

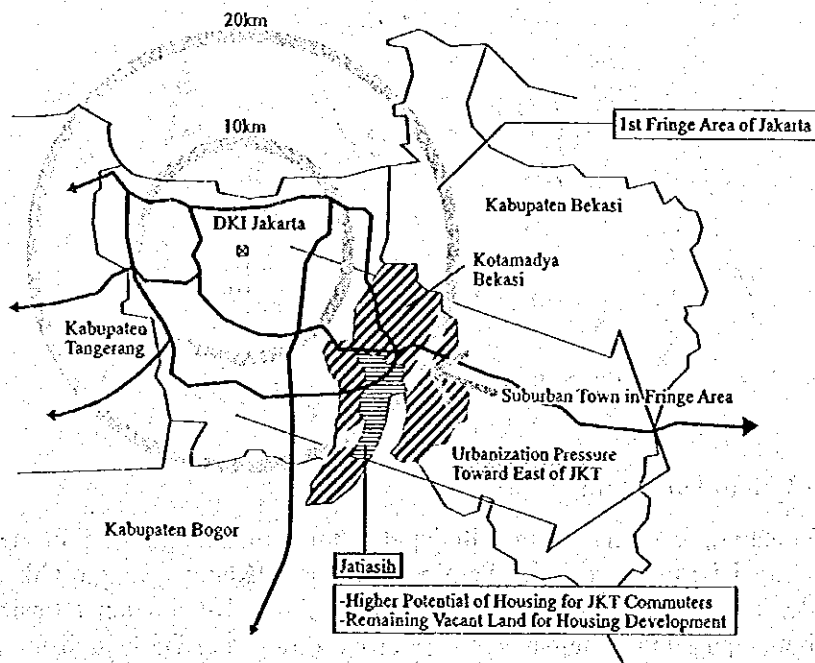
## BAB 7 : Studi Kasus Konsolidasi Tanah (K/T) di Jatiasih

### 7-1 Gambaran Dasar Mengenai Kecamatan Jatiasih

#### 7-1-1 Umum

##### (1) Lokasi

Kecamatan Jatiasih terletak dipinggiran Kota DKI Jakarta, kira-kira 20 km sebelah Timur pusat kota dengan luas 2.450 ha. Lokasinya tepat didalam daerah pinggiran Jakarta Metropolitan Area, dimana conurbation kota Jakarta meluas dan migrasi penduduk akhir-akhir ini potensial sangat tinggi, baik dari luar maupun dari dalam Jakarta.



Gambar 7-1-1 Lokasi Jatiasih Didalam Conurbation Jakarta

##### (2) Kewenangan Administratif

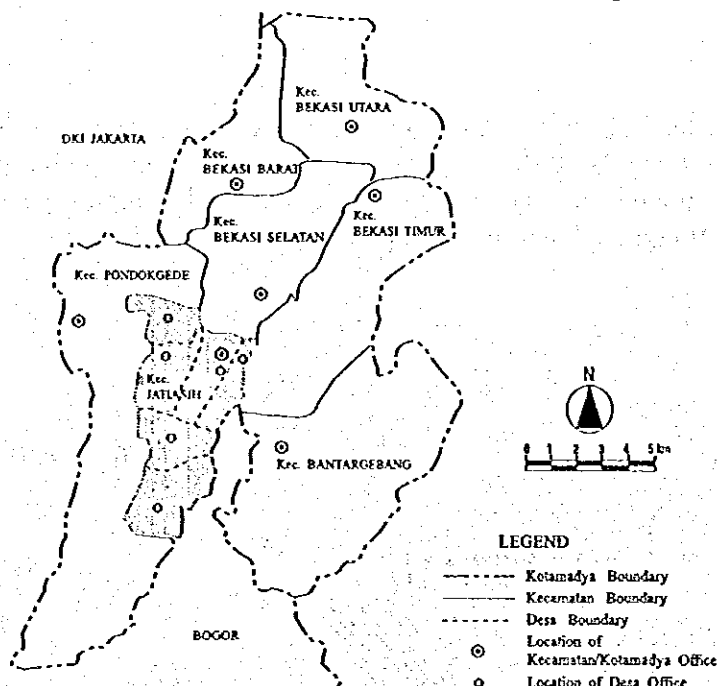
Kecamatan Jatiasih adalah kewenangan administrasi di Kotamadya Bekasi, yang terdiri dari 7 Kecamatan : Pondok Gede, Jatiasih, Bantargebang, Bekasi Timur, Bekasi Selatan, Bekasi Barat dan Bekasi Utara. Kotamadya ini baru didirikan Mei 1997.

Kecamatan Jatiasih dibagi menjadi 6 Desa; Jatiasih, Jatirasa, Jatimekar, Jatikramat, Jatiluhur dan Jatisari. Disamping itu, setiap desa terdiri dari beberapa Dusun – RW – RT dalam urutan hierarkhi pemerintahan daerah.

##### (3) Penduduk

Total penduduk Kecamatan Jatiasih berjumlah 91.5 ribu dalam bulan Desember 1997, sesuai data dari Kantor Kecamatan (Data statistik lainnya dari Kantor Kotamadya menunjukkan total penduduk berjumlah 104.5 ribu orang pada tahun 1996, dengan angka pertumbuhan sebesar

7.1% dari tahun sebelumnya). Kepadatan penduduk 42.7 orang per hektar dan angka ini tidak begitu tinggi dibandingkan dengan Kecamatan tetangganya seperti Bekasi Timur (110 orang/ha), Bekasi Selatan (110 orang/ha) dan Pondokgede (61 orang/ha). Total jumlah kepala keluarga tercatat 21.197 tahun 1996, dan rata-rata ukuran keluarga adalah 4.13 orang per kepala keluarga.



Gambar 7-1-2 Kewenangan Administrasi Jatiasih

#### (4) Tata Guna Lahan yang Ada

Profil topografi tanah di Kecamatan Jatiasih dapat dirangkum sebagai berikut: dataran dengan ketinggian 20 sampai 50 meter, dengan kemiringan tanah sedang. Sungai Cikeas yang agak besar mengalir ke kali Bekasi sepanjang batas sebelah Timur Kecamatan Jatiasih dari Selatan ke Utara, dan beberapa sungai-sungai kecil seperti Cakung dan Baru juga mengalir dengan arah yang sama.

Pada umumnya, tata guna lahan yang ada di Jatiasih menunjukkan pola tipikal kota di pinggir Jakarta Metropolitan Area; yaitu tata guna lahan campuran dengan tanah pertanian di pinggir kota dan kawasan subdivisi yang baru dibangun/ sedang dibangun. Sawah irigasi meluas sepanjang lembah dan lahan pertanian tersebar hampir di seluruh dataran rendah ini. Beberapa toko/fasilitas yang diperlukan untuk kegiatan setempat terletak disepanjang jalan arteri dan membentuk suatu pusat masyarakat setempat yang linear.

#### (5) Karakteristik Utama Struktur Kota

Karena Kecamatan Jatiasih di Kotamadya Bekasi terletak di daerah pinggiran dekat Pondokgede berdampingan dengan DKI Jakarta di sebelah Tenggara, maka struktur kota Jatiasih dicirikan sebagai conurbation Jakarta yang tipikal dari dua aspek, lokasinya di Jabotabek dan tata guna lahan saat ini dari Jatiasih sendiri. Situasi Kecamatan Jatiasih saat ini dirangkum dalam tiga point sebagai berikut:

##### 1) Jaringan Jalan Tidak Terpola

Terdapat jaringan transportasi jalan yang agak buruk di daerah tersebut. Hanya terdapat dua

jalan lokal primer yang menghubungkan ke Kecamatan tetangganya: satu adalah jalan pintu gerbang ke/dari interchange Bekasi Barat menuju ke Utara dari pusat dan satu lagi adalah jalan lokal Timur-Barat yang menghubungkan ke/dari Kecamatan Pondokgede dan Bantargebang. Kedua jalan ini merupakan jalan aspal dua jalur dengan lebar dan pemeliharaan yang tidak memadai. Jalan lain yang menghubungkan setiap desa terutama melalui arah Utara-Selatan sepanjang sebagian pinggiran Kecamatan.

## **2) Dacrah Hunian Campuran; Desa Pertanian dan Pengkavlingan Baru Dibangun**

Desa-desa lama meluas sepanjang jalan-jalan lokal kecil dan primer tersebut diatas, dan sementara itu, pengkavlingan yang baru dibangun terletak didalam lahan pertanian lama dihubungkan oleh satu-satunya jalan dari jalan umum yang ada. Dengan demikian, dua tipe wilayah hunian berbeda digabung seperti sebuah mosaik, desa-desa pertanian tradisional di lahan yang lebih tinggi dan sub divisi baru di daerah yang lebih rendah.

## **3) Pola Tata Guna Lahan yang Tidak Jelas**

Karena beberapa fasilitas lokal/komersial kecil tersebar hanya sepanjang jalan Kabupaten Pondokgede – Bekasi dan semuanya dalam skala kecil kecuali pasar Jatiasih, adalah sulit untuk mengidentifikasi pola tata guna lahan yang pasti sebagai suatu keseluruhan tetapi sangat tidak jelas tanpa suatu karakter khusus.

