dan mendorong perkembangan dan perkembangan suatu kawasan.

Berdasarkan uraian beberapa literatur diatas, ada beberapa teori yang akan dijadikan dasar sebagai landasan dalam penganalisaan data, baik data primer maupun data sekunder sebagai faktor-faktor yang menentukan dan berpengaruh terhadap perkembangan perumahan di kawasan skala besar seperti pada daerah yang akan diteliti (Kasiba Maja), seperti yang terdapat dalam Tabel II.1.

TABEL II.1
TABEL SINTESIS KAJIAN LITERATUR PENGEMBANGAN KAWASAN

No	Literatur	Variabel	Faktor yang mempengaruhi
1.	H.R. Koestoer (1997:24), bahwa faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal.	MINAT BERMUKIM MASYARAKAT TERHADAP SUATU KAWASAN PERUMAHAN/PERMUKIMAN	<ul style="list-style-type: none"> • Status Sosial Ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan tingkat penghasilan) • Harga lahan/rumah • Aksesibilitas (kedekatan jarak ke tempat kerja dan kemudahan transportasi) • Kondisi topografi lokasi • Kenyamanan lingkungan dan privasi • Fisik Lingkungan • Ketersediaan Sarana dan Prasarana • Harga (rumah/lahan) • Promosi/Pemasaran Perumahan (estetika bangunan, lingkungan, sarana & Prasarana)
2.	Drabkin (1980:68) : aksesibilitas, lingkungan, tingkat pelayanan dan peluang kerja yang tersedia dapat mempengaruhi dalam pemilihan lokasi suatu perumahan.		
3.	Catanese (1992:296) mengemukakan bahwa faktor hukum dan lingkungan, sarana, faktor teknis, lokasi dan estetika berpengaruh terhadap pemilihan tempat bermukim masyarakat.		
4.	Rees dalam Yeates dan Garner (1980:291) mengemukakan bahwa terdapat elemen-elemen yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal, yaitu posisi keluarga, fisik dan lokasi rumah, nilai, kualitas dan tipe rumah, komunitas dalam lingkup sosial		
5.	Kotler (1998:153), minat konsumen dalam memutuskan untuk membeli suatu produk sangat dipengaruhi oleh faktor kebudayaan, sosial, pribadi dan Psikologis.		

Lanjutan:

No	Literatur	Variabel	Faktor yang mempengaruhi
6.	Turner (1976:64), Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan	MINAT BERMUKIM MASYARAKAT TERHADAP SUATU KAWASAN PERUMAHAN/PERMUKIMAN	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi dan Aksesibilitas • Biaya/harga • Sistem kepemilikan • Privasi dan kenyamanan
7.	Luhst (1997:128), mengemukakan bahwa kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan.		

No	Literatur	Variabel	Faktor yang mempengaruhi
1.	Whyne-Hammond (1981:82) menyebutkan bahwa tumbuhnya daerah pinggiran kota disebabkan oleh: peningkatan pelayanan transportasi, perpindahan penduduk, meningkatnya taraf hidup masyarakat, Kemudahan kredit bagi pembiayaan perumahan	PERKEMBANGAN FISIK KAWASAN	<ul style="list-style-type: none"> • Penduduk (pertambahan, kepadatan), ketersediaan fasilitas pelayanan kota • Urbanisasi, pertambahan penduduk, perencanaan tata ruang, aksesibilitas, ketersediaan sarana dan prasarana transportasi, pendirian fungsi besar misalnya perumahan • Pelayanan transportasi kota, pertumbuhan penduduk, migrasi penduduk, meningkatnya taraf hidup, gerakan pendirian perumahan
2.	Sumadibyo (1994:19) menyatakan bahwa perkembangan fisik kota di Indonesia diantaranya dapat mengarah pada: perkembangan yang bersifat melompat (leap frog), munculnya pusat-pusat baru di luar pusat kota, penjararan perkembangan pembangunan perumahan skala menengah dan besar.		

Lanjutan:

No	Literatur	Variabel	Faktor yang mempengaruhi
3.	Asy'ari (1993:60) menyebutkan suatu kota dapat terbentuk salah satunya dapat disebabkan secara sengaja dibangun oleh pemerintah dengan suatu perencanaan di suatu lahan kosong, sesuai dengan tujuan tertentu, misalnya membangun kota industri, sebagai pusat pemerintahan, kota dagang dan sebagainya		
4.	Rahardjo (2005:19), kota pada umumnya memiliki ciri tersendiri yang berbeda antara satu dengan yang lainnya diantaranya: sebagai pusat kegiatan produksi, sebagai pusat perniagaan/perdagangan, sebagai pusat pemerintahan, sebagai pusat kebudayaan, sebagai pusat kesehatan atau rekreasi, Kota yang beraneka corak (diversified cities)		
5.	<p>Perroux (1955)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Dalam proses pembangunan akan timbul industri unggulan yang merupakan industri penggerak utama dalam pembangunan suatu daerah. Keterkaitan antar industri sangat erat, maka perkembangan industri unggulan akan mempengaruhi perkembangan industri lain yang berhubungan dengan industri unggulan. ◆ Pemusatan industri pada suatu daerah akan mempercepat pertumbuhan perekonomian karena akan menciptakan pola konsumsi yang berbeda antar daerah. ◆ Perekonomian merupakan gabungan dari sistem industri yang relatif aktif (unggulan) dengan industri yang relatif pasif atau industri yang tergantung industri unggulan. 	PERKEMBANGAN FISIK KAWASAN	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi pusat pelayanan • Sarana dan prasarana umum (perdagangan/jasa)

Sumber : *Kajian Teoritis*, 2010

Hasil sintesa tersebut di atas, maka ditentukan indikator dan faktor-faktor dari perkembangan fisik area pinggiran kota dan persepsi bermukim yang akan diidentifikasi dan dianalisis antara lain seperti pada tabel berikut:

TABEL II.2
INSTRUMEN PENELITIAN

Variabel Perkembangan Fisik Kawasan	
Sub Variabel/Faktor	Indikator
Aspek penduduk	- Pertambahan Penduduk - Kepadatan Penduduk - Migrasi Penduduk
Aspek kebijakan pengembangan area pinggiran	Rencana umum tata ruang kota
Aspek ketersediaan fasilitas penunjang	- Fasilitas Pendidikan - Fasilitas Kesehatan - Fasilitas Perdagangan
Aspek alokasi perumahan	Pembangunan perumahan dan permukiman baru baik oleh pemerintah, pengembang maupun masyarakat
Aspek aksesibilitas	- Kondisi jalan yang memadai - Ketersediaan moda transportasi
Aspek lokasi sektor dan zone kota	- Lokasi Pusat Pelayanan Kegiatan - Lokasi Perkotaan hinterland/pinggir Kota
Variabel Minat Bermukim	
Sub Variabel/Faktor	Indikator
1. Aksesibilitas ; 2. Harga rumah/lahan ; 3. Sarana dan prasarana ; 4. Kenyamanan lingkungan dan privasi ; 5. Kondisi topografi lokasi ; 6. Kondisi sosial ekonomi. 7. Promosi/Pemasaran	- Jarak, Lokasi dan Jaringan Transportasi - Keterjangkauan, Lokasi dan Kualitas - Aktifitas Sosial dan Ekonomi - Keamanan dalam beraktivitas - Bebas dari bahaya (bencana alam) - Ketersediaan kegiatan usaha masyarakat - Ketersediaan dan Kemudahan Informasi

Sumber : Kajian Teoritis, 2010

Secara garis besarnya pengaruh perkembangan permukiman dalam sebuah kota baru dapat dipengaruhi karena adanya faktor internal dan faktor external yang berkaitan terhadap kawasan tersebut.

- a. Faktor external sangat dipengaruhi oleh unsur politis/kebijakan yang terkait pada iklim investasi pada suatu wilayah dan unsur pengaruh dari kawasan lain yang ada disekitar kawasan tersebut.
- b. Faktor internal dapat berbentuk visual fisik kawasan seperti kondisi lingkungan, sarana dan prasarana maupun kependudukan, sedangkan faktor non fisik kawasan dapat berupa unsure sosial, ekonomi dan budaya yang ada dalam kawasan tersebut.

BAB III

KASIBA MAJA SEBAGAI KOTA BARU

3.1. Maja Sebagai Kota Kekerabatan

Kota Kekerabatan Maja dibentuk berdasarkan Kepmenpera No. 02/Kpts/M/1998 tanggal 28 Februari 1998 tentang pembentukan tim pembangunan perumahan dan permukiman skala besar kawasan Maja, Kota Maja dengan cakupan wilayah: Kecamatan Maja (Kabupaten Lebak), Kecamatan Tenjo (Kabupaten Bogor), Kecamatan Cisoka (Kabupaten Tangerang) sampai saat ini telah berjalan hampir dua belas tahun, berbagai program pemerintah pun telah direncanakan dan dilaksanakan di wilayah tersebut. Kawasan Maja merupakan salah satu Kasiba yang memiliki keunikan tersendiri, karena terletak di tiga wilayah Kabupaten dan dua wilayah Provinsi, yaitu:

- Kabupaten Lebak – Provinsi Banten
- Kabupaten Tangerang – Provinsi Banten
- Kabupaten Bogor – Provinsi Jawa Barat

Secara detail Kasiba Maja terdiri atas empat Kecamatan yaitu:

- Kecamatan Cisoka dan Tigaraksa (Kabupaten Tangerang)
- Kecamatan Maja (Kabupaten Lebak)
- Kecamatan Tenjo (Kabupaten Bogor)

Adapun batas-batas wilayahnya terdiri dari:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Kopo (Kabupaten Serang) dan Balaraja (Kabupaten Tangerang)
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Cikupa dan Kecamatan Jambe (Kabupaten Tangerang)
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Curug Bitung (Kabupaten Lebak) dan Kecamatan Jasinga (Kabupaten Bogor)
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Rangkasbitung dan Kecamatan Sajira (Kabupaten Lebak)

GAMBAR 3.1
PETA ADMINISTRASI PROVINSI BANTEN

GAMBAR 3.2
ORIENTASI WILAYAH PENELITIAN

3.2. Kondisi Penggunaan Lahan

Sebagai Kawasan yang sedang berkembang, proporsi penggunaan lahan terbangun dengan lahan yang tidak terbangun (sawah, tegalan, perkebunan, dsb) masih rendah, sekitar 3.631 Ha dari total luas lahan 23.347 Ha atau sekitar 16 % dari keseluruhan luas kawasan. Hal ini berpotensi besar dalam pengembangan perumahan dimasa datang.

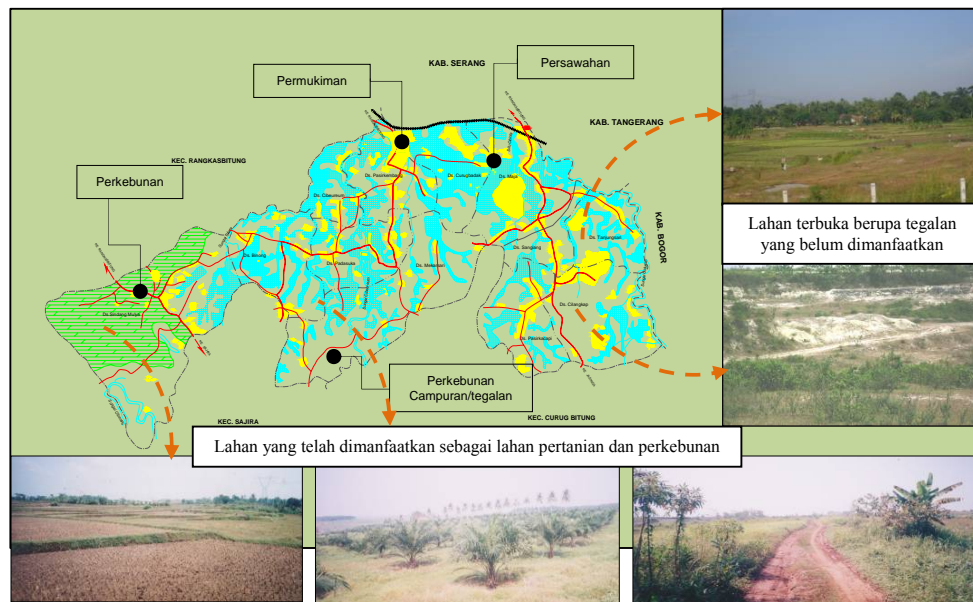
TABEL III.1
LUAS PENGGUNAAN LAHAN TERBANGUN DAN NON-TERBANGUN

Kecamatan	Lahan Terbangun (Ha)	Lahan Non-Terbangun (Ha)	Luas Lahan Keseluruhan
Maja	541	5.446	5.987
Cisoka	1.568	4.436	6.004
Tigaraksa	658	4.215	4.873
Tenjo	864	5.619	6.483
Jumlah	3.631	19.716	23.347

Sumber: Per-Kabupaten dalam Angka 2005

Dari keempat Kabupaten tersebut, daerah yang relatif telah terbangun adalah Kecamatan Cisoka di Kabupaten Tangerang dengan luas lahan terbangun mencapai 1.568 Ha atau sekitar 25% dari luas keseluruhan, sedangkan tiga Kecamatan lainnya masih relative terbuka untuk pengembangan perumahan dan permukiman, karena masih banyak lahan-lahan yang belum dimanfaatkan. Diantaranya adalah Kecamatan Maja yang dijadikan sebagai Pusat Kegiatan Kawasan Baru dengan luas sekitar 541 Ha atau sekitar 10% dari wilayah yang telah terbangun. Demikian pula dengan Kecamatan Tenjo yang masih memiliki lahan yang belum terbangun seluas 5.619 Ha atau sekitar 87% dari luas wilayah peruntukannya.

Dilihat dari segi topografi dan kemiringan lahan seluruh kawasan tersebut masih relative datar, dengan tingkat kemiringan dibawah 5% sehingga dimungkinkan untuk dijadikan lahan peruntukan perumahan dan permukiman.



Sumber: Hasil Analisis 2010

GAMBAR 3.3
KONDISI KETERSEDIAAN LAHAN DI KAWASAN MAJA

3.3. Kondisi Transportasi

a. Angkutan Kereta Api

Kereta Api menjadi fasilitas transportasi yang paling diandalkan karena selain murah juga relatif cepat menuju ke Jakarta maupun Merak, disamping itu juga kondisi angkutan jalan raya masih belum memadai untuk melakukan perjalanan jarak jauh. Setiap hari terdapat 15 perjalanan Kereta Api menuju Jakarta, satu diantaranya langsung menuju Tanah Abang, sementara lainnya menuju Stasiun Jakarta Kota dengan transit di setiap stasiun. Kelas yang tersedia dalam setiap perjalanan masih berupa kelas ekonomi dan bisnis dengan kepadatan penumpang yang cukup tinggi sehingga perlu dipertimbangkan untuk penambahan gerbong atau frekuensi perjalanan apabila rencana double track lanjutan dari Serpong dapat direalisasikan.

b. Angkutan Jalan Raya

Jalur angkutan Jalan Raya di Kawasan Maja dilayani oleh bus antar kota dan angkutan perkotaan. Bus antar kota menuju kawasan maja hanya melayani rute hingga ke Terminal Kalideres Jakarta, sementara angkutan perkotaan

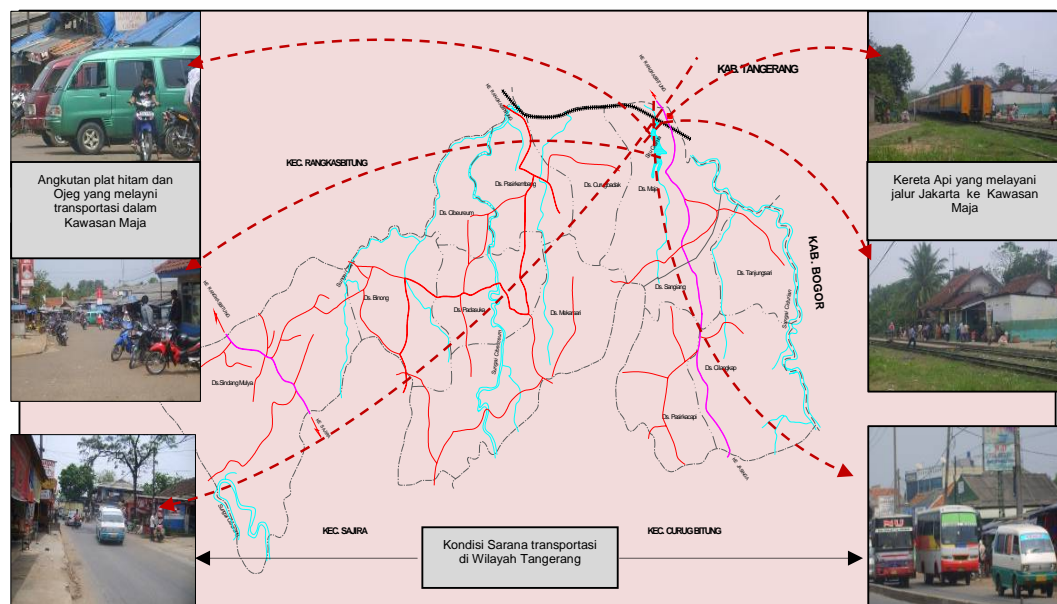
menghubungkan Maja dengan kota-kota terdekat seperti Rangkasbitung dan Balaraja.

TABEL III.2
RUTE DAN JENIS ANGKUTAN DI KAWASAN MAJA

No.	Rute	Jenis Angkutan
1	Maja – Rangkasbitung	Angkutan Perkotaan
2	Maja – Kalideres	Bus Antar Kota
3	Jasinga – Tenjo - Kalideres	Bus Antar Kota
4	Balaraja – Taman Adiyasa	Angkutan Perkotaan

Sumber : Dishub Provinsi Banten, 2006

Sedangkan untuk didalam kawasan sendirimasih mengandalkan angkutan tidak resmi seperti ojek dan omprengan yang masih melayani rute stasiun Maja ke beberapa perumahan yang ada di kawasan tersebut.



Sumber : Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 3.4
KONDISI SARANA ANGKUTAN JALAN RAYA KAWASAN MAJA

Data tersebut menunjukkan bahwa tingkat kepadatan penduduk di Kawasan Maja masih berada dibawah rata-rata penduduk perkotaan yang mencapai lebih dari 5000 jiwa/km². tingkat kepadatan penduduk yang relatif rendah juga menunjukkan bahwa daya tampung kawasan maja masih relatif cukup tinggi.

3.5 Kondisi Perekonomian

Kawasan Maja yang belum sepenuhnya terbangun maka sektor pertanian yan mendominasi Perekonomian di wilayah Kabupaten Lebak hingga tahun 2004, dengan nilai 463.207 juta rupiah atau sekitar 39,04% dari total keseluruhan PDRB Kabupaten Lebak, disusul oleh sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran dengan nilai 273.216 Juta rupiah atau 22,45%. Hal ini menunjukkan bahwa kedua sektor tersebut menjadi sektor unggulan yang dapat menopang pertumbuhan kawasan Maja kearah agro industri berbasis pertanian.

