

## **SURAT - TUGAS**

Nomor: 475-D/2430/FT-UNTAR/VI/2020

Dekan Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara, dengan ini menugaskan kepada Saudara:

**Suryono Herlambang, S.T., M.Sc.**

Untuk menjadi **Narasumber** dengan kegiatan sebagai berikut:

Nama Kegiatan : Focus Group Discussion (FGD) I Tentang RDTR SWP Cileungsi  
Peran : Narasumber  
Penyelenggara : Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor  
Waktu Pelaksanaan : Kamis, 18 Juni 2020  
Tempat Pelaksanaan : Ruang Rapat Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor melalui Daring Aplikasi Zoom

Demikian Surat Tugas ini dibuat, untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan melaporkan hasil penugasan tersebut kepada Dekan Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara.

29 Juni 2020

Dekan



**Harto Tanujaya, S.T., M.T., Ph.D.**

### Tembusan:

1. Kaprodi. Sarjana PWK
2. Kasubag. Personalia
3. Arsip

### PROGRAM STUDI :

- Sarjana Arsitektur, Magister Arsitektur, Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota, Magister Perencanaan Wilayah dan Kota
- Sarjana Teknik Sipil, Magister Teknik Sipil, Doktor Teknik Sipil
- Sarjana Teknik Mesin, Sarjana Teknik Industri, Sarjana Teknik Elektro

Jl. Letjen. S. Parman No.1 - Jakarta 11440

P : (021) 5663124 - 5672548 - 5638335

MPWK : (021) 56967322, MTS : (021) 5655801 - 5655802, DTS : (021) 56967015 - 5645907

F : (021) 5663277, MTS : (021) 5655805, MPWK : (021) 5645956

E : ft@untar.ac.id

Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kabupaten Bogor  
FGD Penyempurnaan Materi Teknis RDTR SWP Cileungsi

18 Juni 2020

# Pengaruh Pembangunan Perumahan Terhadap Perkembangan Kawasan Perkotaan Sekitarnya

**Suryono Herlambang**

Center for Metropolitan Studies | [Centropolis](#)

Program Studi Perencanaan Kota dan Real Estat,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, FT, Universitas Tarumanagara, Jakarta

s.herlambang@gmail.com

## Kerangka FGD

- a) Kecenderungan perkembangan perkotaan dihubungkan dengan perkembangan perumahan.
- b) Pengaruh pengembangan perumahan terhadap penyediaan fasilitas skala kota.
- c) Plus minus model pengembangan perumahan dan permukiman non perumahan.
- d) Interaksi ideal antara perumahan dan permukiman.

Pola pembangunan perumahan pada awal perkembangan wilayah Cibubur sampai Cileungsi, hal yang **diharapkan adalah tumbuhnya pusat pusat permukiman baru dengan pola satelit**. Tetapi pola ini tidak berjalan seperti yang diharapkan karena adanya arus perkembangan yang besar sebagai limpahan perkembangan Jakarta. Perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa merambat dari arah Jakarta sepanjang Jalan Trans Yogi membentuk **kawasan perkotaan yang menyatu (perkembangan pola linear)**.

**Pola Pusat pertumbuhan satelit** yang diharapkan berjalan, **tidak terjadi**.

Konteks FGD adalah bagian dari rangkai proses penyusunan RDTR SWP Cileungsi (Kecamatan Gunung Putri, Kecamatan Cileungsi dan Kecamatan Klapanunggal) Kabupaten Bogor.

## Pengantar Diskusi : Paradigma Baru, Tantangan Baru

27 September 2017

### RAKORNAS BKPRD : Tata Ruang Harus Menjadi Panglima Pembangunan



Menteri ATR/BPN, Sofyan Djalil mengatakan bahwa **Tata Ruang harus menjadi Panglima Pembangunan**, yang mampu mewadahi dan mengakomodir berbagai kebijakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan rakyat.

<https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/3350>

Ditjen Tata Ruang memiliki tantangan untuk menyelesaikan sekitar **dua ribu (2000) Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) Kabupaten/Kota.**

“Para pegawai di lingkungan bidang Tata Ruang **tidak hanya mampu mengevaluasi tetapi juga seharusnya mampu menyusun RDTR dan PZ,**” ujar Dirjen Tata Ruang, Abdul Kamarzuki di Yogyakarta (19/03/2019)

<https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/3450>



## RTRW dan RDTR-PZ: Transformasi Sistem Diskresi ke Regulatori

1. **UU 26/2007 tentang Penataan Ruang**
2. Permen PU 15/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi
3. Permen PU 16/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kabupaten
4. Permen PU 17/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota
5. Permen PU 20/2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan PZ Kabupaten/Kota
6. Permen ATR/KBPN 1/2018 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi, Kabupaten dan Kota
7. Permen ATR/KBPN 16/2018 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan PZ Kabupaten/Kota

- **UU 26/2007**, produk UU pada era reformasi 1997, menjadi **landasan transformasi sistem penataan ruang di Indonesia, dari Sistem Diskresi ke Regulatori**.
- Sistem ini **mengubah secara fundamental praktek perencanaan kota dan wilayah** di Indonesia, serta memerlukan waktu cukup panjang untuk mewujudkan dokumen perencanaan ruang yang berdasar pada UU tersebut
- **Perwujudan/produk pertama UU 26/2007** adalah **RTRW 2030 DKI Jakarta (Perda 1/2012)** dan **RDTR-PZ 2030 DKI Jakarta (Perda 1/2014)**
- **DKI Jakarta menjadi pembelajaran paling lengkap** dalam proses transformasi sistem perencanaan