## **7-1-2 Rencana dan Program Pembangunan Kota**

### **(1) Rencana Tata Ruang**

Karena Kotamadya Bekasi baru dibentuk dalam bulan Mei 1997, maka sampai sekarang belum memiliki Rencana Tata Ruangnya sendiri, tetapi hanya rencana sementara yang mengikuti rencana tata ruang sebelumnya. Mereka akan mengkaji ulang rencana tata ruang yang lama oleh setiap Kecamatan dan membentuk rencana tata ruang baru dari tahun 1997/1998. Tetapi rencana tata ruang yang baru belum selesai.

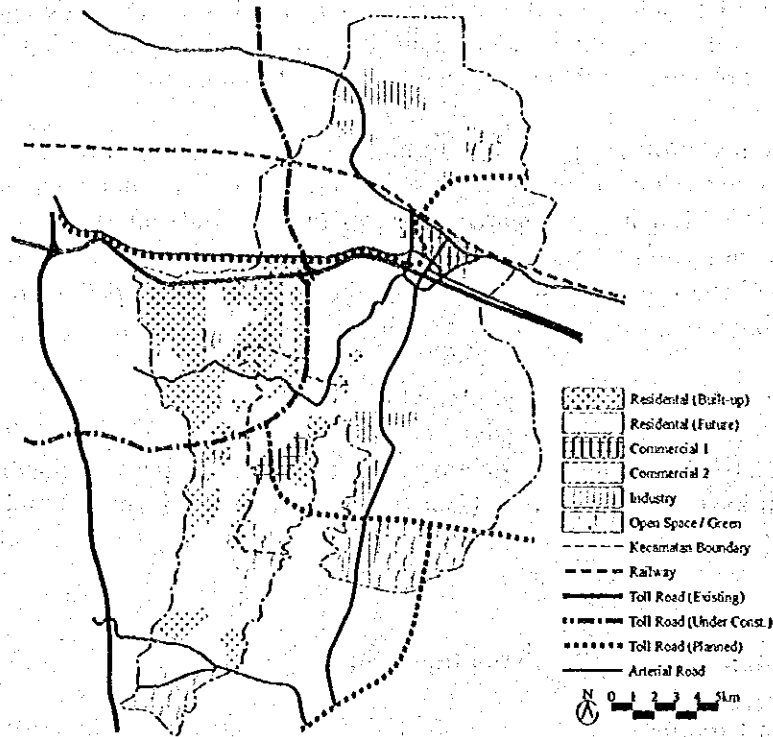
Menurut rencana tata ruang sementara, dua buah pusat regional untuk layanan ekonomi primer direncanakan, satu pusat yang besar diusulkan antara Bekasi Selatan dan Bekasi Timur dan yang lain direncanakan akan berlokasi di Jatiasih. Meskipun isi secara rinci pusat regional belum di klarifikasi, Kecamatan Jatiasih ditentukan menurut kepentingannya dalam konteks pembangunan regional/kota.

Sementara itu, rencana lainnya untuk waktu yang akan datang digambarkan bersama-sama dengan Kecamatan Pondokgede, tetangganya di sebelah Barat Jatiasih, dan distribusi pusat-pusat komersial / regional hampir sama seperti rencana tata ruang tersebut diatas.

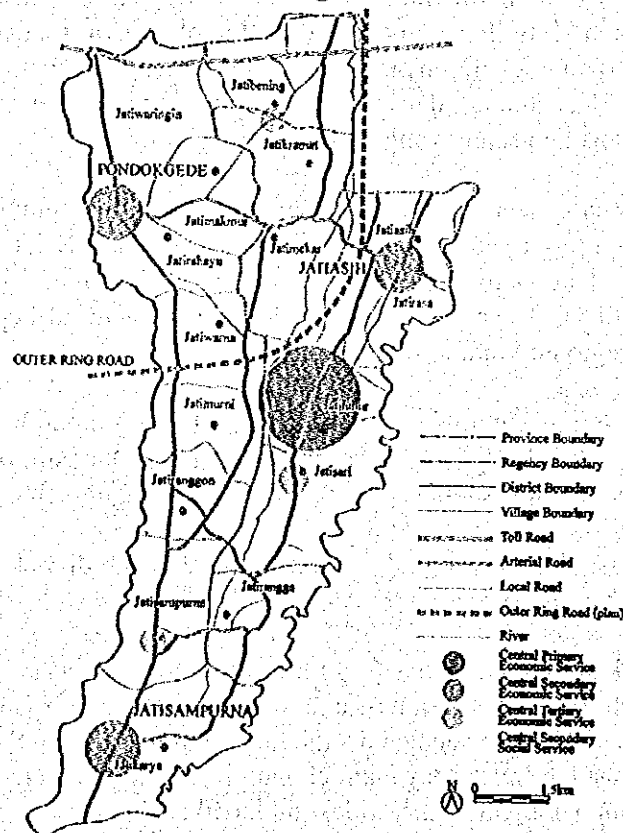
Berdasarkan rencana masa datang yang ada, struktur kota Jatiasih di waktu yang akan datang dapat dirangkum sebagai berikut:

- Karena kebanyakan daerah Jatiasih dirancang untuk kawasan perumahan dengan kepadatan rendah/medium bersama-sama dengan beberapa ruang terbuka, dengan demikian Jatiasih ditentukan sebagai daerah hunian untuk masyarakat Jabotabek.
- Karena adanya usulan pusat layanan ekonomi dan komersial sekitar Jatiluhur di Jatiasih, meskipun isi secara rinci tidak diklarifikasi, beberapa fungsi inti regional diharapkan berada di Jatiasih.
- Lokasi Jatiasih dapat dijelaskan sebagai suatu lokasi yang sangat strategis dari sudut

jaringan jalan tol bebas hambatan; satu adalah Outer Ring Road (Jalan Lingkar Luar) dengan interchange yang masih dibangun dan lainnya adalah usulan jalan Jatiasih – Karawang Timur.



Gambar 7-1-3 Rencana Tata Ruang Sementara dari Kotamadya Bekasi



Gambar 7-1-4 Rencana Struktur Pondokgede / Jatiasih

## **(2) Proyek Jalan Lingkar Luar**

Salah satu dari proyek yang paling berarti dari sudut pembangunan kota/regional dalam kecamatan ini adalah proyek "Jalan Lingkar Luar". Ini merupakan rencana BOT dibawah Bina Marga dan bagian Tenggara dari Jalan Lingkar Luar ini melintas melalui kecamatan Jatiasih dan Pondokgede yang menghubungkan jalan tol bebas hambatan Jakarta – Bogor (Jagorawi) dan Jakarta-Cikampek. Lokasi rutenya telah disetujui dan pembebasan tanah hampir selesai. Satu interchange (on-off ramp) direncanakan di desa Jatiasih untuk melayani penggunaan lokal. Aksesibilitas dari Jatiasih ke/dari Jakarta akan ditingkatkan dengan hebat bilamana proyek ini selesai.

## **(3) Proyek-Proyek Jalan Arteri Lainnya**

Menurut rencana tata ruang, terdapat dua buah proposal jalan tol bebas hambatan yang lain: satu jalan tol Kali Malang yang paralel ke Utara jalan tol Jakarta – Cikampek, dan yang lain adalah jalan tol Jatiasih – Karawang Timur yang menghubungkan jalan tol Lingkar Luar di Jatiasih ke Timur melalui Kecamatan Bantargebang. Secara rinci proyek-proyek ini belum disepakati, hanya usulan rute dua proyek yang diuraikan dalam gambar.

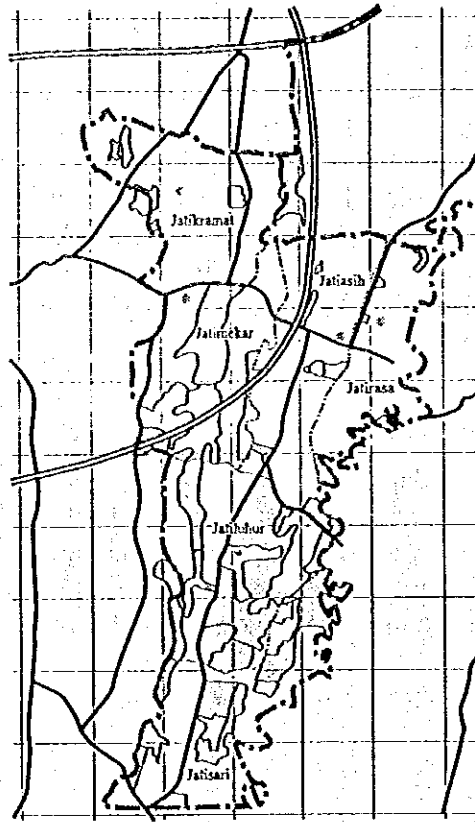
Disamping hal-hal diatas, beberapa rencana perbaikan jalan lokal juga dijelaskan didalam peta rencana tata ruang.

## **(4) Pembangunan Perumahan**

Terdapat banyak rencana pembangunan real estate untuk perumahan didalam dan disekitar Jatiasih, terutama dibagian Utara dan Barat. Proyek-proyek pembangunan ini telah dilaksanakan sejak awal tahun 1990an karena lokasi yang menguntungkan ke/dari DKI Jakarta, hanya 4 sampai 5 km jauhnya dari interchange Jatibening dan Bekasi Barat, sesudah penyelesaian jalan bebas hambatan Jakarta – Cikampek. Menurut data statistik Kabupaten, seluruh jumlah developer dan luasnya di Kecamatan Jatiasih yang dipakai sampai tahun 1996 berjumlah 22 dan 864 ha, kira-kira 35% dari total area, meskipun secara rinci tidak jelas. Sementara itu, jumlah rumah murah (RS) yang dibangun di Jatiasih sebanyak 1.291 dalam Rencana Lima Tahun ke 6 (Repelita VI), dari bulan April 1994 sampai Maret 1997.

