

Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan Untuk Pembangunan Perumahan di Perkotaan

(Studi Kasus : Ketersediaan Lahan di Kota Depok)

Zulkarnain (NIM. 16.70.250.005)

Kajian Pembangunan Perkotaan dan Wilayah

Magister Teknik, Universitas Krisnadwipayana

ABSTRAK

Daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan di perkotaan perlu di perhitungkan, apalagi perkotaan tersebut memiliki ketersediaan lahan potensial untuk perumahan yang tidak dapat mengimbangi kebutuhan luas lahan untuk perumahan yang cukup tinggi akibat dari laju pertumbuhan penduduk yang tinggi. Jika analisis daya dukung ketersediaan lahan tidak dilakukan dengan benar, maka akan terjadi pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang, seperti berdirinya kawasan perumahan di lokasi yang mempunyai potensi rawan bencana banjir dan longsor.

Permasalahan kurang diperhitungkannya daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan terjadi juga di Kota Depok, Kota Depok yang berstatus sebagai Kota satelit, Kota yang ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional dan kota mandiri menyebabkan pertumbuhan penduduknya tinggi sedangkan ketersediaan lahan terbatas. Sehingga perlu adanya analisis yang dapat menghitung daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan yang menyesuaikan pertumbuhan penduduk di Kota Depok.

Kurang diperhitungkannya daya dukung ketersediaan lahan di kota Depok lebih disebabkan karena factor sosial yaitu jumlah penduduk yang cepat pertumbuhannya sehingga membutuhkan lahan hunian, factor ekonomi yaitu harga lahan potensial cukup tinggi dan factor kelembagaan yaitu lemahnya pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan serta kurang cermatnya dalam menetapkan kawasan perumahan dalam pola ruang. Timbulnya kawasan perumahan yang tidak sesuai kaidah tata ruang dapat terjadi, jika kebutuhan lahan potensial sudah tinggi harga tanah menjadi tinggi dan pengawasan serta pengendalian yang dilakukan pemerintah kota lemah.

Pemerintah Kota Depok dalam mengatasi tekanan ketersediaan lahan potensial ini mengeluarkan kebijakan dalam RDTR tentang arah pengembangan perumahan dan mengeluarkan Perda yang mengatur tentang batas minimal kavling 120 M2 untuk perumahan, tentu kebijakan tersebut perlu di kaji lagi apakah sesuai dengan kondisi existing dan dapat menjawab permasalahan Kota Depok.

Tujuan penelitian ini adalah tercapainya pemanfaatan lahan untuk perumahan yang sesuai dengan kaidah tata ruang, dengan sasarannya adalah analisis daya dukung lahan untuk mengetahui lahan potensial, analisis daya tampung lahan dan analisis penduduk untuk mengetahui daya tampung lahan terhadap perumahan dan penduduk.

Dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kuantitatif, dengan analisis tersebut diketahui jumlah dan proyeksi penduduk, jumlah kebutuhan rumah, jumlah kebutuhan lahan, daya tampung lahan dan analisis daya dukung ketersediaan lahan dengan menggunakan teknik overlay peta, dengan pendekatan Software ArcGIS. Lalu menggunakan analisis kualitatif dengan pendekatan kuesioner dan juga menggunakan analisis Kebijakan untuk mengetahui arahan dari RTRW Kota Depok 2012-2032 dan RDTR Kota Depok 2018-2038 tentang arahan pengembangan kawasan perumahan yang tertuang di pola ruang sesuai dengan kaidah tata ruang.

Hasil dari penelitian di lokasi sampel yang dapat merepresentasikan wilayah Kota Depok menunjukkan, ketersediaan lahan potensial yang dapat dikembangkan untuk perumahan horisontal di tahun 2038 sudah sangat terlampaui, artinya ada sejumlah perumahan dan sejumlah penduduk sudah tidak tertampung. Dan saat ini saja berdasarkan hasil tinjauan lokasi sudah ada beberapa kawasan perumahan yang berada pada lokasi yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang, temuan tersebut membuktikan hipotesis dalam penelitian ini

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk instansi pemerintahan yang terkait, akademisi dan masyarakat yang mempunyai permasalahan perkotaan dan karakteristik lahan yang hampir sama dengan lokasi penelitian ini.

Kata Kunci: Daya Dukung, ketersediaan lahan, Pembangunan Perumahan, Perkotaan

ABSTRACT

Carrying capacity of land availability for urban housing development needs to be taken into account, moreover the urban area has a potential land available for housing that cannot compensate for the needs of potential land are for housing that cannot compensate for the high demand for residential land due to high population growth rates. If the carrying capacity analysis of land availability is not carried out correctly, there will be housing development that is not in accordance with spatial rules, such as the establishment of residential areas in locations that have the potential to be prone to floods and landslides.

The problem of underestimating the carrying capacity of land availability for housing development also occurs in all cities that have the status of satellite cities, cities that are designated as national strategic areas and independent cities cause high population growth while land availability is limited. So there needs to be an analysis that can calculate the carrying capacity of land availability for housing development that adjusts population growth.

