

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kota Jakarta adalah salah satu kota metropolitan di Indonesia yang memiliki kedudukan yang penting sebagai *urban centre* di Indonesia. Kedudukannya sebagai ibukota negara Indonesia menempatkan kota Jakarta menjadi pusat aktivitas perekonomian di Indonesia. Sebagai pusat aktivitas perekonomian di Indonesia, Kota Jakarta memiliki jumlah penduduk yang cukup besar. Jumlah populasi penduduk Kota Jakarta berjumlah 8,2 juta di tahun 1990, kemudian mengalami peningkatan jumlah penduduk sehingga di tahun 1999 penduduk Kota Jakarta berjumlah 9.4 juta dan 9.8 juta di tahun 2000 (Dharmapatri dan Firman, 1995; Cybriwsky dan Ford, 2001). Sedangkan jumlah penduduk total di Indonesia pada tahun 2000 adalah 179,378,946 penduduk (Badan Pusat Statistik, 2001). Hal ini menunjukkan bahwa jumlah populasi penduduk yang tinggal di Kota Jakarta pada tahun 2000 adalah sebesar 5.4% dari jumlah penduduk total Indonesia. Selain perkembangan penduduk yang cukup signifikan, Kota Jakarta juga mengalami pertumbuhan ekonomi yang cepat dan menjadi salah satu kota millenium baru. Kota millennium baru dengan peningkatan kualitas hidup modern dan perkembangan high rise building serta tempat bermain dan berbelanja yang nyaman (Cybriwsky dan Ford, 2001). Beberapa hal inilah yang dianggap menempatkan Kota Jakarta sebagai salah satu Kota Metropolitan yang layak diperhitungkan di dunia.

Proses *mega-urbanisasi* di Asia digambarkan melalui adanya peningkatan arus investasi dari luar, perkembangan transportasi dan komunikasi, serta pertumbuhan sektor komersil dan diversifikasi aktivitas pertanian (Lin, 1994; Firman, 2003, 2009). Menurut Mc Gee (dalam Firman, 2009), proses mega-urbanisasi di Asia harus dilihat dalam konteks *local-global* dan hubungan *rural - urban*. Konteks *local-global* yang dimaksud adalah proses *mega-urbanisasi* dibentuk dari adanya aliran modal, komoditas, orang, dan informasi dari kota inti ke wilayah pinggirannya (*local*) dimana wilayah ini masih kaya akan sumberdaya air dan makanan. Sedangkan konteks hubungan *rural - urban* yang dimaksud adalah proses *mega-urbanisasi* terbentuk dari perluasan fisik perkotaan ke wilayah – wilayah pinggirannya dimana wilayah ini sangat intensif terhadap aktivitas pedesaan. Fenomena mega-urbanisasi di *Jakarta Metropolitan Region (JMR)*<sup>1)</sup> mengakibatkan adanya distribusi populasi penduduk yang ada di Kota Jakarta.

---

<sup>1)</sup> Jakarta Metropolitan Region (JMR) yang dimaksud disini adalah wilayah – wilayah pinggir kota Jakarta yang meliputi wilayah Bodetabek (Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi).

Menurut Badan Pusat Statistik (dalam Hudalah dan Firman, 2012), jumlah penduduk pada periode 1960an dan 1970an terkonsentrasi pada kota inti, yaitu Kota Jakarta, sedangkan tren pada periode 1980an jumlah penduduk mulai terdistribusi pada wilayah – wilayah pinggiran Kota Jakarta (Bodetabek).

Fenomena mega-urbanisasi yang ada di *Jakarta Metropolitan Region* (JMR) menyebabkan munculnya fenomena *commuting* bagi penduduk yang bekerja di Jakarta dan bertempat tinggal di wilayah sekitar Kota Jakarta. *Commuter* adalah seseorang yang melakukan kegiatan seperti bekerja dalam satu hari yang sekiranya pergi pada pagi hari dan akan kembali pada sore hari atau setidaknya kembali di hari yang sama, dan dilakukan secara terus menerus dengan teratur (Ida Bagoes Mantra, 2000). Pada tahun 2002, terdapat lebih dari 3 juta *commuter* antara Jakarta dan wilayah di sekitarnya yang berasal dari 1.1 juta antara Tangerang dan Jakarta, 1.14 juta antara Bekasi dan Jakarta, dan kira – kira 1 juta antara Bogor dan Jakarta (*Japan International Cooperation Agency* (JICA) dalam Firman, 2009). Jumlah ini belum termasuk wilayah – wilayah lainnya seperti Cianjur, Serang, Rangkasbitung, dan Sukabumi (Firman, 2009). Hal ini menunjukkan adanya migrasi yang cukup besar dari Kota Jakarta ke wilayah – wilayah pinggiran Jakarta sehingga berakibat pada peningkatan jumlah penduduk.

Kota Depok sebagai bagian dari *Jakarta Metropolitan Region* (JMR) mempunyai perkembangan yang cepat sebagai dampak dari fenomena Mega-Urbanisasi. Perkembangan yang cepat ini dapat dilihat dari aspek peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan perumahan dan permukiman. Jumlah penduduk Kota Depok tahun 2004 tercatat sejumlah 1,369,461 jiwa, sedangkan di tahun 2012 tercatat 1,898,567 jiwa (Badan Pusat Statistik, 2013). Dari data penduduk kependudukan tahun 2004 dan 2012 maka dapat dilihat bahwa Kota Depok mengalami peningkatan jumlah penduduk sekitar 529,106 jiwa dalam kurun waktu 8 tahun. Beberapa faktor yang berkontribusi dalam proses Mega-Urbanisasi di JMR adalah adanya pembangunan perumahan skala besar, kota baru, infrastruktur, dan *industrial estate*<sup>2)</sup> (Firman, 2009). Total pembangunan kawasan permukiman terencana di Kota Depok tahun 2010 adalah sejumlah 658 kawasan permukiman terencana, sedangkan jumlah ini terus bertambah sehingga total pembangunan kawasan permukiman terencana sejumlah 949 kawasan permukiman terencana (Dinas Tata Ruang dan Permukiman, 2011). Pembangunan permukiman terencana di Kota Depok sering dimanfaatkan sebagai wilayah perumahan dan permukiman penduduk yang ingin tetap bekerja di Jakarta (*commuter*) dengan pertimbangan akses yang mudah dan dekat dengan Kota Jakarta serta harga lahan yang terjangkau dibandingkan harga lahan di Jakarta.

---

<sup>2)</sup> *Industrial Estate* yang dimaksud disini adalah pembangunan kawasan – kawasan yang dibangun oleh sektor privat. *Industrial estate* dapat berfungsi sebagai kawasan industri murni maupun kawasan perumahan dan permukiman yang muncul akibat adanya kawasan industri. Contoh kawasan *Industrial Estate* yang berbentuk kawasan industri murni yaitu terletak di Cikarang, Bekasi dimana terdapat 4 kawasan industri yaitu MM2100, *Bekasi Fajar Industrial Estate* (BFIE), *East Jakarta Industrial Park* (EJIP), and *Bekasi International Industrial Estate* (BIIE). Sedangkan contoh lainnya kawasan *Industrial Estate* yang tidak berbentuk kawasan industri murni (berupa kawasan permukiman di sekitar kawasan Industri) yaitu Jababeka, Lippo Cikarang and Pembangunan Deltamas.

Dilihat dari aspek historisnya, Kota Depok mulai berkembang pada periode 1970an dengan ditandai oleh pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan di Kota Depok dilakukan secara bertahap dalam periode 1970an. Perumahan nasional pertama yang dibangun oleh pemerintah mulai dibangun tahun 1976 di Beji (Depok I). Pada tahun 1977, perumahan kedua dibangun lagi di Sukmajaya (Depok II Tengah). Luas tanah perumahan Depok II Tengah 117 Ha. Pada tahun 1978, dibangun lagi perumahan tahap ketiga yang berlokasi di Sukmajaya (Depok II Timur) dengan luas lahan 170 Ha pada tahun 1978 dibangun lagi di atas lahan seluas 170 Ha di Sukmajaya (Depok II Timur).

Disisi lain, perkembangan Kota Depok tidak dapat terlepas dari sejarah perkembangan Universitas Indonesia sebagai pusat pelayanan pendidikan tinggi nasional yang mulai didirikan di Kota Depok pada tahun 1987. Sebelum dipindah ke Kota Depok, Universitas Indonesia mempunyai 3 lokasi kampus yaitu di Salemba, Pegangsaan Timur dan Rawamangun. Setelah kampus baru UI di Depok dibangun di atas lahan seluas 320 Ha, kampus Rawamangun dipindah sementara kampus Salemba masih dipertahankan untuk Fakultas Kedokteran, Kedokteran Gigi dan Program Pascasarjana.

Kota Depok berkembang secara signifikan pada periode tahun 1990an setelah dibangunnya UI dan perumahan sebagai hunian baru. Pembangunan UI tidak hanya membuat aktivitas ekonomi baru tetapi juga ikut serta dalam peningkatan status Kota Depok sendiri. Pada tahun 1999, Kota Depok meningkat statusnya menjadi Kotamadya atau Kota berdasarkan UU nomor 15 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dengan luas wilayah 20.504,54 Ha. Peningkatan status Kota Depok berarti kota ini mempunyai hak untuk melakukan pembangunan kotanya sesuai dengan asas otonomi daerah termasuk pembangunan sarana dan prasarana untuk menunjang aktivitas kota ini.