## **(5) Izin Lokasi**

Distribusi izin lokasi di Jatiasih mencakup hampir 1/3 sampai setengah dari seluruh luas area dalam tahun 1997 seperti tampak dalam Gambar 7-1-5. Sebagian besar izin lokasi dipusatkan di Desa Jatimekar, Jatilihur, dan Jatiasari dengan tujuan pembangunan perumahan dalam skala 100 ha.



Gambar 7-1-5 Izin Lokasi di Jatiasih, 1997

### 7-1-3 Pemilihan Lokasi untuk Konsep Perencanaan Pembangunan

Pada permulaan studi kasus pada proyek Land Readjustment (L/R) di Kecamatan Jatiasih, pemilihan lokasi konsep rencana pembangunan diteliti untuk menentukan daerah seluas kira-kira 1000 ha di Jatiasih. Konsep rencana pembangunan ini disebut masterplan untuk pembangunan kota secara umum, yang memprospekkan konsep struktur kota yang diinginkan di waktu yang akan datang, selaras dengan kemungkinan pelaksanaan proyek-proyek pembangunan kota utama yang mencakup K/T atau L/R.

#### (1) Kriteria Pemilihan Lokasi

Karena tujuan utama dari studi kasus L/R di Jatiasih adalah untuk mempertimbangkan hal-hal berikut, suatu daerah tertentu untuk perencanaan pembangunan di waktu yang akan datang harus dipilih termasuk daerah yang sangat potensial untuk pelaksanaan proyek.

- Contoh tipikal dari proyek L/R dalam conurbation kota Jakarta.
- Bisa diterapkannya berbagai tipe proyek L/R.
- Kemungkinan pembangunan pusat regional/kota.
- Pembangunan yang harmonis antara masyarakat lama dan baru.
- Penyediaan lahan untuk sarana dan prasarana dalam skala besar, dsb.

Pemilihan lokasi dari daerah studi kasus untuk proyek konsolidasi tanah dipertimbangkan dengan hati-hati, terutama dari aspek-aspek berikut ini:

**1) Struktur pembangunan kota Daerah Jabotabek di waktu yang akan datang;**  
Jatiasih, salah satu dari Kecamatan Kotamadya Bekasi kira-kira 20 km sebelah Timur dari pusat Jakarta, dipilih sebagai daerah tipikal, dimana pembangunan hunian potensial baru-baru ini berada di daerah pinggiran JMA, untuk melakukan studi pada contoh tipikal proyek K/T di daerah conurbation kota.

**2) Sistem pembangunan kota yang dimungkinkan dengan pembangunan sarana dan prasarana transportasi;**

Jalan tol Jatiasih – Karawang Timur diusulkan untuk melintasi daerah ini dan juga bagian sebelah Tenggara jalan tol lingkaran luar. Kemungkinan pembangunan kota melalui sistem L/R, bersama-sama dengan pembangunan infrastruktur tersebut juga akan diteliti.

**3) Pembentukan pusat regional baru;**

Menurut rencana tata ruang sementara Kotamadya Bekasi, direncanakan dua pusat regional untuk layanan ekonomi primer; satu diusulkan di daerah urbanisasi antara Bekasi Selatan dan Bekasi Timur, dan lainnya berada di Jatiasih. Karena Jatiasih ditetapkan sebagai yang penting didalam konteks pembangunan regional/kota, maka akan diteliti bagaimana mewujudkan pusat daerah baru dengan menerapkan sistem K/T.

**4) Daerah untuk pembangunan masyarakat pada skala tertentu;**

Sebagaimana area seluas sekitar 1000 ha dipilih sebagai daerah untuk konsep rencana pembangunan proyek L/R, skala ini diperkirakan dari sudut perencanaan masyarakat regional, yurisdiksi pemerintah setempat, dsb. Secara umum, unsur-unsur mendasar dari masyarakat setempat terdiri dari RW atau RT didalam desa dan daerahnya harus ditentukan dengan unit ini. Karena komposisi/batas dari seliap RW/RT belum diklarifikasi, maka pada tahap ini daerah untuk konsep rencana pembangunan ditentukan berdasarkan unit desa.

**5) Kondisi eksisting lainnya:**

Kondisi topografi untuk pembangunan kota di masa yang akan datang.

Kondisi demografi.

Tata guna lahan yang ada.

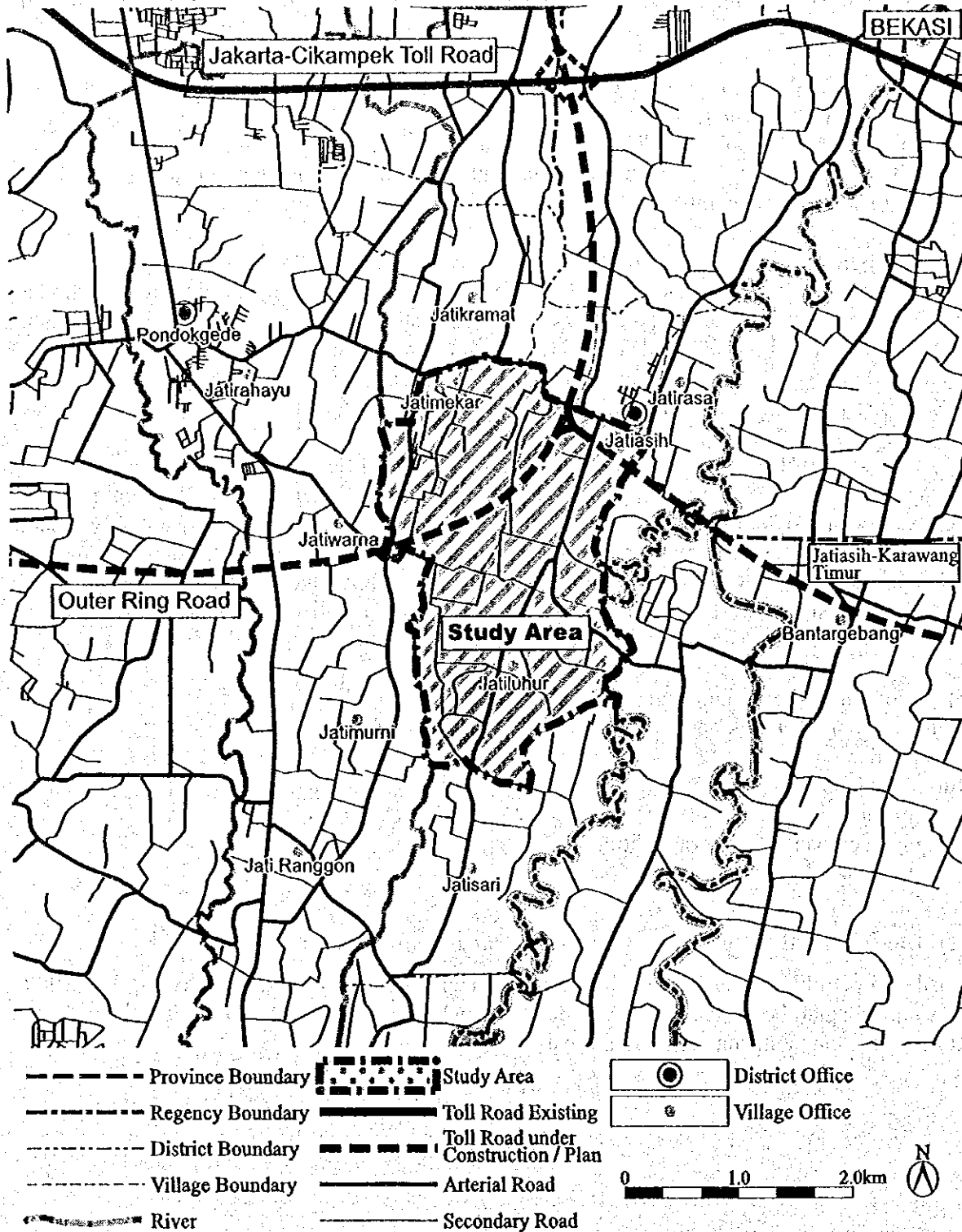
Struktur masyarakat.

Perlunya pembangunan infrastruktur.

Efektivitas pelaksanaan K/T, dsb.

**(2) Daerah Studi Kasus untuk Konsep Rencana Pembangunan di Jatiasih**

Hasil dari pemilihan lokasi sesuai dengan kriteria tersebut diatas, daerah seluas kira-kira 1000 ha yang sebagian besar terdiri dari tiga desa; Jatimekar, Jatiasih dan Jatiluhur diusulkan untuk konsep rencana pembangunan selanjutnya.