The purpose of this study is the achievement of land use for housing in accordance with the spatial rules, with the target is the analysis of the carrying capacity of land availability to determine potential land, analysis of land capacity and population analysis to determine the capacity of land to housing and residents.

The underestimation of the carrying capacity of land availability in the Depok City chosen as a study case is more due to social factors, namely the population that is fast growing so that it requires residential land. Economic factors namely potential land prices are quite high and institutional factors namely weak supervision and control of housing development and less careful in establishing residential areas in spatial patterns. The emergence of housing areas that are not in accordance with spatial rules can occur, if the potential land requirement is already high the price of land becomes high and supervision and control by the City government is weak.

Depok City government in overcoming the pressure of potential land availability issued a policy in the RDTR on the direction of housing development and issued a regulation that stipulates the minimum limit of 120 square meters of land for housing, of course the policy needs to be reviewed again in accordance with existing conditions and can answer the problems of Depok City.

In this study using quantitative analysis methods, with this analysis known the number and projection of the population, the number of housing needs, the amount of land needs, land capacity and analysis of the carrying capacity of land availability using map overlay techniques, with the archgis software approach. Then use a qualitative analysis with a questionnaire approach and also use policy analysis to determine whether the directives of the Depok City strategic plan 2012-2032 and Depok City 2018-2038 concerning the direction of the development of housing areas as stated in the spatial pattern in accordance with spatial rules.

The results of the study in the sample location that can represent the Depok City area show that the availability of potential land that can be developed for horizontal housing in 2038 has been greatly exceeded, meaning that there are a number of housing estates and some residents have not been accommodated, and currently only based on the results of site reviews some housing areas are in locations that are not in accordance with the spatial rules, the findings prove the hypothesis in this study.

The benefits of this research are expected to be useful for relevant government agencies, academics and communities who have urban problems and land characteristics that are almost the same as the location of this study.

Keywords : Carrying capacity, Land Availability, Housing development, Urban areas

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah tinggal semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, kebutuhan tempat tinggal tersebut terealisasi dengan maraknya pembangunan perumahan yang diselenggarakan oleh pihak pemerintah atau swasta. Namun pesatnya pembangunan perumahan di perkotaan terkendala dengan terbatasnya ketersediaan lahan yang potensial untuk Perumahan, apalagi pembangunan perumahan idealnya juga harus diikuti dengan sarana dan prasarana penunjangnya, **dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman**, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana, Artinya pembangunan perumahan harus juga diikuti dengan pembangunan sarana dan prasarana penunjangnya.

Pertambahan jumlah penduduk disuatu wilayah dapat meningkatkan kegiatan pembangunan perumahan yang dapat menekan sumber daya lahan yang tersedia, hal ini menjadi isu utama bagi kota – kota besar di Indonesia terutama bagi kota yang sedang berkembang. Pertumbuhan Penduduk selalu diikuti dengan pertumbuhan kebutuhan akan rumah tinggal dan fasilitasnya dan pertumbuhan perumahan diikuti dengan pertumbuhan kebutuhan luas lahan sedangkan lahan bersifat statis tidak dapat bertambah. Fenomena ini mengakibatkan pergeseran pola penggunaan lahan di Kota-kota besar di Indonesia, sering di jumpai pola penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kaidah penataan ruang dan kemampuan serta kesesuaian lahan, sehingga timbul berbagai masalah seperti terbentuknya lahan kritis (**Dr.Ir. Aca Sugandhy, M.Sc. Buku ‘ Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup ‘**). Kebutuhan akan pembangunan perumahan harus di realisasikan sebagai wujud kepedulian pemerintah untuk memenuhi kebutuhan papan bagi rakyatnya, tetapi daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan juga harus dipertimbangkan, jangan karena tujuan yang baik untuk memenuhi kebutuhan papan tetapi **mengabaikan daya dukung ketersediaan lahan sehingga dapat**

menimbulkan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang..Tantangan pembangunan di masa depan ialah jumlah penduduk yang terus meningkat, jumlah penduduk yang terus bertambah membuat permintaan akan lahan untuk perumahan terus meningkat, hal tersebut terjadi karena permukiman menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia yang tidak lepas dari aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan.