## RTRW dan RDTR-PZ: Transformasi Sistem Diskresi ke Regulatori

Discretionary System	Regulatory System
<ul style="list-style-type: none"><li>• Peraturan zonasi dengan prinsip mengakomodasi dinamika dan fleksibilitas perkembangan kota (dan pasar ekonomi)</li><li>• Pemerintah Daerah (Gubernur, Bupati, Walikota) diberi wewenang untuk mengubah ketentuan zonasi yang ada (peruntukan, intensitas, dsb), untuk kepentingan publik (peremajaan kota, penyesuaian infrastruktur kota, penyediaan perumahan terjangkau)</li><li>• Sebagai pertanggungjawaban publik (akuntabilitas), Pemda diwajibkan melaporkan perubahan perijinan dari kebijakan diskresi setiap periode waktu tertentu</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Peraturan zonasi dengan prinsip mengatur segala komponen secara rinci dan terbuka/transparan, dengan tujuan memberi kepastian (<i>certainty</i>) proses pembangunan dan bersifat mengikat pemohon dan pemberi ijin.</li><li>• Pemerintah Daerah (Gub, Bupati, Walikota) dibatasi wewenangnya untuk mengubah ketentuan zonasi</li><li>• Sistem ini dimaksud untuk mengurangi konflik pemanfaatan lahan antar berbagai pihak (misal SPBU di zona perumahan) dan melindungi kepentingan umum</li><li>• Sistem ini diharapkan dapat meminimalkan terjadinya kolusi dan korupsi antar elit</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Dalam prakteknya, kebijakan diskresi dianggap lebih menguntungkan developer dan elit pimpinan daerah daripada kepentingan publik</li><li>• Kebijakan ini menimbulkan ketidakpastian hukum (<i>uncertainty</i>) antara developer/sector swasta, dan mendorong terjadinya praktek kolusi dan korupsi antara elit dan developer.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Konsekuensi dari pengaturan yang rigid akan kehilangan fleksibilitas menghadapi dinamika pasar dan inovasi produk (properti) baru</li></ul>

**Kebijakan Diskresi**

**SK Gub DKI Jakarta  
674/1994 tentang  
Peningkatan Intensitas  
Bangunan**

**Pasal 4**

(3) Suatu kawasan dapat ditingkatkan intensitas bangunannya **dengan KLB lebih dari 5 (lima)** dengan ketentuan memenuhi persyaratan, antara lain:

- Merupakan kawasan sentra strategis dengan konsep super blok
- Termasuk dalam koridor pengembangan Sistem Angkutan Umum Massal (SAUM)
- Memiliki kemudahan pengembangan infra struktur dan utilitas dan kemudahan aksesibilitas ke dalam dan keluar super blok
- Kepadatan bangunan eksistng masih rendah atau kepadatan bangunan tinggi tetapi termasuk dalam program peremajaan kota

(4) Suatu kawasan dapat ditingkatkan intensitas bangunannya dengan **KLB lebih dari 5 (lima)** dengan kewajiban:

- Membangun/meningkatkan jaringan jalan sesuai kebutuhan
- Pemecahan masalah lalu lintas kawasan
- Membangun prasarana yang dapat menanggulangi banjir/pencemaran lingkungan
- Menyediakan fasilitas lingkungan sesuai standar kebutuhan.

(5) Rincian kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini ditetapkan oleh Gubernur