Pada negara berkembang, kebutuhan lahan untuk kegiatan perkotaan terus meningkat setiap waktu. Kebutuhan akan lahan disebabkan oleh perkembangan ekonomi dan populasi di suatu wilayah. (Meng et al.,2008). Perkembangan ekonomi Kota Depok meningkat dari 10% pada tahun 1990 menjadi 19% pada tahun 2012 (BPS Kota Depok, 2012). Selain itu, Kota Depok juga memiliki kepadatan penduduk yang berbeda – beda pada setiap kecamatan di Kota Depok. Kepadatan penduduk tertinggi terletak pada Kecamatan Sukmajaya, Beji, dan Pancoran Mas. Hal ini berdampak langsung pada konsumsi lahan yang nantinya akan mempengaruhi intensitas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana. Wilayah yang dengan kepadatan penduduk yang tinggi cenderung memiliki intensitas penggunaan lahan yang tinggi pula (Gong et al.,2014). Perbedaan intensitas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana yang tidak merata juga akan menyebabkan perkembangan lahan kawasan permukiman terencana yang tidak merata dimana kawasan permukiman terencana terpusat pada kecamatan – kecamatan dengan kepadatan penduduk yang tinggi, yaitu di Kecamatan Sukmajaya, Beji, dan Pancoran Mas.

Pada umumnya, masyarakat yang tinggal di permukiman terencana terkonsentrasi pada pusat kota sesuai dengan kedekatannya dengan tempat kerja. Hal ini menyebabkan adanya pasar terbuka bagi lahan dan perumahan, dimana lahan akan diperjual belikan secara formal, sedangkan rumah akan di beli berdasarkan alokasinya (Wu et al., 2006; Gong et al.,2014). Keterbatasan lahan dapat membuat pemerintah lokal mendapatkan pendapatan yang besar. Pendapatan ini diperoleh dari peningkatan harga lahan untuk pembangunan permukiman di wilayah pinggiran kota (Ding, 2004). Perbedaan kepadatan penduduk yang tidak merata antara wilayah pusat Kota Depok dan pinggirannya juga akan mempengaruhi harga lahan. Hal ini disebabkan karena kepadatan penduduk yang tinggi akan membutuhkan lahan yang luas, padahal lahan di pusat kota sangatlah terbatas. Hal ini memicu adanya peningkatan harga lahan di pusat Kota Depok. Pada tahun 2014, rata – rata harga lahan di Kecamatan Sukmajaya, Beji, dan Pancoran Mas yaitu sekitar Rp 6,000,000 – Rp 10,000,000, sedangkan rata – rata harga lahan di wilayah pinggiran seperti kecamatan Tapos, Bojongsari, Cipayung dan Cilodong yaitu sekitar Rp 6,000,000 – Rp 10,000,000 (Hasil Observasi, 2014).

Perubahan penggunaan lahan adalah dampak yang normal dalam proses perkembangan, namun di Indonesia perubahan penggunaan lahan merefleksikan peran pengembang skala besar yang mempengaruhi nilai sewa yang tinggi (Firman, 2009). Peran pengembang diwujudkan dalam bentuk pembangunan – pembangunan kawasan yang bernilai komersial, seperti kawasan perdagangan dan jasa serta kawasan permukiman terencana. Pada pertengahan tahun 1990an, terdapat 25 proyek besar di JMR dengan skala pembangunan seluas 500 – 30,000 ha (Firman, 1997). Pembangunan baru di wilayah JMR didominasi oleh pembangunan permukiman skala besar dengan kepadatan rendah, kawasan hunian yang eksklusif serta diperuntukkan pada kelompok masyarakat kelas menengah hingga elit (Leaf, 1991, 1993; Firman, 2000). Perbedaan harga lahan antara wilayah pusat kota dengan pinggiran akan menyebabkan perubahan penggunaan lahan khususnya wilayah pinggiran Kota Depok karena pengembang mencari harga lahan yang terjangkau untuk mengembangkan kawasan permukiman terencana. Perubahan penggunaan lahan juga terjadi di Kota Depok, khususnya perubahan lahan yang digunakan untuk kawasan permukiman. Hal ini dapat dilihat dari jumlah luas penggunaan lahan di Kota Depok. Pada tahun 2000, luas penggunaan lahan permukiman developer/formal berjumlah 13.41% dari total luas penggunaan lahan di Kota Depok, sedangkan pada tahun 2010, luas penggunaan lahan permukiman developer/formal berjumlah 18.49% dari total luas penggunaan lahan di Kota Depok. Perubahan penggunaan lahan terbesar untuk kawasan permukiman terencana terjadi di Kecamatan Tapos dan Sawangan (BAPPEDA Kota Depok, 2011).

Beberapa studi fokus pada kemungkinan terjadinya konversi lahan dari lahan bukan perkotaan (*non-urban land*) ke lahan perkotaan (*urban land*) (Braumoh dan Onishi, 2007) atau dari lahan permukiman pedesaan (*non-urban residential land*) ke lahan permukiman perkotaan (*urban residential land*) (Verburg et al., 2004). Pada studi ini, perkembangan lahan difokuskan perkembangan lahan kawasan permukiman terencana / permukiman perkotaan (*urban residential land*). Dari beberapa kemungkinan konversi lahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun

khususnya untuk wilayah permukiman terencana, seorang perencana dan pembuatan keputusan harus memperhatikan perubahan kepadatan bangunan yang nantinya akan berpengaruh terhadap intensitas penggunaan lahan. Salah satu hal yang dapat mempengaruhi perubahan intensitas penggunaan lahan adalah aktivitas developer/ pengembang permukiman terencana yang lebih tertarik pada lokasi yang strategis dan ketersediaan sumberdaya yang mendukung aktivitas pembangunan, seperti ketersediaan lahan terbangun dan penduduk.

Aktivitas developer dalam membangun kawasan permukiman terencana menyebabkan perbedaan kepadatan penduduk di suatu wilayah. Hal ini berpengaruh pada konsumsi lahan dan penyediaan sarana dan prasarana. Wilayah yang mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi akan mempunyai ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap, sedangkan wilayah dengan kepadatan rendah cenderung kurang memiliki sarana dan prasarana yang lengkap. Perbedaan ketersediaan sarana dan prasarana ini akan menyebabkan kesenjangan ekonomi, sosial dan adanya konsentrasi aktivitas pada titik – titik tertentu. Konsentrasi aktivitas pada titik – titik tertentu akan menyebabkan peningkatan aliran barang dan jasa menuju pusat konsentrasi aktivitas. Peningkatan aliran barang dan jasa yang tidak didukung oleh ketersediaan sarana dan prasarana juga akan menimbulkan kemacetan pada pusat aktivitas. Hal ini terjadi di Kota Depok dimana pusat – pusat aktivitas berada di Jalan Raya Margonda sehingga menyebabkan kemacetan lalu lintas, khususnya pada pagi dan sore hari.

Oleh karena itu, dengan menyadari permasalahan – permasalahan yang ditimbulkan oleh perkembangan kawasan permukiman terencana perlu dilakukan kajian mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana dengan mengambil studi kasus Kota Depok. Hal ini didasarkan pada bahwa Kota Depok yang sedang mengalami perkembangan kawasan permukiman terencana. Diharapkan melalui studi penelitian ini dapat diketahui faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana sehingga dapat dimanfaatkan sebagai pertimbangan dalam perumusan kebijakan dan pengendalian penggunaan lahan permukiman.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Wilayah pinggiran Kota Jakarta mempunyai faktor pemacu perkembangan kota yang berbeda - beda. Kota Bekasi memiliki faktor pemacu perkembangan kota melalui adanya kawasan – kawasan industri. Hal ini menyebabkan sebagian besar aktivitas di wilayah tersebut digunakan untuk mendukung aktivitas industri, contoh: permukiman yang diperuntukkan bagi pekerja di kawasan Industri Cikarang. Kota Tangerang memiliki faktor pemacu perkembangan kota melalui adanya pembangunan sarana dan prasarana, seperti bandara Soekarno Hatta yang diletakkan di Kota Tangerang. Hal ini berdampak langsung pada jumlah penduduk yang semakin meningkat, khususnya penduduk yang ingin memiliki kemudahan sarana dan prasarana. Sedangkan Kota Depok mempunyai faktor pemacu perkembangan kota dengan adanya kawasan pendidikan Universitas Indonesia (UI) serta didukung oleh pembangunan perumahan pada tahun 1980an. Hal ini juga berdampak langsung

bagi perkembangan Kota Depok yang semula didominasi oleh penggunaan lahan tidak terbangun menjadi penggunaan lahan terbangun khususnya penggunaan lahan perumahan dan permukiman penduduk.