Permasalahan tentang tidak mempertimbangkannya daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan terjadi juga di Kota Depok, menurut **Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah**, Kota Depok Sebagai daerah otonom dan menurut **Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional** Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur (Jabodetabekpunjur) ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional yang memerlukan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang secara terpadu dan ditambah lagi Kota Depok sebagai Kota satelit bagi Ibu Kota Jakarta, atas ketiga status tersebut pertumbuhan penduduk dan pembangunan perumahan begitu pesat sehingga menekan ketersediaan lahan di Kota Depok. **Isu strategis Kota Depok** dalam pembangunan dapat dilihat dari aspek geografi dan demografi, dalam **aspek geografis** permasalahan yang paling menonjol adalah semakin menyusutnya proporsi lahan tidak terbangun sebagai konsekuensi meningkatnya aktivitas pembangunan khususnya untuk fungsi perumahan. Data IPR (ijin pemanfaatan ruang) yang dikeluarkan PTSP Kota Depok, proporsi lahan tidak terbangun yang pada tahun 2005 masih mencapai 57,51 %, dan pada tahun 2015 menjadi tinggal 47,08 %. Ini berarti laju konversi lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun mencapai 1 % per tahun. Konversi ini juga terjadi pada kawasan lindung seperti daerah sempadan sungai, situ dan SUTET (saluran udara tegangan ekstra tinggi). Hal itu memberikan konsekuensi berupa menyempitnya lahan untuk fungsi pertanian, berkurangnya resapan air dan menurunnya kualitas lingkungan. Dan Dalam **aspek Demografi** yang menjadi persoalan utama

adalah Laju Pertumbuhan Penduduk (LPP) yang tinggi, mencapai rata-rata 4,27% dalam 10 tahun terakhir, peringkat ke dua di Provinsi Jawa Barat setelah Kabupaten Bekasi. Angka ini jauh di atas rata-rata nasional (1,49%) maupun Propinsi Jawa Barat (1,89%).

Tidak adanya perhitungan daya dukung ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan di perkotaan, sedangkan kebutuhan lahan dan pembangunan perumahan sangat tinggi di khawatirkan dapat menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan lahan dengan kaidah tata ruang seperti, berdirinya lahan perumahan dilokasi yang tidak sesuai dengan standard kelayakan perumahan, Pembangunan rumah tinggal mengabaikan intensitas bangunan dan berdirinya bangunan rumah tinggal yang tidak layak huni dari segi lokasi dan konstruksi. Oleh karena itu diperlukan Analisis tentang daya dukung ketersediaan lahan,.

1.2. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis daya dukung lahan potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan
- b. Menganalisis daya tampung lahan terkait kebutuhan rumah penduduk
- c. Merumuskan hasil analisis mengenai daya dukung ketersediaan lahan di perkotaan
- d. Merekomendasikan kebijakan pembangunan perumahan di perkotaan berdasarkan analisis daya tampung.

2. KAJIAN LITERATUR

2.1. Ketersediaan Lahan

Lahan merupakan bagian dari lingkungan sebagai sumber daya alam yang mempunyai peranan sangat penting untuk berbagai kepentingan bagi manusia, yang dimanfaatkan antara lain untuk perumahan, pertanian, peternakan, jalan dan lainnya. Menurut **Dr. Lutfi Muta'Ali dalam bukunya yang berjudul 'Daya Dukung Lingkungan untuk Perencanaan Pengembangan Wilayah'**, menjelaskan Lahan merupakan sumberdaya pembangunan yang memiliki karakteristik unik, yakni : (1) Luas relative tetap karena perubahan luas akibat proses alami(sedimentasi) dan proses artificial (reklamasi) sangat kecil, (2) memiliki sifat fisik (jenis batuan, kandungan mineral, topografi, dsb.) dengan kesesuaian dalam menampung

kegiatan masyarakat yang cenderung sfesifik. Oleh karena itu lahan perlu diarahkan untuk dimanfaatkan bagi kegiatan yang paling sesuai dengan sifat fisiknya serta dikelola agar mampu menampung kegiatan masyarakat yang terus berkembang. Dan berdasarkan fungsinya lahan dibedakan menjadi kawasan lahan dengan fungsi lindung, fungsi penyangga dan lahan dengan fungsi budidaya. Menurut **UU RI No.26 Tahun 2007**, menyebutkan **Kawasan Lindung** adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam dan sumberdaya buatan". Fungsi utama kawasan lindung adalah sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut dan memelihara kesuburan tanah. **Kawasan penyangga** adalah kawasan yang ditetapkan untuk menopang keberadaan kawasan lindung sehingga fungsi lindungnya tetap terjaga, kawasan penyangga ini merupakan batas antara kawasan lindung dan kawasan budidaya. **Kawasan budidaya** adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan sumberdaya buatan.

2.2 Pengertian Ketersediaan Lahan di Perkotaan

Pengertian ketersediaan lahan di perkotaan adalah lahan yang tersedia yang dimanfaatkan lebih dominan pada sector nonagraris, penduduk yang menempati kawasan perkotaan umumnya memiliki pencaharian di bidang nonagraris yang beraneka ragam. Pemanfaatan lahan di kota lebih kompleks dari pedesaan karena struktur dan kondisi masyarakatnya pun lebih beragam. Lahan perumahan di perkotaan biasanya sangat rapat, karena jumlah penduduknya banyak. Selain perumahan, lahan digunakan pula untuk membangun sarana perkantoran yang biasanya memiliki lebih dari satu lantai dan sarana perekonomian lainnya.