**Kebijakan Diskresi**

**Pergub DKI Jakarta  
27/2009 tentang  
Pembangunan Rumah  
Susun Sederhana**

**Pasal 5**

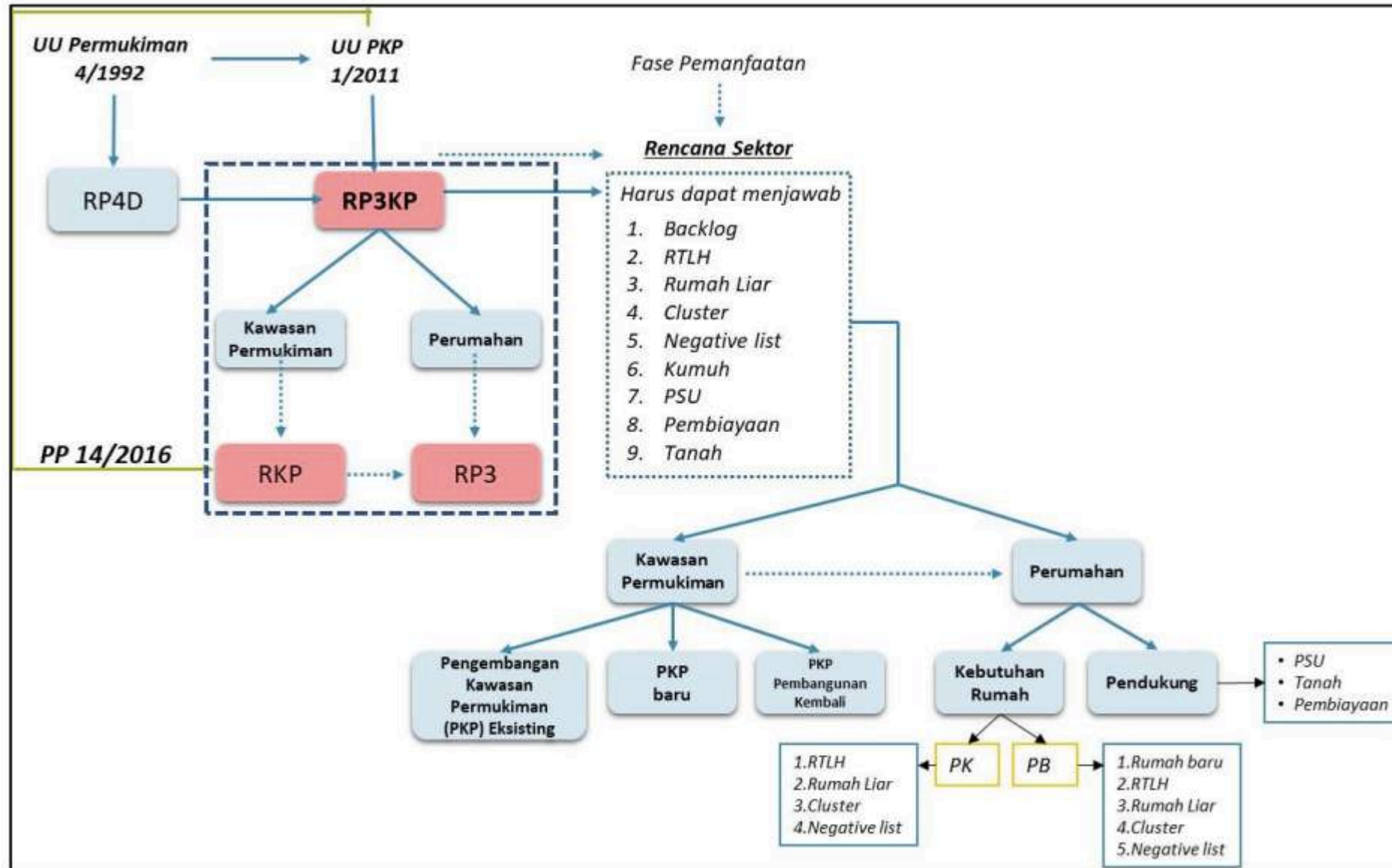
- 1) Pemerintah provinsi DKI Jakarta dapat memberlakukan **percepatan dalam hal penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif dalam rangka pembangunan rusuna di daerah**
- 2) Pemberian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan pada **pembangunan rusuna yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah**
- 3) Percepatan penerbitan perizinan dan atau pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya dilakukan oleh SKPD/UKPD terkait
- 4) Pemberian insentif intensitas untuk pembangunan rusuna sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dapat diberikan kelonggaran berupa **penyesuaian KLB sepanjang tersedia infrastruktur yang memadai**
- 5) Pemberian KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terbagi dalam 3 tipologi :
  - a. Tipologi 1 (PSL padat):
    - Luas daerah perencanaan 4.000 m<sup>2</sup> - 30.000 m<sup>2</sup>
    - Kepadatan penduduk maksimal 3.500 jiwa/ha dan KLB maksimal 3,5;
    - Kepadatan penduduk < 4.000 jiwa/ha dengan KLB maksimal 4 diizinkan pada lokasi yang berdekatan dengan terminal/stasiun/halte yang terkait dengan pengembangan system angkutan transportasi umum dalam radius 400 m



## Relasi RDTR, Peraturan Zonasi dan Pengembangan Properti

<p><b>Rencana Pembangunan</b> <i>(Development Plan)</i></p>	<p><b>Rencana Detail Tata Ruang</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rencana struktur ruang</li> <li>• Rencana pola ruang</li> <li>• Rencana infrastruktur (Pergerakan dan utilitas)</li> <li>• Rencana fasilitas sosial -umum</li> <li>• Rencana kawasan prioritas</li> </ul>	<p><b>Program pembangunan pemerintah:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyelesaian masalah kota/lingkungan (penyediaan perumahan, kemacetan, banjir, ruang publik, polusi, dsb)</li> <li>• Peningkatan kualitas kota/lingkungan</li> </ul>
<p><b>Pengembangan Properti</b> <i>(Property Development)</i></p>	<p><b>Optimalisasi Rencana dan Pengendalian Pembangunan (HBU Study)</b></p>	<p><b>Proyek Properti</b> yang meningkatkan nilai ekonomi properti</p>
<p><b>Pengendalian Pembangunan</b> <i>(Development Control)</i></p>	<p><b>Peraturan Zonasi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peruntukan lahan dan bangunan</li> <li>• Penempatan bangunan (GSB, KDB, KDH, KTB)</li> <li>• Volume ruang dan ketinggian bangunan (KLB, KB)</li> <li>• Akses dan parkir</li> <li>• Arsitektur bangunan</li> <li>• Insentif/Disinsentif</li> </ul>	<p><b>Panduan perijinan pembangunan:</b> yang mengikat pemilik lahan (individu, perusahaan, maupun badan pemerintah)</p>

# Hirarki Perencanaan Perumahan: RP3KP, RKP dan RP3



### **Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) - Housing Development Plan**

- Rencana penyediaan perumahan dalam periode tahun tertentu (jumlah, komposisi, ketersediaan lahan, lokasi, pembiayaan)
- Rencana strategis pengembangan lingkungan hunian (peningkatan kualitas, pembangunan kembali, pembangunan baru)
- Kebijakan Insentif dan disinsetif untuk pengembangan LH (penambahan intensitas, komposisi 1:2:3, bantuan PSU, subsidi bunga, komunitas/koperasi/lembaga nonprofit )
- Indikasi program prioritas