Kota Depok sebagai kota pinggiran Jakarta mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang pesat khususnya kawasan perumahan dan permukiman. Perumahan dan Permukiman di Kota Depok sebagian besar dimanfaatkan oleh penduduk yang bekerja di Kota Jakarta karena aksesibilitas yang mudah antara Kota Depok dengan Kota Jakarta, selain itu harga lahan di Kota Depok juga relatif terjangkau daripada lahan di Kota Jakarta. Hal ini menyebabkan intensitas penggunaan lahan perumahan dan permukiman yang tinggi di kecamatan – kecamatan yang berbatasan langsung dengan Kota Jakarta, seperti Kecamatan Beji, Kecamatan Sukmajaya, Pancoran Mas, Cimanggis dan Limo. Sedangkan kecamatan – kecamatan lainnya mempunyai intensitas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana yang rendah. Perbedaan intensitas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana berpengaruh pada perkembangan kawasan permukiman terencana yang tidak merata antara wilayah yang berbatasan langsung dengan Kota Jakarta dengan wilayah pinggiran yang tidak berbatasan langsung dengan Kota Jakarta.

Pembangunan kawasan permukiman terencana yang terletak di Kota Depok sebagian besar dilakukan oleh pengembang (*developer*) dimana dalam pengembangan permukiman terencana ini para pengembang cenderung membangun permukiman terencana yang bersifat komersial, artinya disini permukiman terencana diletakkan pada lokasi – lokasi strategis di Kota Depok sehingga nilai jual-belinya pun cukup tinggi. Akan tetapi, lokasi – lokasi strategis di Kota Depok yang berada di pinggiran Kota Jakarta telah banyak dibangun permukiman terencana dengan kepadatan bangunan yang tinggi sehingga menyebabkan para pengembang mencari lahan – lahan baru untuk tetap mengembangkan kawasan permukiman. Pengembang membeli lahan yang berada di pinggiran Kota Depok dimana harga lahannya masih cukup rendah kemudian dijual dengan harga yang relatif tinggi pada masa yang akan datang. Hal ini menyebabkan adanya perkembangan permukiman terencana mulai mengarah pada wilayah pinggiran Kota Depok atau dengan kata lain pusat Kota Depok sudah cukup padat dan tidak memiliki lahan siap bangun untuk dijadikan kawasan permukiman terencana. Perkembangan ke wilayah pinggiran ini menyebabkan adanya perubahan penggunaan lahan yang besar terutama pada wilayah pinggiran Kota Depok dimana ketersediaan lahan masih cukup besar. Dampak dari adanya aktivitas developer (pengembang) dalam membangun kawasan permukiman terencana menyebabkan perkembangan yang tidak merata. Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini, yaitu **“Bagaimana perkembangan permukiman terencana dan apakah faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangannya di Kota Depok?”**

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis perkembangan kawasan permukiman terencana dan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangannya.

### **1.3.2 Sasaran**

Adapun sasaran yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian diatas adalah :

1. Menganalisis laju dan pola perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok.
2. Menganalisis karakteristik sosial ekonomi penghuni kawasan permukiman terencana di Kota Depok.
3. Menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok.

## **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup terbagi menjadi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup studi. Ruang lingkup wilayah berisi lingkup keruangan yang dijadikan objek amatan secara batas administrasi. Sedangkan ruang lingkup materi adalah justifikasi serta pembatasan materi yang akan dibahas dalam penelitian dan menjadi dasar dalam penentuan ruang lingkup wilayah.

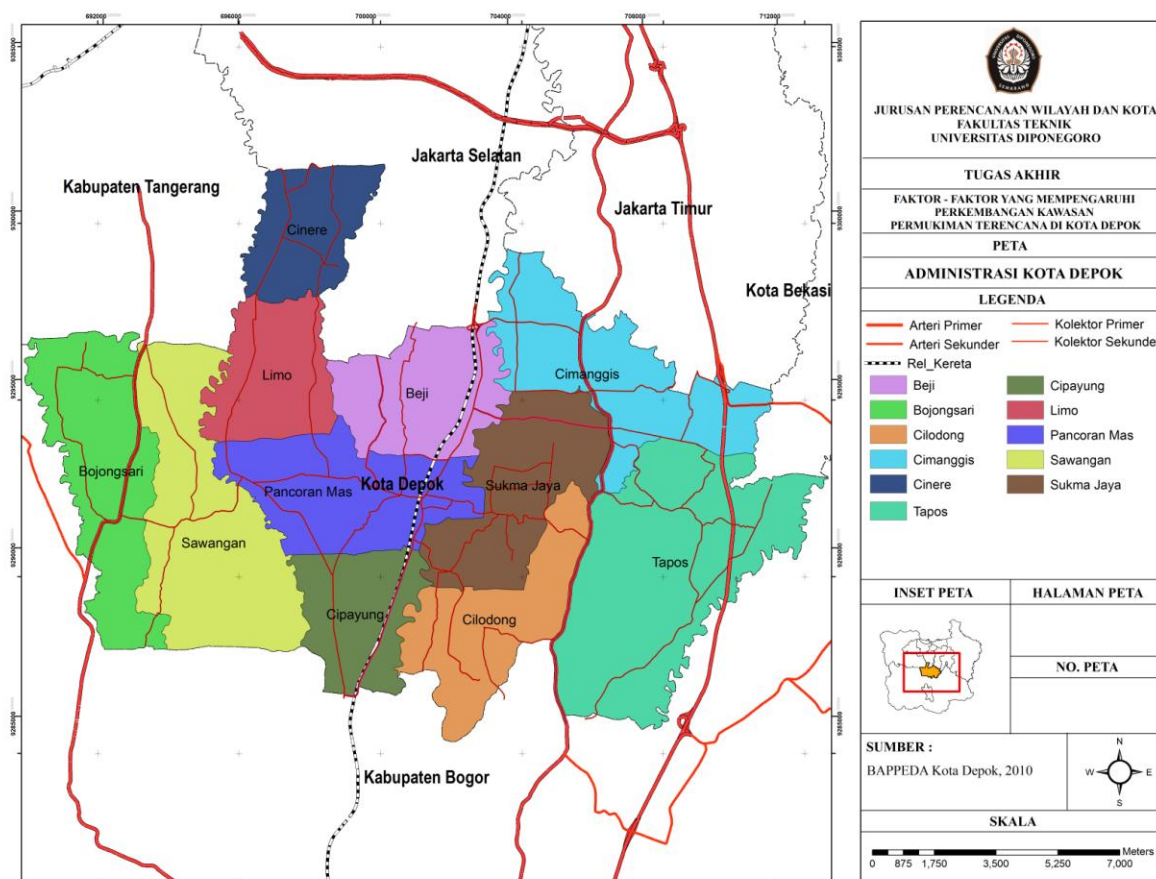
### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah penelitian ini secara administratif yaitu Kota Depok. Kota Depok memiliki 11 kecamatan, yaitu Kecamatan Beji, Pancoran Mas, Cipayung, Sukmajaya, Cilodong, Limo, Cinere, Cimanggis, Tapos, Sawangan, dan Bojongsari. Objek penelitian ini akan lebih difokuskan kepada kawasan permukiman terencana yang terletak di 11 kecamatan tersebut. Adapun tautan wilayah studi (lihat pada gambar 1.1).

Pemilihan lokasi Kota Depok dikarenakan Kota Depok sebagai wilayah peri-urban Kota Jakarta yang cenderung mengalami perkembangan yang pesat, khususnya sebagai kawasan pengembangan perumahan dan permukiman serta perdagangan dan jasa. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2008 tentang penataan ruang kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur, Kota Depok merupakan salah satu kawasan strategis Nasional. Dalam perpres ini juga disebutkan bahwa Kota Depok menjadi salah satu kawasan pengembangan sistem pusat permukiman dimana kota inti adalah Kota Jakarta dan kota satelitnya adalah Bogor, Depok, tangerang, Bekasi, dan kota lainnya. Adanya penetapan kebijakan ini kemudian menjadi salah satu pendorong perkembangan Kota Depok sebagai kota satelit yang dikhususkan untuk wilayah

pengembangan perumahan dan permukiman. Adapun beberapa aspek pertimbangan lain dalam pemilihan wilayah studi ini, adalah:

- Kota Depok berhimpitan langsung dengan Kota Jakarta, Tangerang, dan Bekasi di sebelah selatan.
- Kota Depok mempunyai lokasi yang strategis yang berada di jalur penghubung antara Kota Jakarta, dengan Kota Bandung.
- Adanya aktivitas perguruan tinggi berskala nasional yaitu Universitas Indonesia yang menjadi potensi Kota Depok dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.
- Ketersediaan lahan yang menjadi potensi pengembangan kawasan permukiman terencana



**Gambar 1.1**  
**Peta Administrasi Kota Depok**

### 1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian terfokus pada perkembangan permukiman terencana dan faktor – faktor yang mempengaruhi permukiman terencana di Kota Depok. Permukiman terencana merupakan sebuah kawasan yang diperuntukkan untuk tempat tinggal atau hunian serta dibangun secara terencana oleh lembaga / institusi yang berbadan hukum.



Permukiman Terencana yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah permukiman terencana yang dibangun oleh para developer atau pengembang perumahan.

Berikut adalah batasan - batasan pada materi yang sesuai dengan sasaran yang telah ditetapkan :

1. Analisis laju dan pola perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok.

Analisis perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok menjelaskan tentang perkembangan penggunaan lahan kawasan permukiman terencana di Kota Depok secara *time series*, yaitu pada tahun 1990, 2000, dan 2010. Dari perkembangan penggunaan lahan kawasan permukiman terencana di Kota Depok juga dapat diketahui wilayah – wilayah yang memiliki laju perkembangan cepat, sedang, dan lambat. Selain itu ditambahkan pula analisis pola perkembangan kawasan permukiman terencana yang berisi tentang pola – pola perkembangan kawasan permukiman terencana secara *time series*, yaitu pada tahun 1990, 2000, dan 2010.