TABEL III.4
PDRB KABUPATEN LEBAK ATAS DASAR HARGA KONSTAN

Nilai dalam jutaan rupiah

No.	Lapangan Usaha	2002		2003		2004	
		Nilai	%	Nilai	%	Nilai	%
1.	Pertanian	435.626	40,49	446.233	39,61	436.207	30,04
2.	Pertambangan dan Galian	11.589	1.21	12.576	1.26	13.554	1.32
3.	Industri Pengolahan	102.315	9.30	107.778	9.41	113.006	9.66
4.	Listrik, Gas dan Air Bersih	5.497	0.37	6.059	0.48	6.675	0.53
5.	Bangunan	41.016	3.88	41.979	3.77	42.563	3.66
6.	Perdagangan, Hotel & Restoran	255.160	22.56	260.011	22.21	273.216	22.45
7.	Pengangkutan dan Komunikasi	59.679	5.94	62.908	6.78	66.712	6.97
8.	Keuangan, Persewaan & Jasa	59.049	4.51	66.421	4.94	66.535	4.84
9.	Jasa-jasa lainnya	146.282	11.74	150.873	11.55	155.352	11.54
	TOTAL PDRB	1.116.213	100	1.154.839	100	1.200.820	100

Sumber : Kabupaten Lebak Dalam Angka, 2004

TABEL III.5
JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN MAJA MENURUT
MATAPENCAHARIAN

No.	Desa/Kelurahan	Matapencaharian								
		Petani	Buruh Tani	Buruh Industri	Buruh Bangunan	Pedagang	Jasa	PNS/TNI/POLRI	Industri	Peternak
1	Maja	91	322	464	644	885	36	105	6	6
2	Curugbadak	291	352	40	64	535	24	35	22	4
3	Padasuka	220	351	16	51	57	16	49	20	3
4	Gubugan Cibereum	492	220	14	14	110	15	26	10	2
5	Sindangmulya	347	216	34	71	44	14	35	16	7
6	Binong	239	346	17	33	38	21	13	19	5
7	Mekarsari	441	880	110	110	55	20	29	11	4
8	Pasirkembang	128	330	13	38	44	17	11	16	2
9	Pasirkacapi	64	442	21	29	36	16	22	7	8
10	Sangiang	495	165	29	55	110	18	25	6	9
11	Tanjungsari	166	330	19	33	77	13	15	22	3
12	Cilangkap	384	60	55	66	44	14	11	33	6
Jumlah		3,358	4,014	832	1,208	2,035	224	376	188	59
%		27.31	32.65	6.77	9.83	16.55	1.82	3.06	1.53	0.48

Sumber : Data Pokok Kecamatan Maja 2006

Sementara itu di Kabupaten Tangerang, sektor Industri Pengolahan merupakan sektor penyumbang perekonomian terbesar dengan nilai 2.729.783 juta rupiah pada tahun 2004 atau sekitar 53% dari total PDRB, jauh diatas sektor lainnya seperti Perdagangan, Hotel dan Restoran dengan nilai 633.186 juta rupiah atau 12,29% dari total PDRB. Hal ini mengindikasikan bahwa sektor Industri Pengolahan merupakan tulang punggung perekonomian di wilayah Kabupaten Tangerang yang terletak di sebelah Timur Kawasan Maja.

TABEL III.6
JUMLAH PENDUDUK KABUPATEN TANGERANG MENURUT
MATAPENCAHARIAN

No.	Sektor	Tenaga Kerja		Jumlah	%
		WNA	WNI		
1.	Pertanian, Peternakan, Kehutanan dan Perikanan	4.377	2	4.379	1,54
2.	Pertambangan dan Penggalian	6	0	6	0,0021
3.	Industri Pengolahan	235.155	949	236.104	82,95
4.	Listrik, Gas dan Air Bersih	273	0	273	0,10
5.	Bangunan	4.105	31	4.136	1,45

Lanjutan:

6.	Perdagangan, Hotel dan Restoran	24.210	152	24.362	8,56
7.	Pengangkutan dan Komunikasi	2.037	5	2.042	0,72
8.	Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan	5.365	5	5.370	1,89
9.	Jasa-Jasa	7.745	215	7.960	2,80
Jumlah		283.273	1.359	284.632	100,00

Sumber : BPS Kabupaten Tangerang, Tahun 2005

3.6 Kondisi Fasilitas Kawasan

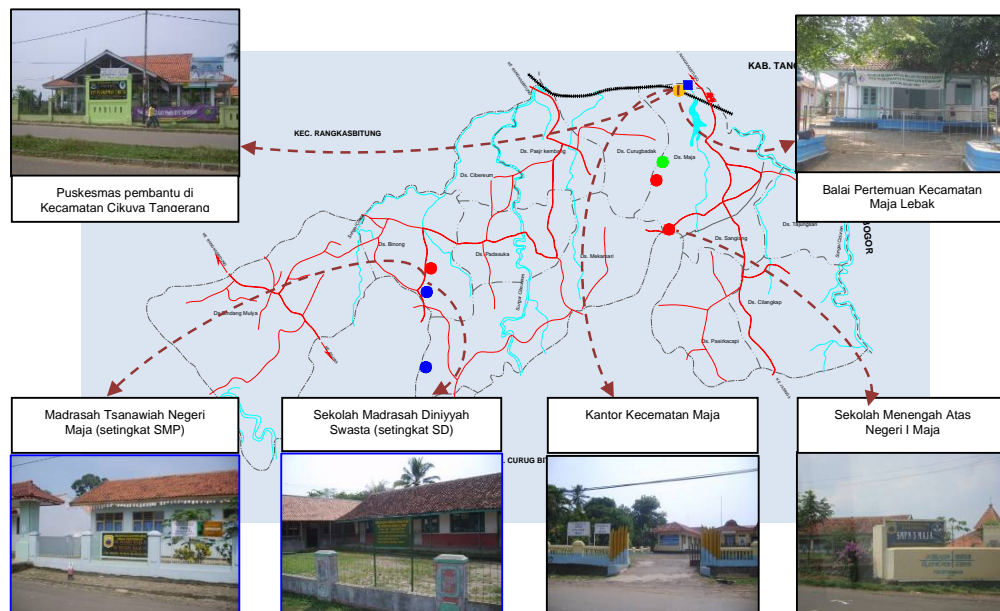
a. Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan tingkat dasar di Kawasan Maja cukup tinggi hingga mencapai 148 unit untuk Sekolah Dasar Negeri dan 5 Sekolah Dasar Swasta. Sementara untuk pendidikan tingkat menengah baru berjumlah 9 SLTP Negeri dan 18 SLTP Swasta, serta 3 SLTA Negeri dan 6 SLTA Swasta. Hal ini menunjukkan bahwa fasilitas pendidikan tingkat dasar sudah cukup memadai, namun perlu dipertimbangkan untuk menambah fasilitas pada tingkatan menengah dan atas mengingat jumlahnya yang masih terbatas.

TABEL III.7
JUMLAH FASILITAS PENDIDIKAN DI KAWASAN MAJA

No.	Kecamatan	TK		SD		SLTP		SLTA	
		Negeri	Swasta	Negeri	Swasta	Negeri	Swasta	Negeri	Swasta
1.	Maja	-	3	30	-	3	-	1	-
2.	Cisoka	-	12	49	-	2	5	1	1
3.	Tigaraksa	-	7	35	5	2	5	1	2
4.	Tenjo	-	1	34	-	2	8	-	3
TOTAL		-	23	148	5	9	18	3	6

Sumber : per Kabupaten Dalam Angka, 2004



Sumber : Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 3.6
SEBARAN SARANA PENDIDIKAN DAN PEMERINTAHAN DI
KECAMATAN MAJA

b. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan di Kawasan Maja masih sangat terbatas pada Puskesmas dan puskesmas Pembantu, sementara untuk tingkat rumah sakit belum tersedia. Untuk pelayanan setingkat rumah sakit masih merujuk ke ibukota Kabupaten atau kota terdekat seperti Rangkasbitung dan Tangerang.

TABEL III.8
FASILITAS KESEHATAN DI KAWASAN MAJA

No.	Kecamatan	Rumah Sakit	Puskesmas	Puskesmas Pembantu	Puskesmas Keliling
1.	Maja	-	1	1	-
2.	Cisoka	-	2	-	1
3.	Tigaraksa	-	1	1	1
4.	Tenjo	-	2	1	-
	Jumlah	-	6	3	2

Sumber : per Kabupaten Dalam Angka, 2004

3.7. Kondisi Perumahan dan Permukiman

Kebijakan pengembangan perumahan dimasa lalu telah menempatkan Kecamatan Maja menjadi target utama para pengembangan/investor untuk membangun kawasan perumahan di wilayah ini. Adanya kebijakan dari Pusat, Propinsi Jawa Barat (waktu itu) dan Kabupaten Lebak untuk menjadikan Kecamatan Maja sebagai pusat pengembangan perumahan guna mendukung simpul utama Jakarta dan sekitarnya terus digulirkan. Kebijakan seperti ini merupakan daya dukung yang kuat dan menjadi dasar pertimbangan para pengembang untuk berpartisipasi dalam pengembangan kawasan Maja.

Sampai tahun 2004, sebenarnya sudah ada sekitar 17 pengembang yang memperoleh ijin untuk membangun di wilayah Kecamatan Maja namun hanya beberapa pengembang saja yang melaksanakan pembangunan perumahan. Bahkan ditemukan banyak perumahan yang sudah dibangun tetapi tidak laku dan menjadi rusak sebelum dihuni dan ini banyak terjadi di beberapa bagian wilayah.

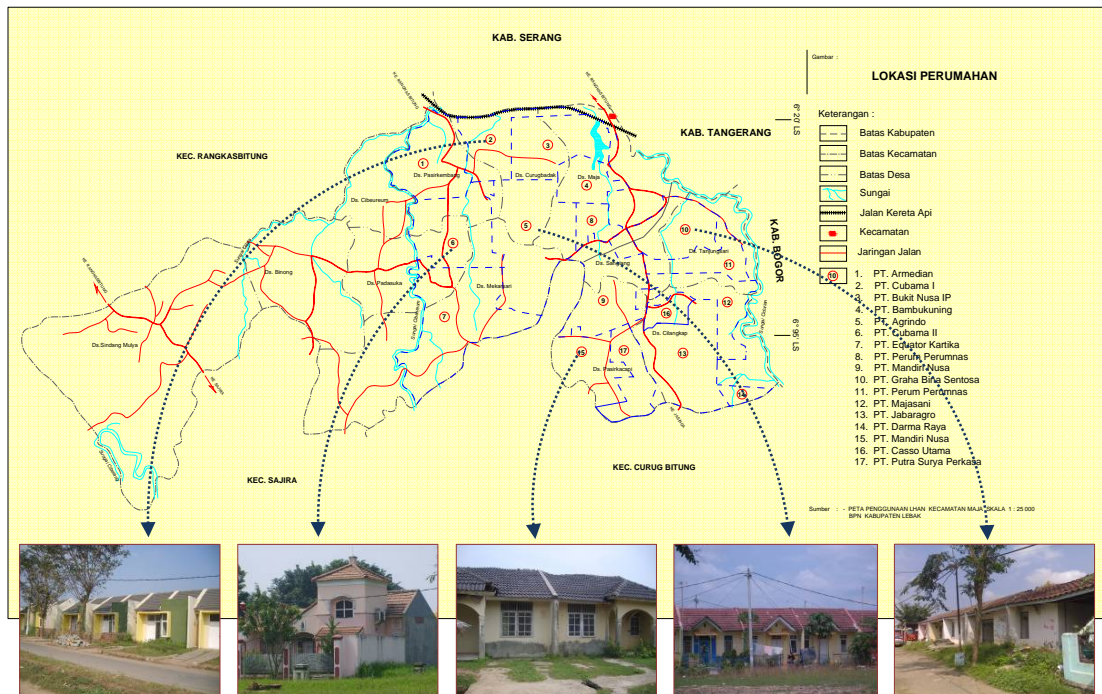
Dari 12 desa yang ada di Kecamatan Maja sekitar 9 desa telah dibebaskan untuk pengembangan perumahan dan hanya Desa Sindangmulya, Binong dan Cibeureum yang tidak dilirik oleh pengembang. Selain itu di tiga desa ini masih terdapat cukup luas lahan perkebunan kelapa sawit yang diperkirakan sulit untuk dibebaskan

Luas lahan yang dialokasikan untuk pengembangan perumahan di Kawasan Maja berdasarkan hasil presentgasi Bupati Lebak pada tahun 2005 adalah sebagai berikut:

TABEL III.9
LUAS LAHAN RENCANA PERUMAHAN

No.	Kabupaten	Kecamatan	Luas Lahan (Ha)
1.	Lebak	Maja	5.250
2.	Tangerang	Cisoka dan Tigaraksa	2.650
3.	Bogor	Tenjo	3.000
	Jumlah		10.900

Sumber : Presentasi Bupati Lebak di Menpera, 2005



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 3.7
SEBARAN PERUMAHAN DI KAWASAN MAJA

Dari kondisi tersebut luasan terbesar terletak di Wilayah kabupaten Lebak sebesar 5.250 Ha atau hampir 50% dari seluruh luasan lahan yang dialokasikan untuk perumahan. Sementara itu jumlah perumahan yang telah memiliki izin lokasi dan atau Hak guna Bangunan sebanyak 16 Pengembang dengan rincian seperti dibawah ini:

TABEL III.10
REALISASI PENYELESAIAN PERIJINAN DAN PEMANFAATAN LAHAN RENCANA PERUMAHAN KAWASAN MAJA

No	Nama Pemohon	Luas Lahan dimohon Ha	Lahan dibebaskan Ha	Telah Dimanfaatkan	
				Pembukaan Lahan Ha	Pemb. Fisik Ha
1	PT. Jabaragro Nusatama	400	373,01	0	0
2	PT. Agrindo Adyapratama	400	387	118	15
3	PT. Bukit Nusa Indah Perkasa	200	155,9	45	15
4	PT. Armedian	250	234,89	40	2,47

Lanjutan:

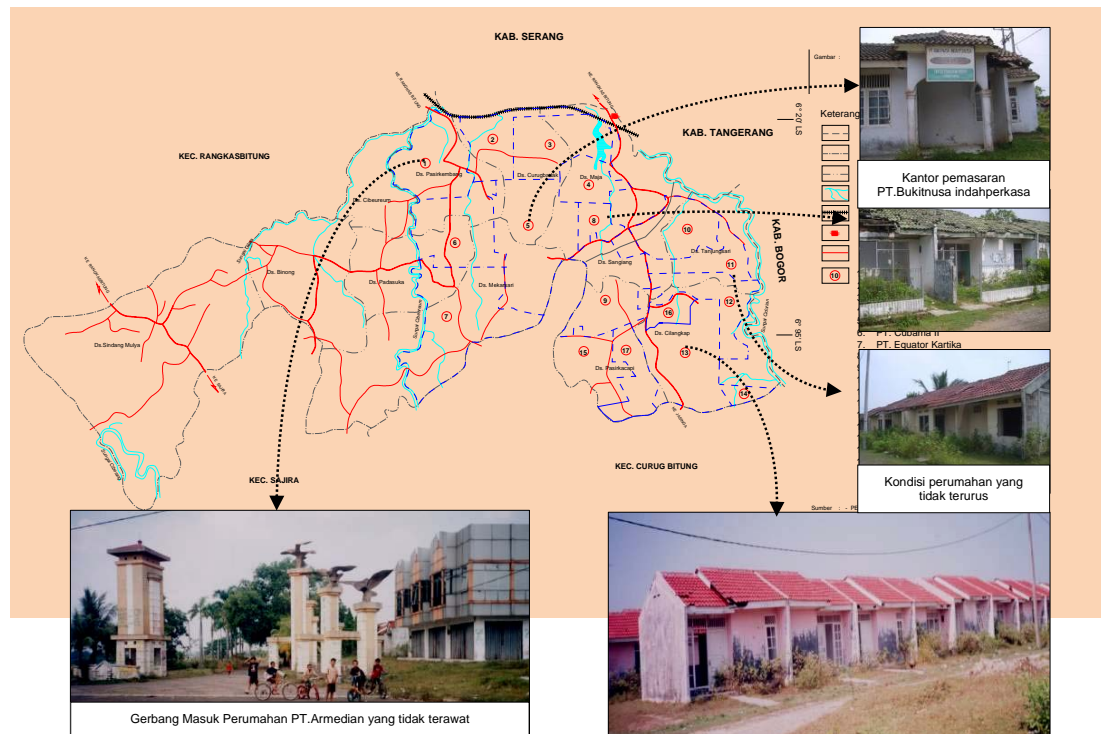
No	Nama Pemohon	Luas Lahan dimohon	Lahan dibebaskan	Telah Dimanfaatkan	
				Pembukaan Lahan	Pemb. Fisik
		Ha	Ha	Ha	Ha
5	PT. Persada Nusa Intermulia	500	400	0	0
6	PT. Cubama Karya Griya Taruna	500	149,95	0	0
7	PT. Graha Bina Sentosa	170	67,33	26	4,08
8	PT. Equator Kartika	500	293,60	0	0
9	PT. Majasani Pratama	200	153,89	37	2,27
10	PT. Equator Satria Land	500	162,5	0	0
11	PT. Darmaraya Properindo	200	125,6	0	0
12	Perum Perumnas	480	241,13	0	0
13	PT. Putra Surya Perkasa	700	560	0	0
14	PT. Bambu Kuning Mitra Serasi	200	211,71	25	40
15	PT. Casso Utama	50	48,98	0	0
16	PT. Mandiri Nusagraha Perkasa	546	0	0	0
	Jumlah	5.796	3.565,49	291	78,82

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak Tahun 2003

Namun demikian mengingat kondisi pasca krisis moneter sebagian besar penghuni yang telah membeli rumah di kawasan Maja beralih ke lokasi lain, dan para pengembang kemudian menjadi *collapse* atau gulung tikar. Bahkan ada 4 (empat) pengembang besar yang diambil alih oleh PT. PPA, yaitu PT. Bambu Kuning, PT. Jabaragro, PT. Graha Bina Sentosa, dan PT. Armedian. Hal ini berimbas pada kondisi rumah yang sebagian besar telah hancur ditinggalkan penghuninya, dan tingkat hunianpun menurun drastis dari 90% hingga tinggal 20-30% dari keseluruhan rumah yang telah dibangun. Bahkan perumahan Bumi Sangiang Permai yang telah terbangun kembali hancur tinggal puing-puing akibat ditinggalkan oleh penghuninya.

GAMBAR 3.7
LOKASI PERUMAHAN BERDASARKAN IJIN PENGEMBANGAN

**GAMBAR 3.7
PENGUNAAN LAHAN KAWASAN**



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 3.10 KONDISI PERUMAHAN DI KAWASAN MAJA YANG TELAH RUSAK

Untuk itu diperlukan usaha yang sangat besar dari pengembang dengan dukungan intervensi dari pemerintah untuk membangkitkan kembali kawasan perumahan di kota kekerabatan maja dalam rangka mendukung program percepatan pembangunan perumahan sebagai perwujudan rencana strategis pembangunan satu juta rumah.

3.7.1 Potensi Pengembangan Kawasan

a. Fisik Dasar

Secara umum tingkat kemiringan lahan (topografi) di Kecamatan Maja masih sangat memungkinkan untuk melakukan pengembangan berbagai jenis kegiatan, baik untuk pembangunan sarana maupun prasarana untuk permukiman. Kondisi geologis wilayah perencanaan memiliki struktur yang cukup baik untuk mendirikan bangunan gedung dan berbagai jenis kegiatannya, baik bangunan gedung perumahan maupun non perumahan (sarana dan prasarana perkotaan).

Jenis dan tekstur tanah di wilayah penelitian pada umumnya sesuai untuk lahan pertanian semusim, khususnya sawah, palawija dan perikanan sedangkan tekstur tanah di wilayah perencanaan bervariasi antara tekstur tanah halus dan sedang.

Pengembangan zona industri di Kecamatan Maja juga sangat memungkinkan disebabkan wilayah ini memiliki aksesibilitas terhadap, kemudahan memperoleh bahan baku, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang kegiatan industri. Pengembangan industri akan lebih baik jika di titik beratkan pada sektor sektor industri manufaktur yang secara umum mampu memberdayakan potensi alam dan masyarakat sehingga memberikan kontribusi pada peningkatan pendapatan masyarakat dan daerah (PAD).