### **Rencana Kawasan Permukiman (RKP) - Neighborhood Infrastructure Plan**

- Rencana keterpaduan Prasarana dan Sarana Umum di Kawasan Permukiman (di bawah Cipta Karya) baik dalam bentuk peningkatan kualitas, pembangunan kembali maupun pembangunan baru
- Indikasi program prioritas

### **Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan (RP3) - Residential Development Plan**

- Rencana pembangunan perumahan: Rumah Susun, Rumah Komersial dan Umum, Rumah Swadaya dan Rumah Khusus
- Indikasi program

## Tren Perkembangan Perkotaan dan Permukiman

No.	Lokasi	Tren pengembangan	Tipe pengembangan	Arahan kebijakan
1	Inner city area (kawasan kota inti)	upgrading of slum area <i>peningkatan kualitas perumahan kumuh</i>	upgrading	<i>Menyediakan dan meningkatkan kualitas dasar PSU dan perumahan</i>
		revitalization residential areas (historic, landscape), <i>perbaikan kawasan perumahan spesifik (bersejarah/ bentang alam)</i>	revitalization	<i>Mempertahankan dan meningkatkan kualitas lingkungan hunian di kawasan khusus perkotaan</i>
		urban infil <i>infiltrasi bangunan baru di kawasan perumahan lama yang menurun kualitasnya</i>	regeneration	<i>Menjaga dan meningkatkan kualitas kawasan perumahan, dengan tetap mempertahankan fungsi hunian.  Mendorong pembangunan perumahan (bagi kalangan muda), untuk mengisi backlog, bukan spekulasi properti</i>
		integrated large scale property development/ mixed use/super block <i>pengembangan terpadu property skala besar</i>	redevelopment	<i>Menambah panyediaan perumahan terjangkau  Mendorong integrasi perumahan baru dengan jalur transportasi</i>

## Tren Perkembangan Perkotaan dan Permukiman

No.	Lokasi	Ttren pengembangan	Tipe pengembangan	Arahan kebijakan
2	Outer city area (kawasan pinggir kota)	integrated to new macro transport infrastructure (toll road, busway, MRT, railway, airport, harbour) <i>pengembangan perumahan terkait dengan jaringan transportasi makro</i>	re/new development	<i>Menambah panyediaan perumahan terjangkau baru di kawasan kota luar</i>  <i>Mendorong integrasi perumahan baru dengan jalur transportasi</i>
		Small-mid scale residential development <i>pengembangan perumahan skala kecil (&lt; 5 ha)</i>	re/new development	<i>Menambah panyediaan perumahan terjangkau dengan prasyarat terintegrasi dengan struktur ruang kawasan</i>
		universities cluster <i>pengembangan kawasan terkait dengan pengelompokan beberapa universitas</i>	re/new development	<i>Menambah panyediaan perumahan terjangkau di kawasan pusat kegiatan baru</i>  <i>Mendorong integrasi perumahan baru dengan pengembangan universitas</i>

## Tren Perkembangan Perkotaan dan Permukiman

No.	Lokasi	Tren pengembangan	Tipe pengembangan	Arahan kebijakan
3	Sub urban area (kawasan luar kota)	universities cluster <i>pengembangan kawasan terkait dengan pengelompokan beberapa universitas</i>	new development	<i>Menambah panyediaan perumahan terjangkau di kawasan pusat kegiatan</i>  <i>Mendorong integrasi perumahan baru dengan pengembangan universitas</i>
		<b>small scale residential development</b> <i>pengembangan perumahan skala kecil (&lt; 5 ha)</i>	new development	<i>Menambah panyediaan perumahan terjangkau baru, dengan prasyarat terintegrasi dengan struktur ruang kawasan</i>
		<b>mid-large scale residential development</b> <i>pengembangan permukiman skala menengah-besar (&lt; 200 ha)</i>	new development	<i>Menambah panyediaan perumahan baru yang terjangkau</i>  <i>Mendorong terbentuknya struktur ruang kawasan dan penyediaan infrastruktur baru</i>
		<b>new town development</b> <i>pengembangan kota baru (&gt; 500 ha)</i>	new development	
		<b>integrated industrial area development</b> <i>kawasan industri terpadu</i>	new development	<i>Menyediakan perumahan kalangan pekerja di dalam kawasan industri</i>

# Tren Pengembangan Koridor: Jalan TB Simatupang, Jakarta Selatan (Centropolis & ATR/BPN 2018)



- TOL  
\*Tercantum sejak pembangunan
- MRT  
\*Tercantum sejak pembangunan



**Tren Pengembangan Koridor:** Jalan TB Simatupang, Jakarta Selatan (Centropolis & ATR/BPN 2018)





## Zona Perumahan dalam RDTR- Peraturan Zonasi

- 1) Permen ATR/KaBPN 17/2017 Tentang Pedoman Audit Tata Ruang  
(Lampiran III. Parameter dan Pedoman Penghitungan Performa Ruang)
- 2) Permen ATR/KaBPN 16/2018 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR-PZ Kabupaten/Kota  
(Lampiran 1.3. Kriteria Pengklasifikasian Zona Lindung dan Budidaya)

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang	Kriteria Perencanaan
					Permen ATR/KBPN 17/2017	Permen ATR/KBPN 16/2018
<b>Zona Perumahan</b>						
	<b>Rumah Kepadatan Sangat Tinggi</b>	<b>R1</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang <b>sangat besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan</b>	<i>menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat tinggi. Dalam pembangunan rumah secara vertikal dengan kepadatan sangat tinggi berlaku kepemilikan berdasarkan strata title (apartemen/ rumah susun)</i>	tersedianya unit hunian dengan tingkat <b>kepadatan sangat tinggi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan <b>&gt; 1000 (seribu) rumah/ hektar</b></li> </ul>

