

#### 4-8 Rencana Kerja bagi Promosi K/T

Istilah K/T telah sedemikian luas dikenal dalam masyarakat Indonesia karena banyaknya proyek K/T yang telah dilaksanakan di seluruh wilayah tanah-air. Oleh sebab itu, manakala orang menyebut K/T, dalam artian praktis dan teknis mereka kebanyakan merujuk pada K/T *tradisional* yang telah dikembangkan dan dimanfaatkan, dan bukanlah K/T *inovatif* yang diharapkan oleh BPN sebagai sistem pembangunan perkotaan dan infrastruktur. Karenanya, kegiatan yang bersifat promosi sangat diperlukan hingga K/T yang inovatif kokoh mengakar di Indonesia. Sebagai misal, Kasiba dengan jelas menyebut K/T hanya sebagai cara untuk pengadaan tanah, namun bungkam mengenai mekanisme dan sistem pelaksanaannya: apakah salah satu yang tradisional atautkah yang inovatif tersebut?

Agar K/T di Indonesia mampu tumbuh berkembang hingga suatu tingkatan sebagaimana umumnya digunakan sebagai suatu sistem pembangunan perkotaan dan infrastruktur di seluruh pelosok negara, kegiatan yang bersifat promosi yang terus-menerus haruslah senantiasa dilakukan. Maka diusulkanlah rencana aksi tersebut yang mencakup berbagai kegiatan yang dibutuhkan sebagai berikut:

**Tabel 4-8-1 Rencana Aksi bagi Promosi K/T yang Inovatif**

<i>Kegiatan-kegiatan bagi pengaturan hukum (legislasi)</i>	
Rancangan Undang-undang K/T	Undang-undang K/T harus dirancang bagi legislasi berdasarkan jenis K/T asosiasi yang diusulkan (dalam persiapan)
Kegiatan-kegiatan yang bersifat promosi bagi legislasi	Kampanye untuk mendapatkan dukungan secara publik dan politis dari masyarakat bagi legislasi
<i>Kegiatan-kegiatan bagi pelaksanaan proyek percontohan</i>	
Pengaturan pemilik tanah demi keterlibatan masyarakat	Penyajian/Pendidikan dan negosiasi demi pencapaian mufakat
Sistem transisi	Sistem K/T tradisional harus dijabarkan untuk penerapan pada proyek percontohan. Sistem tersebut hendaknya memungkinkan pembangunan infrastruktur melalui penangkapan keuntungan pembangunan berdasarkan pemanfaatan sebesar-besarnya atas kerangka hukum yang ada.
Satuan Tugas Pemerintah	Satuan tugas bagi kegiatan promosi proyek percontohan (Pemerintah Pusat/Daerah)
Pelaksanaan K/T	Rencana Pelaksanaan K/T bagi proyek percontohan dirumuskan berdasarkan hasil kegiatan tertera di atas.
<i>Kegiatan-kegiatan bagi pengembangan/penyebaran proyek</i>	
Pembangunan kemampuan pemerintah daerah	Pendadaran, pendidikan, dan pelatihan bagi pemda tentang K/T yang inovatif (seminar, lokakarya, kur-sus/sekolah)
	Pembentukan bagian pembangunan perkotaan pada pemda. Penunjukan staf dan ahli-teknik pada bagian tersebut.
	Pembentukan sistem penganggaran keuangan
Pembangunan kemampuan organisasi pusat	Penguatan/penambahan bagian K/T pada BPN (administrasi, pedoman, promosi, pemantauan proyek).
	Pembentukan bagian proyek pembangunan perkotaan di kementerian Pekerjaan Umum
Pembangunan kemampuan konsultan K/T	Pembentukan asosiasi K/T nasional
	Penguatan perusahaan konsultan yang bekerja dalam bidang K/T
<i>Kegiatan-kegiatan bagi penelitian dan pengembangan</i>	
Penguatan fungsi litbang bidang K/T dan pembangunan perkotaan	Pusat penelitian dan pengembangan dalam pengelolaan pertanahan (BPN)
	Lembaga perumahan dan permukiman perkotaan (P.U.)

Di antara kegiatan-kegiatan tersebut, prioritas harus diletakkan pada "kegiatan-kegiatan bagi pengaturan hukum demi K/T yang inovatif dan pelaksanaan proyek percontohan". Di antara tugas yang paling mendesak bagi promosi K/T yang inovatif tersebut adalah *pengaturan hukum* demi perwujudan rencana pelaksanaan sistem K/T yang diusulkan dalam studi ini. Secara terus-menerus dinyatakan bahwa hal tersebut tidaklah dapat berjalan secara berdaya-guna dan berhasil-guna tanpa adanya pengaturan hukum. Undang-undang K/T harus dirancang demi legalisasi K/T jenis asosiasi. BPN telah memulai perancangan peraturan perundang-undangan dimaksud. Pengabsahan pada umumnya membutuhkan kegiatan pemasyarakatan (kampanye) untuk mendapatkan tempat di masyarakat sehingga diterima secara umum/politis dan memperoleh dukungan luas.

Pelaksanaan proyek percontohan juga dirasa sangat penting dalam kaitannya dengan pengujian sistem karena dari cara ini dapat ditimba pelajaran untuk digunakan dalam perbaikan teknis dan sistem hukum K/T, dan pembuktian yang memberikan keuntungan-keuntungan dari proyek K/T sehingga lebih terlihat kebaikannya secara nyata. Kesadaran masyarakat berikut dukungan bagi K/T yang inovatif karenanya dapat diperoleh. Sangat diharapkan agar proyek percontohan akan dapat dilaksanakan dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan K/T inovatif yang baru disusun tersebut. Namun demikian, diduga bahwasanya legislasi akan memerlukan waktu yang cukup lama, dan dalam hal perancangan undang-undang tentu akan membutuhkan pelajaran yang dipetik dari praktek yang dilakukan selama proyek percontohan. Dengan pertimbangan demikian, berbagai *sistem K/T transisi* perlu dijabarkan demi menjembatani anatar sistem yang ada dan sistem inovatif yang diusulkan. BPN telah mengusulkan beberapa sarana seperti halnya Panitia Pemilik Tanah untuk asosiasi dan surat kuasa untuk melindungi hak atas tanah sebagai alternatif kedua yang terbaik.

Kegiatan-kegiatan bagi pengembangan proyek mencakup membangun kemampuan pemerintah daerah/pusat dan konsultan, dan bagi penelitian dan pengembangan di bidang K/T dan pembangunan perkotaan haruslah diperkuat dan dilanjutkan dalam jangka panjang. Kegiatan utama tersebut secara garis-besar diuraikan di bawah ini.

#### (1) Kegiatan Promosi bagi Proyek Model / Percontohan

Ungkapan terima kasih disampaikan atas upaya yang tinggi dari para rekan-sekerja di BPN yang senantiasa menyediakan dan mendukung suasana yang menyenangkan bagi pelaksanaan proyek K/T di Jatiasih, bahkan meskipun masih dalam tahap pelaksanaan studi ini, kegiatan-kegiatan pendorong bagi proyek percontohan telah dimulai di Jatiasih. Apakah berdasarkan atas pengaturan hukum yang baru bagi K/T yang inovatif ataukah pemanfaatan maksimal atas kerangka hukum yang ada dan perangkat praktis, proyek percontohan tersebut telah disiapkan untuk melaksanakan proyek K/T termasuk pembangunan infrastruktur melalui sistem penangkapan keuntungan pembangunan sebagaimana disarankan dalam studi ini. Keberhasilan proyek percontohan di Jatiasih sungguh sangat menentukan untuk menunjukkan kedayagunaan K/T demi penyempurnaan pembangunan perkotaan dan lingkungan/infrastruktur di Indonesia. Dengan mempertimbangkan daya-guna dan hasil-guna atas K/T dalam penghargaan hak-hak rakyat, khususnya hak kekayaan pemilik tanah dan juga kepentingan umum yang harus dihormati oleh para pemilik tanah, keberhasilan proyek percontohan di Jatiasih akan sangat menentukan bagi penyempurnaan perencanaan kota dan pembangunan di Indonesia. Dengan pertimbangan ini, tim studi JICA meminta kepada pemerintah pusat dan kelompok politik agar memberikan dukungan yang besar pada proyek percontohan di Jatiasih.

## **(2) Kegiatan-kegiatan Pendadaran dan Pendidikan serta Pelatihan Teknis**

Hal ini sangatlah penting agar memungkinkan seluruh masyarakat, bahkan termasuk staf BPN, untuk memperbaharui cara pandang mereka atas K/T demi meningkatnya mufakat bagi kebutuhan dan pentingnya K/T yang inovatif dalam masyarakat Indonesia. Hal ini amat berguna demi melapangkan jalan bagi pengaturan hukum yang diperlukan dalam K/T. Kegiatan-kegiatan untuk menyebarkan pengetahuan tentang K/T yang inovatif kepada pemerintah daerah termasuk kantor pertanahan, haruslah dilaksanakan secara intensif berkala dan pada tahap kesempatan yang ada. Disarankan pula agar diperkuat bagian K/T pada BPN untuk bertanggung jawab atas kegiatan-kegiatan tersebut, di samping pekerjaan-pekerjaan administratif bagi K/T bekerjasama dengan pusat penelitian dan pengembangan pengelolaan pertanahan (BPN).

## **(3) Pembangunan kemampuan Pemerintah Daerah**

Pembangunan kemampuan pemerintah daerah merupakan syarat utama untuk mengembangkan dan menyebar-luaskan proyek K/T di seluruh tanah-air. Dengan dukungan pemerintah pusat yang diwakili oleh BPN, Departemen Pekerjaan Umum dan Departemen Dalam Negeri, diharapkan hendaknya pemerintah daerah membentuk bagian K/T dan pembangunan perkotaan, dan/atau juga Kasiba bila diperlukan, dalam susunan pemerintahannya. Sebagaimana dipahami bahwa tujuan pokok K/T maupun Kasiba adalah untuk meningkatkan kemampuan pelaksanaan pembangunan perkotaan dan perumahan oleh pemerintah daerah, maka transfer teknologi haruslah ditujukan bagi organisasi K/T yang baru dibentuk tersebut dalam pemerintah daerah. Selain ini, pendirian asosiasi nasional K/T diharapkan menjalankan dukungan/layanan teknis langsung kepada badan pelaksana K/T bekerjasama dengan badan-badan pemerintah seperti tersebut di atas.

## **(4) Kegiatan Penelitian yang Terus-menerus bagi Perbaikan Sistem dan Teknik K/T**

Selain jenis K/T asosiasi yang utamanya dibahas dalam studi ini, berbagai variasi lain bagi K/T haruslah diperhatikan untuk menanggapi berbagai keadaan dan tujuan yang berbeda atas suatu proyek K/T pada tempat yang berbeda pula, termasuk pula hal-hal yang dilaksanakan bagi proyek-proyek pemerintah pusat atau daerah, Perum Perumnas, Kasiba dan lain-lain. K/T yang inovatif harus mampu menjawab tantangan atas berbagai masalah teknis atau hukum (khususnya dalam hal pemetakan-ulang) yang muncul pada saat pelaksanaan nyata di lapangan agar lebih memuluskan pelaksanaan proyek. Hal penting lainnya yang juga perlu dipertimbangkan adalah Desain K/T dalam sistematisasi perencanaan kota dan sistem pembangunan di Indonesia. Oleh karenanya, kegiatan-kegiatan penelitian dan pengembangan yang berkelanjutan sungguh sangat diperlukan bagi penyempurnaan sistem dan teknik. Pusat Penelitian dan Pengembangan bagi pengelolaan pertanahan yang ada (di BPN) harus lebih diaktifkan demi maksud ini bekerjasama dengan lembaga lain, misalnya Lembaga Perumahan dan Permukiman Perkotaan, termasuk pula fungsi pelatihan sebagaimana diuraikan berikut ini.

## **4-9 Kesimpulan dan Rekomendasi bagi Penyempurnaan Sistem K/T**

### **(1) Penyempurnaan Sistem K/T Indonesia**

#### ***Kebutuhan mendesak terhadap pembentukan mekanisme pembangunan K/T***

Proyek K/T di Indonesia telah lama dilaksanakan berdasarkan atas kebijakan pertanahan yang berlandaskan pada Undang-undang Nomor 5/1960 (Undang-undang Pokok Agraria). K/T

yang didasarkan atas kebijakan pertanahan tersebut memiliki berbagai kelebihan dan kekurangan. Kesulitan terbesar dalam sistem ini disebabkan oleh tidak langsung terbangunnya infrastruktur melalui mekanisme pembangunan K/T, yakni penjualan tanah cadangan sebagai cara pemulihan biaya berdasar keuntungan pembangunan--karena pembangunan infrastruktur menghasilkan keuntungan pembangunan, maka biaya atas pembangunan infrastruktur perlu dikembalikan melalui perolehan keuntungan pembangunan. Dengan demikian, kurangnya pembangunan infrastruktur akan menyebabkan gagalnya pembentukan mekanisme pembangunan K/T selain juga rendahnya penghargaan atau popularitas dari peserta terhadap K/T karena mereka tidak dapat secara berdaya-guna mempergunakan tanahnya tanpa terbangunnya infrastruktur setelah pemetakan ulang melalui K/T. Terlebih lagi, tidaklah nampak secara jelas peningkatan nilai bagi tanah mereka.