Gambar 7-1-6 Usul Lokasi untuk Konsep Rencana Pembangunan di Jatiasih



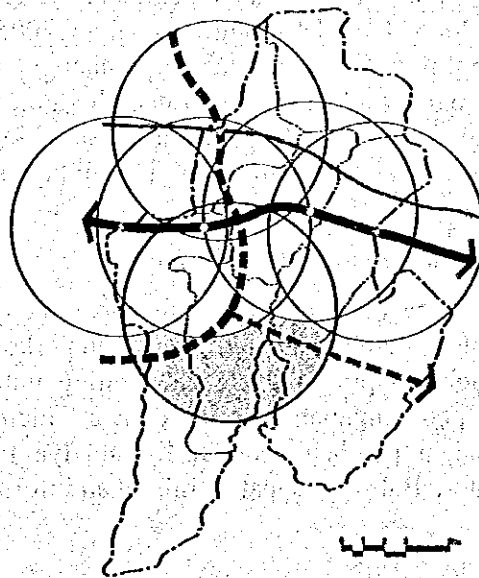
## 7-2 Konsep Rencana Pembangunan (1000 ha)

### 7-2-1 Struktur Pembangunan Daerah

#### (1) Cukup Potensial untuk Pembangunan Kota

Sebagai hasil dari analisis terhadap kondisi eksisting daerah studi kasus yang dipilih di Jatiasih, diketahui bahwa cukup potensial untuk pengembangan kota di masa yang akan datang diantara daerah Jabotabek, misalnya:

- **Daerah Pinggiran Jakarta Metropolitan Area**  
Area studi di Kecamatan Jatiasih terletak kira-kira 20 km di bagian Tenggara dari pusat Jakarta sehingga disebut pinggiran Jakarta Metropolitan Area, dimana terdapat banyak rencana pembangunan kota seperti perumahan, komersial, industri sesuai dengan tipikal kesemrawutan urbanisasi didalam dekade ini. Tekanan pembangunan kota akan berlanjut di waktu yang akan datang sepanjang Jakarta Metropolitan Area terus berkembang.
- **Banyak pembangunan perumahan dilakukan oleh sektor swasta**  
Terdapat banyak proyek pembangunan perumahan didalam dan disekitar area study diberbagai tahap: telah dibangun, dalam pemasaran, dalam pembangunan, pembebasan tanah, dalam perencanaan, dsb. terutama dibagian Barat Laut area study, mencerminkan tekanan pembangunan secara langsung dari DKI Jakarta. Beberapa pembangunan tersebut saat ini masih dalam pelaksanaan bahkan setelah resesi ekonomi tahun 1998.
- **Akses langsung dengan adanya Jalan Tol Lingkar Luar**  
Meskipun daerah ini sudah dilayani dengan adanya jalan tol bebas hambatan Jakarta-Cikampek sekitar 5 sampai 8 km dari interchange Bekasi Barat, peningkatan pusat dari akses ini dapat dicapai ketika bagian sebelah Tenggara Jalan Tol Lingkar Luar selesai dengan interchange Jatiasih yang akan ditempatkan tepat didalam area study.



Gambar 7-2-1 Daerah Cakupan Baru oleh Interchange Jatiasih (Outer Ring Road)

- **Usulan pembangunan pusat regional didalam rencana tata ruang**  
Suatu pusat daerah yang baru dengan fungsi-fungsi komersial, business dan masyarakat setempat diusulkan didalam area ini untuk menciptakan sub-core yang lain dari Kotamadya Bekasi, terpisah dari core kota utama sekitar CBD yang telah ada dan interchange Bekasi Barat, sesuai dengan rencana tata ruang. Hal ini memungkinkan untuk mengembangkan sebuah pusat regional dengan tipe baru dengan fungsi-fungsi perkotaan yang multi-kompleks.
- **Tata guna lahan eksisting yang tidak efisien**  
Sebagaimana reformasi tata guna lahan, dari pertanian ke perkotaan, sering diamati di pinggiran Jakarta Metropolitan Area, juga ditemukan di daerah ini perubahan sawah menjadi kawasan hunian dan terdapatnya guna lahan campuran dari fungsi prkotaan dan desa tanpa adanya suatu aturan. Hal ini berakibat ketidak efisienan baik untuk fungsi perkotaan maupun pertanian. Ketidak teraturan penggunaan lahan ini harus diarahkan kepada pola tata guna lahan yang tepat dari aspek perencanaan kota.

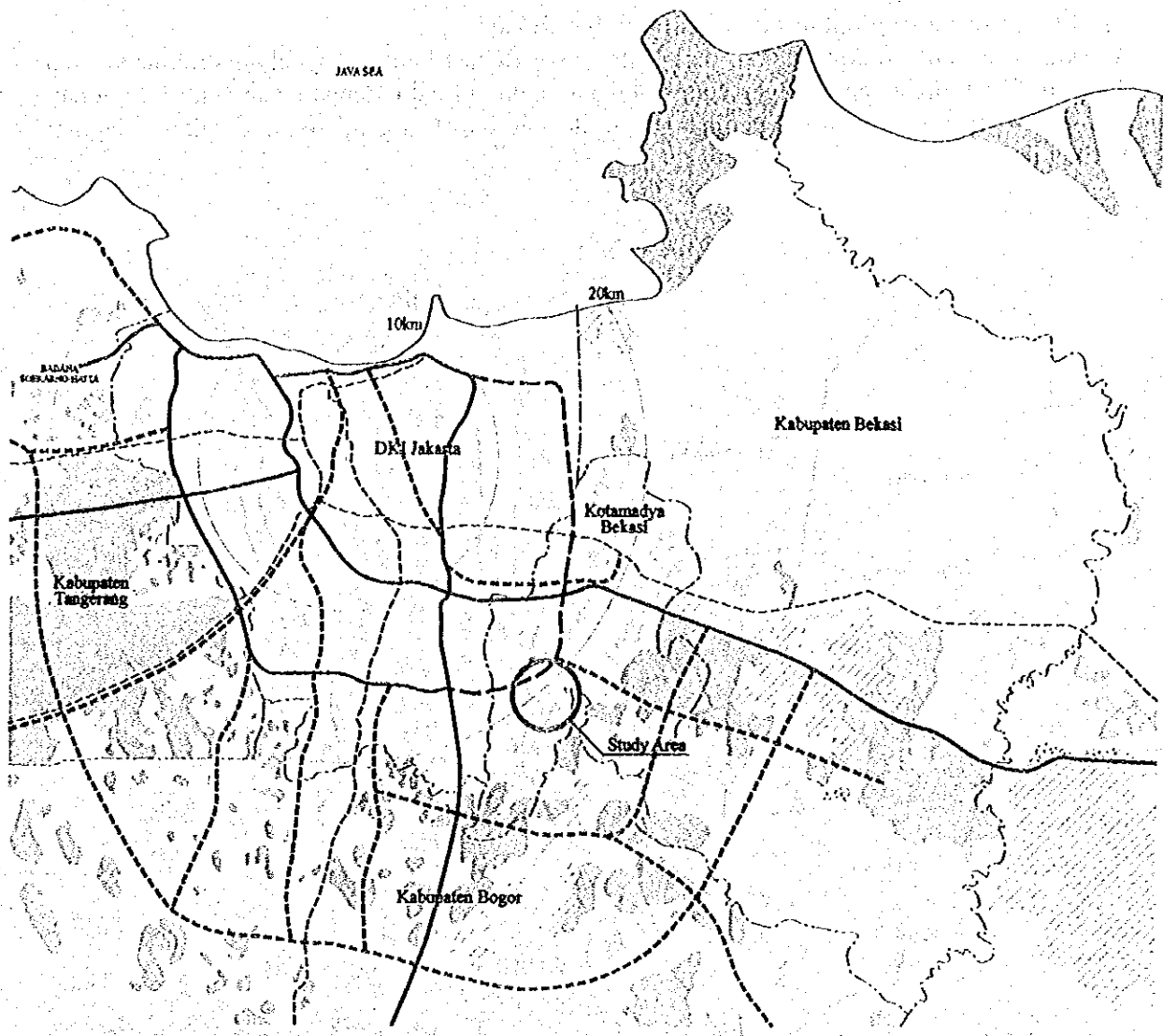
## **(2) Pertimbangan pada Resesi Ekonomi baru-baru ini**

Resesi ekonomi baru-baru ini di Indonesia merupakan suatu masalah yang sangat serius tidak hanya untuk pembangunan kota tetapi juga untuk seluruh kegiatan ekonomi, Karena analisis pada pengaruh-pengaruhnya bukan merupakan subyek studi kami dan ada banyak alternatif skenario untuk pemulihan kondisi yang memburuk ini, pertimbangan-pertimbangan berikut sejauh ini diterapkan:

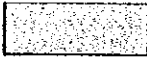

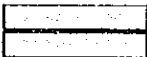
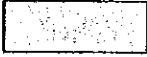


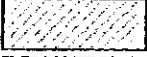
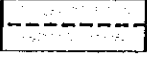

- Masih terdapat permintaan akan pembangunan perumahan di area ini sementara beberapa proyek yang ada masih berjalan.
- Karena struktur permintaan akan perumahan yang sesungguhnya tidak menentu dalam tahap ini, maka permintaan oleh tingkat penghasilan menengah dianggap bisa dilanjutkan, karena didukung melalui sistem pemerintah, seperti "Housing Saving for Downpayment" (Taperum : tabungan perumahan).
- Prediksi penduduk untuk Jatiasih didalam "Strategi Pembangunan Wilayah Jabotabek" (1971) mengalokasikan jumlah peningkatan penduduk yang sangat besar: 133 ribu orang dari tahun 1995-2005 dan 112 orang dari tahun 2005 sampai 2015. Karena daerah yang paling mungkin untuk dilaksanakan pembangunan perumahan di Jatiasih dalam waktu yang akan datang adalah didalam daerah studi, maka 1/3 sampai 1/2 dari permintaan tersebut untuk tahun 2010 dapat diterima.
- Kerangka permintaan dapat juga dianggap sesuai dengan tahap perencanaan.