2. Analisis Karakteristik sosial dan ekonomi penghuni kawasan permukiman terencana di Kota Depok.

Analisis karakteristik kawasan permukiman terencana menjelaskan karakteristik sosial dan ekonomi di kawasan permukiman terencana. Karakteristik sosial dan ekonomi kawasan permukiman terencana dapat dilihat dari tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, rata – rata pendapatan, rata – rata pengeluaran, jumlah anggota keluarga, komposisi anggota keluarga, harga rumah, cara membayar rumah, biaya angsuran rumah, lama cicilan rumah.

3. Menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok.

Analisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok menjelaskan tentang faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana berdasarkan variabel penelitian. Variabel penelitian yang menjelaskan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana di Kota Depok yaitu jarak dari jalan arteri, kolektor dan tol, jarak dengan kawasan pendidikan Universitas Indonesia (UI), harga lahan, topografi/kelerengan, jenis tanah, curah hujan dan ketersediaan lahan non terbangun.

## 1.5 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian disusun sebagai bahan rujukan penelitian dari hasil – hasil penelitian yang telah dilakukan dengan cara membandingkan aspek – aspek yang dibahas pada beberapa penelitian yang telah dilakukan, seperti: judul penelitian, tujuan penelitian, teknik analisis, maupun hasil penelitian. Penelitian yang dibandingkan adalah penelitian yang mempunyai karakteristik Kajian yang hampir sama dengan penelitian yang akan dilakukan. Berikut keaslian penelitian yang ditunjukkan dalam tabel I.1 sebagai berikut :

**TABEL I.1**  
**PERBANDINGAN PENELITIAN TERKAIT**

Nama Peneliti / Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode dan Teknik Analisis	Output Penelitian
<b>Penelitian Sebelumnya Yang Pernah Dilakukan</b>				
Nastiti Puspitasari	Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Guna Lahan dan Pola Perkembangan Permukiman Kawasan Pinggiran.	Mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan di Daerah Gedawang.	Metode kuantitatif deskriptif dan Teknik Analisis yang dilakukan adalah Analisis Crosstab (tabulasi silang) dengan menggunakan SPSS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yaitu pertumbuhan penduduk, karakteristik dan harga lahan, kegiatan pengembang perumahan, aksesibilitas, ketersediaan dan kelengkapan fasilitas umum.</li> <li>• Pola perkembangan permukiman membentuk pola yang sporadis.</li> </ul>
Putri Ayu Aryani, 2013	Pola Pengembangan Lahan di Sekitar Kawasan Bukit Semarang Baru	Mengidentifikasi pola pengembangan lahan di sekitar kawasan pengembangan BSB dan faktor yang mempengaruhinya.	Interpretasi Citra, Overlay peta untuk melihat perubahan penggunaan lahan, dan model regresi OLS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pola persebaran perubahan penggunaan lahan pada kawasan sekitar BSB terbesar adalah pada kawasan sepanjang jalan Semarang – Boja.</li> <li>• Pengembangan lahan di kawasan sekitar BSB dipengaruhi oleh perkembangan jaringan jalan , tumbuhnya kawasan perumahan, kondisi fisik alam, lokasi yang dekat dengan jalan arteri primer jalan raya Semarang – Boja, dan adanya Kota Baru BSB.</li> <li>• Model Persamaan Regresi OLS Perubahan Penggunaan Lahan yaitu <math>Y = 0,784 + 0,037 X_1 + 0,165X_2 + 0,053 X_3 +</math></li> </ul>

				0,053 X <sub>4</sub>
Dodi, Pidora, 2013	Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga Lahan di Kawasan Tembalang	Mengkaji keterkaitan perkembangan permukiman dan perubahan nilai lahan di Kawasan Tembalang	Metode Kuantitatif dengan menggunakan teknik analisis spasial, analisis jaringan, analisis korelasi dan analisis deskriptif.	Arah Perkembangan Permukiman dan perubahan harga lahan yang sangat signifikan di Kawasan Tembalang.
Agus Warsono, 2006	Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota Pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman	Mengkaji karakteristik perkembangan kelompok – kelompok permukiman pinggiran kota pada koridor Jalan Kaliurang di Desa Sinduharjo dan Desa Sardonoarjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman.	Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis diskriminan, metode kuantitatif bobot dan skor serta deskriptif kualitatif.	Perkembangan permukiman pinggiran kota menurut karakteristik tipologi perkembangan kelompok – kelompok permukiman baik yang teratur maupun tidak teratur serta faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman pinggiran kota.
Meifinta Dwi Hapsari	Perkembangan Permukiman di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang	Mengetahui perkembangan kawasan permukiman yang terbentuk dan terjadi di sekitar lingkungan kampus UNDIP Tembalang	Penelitian dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis spasial dan analisis deskriptif.	Pola permukiman dan Perkembangan permukiman di sekitar lingkungan kampus UNDIP.
<b>Penelitian Yang Pernah Dilakukan Oleh Penulis</b>				
Laella Nuzullia	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana Kota Depok.	Mengkaji perkembangan kawasan permukiman terencana serta faktor – faktor yang mempengaruhinya di Kota Depok.	Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis skoring, deskriptif kuantitatif dan analisis spasial seperti : analisis Overlay peta dan model regresi OLS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laju dan pola perkembangan permukiman terencana.</li> <li>• Karakteristik sosial-ekonomi masyarakat yang tinggal di kawasan permukiman terencana.</li> <li>• Faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana.</li> </ul>

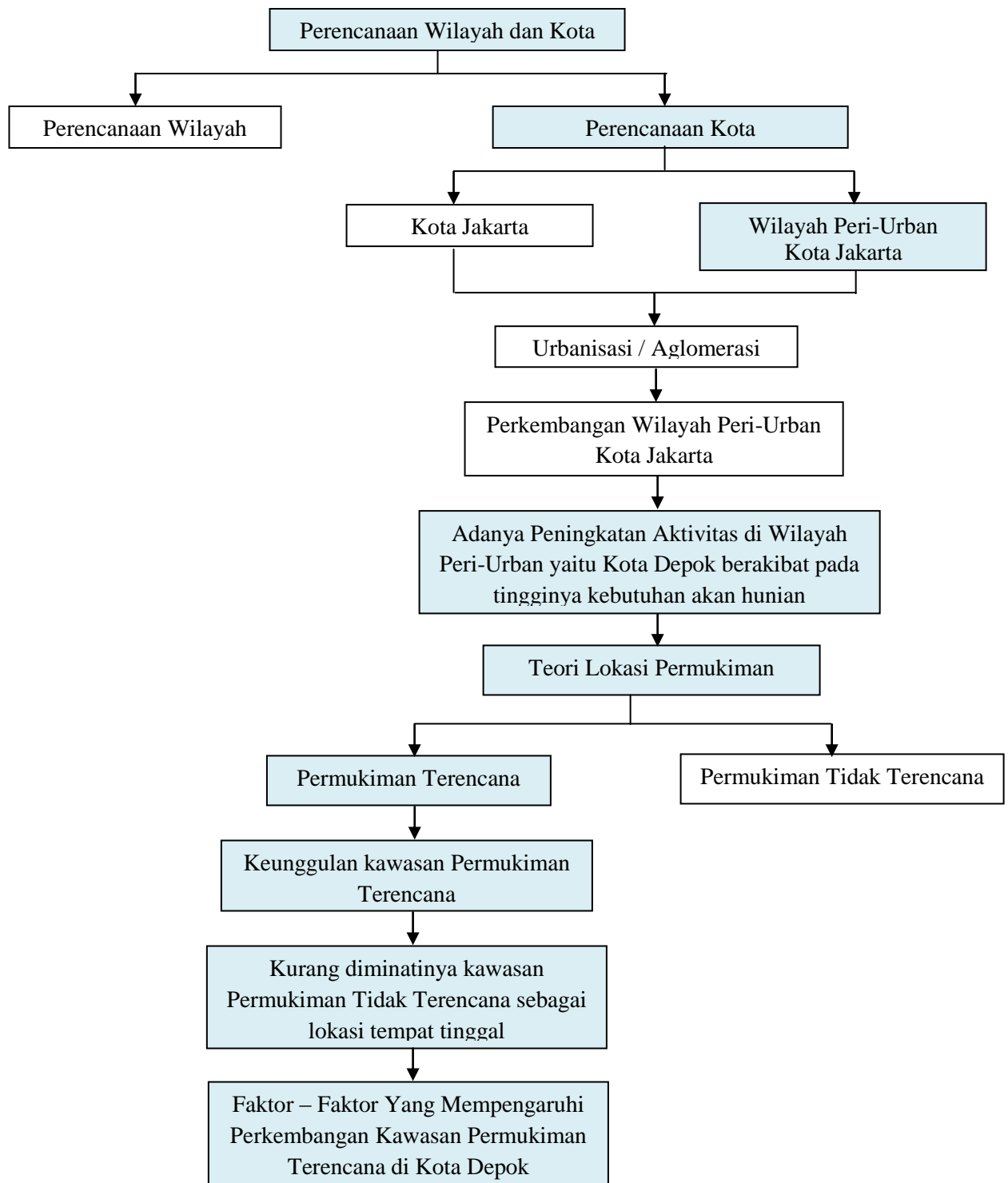
## 1.6 Posisi Penelitian dalam Bidang Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota

Secara garis besar, bidang ilmu perencanaan wilayah dan kota adalah ilmu yang mempelajari tentang perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang dimana ruang berfungsi sebagai wadah untuk melakukan aktivitas manusia. Kemampuan ruang sendiri sangat terbatas jika dibandingkan dengan kebutuhan akan aktivitas manusia yang semakin meningkat. Perencanaan Wilayah dan Kota terbagi menjadi dua bagian pokok utama yaitu perencanaan Wilayah dan Perencanaan Kota. Fenomena yang terjadi di Indonesia saat ini adalah berkembangnya wilayah – wilayah pinggiran kota metropolitan sebagai dampak dari adanya perluasan fisik. Hal ini mengakibatkan adanya aglomerasi dan proses urbanisasi wilayah – wilayah pinggiran kota yang dapat dilihat melalui peningkatan aktivitas di wilayah – wilayah pinggiran kota. Adanya peningkatan aktivitas di wilayah pinggiran kota sendiri mengakibatkan pada tingginya kebutuhan akan hunian. Tingginya akan kebutuhan hunian di wilayah pinggiran menyebabkan munculnya pembangunan permukiman. Pembangunan kawasan permukiman, baik permukiman terencana maupun permukiman tidak terencana mempertimbangkan aspek – aspek pemilihan lokasi permukiman. Aspek – aspek pemilihan lokasi permukiman akan ditinjau lebih lanjut melalui analisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana di Kota Depok.

Kawasan permukiman terencana memiliki beberapa keunggulan jika dibandingkan dengan kawasan permukiman tidak terencana. Kawasan permukiman terencana lebih didesain dengan desain bangunan dan kawasan hunian yang lebih teratur dan memperhatikan nilai estetika. Selain itu, kawasan permukiman terencana juga dilengkapi dengan ketersediaan sarana dan prasarana sebagai penunjang aktivitas hunian bagi penghuni di kawasan permukiman terencana. Sarana dan prasarana yang disediakan di dalam kawasan permukiman terencana memiliki berbagai macam bentuk, seperti lapangan olahraga, taman, kolam bermain, *jogging track*, dan lain sebagainya. Adanya beberapa keunggulan inilah yang menjadi pertimbangan kawasan permukiman terencana lebih diminati dibandingkan dengan kawasan permukiman tidak terencana sehingga kawasan permukiman terencana mengalami perkembangan yang cepat.

Penelitian ini akan fokus pada faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana yang ada di pinggiran Kota Jakarta yaitu Kota Depok. Faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana di Kota Depok yaitu jarak dari jalan arteri, kolektor, dan tol, jarak dari kawasan pendidikan Universitas Indonesia (UI), harga lahan, topografi/kelerengan, jenis tanah, curah hujan dan ketersediaan lahan tidak terbangun. Dari aspek – aspek yang dikaji tersebut kemudian diturunkan ke dalam judul “Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana Kota Depok”.

Berikut merupakan posisi penelitian dalam bidang Perencanaan Wilayah dan Kota:



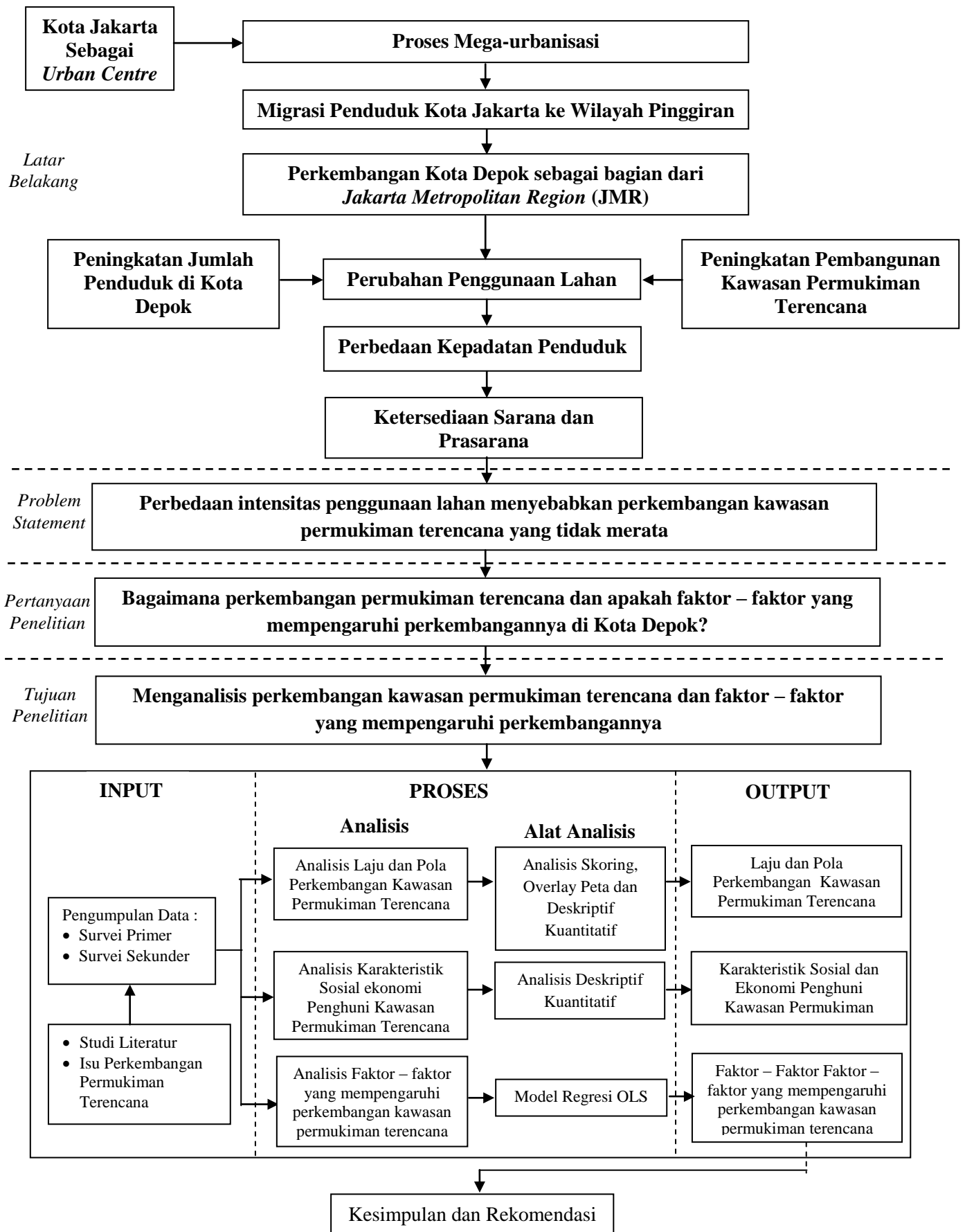
Sumber : Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 1.2**  
**Posisi Penelitian**

## 1.7 Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan alur pikir yang digunakan oleh peneliti dalam melakukan penelitian yang berguna untuk menstrukturkan fokus penelitian. Pada kerangka pemikiran tahap awal adalah mengidentifikasi permasalahan yang ada sehingga memunculkan latar belakang penelitian. Setelah mengetahui latar belakang penelitian, tahapan selanjutnya adalah merumuskan masalah penelitian melalui *problem statement*. Setelah merumuskan masalah melalui problem statement disusunlah pertanyaan penelitian dan tujuan penelitian. Kemudian melakukan pengumpulan data sesuai pertanyaan dan tujuan penelitian yang nantinya dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi penelitian.