#### ***Cara-cara yang diperlukan bagi penyusunan mekanisme pembangunan K/T***

Dapat dinyatakan bahwa proyek K/T yang dilaksanakan pada masa lampau masih meninggalkan berbagai kekurangan dalam hal pertanggung-jawaban hukum dan keuangan atas pembangunan infrastruktur yang ditimpakan kepada pemerintah daerah setempat. Oleh sebab itu, perbaikan sistem K/T di Indonesia harus dipacu, pertama-tama mengarah pada kemampuan K/T yang dapat mengambil-alih tanggung-jawab secara hukum dan keuangan atas pembangunan infrastruktur, yang merupakan syarat utama bagi pembentukan mekanisme pembangunan K/T. Dalam hal ini, organisasi yang sah bagi pelaksanaan K/T yang harus dibentuk pertama-tama adalah salah satu dari dua kemungkinan, yaitu asosiasi pemilik tanah berdasarkan atas hak harta kekayaan mereka untuk peningkatan lingkungan hidupnya ataukah pemerintah yang berdasarkan atas hak publik yang dilimpahkan oleh seluruh rakyat untuk meningkatkan infrastruktur dan lingkungan perkotaan. Dengan berlandaskan pada pembentukan sistem pembangunan infrastruktur pada K/T, maka yang kedua adalah sistem pemulihan biaya oleh penerima keuntungan bagi pembangunan infrastruktur yang perlu dilembagakan atau disistematisasi demi tersusunnya mekanisme pembangunan K/T. Sistem pemetaan-ulang demi pembagian yang adil dan merata atas biaya dan keuntungan di antara para pemilik tanah sangatlah penting untuk membentuk sistem pemulihan biaya bagi pembangunan infrastruktur.

#### ***Rencana penyempurnaan sistem K/T dengan Pedoman Proyek K/T dan Petunjuk Prosedur Praktis***

Sejalan dengan arah pengembangan K/T di Indonesia seperti dimaksud di atas, rencana penyempurnaan sistem K/T didasarkan pada tiga prinsip, yakni: (1) Pembagian yang adil dan merata atas biaya dan keuntungan di antara para pemilik tanah; (2) Pemulihan biaya melalui keuntungan pembangunan; dan (3) Perlindungan dan kelanjutan hak atas tanah, nilai tanah dan kemanfaatannya yang disajikan, termasuk langkah-langkah penting dalam pelbagai subsektor seperti halnya persetujuan pemerintah dan kesepakatan pemilik tanah, pengelolaan pertanahan, sistem pembiayaan, sistem organisasi dan pengaturan hukum. Sistem dan prosedur pelaksanaan K/T ditunjukkan dalam bentuk Pedoman Proyek K/T dan Petunjuk Prosedur Praktis. Pedoman dan petunjuk tersebut yang disajikan dalam studi ini didasarkan atas anggapan bahwa rencana pelaksanaan K/T yang diusulkan, khususnya pengaturan hukum (Undang-undang K/T yang baru) dapat dilaksanakan secara praktis di lapangan.

#### **(2) Pengaturan hukum bagi penyempurnaan sistem**

Pengaturan hukum sungguh sangat mendesak demi perwujudan rencana penyempurnaan K/T yang diusulkan melalui Pedoman Proyek K/T dan Petunjuk Prosedur Praktis. Pengaturan

hukum tersebut harus tercapai dengan penekanan pada pentingnya K/T dalam kaitannya dengan penghargaan atas hak kekayaan pemilik tanah, pemberdayaan masyarakat dan pendekatan pembangunan perkotaan berwawasan kewilayahan bagi perbaikan lingkungan, yang telah dilembagakan dalam kebijakan desentralisasi berdasarkan Undang-undang Nomor 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah.

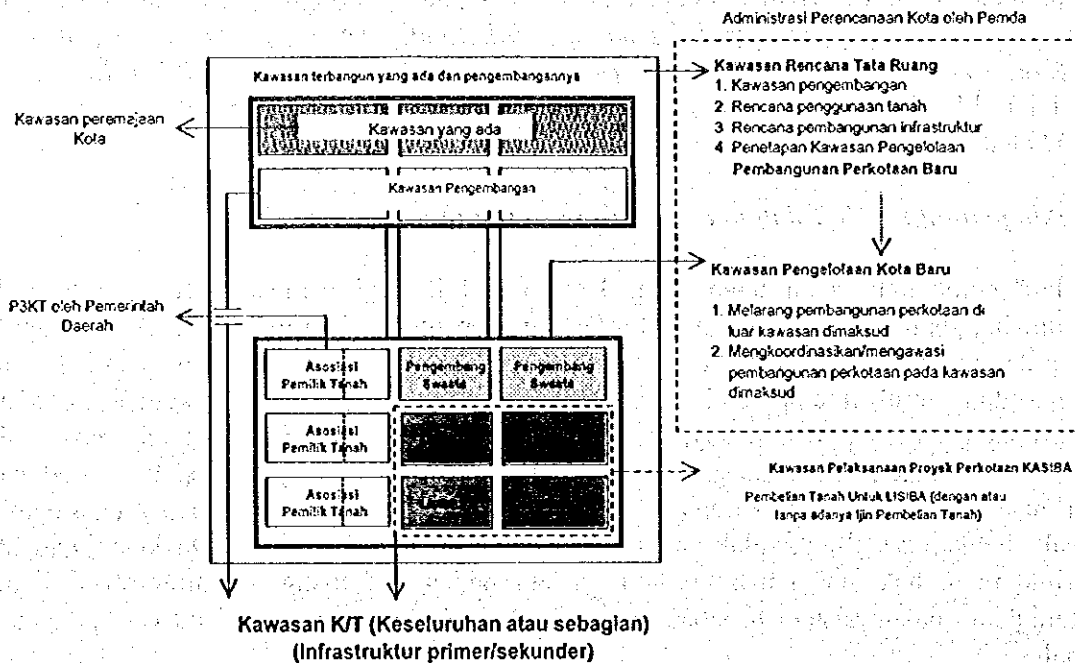
### ***Semakin pentingnya K/T dalam reformasi pemerintah***

1. Izin pembelian tanah telah menjadi cara efektif bagi pembangunan perkotaan dan perumahan, baik oleh pengembang swasta ataupun pemerintah di Indonesia. Akan tetapi hal yang demikian itu lama-kelamaan menjadi semakin sulit diterapkan berdasarkan kekuasaan pemerintah untuk memperoleh tanah sebagai akibat makin meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap hak kekayaan rakyat, khususnya dalam gerakan reformasi sosial. Sebagai pengganti pembebasan tanah, K/T kini semakin diperlukan bagi perbaikan perkotaan dan lingkungan, karena K/T tidaklah akan melanggar hak kekayaan para pemilik tanah, bahkan sekalipun dilaksanakan secara wajib, karena terjaminnya kelanjutan atau perlindungan hak atas tanah berdasar sistem pemetaan ulang. Pentingnya K/T juga ditunjukkan dalam sistem Kasiba yang mencakup K/T sebagai salah satu cara pengadaan tanah.

2. Undang-undang No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah Berdasarkan kebijakan desentralisasi pemerintah melembagakan hal yang dikenal sebagai "Administrasi dan Pengelolaan Wilayah Perkotaan", yang bertujuan demi pemberdayaan masyarakat dan pendekatan pembangunan kawasan perkotaan sebagai pengganti pendekatan sektoral di masa silam oleh pemerintah pusat. K/T mendorong kemampuan swadaya masyarakat pemilik tanah bagi perbaikan lingkungan mereka dengan pemberdayaan masyarakat melalui peran-serta mereka, selain juga memajukan pembangunan perkotaan berwawasan kewilayahan dengan perbaikan infrastruktur melalui pembiayaan mandiri yang meringankan beban keuangan pemerintah daerah yang lemah basis sumber keuangannya. Dengan pertimbangan tersebut, secara aman dapat dikatakan bahwa K/T akan menjadi sangat penting bagi sistem administrasi dan pengelolaan kawasan perkotaan, yang merupakan salah satu pokok kebijakan desentralisasi yang kini marak dijalankan.

### **(3) Sistem K/T dalam Sistematisasi Perencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia**

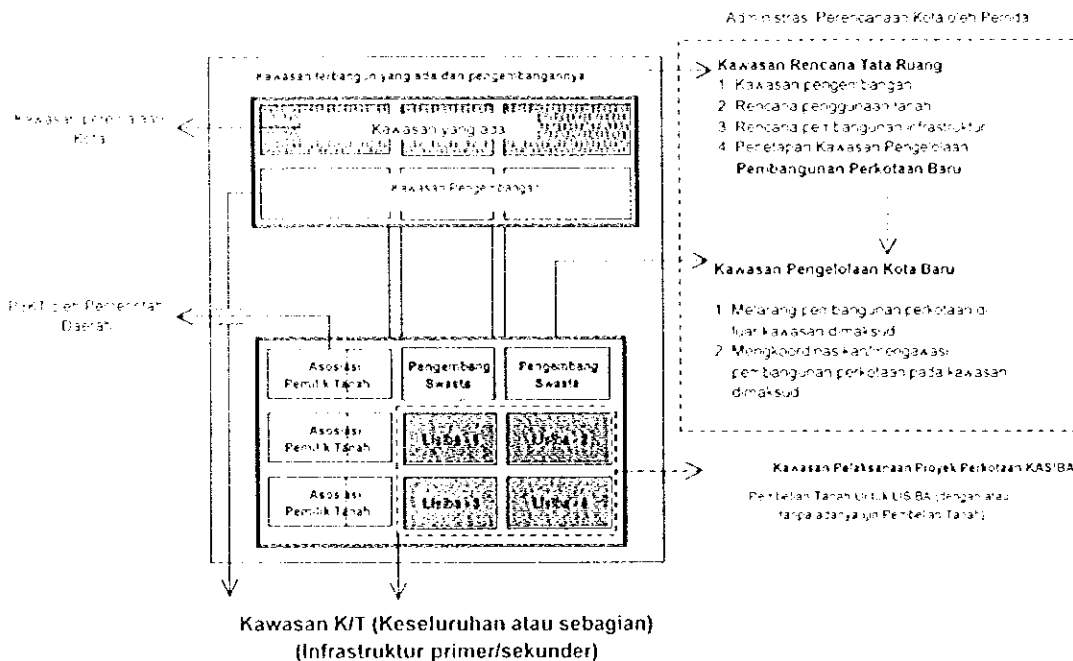
K/T seiring-sejalan dengan alur gelombang reformasi, namun yang lebih penting lagi adalah sifatnya yang sangat bermakna dan responsif bagi pencapaian maksud dan tujuan yang hendak diraih dalam kebijakan desentralisasi. Salah satu syarat dasar bagi kebijakan desentralisasi yang sangat penting adalah peningkatan kemampuan pemerintah daerah, khususnya dalam bidang perencanaan kota, yang merupakan salah satu perhatian utama pemerintah setempat. K/T dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan kemampuan pelaksanaan perencanaan kota bagi pemerintah daerah. Untuk mencapai tujuan ini, haruslah ada keterkaitan dengan sistem perencanaan tata ruang, lebih strategis lagi dengan sistem administrasi dan pengelolaan kawasan perkotaan yang dilembagakan oleh Departemen Dalam Negeri, dan pembangunan Kasiba yang didukung oleh Kantor Menteri Negara Perumahan dan Permukiman (yang sekarang bergabung menjadi Departemen permukiman dan pengembangan wilayah), yang pada akhirnya menuju ke arah sistematisasi perencanaan kota dan pengembangan pemerintah daerah.



**Gambar 4-9-1 Keterpaduan K/T ke dalam SistematisasiPerencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia**

#### (4) Rencana Kegiatan Pendorong

Istilah K/T sudah cukup dikenal dalam masyarakat Indonesia karena telah sedemikian banyak proyek K/T yang dilaksanakan di seluruh wilayah tanah-air. Oleh karenanya, manakala orang menyebut K/T, maka sebagian terbesar akan memaknakan K/T tradisional yang telah lama dikembangkan, bukannya K/T yang inovatif seperti halnya yang dikembangkan oleh Badan Pertanahan Nasional demi penyelenggaraan sistem pembangunan perkotaan dan infrastruktur. Dengan demikian, kegiatan-kegiatan pendorong sangat diperlukan hingga K/T yang inovatif semakin mengakar di Indonesia. Misalnya saja, Kasiba menyatakan bahwa K/T hanyalah dimaksudkan sebagai sarana pengadaan tanah, namun bungkam dalam kaitannya dengan sistem dan mekanisme pelaksanaan, apakah hal tersebut mencakup pula pembangunan infrastruktur ataukah tidak.