## Zona Perumahan dalam RDTR- Peraturan Zonasi

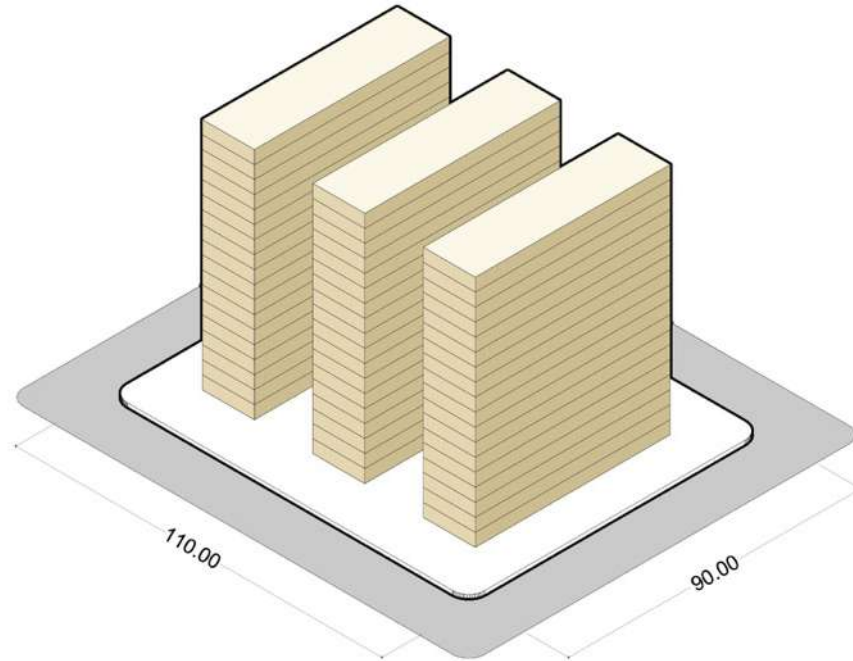
No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang	Kriteria Perencanaan
	<b>Rumah Kepadatan Tinggi</b>	<b>R2</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang <b>besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan</b>	<i>menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan tinggi</i>	tersedianya unit hunian dengan tingkat <b>kepadatan tinggi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zona dengan kepadatan bangunan <b>100 (seratus)- 1000 (seribu) rumah/ha</b></li> <li>• zona peruntukan hunian dengan luas persil dari <b>60 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup></b></li> </ul>
	<b>Rumah Kepadatan Sedang</b>	<b>R3</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang <b>hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan</b>	<i>menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sedang</i>	tersedianya unit hunian dengan tingkat <b>kepadatan sedang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zona dengan kepadatan bangunan <b>40 (empat puluh)-100 (seratus) rumah/ha</b></li> <li>• zona peruntukan hunian dengan luas persil dari <b>150 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup></b></li> </ul>

## Zona Perumahan dalam RDTR- Peraturan Zonasi

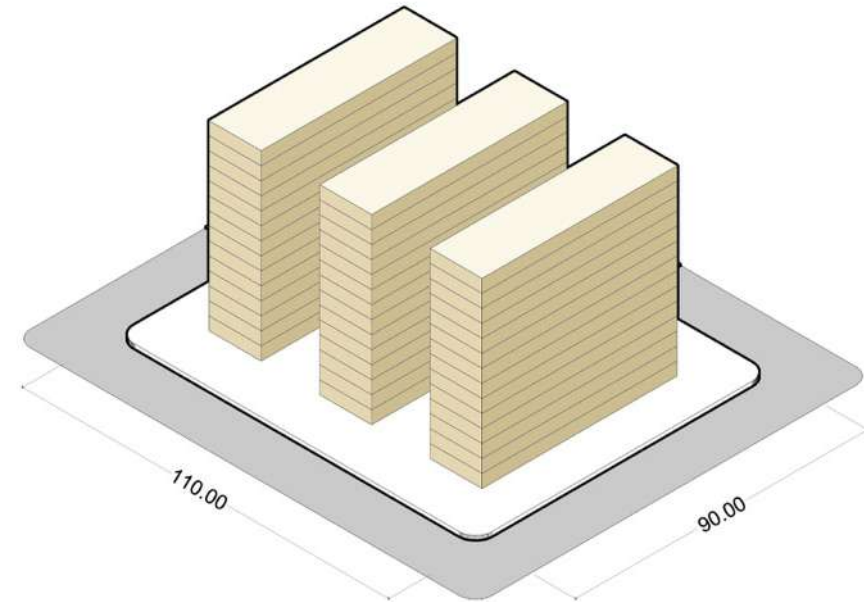
No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang	Kriteria Perencanaan
	<b>Rumah Kepadatan Rendah</b>	<b>R4</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang <b>kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan</b>	<i>menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan rendah</i>	tersedianya unit hunian dengan tingkat <b>kepadatan rendah</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zona dengan kepadatan bangunan <b>10 (sepuluh)-40 (empat puluh) rumah/ha</b></li> <li>• zona peruntukan hunian dengan luas persil dari 150 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup></li> </ul>
	<b>Rumah Kepadatan Sangat Rendah</b>	<b>R5</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang <b>kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan</b>	<i>menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat rendah</i>	tersedianya unit hunian dengan tingkat <b>kepadatan sangat rendah</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zona dengan kepadatan bangunan <b>di bawah 10 (sepuluh) rumah/ha</b></li> <li>• zona peruntukan hunian <b>lebih besar dari 350 m<sup>2</sup></b></li> </ul>