Potensi industri manufaktur ini dilandasi fungsi dan peranan Kecamatan Maja dalam konstelasi regional yang mampu mendukung dan mendorong perkembangan wilayah dalam menyangga kegiatan industri yang berkembang pesat di kawasan perbatasan Kabupaten Lebak, Serang dan Tangerang, dimana Kecamatan Maja memiliki posisi strategis dari sisi lokasi, aksesibilitas dan ketersediaan lahan yang luas dan bahan baku serta sumberdaya manusia.

b. Pola Pengembangan Perumahan

Kebijakan pengembangan perumahan di masa lalu telah menempatkan Kecamatan Maja menjadi target utama para pengembangan/investor untuk membangun kawasan perumahan di wilayah ini. Adanya kebijakan dari Pusat, Propinsi Jawa Barat dan Kabupaten Lebak pada waktu itu untuk menjadikan Kecamatan Maja sebagai pusat pengembangan perumahan guna mendukung simpul utama Jakarta dan sekitarnya terus digulirkan. Kebijakan seperti ini merupakan daya dukung yang kuat dan menjadi dasar pertimbangan para pengembang untuk berpartisipasi dalam pengembangan Kecamatan Maja.

Sampai dengan tahun 2004, sudah ada sekitar 17 pengembang yang memperoleh ijin untuk membangun di wilayah Kecamatan Maja namun hanya beberapa pengembang saja yang melaksanakan pembangunan. Dari 12 desa yang ada di Kecamatan Maja sekitar 9 desa telah dibebaskan untuk pengembangan perumahan dan hanya Desa Sindangmulya, Binong dan Cibeureum yang tidak dilirik oleh pengembang. Selain itu di tiga desa ini masih terdapat cukup luas

lahan perkebunan kelapa sawit yang diperkirakan sulit untuk dibebaskan.

3.8. Permasalahan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Maja

Permasalahan pada Kawasan Maja lebih terletak pada sarana dan prasarana dasar penunjang perumahan permukiman, sebagai sebuah wilayah yang direncanakan menjadi sebuah kota permasalahan yang cukup menonjol di Kecamatan Maja adalah :

1. Belum tertatanya kawasan pusat perkotaan yang saat ini ada di Desa Maja, dimana pola sebaran komponen ruang cenderung linier mengikuti jaringan jalan utama. Hal ini terjadi diantaranya disebabkan masih kurangnya jaringan jalan di sekitar pusat perkotaan terutama jalan kolektor dan lokal sekunder.
2. Adanya komponen ruang yang belum lengkap seperti terminal dan kawasan perdagangan yang memadai sehingga pola pergerakan menjadi tidak teratur.
3. Tidak tersedianya taman skala kecamatan dan lapangan olah raga/stadion yang memadai sehingga tidak mampu memperindah lingkungan.
4. Pembangunan perumahan oleh pengembang cenderung parsial sesuai dengan lahan yang dimilikinya.

Sedangkan permasalahan dalam lingkungan perumahan yang didirikan oleh pengembang yang telah memperoleh ijin untuk membangun di wilayah Kecamatan Maja, hanya beberapa pengembang saja yang melaksanakan pembangunan. Bahkan ditemukan banyak perumahan yang sudah dibangun tetapi tidak laku dan menjadi rusak sebelum dihuni dan ini banyak terjadi di beberapa bagian wilayah.

BAB IV

STAGNASI PERKEMBANGAN PERUMAHAN KASIBA MAJA

4.1. Spasial Kasiba Maja

4.1.1 Struktur Kawasan Maja

Perkembangan suatu kawasan atau kota akan terkait dengan faktor-faktor perkembangan yang dapat diklasifikasikan dalam faktor pendorong (*push factor*) dan faktor penarik (*pull factor*). Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap keberlanjutan (*sustainability*) dalam Pembangunan Kawasan Permukiman serta lingkungan-sosial-ekonomi dalam suatu kawasan perkotaan. Tuntutan bahwa perkembangan pada sebuah kota harus aspiratif terhadap kebutuhan dan eksistensi masa depan suatu kota, permasalahan ini dapat dijawab dengan beberapa kata kunci seperti: efisiensi, intensifikasi, konservasi, revitalisasi di dalam upaya menyelaraskan pembangunan kembali kota (*sustainable urban redevelopment movement*).

Di sisi lain, meskipun dalam konsep operasionalnya sangat beragam, dewasa ini di dunia strategi kota kompak (*compact city strategy*) dipandang sebagai alternatif utama ide pengimplementasian pembangunan berkelanjutan antar kawasan perkotaan. Seperti halnya perkembangan kawasan perkotaan di Indonesia utamanya disekitar hinterland Kota Jakarta yang menular dan menjalar ke kawasan Bodetabek bahkan direncanakan akan sampai pada Kawasan Permukiman di Maja.

4.1.1.1 Persebaran Penduduk

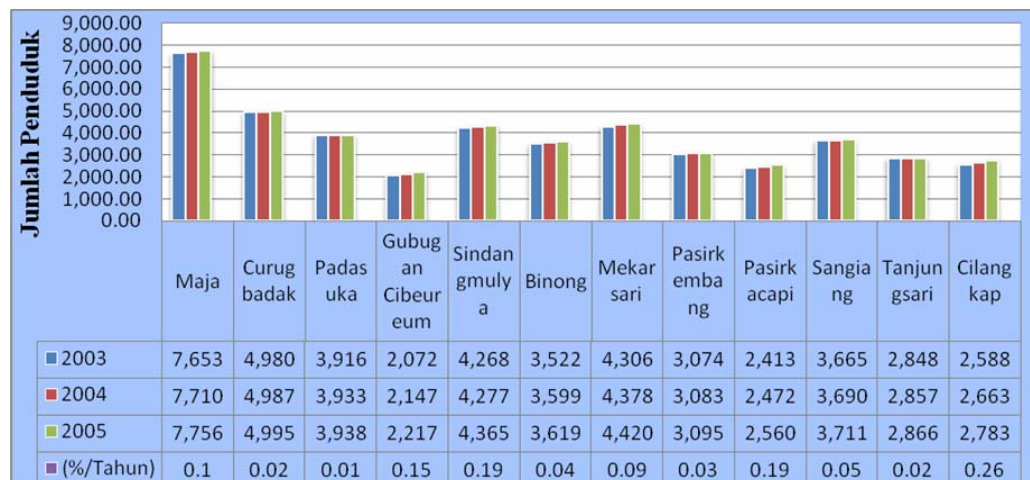
Kependudukan merupakan salah satu komponen yang penting dalam perkembangan sebuah Kawasan/kota, dengan adanya kependudukan maka perputaran arus barang dan arus uang akan menjadi lebih hidup. Analisis kependudukan yang dilakukan adalah mencakup proyeksi perumbuhan penduduk, tingkat kepadatan penduduk, dan kondisi struktur penduduk di wilayah penelitian.

Berdasarkan data penduduk dari Data Kecamatan dan Dinas Kependudukan Kabupaten Lebak Tahun 2003 sampai dengan 2006, penduduk di Kecamatan Maja mengalami peningkatan jumlah dengan laju pertumbuhan Penduduk (LPP) sebesar 1,12% pertahun. Jumlah terbanyak ada di Desa Maja sebesar 7.756 jiwa, sedangkan jumlah penduduk terkecil dimiliki oleh Desa Gubugan Cibereum sebesar 2.217 jiwa. Distribusi dan kepadatan penduduk dapat menunjukkan tingkat aktifitas suatu daerah serta digunakan sebagai usaha untuk mendukung pengembangan wilayah terutama bagi wilayah yang masih jarang penduduknya. Salah satu masalah kependudukan yang terdapat di wilayah penelitian adalah penyebaran penduduk yang tidak merata. Desa atau Blok Lingkungan yang memiliki kepadatan tertinggi terdapat di Blok lingkungan Binong, tepatnya di yaitu sebesar 98 jiwa/ha. Sedangkan Blok Lingkungan Desa Mekarsari dengan kepadatan penduduk terkecil yaitu sebesar 6 jiwa/Ha. Wilayah penelitian dengan kepadatan penduduk masih dalam batas normal dan masih mampu ditampung oleh daya dukung ruang yang ada, malahan dengan kepadatan tertinggi yang ada di blok lingkungan masih jauh dari standar tingkat kepadatan perkotaan.

TABEL IV.1
PERKEMBANGAN PENDUDUK KECAMATAN MAJA

No.	Desa/Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Perkembangan (%/Tahun)
		2003	2004	2005	
1	Maja	7,653	7,710	7,756	0.10
2	Curugbadak	4,980	4,987	4,995	0.02
3	Padasuka	3,916	3,933	3,938	0.01
4	Gubugan Cibeureum	2,072	2,147	2,217	0.15
5	Sindangmulya	4,268	4,277	4,365	0.19
6	Binong	3,522	3,599	3,619	0.04
7	Mekarsari	4,306	4,378	4,420	0.09
8	Pasirkembang	3,074	3,083	3,095	0.03
9	Pasirkacapi	2,413	2,472	2,560	0.19
10	Sangiang	3,665	3,690	3,711	0.05
11	Tanjung Sari	2,848	2,857	2,866	0.02
12	Cilangkap	2,588	2,663	2,783	0.26
Jumlah		45,305	5,796	6,325	0.10

Sumber : Data Pokok Kecamatan Maja dan Registrasi Penduduk, 2006.



Sumber : Data Pokok Kecamatan Maja dan Registrasi Penduduk, 2006

GAMBAR 4.1
DIAGRAM PERKEMBANGAN PENDUDUK KAWASAN MAJA

Rata-rata pekerjaan atau mata pencaharian penduduk di Kecamatan Maja masih didominasi oleh sektor pertanian dimana hampir 27,31% penduduk Kecamatan Maja berstatus petani dan sebanyak 32,65% merupakan buruh tani sehingga jumlah penduduk yang memiliki lapangan pekerjaan di sektor pertanian mencapai 59,96%. Sektor non pertanian yang banyak menyerap tenaga kerja adalah sektor perdagangan, dimana sektor ini menjadi lapangan pekerjaan bagi 16,55%

penduduk Kecamatan Maja. Walaupun kegiatan perdagangan di Kecamatan Maja tidak begitu menonjol dan cenderung terbatas tetapi minat penduduk pada sektor ini cukup besar dan selain di Kecamatan Maja ada pula penduduk yang berdagang di perkotaan Rangkasbitung sebagai pusat pelayanan utama/Pemerintahan.

4.1.1.2 Pelayanan Kegiatan Kawasan

Analisis struktur pelayanan kegiatan perkotaan terdiri dari, sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana perdagangan dan jasa, sarana kesehatan, sarana perkantoran, dan rekreasi serta sarana olahraga dan ruang terbuka hijau. Dalam melakukan analisis tersebut, digunakan standar kebutuhan sarana perkotaan yang sesuai dengan Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota Departemen Pekerjaan Umum tahun 1987, yang dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL IV.2
STANDAR KEBUTUHAN SARANA PERKOTAAN

Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk yang Dilayani	Kebutuhan		Keterangan
		Luas Lantai (m ²)	Luas Lahan (m ²)	
Pendidikan				
1. Taman Kanak-kanak (TK)	Min. 1000	252 atau 15m ² /murid	1.200	- 2 ruang kelas @ 35-40 - radius maks. 500 m
2. Sekolah Dasar (SD)	Min. 1600	400-600	3.600	- 6 ruang kelas @ 30 mrd - radius maks. 500 m
3. Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP)	Min. 4800	Umum: 2.700 Khusus: 2.551	Umum: 2.700 Khusus: 5.000	- 3 ruang kelas @ 30 mrd - KDB Umum 60 % - KDB Khusus 50%
4. Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA)	Min. 4800	Umum: 1.514 Khusus: 2.551	Umum: 2.700 Khusus: 5.000	- 3 ruang kelas @ 30 mrd - KDB umum : 60% - KDB khusus : 50%
Peribadatan				
1. Masjid	2.500	-	1.500	
2. Musholla	500	-	1.000	
3. Gereja	-	1,2 m ² /orang	1.000	
Kesehatan				
1. Puskesmas	30.000	-	1.200	
2. Puskesmas Pembantu (Pustu)	15.000	150	300	
3. BKIA/Rumah Bersalin	10.000	-	1.000	Radius 2.000 m
4. Apotek	10.000	-	300	
5. Praktek dokter	5.000	-	100	Bersatu dengan rumah tangga

Lanjutan :

Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk yang Dilayani	Kebutuhan		Keterangan
		Luas Lantai (m ²)	Luas Lahan (m ²)	
Perdagangan				
1. Warung	250	-	100	
2. Pusat Pertokoan Kecil	2.500	-	1.500	
Rekreasi				
1. Taman Bermain	250	-	250	Anak-anak umur 5-14 tahun
2. Taman dan Olahraga	2.500	-	2.500	Remaja umur 10-17 tahun
3. Jalur Hijau	-	-	-	6% luas terbangun kotor
Kebudayaan				
1. Balai pertemuan	2.500	-	400	
2. Gedung serba guna	5.000	-	1.000	
3. Bioskop	30.000	-	2.000	
Umum				
1. Pos Keamanan	1.250	-	10	
2. Pengumpul Sampah (TPS)	2.500	-	-	10 m ³
3. Halte Angkutan Umum	2.500	-	400	

Sumber: Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Departemen PU, 1987

a. Pendidikan

Jumlah fasilitas pendidikan di Kecamatan Maja tahun 2006 tercatat ada 100 unit yang meliputi fasilitas TK, SD, SMP dan SMU sementara untuk perguruan tinggi belum tersedia. Untuk memenuhi kebutuhan pendidikan tinggi maka penduduk cenderung ke perkotaan Rangkasbitung atau kota-kota lainnya seperti Tangerang, Serang, Jakarta, Bogor atau Bandung. Untuk fasilitas pendidikan SMU negeri hanya ada 2 unit di Desa Maja, sementara untuk SMP terdapat 4 unit dan yang tersebar di tiga desa. Untuk sekolah dasar saat ini terdapat sebanyak 30 unit dan TK sebanyak 4 unit.

TABEL IV.3
JUMLAH SARANA PENDIDIKAN DI KAWASAN MAJA

No.	Desa	Tingkat Pendidikan					
		TK	SD	SMP	SMU	Pondok Pesantren	Akademi/PT
1	Maja	2	5	2	2	6	0
2	Curugbadak	0	3	0	0	6	0
3	Pasirkembang	0	1	0	0	4	0

Lanjutan :

No.	Desa	Tingkat Pendidikan					
		TK	SD	SMP	SMU	Pondok Pesantren	Akademi/PT
4	Pasirkacapi	0	1	1	0	1	0
5	Sangiang	1	2	0	0	2	0
6	Tanjungsari	0	1	0	0	1	0
7	Cilangkap	0	2	0	0	5	0
8	Padasuka	0	3	1	0	13	0
9	Gubugan Cibeureum	0	3	0	0	10	0
10	Sindangmulya	1	3	0	0	7	0
11	Binong	0	2	0	0	2	0
12	Mekarsari	0	3	0	0	4	0
Jumlah		4	29	4	2	61	0

Sumber: Data Kecamatan Maja, 2009

b. Peribadatan

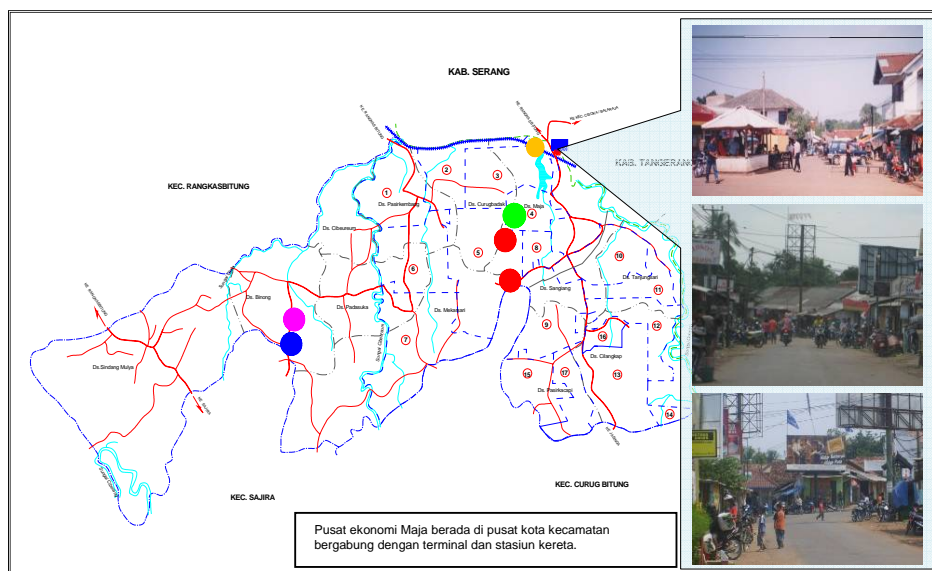
Penduduk Maja sebagian besar adalah muslim, maka sarana peribadatan di dominasi oleh Masjid atau mushalla. Jumlah fasilitas peribadatan di Maja tahun 2006 tercatat ada 136 unit baik untuk Mushola ataupun Masjid sementara untuk *Islamic Centre* belum tersedia. Untuk fasilitas Mushola terdapat 90 unit dan Masjid sebanyak 46 unit.

c. Sarana Kesehatan

Fasilitas kesehatan tercatat sebanyak 68 unit baik untuk Puskesmas, Pustu ataupun Balai Pengobatan sementara untuk Rumah Sakit Umum belum tersedia. Untuk fasilitas Puskesmas terdapat 1 unit yaitu di Desa Maja dan Puskesmas Pembantu sebanyak 2 (dua) unit. Balai pengobatan tersedia sebanyak 3 unit dokter praktik 2 unit, bidan praktik 5 unit dan Posyandu sebanyak 55 unit, sedangkan untuk memenuhi kebutuhan pengobatan yang lebih baik atau lebih lengkap seperti apotik atau laboratorium maka penduduk melakukannya ke perkotaan seperti Tangerang, Serang atau Rangkasbitung sebagai ibukota Kabupaten dimana terdapat Rumah Sakit Umum Daerah Kabupaten Lebak (RSUD Dr. Adjidarmo).

d. Fasilitas Perdagangan dan Jasa

Jumlah fasilitas ekonomi di Maja tercatat ada 33 unit baik untuk pasar, toko, warung ataupun supermarket sementara untuk pasar induk belum tersedia. Untuk fasilitas pasar umum terdapat 1 unit yaitu di Desa Maja dan minimarket juga terdapat 1 unit. Sementara kantor Bank dan asuransi masing-masing terdapat 1 unit yaitu di Desa Maja. Untuk memenuhi kebutuhan barang dan jasa yang lebih baik atau lebih lengkap biasanya penduduk melakukan di luar Maja yaitu ke daerah perkotaan seperti Tangerang atau Rangkasbitung dimana disana terdapat berbagai sarana perdagangan yang lebih lengkap terutama untuk kebutuhan barang tersier dan produk pabrik. Perkembangan dan aktivitas ekonomi di Kecamatan Maja secara umum banyak dipengaruhi oleh sektor pertanian. Perdagangan meskipun fasilitas perdagangan dan jasa pada kawasan ini sampai saat ini belum berkembang cukup baik. Perdagangan dan jasa yang mempunyai skala regional dan lokal belum berkembang, hal ini terkait pengembangan kawasan industri yang belum terealisasi dengan baik.



Sumber: hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.2
FASILITAS PERDAGANGAN & JASA (PASAR KECAMATAN MAJA)

4.1.2 Perkembangan Perumahan di Kawasan Maja

Pertumbuhan perumahan dan permukiman merupakan indikator untuk melihat pengaruh perkembangan suatu kota secara berkelanjutan. Permukiman

berkembang seiring dengan faktor pendorongnya yaitu pertumbuhan penduduk, keadaan sosial ekonomi masyarakat, serta bertambahnya kegiatan masyarakat. Secara alamiah pertumbuhan perumahan dan permukiman di Kawasan Maja hanya terjadi di pusat ibu kota kecamatan. Perkembangan kawasan terbangun pada kawasan peruntukan perumahan belum terlihat kembali dalam beberapa tahun bekangan ini. Secara fisik, bangunan perumahan dan permukiman yang dibangun memiliki ciri arsitektur bangunan modern, dan ada pula yang bergaya arsitektur konvensional. Sedangkan pertumbuhan Perumahan dan permukiman yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat terjadi secara linier yaitu mengikuti jalan-jalan yang menjadi akses penting di Kawasan tersebut.