Selain perumahan dan perkantoran, lahan di kawasan perkotaan juga biasa digunakan untuk membangun sarana-sarana pemerintahan. Ini terjadi karena kota biasanya menjadi pusat pemerintahan. Keberadaan kawasan perkotaan sebagai pusat pemerintahan akhirnya mendorong masyarakat untuk lebih banyak melakukan transaksi perdagangan di perkotaan. Oleh karena itu, ada pula sebagian

lahan yang dimanfaatkan untuk keperluan perdagangan (pasar, mall, grosir, dan sebagainya). Adapun beberapa jenis pemanfaatan lahan lainnya digunakan untuk keperluan-keperluan lain yang dibutuhkan oleh penduduk kota seperti sekolah, sarana rekreasi, kesehatan, sarana olahraga, sarana peribadatan, dan sarana hiburan. Berikut ini tabel Peruntukan lahan untuk pemanfaatan di perkotaan berdasarkan topografi (lereng)

2.3. Ketersediaan Lahan Untuk Perumahan

Luas lahan yang sesuai untuk perumahan dapat didekati dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan tata ruang dan pendekatan kemampuan lahan, pendekatan tata ruang, maka lahan perumahan adalah area yang ada didalam suatu wilayah, diluar kawasan lindung dan terbebas dari bahaya lingkungan seperti banjir, longsor dan lainnya. Sedangkan untuk pendekatan kemampuan lahan, lahan perumahan dapat diletakkan pada area yang mempunyai tingkat kemampuan lahan I sampai IV. (Dr. Lutfi Muta'Ali, dalm buku ' Daya Dukung lingkungan untuk Perencanaan Pengembangan Wilayah ').

Menurut Peraturan menteri Negara lingkungan hidup nomor 17 tahun 2009, Kemampuan lahan adalah karakteristik lahan yang mencakup sifat-sifat tanah, topografi, drainase, dan kondisi lingkungan hidup lain untuk mendukung kehidupan atau kegiatan pada suatu hamparan lahan. Dan Kesesuaian lahan adalah kecocokan suatu hamparan lahan untuk pemanfaatan ruang tertentu.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka pengertian **lahan perumahan adalah** luas lahan yang tersedia dalam suatu wilayah yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan dan fasilitas penunjangnya. Luas lahan yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan tentu dengan pertimbangan karakteristik lahan yang sesuai untuk lokasi perumahan.

Hasil dari analisis kesesuaian lahan adalah mengidentifikasi ketersediaan lahan dalam berbagai wilayah, seperti wilayah limitasi, wilayah kendala dan wilayah potensial untuk pengembangan perumahan. **Wilayah limitasi**, adalah wilayah fisik dasarnya memiliki tingkat esesuaian lahan yang tidak layak dikembangkan untuk kawasan perkotaan berdasarkan batasan fisik wilayah. **Wilayah Kendala**, adalah wilayah yang memerlukan

masuk teknologi bagi pembangunan dan pengembangannya dengan konsekuensi perlu biaya tambahan. **Wilayah Potensial**, adalah wilayah atau kawasan yang mempunyai lingkungan fisik dengan tingkat kesesuaian lahan akurat untuk dibangun dan dikembangkan kawasan perkotaan.

3. METODE PENELITIAN

Dalam kajian studi ini menggunakan **penelitian kualitatif dan kuantitatif**. Pada penelitian kualitatif yang lebih ditekankan pada aspek pemahaman secara mendalam yaitu mengkaji variabel penelitian dengan melakukan survey atau turun langsung kelapangan melihat, mengamati dan menggambarkan lokasi studi. Dan Pada penelitian kuantitatif menggunakan data sekunder yang didapat dari instansi terkait seperti peta tematik, jumlah penduduk, jumlah perumahan, kemudian data tersebut dianalisis dengan pendekatan software yang terkait untuk di olah datanya

3.1. Jenis dan Sumber Data

Kebutuhan data yang akan dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder, data primer didapatkan dari observasi atau pengamatan langsung ke lapangan dan penyebaran kuisisioner, sedangkan data sekunder dengan mendatangi dinas/instansi terkait di wilayah penelitian yaitu di Kota Depok.

Tabel 1. Kebutuhan Data, Jenis Data, dan Sumber Data

No	Analisis	Jenis Data	Bentuk Data	Sumber Data
1	Overlay (tumpang susun)	- Peta Pola Ruang -Peta Pemanfaatan -Peta existing	- Data sekunder primer - Data sekunder	- Bappeda Kota Depok - Hasil Survey Lapangan
2	Proyeksi Penduduk	- Jumlah penduduk - Laju pertumbuhan penduduk - Sebaran Penduduk	- Data sekunder	BPS Kota Depok
3	Daya Dukung dan Daya Tampung	-Jenis Karakteristik lahan -Kesesuaian Lahan	- Data sekunder	-Bappeda Kota Depok
4	Analisis Kebijakan	- RTRW Kota Depok 2012-2032 dan RDTR Kota Depok 2018-2038	- Data sekunder	- Bappeda - Dinas DPM PTSP

Sumber: Hasil identifikasi jenis data dan sumber data 2019

3.2. Metode Analisis

A..Metoda Analisis penduduk,

mengulas mengenai analisis proyeksi penduduk dan analisis proyeksi kepadatan penduduk untuk 20 tahun mendatang. dari tahun 2018 – 2038. Dalam analisis ini menggunakan **rumus aritmatik**,

$$P_n = P_0 \{1 + (r.n)\}$$

Keterangan:

P_n Jumlah penduduk setelah n tahun ke depan.