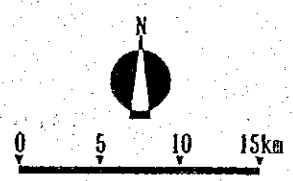
## **(3) Rencana Pembangunan di masa yang akan datang**

Struktur pembangunan daerah yang akan datang, yang dapat menyarankan peranan/fungsi dasar dari daerah studi dari konteks pembangunan regional dan perkotaan didalam Kotamadya Bekasi, perlu untuk disusun sebagai pra-kondisi yang penting untuk perencanaan. Dapat dianalisis melalui studi-studi pembangunan terkait dengan mempertimbangkan dengan gambaran yang ada dari berbagai pembangunan di Kotamadya Bekasi, meskipun usulan rencana tata ruang Bekasi (lihat ke Bab 7-1) dapat memberikan informasi yang terbatas.



**LAND DEVELOPMENT PLAN**

		
HOUSING DEVELOPMENT (MORE THAN 100HA)	GOLF & RECREATION	EXISTING TOLLROAD
		
HOUSING DEVELOPMENT (LESS THAN 100HA)	MANGROVE & FISHERY	UNDER CONSTRUCTION TOLLROAD
		
INDUSTRY	EXISTING RAILWAY	PLANNED TOLLWAY



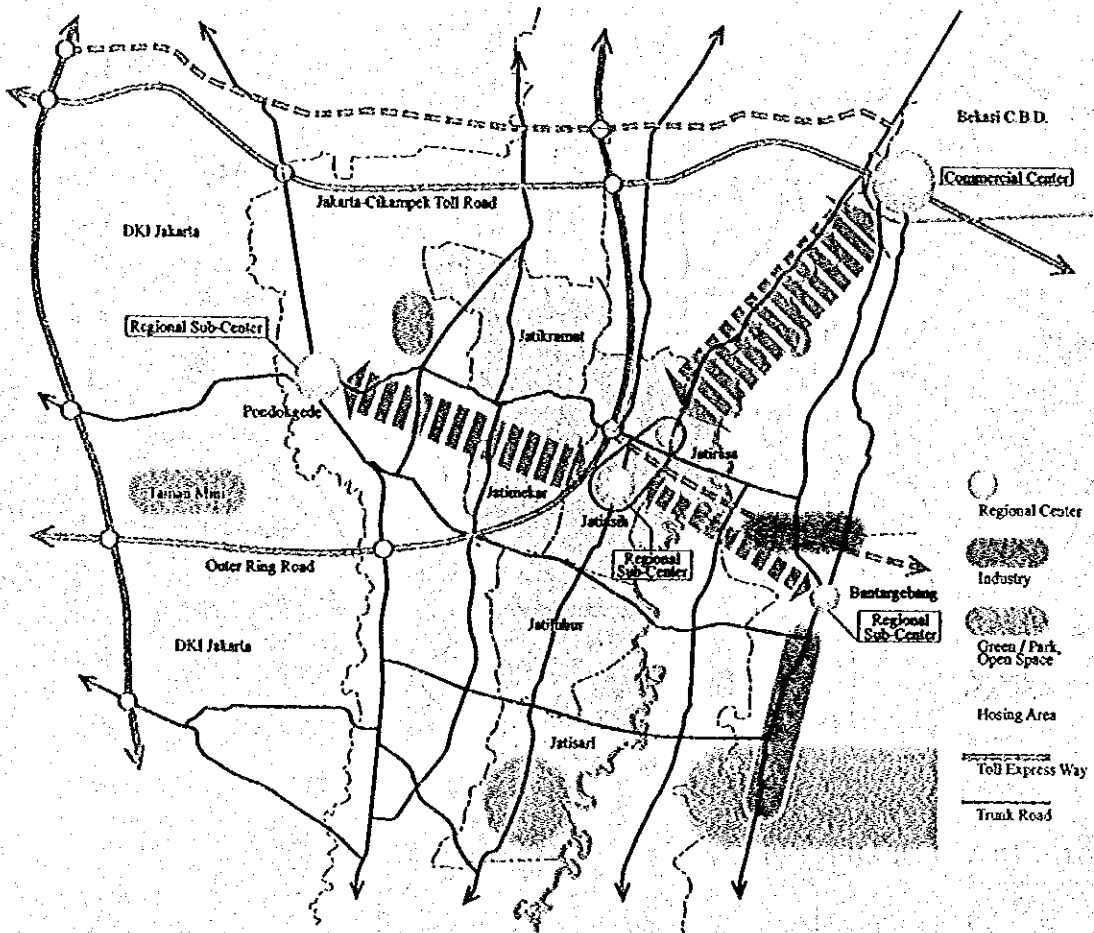
**Gambar 7-2-2 Lokasi Daerah Studi Didalam Rencana Pembangunan Jabotabek**

**1) Usulan Fungsi dalam Strategi Pembangunan Daerah Jabotabek (1997)**

Daerah studi diidentifikasi sebagai daerah pembangunan hunian tidak dalam skala besar sama seperti daerah sekitarnya Jatiasih dan Pondokgede.

**2) Struktur Konseptual didalam Kotamadya Bekasi**

Meskipun rencana struktur daerah dari Kotamadya Bekasi belum disyahkan struktur konsep Jatiasih dapat dianggap sebagai fungsi hunian kota terpadu dengan sub-center regional. Gambaran mengenai konsep pembangunan daerah dapat digambarkan didalam diagram berikut ini.



**Gambar 7-2-3 Konsep Pembangunan Daerah Jatiasih**

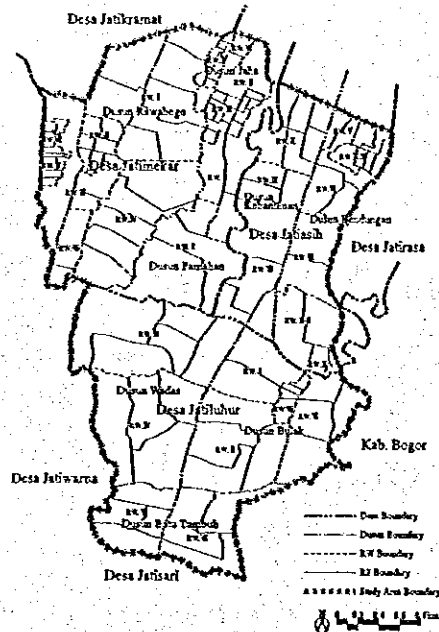
**7-2-2 Kondisi yang Ada dan Evaluasi Lokasi**

**(1) Kondisi eksisting**

Daerah studi mencakup sebagian besar dari 3 buah desa di Kecamatan Jatiasih: bagian besar Jatiasih dan Jatimekar, dan seluruh Jatiluhur dengan total area adalah seluas 1.108 ha. Komposisi masyarakat setempat dibawah Desa, seperti Dusun, RW, dan RT dirangkum didalam Tabel dan Gambar berikut ini.

**Tabel 7-2-1 Yurisdiksi Administratif dari Konsep Daerah Pembangunan**

Desa	Dusun	RW	Jumlah RT	Area(ha)	RW, out of area
Jatiasih	1. Kebantenan	8,9,10	14	117.61	11,13
	2. Bendungan	5,6,7,12,14,15	18	129.18	1,2,3,4
Jatimekar	1. Rawa Bogo	1,2,3,4,5,6,7	37	270.07	-
	2. Pamahan	1,2,3	19	121.74	-
	3. Jaha/Cakung	2,5,6	14	30.79	1,3,4
Jatiluhur	1. Bulak	1,2,7,8	15	167.27	-
	2. Wadas	3,4	9	183.00	-
	3. Batu Tumbuh	5,6	8	88.14	-
Total			30	134	1,107.80