Berikut kerangka pikir dari penelitian yang telah dilakukan :



Gambar 1.3  
Kerangka Pikir

## 1.8 Metode Penelitian

### 1.8.1. Kerangka Desain Penelitian

Kerangka desain penelitian adalah gambaran umum penelitian yang akan dilakukan. Kerangka desain penelitian berfungsi sebagai acuan dalam dalam penelitian sehingga penelitian dapat berjalan dengan baik. Kerangka desain berisi gambaran umum penelitian selama proses pengumpulan data hingga analisis data. Kerangka desain digambarkan dalam bentuk tabel. Demi menjelaskan konsep umum penelitian ini maka dibuatlah kerangka desain penelitian sebagai digambarkan pada tabel I.2 berikut:

**TABEL I.2**  
**KERANGKA DESAIN PENELITIAN**

<i>Tujuan Penelitian ini adalah mengidentifikasi perkembangan kawasan permukiman terencana dan mengetahui hubungan faktor – faktor yang mempengaruhinya di Kota Depok.</i>			
	<b>Sasaran 1</b>	<b>Sasaran 2</b>	<b>Sasaran 3</b>
<b>Sasaran</b>	Menganalisis laju dan pola perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok.	Menganalisis karakteristik sosial ekonomi penghuni kawasan permukiman terencana di Kota Depok.	Menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok.
<b>Definisi</b>	Perkembangan adalah suatu keadaan atau kondisi yang mengalami perubahan dari waktu – ke waktu ( <i>time series</i> ) dan bersifat kuantitatif sehingga dapat diukur nilainya. Dalam penelitian ini, perkembangan yang dimaksud adalah perkembangan penggunaan lahan kawasan permukiman terencana atau dapat dikatakan perkembangan secara horizontal. Setelah dilakukan perhitungan luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana dapat diketahui laju perkembangan kawasan permukiman terencana yang cepat, sedang, dan lambat. Selain itu, pola perkembangannya juga dapat diketahui setelah mengetahui laju perkembangan kawasan permukiman terencana.	Kawasan permukiman terencana adalah suatu daerah permukiman yang memiliki pola teratur dan desain bangunan yang direncanakan serta dibangun secara legal oleh para pengembang atau developer, baik swasta maupun BUMN. Secara umum, karakteristik permukiman terencana dapat dilihat dari aspek sosial, ekonomi, dan fisik kawasan permukiman terencana.	Faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana merupakan faktor – faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana secara cepat, sedang, dan lambat, seperti: luas Penggunaan Lahan Permukiman Terencana, Harga Lahan, Luas penggunaan lahan Tidak terbangun, Jarak dari Jalan Arteri, Kolektor dan Tol, Jarak dari Kawasan Universitas Indonesia (UI), Topografi/kelerengan, Jenis tanah dan curah hujan.



<b>Variabel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis Penggunaan Lahan Permukiman Terencana</li> <li>• Luas Penggunaan Lahan Permukiman Terencana</li> </ul>	<p><b>SOSIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jumlah anggota Keluarga</li> <li>• Komposisi Anggota Keluarga</li> <li>• Tingkat Pendidikan</li> </ul> <p><b>EKONOMI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Rumah</li> <li>• Rata-rata Pendapatan</li> <li>• Rata-rata Pengeluaran</li> <li>• Jenis Pekerjaan</li> <li>• Cara membayar rumah</li> <li>• Biaya Angsuran Rumah</li> <li>• Lama Cicilan Rumah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luas Penggunaan Lahan Permukiman Terencana</li> <li>• Luas penggunaan lahan Tidak terbangun.</li> <li>• Jarak dari jalan Kolektor</li> <li>• Jarak dari jalan Arteri</li> <li>• Jarak dari Jalan Tol</li> <li>• Jarak dari Kawasan Universitas Indonesia (UI)</li> <li>• Harga Lahan</li> <li>• Topografi/kelerengan</li> <li>• Jenis tanah</li> <li>• Curah hujan</li> </ul>
<b>Teknik Analisis</b>	Analisis Skoring, Spasial Overlay dan Deskriptif Kuantitatif	Analisis Deskriptif Kuantitatif	Analisis Regresi spasial OLS ( <i>Ordinary Least Square</i> ) dan Deskriptif Kuantitatif
<b>Teknik Pengumpulan Data</b>	Wawancara, Observasi, dan Survey Instansi	Kuisisioner	Survey Instansi, Kuisisioner dan Observasi Lapangan

Sumber: Analisis Peneliti, 2014

### 1.8.2. Kebutuhan Data

Kebutuhan data merupakan salah satu instrument penting yang diperlukan sebelum melakukan survei penelitian. Kebutuhan data akan membantu peneliti dalam merekap dan mengumpulkan data sehingga proses pengumpulan data berjalan secara efektif dan efisien. Kebutuhan data biasanya digambarkan dalam bentuk tabel sehingga mempermudah peneliti untuk melakukan *checklist* data. Kebutuhan data berisi tentang rincian detail data yang dibutuhkan dalam penelitian, tahun data, sumber data, teknik pengumpulan data serta teknik analisis yang akan dilakukan.

**TABEL I.3  
KEBUTUHAN DATA PENELITIAN**

No	Sasaran	Data yang dibutuhkan	Bentuk Data	Tahun Data Teknik Pengumpulan data	Teknik Pengumpulan data				Sumber Data	Analisis yang digunakan
					Primer			Sekunder		
					K	W	O	SI		
1.	Menganalisis laju dan pola perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok	Batas administrasi wilayah studi	Peta	Tahun Terakhir (2014)				√	• BAPPEDA Kota Depok	Analisis Skoring. Spasial dan Analisis Deskriptif Kuantitatif
		Tata Guna Lahan Kota Depok	Peta, Tabel Angka, Diagram	<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)		√	√	√	• BAPPEDA Kota Depok • Dinas Tata Ruang dan Permukiman	
		Penggunaan Lahan Kawasan Permukiman Terencana	Peta, Tabel Angka, Diagram	<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)		√	√	√	• Dinas Tata Ruang dan Permukiman	
		Perizinan bangunan permukiman terencana	Tabel Angka	<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)		√		√	• BPMP2T Kota Depok • Dinas Tata Ruang dan Permukiman	
2.	Menganalisis karakteristik sosial dan ekonomi penghuni kawasan permukiman terencana di Kota Depok.	Jumlah Anggota Keluarga	Tabel Angka, Diagram	Tahun Terakhir (2014)	√				Masyarakat Penghuni Kawasan Permukiman Terencana di Kota Depok	Analisis Deskriptif Kuantitatif
		Komposisi Anggota Keluarga			√					
		Tingkat Pendidikan			√					
		Jenis Pekerjaan			√					
		Rata - rata Pendapatan			√					
		Rata - rata Pengeluaran			√					
		Harga Rumah			√					
		Cara Membayar Rumah			√					
		Biaya Angsuran			√					
		Lama Cicilan			√					

3.	Menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana di Kota Depok.	Luas Penggunaan Lahan Permukiman Terencana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gambar</li> <li>• Deskripsi Hasil Survey</li> <li>• Angka</li> </ul>	<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)				√	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAPPEDA Kota Depok</li> <li>• Dinas Tata Ruang dan Permukiman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis <i>Buffer</i></li> <li>• Analisis <i>Overlay</i></li> <li>• Analisis Model Regresi Spasial OLS (<i>Ordinary Least Square</i>)</li> <li>• Analisis Deskriptif Kuantitatif</li> </ul>
		Jaringan Jalan Tol yang ada di Kota Depok		<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)				√	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAPPEDA Kota Depok</li> <li>• Dinas Binamarga dan Sumberdaya Lingkungan Kota Depok</li> </ul>	
		Jaringan Jalan Kolektor dan Arteri yang ada di Kota Depok		<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010) <i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)				√	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinas Binamarga dan Sumberdaya Lingkungan Kota Depok</li> </ul>	
		Luas Penggunaan Lahan Non Terbangun		<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)				√	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAPPEDA Kota Depok</li> <li>• Dinas Tata Ruang dan Permukiman</li> </ul>	
		Harga Lahan		Tahun Terakhir (2014)				√	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinas Pendapatan, Pengelolaan, Keuangan, dan Aset Kota Depok</li> </ul>	
		Citra Satelit Landsat		<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)					<ul style="list-style-type: none"> <li>• LAPAN</li> </ul>	
		Topografi / Kelerengan		Tahun Terakhir (2014)					<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAPPEDA Kota Depok</li> <li>• BPS Kota Depok</li> </ul>	
		Jenis Tanah		Tahun Terakhir (2014)					<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAPPEDA Kota Depok</li> <li>• BPS Kota Depok</li> </ul>	
		Curah Hujan		Tahun Terakhir (2014)					<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAPPEDA Kota Depok</li> <li>• BPS Kota Depok</li> </ul>	
		Kawasan Pendidikan Tinggi Universitas Indonesia (UI)		<i>Time Series</i> (1990, 2000, 2010)				√	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAPPEDA Kota Depok</li> </ul>	

Sumber: Analisis Peneliti, 2014

Keterangan: K = Kuisisioner; W= Wawancara; O= Observasi;

### 1.8.3. Teknik Pengumpulan Data

Tahapan pengumpulan data merupakan salah satu tahapan yang digunakan dalam mengumpulkan data yang dibutuhkan oleh penelitian. Pengumpulan data merupakan prosedur yang dilakukan secara sistematis untuk memperoleh data yang diperlukan sehingga data yang terkumpul dapat digunakan untuk tahap penelitian selanjutnya (Nazir, 2003 dalam Dody, 2011).