P_0 Jumlah penduduk pada tahun awal.

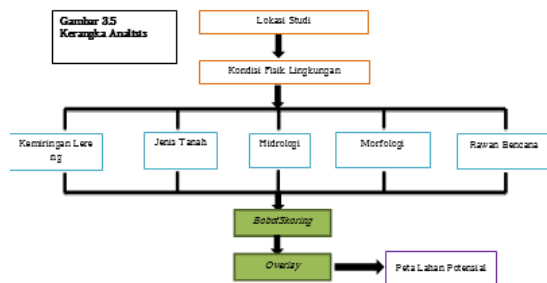
r Angka pertumbuhan penduduk

n Jangka waktu dalam tahun.

B. Metode Analisis Kebijakan

Review kebijakan dalam RTRW dan RDTR Kota Depok dan Peraturan daerah Kota Depok tentang arahan pengembangan perumahan di wilayah penelitian.

C. Metode Analisis Overlay



Melakukan teknik tumpang susun peta dan melakukan pembobotan serta scoring, untuk lebih jelasnya lihat **gambar kerangka analisis dibawah ini** :

Gambar 1. Kerangka Analisis

D. Metode Analisis Daya dukung lahan,

akan mengulas mengenai daya dukung lahan secara fisik di Kecamatan Sukmajaya Kota Depok dengan variabel variabel seperti kemiringan, jenis batuan, jenis tanah, hidrologi dan rawan bencana (gerakan tanah dan banjir), neraca pemanfaatan lahan serta kesesuaian lahan terhadap kebijakan pola ruang. Hasil dari metoda ini teridentifikasinya lahan limitasi, lahan potesnsi dan lahan kendala atau

dapat disebut juga lahan memenuhi dan tidak memenuhi untuk pengembangan perumahan.

E. Metoda Analisis Daya Tampung Lahan, ,

untuk mengetahui jumlah penduduk dan jumlah perumahan yang dapat di tampung, saat ini tahun 2018 dan di tahun 2038. Metoda ini merupakan kelanjutan dari analisis penduduk dan analisis daya dukung ketersediaan lahan. Hasil dari metoda ini teridentifikasi daya tampung lahan perumahan secara horizontal untuk dikembangkan.

4. GAMBARAN UMUM WILAYAH

Populasi penelitian ini adalah Kota Depok dan yang menjadi sampelnya adalah salah satu kecamatan di Kota Depok yang dianggap dapat merepresentasikan kecamatan yang lain, yaitu Kecamatan Sukmajaya.

a. Letak Geografis dan Administrasi–

Kecamatan Sukmajaya berada pada koordinat 6°16'13"-6°17'43"

Lintang selatan dan 106°42'8"-106°43'8" bujur timur, Kecamatan Sukmajaya terdiri dari 6 Kelurahan, yaitu. Abadijaya, Baktijaya, Cislak, Mekarjaya, Sukmajaya, Tirtajaya. Dan terdiri dari 888 RT dan 123 RW. adapun batas administratif Kecamatan Sukmajaya berbatasan dengan beberapa daerah, diantaranya :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Cimanggis
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Cilodong
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Pancoran Mas
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tapos

b.Pola Ruang

Pola ruang di Kecamatan Sukmajaya terdiri dari kawasan perkantoran, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman kepadatan sedang dan rendah serta kawasan ruang terbuka hijau. Berdasarkan sebaran pola ruang di Kecamatan Sukmajaya dominan adalah perumahan kepadatan sedang yang berada di Kelurahan Cislak, Bakti Jaya, Abadijaya, Mekarjaya dan Tirtajaya. Sedangkan perumahan kepadatan rendah

berada di Kelurahan Sukmajaya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.

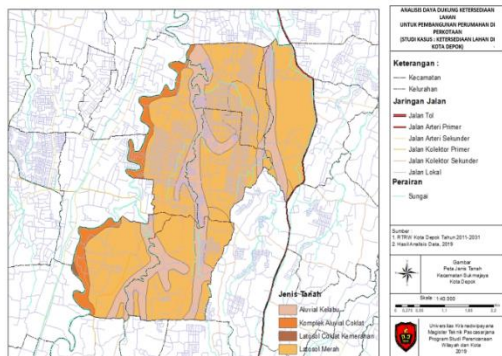
Tabel 4.1 Sebaran Pola Ruang di Kecamatan Sukmajaya