**Gambar 7-2-4 Batas Administratif Daerah Konsep Pembangunan**

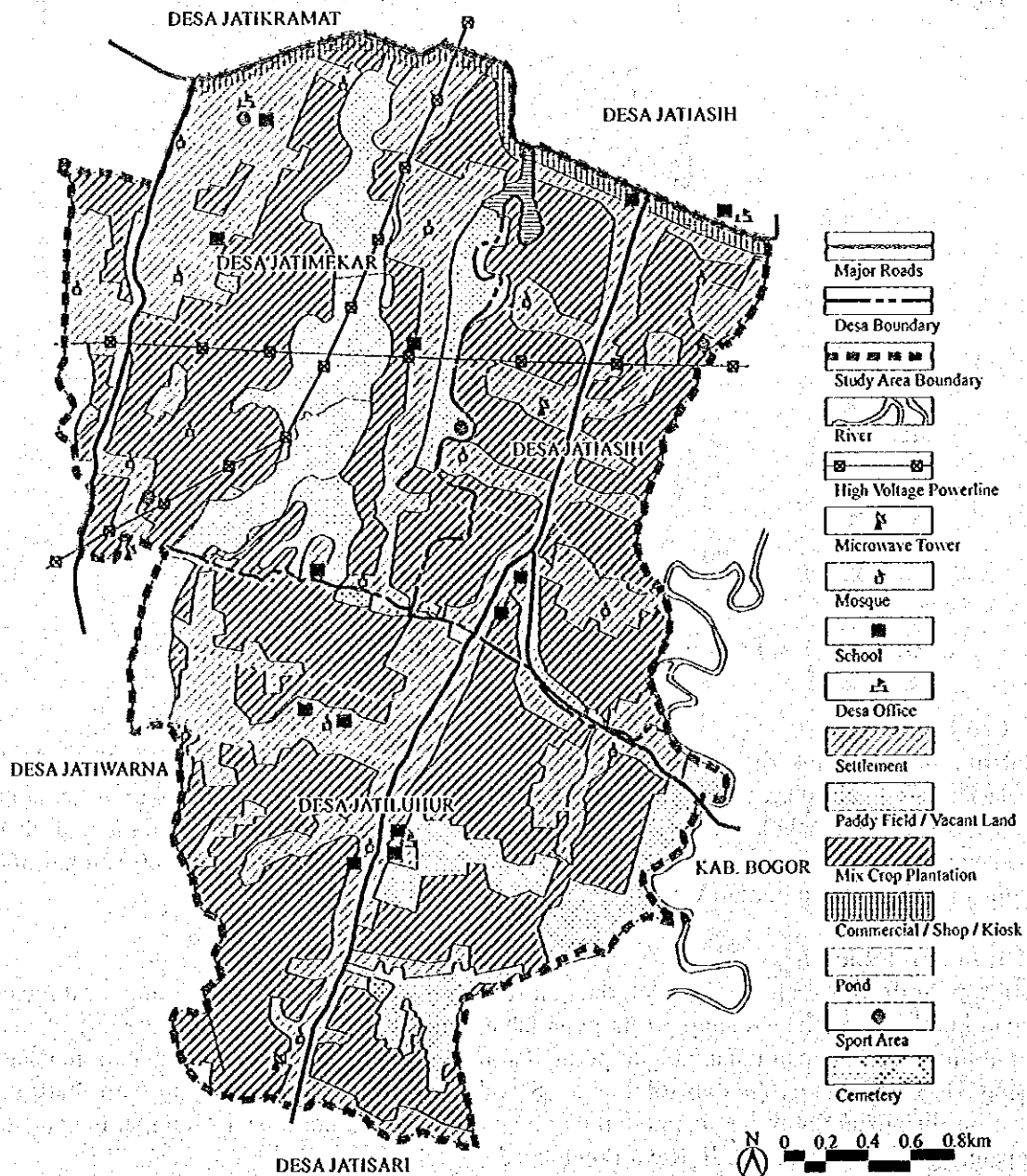
**1) Penduduk**

Total jumlah penduduk di daerah studi adalah 34.642 orang pada tahun 1998 dan jumlah kepala keluarga seluruhnya kira-kira 7000 KK. Dengan demikian rata-rata ukuran keluarga adalah 4.95 orang/kepala keluarga. Kepadatan penduduk per RT dikelompokkan menjadi dua: kepadatan agak rendah 10 sampai 50 jiwa/ha dalam pemukiman biasa, dan 100 sampai 360 jiwa/ha dalam kawasan hunian yang baru dibangun.

**2) Tata Guna Lahan**

Profil topografi di daerah studi adalah dataran rendah dengan ketinggian 20 sampai 50 meter dengan kemiringan lahan sedang. Tata guna lahan yang ada terdiri dari tiga kategori utama: permukiman, perkebunan tanaman campuran dan tanah kosong untuk pembangunan, masing-masing 31%, 45% dan 16% dari total area. Sawah terletak di Jatimekar tetapi baru-baru ini lokasi ini disiapkan untuk pembangunan perumahan. Fasilitas komersial setempat hanya ada disepanjang jalan Kabupaten, Jl. Raya Pondokgede – Bekasi.

Tata guna lahan eksisting digambarkan dalam Gambar 7-2-5



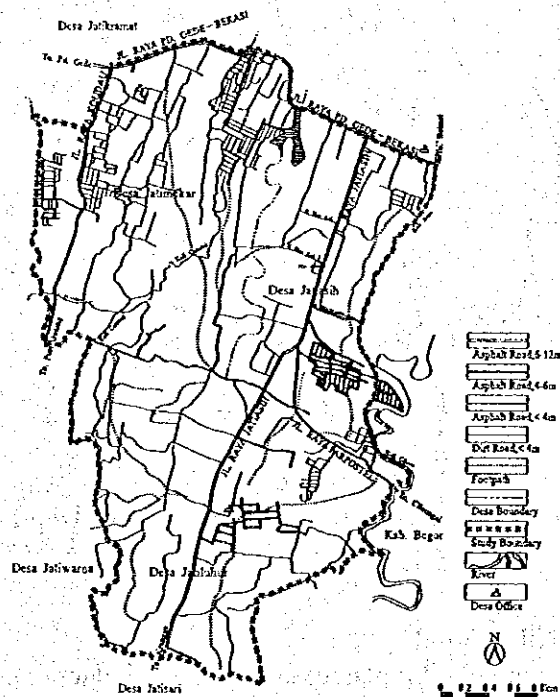
Gambar 7-2-5 Tata Guna Lahan yang ada, Daerah Konsep Pembangunan

### 3) Jaringan Jalan

Jalan-jalan utama untuk mobil di daerah studi terbatas dan terdiri dari 2 jalan Kotamadya dan 2 jalan Kecamatan. Jalan-jalan ini diperluas dengan aspal selebar 6 sampai 8 meter dan dilayani oleh transportasi umum (Mikrolet).

- Jl. Raya Pondokgede – Bekasi : Timur ke Barat sepanjang batas utara daerah tsb.
- Jl. Jatiasih – Jatiluhur: Utara ke Selatan melalui pusat daerah tsb.
- Jl. Parpostel: menuju ke Timur dari Jl. Jatiasih, dan
- Jl. Kodau: Utara ke Selatan sepanjang batas Barat daerah tsb.

Jalan desa lainnya, yang menghubungkan setiap masyarakat di daerah tersebut, sempit dan permukaannya dari kerikil atau tanah, dengan demikian kondisinya relatif buruk terutama waktu musim hujan.



Gambar 7-2-6 Jaringan Jalan yang ada, Daerah Konsep Pembangunan

### 4) Fasilitas Umum

#### i) Drainase

Dua buah sungai yang mengalir melintasi daerah ini mempunyai fungsi sebagai drainase primer dan mempunyai aliran tetap. Sistem drainase jalan desa tidak baik, sedangkan drainase dari jalan utama dilengkapi meskipun dalam tingkat yang sederhana. Meskipun sistem drainase tidak mencukupi, tidak ada daerah banjir yang serius di daerah studi, kecuali untuk daerah rawa-rawa tertentu, karena keuntungan topografinya.

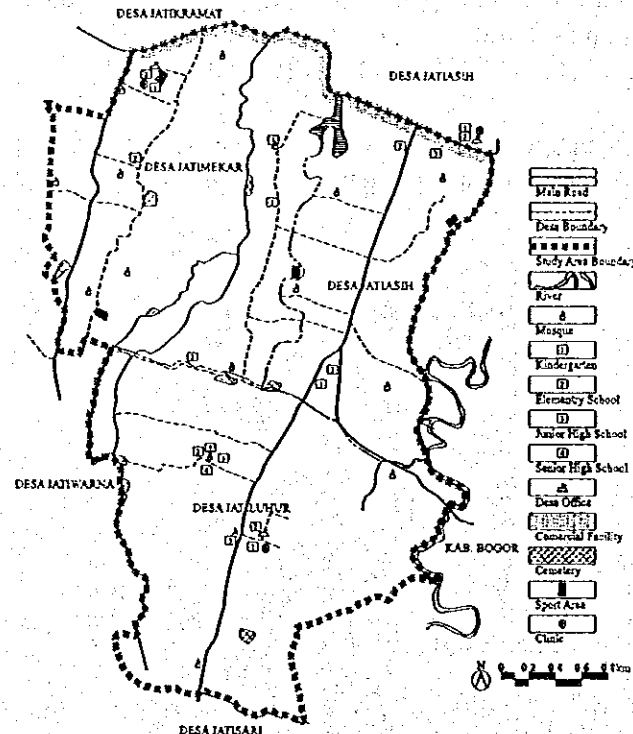
#### ii) Fasilitas Pendidikan / Budaya

Terdapat 6 buah Sekolah Taman Kanak-Kanak, 7 Sekolah Dasar, 5 SLTP, 1 SMU dan 2 Sekolah Islam (Pesantren), dan fasilitas pendidikan relatif lengkap dalam hal jumlahnya di daerah ini.

### iii) Fasilitas Ibadah

Terdapat banyak fasilitas ibadah Islam: 5 mesjid/Mushola di Desa Jatiasih, 7 di Desa Jatimekar dan 5 di Desa Jatiluhur.