**Gambar 4-9-1 Keterpaduan K/T ke dalam Sistematisasi Perencanaan Kota dan Pembangunan di Indonesia**

#### (4) Rencana Kegiatan Pendorong

Istilah K/T sudah cukup dikenal dalam masyarakat Indonesia karena telah sedemikian banyak proyek K/T yang dilaksanakan di seluruh wilayah tanah-air. Oleh karenanya, manakala orang menyebut K/T, maka sebagian terbesar akan memaknakan K/T tradisional yang telah lama dikembangkan, bukannya K/T yang inovatif seperti halnya yang dikembangkan oleh Badan Pertanahan Nasional demi penyelenggaraan sistem pembangunan perkotaan dan infrastruktur. Dengan demikian, kegiatan-kegiatan pendorong sangat diperlukan hingga K/T yang inovatif semakin mengakar di Indonesia. Misalnya saja, Kasiba menyatakan bahwa K/T hanyalah dimaksudkan sebagai sarana pengadaan tanah, namun bungkam dalam kaitannya dengan sistem dan mekanisme pelaksanaan, apakah hal tersebut mencakup pula pembangunan infrastruktur ataukah tidak.

**BAGIAN II**  
**STUDI PERENCANAAN PROYEK PEMBANGUNAN KOTA**



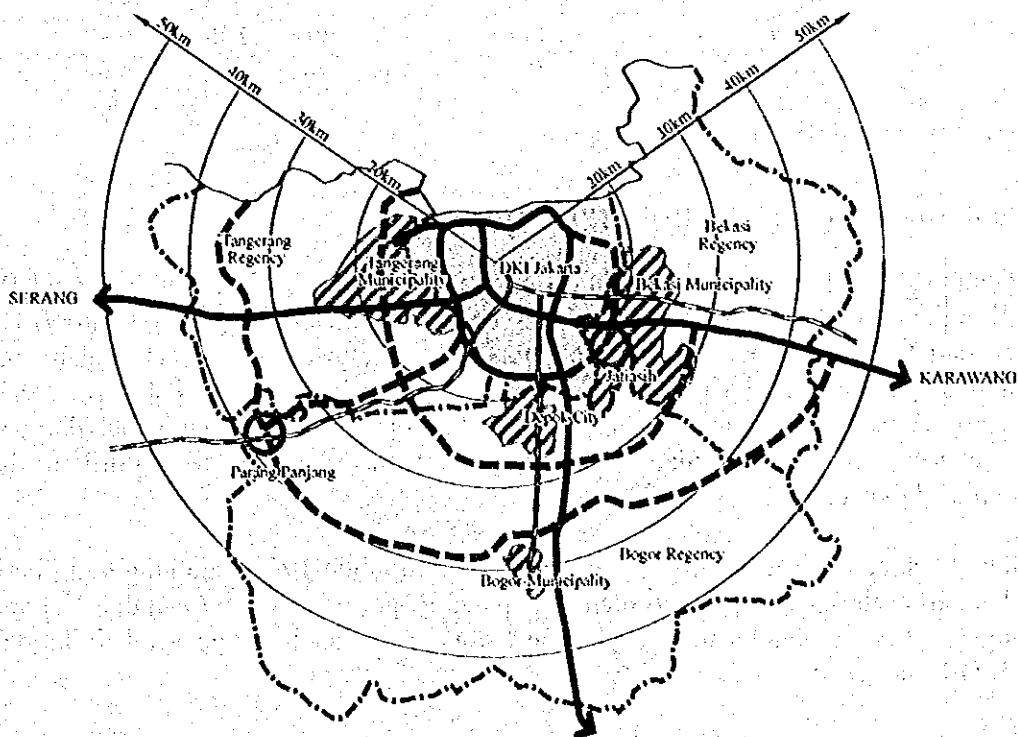
THE UNIVERSITY OF CHICAGO

## BAB 5 : Gambaran Umum Mengenai Daerah Metropolitan Jakarta dan Sekitarnya (JABOTABEK)

### 5-1 Karakteristik Daerah Jabotabek

#### (1) Penduduk

Jakarta Metropolitan dan sekitarnya (Jabotabek) dengan luas seluruhnya sekitar 6.639 km<sup>2</sup> dibagi kedalam 7 daerah administrasi, seperti tercantum didalam Gambar 5-1-1. DKI Jakarta sebagai ibu kota negara merupakan fokus politis, finansial dan perdagangan, sedangkan daerah belakang di sekitar Bogor, Tangerang dan Bekasi (yang merupakan bagian dari Propinsi Jawa Barat) menyediakan berbagai kegiatan untuk pertanian, manufaktur dan perdagangan.



Gambar 5-1-1 Struktur daerah JABOTABEK

Tabel 5-1-1 menunjukkan penduduk dan jumlah rumah tangga per kabupaten di Jabotabek. Penduduk Jabotabek dalam tahun 1996 sebanyak 20.508 ribu dan DKI Jakarta berjumlah 9.341 ribu atau 46% dari penduduk Jabotabek. Angka pertumbuhan Jabotabek antara tahun 1995 dan 1996 adalah 2,5% yang lebih tinggi dari pada rata-rata angka pertumbuhan nasional sebesar 1,8%, yang disebabkan oleh tingginya angka pertumbuhan Tangerang (5,6%) dan Bekasi (8,2%). Penduduk Bogor meningkat sampai tahun 1995, tetapi sedikit menurun dalam tahun 1996 karena penurunan pertumbuhan kecamatan disekitarnya.

Kepadatan penduduk dalam tahun 1995 kira-kira 30 jiwa/ha, sedangkan di DKI Jakarta adalah sebanyak 138 jiwa/ha. Kepadatan penduduk yang tinggi di Jakarta Pusat dan lebih rendah di sebelah Tenggara dan Barat Daya daerah disekitarnya. Wilayah yang kepadatannya melebihi 100 jiwa/ha adalah DKI Jakarta dan Kota Bogor.

Dalam tahun 1996, jumlah keluarga di Jabotabek sebanyak 4.38 ribu dan ukuran rata-rata keluarga adalah 4,6, sedangkan di DKI Jakarta dan Botabek 4.4 dan 4.8.

**Tabel 5-1-1 Penduduk per Kabupaten di Jabotabek**

	Area I (km <sup>2</sup> )	Populasi 1995	Populasi in 1996	Distribusi (%)	Density in 1995	Pertumbuhan rata-rata	Kepala Keluarga 1996	Jumlah Kepala Keluarga 1996
DKI Jakarta	662	9,160	9,341	45.5	13,847	2.0%	2,117	4.41
Kabupaten Tangerang	1,235	2,413	2,548	12.4	1,953	5.6%	525	4.86
Kotamadya Tangerang	184	1,352	1,414	6.9	7,357	4.6%	302	4.68
Kabupaten Bogor	3,034	3,722	3,590	17.5	1,227	-3.6%	791	4.54
Kotamadya Bogor	40	648	671	3.3	16,370	3.6%	144	4.65
Kabupaten Bekasi *	1,484	2,720	2,944	14.4	1,833	8.2%	558	5.28
<b>BOTABEK</b>	<b>5,978</b>	<b>10,855</b>	<b>11,167</b>	<b>54.5</b>	<b>1,816</b>	<b>2.9%</b>	<b>2,321</b>	<b>4.81</b>
<b>JABOTABEK Total</b>	<b>6,639</b>	<b>20,015</b>	<b>20,508</b>	<b>100.0</b>	<b>3,015</b>	<b>2.5%</b>	<b>4,438</b>	<b>4.62</b>
Jawa Barat	43,177	39,337	40,118	-	911	2.0%	9,575	4.19
Indonesia	1,937,179	194,775	198,343	-	101	1.8%	46,401	4.27

Catatan: \* termasuk Kotamadya Bekasi.

Sumber: Data Statistik dari DKI Jakarta dan Kabupaten

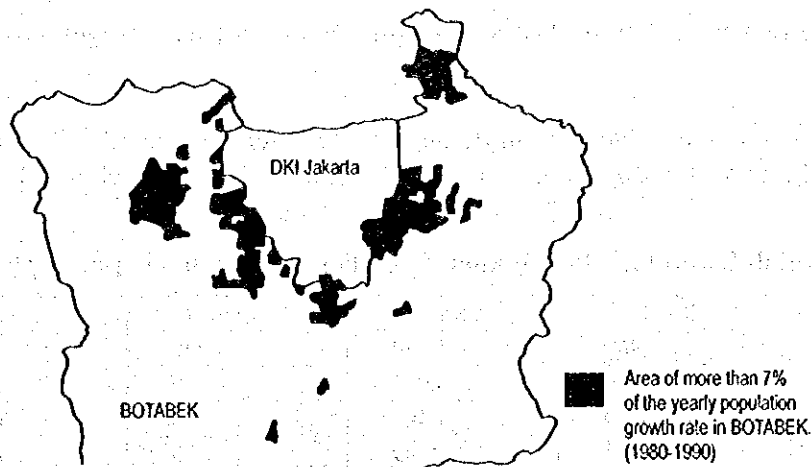
## (2) Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Dalam tahun 1997, sektor pertanian (primer) merupakan 14.8% dari Produk Nasional Bruto (PNB) di Indonesia, dimana 2.2%-nya adalah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Jabotabek dan hanya 0.2%-nya di DKI Jakarta. Sektor industri (sekunder) adalah 40.6%, 41.9% dan 36.3% masing-masing untuk Indonesia, Jabotabek dan DKI Jakarta. Sektor layanan (tertier) kebalikannya merupakan 42.1% di Indonesia, 55.9% di Jabotabek dan 63.5% di DKI Jakarta. Sektor pertanian memainkan kontribusi yang tidak signifikan dalam perekonomian Jabotabek.

PDRB Jabotabek adalah sebesar Rp.94.195 milyar dalam tahun 1995 pada nilai yang berlaku ini. DKI Jakarta sebesar 74%, diikuti oleh Kabupaten Bogor dan Bekasi (9%) dan Kabupaten Tangerang (6%) Angka-angka ini menyatakan bahwa sebagian besar pegawai di Jabotabek bekerja di DKI Jakarta.

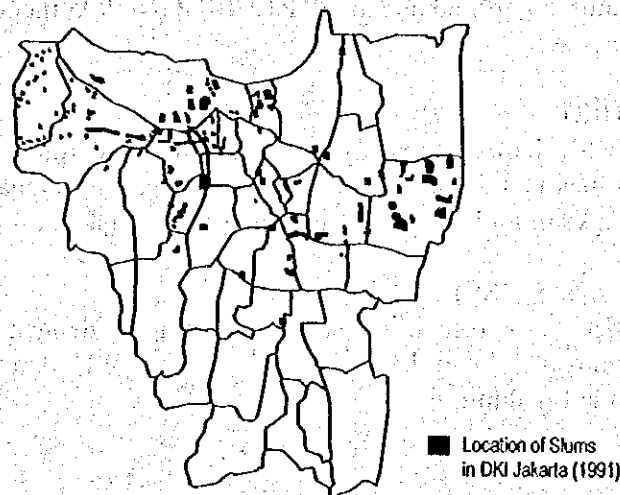
## (3) Perkembangan kota-kota di Jabotabek

Dalam tahun 1980, daerah perkotaan terpusat di DKI Jakarta dengan sub pusat utama sekitar kota Bogor dan sub pusat lainnya di Bekasi, Tangerang, Depok dsb. Diikuti oleh perubahan kependudukan, perluasan perkembangan kota baik di dalam maupun di luar perbatasan DKI Jakarta membentuk "conurbation" dengan kota-kota Bekasi, Tangerang dan Depok, terutama sepanjang jalan tol (Jakarta – Cikampek, Jakarta-Merak dan Jagorawi) dan jalan kereta api. Hal ini dianggap bahwa perkembangan kota di wilayah pinggiran disebabkan oleh penuhnya DKI Jakarta dalam artian padatnya penduduk. Disamping itu, aksesibilitas dan tersedianya lahan dengan harga yang relatif murah di daerah pinggiran tersebut telah menarik pembangunan perumahan liar. Gambar 5-1-2 menunjukkan daerah-daerah dengan pertumbuhan penduduk yang cepat di Botabek dalam tahun 1980. Angka pertumbuhan penduduk per tahun dari wilayah-wilayah tersebut lebih dari 7%.



**Gambar 5-1-2 Kawasan-kawasan yang pertumbuhannya cepat di Botabek selama 1980an**

Meskipun daerah pinggiran telah dikembangkan terutama untuk tempat tinggal, kelompok dengan penghasilan rendah cenderung berada di DKI Jakarta untuk menghindari ongkos pulang pergi yang tinggi. Disamping itu, migrasi dari daerah pedesaan telah meningkatkan kepadatan penduduk daerah kumuh di DKI Jakarta. Gambar 5-1-3 menunjukkan distribusi daerah kumuh di DKI Jakarta. Dalam tahun 1990, jumlah daerah kumuh diperkirakan seluas 44.81 ha, dan penduduknya diperkirakan sebanyak 2.3 juta. Angka ini berarti bahwa jumlah daerah kumuh menduduki sekitar 7% dari DKI Jakarta dan rata-rata kepadatan penduduk di daerah kumuh adalah sebanyak 513 jiwa per hektar.



**Gambar 5-1-3 Sebaran Daerah Kumuh di DKI Jakarta**

#### **(4) Perumahan**

##### **1) Pengadaan perumahan untuk umum**

Perum Perumnas adalah perusahaan nasional satu-satunya untuk pembangunan perumahan dan perkotaan. Di DKI Jakarta, Sarana Jaya (Perusahaan Perumahan untuk umum di DKI Jakarta) telah mengembangkan perumahan. Terdapat proyek pembangunan perumahan yang

telah dilaksanakan, namun karena krisis ekonomi, tahap baru dari proyek-proyek tersebut ditangguhkan.