Secara umum mengenai perkembangan perumahan di Kawasan Maja sebagai kawasan siap bangun masih terlihat stagnan. Hal ini bila dilihat dari pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang perumahan terhadap lokasi yang telah ditetapkan sebagai kawasan perumahan masih belum berkembang dan belum mengalami penambahan dalam jumlah bangunan perumahan yang terbangun. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang rata-rata memiliki tipe rumah yang hampir sama antara satu pengembang yang satu dengan yang lain, baik dari bentuk, luasan maupun pola struktur ruang kawasannya. Kebanyakan pengembang yang telah membangun perumahan di kawasan ini baru membangun rumah dengan tipe kecil (tipe 21/70, 21/90, 36/90) meskipun ada pula yang bertipe besar, itupun tidak semua rumah terbangun telah terisi, sedangkan untuk tipe menengah dan besar masih berupa hamparan tanah lapang, ini dapat terlihat dari luasan dan lebar sarana jalan yang telah disiapkan.

Perumahan di kawasan Maja rata-rata dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah bawah yang bekerja pada sektor formal dan informal, kebanyakan dari mereka adalah pedagang, buruh dan petani. Perumahannya sendiri banyak diisi oleh para pendatang yang bekerja di sektor industri diluar kawasan Maja. Oleh sebab itu perkembangan pertumbuhan perumahan pada kawasan ini sangat dipengaruhi oleh laju pertumbuhan sektor industri yang ada di sekitar kawasan Maja, terutama di kawasan yang berbasis industri seperti Tangerang yang letaknya berdekatan dengan Kawasan Maja.

4.2. Faktor Bermukim di Kawasan Maja

Beberapa hal yang melandasi keinginan seseorang dalam pemilihan lokasi bermukim, seperti yang telah diulas berdasarkan kajian teoritis diantaranya menyangkut fisik kawasan, social ekonomi dan promosi/pemasaran perumahan. Analisis terhadap faktor-faktor tersebut dilakukan berdasar pada jawaban responden terhadap kuesioner yang telah diberikan menyangkut item pertanyaan tentang faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi bermukim, responden dimaksud adalah seperti yang telah diuraikan pada bab pendahuluan tentang sebaran responden dimana 62% responden tinggal di dalam kawasan Maja, sedangkan 38% responden bermukim atau tinggal diluar kawasan Maja dan termasuk kedalam kawasan hinterland perkotaan.

**TABEL IV.4
DISTRIBUSI RESPONDEN**

No	Lokasi	Jumlah Responden	%
1	2	3	4
1.	Kawasan Maja	42	62
2.	Luar Kawasan Maja	26	38
Σ		68	100

Sumber: Hasil Analisis, 2009

4.2.1 Faktor Fisik Kawasan

4.2.1.1 Faktor Aksesibilitas

Aksesibilitas memiliki peranan penting dalam menunjang perkembangan suatu kota, karena berkaitan erat dengan sarana dan prasarana system transportasi yang dibutuhkan oleh penduduk dalam melaksanakan kegiatannya sehari-hari guna memenuhi kebutuhan hidupnya serta untuk mendukung kehidupan dan kegiatan kota. Kegiatan yang dilakukan penduduk kota sangat beragam dan berlokasi di tempat yang terpisah-pisah, yang tentunya sangat diperlukan adanya sarana dan prasarana transportasi yang memadai yang dapat menjembatani/menghubungkan ruang-ruang yang terpisah tersebut. Jaringan jalan merupakan prasarana yang memfasilitasi pergerakan penduduk dari suatu tempat ke tempat lain dan merupakan sistem yang menghubungkan pusat dengan sub pusat. Untuk

itu ketersediaan jaringan jalan merupakan suatu kebutuhan yang mutlak dan sebagai faktor penunjang yang sangat vital bagi pertumbuhan dan perkembangan kota dan daerah sekitarnya. Hal tersebut ditunjukkan berdasarkan distribusi frekuensi jawaban responden yang menjadikan faktor aksesibilitas menjadi faktor yang dipertimbangkan oleh 63,2% responden dan 32,4% responden menjadikan faktor aksesibilitas ini sebagai faktor yang sangat dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi bermukim.

TABEL IV.5
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR AKSESIBILITAS

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Dipertimbangkan	3	22	32,4
2	Dipertimbangkan	2	43	63,2
3	Kurang Dipertimbangkan	1	3	4,4
Σ			68	100

Sumber : Hasil Analisis, 2010

Tingkat aksesibilitas sangat terkait erat dengan lokasi dan merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan, 2006:78). Menurut Tarigan, tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut. Dalam analisis kota yang telah ada atau rencana kota, dikenal standar lokasi (*standard for location requirement*) atau standar jarak (Jayadinata, 1999:160) seperti terlihat pada tabel berikut:

TABEL IV.6
STANDAR JARAK DALAM KAWASAN PERKOTAAN

No	Prasarana	Jarak dari tempat tinggal (berjalan kaki)
1	Pusat tempat kerja-Pusat kota (dengan pasar, dan sebagainya)-Pasar lokal	20 sampai 30 menit 30 sampai 45 menit ³ / ₄ km atau 10 menit

Lanjutan :

No	Prasarana	Jarak dari tempat tinggal (berjalan kaki)
2	Sekolah Dasar	$\frac{3}{4}$ km atau 10 menit
3	Sekolah Menengah Pertama	1 $\frac{1}{2}$ km atau 20 menit
4	Sekolah Lanjutan Atas	20 atau 30 menit
5	Tempat bermain anak-anak dan taman lokal	$\frac{3}{4}$ km atau 20 menit
6	Tempat olah raga dan pusat lalita (rekreasi)	1 $\frac{1}{2}$ km atau 20 menit
7	Taman untuk umum atau cagar (seperti kebun binatang, dan sebagainya)	30 sampai 60 menit

Sumber: Chapin dalam Jayadinata (1999:161)

Pertimbangan faktor aksesibilitas sangat dipertimbangkan oleh sebagian besar responden yang mengharapkan lokasi perumahan yang dekat dan relatif mudah terjangkau dengan tempat kerja dan dengan adanya ketersediaan sarana transportasi ataupun angkutan umum yang mendukung mobilitas mereka, terutama terlihat dari jawaban responden yang bermukim pada Kawasan Maja, karena sebagian besar penduduk di kawasan Maja bekerja disektor industri yang berada di wilayah kawasan Maja. Sedangkan untuk sebagian penghuni lainnya bekerja disekitar wilayah Maja sebagai pedagang ataupun pegawai pemerintahan dalam cakupan wilayah tersebut.

4.2.1.2 Faktor Ketersediaan Sarana dan Prasarana

Para pengembang perumahan biasanya hanya memfokuskan prasarana pada lokasi pemukiman, padahal sarana dan prasarana perumahan sangat berkaitan dengan sistem pemukiman secara komprehensif/lintas kawasan. Hal ini pula yang terjadi pada perumahan-perumahan baik yang berada di Kasiba Maja maupun perumahan yang berada pada kawasan *hinterland* perkotaan. Dari hasil jawaban responden menunjukkan bahwa 76,5% sangat mempertimbangkan keberadaan dan kualitas sarana dan prasarana yang terdapat dalam suatu kawasan perumahan dan permukiman secara kawasan, seperti yang terlihat dari hasil pembobotan jawaban responden dibawah ini:

TABEL IV.7
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR SARANA/PRASARANA

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Dipertimbangkan	3	43	63,2
2	Dipertimbangkan	2	25	36,8
3	Kurang Dipertimbangkan	1	0	0
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Hasil jawaban responden dapat dipahami bahwa memang pada kenyataannya sarana prasarana yang ada saat ini terutama di kawasan Maja bisa dikatakan sangat minim dan belum dapat memenuhi kebutuhan penghuni baik secara lingkup area perumahan maupun secara kawasan secara keseluruhan kawasan, hal ini berbanding terbalik dengan kondisi yang ada pada area *hinterland* diluar kawasan Maja yang memiliki fasilitas yang lebih memadai meskipun masih bersifat standar. Kebutuhan sarana dan prasarana seperti sarana pendidikan, peribadatan, ekonomi maupun sarpras penunjang sangat diharapkan oleh responden, hal ini terkait dengan mulai tingginya tingkat pendidikan responden dan lingkungan kerja yang mempengaruhi sikap dan kebutuhan penghuni akan sarana dan prasarana perumahan.

Perkembangan dan aktivitas ekonomi di Kecamatan Maja secara umum banyak dipengaruhi oleh sektor pertanian dan perdagangan, namun apabila penduduk yang bermukim di kawasan Maja menginginkan pemenuhan kebutuhan akan barang dan jasa seperti pendidikan, kesehatan, jasa perbankan, hiburan atau produk/barang sekunder yang lebih baik maka mereka biasanya akan pergi keluar wilayah Maja, ini dapat terlihat dari prosentase banyaknya penduduk kawasan Maja yang keluar kawasan Maja untuk mendapatkan sarana kesehatan sebesar 38,10%, berbeda dengan penduduk yang berada di kawasan sekitar *hinterland* yang penduduknya bisa mendapatkan sarana tersebut masih dalam satu wilayah kabupaten.

4.2.1.3 Faktor Kenyamanan Lingkungan dan Privasi

Kenyamanan lingkungan dan privasi suatu perumahan menjadi minat bagi seseorang dalam pemilihan lokasi bermukim terkait dengan kondisi lokasi baik dari aspek fisik lokasi misalnya lokasi yang bersih dari polusi dan kepadatan penduduknya masih rendah, ataupun dari aspek sosial misalnya lokasi yang memiliki fasilitas perekonomian yang lengkap. Berdasarkan hasil pembobotan terhadap jawaban responden terhadap faktor kenyamanan lingkungan dan privasi, terlihat bahwa faktor ini sangat dipertimbangkan oleh seluruh responden, sebagaimana dalam tabel berikut ini :

TABEL IV.8
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR KENYAMAN LINGKUNGAN

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Dipertimbangkan	3	34	50
2	Dipertimbangkan	2	34	50
3	Kurang Dipertimbangkan	1	0	0
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Pada hakekatnya perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang serta mempunyai peran sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan bentuk manifestasi jatidiri hal inilah yang semakin disadari pada kondisi masyarakat saat ini, bahwa seluruh responden setuju bahwa kenyamanan dan privasi lingkungan perumahan menjadi harapan seluruh responden. Meskipun pada kenyataannya responden juga masih memiliki sifat sosial dalam arti adanya keinginan untuk dapat berinteraksi dengan masyarakat sekitarnya. Terlebih dengan banyaknya responden yang memiliki pendidikan yang cukup serta dengan latar belakang pekerjaan yang memungkinkan mereka berinteraksi dengan banyak orang. Disamping itu juga responden menyadari lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat sangat mempengaruhi kualitas kesehatan masyarakat yang menghuninya.

4.2.1.4 Faktor Kondisi Topografi Lokasi

Kondisi topografi lokasi berhubungan dengan kondisi dan bentuk fisik lahan perumahan yaitu lokasi yang berada pada area yang relatif aman misalnya area yang memiliki topografi tinggi sehingga dapat terhindar dari bahaya banjir, daya dukung tanah, tidak berada pada lereng perbukitan serta sumber daya tanah seperti kesuburan tanah dan ketersediaan akan sumber air tanah. Berdasarkan hasil rekapitulasi jawaban kuesioner, menunjukkan bahwa seluruh responden menyatakan bahwa faktor ini sangat dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi bermukim, seperti dapat dilihat dalam pada tabel di bawah :

TABEL IV.9
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR KONDISI TOPOGRAFI

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Dipertimbangkan	3	31	45,6
2	Dipertimbangkan	2	37	54,4
3	Kurang Dipertimbangkan	1	0	0
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Kesesuaian lahan untuk menampung kebutuhan perkembangan pembangunan fisik yang bergantung pada besaran luas lahan, secara langsung maupun tidak akan berpengaruh pada tingkat ketersediaan lahan, lahan sebagai media untuk tumbuh dan berdirinya suatu kegiatan memiliki batasan tersendiri dalam menampung suatu kegiatan yang berlangsung di atasnya. Dalam hal ini kawasan Maja memang sudah sesuai dengan rencana pengembangan kawasan perumahan, akan tetapi dengan adanya kebijakan tersebut maka alih fungsi lahan lambat laun akan berubah sesuai perkembangan permukiman yang ada nantinya, seperti berubahnya lahan pertanian dan perkebunan menjadi kawasan-kawasan komersil dan saat ini kondisi tersebut sudah mulai terasa meskipun intensitasnya tidak terlalu banyak.

Secara keseluruhan topografi di wilayah Maja masih layak untuk dikembangkan pembangunan berbagai jenis kegiatan baik sarana maupun prasarana, meskipun kawasan Maja memiliki jenis tanah berjenis Padsolik dan Aluvial dengan tekstur tanah halus dan sedang, serta memiliki kemiringan antara >10-20% , jenis tanah ini pada umumnya sesuai untuk lahan pertanian semusim, khususnya sawah, palawija dan perikanan. Responden yang tinggal dikawasan Maja cenderung sangat mempertimbangkan faktor topografi lokasi, begitu pula dengan responden yang tinggal di kawasan *hinterland* juga sangat mempertimbangkan faktor kondisi topografi dalam pemilihan lokasi untuk bermukim.

4.2.2 Faktor Kondisi Sosial Ekonomi

4.2.2.1 Faktor Kependudukan

Jumlah penduduk kawasan Maja pada mencapai 315.704 jiwa, dengan jumlah penduduk terbesar berada di Kecamatan Cisoka Kabupaten Tangerang sebesar 122.952 jiwa, sementara jumlah penduduk terkecil berada di Kecamatan Maja sebesar 46.761 jiwa. Tingkat kepadatan penduduk Kawasan Maja rata-rata 1.352 jiwa/km², dengan kepadatan penduduk terbesar juga berada di Kecamatan Cisoka sebesar 2.048 jiwa/km² dan kepadatan penduduk terkecil berada di Kecamatan Maja yaitu sebesar 781 jiwa/km².

TABEL IV.10
JUMLAH DAN TINGKAT KEPADATAN PENDUDUK
KAWASAN MAJA

Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²)
Maja	59,87	46.761	781
Cisoka	60,04	122.952	2.048
Tigaraksa	48,73	87.568	1.797
Tenjo	64,83	58.423	901
Jumlah	233,47	315.704	1.352

Sumber: perKabupaten Dalam Angka, 2004

Kajian diatas menunjukkan bahwa tingkat kepadatan penduduk di dalam Kawasan Maja masih berada dibawah rata-rata penduduk diluar kawasan Maja seperti Balaraja yang mencapai yang mencapai $2.298/\text{km}^2$, tingkat kepadatan penduduk yang relatif rendah juga menunjukan bahwa daya tampung kawasan maja masih relatif cukup tinggi. Namun disisi lain daya tarik kawasan yang berada diluar kawasan Maja dimungkinkan karena di wilayah tersebut banyak berdiri industri dan perdagangan yang menjadikannya lebih berkembang dibandingkan wilayah Kawasan Maja. Sedangkan hasil distribusi frekuensi jawaban responden untuk item pertanyaan tentang pengaruh faktor penduduk mencakup penambahan, kepadatan dan migrasi, terhadap perkembangan fisik kawasan Maja seperti pada tabel berikut :

TABEL IV.11
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN TERHADAP
FAKTOR PERTAMBAHAN PENDUDUK

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Berpengaruh	3	13	19,1
2	Berpengaruh	2	27	39,7
3	Kurang Berpengaruh	1	28	41,2
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

TABEL IV.12
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN TERHADAP
FAKTOR KEPADATAN PENDUDUK

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Berpengaruh	3	12	17,6
2	Berpengaruh	2	23	33,8
3	Kurang Berpengaruh	1	33	48,5
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

TABEL IV.13
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR MIGRASI PENDUDUK

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Berpengaruh	3	19	26,0
2	Berpengaruh	2	20	27,4
3	Kurang Berpengaruh	1	29	39,7
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Hasil jawaban tersebut dapat diartikan bahwa berdasarkan pendapat masyarakat yang menjadi responden, faktor penduduk yang terdiri dari penambahan jumlah penduduk dapat berpengaruh terhadap perkembangan fisik suatu kawasan khususnya pada kawasan Maja. Hal tersebut dapat dijelaskan bahwa suatu kawasan dapat dikatakan berkembang apabila jumlah penduduk yang ada dalam kawasan tersebut mengalami peningkatan, dan dengan demikian akan memunculkan beragam macam aktivitas serta dapat pula meningkatkan laju pertumbuhan perekonomian kawasan sekitar. Sedangkan untuk faktor kepadatan penduduk dan migrasi penduduk menjadi anti klimaks pembangunan yang artinya semakin tinggi arus urbanisasi dan kepadatan penduduk akan menyebabkan semakin sulit kawasan tersebut untuk dikembangkan.

4.2.2.2 Peluang Usaha/Perekonomian

Faktor kondisi sosial ekonomi menjadi salah satu faktor yang dijadikan daya tarik ketika seseorang memutuskan untuk bermukim pada suatu lokasi, dimana hal yang menjadi pertimbangan menyangkut jenis pekerjaan, tingkat pendapatan atau penghasilan seseorang. Berdasarkan hasil jawaban responden terhadap item pertanyaan tentang tingkat pertimbangan faktor kondisi sosial ekonomi dalam kaitannya dengan minat bermukim menunjukkan bahwa 70% responden mempertimbangkan faktor ini, sedangkan sisanya sebesar 30% responden menjawab sangat mempertimbangkan faktor kondisi social ekonomi pada suatu kawasan.

TABEL IV.14
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR KONDISI SOSIAL EKONOMI

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Dipertimbangkan	3	16	23,5
2	Dipertimbangkan	2	48	70,6
3	Kurang Dipertimbangkan	1	4	5,9
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Pertimbangan terhadap faktor kondisi sosial ekonomi dalam pemilihan lokasi bermukim dilakukan oleh semua responden, kebanyakan responden melihat faktor social dan ekonomi dari aspek pekerjaan, semua responden dari berbagai jenis pekerjaan mempertimbangkan faktor ini terutama yang bekerja sebagai pegawai negeri sipil, swasta dan pedagang. Aspek tingkat pendidikan responden, memperlihatkan bahwa responden dari semua tingkat pendidikan juga mempertimbangkan faktor kondisi sosial ekonomi, dimana fenomena tersebut terkait dengan tingkat penghasilan yang tinggi tersebut relatif mempunyai tingkat kemapanan yang lebih tinggi sehingga pemilihan lokasi bermukim adalah pada lokasi yang strategis dan nyaman meskipun dengan harga lahan dan rumah yang lebih tinggi atau lebih mahal.

Seluruh responden mengharapkan bahwa kawasan permukimannya dapat tumbuh dan berkembang terutama pada faktor ekonominya. Titik tolaknya selalu terkait dengan keuntungan lokasi kawasan bersangkutan. Dan memang pada kenyataannya kawasan yang cepat berkembang dapat ditengarai karena adanya potensi ekonomi yang sangat menonjol dan ini berwujud kegiatan ekonomi riil baik ekonomi formal maupun informal.