No	Pola Ruang	Sebaran	Luas (Ha)
1	Kawasan perkantoran	Kecamatan Sukmajaya	138,24
2	Kawasan RTH	Kelurahan Cisalak, Kelurahan Baktijaya, dan Kelurahan Sukmajaya	167,13
3	Kawasan Perumahan dan Jasa	Kelurahan Abadijaya, Kelurahan Baktijaya dan Kelurahan Cisalak	99
4	Pemukiman Kepadatan Sedang dan Rendah	Kelurahan Cisalak, Baktijaya, Abadijaya, Mekarjaya, Sukmajaya, dan Tirtajaya	1337,45

Sumber : RTRW Kota Depok Tahun 2012-2032, dan Hasil Analisa Tahun 2018

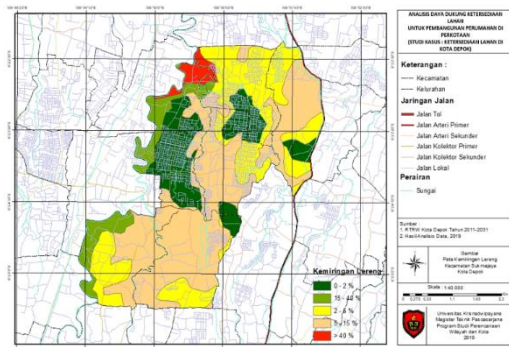
C. Karakteristik Lahan

a. Jenis Tanah



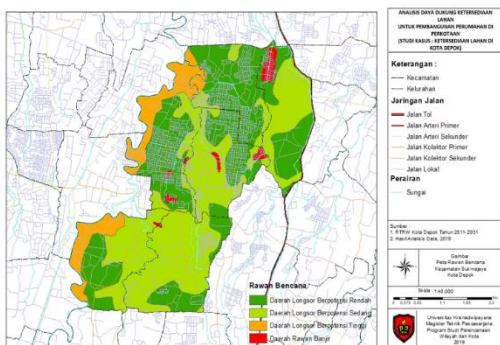
Gambar 2. Peta Jenis Tanah Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

b. Kemiringan Lereng



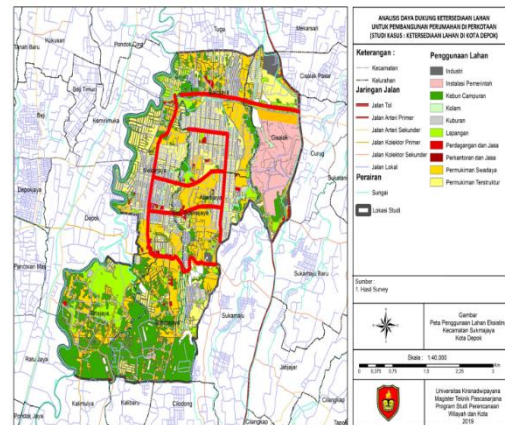
Gambar 3 Peta Kemiringan Lereng Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

c. Potensi Bencana



Gambar 4. Peta Rawan Bencana Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

d. Penggunaan Lahan



Gambar 5. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

5. ANALISIS

5.1. Analisis Penduduk

Berdasarkan hasil analisis laju pertumbuhan penduduk Kecamatan Sukmajaya tahun 2013-2017 bahwa pada tahun 2015-2016 merupakan laju pertumbuhan penduduk tertinggi mencapai 1.08% terdapat pada Kelurahan Mekarjaya dan yang terendah yaitu Kelurahan Mekarjaya pada tahun 2016-2017 sebesar 0,82 %.

Rumus aritmatika ini, kita gunakan apabila kita anggap bahwa jumlah pertumbuhan penduduk tiap tahun selalu sama. Yaitu sebesar 1.00 %.

$$P_n = P_0 \{1 + (r.n)\}$$

Keterangan:

P_n = Jumlah penduduk setelah n tahun ke depan.

P_0 = Jumlah penduduk pada tahun awal.

r = Angka pertumbuhan penduduk.

n = Jangka waktu dalam tahun.

Berdasarkan rumus diatas maka perhitungannya adalah diketahui jumlah Penduduk Kecamatan Sukmajaya tahun 2018 sebesar 302.719 jiwa, dan diproyeksikan

selama 20 Tahun dari 2018 - 2038, dengan jumlah pertumbuhan rata-rata per tahun 1,08%, maka hasilnya :

$$P_n = 302.719 \{1 + (0.0108 \times 20)\}$$

$$P_n = 368.106 \text{ jiwa}$$

Jadi Jumlah penduduk Kecamatan Sukmajaya pada 20 tahun kedepan yaitu pada tahun 2038 adalah sebesar 368.106 jiwa

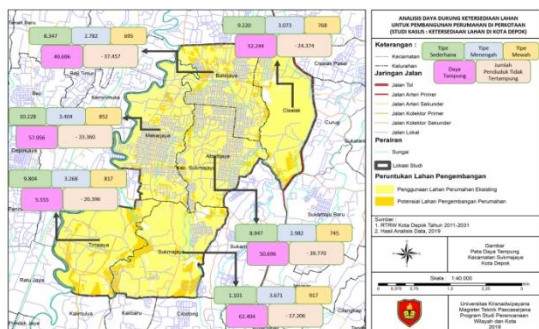
5.2. Analisis Daya Dukung Ketersediaan Lahan

Diketahui berdasarkan analisis daya dukung Ketersediaan lahan bahwa Kecamatan Sukmajaya terdapat 4 kelas lahan untuk perumahan diantaranya kelas sangat memenuhi, memenuhi, tidak memenuhi dan kelas sangat tidak memenuhi.