Menjelang bulan September 1996, Perum Perumnas telah membangun 328 ribu unit rumah di Indonesia. Kira-kira 65 ribu (20%) dari unit tersebut telah dibangun di Jabotabek.

**Tabel 5-1-2 Jumlah Kumulatif Perumahan Oleh Perum Perumnas per September 1996**

	RSS	RS	Apartemen	Total
DKI Jakarta	7,960	1,744	4,740	14,444
Bekasi	13,579	8,012	0	21,591
Bogor	1,239	2,406	0	3,645
Tangerang	14,895	9,999	0	24,894
JABOTABEK	37,673	22,161	4,740	64,574
Indonesia	190,442	127,023	10,260	327,725

Sumber: BPS, 1997, Buku Statistik Indonesia 1996

## 2) Karakteristik perumahan di Indonesia

Di Indonesia pilihan atau kebiasaan untuk memiliki rumah lebih dominan dari pada mengontrak/menyewa rumah. Jumlah keluarga yang memiliki rumah sendiri berjumlah 81.6% termasuk rencana rumah cicilan. Dibanyak kota tendensi ini menjadi kurang jelas. Tetapi masih sebesar 53.3% penduduk di DKI Jakarta memiliki rumah dan 32.6%-nya "kontrak/sewa". Sebagian besar rumah di DKI Jakarta memiliki luas lantai berkisar antara 50-90 m<sup>2</sup> (33%) dan 20-49 m<sup>2</sup> (32%). Terdapat 14% rumah-rumah kecil dengan luas lantai kurang dari 20 m<sup>2</sup>. Peraturan perumahan No.4/KPTS/BKP4N/1995 menetapkan standard dan lokasi rumah sebagai berikut :

- Rumah Sederhana (RS)  
Rumah disebut "RS" harus rumah yang terpisah atau rumah bertingkat (bukan apartemen) dengan luas lantai antara 21 dan 70 m<sup>2</sup> dengan luas tanah antara 54 dan 200 m<sup>2</sup>. Harga satuan maksimum biaya pembangunan rumah juga diatur.
- Rumah Sangat Sederhana (RSS)  
Rumah disebut "RSS" harus rumah terpisah atau bertingkat dengan luas lantai antara 21 dan 36 m<sup>2</sup> mempunyai sebuah kamar mandi dengan WC dan ruangan serbaguna. Kebanyakan tidak ada finishing.
- Kapling Siap Bangun  
Kapling Siap Bangun (kapling rumah yang sudah disiapkan) harus memiliki luas antara 54 dan 72 m<sup>2</sup> menghadap ke jalan dengan lebar tidak lebih dari 2.8 m, dengan sarana dan prasarana listrik, penyediaan air dan MCK umum (mandi-cuci-toilet), tempat bermain dan toko kecil.

**Tabel 5-1-3 Standard Rumah Menurut Undang-Undang**

	Luas Area (m <sup>2</sup> )	Luas Lantai (m <sup>2</sup> )	Biaya pembangunan per unit.
RSS	54-72	21-36	Setengah dari RS tertinggi.
RS (Rumah Sederhana)	54-200	21-36-70	Rendah
Rumah ukuran sedang	54-200-600	-	Rendah s/d harga batas tinggi
Rumah mewah	54-600-2000	-	(diatas batas harga tinggi).

## **(5) Sarana dan Prasarana**

Karakteristik perubahan demografi di Jabotabek, sejak 1980 an laju pertumbuhan penduduk DKI Jakarta menurun drastis dan peningkatan angka pertumbuhan di wilayah Botabek, sesuai dengan perluasan pembangunan transportasi dan perumahan terutama sepanjang koridor Timur-Barat. Perluasan perkembangan kota menimbulkan penyediaan sarana dan prasarana yang jauh lebih efisien. Untuk mengatasi kekurangan keuangan, partisipasi sektor swasta telah diperkenalkan belakangan ini dalam pengadaan sarana dan prasarana seperti angkutan, telekomunikasi dan penyediaan listrik.

Kondisi sarana dan prasarana yang ada di Jabotabek secara singkat diuraikan dibawah ini:

### **1) Jalan Raya**

Departemen Pekerjaan Umum menyelenggarakan pembangunannya dan didalam departemen ini ada Direktorat Jenderal Bina Marga yang merencanakan dan menyelenggarakan konstruksi jalan-jalan dan jalan raya nasional. Departemen ini juga mengawasi perencanaan dan pembangunan beberapa jalan arteri perkotaan, termasuk jalan-jalan tol di kota.

Hambatan utama sistem jaringan jalan yang ada bertambah dengan kurangnya hierarkhi yang jelas. Jaringan jalan yang ada disebagian besar wilayah perluasan kota Jabotabek telah mengalami perubahan dari jalan pertanian yang sebelumnya tidak beraspal. Rute utama yang baru didalam jaringan ini telah dipenuhi oleh pembangunan di sepanjang jalan. Lajur utama tidak dilengkapi dengan sempadan yang cukup dan adanya perbedaan sistem konstruksi menyebabkan ketidakefisienan pemanfaatannya.

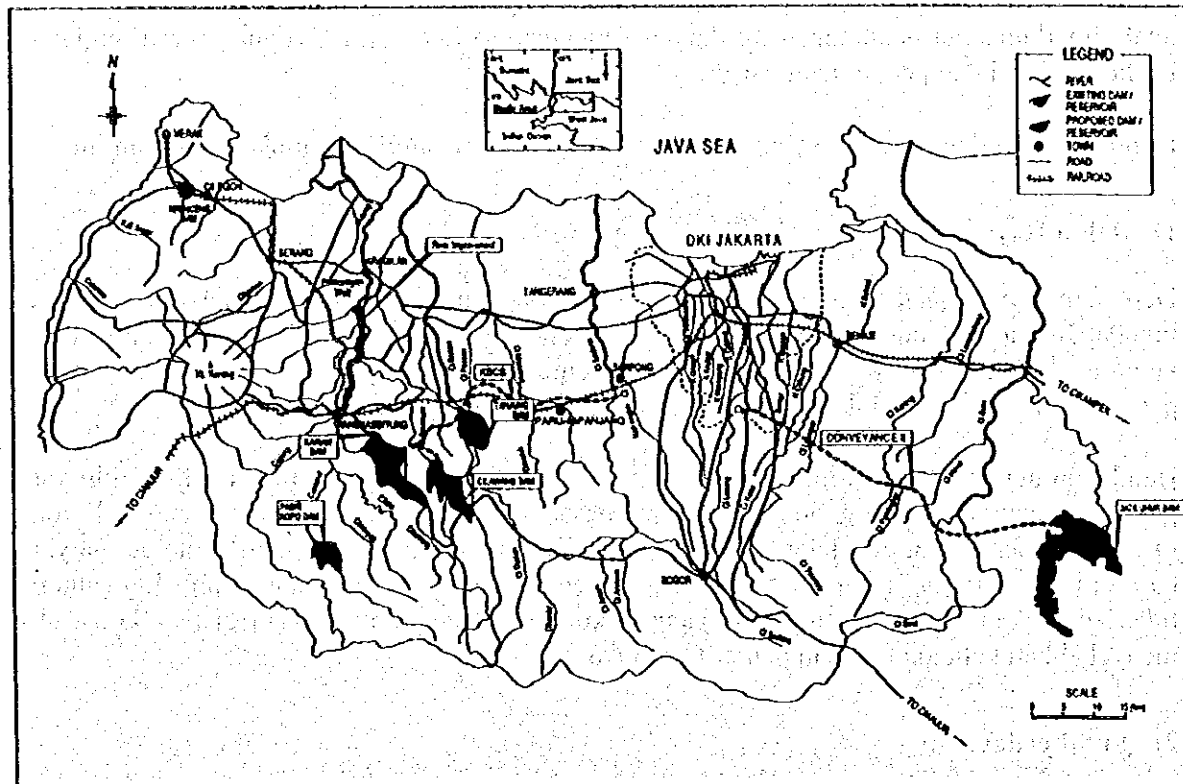
### **2) Sumberdaya air**

Pembangunan sumber daya air adalah tanggung jawab Direktorat Jenderal Pengairan, Departemen Pekerjaan Umum. Pada umumnya, air tanah berasal dari daerah sebelah Selatan dan mengalir ke bagian daerah Utara. Permukaan air tanah tidak stabil, dibeberapa wilayah Jakarta misalnya, permukaan air tanah bervariasi dari kedalaman nol sampai kedalaman 30-40 meter./ Masalah utama dari sumber air tanah diuraikan sebagai berikut :

- Penggunaan/penyedotan berlebihan dari air tanah telah menyebabkan turunnya permukaan air tanah, khususnya karena pemakaian industri dan swasta dalam skala besar.
- Terdapat peningkatan yang nyata didalam salinasi air tanah, khususnya dari sumur dangkal, karena intrusi air laut yang disebabkan oleh turunnya air tanah.
- Di daerah penyedotan air tanah yang tinggi, khususnya dari akuifer dalam, air ditekan keluar dari lapisan tanah lempung dan mengakibatkan tekanan pada lapisan atas tanah sehingga menyebabkan penurunan tanah.
- Akuifer yang dangkal tercemar oleh pembuangan air limbah dan limbah industri yang tidak terkendali.

Namun demikian, kalau sumber air permukaan di bagian Timur Jabotabek dan bagian terbesar DKI Jakarta dilayani oleh waduk Jatiluhur, tambahan kebutuhan untuk penyediaan air di wilayah ini terhambat oleh kurangnya kapasitas transmisi sehingga tidak sesuai dengan kapasitas tambahan air yang ada.

Ditjen Pengairan melaksanakan Studi Pengelolaan Sumberdaya Air Jabotabek (JWRMS) untuk menanggulangi peningkatan kebutuhan air karena pembangunan ekonomi yang cepat di wilayah Jabotabek. Studi mengenai Keterpaduan Sumberdaya Air Ciujung – Cidurian di Indonesia (SCCIWR) dilaksanakan oleh JICA pada tahun 1995. Sumber air, rencana pengangkutan yang disarankan oleh JWRMS dan rincian selanjutnya dari SCCIWR disajikan didalam Gambar 5-1-4.



Source: The Study on Ciujung-Cidurian Integrated Water Resources in Indonesia (SCCIWR), February 1995

**Gambar 5-1-4 Pembangunan Sumber Daya Air yang disarankan oleh JWRMS/SCCIWR**

Pemerintah Indonesia belum mengesahkan rencana pembangunan sumberdaya air dan jaringan penyediaan air yang diusulkan dalam studi-studi tersebut. Jika rencana-rencana tersebut dilaksanakan, keadaan penyediaan air di Jabotabek, termasuk pembangunan perumahan baru di wilayah pinggiran kota akan terlayani.

### 3) Penyediaan air

Jaringan pemipaan air di daerah perkotaan umumnya dibangun oleh Direktorat Jenderal (Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum). Kemudian fasilitas tersebut dialihkan ke PDAM yang didirikan di Kabupaten atau di Kotamadya.

Seluruh jumlah penduduk di wilayah Jabotabek dilayani oleh PDAM sekitar 3.5 juta dalam tahun 1990, dengan kira-kira 260.000 sambungan di DKI Jakarta dan sekitar 100.000 sambungan di Botabek.

#### 4) Kelistrikan

Perusahaan Umum Listrik Negara (PLN), bertanggungjawab terhadap pembangkitan, transmisi dan distribusi tenaga listrik diseluruh Indonesia.

Tabel 5-1-4 menunjukkan jumlah pelanggan PLN per kabupaten dan jenis pelanggan di Jabotabek. Sedangkan angka kelistrikan per rumah tangga di DKI Jakarta sendiri lebih dari 80%, angka di Tangerang dan Bekasi masing-masing 55.8% dan 59.5%.

**Tabel 5-1-4 Jumlah Pelanggan PLN per Kabupaten di Jabotabek**

Tipe konsumen	DKI Jakarta dan Tangerang (1995)	Bogor	Tangerang (1996)	Bekasi (1996)
Sosial	24,961	t.a.d	4,482	3,985
Rumah Tangga	1,980,659 (kira-kira 80% *)	t.a.d	433,027 (55.8% *)	332,301 (59.5% *)
Toko	109,275	t.a.d	16,085	10,525
Hotel	252	t.a.d	10	21
Industri	9,131	t.a.d	3,019	847
Pemerintah	3,667	t.a.d	393	308
Jalan-jalan	1,884	t.a.d	187	397
Jumlah	2,129,769	t.a.d	457,203	399,751

Catatan : \*) Rate listrik rumah tangga diperkirakan oleh Team Studi JICA

t.a.d = tidak ada data

Sumber : Data Statistik dari DKI Jakarta dan Kabupaten.

#### 5) Drainase dan Masalah banjir

DKI Jakarta terletak didataran rendah zona banjir dari catchment area (daerah aliran sungai : DAS) beberapa sungai dan anak sungai. Masalah drainase dan banjir adalah akibat dari meluapnya pembuangan air hujan dan aliran sungai, namun demikian DKI Jakarta tidak mengalami luapan sungai yang merusak secara luas, yang dialami di permukiman dataran rawan banjir lainnya. Banjir lokal sebagian besar adalah akibat dari jaringan drainase lokal dan drainase jalan yang tidak sesuai, yang seringkali dibangun untuk melayani aliran air hujan yang kecil.

