

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kawasan permukiman terencana di Kota Depok mengalami perkembangan pada tahun 1990, 2000, dan 2010. Hal ini ditandai dengan meningkatnya luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana pada tahun 1990, 2000, dan 2010. Perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok memiliki perkembangan yang cukup signifikan pada periode tahun 1990 sampai tahun 2000. Pada periode awal 1990an, perkembangan kawasan permukiman terencana diawali dengan pembangunan Perumnas di Kecamatan Beji dan Sukmajaya. Selain itu, didukung dengan pembangunan aktivitas pendidikan tinggi di Kota Depok, yaitu Universitas Indonesia (UI). Perkembangan selanjutnya, yaitu pada periode tahun 2000an, kawasan permukiman terencana mulai berkembang pesat ke seluruh kecamatan di Kota Depok akibat adanya peningkatan penduduk, aktivitas pendidikan tinggi yang mulai berkembang ke sektor – sektor lainnya seperti perdagangan dan jasa serta kemudahan aksesibilitas sehingga memudahkan arus perdagangan, manusia, barang dan jasa antara Kota Depok dengan wilayah sekitarnya. Luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana tahun 1990 sejumlah 12,415,149.21 m² meningkat lebih dari 3x lipat sehingga pada tahun 2000 luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana sejumlah 39,974,577.91 m² sedangkan luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana pada tahun 2010 sejumlah 47,830,764.72 m². Dilihat dari luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana tahun 1990, 2000, dan 2010 maka perkembangan kawasan permukiman terencana yang paling pesat terjadi pada selang waktu tahun 1990 dan 2000 dimana luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana meningkat lebih dari 3x lipat. Kecamatan – kecamatan yang mengalami perkembangan yang pesat adalah kecamatan Tapos, Pancoran Mas, Cimanggis. Kecamatan – kecamatan yang mengalami perkembangan yang sedang adalah kecamatan Sawangan, Sukmajaya, Cinere, dan Limo. Sedangkan Kecamatan – kecamatan yang mengalami perkembangan yang lambat adalah kecamatan Cipayung Beji, Bojongsari, dan Cilodong. Pola perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok memiliki pola perkembangan konsentris pada pusat aktivitas dan menyebar tidak merata di wilayah pinggiran.

Dilihat dari karakteristik sosial-ekonomi masyarakat yang tinggal di kawasan permukiman terencana sebagian besar dihuni oleh anggota keluarga berjumlah 4 – 6 orang yang terdiri dari 1 pasang suami istri dan 2 orang anak. Sebagian besar penghuni juga memiliki tingkat pendidikan terakhir tingkat sarjana/S1. Selain itu sebagian besar penghuni juga bekerja sebagai karyawan swasta dimana rata – rata pendapatannya lebih dari Rp 10,000,000,- dengan rata – rata pengeluaran antara Rp 5,000,000,- hingga Rp 10,000,000,-. Dilihat dari rata – rata pendapatan dan pengeluaran yang dimiliki

oleh sebagian besar penghuni kawasan permukiman terencana maka penghuni memiliki kemampuan membeli rumah dengan harga 300 – 600 juta rupiah. Pembelian rumah di kawasan permukiman terencana sebagian besar dibayar secara kredit/angsuran dengan rata – rata biaya angsuran sebesar Rp 1,000,000,- hingga Rp 5,000,000,- dalam jangka waktu 10 – 20 tahun. .

Faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana dapat dilihat melalui variabel penelitian. Secara umum, variabel independen yang berupa Lahan Tidak Terbangun (X_1), Jaringan Jalan arteri dan Kolektor (X_2), Kondisi Fisik Alam (X_3), Faktor Eksternal (X_4) berupa keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol, serta harga lahan (X_5) mempengaruhi perkembangan permukiman terencana sebagai variabel dependen. Namun, hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen dibagi menjadi 2, yaitu yang berbanding lurus dan berbanding terbalik. Faktor – faktor fisik yang berbanding lurus dengan perkembangan kawasan permukiman terencana adalah lahan tidak terbangun dan keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol. Nilai yang dihasilkan melalui regresi spasial OLS (*ordinary Least Square*) adalah +0.010 untuk ketersediaan lahan tidak terbangun dan +3.604 untuk keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol. Sedangkan faktor – faktor lainnya yang berbanding terbalik yaitu Jaringan Jalan Arteri dan Kolektor dengan nilai koefisien - 0.104, Kondisi Fisik Alam dengan nilai koefisien -0.344, dan Harga Lahan dengan nilai koefisien - 0.003. Berdasarkan faktor – faktor yang telah dianalisis inilah kemudian menghasilkan prediksi perkembangan kawasan permukiman terencana yang cenderung mengarah pada wilayah – wilayah pinggiran Kota Depok.

Perbedaan laju perkembangan kawasan permukiman terencana cepat, sedang, dan lambat dipengaruhi oleh kelima faktor, yaitu Lahan Tidak Terbangun (X_1), Jaringan Jalan arteri dan Kolektor (X_2), Kondisi Fisik Alam (X_3), Faktor Eksternal (X_4) berupa keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol, serta harga lahan (X_5). Wilayah yang memiliki laju perkembangan kawasan permukiman terencana cepat lebih didominasi oleh faktor luas lahan tidak terbangun yang tinggi, dekat dengan akses jalan arteri dan kolektor, serta keberadaan kampus UI. Wilayah yang memiliki laju perkembangan kawasan permukiman terencana sedang memiliki kelima faktor tersebut tanpa ada yang mendominasi. Sedangkan wilayah yang memiliki laju perkembangan kawasan permukiman terencana lambat lebih didominasi oleh faktor harga lahan yang menengah hingga tinggi.