Tabel 2. Sebaran Ketersediaan Lahan Kecamatan Sukmajaya

No	Kecamatan	Klasifikasi			
		Sangat Memenuhi (Ha)	Memenuhi (Ha)	Tidak Memenuhi (Ha)	Sangat Tidak Memenuhi (Ha)
1	Mekaryaya	12,73	197,6	78,8	34,7
2	Abadijaya	10,85	173,2	61,8	1,22
3	Baktijaya	25,42	146,3	202,06	5,42
4	Sukmajaya	37,97	138,6	83,34	1,55
5	Cisalak	15,25	174,4	12,38	2,83
6	Jurajaya	31,54	170,1	103,2	34,05
Total		133,78	1050	644,23	76,77

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2019



Gambar 6. Peta Ketersediaan Lahan Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

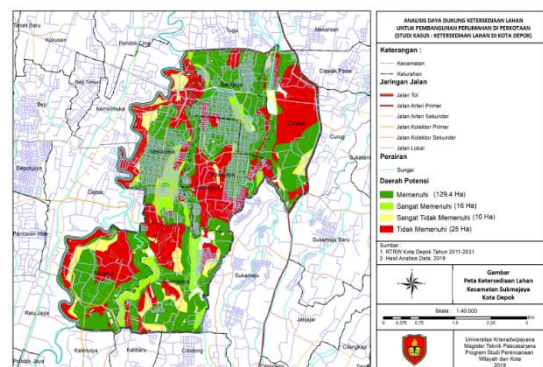
5.3. Analisis Daya Tampung Lahan

Analisis daya tampung lahan mengidentifikasi jumlah kebutuhan lahan untuk perumahan pada tahun 2018 – 2038 dengan ketersediaan lahan potensial di Kecamatan Sukmajaya, ketersediaan lahan potensial adalah lahan dengan kelas memenuhi dan sangat memenuhi yang sudah dianalisis berdasarkan pendekatan daya dukung sebesar 1.184 Ha. Kebutuhan lahan perumahan dan perhitungan analisisnya adalah untuk perumahan horizontal

Tabel 3. Daya Tampung Perumahan dan Daya Tampung Penduduk di Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

Kategori	Lahan Potensial	PSU	Perumahan	Luar Lahan Bagi Perumahan Baru							Daya Tampung Rumah (unit)	Daya Tampung penduduk (jiwa)
				Tipe Mabrak (1)	Tipe Menengah (2)	Tipe Sederhana (3)	Tipe Mabrak	Tipe Menengah	Tipe Sederhana			
A	D ₁ (A±20%)	C ₁ (A±70%)	D ₁ (C±10)	D ₂ (C±10)	D ₃ (C±10)	D ₄ (C±10000m ²)	D ₅ (C±10000m ²)	D ₆ (C±10000m ²)	D ₇ (C±10000m ²)	D ₈ (C±10000m ²)	10460-111	14000
Jukmajaya	210,42	69,12	147,29	24,24	69,09	79,84	801	2409	10228	14689	27906	27906
Abadijaya	184,08	69,22	128,86	21,47	42,96	64,42	745	2062	8947	12674	49084	49084
Baktijaya	171,74	81,42	120,24	20,00	60,07	60,1	694	2762	8247	12424	49496	49496
Sukmajaya	228,59	67,97	160,61	24,42	22,81	79,3	917	2671	1101	15601	42404	42404
Cisalak	189,71	64,91	124,79	22,12	61,26	66,39	768	2076	9200	12661	42244	42244
Turajaya	201,71	60,41	141,30	22,29	47,50	70,59	817	2268	8904	12889	35551	35551
Tumbuh	1184	285,1	898	128	276	434	4791	19166	57986	80457	226080	226080