Distribusi berbagai fasilitas umum disajikan dalam Gambar 7-2-7



Gambar 7-2-7 Fasilitas Umum yang Ada, Daerah Konsep Pembangunan

### 5) Hak Atas Tanah dan Nilai Tanah

Karena penyelidikan dan pendaftaran penguasaan tanah di daerah ini telah dilaksanakan dalam tahun 1998/1999, maka tidak ada data yang cukup mengenai hak-hak atas tanah. Penguasaan tanah di daerah ini terdiri dari Hak Milik, Girik, Hak Guna Bangunan dan Kas Desa dan hampir 90% dari tanah di Jatiasih dicatat tetapi hanya 18% di Jatiluhur. Berdasarkan informasi yang terbatas sebagian besar tanah adalah milik swasta (88%), tanah desa hanya 2%.

Terdapat dua macam data mengenai nilai tanah. Satu adalah nilai tanah untuk pajak bumi dan bangunan dan lainnya adalah transaksi tanah yang sesungguhnya untuk pembangunan. Nilai tanah untuk perpajakan tergantung pada tata guna lahannya dan lokasinya dari daerah yang menghadap jalan. Nilai unit di Jatiasih bervariasi dari Rp.22.500/m<sup>2</sup> di daerah perumahan sampai Rp.225.000/m<sup>2</sup> di daerah komersial.

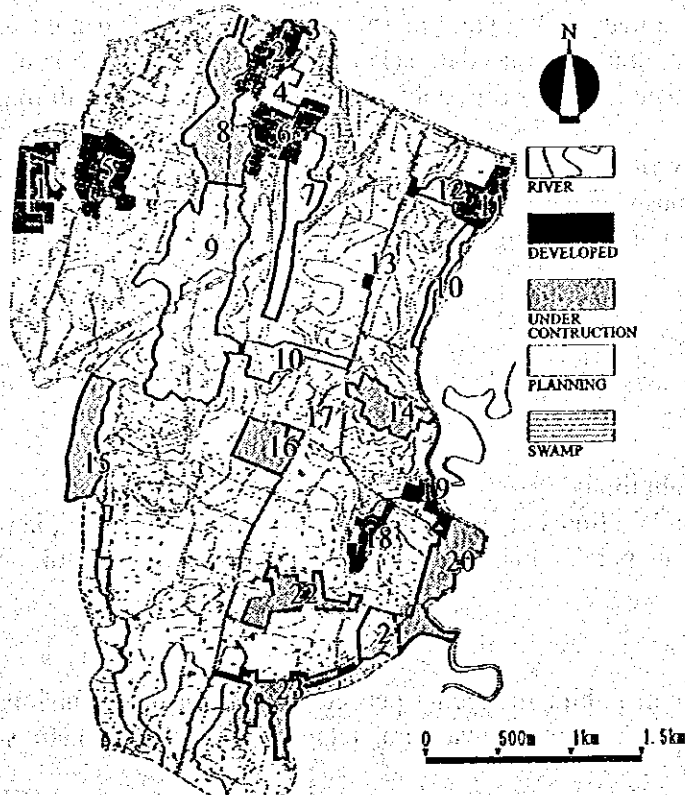
### 6) Kondisi Pembangunan Perumahan

Terdapat 23 lokasi pembangunan dengan status pembangunan yang berbeda-beda di daerah ini. Kebanyakan adalah untuk perumahan berada di lahan kurang dari 100 ha dan informasi terinci dirangkum dalam Tabel 7-2-2 dan Gambar 7-2-8.



**Tabel 7-2-2 Status Pembangunan Dalam Konsep Daerah Pembangunan**

No	Name of Company	General Information			Land Acquisition				Development Status				Remarks			
		Location (Desa)	Date of Approval		Total Land Area (ha)	Land Acquired (ha)	Start of Land Acquisition	Average Cost (Rp/m <sup>2</sup> )	Developed			Under Construction		Planning		
			Location Permit	Principle Permit					Area (ha)	Number of Houses	Number of Sold					
1	Candra Baru	Mekar	na	na	-	12	1991	12	480	480			Old real estate			
2	Nasio Cera Mulya	Mekar	na	na	-	10	1991	10	300	300			Old real estate			
3	Buana Jaya	Mekar	na	na	-	0.5	1991	0.5	40	40			Old real estate			
4	Devan Pertimbangan Agung	Mekar	na	na	-	4						X				
5	Perum Kodau V	Mekar	na	na	-	13	1990	13	315	315			Old real estate			
6	PT. Angkasa Pura	Mekar	na	na	-	12	1990	12	360	360			Old real estate			
7	PT. Gasha Asshiana Pratama	Mekar	12/06/93	08/07/94	15	8							X	Paddy Field		
8	PT. Aji Satria Sora Karya	Mekar	02/02/96	06/03/96	20	20						X		Land fill		
9	PT. Prestasi Mekhota Utama	Mekar	28/06/94	08/08/95	100	67							X		Paddy Field	
10	Taman Ismail Marzuki	Mekar/Asih	na	na	16	16							X			
11	Pemahaman Angkutan Udara	Asih	na	na	-	7	1990	7	160						Old real estate	
12	PT. Maja Kemecana Raya	Asih	01/01/93	27/02/93	3.6	3.6	1993	0.6	1			X			Taxi pool house	
13	Nasrol Zahuruddin	Asih	05/06/98	02/20/98	0.33			0.33	1							Petro Station
14	PT. Hatmo Haji & Kawan	Asih	23/03/95	01/03/95	40	24	1995	50-80,000	24	100			X			Marketing
15	Pt. Duta Putra Mahkota Pri Gadang	Luhur/Muru	18/01/95	23/01/95	50	22	1993	20,000					X			Land fill
16	PT. Jati Unggul Perumahan Kopegitel	Luhur	18/09/96	01/26/95	10.8	10.8	1996		10.8	410	180	X				Marketing
17	Kompas	Luhur	19/12/97	01/09/98	1.4	1.4	1997					X				Land fill
18	Parpostel	Luhur	na	na	-	5	1988	15,000								Occupied
19	PT. Buana Risma Perumahan Mandosi	Luhur/Asih	10/06/93	27/05/93	4.5	4.5	1993	15,000	4.5	257	257					Occupied
20	PT. Madya Pura Sarana Jatihur	Luhur	na	18/08/92	13	13							X			Land fill
21	PT. Citra Marga Nusapala Persada	Luhur	29/09/95	09/10/95	10	7	1995	40,000						X		Land fill
22	Perumahan Jatihur Permai (AURI)	Luhur	na	na	-	14	1985	5,000	14	3			X			Land fill
23	PT. Assri	Luhur	08/03/97	05/05/97	20	10	1997	40,000	10				X			Road developed



**Gambar 7-2-8 Status Pembangunan Dalam Konsep Daerah Pembangunan**

## **(2) Evaluasi Lokasi**

Evaluasi pendahuluan dari lokasi dilaksanakan berdasarkan hasil survai lapangan (1), yang dilakukan dari bulan Agustus sampai September 1998. Karakteristik utama dari daerah studi diidentifikasi dari aspek berikut untuk lingkungan hidup yang lebih baik.

### **1) Unsur-Unsur di Konservasi**

Meskipun tidak ada lokasi bersejarah atau arkeologi yang teridentifikasi didalam maupun di sekeliling daerah studi, unsur-unsur utama lingkungan eksisting dikonservasi untuk kehidupan kota yang lebih baik, di daftar sebagai berikut:

#### **i) Sungai dan Penghijauan**

Dua buah sungai, Cikeas / Kali Baru dan Cakung mengalir melintasi daerah studi dari Selatan ke arah Utara memegang peranan tidak hanya untuk irigasi dan drainase tetapi juga pemandangan alam dan penghijauan sepanjang sungai. Ini merupakan unsur-unsur penting yang harus ditingkatkan dan dilestarikan untuk lingkungan hidup kota di waktu yang akan datang.

#### **ii) Masjid dan Pemakaman**

Terdapat 17 Masjid/Mushola, dua buah Pesantren dan 8 pemakaman di daerah tersebut. Obyek tersebut harus secara cermat dipertimbangkan bila proyek-proyek pembangunan direncanakan, karena Islam merupakan agama yang dominan.

#### **iii) Kawasan sub-divisi yang terencana dengan baik**

Beberapa sub-divisi kawasan perumahan dibangun oleh sektor swasta selama dekade ini mempertahankan lingkungan hidup aslinya didalam kawasan perumahan, dibandingkan dengan pemukiman masyarakat yang biasa. Sebagai suatu keharmonisan dengan pemukiman biasa disekitarnya, masalah-masalah selanjutnya harus diselesaikan, keadaan lingkungan hidup yang lebih baik ini harus dipertahankan dan dikelola bahkan di masa yang akan datang.

### **2) Unsur-Unsur yang Berbahaya**

Meskipun unsur-unsur negatif dan berbahaya serius untuk lingkungan hidup yang lebih baik tidak dirinci dibandingkan dengan daerah sekitarnya, gambaran utama dapatlah dirangkum sebagai berikut:

#### **i) Bencana alam**

Beberapa daerah rawa didalam dan disamping sebelah Timur daerah studi merupakan daerah rawan banjir.

#### **ii) Kecelakaan lalu lintas**

Rawan kecelakaan lalu lintas disepanjang jalan arteri di daerah studi, karena tidak ada fasilitas yang dipasang untuk pejalan kaki seperti trotoir, penyeberangan untuk pejalan kaki dan lampu lalu lintas.

#### **iii) Pencemaran**

Tidak diterima opini publik mengenai pencemaran udara dan kebisingan di daerah tersebut selama survai lapangan dan wawancara, tetapi kondisi lingkungan sepanjang jalan arteri makin memburuk.