#### 6) Sistem pembuangan air kotor

Di wilayah Jabotabek, pembuangan air limbah utamanya dengan on-site system seperti septic tank, pit latrines dan fasilitas WC umum. Disamping sejumlah perumahan swasta perorangan, dan pembangunan rumah-rumah bertingkat, yang diperkirakan mempunyai sambungan dan pengolahan pembuangan air kotor sendiri, hanya sebagian kecil daerah Jabotabek dilayani oleh sewerage system.

### 5-2 Kecenderungan Perkembangan Kota di Jabotabek

#### (1) Perkembangan Kota

Wilayah Jakarta Metropolitan telah berlangsung perkembangan kotanya yang sangat hebat. Sebagai pusat terbesar dari setiap kegiatan politik, ekonomi dan budaya di tanah air, kecenderungan yang dapat dirangkum secara ringkas melalui tiga tahap.



1. Sentralisasi ke pusat DKI Jakarta sepanjang poros Utara-Selatan dari Sungai Ciliwung tanpa pengelolaan yang tepat selama awal tahun 1990-an.
2. Tekanan ketidak teraturan kota yang cepat karena migrasi secara besar-besaran mengakibatkan terjadinya pembangunan-pembangunan baru dan perluasan kota ke seluruh wilayah yang berdekatan di Jawa Barat dan Bogor. Dengan demikian, arah pembangunan ke Selatan harus dibatasi dan digeser ke Timur dan Barat karena berbagai masalah perkotaan.
3. Dipertengahan ke dua tahun 1980-an, pembangunan perumahan dan industri dalam skala besar meluas ke Timur dan Barat ke luar DKI Jakarta dan membentuk wilayah metropolitan Jabotabek yang lebih besar sebagai wilayah metropolitan. Perluasan selanjutnya dari Jabotabek menuju ke Serang dan Krawang sebagai akibat adanya pertumbuhan ekonomi yang agresif sampai tahun 1997.

Namun demikian, perubahan yang drastis dengan tiba-tiba didalam kegiatan ekonomi dari pertumbuhan ekonomi agresif dari tahun 1980-an sampai 1997 menjadi turun dalam pengembangannya selama tahun 1998, harus mendapat pengarahannya kembali, meskipun hal ini tidak menjadi tanggung jawab team studi.

## **(2) Jaringan transportasi**

Pengembangan kota yang agresif ke arah Timur-Barat dan Selatan telah direncanakan dan dicapai dengan adanya jalan tol seperti jalan tol Jakarta – Cikampek, Jakarta – Merak dan Jagorawi, karena prasarana jalan adalah sektor utama baik bagi angkutan penumpang maupun barang. Untuk perluasan urbanisasi selanjutnya didalam dan diluar Jabotabek, perluasan jalan tol bebas hambatan saat ini ada dalam berbagai tahap perencanaan dan pelaksanaan: Jakarta Outer Ring Road (Jalan Lingkar Luar Jakarta) Second Outer (Outer-Outer) Ring Road Jalan Tol Jakarta – Serpong, Jalan Tol Kapuk – Teluknaga – Tangerang, Jalan Tol Triple Decker dan beberapa Radial Tol Roads.

Namun demikian, rencana-rencana ini harus ditinjau dengan cermat sebagai suatu pra-kondisi untuk pembangunan perkotaan di masa datang, dengan mempertimbangkan kondisi yang selalu diperbaharui dan efek-efek yang mungkin terjadi setelah krisis ekonomi yang drastis sejak pertengahan tahun 1997.

Sebaliknya, keuntungan dalam layanan pengalut dengan kereta api dengan jadwal yang relatif tepat dan murah telah di re-evaluasi melalui perluasan wilayah metropolitan baru-baru ini diluar sistem transportasi jalan. Terdapat juga berbagai rencana mengenai peningkatan jaringan jalan kereta api yang telah ada dan pengenalan jaringan LRT atau jalan bawah tanah (subway) di Jabotabek. Bilamana lokasi pembangunan kota di masa yang akan datang dipertimbangkan, pengadaan mass transit system kota yang terpadu harus merupakan salah satu faktor kunci, baik jalan maupun juga kereta api.

## **(3) Kendala-kendala lingkungan perkotaan**

Berbagai masalah lingkungan telah muncul karena langkah-langkah untuk mengatasinya yang tidak cukup dan adanya perkembangan kota yang terlalu cepat, seperti pencemaran air, masalah pengadaan air, banjir, pengolahan limbah padat, pencemaran udara dan kecelakaan lalu lintas, dsb.

#### **(4) Pengembangan Kota**

Pembangunan kota dalam skala besar seperti kota-kota baru dan kota-kota satelit di wilayah Jabotabek terutama dilakukan oleh developer (pengembang) swasta, misalnya Bumi Serpong Damai (6.000 ha, Tangerang), Kota Baru Cikarang (5.400 ha, Bekasi), Kota Baru Tigaraksa (3.000 ha, Tangerang), Bintaro Jaya (1.700 ha, Jakarta) dsb, kadang-kadang bersama-sama dengan pembangunan jalan tol.

Sebaliknya, karena pembangunan kota oleh pemerintah di pusatkan kedalam wilayah yang membutuhkan investasi langsung dan segera (seperti kebutuhan dasar manusia), maka difokuskan pada sarana dan prasarana dasar, terutama jalan-jalan, utilitas umum dan rumah-rumah murah, dsb.

Pemisahan antara kedua sektor tersebut dapat dibuat bersamaan dengan resesi ekonomi yang hebat yang ada yang mempengaruhi ke dua sektor tersebut.

### **5-3 Prespektif Pembangunan Kota dan Langkah-Langkah yang Diperlukan di Jabotabek**

#### **5-3-1 Perubahan Kebijakan Perkotaan dalam Menjawab Pertumbuhan Ekonomi tahun 1990-an**

Kebijakan dasar dalam pertumbuhan perkotaan dalam tahun 1980-an dan awal tahun 1990-an adalah konsentrasi perluasan kota sepanjang koridor Timur-Barat yang berpusat di DKI Jakarta, dan mencegah perluasan kota disemua arah agar pembangunan lahan dan sarana dan prasarana dapat berjalan efektif dan efisien. Struktur perkotaan yang berorientasi ke Timur-Barat ini dinyatakan dalam "Jabotabek Metropolitan Development Plan Review (JMDPR, 1995)".

Dengan datangnya urbanisasi secara besar-besaran yang dipacu oleh pertumbuhan ekonomi/industri yang cepat di Indonesia, juga Jabotabek, dalam tahun 1990-an, struktur kota yang semula ramping direncanakan untuk diperluas menjadi struktur mega-regional wilayah Jabotabek – Sekar, termasuk Cikampek/Karawang ke Timur, dan Cilegon/Serang ke Barat seperti ditetapkan dalam studi mengenai "Strategi Pembangunan wilayah Jabotabek (1997) – Gambar 5-3-1".

Di wilayah Jabotabek, perluasan perkembangan kota di daerah pinggiran Jakarta merupakan kecenderungan dasar yang menunjukkan strategi pembangunan untuk menampung besarnya volume kebutuhan lahan dan kebutuhan perumahan yang diperkirakan seiring maraknya pengembangan industri/ekonomi di Jawa Barat. Penurunan bidang ekonomi/industri yang tajam dan krisis ekonomi yang dipicu oleh masalah valuta asing dalam tahun 1998 menimbulkan perubahan kebijakan perkotaan di Jabotabek, baik dalam jangka waktu panjang atau pendek dengan mempertimbangkan hal-hal berikut ini :

- a. Sisi kebutuhan : Jelas bahwa kebutuhan akan lahan dan perumahan yang banyak tidak akan lagi diharapkan dalam beberapa tahun yang akan datang. Wilayah kota yang telah sangat meluas memerlukan strategi pembangunan dan rencana tata ruang merupakan penyediaan lahan yang telah melebihi dibandingkan kebutuhan yang sesungguhnya.

- b. Sisi Penyediaan : Pengembang real-estate menarik diri dari pembangunan lahan dan perumahan dalam skala besar karena masalah keuangan yang mereka hadapi akhir-akhir ini. Sistem penyediaan lahan untuk perumahan bisa berubah dari sistem pembangunan skala besar di masa lampau ke sistem pembangunan tradisional sampai business real-estate kembali baik dalam skala penuh.
- c. Sisi Pemerintah : Sukar bagi pemerintah untuk membangun sarana dan prasarana yang mencakup wilayah kota yang sangat luas Pemerintah memerlukan rencana strategi pembangunan karena hambatan keuangan pemerintah, terutama pada waktu resesi ekonomi ini.

Apakah atau sejauh apakah kebijaksanaan perkotaan akan dirubah adalah tergantung pada pulihnya keadaan ekonomi/industri di Indonesia. Pada saat ini sangat sukar untuk memprediksi berapa lama resesi ekonomi saat ini akan berlangsung, dan sistem ekonomi/industri menjadi normal kembali.

Dalam situasi ini adalah penting untuk merampingkan rencana pembangunan lahan dan sarana dan prasarana perkotaan yang luas dalam menjawab kebutuhan lahan yang sesungguhnya, dan kemampuan keuangan dari sektor pemerintah dan swasta untuk jangka waktu tertentu bahkan dengan "Strategi Pembangunan Jabotabek (1997)" yang merupakan tujuan jangka panjang Jabotabek.



## **5-3-2 Perspektif Masalah Perkotaan dan Langkah-Langkah yang Diperlukan**

### **(1) Struktur pembangunan yang dicita-citakan dalam Strategi Pembangunan Wilayah Jabotabek**

Meskipun perlu merevisi strategi pembangunan wilayah Jabotabek dalam menjawab situasi ekonomi saat ini dan yang dapat diduga, revisi ini bisa dipakai sebagai pedoman dan tujuan pembangunan Jabotabek dalam jangka panjang. Dalam hal ini, strategi pembangunan tersebut juga dilihat sebagai tujuan jangka panjang pembangunan untuk studi ini.

Sesuai dengan strategi pembangunan, struktur perkotaan untuk pembangunan lahan dan perumahan generasi yang akan datang diantisipasi seperti diuraikan dibawah ini.

Berdasarkan strategi pembangunan, wilayah perkotaan Jabotabek dimasa datang secara kasar dapatlah dikelompokkan menjadi tiga wilayah sebagai kepadatan tinggi, kepadatan sedang dan wilayah pembangunan kota baru. Wilayah ini dalam skala besar mencakup pembangunan real estate yang telah selesai dibangun, sedang dibangun dan masih dalam taraf status izin lokasi, banyak sekali di awal 1990-an. Zoning ini ditetapkan demikian untuk menggambarkan luas wilayah dimana perspektif masalah-masalah permukiman di kota saat ini tersebar berdasarkan geografi dan penyebarannya pada waktu yang akan datang. Luas daerah berkaitan dengan jarak dari pusat Jakarta. Perkembangan Kota agar terkendali berdasarkan waktu tempuh (travel time) dari pusat daerah metropolitan.

Karakteristik dari perkembangan kota yang penting ditunjukkan oleh pembagian daerah (zoning) seperti tercatat diatas, yaitu kepadatan dari daerah terbangun yang lebih dekat dengan Jakarta, dan meluasnya daerah terbangun jauh dari Jakarta.

#### **1. Wilayah dengan kepadatan tinggi (zona sampai 20 km dari pusat Jakarta).**

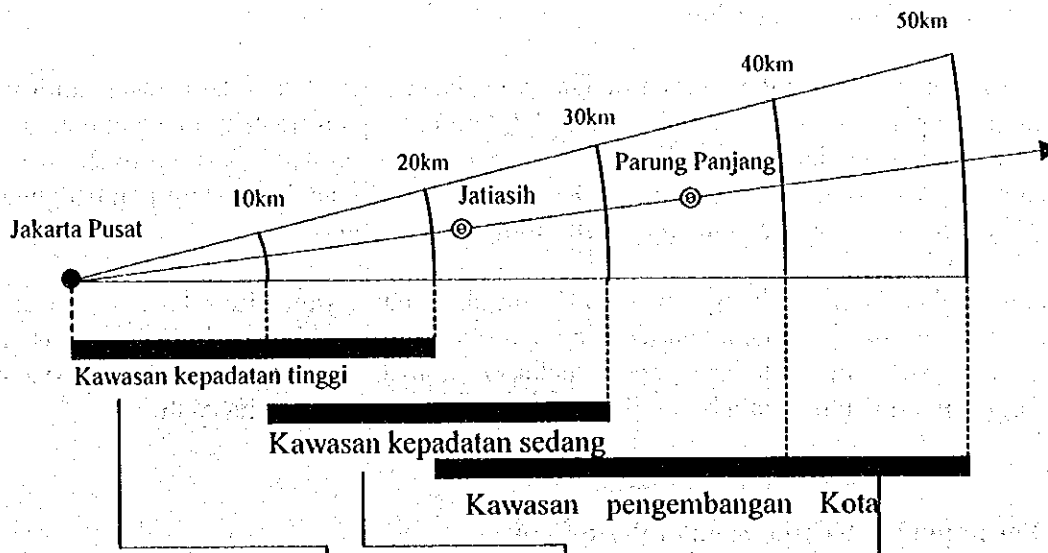
Masyarakat miskin yang tidak mempunyai uang untuk pulang pergi tidak mempunyai pilihan lain, kecuali tinggal di kampung yang kumuh atau merambah dekat ketempat kerja mereka. Peningkatan jumlah dan luas kampung merupakan tantangan bagi rencana kota di Indonesia.