## Simulasi dan Visualisasi Zona Perumahan

Permen ATR/KaBPN 16/2018 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR-PZ Kabupaten/Kota  
(Lampiran 1.3. Kriteria Pengklasifikasian Zona Lindung dan Budidaya)



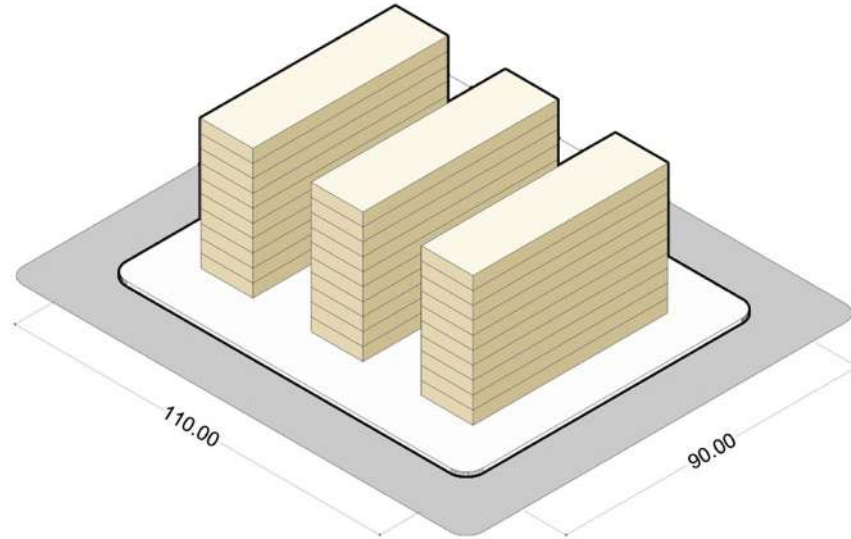
Zona Kepadatan Sangat Tinggi	R1
Kepadatan (unit/ha)	1000
KDB (%)	30
KB (Lantai)	20
KLB	> 5
Luas per unit (m2)	42



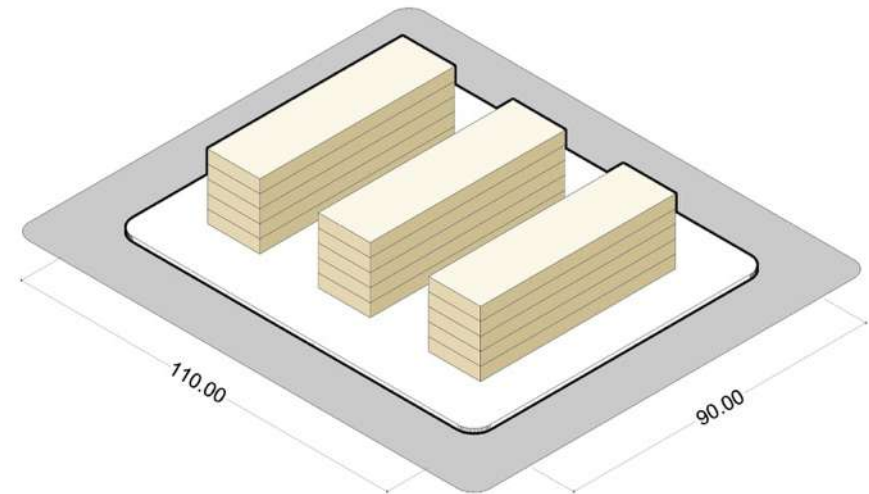
Zona Kepadatan Tinggi	R2-1
Kepadatan (unit/ha)	800
KDB (%)	30
KB (Lantai)	14
KLB	4
Luas per unit (m2)	42

## Simulasi dan Visualisasi Zona Perumahan

Permen ATR/KaBPN 16/2018 Tentang Pedoman Penyusunan RDTR-PZ Kabupaten/Kota  
(Lampiran 1.3. Kriteria Pengklasifikasian Zona Lindung dan Budidaya)



Zona Kepadatan Tinggi	R2-2
Kepadatan (unit/ha)	500
KDB (%)	30
KB (Lantai)	10
KL B	2,5
Luas per unit (m2)	42



Zona Kepadatan Tinggi	R2-3
Kepadatan (unit/ha)	200
KDB (%)	30
KB (Lantai)	5
KL B	1
Luas per unit (m2)	42