5.2 Rekomendasi

5.2.1 Rekomendasi untuk Pemerintah

- Dilihat dari faktor kondisi fisik alam yang berpengaruh negatif terhadap kawasan permukiman terencana di Kota Depok menunjukkan bahwa perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok tidak memperhatikan kondisi fisik alam di Kota

Depok yang memang sesuai untuk dilakukan pengembangan kawasan budidaya khususnya kawasan perumahan dan permukiman. Namun, perkembangan kawasan permukiman terencana juga harus tetap dilakukan pengendalian agar Kota Depok tetap memiliki lahan tidak terbangun untuk wilayah resapan air. Oleh sebab itu hendaknya pemerintah dapat mengontrol perkembangan kawasan permukiman terencana melalui pemberian izin maupun sanksi yang tegas mengingatkan para developer melakukan pembangunan kawasan permukiman terencana ke arah wilayah pinggiran Kota Depok dimana harga lahan masih cukup murah dan ketersediaan lahan tidak terbangun yang cukup luas. Hal ini perlu diperhatikan oleh pemerintah Kota Depok mengingat luas lahan tidak terbangun yang semakin berkembang pesat akibat perkembangan kawasan permukiman terencana.

- Dilihat dari penyediaan sarana dan prasarana, sebaiknya pemerintah juga membuat rencana pengembangan infrastruktur dan sarana perkotaan pada wilayah – wilayah pinggiran Kota Depok. Salah satu contohnya adalah menyediakan sarana dan prasarana transportasi yang cepat, murah, terjangkau, dan tepat waktu untuk menghubungkan antara wilayah – wilayah pinggiran Kota Depok ke Pusat Kota Depok dimana arah perkembangan kawasan permukiman terencana Kota Depok mengarah ke wilayah pinggiran Kota Depok.
- Pemerintah hendaknya menerapkan berbagai kebijakan dan strategi dalam menghadapi perkembangan kawasan permukiman terencana melalui regulasi peraturan daerah yang meliputi:
 - a. Penyusunan regulasi kawasan perumahan dan permukiman dengan memperhatikan massa bangunan, seperti kawasan perumahan dan permukiman kepadatan tinggi, sedang, dan menengah.
 - b. Pada kawasan yang memiliki perkembangan kawasan permukiman terencana cepat, seperti di Kecamatan Cimanggis, Tapos, Sukmajaya, Pancoran Mas, dan Sawangan. Perkembangan kawasan permukiman terencana yang cepat pada kecamatan – kecamatan ini maka perlu dilakukan usaha untuk membatasi perkembangannya. Oleh sebab itu, direkomendasikan agar pemerintah membatasi perkembangannya melalui izin agar pengembang tidak membangun kawasan permukiman terencana pada lahan tidak terbangun yang ketersediaannya cukup sedikit di pusat kota.
 - c. Pada kawasan yang memiliki perkembangan kawasan permukiman terencana sedang, seperti di Kecamatan Bojongsari, Limo, Beji dan Cilodong. Perkembangan kawasan permukiman terencana yang sedang pada kecamatan – kecamatan ini maka perlu dilakukan usaha untuk mengontrol perkembangannya. Salah satu rekomendasi usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah adalah melakukan peninjauan ulang serta pembatasan izin bagi pengembang yang akan melakukan pembangunan kawasan permukiman terencana skala pengembangan kecil agar tidak terjadi perkembangan yang

bersifat *sprawl* sehingga menambah jaringan sarana dan prasarana yang tidak efektif dan efisien.

- d. Pada kawasan yang memiliki perkembangan kawasan permukiman terencana lambat seperti di Kecamatan Cipayung direkomendasikan agar pemerintah mengarahkan pengembang untuk membangun kawasan permukiman terencana di wilayah ini melalui sistem insentif dan disinsentif, seperti perizinan pembangunan kawasan permukiman terencana yang mudah, murah, dan cepat. Hal ini bertujuan agar terjadi distribusi kepadatan penduduk yang merata serta tidak terjadi ketimpangan perkembangan kawasan permukiman terencana yang hanya terjadi di pusat kota.
- Berdasarkan hasil analisis mengenai hubungan antara daya beli dengan laju perkembangan kawasan permukiman terencana terlihat lokasi – lokasi yang didominasi oleh masyarakat kelas ekonomi tertentu. Wilayah yang didominasi oleh masyarakat dengan kelas ekonomi rendah hingga menengah dapat sangat potensial untuk dikembangkan moda transportasi umum, sedangkan masyarakat dengan kelas ekonomi tinggi akan cenderung menggunakan kendaraan pribadi.

5.2.2 Rekomendasi Penelitian Selanjutnya

Berdasarkan hasil penelitian faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok dapat disusun beberapa rekomendasi untuk studi lanjutan dan pengembangan lebih lanjut kawasan permukiman terencana di Kota Depok pada waktu yang akan datang. Rekomendasi untuk penelitian selanjutnya adalah penelitian selanjutnya yaitu:

- Dapat mengkaji lebih detail kawasan permukiman terencana berdasarkan kelas Elite, Menengah, dan sederhana.
- Dapat mengkaji lebih detail kawasan permukiman terencana berdasarkan skala pengembangan besar, menengah, dan kecil.
- Dapat mengkaji perkembangan kawasan permukiman terencana terhadap perubahan struktur dan pola ruang tahun 1990, 2000, dan 2010.
- Dapat mengkaji perkembangan kawasan permukiman tidak hanya dari kawasan permukiman terencana saja melainkan juga kawasan permukiman tidak terencana yang umumnya juga berkembang secara pesat.
- Dapat mengkaji faktor – faktor lainnya yang secara signifikan berpengaruh terhadap perkembangan kawasan permukiman terencana.