Teknik pengumpulan data dilakukan dalam penelitian ini akan dilakukan dengan 2 cara yaitu survei primer dan survei sekunder. Pengumpulan data primer akan dilakukan dengan cara menemui narasumber di lokasi penelitian untuk menemukan dan menggali informasi serta data yang akurat. Pengumpulan data primer dilakukan melalui observasi lapangan dan wawancara. Sedangkan pengumpulan data sekunder akan dilakukan dengan melalui telaah dokumen atau data yang telah tersedia dari pihak lain. Berikut penjelasan secara lengkap teknik pengumpulan data yang akan digunakan oleh peneliti :

#### 1. Survei Primer

Survei primer adalah suatu teknik pengumpulan data yang berasal dari lapangan. Dalam penelitian ini akan dilakukan 2 teknik pengumpulan data primer yakni observasi / pengamatan langsung dan wawancara. Berikut rencana detail survei primer yang akan dilakukan oleh peneliti :

##### a) Observasi / Pengamatan Langsung

Observasi lapangan merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang mudah dilakukan. Observasi lapangan dilakukan dimana peneliti tidak terlibat dalam aktivitas orang yang akan diamati, melainkan hanya sebagai pengamat. Dalam penelitian ini, observasi dilakukan untuk memperoleh data dan informasi umum yang terkait dengan aspek kajian penelitian. Observasi akan dilakukan dengan menggunakan kamera untuk menyimpan seluruh hasil amatan. Observasi penelitian ini akan dilakukan pengamatan terhadap kondisi permukiman terencana serta perkembangannya secara fisik di Kota Depok. Berikut rincian detail skenario observasi yang akan dilakukan oleh peneliti:

**TABEL I.4  
SKENARIO OBSERVASI**

<b>Alat Pengumpulan Data</b>	<b>Bentuk Data</b>	<b>Data yang Diperoleh</b>	<b>Tujuan Pengumpulan Data</b>	<b>Tahun</b>
Kamera	Foto	Kondisi Sarana dan Prasarana	Untuk mengetahui kondisi sarana dan prasarana yang ada di wilayah studi.	Tahun 2014
Kamera	Foto	Kondisi Fisik Penggunaan Lahan	Untuk mengetahui kondisi fisik penggunaan lahan yang ada di wilayah studi.	Tahun 2014
Kamera	Foto	Kondisi Fisik Permukiman terencana	Untuk mengetahui kondisi fisik permukiman terencana yang ada di wilayah studi.	Tahun 2014

*Sumber: Analisis Peneliti, 2014*

#### b) Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data dimana melibatkan narasumber sebagai sumber data. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan tujuan untuk menggali informasi lebih dalam tentang permasalahan perkembangan permukiman terencana serta memperkuat penemuan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana. Wawancara akan dilakukan pada stakeholder yang terkait dengan perkembangan permukiman terencana yaitu Kepala Dinas BAPPEDA Kota Depok dan Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kota Depok.

#### c) Kuisisioner

Kuisisioner merupakan salah satu teknik pengumpulan data dimana melibatkan responden sebagai sumber data. Target kuisisioner dari penelitian ini adalah masyarakat yang tinggal di kawasan permukiman terencana di Kota Depok. Sedangkan tujuan dari pengumpulan data melalui kuisisioner adalah untuk mengetahui karakteristik sosial, ekonomi, dan fisik serta preferensi bermukim masyarakat yang tinggal di kawasan permukiman terencana di Kota Depok.

### 2. Survei Sekunder

Survei sekunder adalah suatu teknik pengumpulan data yang berasal dari data yang sudah terdokumentasi seperti laporan penelitian maupun data dari instansi – instansi terkait. Dalam penelitian ini, survei sekunder dilakukan melalui kajian dokumen yang didapatkan dari instansi terkait. Data sekunder utama yang terkait dengan penelitian yakni berupa peta dan citra untuk mendukung analisis spasial. Data sekunder pendukung yang terkait dengan penelitian yakni data perizinan pembangunan permukiman terencana dan data Kota Depok dalam angka. Data sekunder yang dibutuhkan dapat diperoleh melalui instansi Dinas PU Kota Depok, BAPPEDA Kota Depok, BPN Kota Depok, BPS Kota Depok, BADAN INFORMASI GEOSPASIAL (BIG), LAPAN, serta Kantor – kantor Kecamatan di Kota Depok.

#### **1.8.4. Teknik Sampling**

Nazir (2003:271) mendefinisikan teknik sampling sebagai suatu prosedur dimana hanya sebagian dari populasi saja yang diambil dan digunakan untuk menentukan sifat serta ciri yang dikehendaki dari populasi. Tujuan dari pengambilan sampel adalah generalisasi populasi yang jumlahnya cukup banyak ke dalam unit sampel. Teknik pengambilan sampel juga diambil karena adanya keterbatasan waktu dan biaya untuk meneliti setiap populasi. Ada dua jenis teknik pengambilan sampel, yaitu teknik pengambilan sampel probabilita dan non probabilita (Prasetyo dan Jannah, 2012:122). Teknik pengambilan sampel probabilita adalah teknik pengambilan sampel yang mendasarkan diri bahwa setiap anggota populasi memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih

sebagai sampel. Sedangkan Teknik pengambilan sampel non probabilita adalah teknik pengambilan sampel yang mendasarkan pada setiap anggota populasi tidak memiliki kesempatan yang sama.

Teknik sampling yang digunakan saat menyebar kuisisioner di lapangan adalah dengan menggunakan *simple random sampling*. Teknik *simple random sampling* termasuk kedalam kategori teknik pengambilan sampel probabilita (*probability sampling*). *Simple random sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang memberikan peluang sama bagi setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel secara acak (Nazir, 2003:279). Dalam penelitian ini, populasi yang dipilih adalah masyarakat yang tinggal di kawasan permukiman terencana, baik yang tinggal di kawasan permukiman terencana elite, menengah, dan sederhana. Justifikasi pengambilan sampel secara *simple random sampling* adalah karena ketersediaan data jumlah penghuni berdasarkan kelas elite, menengah, dan sederhana tidak ada sehingga pengambilan sampel dilakukan dengan cara berikut ini:

1. Identifikasi jumlah keluarga yang tinggal di kawasan permukiman terencana dirinci per kecamatan di Kota Depok.
2. Penarikan besaran sampel dalam penelitian yang diambil. Besaran sampel yang dihitung dengan menggunakan rumus slovin berikut (Bungin, 2004:105):

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

Keterangan:

n : Jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi (Jumlah KK)

d : Derajat Ketelitian

Penelitian ini menggunakan derajat ketelitian (d) sebesar 10%. Hal ini menunjukkan tingkat kepercayaan penelitian sebesar 90%. Dari rumus tersebut, maka jumlah sampel penelitian diperoleh :

$$n = \frac{570,491}{(570,491)(10\%)^2 + 1}$$

$$n = 99.98 \approx 100$$

Jadi, besaran sampel penelitian adalah sejumlah **100 sampel**.

3. Dari hasil perhitungan besaran total sampel penelitian sejumlah 100 sampel dapat dirinci pula besaran sampel bagi tiap – tiap kecamatan, digunakan rumus berikut (Purwanto dan Sulistyastuti, 2007:44):

$$S = \frac{x}{y} \times n$$

Dimana:

$x$  = jumlah sampel

$y$  = jumlah populasi total (jumlah KK yang tinggal di kawasan permukiman terencana)

$n$  = jumlah populasi (KK) tiap kecamatan

Dari rumus tersebut, maka dapat dihitung jumlah sampel untuk masing – masing kecamatan.

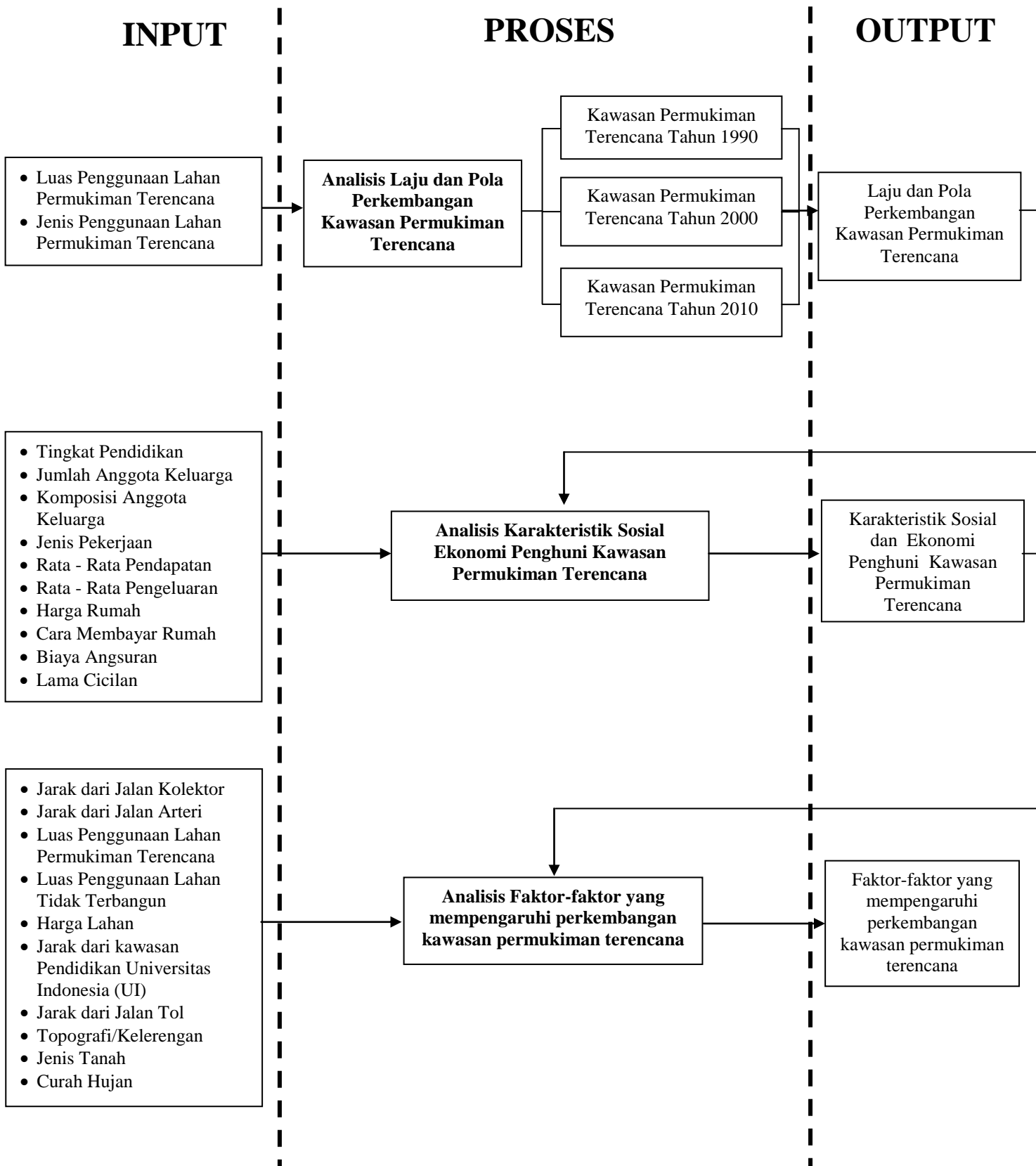
Adapun jumlah sampel untuk masing – masing kecamatan tersaji dalam tabel dibawah ini:

**TABEL I.5**  
**JUMLAH SAMPEL UNTUK PENYEBARAN KUISIONER DI TIAP KECAMATAN**

Unit	Jumlah Keluarga (KK)	Jumlah Sampel (KK)
<b>Kecamatan Pancoran Mas</b>	72,877	13
<b>Kecamatan Cimanggis</b>	77,945	14
<b>Kecamatan Sawangan</b>	40,682	7
<b>Kecamatan Limo</b>	24,775	4
<b>Kecamatan Sukmajaya</b>	78,252	14
<b>Kecamatan Beji</b>	50,977	9
<b>Kecamatan Cipayung</b>	41,860	7
<b>Kecamatan Cilodong</b>	42,071	7
<b>Kecamatan Cinere</b>	31,995	6
<b>Kecamatan Tapos</b>	77,438	14
<b>Kecamatan Bojongsari</b>	31,619	5
<b>TOTAL</b>	<b>570,491</b>	<b>100</b>

*Sumber: Analisis Peneliti, 2014*

1.8.5. Kerangka Analisis Data



Sumber: Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 1.4  
KERANGKA ANALISIS



### 1.8.6. Teknik Analisis

Analisis yang dilakukan dalam penelitian adalah menganalisis perkembangan permukiman terencana serta faktor – faktor yang mempengaruhinya di Kota Depok. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian disesuaikan dengan sasaran penelitian yang telah dibuat sebelumnya sehingga diharapkan data yang telah dilakukan analisis dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Adapun analisis – analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Analisis Laju dan Pola Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana

Analisis laju dan pola perkembangan permukiman terencana dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui laju dan pola perkembangan permukiman terencana di Kota Depok. Analisis laju dan pola perkembangan permukiman terencana dapat dilihat secara kuantitatif melalui pertambahan luas penggunaan lahan permukiman terencana di Kota Depok yang dirinci per kecamatan sehingga nantinya diperoleh wilayah – wilayah yang mengalami laju perkembangan cepat, sedang, dan lambat. Analisis laju dan pola perkembangan permukiman terencana dilakukan dengan menggunakan analisis skoring, deskriptif kuantitatif dan analisis *Overlay* dari luasan penggunaan lahan permukiman terencana di Kota Depok secara *time series* tahun 1990, 2000, dan 2010.

Analisis Skoring dilakukan untuk mengelompokkan kecamatan – kecamatan di Kota Depok yang memiliki laju perkembangan kawasan permukiman terencana cepat, sedang, dan lambat. Analisis Skoring dilakukan berdasarkan klasifikasi 3 kelas laju perkembangan yaitu laju perkembangan kawasan permukiman terencana cepat, sedang, dan lambat. Adapun kriteria skoring dari variabel penelitian dipaparkan dalam tabel I.6 berikut:

**TABEL I.6**  
**KRITERIA SKORING VARIABEL PENELITIAN LAJU PERKEMBANGAN**  
**KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA**

Indikator	Tolak Ukur Penilaian		
	Cepat (3)	Sedang (2)	Lambat (1)
Rata – Rata Pertambahan luas Lahan Kawasan Permukiman Terencana	Apabila rata – Rata Pertambahan luas Lahan Kawasan Permukiman Terencana sebesar 351,981.24 – 524,844.09 m <sup>2</sup>	Apabila rata – Rata Pertambahan luas Lahan Kawasan Permukiman Terencana sebesar 179,118.38 – 351,981.23 m <sup>2</sup>	Apabila rata – Rata Pertambahan luas Lahan Kawasan Permukiman Terencana sebesar 6,255.52 – 179,118.37 m <sup>2</sup>

*Sumber: Hasil Analisa Penulis, 2014*

Dari nilai skoring tahun 1990 – 2000 dan 2000 – 2010 kemudian dijumlahkan untuk mendapatkan skor laju perkembangan kawasan permukiman terencana secara *time series* 1990, 2000, dan 2010. Adapun kategori penilaian total skor laju perkembangan kawasan permukiman terencana dapat dilihat pada tabel I.7

**TABEL I.7**  
**KATEGORI PENILAIAN TOTAL SKOR LAJU PERKEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA**

Kategori Laju Perkembangan	Total Skor
Cepat	4
Sedang	3
Lambat	2

*Sumber: Hasil Analisa Penulis, 2014*

2. Analisis karakteristik sosial dan ekonomi penghuni kawasan permukiman terencana di Kota Depok.

Identifikasi karakteristik sosial dan ekonomi kawasan permukiman terencana di Kota Depok bertujuan untuk mengetahui karakteristik sosial dan ekonomi kawasan permukiman terencana. Teknik analisis yang digunakan untuk mengidentifikasi sasaran ini menggunakan analisis kuantitatif deskriptif berdasarkan hasil kuisioner yang telah dilakukan terhadap responden penelitian.

3. Analisis Faktor – Faktor yang mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana

Analisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui faktor – faktor yang berpengaruh terhadap permukiman terencana di Kota Depok. Analisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana dibantu dengan menggunakan analisis *regresi spasial*. Analisis *regresi spasial* dilakukan setelah mengetahui dan mengumpulkan data *variabel dependen* dan *variabel independen*. Analisis *regresi spasial* yang digunakan adalah model regresi OLS (*Ordinary Least Square*). Setelah itu akan dilakukan uji dependensi dengan menggunakan uji Moran's I.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis hubungan antara variabel *independen* dan variabel *dependen* adalah menggunakan analisis regresi spasial. Sebelum mengkaji lebih lanjut tentang regresi spasial akan dibahas terlebih dahulu mengenai analisis regresi. Analisis regresi adalah teknik analisis yang digunakan untuk menunjukkan hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya (Blaike:2003:146). Dalam penelitian ini akan digunakan teknik analisis regresi berganda karena terdiri dari lebih dari satu variabel bebas.

Model persamaan regresi linier berganda dinyatakan dalam bentuk sebagai berikut:

$$y = a + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots$$

Keterangan :

y : variabel terikat (variabel *dependen*)

a : konstanta

b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>: koefisien regresi

x<sub>1</sub>, x<sub>2</sub>: variabel bebas (variabel *independen*)

## **1.9 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah yang digunakan untuk merumuskan pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran, ruang lingkup wilayah dan materi, keaslian penelitian, posisi penelitian dalam bidang Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota, dan kerangka pemikiran, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian, dan sistematika penulisan yang berisi kerangka penulisan laporan tugas akhir. Secara umum, bab ini mempunyai peranan dalam menstrukturkan penelitian yang akan dilakukan.

### **BAB II KAJIAN LITERATUR**

Bab ini membahas tentang konsep perkembangan kota, konsep permukiman, dan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana. Bab ini mempunyai peran yang penting dalam penelitian ini khususnya pada bagian sintesa literatur karena akan menjadi dasar dalam penentuan variabel – variabel penelitian.

### **BAB III GAMBARAN UMUM**

Bab ini membahas tentang gambaran umum yang terdapat di wilayah studi. Gambaran umum ini meliputi gambaran umum Kota Depok dan kondisi eksisting permukiman terencana di Kota Depok. Pembuatan bab ini bertujuan untuk mendukung dan menjabarkan secara sekilas di wilayah studi yang nantinya akan menjadi salah satu pendukung dari penelitian ini.

### **BAB IV ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN PERMUKIMAN TERENCANA**

Bab ini berisi tentang hasil analisis yang didapat dari penelitian secara primer maupun sekunder. Hasil analisis yang didapat berupa analisis laju dan pola perkembangan permukiman terencana, analisis karakteristik sosial dan ekonomi kawasan permukiman terencana, dan analisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok. Pembuatan bab ini bertujuan untuk menjabarkan hasil penelitian atau temuan studi yang telah dilakukan oleh peneliti berdasarkan sasaran – sasaran yang telah ditetapkan.

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini merupakan bab terakhir dari laporan tugas akhir. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan rekomendasai terkait hasil analisis penelitian yang telah dilakukan. Pembuatan bab ini bertujuan untuk memberikan kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.