4.2.1. Promosi/Pemasaran

Nilai ekonomis lahan dan perumahan, harga akan semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekati kawasan pusat kota karena pada umumnya semakin mendekati kawasan pusat kota akan semakin tinggi tingkat kemudahan prasarana

dan sarananya, sehingga semakin strategis dan produktif nilai lahan/perumahan tersebut. Sebaliknya nilai dan harga lahan/perumahan akan semakin rendah tingkatannya jika lokasinya semakin menuju ke bagian luar kota. Hal ini terjadi karena segala kemudahan relatif semakin berkurang dengan lokasi semakin mengarah ke bagian pinggiran kota/luar kota, sekalipun dari segi kemampuan kualitas lahan semakin tinggi. Dengan upaya-upaya peningkatan kemudahan (aksesibilitas) seperti pembangunan jalan atau prasarana dan sarana lainnya, maka harga lahan tersebut semakin naik. Begitupun dengan harga rumah, semakin besar luasannya maka harganya pun akan semakin tinggi, dan semua itu masih pula tergantung lokasi, fisik bangunan dan besaran luas bangunan.

Hasil penelitian terhadap responden yang telah dilakukan menunjukkan bahwa faktor harga merupakan salah satu faktor yang menjadi hal yang sangat dipertimbangkan ketika seseorang memutuskan untuk memilih bermukim pada suatu lokasi. Faktor harga ini terkait dengan harga rumah atau lahan, dimana harga rumah/lahan di wilayah pinggiran dan menjauhi pusat kota harganya masih dapat terjangkau dan menjadi salah satu alasan penduduk untuk bermukim pada kawasan tersebut.

TABEL IV.15
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR PROMOSI/PEMASARAN

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Dipertimbangkan	3	16	23,5
2	Dipertimbangkan	2	39	57,4
3	Kurang Dipertimbangkan	1	13	19,1
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Pembangunan perumahan baru yang dilakukan oleh pihak developer (pengembang) yang sebagian besar dialokasikan pada kawasan pinggiran, dengan harga yang relatif lebih murah daripada di pusat kota, turut mendukung jawaban responden tersebut. Hampir seluruh responden baik yang bermukim pada wilayah hinterland perkotaan maupun di kawasan Kasiba Maja cenderung mempertimbangkan faktor ini, hal berkaitan erat dengan matapencaharian

penduduk yang sebagian besar bekerja disektor industri dan telah cukup lama bertempat tinggal diwilayah tersebut, namun responden lebih menginginkan lokasi yang dekat dengan tempat kerja dan memiliki sarana dan prasarana yang lengkap sehingga peluang untuk berpindah lokasi bermukim masih dimungkinkan terutama yang bermukim di Kawasan Maja. Adapun alasan penduduk memilih tinggal di Kawasan Maja awalnya karena didasari oleh harga yang murah atau karena adanya kedekatan dengan lokasi tempat kerja.

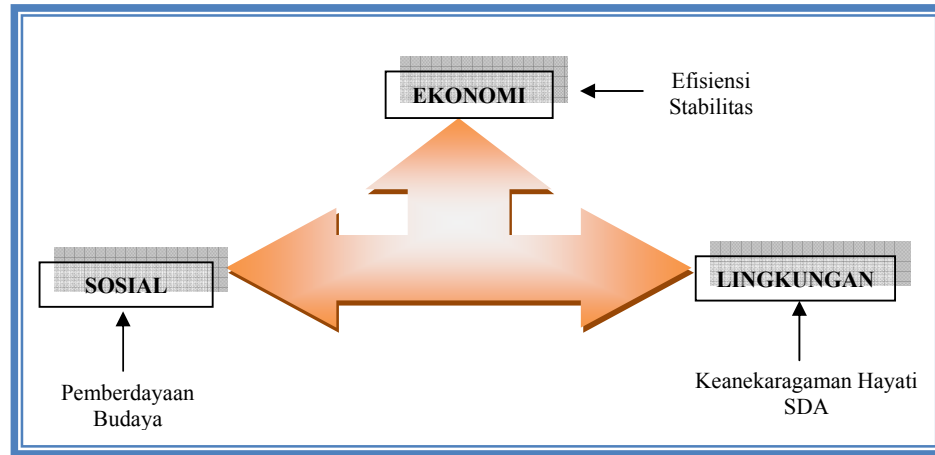
4.2.4. Faktor Kebijakan Pengembangan Kawasan Maja

4.2.4.1 Pengembangan Sektor Ekonomi

Teori tempat pemusatan pertama kali dirumuskan oleh Christaller (1933) dan dikenal sebagai teori pertumbuhan perkotaan yang pada dasarnya menyatakan bahwa pertumbuhan kota tergantung spesialisasinya dalam fungsi pelayanan perkotaan, sedangkan tingkat permintaan akan pelayanan perkotaan oleh daerah sekitarnya akan menentukan kecepatan pertumbuhan kota (tempat pemusatan) tersebut. Terdapat tiga faktor yang menyebabkan timbulnya pusat-pusat pelayanan : (1) faktor lokasi ekonomi, (2) faktor ketersediaan sumberdaya, (3) kekuatan aglomerasi, dan (4) faktor investasi pemerintah. Teori pusat pertumbuhan juga ditopang oleh kepercayaan bahwa kekuatan pasar bebas melengkapi kondisi terjadinya *trickle down effect* (dampak penetesan kebawah) dan menciptakan *spread effect* (dampak penyebaran) pertumbuhan ekonomi dari perkotaan ke pedesaan. Konsep pusat pertumbuhan tersebut mengacu pada pandangan ekonomi neo-klasik. Pembangunan dapat dimulai hanya dalam beberapa sektor yang dinamis, mampu memberikan output rasio yang tinggi dan pada wilayah tertentu, yang dapat memberikan dampak yang luas (*spread effect*) dan dampak ganda (*multiple effect*) pada sektor lain dan wilayah yang lebih luas.

Pemahaman terhadap teori tersebut menyatakan bahwa proses pembangunan kawasan selain pembangunan sektor sosial (sarana prasarana) dan lingkungan (fisik kawasan) harus pula didukung oleh sektor perekonomian agar terwujud suatu konsep pembangunan kawasan yang berkelanjutan dengan didukung oleh 3 pilar, yaitu: ekonomi, sosial, dan lingkungan. Ketiga pendekatan tersebut bukanlah pendekatan yang berdiri sendiri, tetapi saling terkait dan

mempengaruhi satu sama lain. Secara skematis, keterkaitan antar 3 komponen dimaksud dapat digambarkan sebagai berikut:



Sumber : Askary, 2003

GAMBAR 4.3
TIGA PILAR PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

Progres pembangunan ketiga aspek diatas memang lebih terasa pada wilayah diluar kawasan Maja, seperti di wilayah Tangerang, meskipun aspek ekologi atau lingkungan perlu perhatian khusus. Berbeda dengan pengembangan ketiga aspek tersebut pada kawasan Maja meskipun aspek ekonomi, sosial dan lingkungan dapat mendukung keberlanjutan kawasan tersebut hanya saja tinggal penerapan konsep pengembangan kawasan yang harus tepat, karena bila melihat fisik wilayah, kawasan tersebut merupakan daerah pertanian dan perkebunan dengan dukungan kondisi lahan dan topografi yang sangat mendukung. Berdasarkan tabel distribusi frekuensi jawaban responden terhadap pengaruh dari faktor pengembangan sektor ekonomi menunjukkan bahwa 30,9% responden menyatakan hal tersebut sangat berpengaruh terhadap perkembangan terhadap minat huni dan 35,3% responden beranggapan bahwa faktor ini dapat berpengaruh terhadap perkembangan pada suatu kawasan. Hal itu disebabkan karena pandangan yang berbeda berdasarkan dari matapencaharian dan latarbelakang pendidikan yang dimiliki para responden.

Salah satu kebijakan yang dilakukan Kementerian Perumahan Rakyat adalah mengembangkan pola pembangunan perumahan skala besar berbasis

kawasan. Pola ini diwujudkan untuk dapat menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang terencana, terpadu, sehat, serasi dan berkelanjutan. Pola ini kemudian disebut dengan Kawasan Siap Bangun (KASIBA) dan Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) maupun Lingkungan Siap Bangun Berdiri Sendiri (LISIBA BS) sebagai alat untuk pengembangan ekonomi lokal dan alat bagi perkembangan kota, Kasiba/Lisiba juga bertujuan sebagai alat untuk penyediaan kavling tanah matang beserta rumah dengan pola hunian yang berimbang, terencana dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang mendukungnya seperti halnya pembangunan Kasiba Maja yang direncanakan sebagai sebuah Kota Baru dengan diprioritaskan untuk memecahkan permasalahan kepadatan penduduk akibat urbanisasi yang terjadi di daerah Ibukota Jakarta serta guna penyediaan ruang baru bagi kebutuhan industri, perdagangan dan jasa dan penyediaan ruang bagi kepentingan pengembangan wilayah di masa depan.

Sementara itu kebijakan pengembangan daerah/kawasan hinterland perkotaan khususnya Jakarta juga telah ditetapkan oleh pemerintah melalui Perpres 54 tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yang bertujuan untuk mendorong terselenggaranya pengembangan kawasan, terselenggaranya pembangunan kawasan dan pengembangan perekonomian wilayah yang produktif, efektif dan efisien termasuk didalamnya pengembangan terhadap kawasan permukimannya. Hal ini tentu akan menjadikan kawasan tersebut semakin menjadi tujuan dalam berinvestasi khususnya para pengembang perumahan dan pada akhirnya akan turut pula meningkatkan laju pertumbuhan kawasan tersebut. Terhadap kebijakan tersebut diatas, dari seluruh responden menyatakan bahwa arahan serta kebijakan pemerintah dalam pengembangan suatu kawasan sangat dipertimbangkan, hal ini berkaitan erat dengan kemajuan dan perkembangan fisik wilayah tersebut dimasa depan, sebagaimana terlihat pada table berikut:

TABEL IV.16
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR KEBIJAKAN PENGEMBANGAN KAWASAN

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Berpengaruh	3	21	28,8
2	Berpengaruh	2	47	64,4
3	Kurang Berpengaruh	1	0	0
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

TABEL IV.17
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR PENGEMBANGAN SEKTOR EKONOMI

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Berpengaruh	3	21	30,9
2	Berpengaruh	2	24	35,3
3	Kurang Berpengaruh	1	23	33,8
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Upaya pembangunan fisik kawasan tidak hanya dipengaruhi oleh Implementasi kebijakan pemerintah pusat saja namun juga kebijakan pemerintah daerah memiliki pengaruh yang kuat dalam perkembangan kawasan Maja, ini tercermin dari program pembangunan kawasan perumahan di Kawasan Maja belum merupakan suatu prioritas dalam program pembangunan daerah terlebih lagi dalam hal pembangunan dan pengembangan kawasannya.

4.2.4.2 Pembangunan Perumahan

Suatu pengembangan kawasan harus didasarkan pada *demand driven* untuk mengembangkan kawasan permukiman didasarkan pada ada atau tidaknya permintaan yang kuat. Dalam hal ini Pemerintah sendiri banyak mengembangkan suatu kawasan berdasarkan pada kebijakan untuk mengembangkan kawasan

permukiman dalam mendukung suatu kebijakan ekonomi atau untuk mewujudkan suatu kebijakan sosial. Padahal dibanyak negara tetangga, perumahan dibangun guna mendukung kegiatan seperti industri, sementara di Indonesia rumah dibangun umumnya hanya sebagai tempat tinggal.

Sementara itu pembangunan perumahan disekitar wilayah Jakarta atau peri-peri yang kebanyakan dibangun oleh pengembang swasta diberikan kemudahan dalam pengembangan kawasan perumahannya sehingga membentuk menjadi kota-kota satelit baru, seperti perkembangan kawasan perumahan Bintaro Jaya, Bumi Serpong Damai, Alam Sutra, Lippo Karawaci sampai kearah kawasan industri di Balaraja serti perumahan Citra Raya dan Telaga Bestari dimana kawasan-kawasan perumahan tersebut telah dilengkapi berbagai fasilitas penunjang perumahan. di wilayah Tangerang sendiri juga terdapat Kawasan perumahan dengan konsep Kasiba yaitu Kasiba Cisauk dimana perkembangannya lebih pesat dibandingkan dengan Kasiba Maja. Hal ini lah yang menjadi dasar jawaban responden terhadap faktor alokasi perumahan yang memperlihatkan angka 69,1% dari total jumlah responden, menyatakan bahwa faktor tersebut berpengaruh terhadap minat bermukim masyarakat, seperti terlihat dalam tabel sebagai berikut :

TABEL IV.18
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR PEMBANGUNAN KAWASAN MAJA

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Frekwensi	Prosentase
1	2	3	4	5
1	Sangat Berpengaruh	3	12	17,6
2	Berpengaruh	2	51	75,0
3	Kurang Berpengaruh	1	3	4,4
Σ			68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

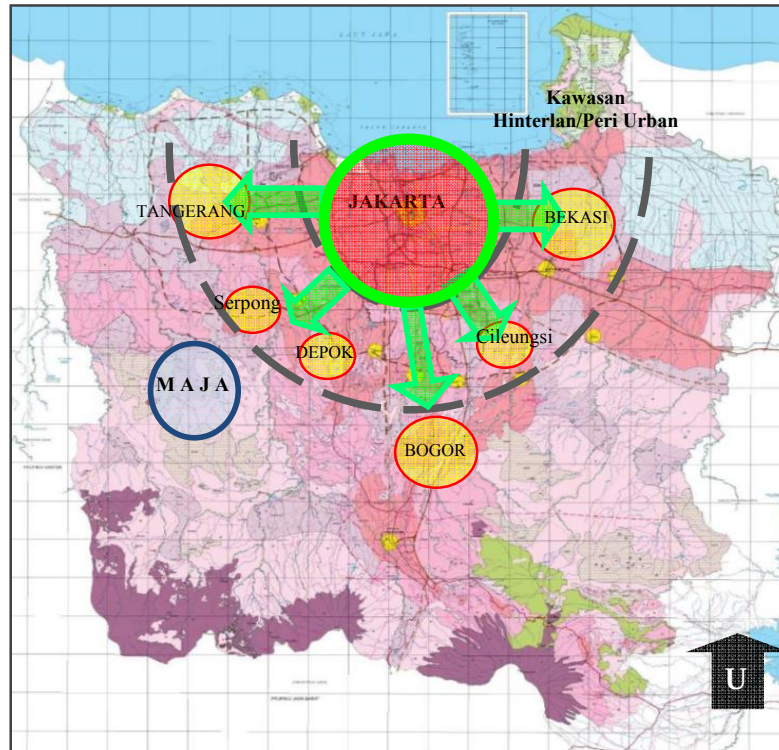
4.2.4.3 Pembangunan Kawasan Lain

Perkembangan permukiman baik dalam skala besar maupun kecil telah tersebar itu berjalan sangat pesat dikawasan *hinterland*/peri Jakarta, khususnya di Botabek sehingga membentuk kota-kota satelit yang berkembang disekitar kota

utama (metropolitan) namun secara sosial ekonomi masih tergantung pada kota induknya. Pertumbuhan industri, pusat-pusat perdagangan dan jasa memungkinkan terjadinya proses akumulasi perkembangan dan Multiplier effect sebagai pemicu pertumbuhan dan perkembangan kota-kota satelit tersebut. Munculnya kutub-kutub pertumbuhan tersebut mengakibatkan terjadi peningkatan aktivitas dan pelayanan sehingga berpengaruh pula pada peningkatan sarana dan prasarana pendukungnya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang ada didalamnya.

Seperti misalnya kawasan yang berada disekitar kawasan Maja yaitu wilayah Cikupa, Balaraja dan Tigaraksa yang dijadikan sebagai daerah yang menjadi salah satu pusat pengembangan industri, secara keseluruhan Tangerang memiliki kawasan industri seluas 3.000 ha dan semua lokasi kawasan industri terletak di wilayah strategis. Dekat dengan jalan raya Serang dan jalan darat bebas hambatan Jakarta-Merak. Dilengkapi dengan berbagai fasilitas jaringan telekomunikasi, sumber air, tenaga listrik, jaringan jalan, dan lain-lain. Adanya dukungan ruuag-ruang ekonomi ini mempengaruhi jaringan transportasi disekitar wilayah tersebut sehingga berpengaruh signifikan terhadap aksesibilitas dan perkembangan wilayah. Keadaan ini memicu fenomena berkembangnya pemukiman baru berskala besar dan kecil di Kabupaten Tangerang, seiring dengan berkembangnya kawasan industri.

Berdasarkan kondisi dan kecenderungan yang ada, terdapat dua jenis permukiman didalam wilayah tersebut yaitu permukiman perkotaan dan perdesaan, Kawasan Permukiman Perkotaan yang disediakan pengembang ini turut pula menyumbangkan angka pertumbuhan kawasan perkotaan jauh lebih tinggi dari angka pertumbuhan permukiman kawasan perdesaan. Permukiman berskala kecil, sedang, sampai yang bertaraf internasional berkembang di wilayah Kabupaten Tangerang. Diantaranya permukiman Bumi Serpong Damai (BSD), Lippo Karawaci, Gading Serpong, Alam Sutra, Bintaro dan sebagainya yang kesemuanya dilengkapi berbagai sarana penunjang seperti Pusat Perbelanjaan/ Mall, taman bermain, Pusat Bisnis dan lain-lain. Sampai dengan tahun 2005 tidak kurang dari 50 % lahan di wilayah tersebut diperuntukkan bagi permukiman (data RTRW Kabupaten Tangerang).



Sumber: Hasil Analisis,2010

GAMBAR 4.4
SEBARAN PERUMAHAN PADA KAWASAN PUSAT KOTA

4.2.5. Ketersediaan Fasilitas Kawasan

4.2.3.1 Ketersediaan Fasilitas Penunjang

Ketersediaan fasilitas penunjang perumahan dan perumahan diantaranya fasilitas pendidikan, kesehatan dan perdagangan/ekonomi dalam hubungannya dengan perkembangan Kawasan Maja mendapat tanggapan yang seragam dari responden yang menjadi sampel penelitian. Faktor ketersediaan fasilitas-fasilitas tersebut menurut responden sangat berpengaruh terhadap ketertarikan atau minat untuk bermukim pada suatu kawasan.

TABEL IV.19
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR KETERSEDIAAN FASILITAS PENUNJANG
KAWASAN

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Faktor Ketersediaan Fasilitas Penunjang					
			Fasilitas Kesehatan		Fasilitas Pendidikan		Fasilitas Perdagangan	
			Frek	%	Frek	%	Frek	%
1	Sangat Berpengaruh	3	38	52,1	42	57,5	48	65,8
2	Berpengaruh	2	24	32,9	26	35,6	19	26,0
3	Kurang Berpengaruh	1	6	8,2	0	0	1	1,4
Σ			68	100	68	100	68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Dari tabel tersebut terlihat bahwa ketersediaan fasilitas seperti pendidikan, kesehatan dan perekonomian sangat berpengaruh terhadap minat dan kesediaan masyarakat untuk bermukim, semakin banyak fasilitas yang ada dalam suatu kawasan maka perkembangan fisik minat masyarakatpun semakin tinggi pula.