## Proyeksi Penduduk, Kebutuhan Rumah dan Penyediaan Fasilitas Sosial-Umum

Tabel 4.3. Hasil Analisis Daya Tampung

DAYA TAMPUNG 2031	LH-1	LH-2	LH-3	LH-4	LH-5	LH-6	LH-7	LH-8	Total
Rencana Alokasi Permukiman (Ha)	356	73.00	145.00	380.00	397.00	254.00	346.00	232.00	2183
Lahan Terpakai (Ha)	404	290	207	306	303	166	227	188	2091
Jumlah Rumah Terpakai (unit)	17414	12500	8922	13190	13060	7155	9784	8103	90129
Penduduk Saat Ini (Jiwa) 2016	87069	62500	44612	65948	65302	35776	48922	40517	450647
Prosentasi 2016	19	14	10	15	14	8	11	9	
Stock Lahan (ha) sampai 2031*	96	12	56	156	168	154	171	125	938
Pengembangan **	145	29	58	185	137	30	93	53	730
Redevelopment***	182	229	135	101	84	65	80	81	957
Alokasi Jumlah Rumah Besar (unit)	703	88	410	1143	1231	1128	1253	916	6873
Alokasi Jumlah Rumah Menengah (unit)	2112	264	1232	3432	3696	3388	3762	2750	20636
Alokasi Jumlah Rumah Kecil (unit)	3840	480	2240	6240	6720	6160	6840	5000	37520
Alokasi Rumah Susun (unit)	5486	686	3200	8914	9600	8800	9771	7143	53600
Tambahan Rumah (unit) sampai 2031	12141	1518	7082	19729	21247	19476	21626	15809	118629
Tambahan Penduduk (Jiwa) 2016-2031	60706	7588	35412	98647	106235	97382	108132	79044	593146
Relokasi Rumah Tinggal (Ha)****	6276	7897	4655	3483	2897	2241	2759	2793	33000
Kebutuhan Relokasi Penduduk (jiwa)	31379	39483	23276	17414	14483	11207	13793	13966	165000
Selisih Tambahan Penduduk 2016-2031	29327	-31895	12136	81233	91752	86175	94339	65079	428146
Backlog Rumah Tinggal 2016-2031*****	5865	-6379	2427	16247	18350	17235	18868	13016	85629
Penduduk (Jiwa) 2031	<b>116395</b>	<b>30605</b>	<b>56748</b>	<b>147181</b>	<b>157054</b>	<b>121951</b>	<b>143262</b>	<b>105596</b>	<b>878793</b>

Sumber : Hasil analisis, 2017

Draft RKP Kota Mataram (2018) menggunakan Metode Analisis Daya Tampung untuk menentukan kapasitas lahan yang dapat digunakan sebagai kawasan permukiman di sebuah kota dalam periode waktu tertentu. Analisis Daya Tampung tidak menggunakan proyeksi penduduk berdasar angka laju pertumbuhan (BPS), sehingga yang terjadi adalah optimalisasi daya tampung, bukan efektifitas penggunaan lahan yang tersedia.

## Proyeksi Penduduk, Kebutuhan Rumah dan Penyediaan Fasilitas Sosial-Umum

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2031*
Kota Mataram										
luas (km <sup>2</sup> )	6130	6130	6130	6130	6130	6130	6130	6130	6130	6130
kepadatan (j/km <sup>2</sup> )	59.09	65.72	65.99	67.48	68.95	70.45	n.a	73.45	74.93	97.81
jumlah penduduk	362222	402864	404519	413652	422664	431859	n.a	450249	459321	599602
laju pertumbuhan		11.22%	0.41%	2.26%	2.18%	2.18%	-	2.13%	2.01%	
rata2 LP 2008-2016									1.79%	
pertambahan pddk										140281

\* proyeksi

							2016-21	2021-26	2026-31	
kebutuhan rumah (unit), 4 jiwa/unit							10000	15000	10070	35070
backlog 2016 (unit)							10000	10000	1407	21407
total kbutuhn rmh (unit)							20000	25000	11477	56477

Belajar dari **Draft RKP Kota Mataram**, diusulkan metode alternatif perhitungan kebutuhan rumah berdasarkan proyeksi jumlah penduduk.

Sebagai perbandingan, bila dihitung berdasarkan analisis daya tampung, pada 2031, Kota Mataram **mampu menampung 878.793 jiwa** (bertambah 428.146 jiwa). Tetapi bila berdasarkan proyeksi angka pertumbuhan, akan diperoleh 599.603 jiwa pada 2031 (bertambah 140.281 jiwa).

**Perbedaan metode ini akan berpengaruh besar dalam penyusunan RKP, terutama alokasi lahan dan penentuan rencana intensitas (KLB).**

# Proyeksi Penduduk, Kebutuhan Rumah dan Penyediaan Fasilitas Sosial-Umum

2016-21    2021-26    2021-31

kbutuhn rmh (unit)										56477
<b>Alt 1</b>										
1 kelas atas (unit)										9413
2 kelas menengah										18826
3 kelas bawah										28239
<b>Alt 2</b>										
1 kelas atas (unit)										5845
2 kelas menengah										11690
3 kelas bawah+backlog										38942

kebutuhan lahan Alternatif 1		50 u/ha	75 u/ha	125 u/ha	250 u/ha	ha
1 kelas atas (unit)	10787	215.74	-	-	-	215.74
2 kelas menengah	21574	-	143.83	86.30	-	230.13
3 kelas bawah	32362	-	-	129.45	64.72	194.17
<b>total</b>	<b>64723</b>	<b>1294.47</b>	<b>862.98</b>	<b>517.79</b>	<b>258.89</b>	<b>640.04</b>
kebutuhan lahan Alternatif 2		50 u/ha	125 u/ha	250 u/ha	500 u/ha	ha
1 kelas atas (unit)	7219	144.39	-	-	-	144.39
2 kelas menengah	14439	-	57.75	28.88	-	86.63
3 kelas bawah+backlog	43065	-	-	86.13	43.07	129.20
<b>total</b>	<b>64723</b>	<b>1294.47</b>	<b>517.79</b>	<b>258.89</b>	<b>129.45</b>	<b>360.22</b>