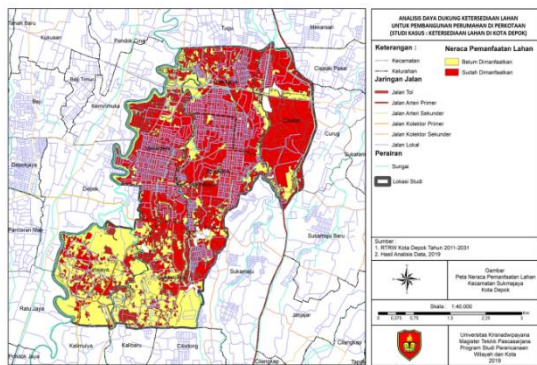
Sumber: Hasil Analisis 2019



Gambar 7. Peta Daya Tampung Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

5.4. Analisis Pemanfaatan Lahan Secara Horizontal

Analisis pemanfaatan lahan merupakan analisis perbandingan lahan eksisting yang sudah dimanfaatkan dan lahan yang belum dimanfaatkan sebagai lahan terbangun dengan memperhitungkan kelas dari daya dukung ketersediaan lahanyang telah diketahui sehingga dapat digunakan sebagai acuan untuk mengetahui kawasan mana saja yang masih dapat dimanfaatkan untuk perumahan dan sebaliknya. Analisis Pemanfaatan lahan merupakan hasil overlay dari peta lahan potensi, peta pola ruang dan peta penggunaan lahan existing



Gambar 8. Peta Neraca Pemanfaatan Lahan du Kecamatan Sukmajaya Kota Depok

6. KESIMPULAN

1. Hasil analisis ketersediaan lahan di Kawasan Perkotaan, terdapat empat kelas lahan yaitu lahan memenuhi, sangat memenuhi, Tidak memenuhi dan sangat tidak memenuhi. **Lahan potensial yang sesuai untuk lokasi perumahan adalah lahan dengan kelas memenuhi dan sangat memenuhi, dan lahan tidak memenuhi merupakan lahan kendala, sedangkan lahan sangat tidak memenuhi merupakan lahan limitasi.**
2. Hasil analisis daya tampung lahan untuk perumahan dan penduduk, sebagai berikut :
 - **Daya Tampung Penduduk,** Penduduk Kawasan perkotaan pada 20 tahun yang akan datang dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka

kepadatan penduduknya menjadi tinggi dan ada sejumlah penduduk tahun 2038 yang tidak tertampung di kawasan perkotaan

- **Daya Tampung Perumahan,** Jumlah unit rumah baik swadaya dan formal di kawasan perkotaan yang mempunyai kepadatan tinggi di 20 tahun kedepan menjadi tidak tertampung, sehingga banyak perumahan yang berada pada lokasi yang tidak sesuai dengan kaidah tata ruang.
- **Daya Tampung Lahan,** Lahan Potensi yang dapat dikembangkan untuk perumahan adalah lahan potensi yang belum dimanfaatkan, sedangkan berdasarkan **proyeksi kebutuhan lahan untuk perumahan sangat tinggi,** sehingga diperlukan kebutuhan luas lahan tambahan untuk perumahan di 20 tahun kedepan.

7. REKOMENDASI

1. Pemerintah Kota dan Aparat Terkait

- Ketersediaan lahan potensial untuk perumahan di Kawasan perkotaan tidak dapat memenuhi kebutuhan luas lahan untuk pengadaan perumahan di 20 tahun kedepan, **maka disarankan** pengadaan rumah tersebut menggunakan pembangunan rumah secara vertikal.
- Arahan pengembangan kepadatan sedang dan rendah berdasarkan RDTR dan RTRW di Kawasan perkotaan pada tahun 2038 perlu di tinjau kembali, peninjauannya yaitu intensitas bangunan seperti Penerapan peraturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB).
- Lahan yang masuk dalam kelas tidak memenuhi dalam kaitan daya dukung lahan yang sudah dimanfaatkan sebagai perumahan harus dilakukan konsolidasi lahan, agar terhindar dari bahaya bencana banjir dan longsor

2. Rekomendasi Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini terus berkembang, mengikuti perkembangan penduduk, sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut yang menyesuaikan perkembangan penduduk dan kebutuhan perumahan. Penelitian ini masih jauh dari sempurna sehingga perlu masukan dan saran untuk melengkapi

hasil penelitian ini. Dan penelitian ini diharapkan dapat menjadi literature tambahan bagi kota lain yang mempunyai masalah perumahan yang hampir sama.

8. Daftar Pustaka

- Maria,2018, *Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Di Kecamatan Malalayang Kota Manado*, Jurnal Vol.15 No.2, Media Matrasain, FT-UNSRAT
- Margono,2004, *Teknik Pengambilan Sampel*, Makalah Sampel dan Populasi, Universitas Sriwijaya.
- **NA Pratama**, 2016, *Evaluasi Daya Dukung Lingkungan Berbasis Kemampuan Lahan Di Kota Batu*, Jurnal vol.2 No.1, Universitas Brawijaya
- Sugandhy Aca, 2009, *Instrumentasi dan Standarisasi kebijakan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Pemerintah Kota Depok. 2012. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok 2012-2032*. Sekretariat Daerah, Depok.
- Pemerintah Kota Depok. 2017. *Biro Pusat Statistik (BPS) Kota Depok 2017*. BPS Kota Depok.
- Republik Indonesia.2007. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 20 Tentang daya dukung lahan*.Sekretariat Negara.Jakarta.
- Republik Indonesia. 2007. *Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007Tentang Penataan Ruang*. Sekretariat Negara. Jakarta.