#### **2. Wilayah dengan kepadatan penduduk sedang (Zona antara 10 dan 30 km).**

Daerah ini merupakan daerah terdepan dari perluasan wilayah terbangun Jakarta berupa rumah-rumah individual dan pembangunan real estate dalam skala kecil dengan sarana dan prasarana berkualitas rendah. Pembangunan individual mungkin yang terbanyak terjadi di daerah ini. Meskipun terdapat masalah pemukiman yang mungkin serius di daerah ini, ini merupakan daerah yang sangat signifikan dekat ke Jakarta untuk perluasan pemukiman untuk generasi yang akan datang dari penduduk metropolitan.

#### **3. Daerah pembangunan perkotaan yang baru (Zona antara 20 dan 50 km)**

Daerah ini dicirikan dengan menjamurnya pembangunan real estate, atau pembangunan lahan yang tersebar dengan sejumlah pengembang yang memiliki ijin lokasi. Masalah permukiman kota merupakan pengrusakan terhadap sumberdaya alam dan lingkungan hidup yang mempertahankan sistem ekologi dan alam yang vital bagi kehidupan seluruh penduduk DKI Jakarta, timbulnya wilayah yang terpecah-pecah dan disintegrasi. Dengan adanya masalah-masalah semacam ini, wilayah ini penting untuk menampung tekanan kota yang sangat besar pada wilayah DKI Jakarta.



	Kawasan Kepadatan Tinggi	Kawasan Kepadatan Sedang	Kawasan Pengembangan Kota Baru
Masalah Perkotaan	*Perkampungan miskin / kumuh	*Perumahan individu yg dibangun tanpa infrastruktur (Terletak jauh dari Jakarta)	* Adanya Pembangunan Real Estate yang tidak beraturan * (Repotnya ijin pembangunan)
Arah Pembangunan masa depan	*Perumahan perkotaan dan pusat perkotaan	*Area konurbasi perkotaan di Jakarta (bersatu dengan area bangun di Jakarta)	*Penggabungan kawasan perkotaan skala besar baru (Area Kota Baru)
System Pembangunan	*KIP, sistem peremajaan kota	*Sistem Pembangunan area perkotaan * (land Readjustment)	*Penggabungan sistem pembangunan perumahan berskala besar (KASIBA)
Tujuan Pembangunan	*Perumahan murah di daerah yang sudah terbangun *Efektivitas Penggunaan tanah	*Bersatunya area pembangunan *Kompleks perumahan di area pembangunan	*Penggabungan Pembangunan Real Estate untuk Pembentukan Kota Baru *Pembangunan pusat-pusat perkotaan

**Gambar 5-3-2 Masalah dan Tantangan Kota Wilayah di Jabotabek**

**(2) Perspektif masalah-masalah kota dan langkah-langkah yang diperlukan untuk Pembangunan Kota**

Dalam proses perkembangan kota dengan sifat yang penting berupa kepadatan daerah terbangun yang dekat dengan pusat kota Jakarta dan perluasan keluar dari wilayah terbangun yang jauh dari pusat kota Jakarta, perspektif masalah kota dan langkah-langkahnya ditetapkan dibawah ini dan diperlihatkan pada Gambar 5-3-2.

- a. Langkah-langkah bagi wilayah kota dengan kepadatan penduduk tinggi : Daerah kumuh/perambahan kota adalah masalah yang paling serius dihadapi dalam perencanaan kota di Indonesia. KIP adalah langkah sebagai jawaban untuk melawan masalah tersebut

saat ini, tetapi langkah yang lebih efektif untuk perbaikannya masih diperlukan, seperti sistem perbaikan kota dan lain-lain.

- b. Langkah-langkah dalam wilayah kota dengan kepadatan penduduk sedang: Menjamurnya pembangunan perumahan perorangan yang tidak teratur tanpa infrastruktur yang memadai akibat pelimpahan dari wilayah Jakarta merupakan akibat dari proyek-proyek pembangunan kota yang tidak terkendali. Konsolidasi Tanah adalah sistem pembangunan yang paling efektif pada kawasan yang pertumbuhannya tinggi.
- c. Langkah-langkah bagi pembangunan kota dalam skala besar yang tidak teratur: Masalah perkotaan yang ada dan makin buruk timbul terutama karena kelemahan dalam sistem perencanaan kota di Indonesia serta pelaksanaannya. KASIBA sebagai sistem pembangunan terpadu berskala besar dirancang dan ditujukan untuk masalah ini.

### 5-3-3 Perampangan Kebijakan Perkotaan

Dari sudut pandang jangka panjang dalam perbaikan dan penguatan sistem perencanaan kota di Indonesia, yang merupakan dasar dari studi pembangunan perkotaan ini, dapat dikatakan bahwa semua langkah dan sistem di atas harus disusun dengan lengkap dan siap diterapkan untuk mengatasi masalah perkotaan yang makin memburuk ini.

Perkembangan Kota yang cepat telah mengakibatkan banyak masalah perkotaan dimasa lampau. Tetapi pertumbuhan perkembangan kota telah menurun dengan adanya resesi ekonomi akhir-akhir ini. Nampaknya hal ini tidak berarti akhir dari masalah perkotaan dan perlunya peningkatan sistem pembangunan perkotaan. Institusionalisasi sistem pembangunan yang biasanya berjalan dalam waktu yang lama harus tetap jalan terus, mencegah terjadinya lagi masalah-masalah perkotaan dimasa lalu, serta mengantisipasi pemulihan ekonomi Indonesia yang akan mempercepat perkembangan kota pada masa yang akan datang.

Sistem pembangunan kota/pelaksanaan harus diproyeksikan untuk jangka panjang. Namun demikian, usulan sistem harus juga dirancang menjadi responsif dan efektif bagi pembangunan perkotaan jangka pendek dan jangka menengah dengan skala tertentu dalam suasana resesi ekonomi.

#### (1) Pergeseran Pola Perkembangan Kota

1. Pola perkembangan kota akan bergeser dari struktur pembangunan yang diimpikan seperti tercantum didalam strategi pembangunan wilayah Jabotabek (1997) sebagai berikut:  
Karena penarikan diri para pengembang (developers) dari pasar pembangunan skala besar, kekurangan sumber keuangan sektor pemerintah dan swasta, dan kurangnya lahan untuk perumahan dalam jumlah yang sangat luas, pusat-pusat perkembangan kota akan bergeser dari pembangunan real estate dalam skala besar yang tersebar secara luas di wilayah pinggiran kota (30-50 km dari pusat Jakarta), ke urbanisasi didalam dan dekat dengan infrastruktur yang telah tersedia dan tidak diperlukan modal investasi yang terlalu besar.
2. Dalam konteks perkembangan kota di daerah kepadatan sedang (10-30 km perluasan daerah terbangun Jakarta) dan daerah kepadatan tinggi (< 20 km lebih densifikasinya) akan relatif diintensifkan. Hal ini akan dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut :

- Karena resesi ekonomi cenderung mendorong migrasi dari daerah pedesaan, kedalam daerah-daerah kumuh atau menciptakan daerah kumuh baru yang mengakibatkan kepadatan daerah yang sudah dibangun.
- Karena perumahan individu dalam wilayah 10-30 km dibangun pada infrastruktur telah ada, misalnya jalan telah tersedia, merupakan cara ekonomis untuk memiliki rumah, yang dapat dibangun dan diperluas secara bertahap sesuai dengan kemampuan keuangan, kebutuhan lahan untuk membangun rumah sendiri akan meningkat, terutama bila pembangunan dalam skala besar gagal untuk menyerap kebutuhan perumahan dan tidak diijinkannya menjual lahan tanpa rumah.

## **(2) Restrukturisasi kota sebagai jawaban atas Pergeseran Pola Perkembangan Kota**

Restrukturisasi kota untuk Jabotabek, terutama untuk jangka pendek sampai jangka menengah akan sangat berarti sebagai respons atas pergeseran pola perkembangan kota seperti telah dibahas di muka. Pembangunan yang terpusat dan kompak untuk merampingkan wilayah perkotaan lebih banyak diperlukan terutama dalam masa resesi ekonomi saat ini bilamana hal-hal ini krusial untuk meningkatkan efisiensi investasi infrastruktur dengan menggunakan sumber keuangan yang langka dari pemerintah.

Wilayah yang potensial untuk pembangunan sebagai respons pola perkembangan kota diuraikan diatas, antara lain :

Wilayah sekitar DKI Jakarta yang mudah dicapai dari pusat Jakarta, dalam waktu tempuh pulang pergi yang relatif singkat.

Daerah sepanjang koridor transportasi (jalan tol dan kereta api).

(Ongkos angkutan, harga tanah, dan jalan masuk ke pusat kota Jakarta lebih murah).

Disarankan untuk mengarahkan urbanisasi pada daerah-daerah yang tersebut menjadi permukiman perkotaan yang efisien.

### **5-3-4 Peranan KASIBA dan Konsolidasi Tanah**

Kasiba dan Konsolidasi Tanah diharapkan memegang peranan besar dalam restrukturisasi seperti diuraikan diatas.

#### **(1) Kasiba – Parung Panjang**

Kasiba adalah sebagai pendukung untuk mengendalikan pembangunan kota (dengan melarang pembangunan kota berskala besar di luar KASIBA), dan juga pelaksanaan proyek-proyek pembangunan kota (dengan membangun infrastruktur). Kasiba sebagai langkah mengendalikan kota, memusatkan perkembangan kota didalam wilayah tertentu yang telah diperuntukkan sepanjang koridor transportasi, menuju ke restrukturisasi kota Jabotabek seperti tersebut diatas. Rencana restrukturisasi kota harus mencakup tahapan rencana pada wilayah pengembangan. KASIBA harus dikembangkan sebagai tahap pertama pada wilayah pengembangan (selama 5 tahun).



Parung Panjang – studi kasus untuk KASIBA terletak tepat sepanjang jalan kereta api. Studi kasus akan menunjukkan model pembangunan sebuah kota yang terpusat sepanjang jalan kereta api sebagai bagian dari restrukturisasi kota Jabotabek.

## **(2) Konsolidasi Tanah (K/T) Jatiasih**

Konsolidasi Tanah adalah untuk menciptakan daerah siap bangun yang disatukan dengan real estate yang ada, desa dan lain-lain. Dalam hal ini salah satu dari daerah yang cocok, dimana K/T diterapkan, adalah wilayah disekitar Jakarta, dimana perkembangan kota telah berlangsung dengan potensi pembangunan yang tinggi. Dengan demikian K/T sangat mendukung pembangunan daerah kota disekitar Jakarta, menuju ke restrukturisasi kota Jabotabek seperti dibahas diatas. Sesungguhnya hampir tidak mungkin membangun daerah semi-urban dipinggiran kota-kota ke dalam satu daerah terbangun tanpa penerapan K/T.

Salah satu bidang utama pemasaran perumahan disekitar Jakarta adalah untuk mereka yang ingin membeli lahan untuk membangun rumah sendiri seperti diuraikan sebelumnya. K/T menyediakan lahan untuk kebutuhan tersebut, Jatiasih – studi kasus untuk K/T adalah dipinggiran Jakarta dimana lahan semacam itu diinginkan, sebagai salah satu lahan untuk membangun rumah sendiri, diharapkan akan menjadi sangat tinggi. Atas dasar pemikiran semacam itu K/T di Jatiasih adalah kombinasi yang paling baik untuk studi kasus.

## BAB 6 : Studi Kasus KASIBA di Parung Panjang

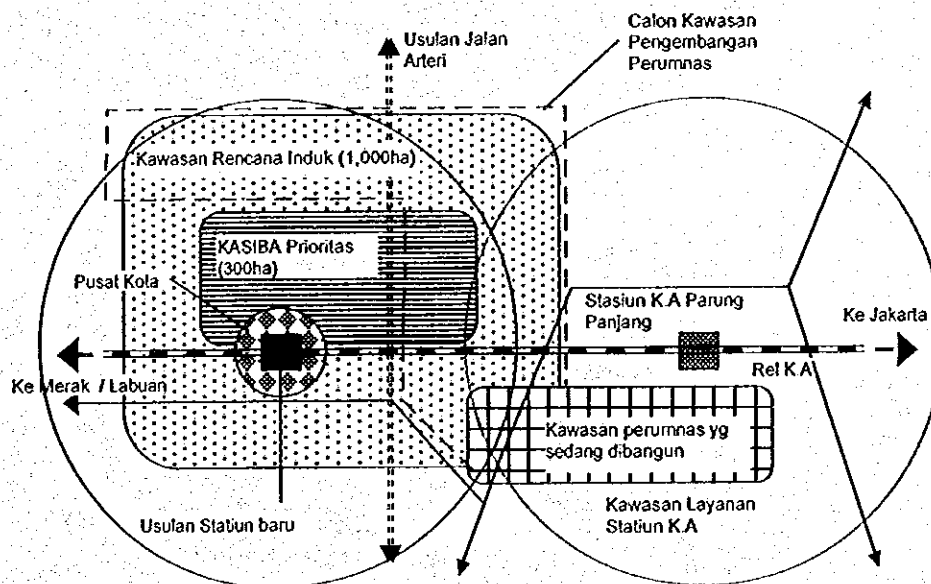
### 6-1 Gambaran Umum Kecamatan Parung Panjang

#### 6-1-1 Kondisi Saat Ini Kecamatan Parung Panjang

##### (1) Umum

Kawasan ini terletak di bagian Barat Daya Jakarta di lokasi yang potensial strategis sepanjang jalan kereca api Jakarta-Serpong-Rangkasbitung dan pada pertemuan antara rencana jalan arteri dan Metropolitan Ring Road yang akan melayani rute orbital untuk wilayah Botabek (direncanakan untuk jangka panjang). Departemen Pekerjaan Umum bermaksud bahwa wilayah ini akan menjadi KASIBA ke dua di tanah air (jika kita menganggap Driyorejo Gresik sebagai proyek KASIBA pertama), dan ini akan mencakup daerah seluas 1000 hektar sesuai dengan luas ijin lokasi yang ada. Daerah ini bisa juga digolongkan sebagai "Formalized Development" atau "Public Private Participation Project" karena asalnya tanah-tanahnya dibeli Perum Perumnas (perusahaan perumahan milik pemerintah) yang nantinya menjadi prakarsa utama dalam pengembangan tata ruang.