4.2.4 Aksesibilitas

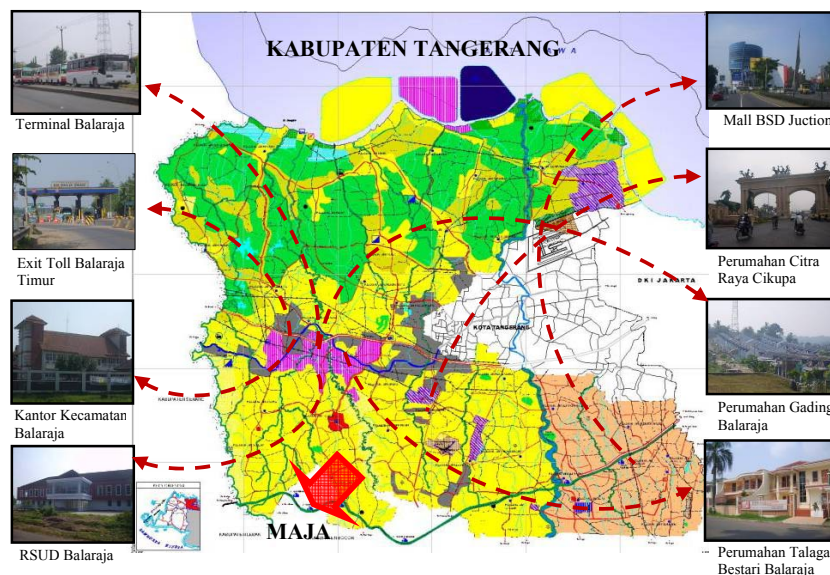
Perkembangan perumahan dan permukiman yang cenderung bergerak mengikuti aksesibilitas yang tersedia, juga terlihat pada terbangunnya perumahan baru di sepanjang koridor jalan raya Serpong dan Bintaro karena didukung infrastruktur dan fasilitas yang lebih baik. Untuk transportasi ada jalan tol Serpong-Pondok Pinang-Jagorawi atau Jakarta-Tangerang, serta jalur kereta yang sudah double track dengan kereta ber-AC. Itu masih akan ditambah jalan tol Cinere-Serpong sampai bandara, dan tol JORR W2. Peningkatan aksesibilitas jalan lingkar dengan dukungan moda transportasi yang beragam ini menjadikan area tersebut semakin menarik minat masyarakat untuk bermukim.

TABEL IV.20
DISTRIBUSI FREKUENSI JAWABAN RESPONDEN
TERHADAP FAKTOR AKSESIBILITAS

No	Kriteria Jawaban	Bobot	Faktor Ketersediaan Aksesibilitas			
			Kondisi Aksesibilitas		Ketersediaan Transportasi	
			Frek	%	Frek	%
1	Sangat Berpengaruh	3	44	35,3	39	57,4
2	Berpengaruh	2	24	64,7	23	33,8
3	Kurang Berpengaruh	1	0	0	6	8
Σ			68	100	68	100

Sumber: Hasil Analisis 2010

Faktor kondisi jalan yang memadai untuk mendukung pergerakan masyarakat dari satu wilayah menuju ke pusat Kota seluruh responden menyatakan sangat berpengaruh terhadap perkembangan fisik kawasan itu sendiri dan tanggapan serupa juga ditunjukkan oleh responden tentang pengaruh tersedianya moda transportasi dimana seluruhnya berpendapat bahwa faktor tersebut juga sangat berpengaruh terhadap perkembangan fisik suatu kawasan.



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.5
SARANA PRASARANA YANG ADA DI LUAR KAWASAN MAJA

4.3 Stagnasi Perkembangan Perumahan Kawasan Maja

Untuk mengetahui hubungan dan pengaruh dari faktor-faktor di atas terhadap perkembangan perumahan kawasan Maja secara keseluruhan maka dilakukan analisis korelasi dengan metode korelasi *Bivariat Pearson* yaitu merupakan suatu teknik analisis statistik yang menghasilkan koefisien korelasi. Nilai koefisien yang dihasilkan penting untuk mengevaluasi kekuatan/kedekatan hubungan antara dua variabel tanpa penjelasan arah hubungannya. Kekuatan korelasi yang paling sempurna mempunyai koefisien 1. Informasi nilai koefisien tersebut digunakan untuk melihat kecenderungan untuk melihat model hubungan antar variabel. Namun demikian, mengingat konsep koefisien korelasi bersifat relatif maka klasifikasi ini lebih didasarkan pada asumsi bahwa tingkat korelasi tertingginya 95% seperti yang umum dipakai baik di dalam ilmu ekonomi maupun psikologi. Korelasi variabel yang kuat akan dikenali dari koefisien korelasinya yang lebih besar dari 0.5%. Prosentase dari hasil korelasi pengaruh perkembangan kawasan Hinterland/peri terhadap perkembangan fisik kawasan perumahan di Maja sebagaimana dalam tabel, adalah sebagai berikut :

TABEL IV.21
KORELASI PENGARUH PERKEMBANGAN KAWASAN PERI TERHADAP
PERKEMBANGAN FISIK KAWASAN PERUMAHAN DI MAJA

No	Aspek	Indikator	Tingkat Pengaruh	Korelasi
1.	Penduduk	a. Pertambahan Penduduk	Rendah	0,389
		b. Jumlah Kepadatan Penduduk		
2.	Kebijakan Pemerintah		Rendah	0,314
3.	Ketersediaan Fasilitas	a. Pendidikan	Sedang	0,409
		b. Kesehatan		
4.	Aksesibilitas	a. Prasarana Jalan	Kuat	0,661
		b. Sarana Angkutan		
5.	Pembangunan Kawasan	Perumahan	Sedang	0,426
6.	Pengembangan Sektor Ekonomi		Sangat Kuat	0,969

Sumber: Hasil Analisis 2010

Hasil pengujian analisis korelasi dengan metode *Pearson Product Moment* tersebut menunjukkan bahwa faktor penduduk dan kebijakan pemerintah memiliki pengaruh yang rendah terhadap perkembangan kawasan Maja sedangkan ketersediaan fasilitas dan pengembangan kawasan perumahan diluar kawasan

Maja memberikan pengaruh sedang, aksesibilitas memiliki korelasi yang kuat terhadap perkembangan kawasan dan pengembangan sektor ekonomi mempunyai hubungan yang sangat kuat terhadap perkembangan fisik Kawasan Maja. Faktor pembangunan perumahan yang dibangun diluar kawasan Maja mempunyai korelasi dan pengaruh dalam taraf sedang terhadap perkembangan fisik Kawasan Maja, hal tersebut disebabkan karena fenomena pengembangan dan pembangunan perumahan yang lebih banyak dialokasikan pada area kawasan yang telah memiliki pusat-pusat pertumbuhan perekonomian yang telah dan sedang dikembangkan memiliki segmentasi pasar yang berbeda, hal ini bisa dilihat dari latarbelakang pekerjaan penduduknya.

Minat bermukim masyarakat terhadap suatu kawasan permukiman juga sangat dipengaruhi oleh pengembangan sektor ekonomi seperti halnya di kawasan Maja ini, seperti yang terjadi pada kawasan diluar Maja, dimana sektor ekonomi berkembang karena adanya pembukaan kawasan industri (*manufaktur*) yang menyebabkan terjadinya migrasi dan penambahan penduduk yang dengan sendirinya membangkitkan perekonomian setempat, seperti pengadaan barang dan jasa. Pembangunan kawasan industri dikawasan tersebut tidak terlepas dari adanya kebutuhan kedekatan jarak dari pusat kota terhadap lokasi industri yang pada akhirnya membentuk kutub pertumbuhan yang saling tarik menarik antara pusat kota dengan wilayah dibelakangnya tersebut.

Sistem hubungan antara dua kutub pertumbuhan tersebut membentuk adanya suatu keterkaitan antara satu kawasan/kota dengan kota yang lain, baik secara spasial maupun fungsional. Suatu kawasan mempunyai potensi untuk berkembang karena tersedianya infrastruktur, kelengkapan sarana, kedekatan lokasi, dan penduduk. Dalam sistem tersebut, secara fungsional keterkaitan antar kawasan dalam suatu sistem kota terjadi karena kota sebagai pusat koleksi/distribusi komoditas dan kawasan disekitarnya sebagai pusat bermukim penduduk, yang ukurannya berbeda-beda tergantung jumlah penduduk, fungsi dan hierarkinya. Interaksi atau keterkaitan antar kawasan tersebut terwujud karena adanya integrasi spasial, karena penduduk dan kegiatannya tersebar dalam satu kesatuan wilayah.

Peran-peran dalam konteks kawasan tersebut belum terwujud di wilayah Kasiba Maja ini, seperti yang telah diulas pada bab sebelumnya bahwa Kawasan Maja telah dicanangkan sebagai sebuah kawasan permukiman dengan konsep Kota Kekerabatan secara Nasional. Ketersediaan sumberdaya alam dan sumberdaya manusia serta dukungan topografi yang memungkinkan untuk dikembangkan, seharusnya Kawasan Maja bisa berkembang seperti daerah yang ada di pinggiran/*hinterland* pusat kota Jakarta seperti Tangerang, Bekasi, Deepok dan sebagainya, adanya dampak aktivitas ekonomi perkotaan inilah yang memperluas aktivitas industri maupun sektor lain ke wilayah sub urban, dan pada umumnya perkembangan permukiman yang terjadi masih mempunyai ketergantungan yang sangat tinggi dengan Jakarta. Sebagian besar penghuni perumahan bekerja di Jakarta ataupun sebaliknya.

Secara umum perkembangan pemanfaatan lahan di wilayah Bodetabek terutama kegiatan industri, jasa dan perdagangan pertumbuhannya cukup signifikan. Perkembangan industri di wilayah ini merupakan perluasan kawasan industri yang berada di pusat kota (Jakarta). Hal ini disebabkan semakin padatnya kegiatan industri di pusat kota yang telah mengarah pada penurunan kualitas lingkungan. Salah satu dari bangkitan akibat tumbuhnya industri di beberapa wilayah *hinterland/peri* tersebut adalah pembangunan perumahan dalam skala besar. Hal ini terjadi akibat tuntutan kebutuhan tempat tinggal para pelaku industri/karyawan yang ingin bermukim di sekitar kawasan untuk mengurangi biaya transportasinya. Tingginya aktivitas di wilayah botabek dikarenakan adanya kawasan industri skala menengah dan besar tumbuhnya pusat perdagangan dan jasa yang merupakan *core* pertumbuhan utama di wilayah Jabodetabek, serta ketersediaan akses dan sarana yang memadai sehingga dapat memberikan pilihan terhadap penduduk untuk dapat tinggal dikawasan tersebut.

Perkembangan kawasan *hinterland/peri* tersebut dapat menyebabkan perkembangan kawasan permukiman Maja menjadi stagnan atau terhenti tanpa ada pembangunan lanjutan terutama dalam pembangunan perumahannya, karena potensi yang ada pada kawasan Maja belum sepenuhnya dapat memenuhi kebutuhan serta menarik minat huni masyarakat pada kawasan tersebut, sebenarnya hal ini dapat diantisipasi dengan mengelola dan memberdayakan

kemampuan dan daya dukung lahan yang masih tersedia yang sampai saat ini belum dimanfaatkan, kawasan Maja bisa dikembangkan sebagai kawasan permukiman perkotaan dengan berbasiskan pada sektor agrikultur atau pertanian dan peternakan, dan dapat juga dikembangkan sebagai kawasan/kota wisata agro. Konsep tersebut tentu harus mendapatkan dukungan kuat dari pemerintah baik pusat maupun daerah, karena untuk pengembangan kawasan (apapun peruntukannya) diperlukan komitmen yang kuat dari pemegang kebijakan dengan tetap mempertimbangkan potensi dan sumberdaya yang ada pada kawasan tersebut.

4.4 Studi Unggulan Kawasan Maja

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan dan diperkuat oleh persepsi masyarakat tentang perkembangan wilayah bahwa keterkaitan pertumbuhan dan perkembangan kawasan belakang/hinterland serta pusat kota dapat mendukung perkembangan ekonomi kawasan permukiman di Kasiba Maja, posisi kawasan Maja menjadi bernilai strategis karena berada pada dua koridor basis ekonomi utama yaitu Industri besar pada wilayah utara kawasan (Tangerang dan sekitarnya serta Jakarta), dan kawasan pariwisata dibagian selatannya (wisata budaya baduy dan pantai selatan), nilai strategis tersebut dapat dideskripsikan sebagaiberikut :

4.4.1 Potensi Internal Kawasan

Secara internal kawasan Maja hingga saat ini masih merupakan lahan potensial bagi pengembangan kawasan terbangun. Potensi internal kawasan tersebut dapat ditinjau dari beberapa aspek, meliputi:

1. Aspek Ketersediaan Lahan

Dari keseluruhan luas lahan yang tersedia seluas 23.347 Ha, lahan yang telah terbangun baru mencapai 3631 Ha, sehingga masih tersedia lahan kosong sebesar 19.716 Ha atau 84% dari luas keseluruhan kawasan Maja. Hal ini dapat terlihat dari hasil peninjauan lapangan bahwa lahan kosong yang telah dikuasai pengembang dan dilakukan land clearing maupun lahan tegalan lebih dominan daripada lahan yang telah terbangun baik secara alami maupun yang

direncanakan, serta lahan-lahan perkebunan dan pertanian masih tersedia dan masih memiliki nilai produktifitas tinggi.

2. Aspek Kependudukan

Tingkat kepadatan penduduk kawasan Maja rata-rata masih berkisar antara 1352 jiwa/km², dengan tingkat pertumbuhan penduduknya yang masih dibawah 3% pertahun, sehingga kawasan Maja masih mampu menampung penduduk pendatang, mengingat ketersediaan lahan juga masih memadai, hanya saja diperlukan basis-basis ekonomi yang kuat agar mampu menarik pendatang baru untuk tinggal dan hidup dikawasan Maja.

3. Aspek Transportasi

Ditinjau dari aspek transportasi, kawasan Maja sudah memiliki akses yang cukup memadai hanya saja perlu adanya peningkatan dari segi sarana dan prasarananya, seperti halnya transportasi kereta api yang masih sangat minim karena jumlah penumpang yang diangkut sering melebihi kapasitas sehingga kurang memperhatikan keselamatan pengguna sarana tersebut juga dari segi frekwensi keberangkatannya yang masih jarang meskipun saat ini sedang dalam pembangunan jalur ganda (*double track*) mulai dari Jakarta (stasiun Tanah Abang) sampai Maja. Demikian pula dengan angkutan darat lainnya yang juga masih perlu peningkatan baik dalam frekwensi maupun jumlah armadanya guna memenuhi kebutuhan sarana angkutan pada kawasan tersebut.

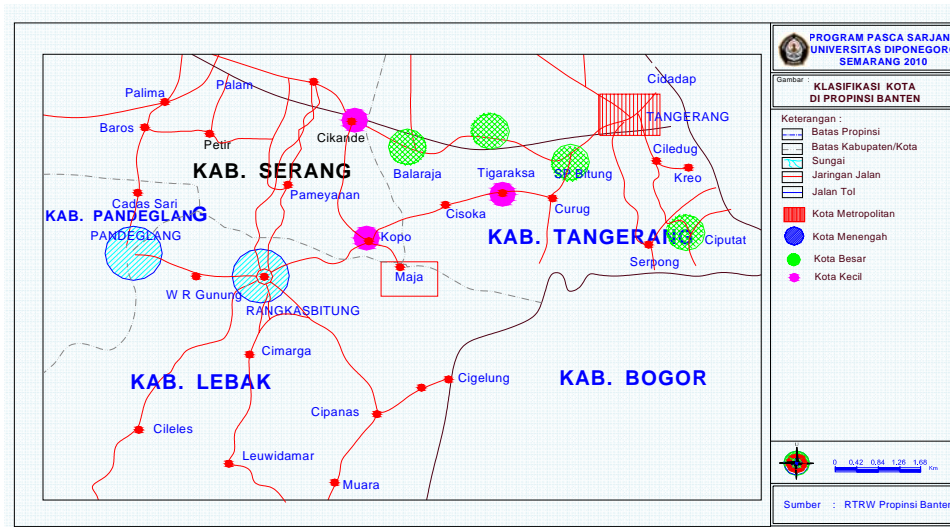
4.4.2 Potensi Eksternal Kawasan

Pertumbuhan kawasan Maja sangat bergantung pada wilayah sekitarnya. Oleh karena itu potensi eksternal menjadi penting dalam memacu perkembangan kawasan Maja. Potensi eksternal kawasan dapat dilihat dari beberapa kegiatan yang telah berkembang, yaitu:

1. Kegiatan Industri

Kegiatan industri sedang dan besar sudah berkembang di sebelah utara kawasan Maja, tepatnya disekitar jalur jalan tol dan jalan lintas Jakarta – Merak, terutama di Balaraja, Jayanti dan Cikande. Bahkan berdasarkan RUTR

Kabupaten Lebak Tahun 2005, disebelah barat kawasan Maja juga telah dialokasikan sebagai kegiatan industri untuk memperluas kawasan industri Cikande (Kabupaten Serang) yang telah berjalan hingga saat ini.



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.6
PUSAT KAWASAN PERTUMBUHAN DI LUAR KAWASAN MAJA

Peran serta pengaruh pembangunan dan perkembangan kawasan diluar kawasan Maja dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

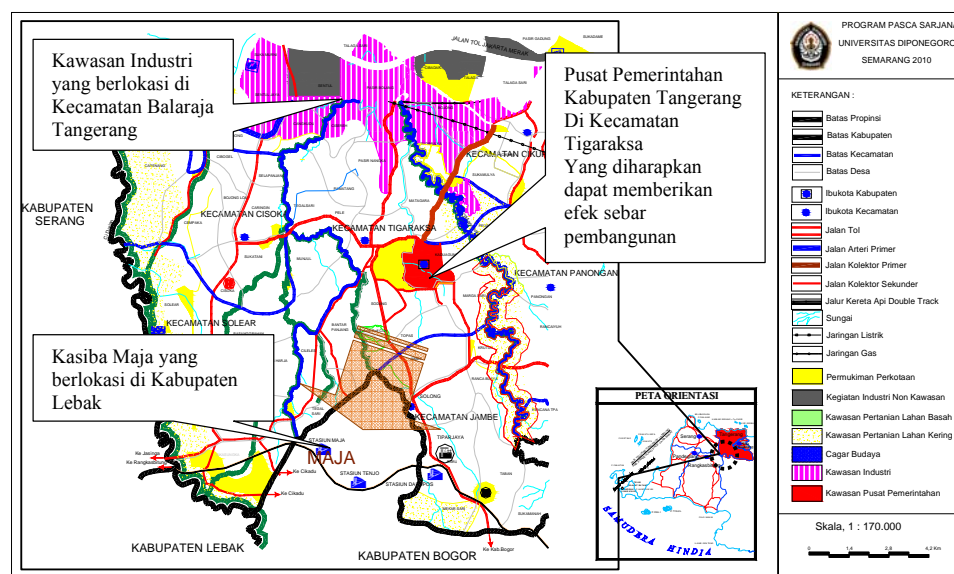
TABEL IV.22
IDENTIFIKASI PERAN PERTUMBUHAN KAWASAN BELAKANG TERHADAP KAWASAN MAJA

No.	Kota	Peran	Keterangan
1	Tangerang (Balaraja, Cikupa, Jayanti) Serang (Cikande)	<ul style="list-style-type: none"> ✦ Pusat pengembangan industri yang memiliki <i>linkage</i> (<i>forward</i> dan <i>backward linkage</i>). ✦ Pusat kegiatan ekonomi, perdagangan, sosial dan jasa. ✦ Pusat pengembangan perhubungan. 	<ul style="list-style-type: none"> ✦ Terdapat dukungan sarana dan prasarana perekonomian serta memiliki jumlah penduduk yang tinggi. ✦ Kedekatan jarak serta adanya akses yang memadai terhadap kawasan Maja
2	Lebak Bagian Tengah/Selatan	<ul style="list-style-type: none"> ✦ Pengembangan sektor pariwisata, baik wisata budaya maupun alam/pantai 	<ul style="list-style-type: none"> ✦ Daerah Baduy merupakan sasaran wisata budaya secara nasional ✦ Kawasan wisata pantai selatan masih dalam tahap pengembangan oleh pemerintah daerah setempat

Sumber: Hasil Analisis 2010

2. Kegiatan Pemerintahan

Pemerintah Kabupaten Tangerang telah menetapkan kota Tigaraksa sebagai ibukota Kabupaten. Penetapan tersebut berdampak pada beralihnya beberapa kegiatan mendekati ibukota Kabupaten, terutama perkantoran terkait dengan pemerintahan, kegiatan komersial penunjang perkantoran, serta permukiman bagi pegawai pemerintahan maupun sektor lainnya akan bermunculan sejalan dengan perkembangan kawasan tersebut dan akan membawa *trickledown effect* terhadap kawasan Maja.