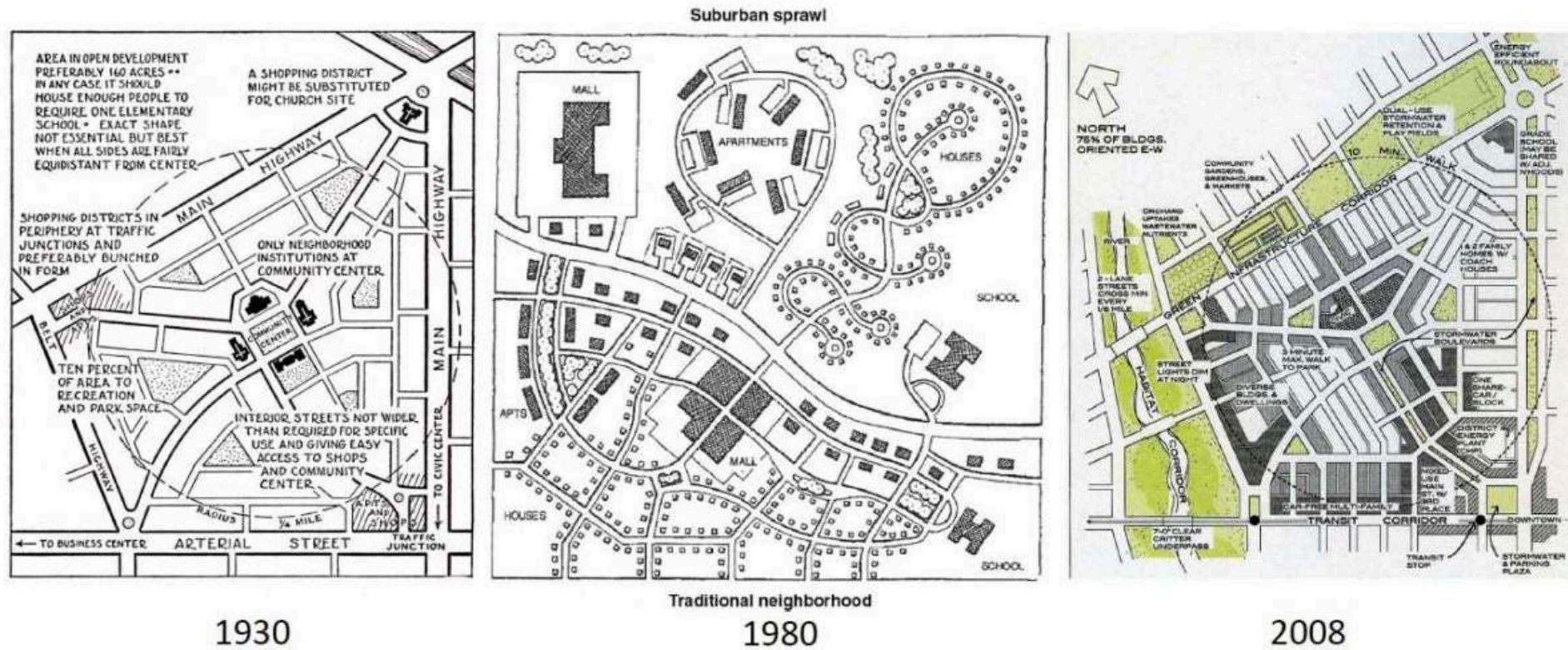
	300 u/ha	500 u/ha	600 u/ha
	215,74	129,45	107,87

unit/ha    jiwa/ha

50	200
75	300
125	500
250	1000
500	2000



## Interaksi Ideal Perumahan dan Permukiman



- Neighbourhoodness:** karakter lingkungan hunian, integrasi ruang, infrastruktur, fasilitas sosial dan umum, mendorong kohesi sosial
- Batas LH sebaiknya ditentukan berdasarkan karakter ruang dan fungsional,** terutama struktur utama kota dan kawasan (jaringan jalan utama, pusat-pusat kegiatan lingkungan, dan jaringan infrastruktur)
- Di kasus kota-kota di Indonesia, **penentuan LH diharapkan dapat mengintegrasikan pembangunan perumahan yang terserak (sprawl).**

## Penutup

1. Pengembangan ruang (perumahan dan non perumahan) yang menyebar acak dan linear di sepanjang jalan utama perlu dikendalikan di masa depan.
2. Pengembangan permukiman skala menengah-besar perlu dijumpatani agar terjadi integrasi pengembangan antar mereka dan juga keseluruhan struktur ruang kawasan.
3. Penyusunan RDTR-PZ selain memberi landasan untuk pembangunan masa depan, juga membuka peluang untuk melakukan konsolidasi dan integrasi pengembangan perumahan dan permukiman yang sudah berjalan: antar permukiman skala besar (Kota Wisata, Metropolitan Land, Citra Indah), pengembangan acak (sprawl) dan area sekitar infrastruktur baru.
4. Perencanaan area perumahan dan permukiman di RDTR hendaknya berdasarkan pada perhitungan proyeksi penduduk. Proyeksi dapat dijadikan landasan penyusunan tipe perumahan (R1-R5, C 1-C3) dan juga proyeksi penyediaan PSU
5. Konsep New Urbanism, mendorong rencana konsolidasi dan pengembangan kawasan perumahan-permukiman yang kompak dan terintegrasi dengan struktur ruang dan jejaring infrastruktur kota

**Terima kasih**

Jakarta, 18 Juni 2020

**Centropolis**

Prodi Perencanaan Kota dan Real Estat  
Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, UNTAR  
Kampus I Universitas Tarumanagara, Gedung L Lantai 4  
Jl. Letjen. S. Parman 1, Jakarta Barat 11440

phone: + 62 21 5638357

email: [centropolis.untar@gmail.com](mailto:centropolis.untar@gmail.com)