Delapan Ijin Lokasi yang telah dikeluarkan dalam daerah Master Plan dari jumlah seluruhnya sebanyak empat belas di Kecamatan Parung Panjang. Masalah areal yang ditemui adalah kenyataan bahwa satu dari ijin-ijin lokasi tersebut saling tumpang tindih dengan lokasi Perumnas. Seluruhnya lebih dari 100 ha ijin lokasi yang diberikan untuk Perumnas, kemudian diperluas dan disatukan dengan Wilayah Master Plan JICA. Berdasarkan persetujuan mengenai konfirmasi antara Perumnas dan Team Studi, telah disetujui bahwa wilayah ini akan dikembangkan bersama-sama.



Gambar 6-1-1 Usulan Daerah Master Plan dan Prioritas Daerah Pembangunan

## **(2) Lingkungan Fisik**

### **1) Administrasi**

Kecamatan Parung Panjang adalah satu kawasan dibawah kewenangan Kabupaten Bogor. Wilayah Kecamatan Parung Panjang adalah sekitar 6.290 hektar, yang terdiri dari 11 desa, 50 RW, dan 197 RT Daerah Master Plan (1000 ha) terdiri dari 4 desa, 15 RW dan 46 RT.

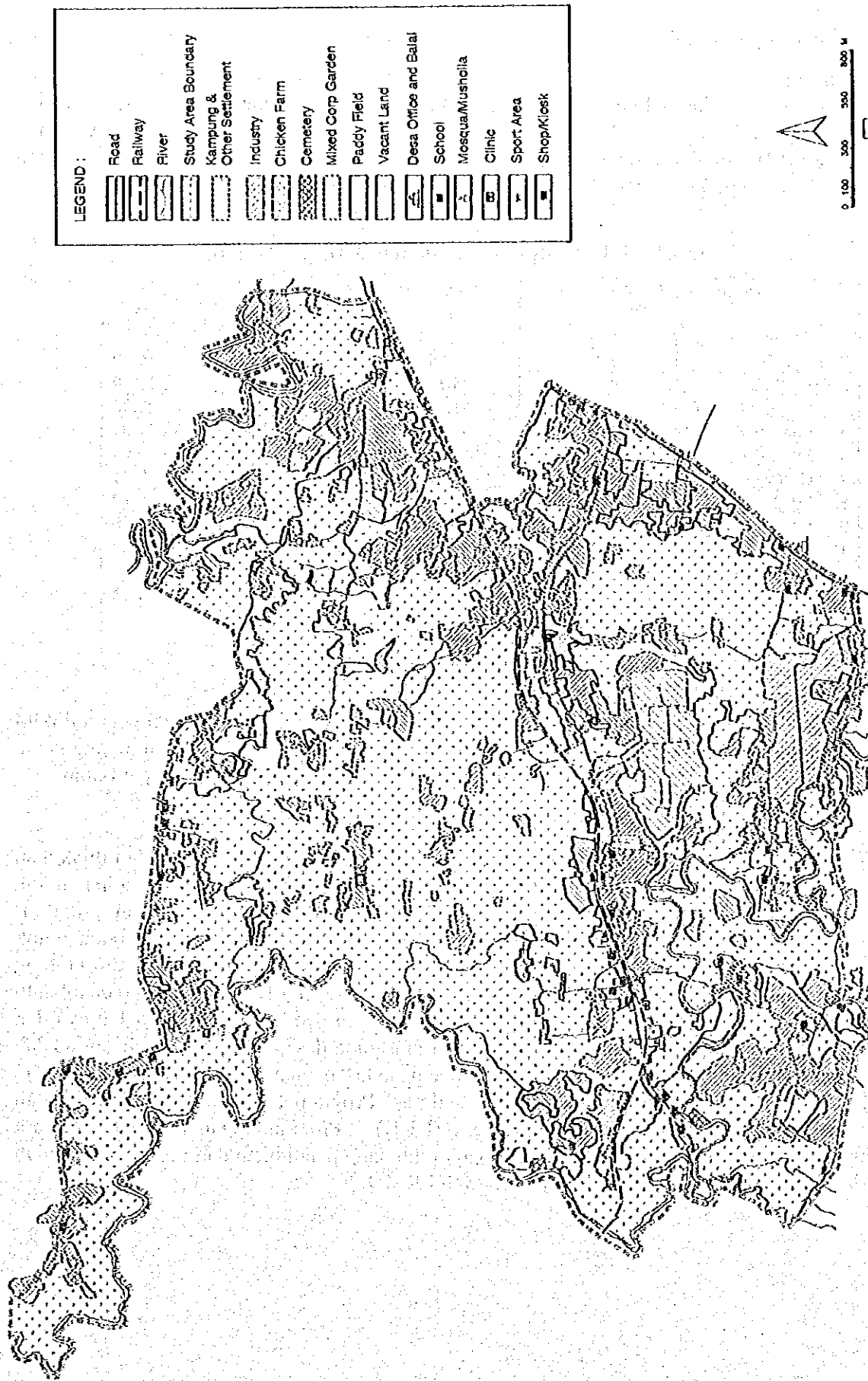
### **2) Topografi**

Topografi daerah Master Plan adalah dataran yang agak landai. Ketinggian berkisar antara 27.6 sampai 72.5 meter. Dataran yang lebih tinggi terletak di sudut Tenggara dan daerah terendah berada pada Ujung Barat Laut.

### **3) Tata guna lahan**

Pada umumnya, tata guna lahan yang ada menunjukkan pola tipikal yang berbeda dengan daerah pinggiran wilayah Jakarta Metropolitan. Wilayah studi didominasi oleh karakteristik pedesaan seperti lahan pertanian termasuk sawah dan kebun tanaman campuran, yang memanfaatkan hampir 77.6% (842.66 ha), sedangkan 16.9% (184.0 ha) adalah untuk pemukiman pedesaan dan 4.8% (51.92 ha) untuk peternakan ayam dan industri 0.7% (7.44 ha) tetap kosong atau dipakai untuk makam.

Desa-desa yang ada tersebar sepanjang jalan desa dan jalan setapak yang kecil, sementara itu kawasan yang baru dibangun dan kawasan perumahan dalam tahap konstruksi terletak disepanjang jalan utama Jl. Raya Parung Panjang dan Jl. K.H. Salimah, terutama di Desa Lumpang atau lokasi yang strategis, seperti dekat stasiun kereta api. Kawasan perumahan Perumnas terletak sepanjang batas timur daerah studi. Kawasan INKOPAD dan PT. Awab Saka Estraga merupakan kawasan hunian yang sedang dibangun, terutama untuk perumahan pegawai negeri, di dalam Master Plan.



Gambar 6-1-1-2 Pola Penggunaan Tanah (1998)

### (3) Lingkungan Sosial

#### 1) Penduduk

Penduduk di area Master Plan tahun 1998 adalah sekitar 13.460 orang. Perkiraan kepadatan penduduk per RT adalah 6 (Desa Lumpang, RW 2, RT 3) sampai 30 jiwa/ha (Desa Cibunar, RW 3, RT 12). Jumlah rumah tangga dalam daerah studi tahun 1998 kira-kira 3000 rumah tangga. Dengan perkiraan rata-rata ukuran keluarga didalam daerah studi 4.2 orang.

Tabel 6-1-1 Penduduk Kecamatan Parung Panjang

Nama (Desa)	Jumlah RW	Jumlah RT	Area (ha)	Jumlah Penduduk	Jumlah KK	Kepadatan (p/ha)
1. Parung Panjang	5	22	292.000	8,679	1,596	29.72
2. Cibunar	3	16	372.645	6,000	1,287	16.10
3. Jagabita	4	13	344.155	5,471	925	15.90
4. Gintung Cilejet	4	19	601.580	5,460	1,840	9.08
5. Lumpang	7	15	795.045	8,786	1,168	11.05
6. Jagabaya	4	20	822.024	5,302	1,228	6.45
7. Gorowong	3	15	873.019	6,296	1,375	7.21
8. Pingku	5	20	701.955	5,746	979	8.19
9. Dago	7	21	628.050	4,760	1,061	7.58
10. Cikuda	4	16	527.190	5,629	991	10.68
11. Kabasiran	4	20	331.760	5,729	991	17.27
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>197</b>	<b>6,289.423</b>	<b>67,858</b>	<b>13,441</b>	<b>139.23</b>
<b>Catatan :</b>			Laki-laki	34,142		
			Perempuan	33,716		

#### 2) Kegiatan Ekonomi

Karena karakteristik pedesaan, maka sebagian besar masyarakat bekerja sebagai petani diikuti sejumlah dari mereka sebagai pekerja di pabrik, peternak ayam, tukang batu dan tukang kayu. Rata-rata pendapatan penduduk berkisar antara Rp.120.000 sampai Rp.500.000 per bulan.

#### 3) Kegiatan Masyarakat

Kegiatan pemerintahan desa dikelola oleh LMD (Lembaga Masyarakat Desa), dan dilakukan oleh LKMD (Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa). LKMD adalah sarana untuk musyawarah pada tingkat desa, sebagai tempat untuk membahas masalah dan program-program desa. PKK (Program Kesejahteraan Keluarga) adalah fasilitas masyarakat untuk meningkatkan kesadaran para isteri mengenai masalah ekonomi keluarga. Program Gotong Royong adalah program gotong royong masyarakat dibawah LKMD untuk 1) membantu kesejahteraan keluarga dalam hal kebutuhan atau makanan dan kebutuhan dasar lainnya dan 2) membangun dan mempertahankan sarana dan prasarana desa. Program kesehatan adalah program perawatan kesehatan dibawah LKMD, penjelasan mengenai perawatan kesehatan untuk meningkatkan pengetahuan masyarakat desa. Program Program Perkreditan adalah fasilitas kredit dibawah koperasi Unit Desa (KUD). Program Agama adalah program keagamaan, Program Pendidikan adalah program dibidang pendidikan dan Program Kesenian adalah program kesenian untuk hiburan dibawah LKMD.