Sumber: Hasil Analisis, 2010

GAMBAR 4.7
PUSAT KAWASAN PEMERINTAHAN TANGERANG TERHADAP
KAWASAN MAJA

3. Kegiatan Agroindustri

Kegiatan agroindustri di wilayah Kabupaten Lebak yang nilai produksinya cukup tinggi adalah kelapa sawit yang mencapai 28.179.910 ton pada tahun 2004, kemudian kelapa dan karet masing-masing sebesar 10.433.927 ton dan 5.201.640 ton. Hal ini menunjukkan potensi yang cukup besar bagi pengembangan agroindustri di wilayah sekitar kawasan Maja mengingat hingga saat ini belum terdapat industri pengolahan di daerah tersebut. Oleh karena itu perlu disiapkan industri hulu dan hilir di kawasan Maja dan

sekitarnya yang mampu menampung dan mengolah hasil perkebunan tersebut, serta dapat pula dikembangkan jenis komoditi lain yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi seperti perkebunan dan buah-buahan yang dapat dikembangkan sebagai kawasan industri agrowisata.

Ketiga kegiatan tersebut dapat menjadi daya tarik yang mampu mempercepat proses pertumbuhan kawasan Maja, hanya masih perlu dorongan kebijakan dan bantuan stimulan dari pemerintah baik pusat maupun daerah untuk membantu proses percepatan pertumbuhan kawasan.

4.5 Tinjauan Terhadap Konsep Perkembangan Kasiba Maja

Berdasarkan uraian di atas, pertumbuhan daerah pusat kota dan daerah belakangnya memiliki banyak faktor yang berpengaruh terhadap potensi pengembangan kawasan permukiman serta tingkat pertumbuhan ekonomi pada kawasan siap bangun Maja, dengan menggunakan parameter yang berpengaruh dari kontribusi struktur wilayah sesuai hierarki pusat-pusat pertumbuhan yang dicetuskan oleh Christaller bahwa pusat-pusat pertumbuhan (*growth pole*) tersebut akan memberikan dampak terjadinya *trickle down effect* dan efek sebar pembangunan terhadap kawasan dibawahnya.

Kedekatan lokasi kawasan Maja yang berada disebelah barat daerah belakang pusat kota dan adanya upaya peningkatan sarana dan prasarana aksesibilitas (pembangunan double track oleh PT KAI tengah dilaksanakan dimulai pada tahun 2009) dapat meningkatkan aktivitas pergerakan sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap minat huni di kawasan tersebut, yang pada akhirnya akan memperlancar tingkat aksesibilitas yang merupakan salah satu faktor penentu apakah suatu kawasan menarik untuk dikunjungi atau tidak. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan, 2006:78). Menurut Tarigan, tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut.

Penerapan konsep *growth pole* dengan didukung oleh sarana dan prasarana yang memadai pada suatu wilayah pada dasarnya dapat memberikan keuntungan,

hal ini mengingat konsentrasi (aglomerasi) kegiatan ekonomi di satu pusat/*pole* seperti Jakarta dan daerah belakangnya sebagai pusat ekonomi sedangkan kawasan Maja sebagai kawasan penyedia akan meningkatkan efisiensi dan efektivitas, serta keuntungan ekonomis dari wilayah secara keseluruhan. Pusat pertumbuhan sendiri mempunyai empat ciri, yaitu :

- ◆ Adanya hubungan inter dari berbagai macam kegiatan
 - Hubungan internal sangat menentukan dinamika sebuah kota. Ada keterkaitan satu sektor dengan sektor lainnya sehingga apabila ada satu sektor yang tumbuh akan mendorong sektor lain karena saling terkait. Kehidupan kota menjadi satu irama dengan berbagai komponen kehidupan kota dan menciptakan synergi untuk saling mendukung terciptanya pertumbuhan.
- Ada efek penggandaan (*multiplier effect*)
 - Keberadaan sektor-sektor yang saling terkait dan saling mendukung akan menciptakan efek penggandaan. Permintaan akan menciptakan produksi baik sektor tersebut maupun sektor yang terkait yang akhirnya akan terjadi akumulasi modal. Unsur efek penggandaan sangat berperan dalam membuat kota mampu memacu pertumbuhan.
- Adanya konsentrasi geografis
 - Konsentrasi geografis dari berbagai sektor/fasilitas selain menciptakan efisiensi diantara sektor-sektor yang saling membutuhkan juga meningkatkan daya tarik dari kota tersebut.
- Bersifat mendorong
 - Hal ini antara kota dan wilayah belakangnya terdapat hubungan yang harmonis. Kota membutuhkan bahan baku dari wilayah belakangnya dan menyediakan berbagai kebutuhan wilayah belakang untuk dapat mengembangkan dirinya (Perroux dalam Ken Martina, 2005:26).

Bila harapan *trickle down efect* dapat terwujud, selain pertumbuhan ekonomi wilayah, akan terjadi pula pemerataan ekonomi sehingga paradigma baru pembangunan permukiman (pertumbuhan dan pemerataan) dapat dicapai. Selain itu suatu kota baru seharusnya tidak hanya dipenuhi oleh hanya satu fungsi saja, tetapi juga harus memiliki kekuatan sosio-kultural, ekonomi, pemerintahan dan kehidupan yang ada masyarakat adalah paradigma baru yang harus diikuti

(Santoso, 2006:50). Keserasian antara simbol-simbol kegiatan (ekonomi, sosial, kultural, pemerintahan dan kegiatan masyarakat) dengan sendirinya akan membentuk pola keruangan yang sesuai dengan kebutuhan untuk bekerja dan bertempat tinggal. Disisi lain, keserasian antara simbol kegiatan masyarakat dengan simbol-simbol lingkungan akan menciptakan suasana yang harmonis serta nyaman bagi warga kota baru.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan temuan studi dapat disimpulkan bahwa selain kondisi aksesibilitas dan ketersediaan sarana prasarana dari pusat kota dan daerah belakangnya terhadap kasiba Maja, pengembangan satu kawasan kota baru berbasis perumahan skala besar memiliki suatu kerangka kebijakan perspektif jangka panjang untuk tindakan yang bukan hanya membangun perumahan tapi juga membentuk suatu pembangunan lokal (*local development*), yang diartikan sebagai penumbuhan suatu lokalitas secara sosial ekonomi dengan lebih mandiri, berdasarkan potensi-potensi yang dimilikinya, baik sumber daya alam, geografis, maupun yang lainnya dimana keterkaitan antar kawasan dapat mendatangkan manfaat tertentu bagi kasiba tersebut dan juga lingkungan sekitar.

Pembangunan sarana dan prasana ekonomi ini memiliki pengaruh yang kuat karena masyarakat rata-rata memiliki minat yang tinggi terhadap suatu kawasan perumahan apabila pada kawasan tersebut telah berkembang kegiatan perekonomiannya yang dapat menunjang keberlangsungan kehidupan maupun keberlangsungan kawasan itu sendiri. Sedangkan Aspek yang dapat mempengaruhi terhadap stagnasi pembangunan perumahan pada kawasan Maja adalah terkait dengan (1) kebijakan pengembangan kawasan, baik itu berupa pangsang pada sektor ekonomi, pembangunan perumahan serta pengembangan kawasan diluar kawasan Maja, sehingga terbentuk pemerataan pembangunan baik secara internal maupun eksternal kawasan, (2) Ketersediaan fasilitas pada kawasan seperti aksesibilitas dan sarana prasarana penunjangnya, kesemua aspek tersebut sangat berpengaruh terhadap perkembangan perumahan di Kawasan Maja karena baik minat investasi dunia usaha maupun minat huni masyarakat akan

beralih pada kawasan lain diluar kawasan Maja apabila hal tersebut belum dapat terpenuhi pada suatu kawasan perumahan permukiman.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil dari kesimpulan diatas maka dapat direkomendasikan pengembangan kawasan Maja kepada pemerintah daerah antara lain :

1. Penguatan kelembagaan Badan Pengelola Kawasan (BPK) karena wilayah Kasiba Maja terkait antara 3 (tiga) wilayah Kabupaten dan 2 (dua) wilayah provinsi, yang saat ini pengelolaannya masih terkonsentrasi dimasing-masing daerah. Peningkatan kapasitas kelembagaan tersebut harus berupa Badan Usaha dan bukan hanya sekedar badan koordinasi atau kerjasama karena menyangkut masalah pembangunan investasi jangka panjang dan memerlukan keterlibatan pihak swasta dalam pembangunannya.
2. Untuk mengoptimalkan potensi kawasannya, kerjasama pembangunan antar daerah dapat menjadi salah satu alternatif yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas, sinergis dan saling menguntungkan terutama dalam bidang-bidang yang menyangkut kepentingan lintas wilayah.
3. Kebijakan pembangunan melalui berbagai payung regulasi (peraturan pemerintah) dengan inovasi/konsep pembangunan kawasan dengan memunculkan tema-tema perkotaan seperti kota industri agro atau kota dengan wawasan agro (Agropolitan) akan dapat mendorong perkembangan kawasan Maja seperti halnya kawasan Jonggol atau Cileungsi di wilayah Bogor yang telah berkembang dengan konsep kota wisata pertanian dan perkebunannya, karena konsep kota agro industri dapat memiliki keterkaitan kedepan (*pusat kota*) dan kaitan kebelakang (kawasan hinterland) dengan kegiatan pertanian yang dikembangkan di hinterlandnya, yaitu dengan membangun industri yang mengolah hasil pertanian untuk pemenuhan kebutuhan di pusat kotanya.
4. Masyarakat selaku konsumen pembeli perumahan tidak dengan begitu saja membeli rumah tanpa mempunyai pertimbangan tentang faktor-faktor yang dapat mempengaruhi mereka dalam pengambilan keputusan seperti produk, harga, lokasi, promosi, para pengembang perlu memiliki suatu strategi pemasaran yang jitu dalam memasarkan produknya, karena strategi pemasaran

merupakan alat utama yang direncanakan untuk dapat meyakinkan konsumen dengan mengembangkan keunggulan bersaing yang digunakan untuk melayani pasar sasaran yang meliputi produk, harga, lokasi, promosi, dan bukti fisik.

5. Agar konsep dan kawasan tersebut dapat berkembang Pemerintah pusat/propinsi dan kabupaten memberi dukungan melalui pemenuhan sarana dan prasarana kawasan agar dapat memberikan peluang-peluang usaha baru bagi penduduk kawasan tersebut serta dapat turut berperanserta dalam proses pembangunannya.

5.3 Rekomendasi Penelitian Lanjutan Pengembangan Permukiman Pada Kawasan Maja

Untuk menyempurnakan penelitian ini, maka rekomendasi studi lanjutan yang dapat dilakukan antara lain :

1. Penelitian tentang penerapan konsep kota Agropolitan pada kawasan Maja dalam mendukung perkembangan kawasan perumahan.
2. Penelitian tentang pengembangan kawasan permukiman Kasiba Maja
3. Penelitian tentang perkembangan kawasan industri diluar kawasan Maja yang berimplikasi terhadap alih guna lahan perumahan untuk kegiatan perluasan industri.
4. Penelitian mengenai peran serta masyarakat dalam pembangunan perkotaan berbasis permukiman skala besar.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, H.Rahardjo. 2005. *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*. Jakarta : Graha Ilmu.
- Alexander, Cristoper. 1987. *A New Theory Of Urban Design*, New York: Publisher.
- Asy'ari, Imam Sapari. 1993. *Sosiologi Kota dan Desa*. Surabaya: Usaha Nasional
- Branch, Melville C.1998. *Comprehensive Planning For The 21st Century : General Theory And Principles*. Praeger Publisher.
- Budihardjo,Eko. 2006. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung : Alumni.
- Cahyana, Jaka E dan Sudaryanto. 2002. *Rumahku Istanaku:Panduan Membeli Rumah Hunian*. Jakarta : Gramedia.
- Catanese. 1992. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Penerbit Erlangga
- Chapin, R. Stuart, Jr. And Edward J.Kaiser, 1985. *Urban And Land Use Planning*, University Of Illinois Press.
- Daldjoeni, N.1998. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung : Alumni.
- Darin-Drabkin, H.1980. *Land Policy and Urban Growth*, London : Pergamon Press.
- Gallion, Arthur B. 1986. *The Urban Pattern: City Planning and Design*. Jakarta : Erlangga
- Gallion, Arthur. 1994. *Pengantar perancangan kota, desain dan perencanaan kota*. Jakarta : Erlangga.
- Golany, Gideon. 1978. *New Town Planning-Principles and Practice*, John Wiley & Sons.
- Herlianto, 1986. *Urbanisasi Dan Pembangunan Kota*. Bandung : Alumni
- Kartono. 1996. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung : Mandar Maju.
- Khadiyanto, Parfi .2005. *Tata Ruang Berbasis Kesesuaian Lahan*, Semarang : Badan Penerbit Undip.
- Koestoer. H.R. 1997. *Perspektif Lingkungan Desa-Kota: Teori dan Kasus*. Jakarta : Universitas Indonesia Press.
- Moleong, Lexy J. 1998. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya,
- Nasir, M. 1988. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Rugg. 1969. *Agro-industrialization of urban-based small industries*. Iowa: Iowa State University Press.
- Santoso, Jo. 2006. *Menyiasati kota Tanpa warga*. Jakarta : Sentropolis
- Sevilla, Consuelo.G.et al. 1993. *Pengantar metode Penelitian*.Jakarta : UI Press.
- Singarimbun, Masri. 1989. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta.
- Soegijoko, 1997. *Lingkungan Binaan Dan Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Andi Yogyakarta
- Soetomo Sugiono. 2009. *Urbanisasi Dan Morfologi*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Sugiyono. 2004. *Statistik Non Parametrik Untuk Penelitian*, Bandung : CV. Alfabeta.
- Sugiyono.2005, *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung : Alfabeta.

- Turner, John FC.1976. *Housing by People, Toward autonomy in building environments*. London : Marion Boyars.
- Whyne-Hammond.1981. *Element Of Human Geography*. London : George Allen And Urwin.
- Wibisono, BH. 1998. *Perencanaan Kota Komprehensif – Pengantar Dan Penjelasan*. Terjemahan. Yogyakarta : UGM Press.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Dinamika Wilayah Peri-Urban : Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

MAKALAH/SEMINAR

- Karyoedi Mochtar. 1997, Kepranataan Kota Baru, Seminar ‘Manajemen Kota Baru Menuju Abad 21’ Itb Bandung 15 Maret 1997
- Susilo, Kasru. 2006 . (Dirjen Penataan Ruang dan Pengembangan Wilayah,) *dit.info/seminar itb prospek SIG.2009*
- Yudhohusodho, Siswono. 2008. Ringkasan Diskusi Tahap Pertama Kedeputan Bidang Pengembangan Kawasan, Deputi Pengembangan Kawasan, 25 April 2008.

UNDANG-UNDANG/PERATURAN

- Kepmenpera No. 02/Kpts/M/1998 tanggal 28 Februari 1998
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 378/KPTS/1987
- Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor : 217/KPTS/M/2002 Tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)
- Keputusan Menteri PU No. 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan perumahan Sederhana Tidak Bersusun
- Peraturan Menpera Nomor 14/PERMEN/M/2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2008, tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan
- PP Nomor 80 Tahun 1999 Tentang Kawasan Siap Bangun (Kasiba).
- Undang-undang Nomor 4/1992).
- UU Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan Permukiman.

SURAT KABAR MAJALAH & WEBSITE

- Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Berbasis Kawasan, www.propertybank.com/mod.php?mod=publisher Mas; Diakses pada 16 Maret 2009,

BUKU DATA/LAPORAN

- Martina, Ken, 2004. *Konsep Agropolitan Sebagai Alternative Konsep Growthpole Di Indonesia*.
- BPS Provinsi DKI Jakarta, 2006.
- Bappeda Provinsi Banten,2006. *Banten Dalam Angka*
- Direktorat Jenderal Penataan Ruang, 2003. *Megapolitan Jabodetabekjur*
- Rencana Strategis Pembangunan Perumahan 2005-2009 Kepmenpera



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG

Kepada
Yth. Bpk/Ibu

.....
di tempat

Dengan hormat,

Bersama ini, kami sampaikan kuesioner yang berisikan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan **Stagnasi Perkembangan Permukiman di Kasiba Maja Kabupaten Lebak Banten**, pada lingkungan tempat tinggal Bapak/Ibu. Kuesioner ini bertujuan untuk mengumpulkan data secara langsung kepada masyarakat yang tinggal di Kawasan Siap Bangun Kecamatan Maja.

Adapun identitas kami sebagai pelaksana studi ini adalah sebagai berikut :

Nama : ASEP HERMAWAN

NIM : L4D008037

Institusi : Magister Teknik Perencanaan Pembangunan Wilayah dan

Kota

Universitas Diponegoro Semarang

Alamat Rumah : Nagreg RT 04/01 No. 52 Desa Sentul Kecamatan
Balaraja Kabupaten Tangerang

Kami berharap, Bapak/Ibu berkenan mengisi kuesioner ini dengan apa adanya atau sesuai dengan kondisi keluarga dan lingkungan Bapak/Ibu. Penelitian ini bersifat ilmiah, sebagai bahan untuk penyusunan Tugas Akhir (Thesis) pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro. Data yang Bapak/Ibu berikan, kami menjamin kerahasiaannya. Perlu diketahui bahwa penyebaran kuesioner ini telah mendapatkan izin dari pihak yang berwenang dan merupakan kegiatan penelitian ilmiah.

Demikian atas perhatian dan kesediaannya mengisi kuesioner ini, kami ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Salam hormat,

ASEP HERMAWAN

DAFTAR PERTANYAAN

Petunjuk Pengisian :

1. *Daftar Pertanyaan ini dapat diisi kepala keluarga, apabila kepala keluarga tidak dapat mengisi, dapat diwakili oleh anggota keluarga yang telah dewasa.*
2. *Untuk pertanyaan yang bersifat pilihan yang membutuhkan lebih dari satu jawaban, maka jawaban yang dipilih diberi tanda (✓♦) pada kotak yang tersedia. dan memberi tanda (X) pada huruf A, B, C, D atau E yang dipilih*
3. *Untuk pertanyaan psikologi yang berdasarkan frekuensi/kepuasan/kemudahan terhadap suatu pelayanan, maka jawaban yang dipilih diberi tanda (X) pada kotak angka yang telah disediakan. Dimana semakin besar angka (1 – 7) menunjukkan semakin besarnya frekuensi/kepuasan/kemudahan yang diperoleh Bapak/Ibu.*
4. *Jika dalam daftar tidak ada jawaban yang sesuai, maka dapat diisi pendapat sendiri pada bidang yang telah disediakan.*
5. *Untuk pertanyaan pertanyaan yang berupa isian, mohon dijawab dengan singkat dan jelas.*
6. *Daftar pertanyaan berikut, mohon diisi sesuai dengan kondisi sebenarnya.*

A. IDENTITAS RESPONDEN

1. Nama :
.....
2. Umur : tahun
3. Jenis kelamin : Laki - laki / Perempuan (coret yang tidak perlu)
4. Alamat :
.....
Kelurahan.....Kecamatan
Kabupaten.....
5. Pendidikan terakhir :

A. SD	D. Sarjana (S1)
B. SMP	E. Lainnya sebutkan.....
C. SLTA	
6. Jenis Pekerjaan :

A. PNS/TNI-Polri	D. Pensiunan
B. Pengusaha/Wiraswasta	E. Lainnya sebutkan.....
C. Petani/Pedagang	
7. Di manakah lokasi tempat kerja dari kepala keluarga ?

A. Di lingkungan kelurahan/desa tempat tinggal.
B. Di luar kelurahan/desa masih satu kecamatan.
C. Di luar kecamatan tempat tinggal.
D. Di pusat kota kabupaten
E. Di luar kabupaten Lebak, di.....