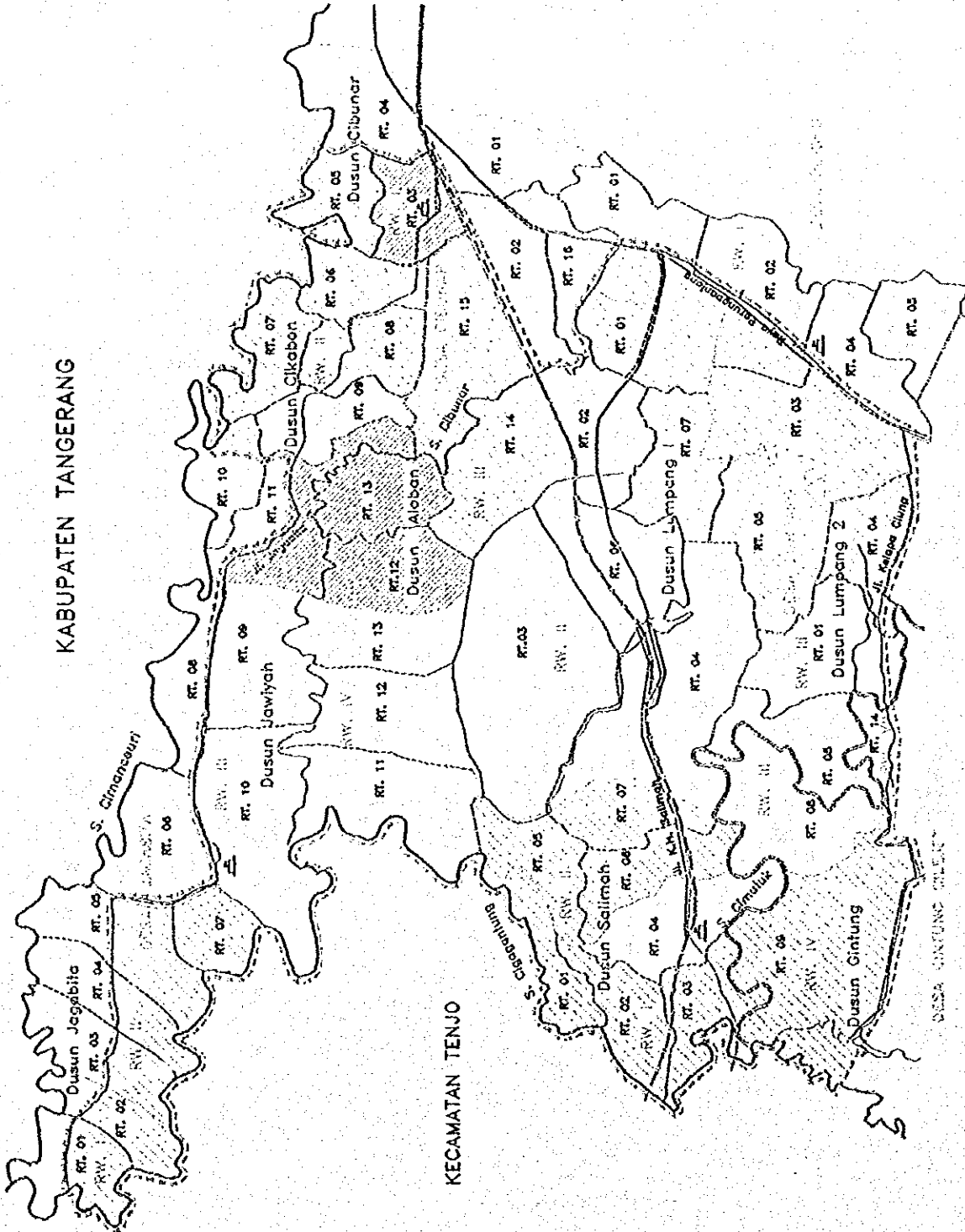
#### **4) Hak Atas Tanah**

Menurut data dari kantor BPN setempat, hak atas tanah didaerah studi terdiri dari Hak Milik/Girik sebesar 96.7%. Hak Guna Bangunan 2.6% dalam real estate yang baru dibangun, dan sebagian kecil merupakan tanah desa sebesar 0.7%.

#### **5) Nilai Tanah**

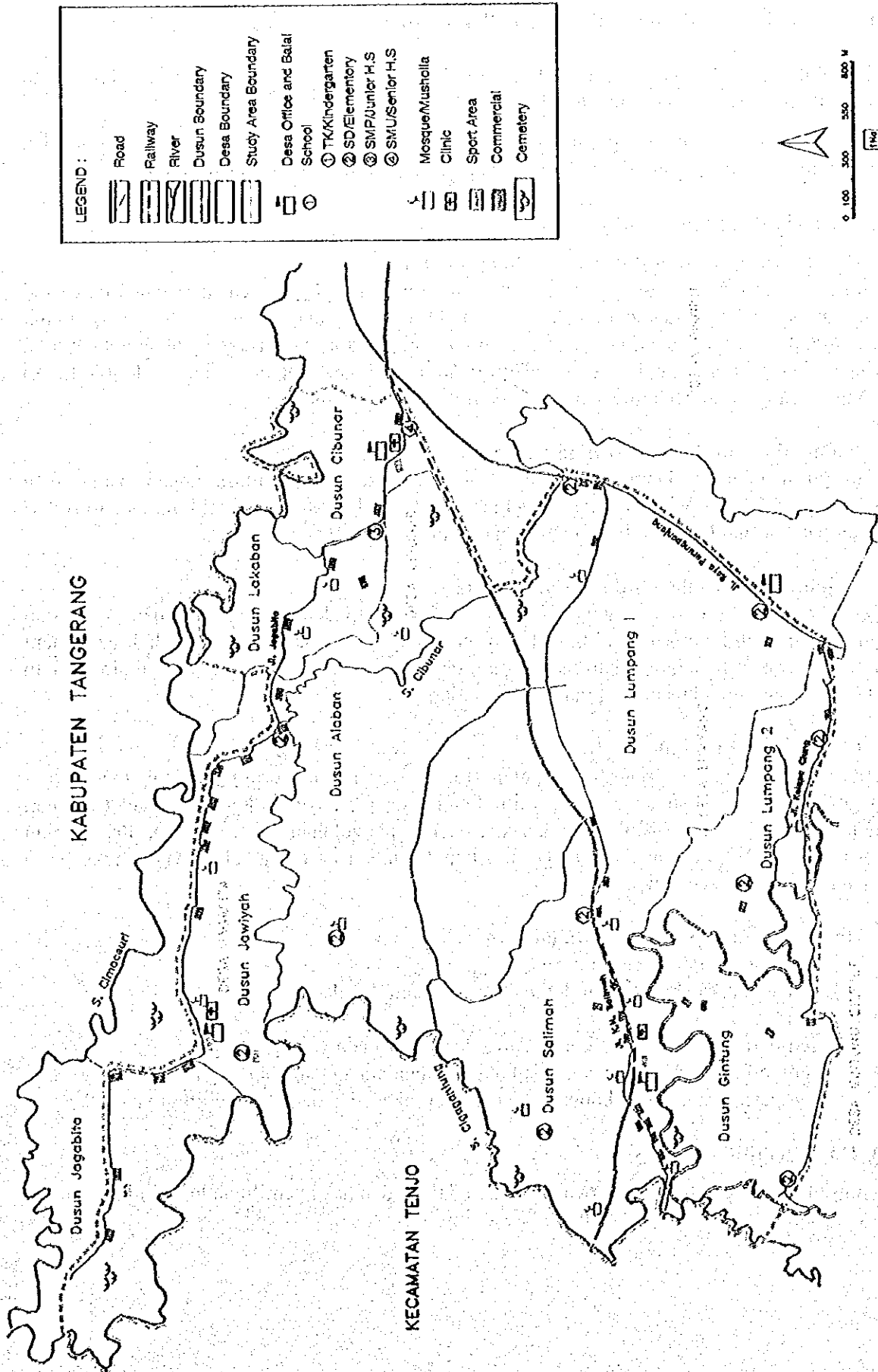
Nilai tanah tergantung pada yurisdiksi atas tipe jalan dan tata guna lahan. Nilai tanah didaerah studi berkisar Rp.3000/m<sup>2</sup> di lahan pertanian dan Rp.75.000 di lahan hunian.

KABUPATEN TANGERANG



KECAMATAN TENJO

Gambar 6-1-3 Kepadatan Penduduk per RW



Gambar 6-1-4 Fasilitas Umum yang Ada



## 6-1-2 Pemilikan Lokasi untuk Master Plan Kasiba

Lokasi untuk daerah studi kasus (luas total area 1000 ha) harus dipilih dari seluruh Kecamatan Parung Panjang (luas seluruhnya 6.289 ha).

Kriteria utama dan beberapa pertimbangan untuk memilih lokasi diuraikan dibawah ini, dan yang paling sesuai dengan kriteria tersebut akan cocok untuk daerah Master Plan.

### (1) Kriteria Pemilihan Lokasi

#### 1) Daerah yang cocok untuk Konsep Pembangunan

Pengembangan Parung Panjang adalah untuk membangun "Rail Oriented Urban Center and Community" (Pengembangan Kota dengan Orientasi pada Jalan Kereta Api) untuk memanfaatkan secara penuh potensi jaringan jalan kereta api. Dimasa yang akan datang, jika jaringan kereta api ditingkatkan menjadi jalan kereta api dengan 2 jalur (double-track) kemajuan yang pesat dapat dicapai dalam pembangunan daerah ini.

#### 2) Pengembangan Pusat Layanan Kawasan

Suatu pusat layanan daerah yang dapat dikembangkan untuk masa depan, yang akan mencakup fungsi dan wilayah yang lebih luas di daerah. Lokasi yang dipilih harus terdiri dari daerah yang sesuai bagi pembangunan baru di luar daerah.

#### 3) Catchment Area dari Simpul Lalu Lintas

Daerah yang dipilih mempunyai potensi untuk memadukan pembangunan kota dan pemukiman yang berpusat sekeliling stasiun kereta api baru yang diusulkan. Jadi catchment area diperkirakan berada didalam radius 3 km dari stasiun kereta api baru sebagai simpul lalu lintas oleh pengguna bus untuk pulang pergi setiap hari.

#### 4) Eksklusi dari Daerah Konservasi

Berdasarkan rencana tata ruang Kabupaten Bogor, Kecamatan Parung Panjang memiliki 3 kategori sebagai daerah konservasi, yaitu Penggunaan sebagai Lahan Pertanian (tanaman tahunan, daerah pengolahan lahan kering, daerah pengolahan lahan basah), Pemukiman Pedesaan dan Penggunaan lainnya (Daerah penambangan pasir, daerah penambangan batu) dan hal ini harus dikecualikan.

#### 5) Hal-hal sebagai pertimbangan lainnya.

Gambaran topografi dan geografi

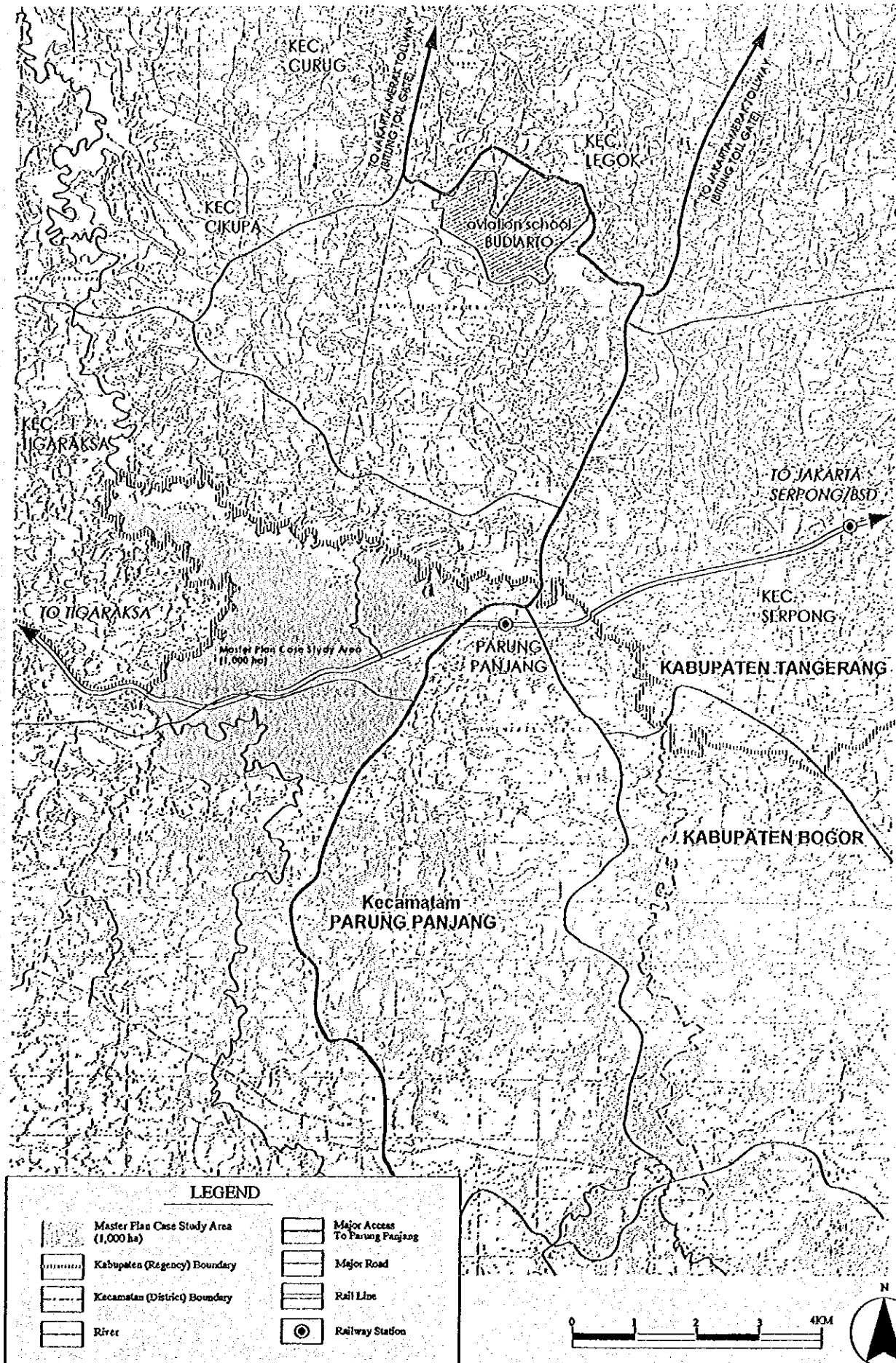
- Mengecualikan bukit terjal, lembah yang dalam dan daerah rawa.

Lingkungan

- Mempertahankan irigasi, kolam dan saluran yang ada yang penting
- Mempertahankan penghijauan dan/atau pemandangan yang berharga
- Mempertimbangkan hubungan antara calon lokasi dan daerah sekelilingnya.

### (2) Hasil Pemilihan Lokasi

Menurut kriteria tersebut diatas, evaluasi suatu daerah dan hasil pemilihan lokasi untuk daerah Master Plan disajikan dalam gambar dibawah ini.



Gambar 6-1-5 Usulan Lokasi Rencana Induk di Parung Panjang