8. Jika Bapak/Ibu Petani/pedagang, dimanakah lokasi tempat memasarkan produksi/dagangannya ?
- Di lingkungan kelurahan/desa tempat tinggal.
 - Di luar kelurahan/desa masih satu kecamatan.
 - Di luar kecamatan tempat tinggal.
 - Di pusat kota kabupaten
9. Penghasilan per bulan
- | | |
|--|--|
| A. Kurang dari Rp. 900.000,00 | D. Rp. 2.250.000,00 – Rp. 2.700.000,00 |
| B. Rp. 900.000,00 – Rp. 1.350.000,00 | E. Lebih dari Rp. 2.700.000,00 |
| C. Rp. 1.350.000,00 – Rp. 1.800.000,00 | |
10. Sudah berapa lama Bapak/ibu tinggal di sini :
- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| A. Lebih dari 15 tahun | D. Antara 1 sampai 5 tahun |
| B. Antara 10 sampai 15 tahun | E. Kurang dari 1 tahun |
| C. Antara 5 sampai 10 tahun | |
11. Alat angkut (sarana transportasi) utama yang sering dipakai oleh anggota keluarga Bapak/Ibu?
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| A. Kendaraan pribadi | D. Angkutan kota |
| B. Kendaraan dinas/perusahaan | E. Lainnya |
| C. Bus Kota | |
12. Dimana lokasi/tempat rekreasi/hiburan dari keluarga Bapak/Ibu ?
- Di lingkungan kelurahan/desa tempat tinggal.
 - Di luar kelurahan/desa masih satu kecamatan.
 - Di luar kecamatan tempat tinggal.
 - Di pusat kota kabupaten
 - Di luar kabupaten Lebak, di.....
13. Di mana lokasi tempat belanja (pakaian dan barang elektronik) dari keluarga Bapak/Ibu ?
- Di lingkungan kelurahan/desa tempat tinggal.
 - Di luar kelurahan/desa masih satu kecamatan.
 - Di luar kecamatan tempat tinggal.
 - Di pusat kota kabupaten
 - Di luar kabupaten Lebak, di.....
14. Faktor faktor apa yang membuat Bapak/Ibu tertarik pada tempat tinggal sekarang?
(boleh memilih lebih dari satu)
1. ASPEK FISIK
- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Harga tanah murah |
| <input type="checkbox"/> | Lokasi bebas banjir |
| <input type="checkbox"/> | Dekat/Mudah mendapatkan sarana transportasi (bus kota, angkota, terminal, stasiun) |
| <input type="checkbox"/> | Memiliki sistem jaringan jalan, drainase, persampahan, telpon dan listrik yang baik |
| <input type="checkbox"/> | Memiliki letak yang strategis |
| <input type="checkbox"/> | Lainnya: |

2. ASPEK EKONOMI

- Tersedianya fasilitas ekonomi yang lengkap (pasar/toko/warung/dll).
 Memiliki kegiatan ekonomi yang mampu memberikan lapangan kerja
 Dekat dengan lokasi tempat bekerja
 Lainnya:

3. ASPEK SOSIAL

- Tersedianya fasilitas sosial yang lengkap (sekolah/puskesmas/masjid/dll).
 Banyak terdapat kegiatan masyarakat
 Lingkungannya bersih, aman, dan nyaman
 Mudah bersosialisasi dengan tetangga
 Lainnya:

15. Apa yang membuat Bapak/Ibu tidak senang dengan tempat tinggal sekarang ?
 (boleh memilih lebih dari satu)

1. ASPEK FISIK

- Fisik Bangunan Kurang Bagus
 Sulit Air
 Sulit mendapatkan sarana transportasi (bus kota, angkota, terminal, stasiun)
 Tidak memiliki sistem jaringan jalan, drainase, persampahan, telpon & listrik yg baik
 Letaknya kurang strategis
 Harus memakai sarana transportasi pribadi.
 Lainnya :

2. ASPEK EKONOMI

- Tidak tersedianya fasilitas ekonomi yang lengkap (pasar/toko/warung/dll).
 Tidak memiliki kegiatan ekonomi yang bisa memberikan lapangan kerja bagi penduduk
 Jauh dari lokasi tempat kerja
 Lainnya :

3. ASPEK SOSIAL

- Tidak tersedianya fasilitas sosial yang lengkap (sekolah/puskesmas/masjid/dll).
 Lingkungannya tidak bersih, aman dan nyaman
 Sulit bersosialisasi dengan tetangga
 Lainnya :

A. FAKTOR FISIK

1. Mudahkah pencapaian lokasi yang hendak dituju oleh Bapak/Ibu?

- | | |
|---|---|
| 1 | Sangat sulit, tidak tersedia sarana dan prasarana pelayanan transportasi masyarakat |
| 2 | Sulit, tidak tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat |
| 3 | Agak sulit, kurang tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat |
| 4 | Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit) |
| 5 | Cukup mudah, tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat secara cukup |
| 6 | Mudah, tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat |
| 7 | Sangat mudah, sangat tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat |

2. Kondisi dan penyediaan sarana dan Prasarana transportasi umum(jaringan jalan dan alat angkut) ?

1	Sangat jelek, tidak tersedia sarana dan prasarana pelayanan transportasi masyarakat
2	Jelek, tidak tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat
3	Agak jelek, kurang tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup baik, tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat secara cukup
6	Baik, tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat
7	Sangat baik, sangat tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat

3. Bagaimana kondisi / keadaan fisik dari sarana pelayanan (puskesmas, rumah sakit, sekolah, dll) masyarakat pada umumnya yang ada di sekitar lingkungan tempat tinggal Bapak/Ibu :

1	Sangat jelek, tidak tersedia sarana pelayanan
2	Jelek, perlu perbaikan secara menyeluruh dan lokasi sangat tidak tepat
3	Agak jelek, perbaikan secara menyeluruh dan lokasinya kurang tepat
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup baik, perlu beberapa perbaikan
6	Baik, perbaikan seperlunya
7	Sangat baik, tidak perlu perbaikan

4. Mudahkah pencapaian lokasi sarana pelayanan masyarakat yang ada pada umumnya dari tempat tinggal Bapak/Ibu?

1	Sangat sulit, tidak tersedia sarana dan prasarana pelayanan transportasi masyarakat
2	Sulit, tidak tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat
3	Agak sulit, kurang tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup mudah, tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat secara cukup
6	Mudah, tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat
7	Sangat mudah, sangat tersedia sarana pelayanan transportasi masyarakat

5. Bagaimana kondisi jaringan air bersih (saluran PDAM) di lingkungan bapak/Ibu tinggal ?

1	Sangat tidak lancar, tidak tersedia jaringan
2	Tidak lancar, perlu perbaikan secara menyeluruh dan lokasi sangat tidak tepat
3	Kurang lancar, perbaikan secara menyeluruh dan lokasinya kurang tepat
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup lancar, perlu beberapa perbaikan
6	Lancar, perbaikan seperlunya
7	Sangat lancar, tidak perlu perbaikan

6. Bagaimana kondisi jaringan listrik dan telepon di lingkungan bapak/Ibu tinggal ?

1	Sangat jelek, tidak tersedia jaringan
2	Jelek, perlu perbaikan secara menyeluruh dan lokasi sangat tidak tepat
3	Agak jelek, perbaikan secara menyeluruh dan lokasinya kurang tepat
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup baik, perlu beberapa perbaikan
6	Baik, perbaikan seperlunya
7	Sangat baik, tidak perlu perbaikan

7. Bagaimana kondisi drainase di tempat tinggal Bapak/Ibu ?

1	Sangat jelek, tidak tersedia jaringan
2	Jelek, perlu perbaikan secara menyeluruh dan lokasi sangat tidak tepat
3	Agak jelek, perbaikan secara menyeluruh dan lokasinya kurang tepat
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup baik, perlu beberapa perbaikan
6	Baik, perbaikan seperlunya
7	Sangat baik, tidak perlu perbaikan

8. Apakah kondisi geografis (daerah perbukitan/rawan longsor/banjir) mempengaruhi Bapak/Ibu dalam menentukan lokasi tempat tinggal/usaha?

1	Sangat tidak berpengaruh
2	Tidak berpengaruh
3	Kurang berpengaruh
4	Sedang
5	Cukup berpengaruh
6	Berpengaruh
7	Sangat berpengaruh

B. FAKTOR EKONOMI

1. Seberapa jauh jarak jangkauan dari rumah ke pusat kota (pusat ekonomi)?

1	Sangat jauh (lebih dari 5 km, > 60 menit jalan kaki)
2	Jauh (4 km – 5 km, 50 – 60 menit jalan kaki)
3	Agak Jauh (3 km – 4 km, 40 – 50 menit jalan kaki)
4	Sedang (1,5 km – 3 km, 20 – 40 menit jalan kaki)
5	Cukup Dekat (600 - 1,5 km, 10 – 20 menit jalan kaki)
6	Dekat (300 - 600 meter, 5 – 10 menit jalan kaki)
7	Sangat dekat (kurang dari 300 meter, < 5 menit jalan kaki)

2. Bagaimanakah penyediaan lapangan kerja (peluang kerja) di tempat tinggal bapak/Ibu ?

1	Tidak ada
2	Sangat sedikit
3	sedikit
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup banyak
6	Banyak
7	Sangat banyak

3. Bagaimana kondisi dan kelengkapan fasilitas ekonomi (Pasar/toko/kios, Perbankan dan lain-lainnya) di dekat tempat tinggal Bapak/Ibu?

1	Sangat jelek, tidak tersedia fasilitas ekonomi
2	Jelek, perlu perbaikan secara menyeluruh dan lokasi sangat tidak tepat
3	Agak jelek, perbaikan secara menyeluruh dan lokasinya kurang tepat
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup baik, perlu beberapa perbaikan
6	Baik, perbaikan seperlunya
7	Sangat baik, tidak perlu perbaikan

4. Bagaimanakah kegiatan perekonomian (perdagangan dan jasa) di dekat tempat tinggal Bapak/Ibu?

1	Tidak ada
2	Sangat sedikit
3	sedikit
4	Sedang, (antara cukup mudah dan agak sulit)
5	Cukup banyak
6	Banyak
7	Sangat banyak

C. FAKTOR SOSIAL

1. Apakah di dekat tempat tinggal Bapak/Ibu sering diadakan kegiatan masyarakat ?

1	Tidak ada
2	Jarang
3	Sebulan sekali
4	Sedang, (sebulan dua kali)
5	Cukup banyak (sebulan tiga kali)
6	Banyak (sebulan empat kali)
7	Sangat banyak (lebih dari empat kali)

2. Dimana Bapak/Ibu sering melakukan/ikut dalam kegiatan masyarakat ?

1	Di luar kabupaten Lebak, di.....
2	Di pusat kota kabupaten
3	Di luar kecamatan tempat tinggal
4	Di luar kelurahan/desa masih satu kecamatan.
5	Di lingkungan kelurahan/desa tempat tinggal..
6	Dilingkungan RW
7	Dilingkungan RT

3. Apakah Pemerintah Daerah mendukung/memfasilitasi kegiatan masyarakat yang dilakukan ?

1	Sangat tidak mendukung
2	Tidak mendukung
3	Kurang mendukung
4	Sedang
5	Cukup mendukung
6	Mendukung
7	Sangat mendukung

4. Apakah bapak/Ibu merasa aman dengan lingkungan tempat tinggal sekarang?

1	Sangat tidak aman, Selalu, > 10x
2	Tidak aman, Sangat sering, 7 – 9x
3	Kurang aman, Sering 4 – 6x
4	Sedang, Kadang kadang, 1 – 3x
5	Cukup aman, Jarang
6	Aman, Sangat jarang
7	Sangat aman, Tidak ada

D. FAKTOR EKSTERNAL

1. Apakah investasi pembangunan yang dilakukan swasta/masyarakat banyak dilakukan di sini ?

1	Tidak ada
2	Sangat sedikit
3	Sedikit
4	Sedang, (antara cukup banyak dan sedikit)
5	Cukup banyak
6	Banyak
7	Sangat banyak

2. Banyakkah jalur alternatif menuju Kecamatan Maja dari tempat tinggal Bapak/Ibu ?

1	Tidak ada
2	Sangat sedikit
3	sedikit
4	Sedang, (antara cukup banyak dan sedikit)
5	Cukup banyak
6	Banyak
7	Sangat banyak

3. Berapa kali (frekuensi) rata-rata anggota keluarga Bapak/Ibu menuju Kota Lebak?

1	Tidak pernah
2	Sangat jarang
3	Jarang
4	Kadang kadang, 1 – 3x
5	Sering 4 – 6x
6	Sangat sering, 7 – 9x
7	Selalu, > 10x

4. Berapa kali (frekuensi) rata-rata anggota keluarga Bapak/Ibu menuju Kota (Tangerang/lainnya) diluar Kabupaten Lebak?

1	Tidak pernah
2	Sangat jarang
3	Jarang
4	Kadang kadang, 1 – 3x
5	Sering 4 – 6x
6	Sangat sering, 7 – 9x
7	Selalu, > 10x

5. Seberapa banyak pelaksanaan pembangunan dilakukan **Pemerintah** di daerah bapak/ibu dalam 5 – 10 tahun terakhir?

1	Tidak ada
2	Sangat sedikit
3	sedikit
4	Sedang, (antara cukup banyak dan sedikit)
5	Cukup banyak
6	Banyak
7	Sangat banyak

6. Seberapa banyak pelaksanaan pembangunan dilakukan **Pengembang/Developer** di daerah bapak/ibu dalam 5 – 10 tahun terakhir?

1	Tidak ada
2	Sangat sedikit
3	sedikit
4	Sedang, (antara cukup banyak dan sedikit)
5	Cukup banyak
6	Banyak
7	Sangat banyak

7. Seberapa besar pelaksanaan pembangunan yang dilakukan mendukung kemajuan daerah bapak/ibu?

1	Sangat tidak mendukung
2	Tidak mendukung
3	Kurang mendukung
4	Sedang
5	Cukup mendukung
6	Mendukung
7	Sangat mendukung

8. Pelaksanaan pembangunan yang diinginkan untuk mendukung kemajuan daerah bapak/ibu?

1	Pusat Perbelanjaan
2	Perguruan Tinggi
3	Sekolah SD,SMP,SMA (atau yang sederajat)
4	Rumah Sakit
5	Sarana Air Bersih
6	Sarana Transportasi
7	Prasarana Jalan

II. Faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi bermukim

“Pada bagian ini, Bapak/Ibu/Saudara diminta untuk memberikan jawaban terhadap faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi bertempat tinggal, dengan memberikan tanda (√) pada setiap faktor menurut tingkat pertimbangannya”

No	Faktor dalam pemilihan lokasi bermukim	Tingkat Pertimbangan		
		Sangat Dipertimbangkan	Dipertimbangkan	Tidak Dipertimbangkan
1	Aksesibilitas (jarak ke tempat kerja, jarak ke fasilitas pendidikan, jarak ke RS/Puskesmas, tersedianya angkutan umum)			
2	Biaya (harga rumah, harga tanah)			
3	Sarana dan prasarana (air bersih, listrik, telepon, drainase, jalan, pasar)			

4	Kenyamanan lingkungan dan privasi (keamanan, bebas kebisingan lalu lintas, polusi udara rendah)			
5	Kondisi topografi lokasi (datar, bebas banjir)			
6	Kondisi sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan, penghasilan)			

III. Perkembangan fisik wilayah Tangerang (disekitar Maja) berdasarkan aspek minat masyarakat untuk memilih bertempat tinggal pada kawasan hinterland Kota Jakarta

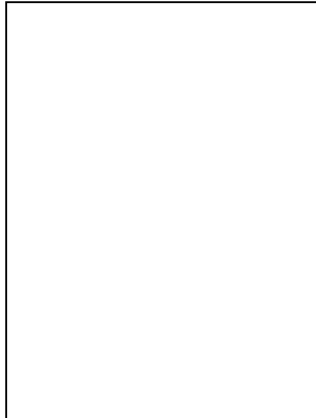
1. **Seberapa besar pengaruh Faktor** di bawah ini, terhadap keputusan Bapak/Ibu/Saudara untuk tinggal di **Kawasan Tangerang (diluar kawasan Maja)?** (berikan tanda (√) pada setiap faktor menurut tingkat pengaruhnya)

Faktor Perkembangan Fisik Kota Di Area Pinggiran	Tingkat Pengaruh		
	Sangat Berpengaruh	Berpengaruh	Tidak Berpengaruh
Pertambahan jumlah penduduk pada pusat Kota Jakarta			
Kepadatan penduduk pada pusat Kota Jakarta			
Perpindahan penduduk ke area Kota Jakarta			
Kebijakan pemerintah dalam pengembangan Area Pinggiran Kota Jakarta			
Tersedianya fasilitas pendidikan (Perguruan Tinggi, SMU, SMP dll)			
Tersedianya fasilitas kesehatan (RS/Puskesmas)			
Tersedianya fasilitas perdagangan (Pasar, Toko, Warung)			
Kondisi jalan yang memadai dari area pinggiran ke Pusat Kota			
Tersedianya sarana angkutan umum (bus, angkot, dll)			
Pembangunan perumahan di pinggiran Kota Jakarta oleh pemerintah, pengembang (<i>developer</i>) dan masyarakat			
Pengembangan kawasan ekonomi/wisata			

2. **Secara keseluruhan, menurut Bapak/Ibu/Saudara seberapa besar pengaruh perkembangan fisik kota di area pinggiran Jakarta** (faktor penduduk; kebijakan pemerintah ; ketersediaan fasilitas pendidikan, kesehatan dan perdagangan; kondisi jalan dan tersedianya angkutan umum; pembangunan perumahan di pinggiran kota;) terhadap **alasan memilih tinggal di area pinggiran Kota Jakarta?**
- a. Sangat berpengaruh
 - b. Berpengaruh
 - c. Tidak berpengaruh

Terima kasih atas kesediaan Bapak/Ibu/Saudara mengisi kuesioner ini, dan bantuan yang diberikan akan sangat bermanfaat dalam penyusunan tesis kami

RIWAYAT HIDUP PENULIS



Asep Hermawan, lahir pada tanggal 8 Juli 1975 di Tangerang, putra delapan dari delapan bersaudara, buah hati pasangan (Alm) H. Marsudin M dan Hj. Kartini. Saat ini penulis berdomisili di Nagreg Rt 04/01 Desa Sentul Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang Provinsi Banten.

Masa pendidikan penulis diawali pada Taman Pendidikan LPPU Curug, dilanjutkan pada SD Negeri II Balaraja, SMP Negeri 1 dan SMA Negeri 1 di Balaraja Tangerang. Pendidikan kesarjanaan dilanjutkan penulis di Jakarta pada Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Borobudur Jakarta dan dinyatakan lulus pada tahun 1998. Setelah lulus pendidikan, penulis bekerja *freeland* sebagai konsultan arsitektur dan sebelum menjadi Pegawai Negeri Sipil Daerah Provinsi Banten pada tahun 2003, penulis pernah bekerja pada perusahaan *manufactur* PT Hanaqua sebagai Quality Enggineer dari tahun 2000-2003. Pada awal karir sebagai PNS penulis bekerja sebagai pelaksana pada Sub Dinas Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Banten, dan mulai tahun 2007 hingga saat ini penulis bekerja pada Bidang Tata Ruang Dinas Bina Marga dan Tata Ruang Provinsi Banten. Penulis mendapatkan kesempatan untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang magister pada tahun 2008 melalui beasiswa Departemen Pekerjaan Umum di Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang dengan konsentrasi Perencanaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman.

Sampai dengan saat ini, Allah SWT telah mengamanatkan dua buah hati Muhammad Farrell Ikraam Hermawan (8 tahun) dan Fattand Davar Izzumar Hermawan (8 bulan) yang merupakan buah kasih sayang penulis dengan istri tercinta, Siti Waqiah,SE.