#### iv) Kondisi Perumahan yang Buruk

Terdapat beberapa lokasi dimana rumah-rumah dalam keadaan buruk, seperti akses jalan yang buruk, struktur yang tidak kuat, sampah berserakan di jalan, dsb.

### 3) Unsur-Unsur yang kurang

#### i) Jaringan Jalan

Secara umum, tidak ada lebar jalan yang lebih dari 2 jalur, dimana lalu lintas mengalami hambatan-hambatan di tepi jalan (mobil yang parkir, minibus, dsb.) diseluruh daerah studi, dan lebar jalan yang diperkeras sempit meskipun pembebasan tanah cukup. Tidak ada hubungan yang cukup dari Timur-Barat melintasi Kali Cakung untuk mobil-mobil didalam daerah ini, dan sebagian besar jalan-jalan mobil adalah pada arah Utara ke Selatan, lebih-lebih ada banyak jalan buntu dimana-mana di daerah studi. Sepeda motor dan sepeda merupakan satu-satunya moda transportasi di dalam daerah studi diluar jalan arteri kecuali untuk kawasan-kawasan rencana sub-divisi, karena hanya ada jalan setapak yang kecil.

#### ii) Transportation Umum

Karena transportasi umum utama di daerah ini adalah mikrolet dan ojek dapat dilihat disana daerah layanan kurang baik untuk transportasi umum lebih jauh dari 800 m.

#### iii) Taman dan Fasilitas Masyarakat Lainnya.

Jumlah fasilitas umum ini hampir cukup dan relatif baik di daerah studi. Kualitasnya harus ditingkatkan.

### (3) Ringkasan dari Kondisi eksisting dari Daerah Konsep Pembangunan

Secara umum, tidak begitu banyak unsur yang dilestarikan dapat ditemui di daerah studi ini, tetapi kebanyakan faktor yang diidentifikasi perlu perbaikan dan pembangunan di masa yang akan datang. Gambaran secara umum dari daerah studi dapat dirangkum sebagai berikut :

- Kepadatan penduduk yang agak rendah: 30 jiwa/ha dalam tahun 1998
- Efisiensi penggunaan lahan rendah: Pertanian tanaman campuran (60%), permukiman / perumahan (30%).
- Fasilitas komersial: hanya sepanjang jalan regional
- Banyak proyek pembangunan lahan: 340 ha seluruhnya, dibangun (65 ha), dalam pembangunan (55 ha), perencanaan (220 ha).
- Kurangnya jaringan arteri regional: hubungan dari Timur ke Barat.
- Jalan arteri regional tidak mencukupi: sempit 2 jalur dengan kondisi perkerasan yang buruk.
- Jalan-jalan arteri di dalam daerah tersebut dalam kondisiburuk: jaringan untuk kendaraan bermotor tidak sempurna, tanpa perkerasan.
- Cakupan layanan transportasi umum tidak nyaman.
- Tidak ada pemeliharaan saluran-saluran air.
- Fasilitas umum sangat sederhana: sistem drainase, sistem penyediaan air, taman dan tempat-tempat bermain, dsb.
- Amenity core regional tidak mencukupi.

## 7-2-3 Konsep Perencanaan Pembangunan

### (1) Arah Pembangunan

#### 1) Tema Pembangunan

##### a) Catch Phrase: *Kota Kukaku-Seiri*

Judul "Amenity and Prosperity in urban life through L/C Project for 21<sup>st</sup> Century". Kenikmatan dan kemakmuran dalam kehidupan kota melalui Proyek L/C untuk abad 21" sebagai model kota pinggiran di Jabotabek (sementara), ditetapkan sebagai tema untuk konsep rencana.

Ini dimaksudkan bahwa pilot project Konsolidasi Lahan yang substansial di daerah ini berdasarkan perencanaan kota sesuai dengan kebijaksanaan dalam rencana tata ruang.

##### b) Kerangka Penduduk

Penduduk di masa yang akan datang dari seluruh daerah studi diperkirakan sebagai target tahun 2010 mempertimbangkan peningkatan yang sangat moderat dibandingkan dengan kerangka sebelumnya didalam rencana strategi pembangunan Jabotabek.

Penduduk yang baru	: 30.000 – 50.000 jiwa
Penduduk yang ada	: 35.000 jiwa
Jumlah	: 65.000 – 85.000 jiwa

Dapat juga mengembangkan 10 sampai 15 kelompok hunian, dalam skala 30 ha dengan kepadatan 100 jiwa/ha, didalam seluruh daerah studi. Hasilnya, kepadatan penduduk kotor akan meningkat dari 65 ke 85 jiwa/ha.

#### 2) Jaringan Jalan Regional

Karena transportasi di daerah ini seluruhnya tergantung pada transportasi jalan baik jalan negara maupun swasta, pembangunan jaringan jalan secara sistematis adalah faktor yang penting sekali dari rencana transportasi dan juga pembangunan kota.

##### a) Jalan bebas hambatan

Masih ada begitu banyak ketidak pastian didalam proyek jalan bebas hambatan regional seperti jalur bebas hambatan Jatiasih –Karawang Timur dan lainnya, sebagian disebabkan oleh system BOT. Jadwal pembangunan dari Jalan Tol Lingkar Luar ini tidak tercapai walaupun hampir 90% dari pembebasan tanah telah selesai. Namun demikian, kondisi ke dua jalan bebas hambatan ini telah ditetapkan melalui pembahasan dengan Bina Marga dan pemerintah daerah sebagai berikut :

- Jalan Tol Lingkar Luar: satu interchange (on-off ramp) untuk mencapai Jl. Raya Jatiasih yang terletak pada ujung bagian Utara daerah studi.
- Jalan Jatiasih – Karawang Timur: jalan tol ini juga direncanakan untuk melayani pembangunan perumahan/industri dalam skala besar seperti Kota Legenda, MM 2100, Lippo Cikarang, menuju ke Timur, dan sambungan dengan Jalan Tol Lingkar Luar dibangun pada lokasi yang hampir sama.

Dengan demikian, daerah ini menjadi lokasi yang sangat strategis dari sudut jaringan jalan cepat.

## b) Jalan Arteri Regional

Hal-hal berikut ini merupakan target perencanaan:

- Penyelesaian jaringan pola jalan arteri regional (primer) melalui peningkatan jalan-jalan yang ada dan pembangunan sambungan yang hilang, terutama memperkuat hubungan Timur – Barat yang tidak ada saat ini.
- Pelebaran Jl. Raya Jatiasih untuk mengatasi permintaan lalu lintas ke/dari jalan tol bebas hambatan sebagai tulang punggung daerah tersebut.
- Pembangunan jalan arteri intern (sekunder) di daerah tersebut, dengan kepadatan jaringan yang memadai untuk kelancaran jalan masuk dari setiap sub-community ke jalan-jalan arteri.
- Penyediaan jalan kolektor yang cukup untuk jalan masuk ke setiap kapling perumahan.
- Jaringan jalan untuk pejalan kaki dengan penghijauan dan ruang terbuka.

Proposal jaringan jalan arteri regional digambarkan dalam Gambar 7-2-9.



Gambar 7-2-9 Usulan Jaringan Jalan Arteri Regional

### 3) Skenario Pembangunan Alternatif

Informasi dasar untuk struktur pembangunan di waktu yang akan datang dapat disediakan dari Rencana Tata Ruang Bekasi. Rencana Tata Ruang ini terdiri dari rencana tata guna lahan yang sangat sederhana: untuk tempat tinggal (sudah dibangun dan untuk waktu yang akan datang), komersial (perdagangan) (regional dan sekitarnya), industri dan ruang terbuka / penghijauan. Sebagian besar area di Jatiasih dialokasikan sebagai zona hunian untuk waktu yang akan datang bersama dengan daerah permukiman yang ada. Ini berarti bahwa secara mendasar jatiasih mempunyai fungsi hunian yang monoton di daerah pinggiran DKI Jakarta di waktu yang akan datang.

Satu kekecualian adalah alokasi daerah perdagangan di dalam daerah studi. Karena karakteristik dari daerah perdagangan tidak dijelaskan secara rinci didalam rencana, fungsi yang dapat dibuktikan dapat diperkirakan sebagai berikut:

- Pusat perdagangan regional untuk Jatiasih.
- Pusat regional untuk daerah yang lebih luas termasuk daerah sekitarnya seperti Pondokgede dan Jatisampurna.
- Pusat regional terdiri dari beberapa fungsi yang kompleks bersama dengan fasilitas perdagangan, seperti industri logistik, distribusi barang, komunikasi dan informasi, dsb. untuk memanfaatkan secara penuh lokasi yang menguntungkan yang dekat dengan interchange jalan tol lingkaran luar.

Dalam tahap ini, dua skenario alternatif diteliti sebagai target pembandingan dari perencanaan konsep, dari konteks pembangunan berikut ini.

#### Alternatif A : Konsolidasi Tanah Biasa tanpa Rencana yang Komprehensif

Rencana ini didasarkan pada konteks pembangunan yang lama atau biasa mengikuti trend pembangunan yang alami.

- Pembangunan daerah hunian disatukan secara pelan-pelan kedalam daerah conurbation Jakarta
- Pembangunan perumahan dengan skala yang agak kecil.
- Pembangunan perdagangan yang tidak strategis dalam skala besar.
- Kurang identitas dari masyarakat.

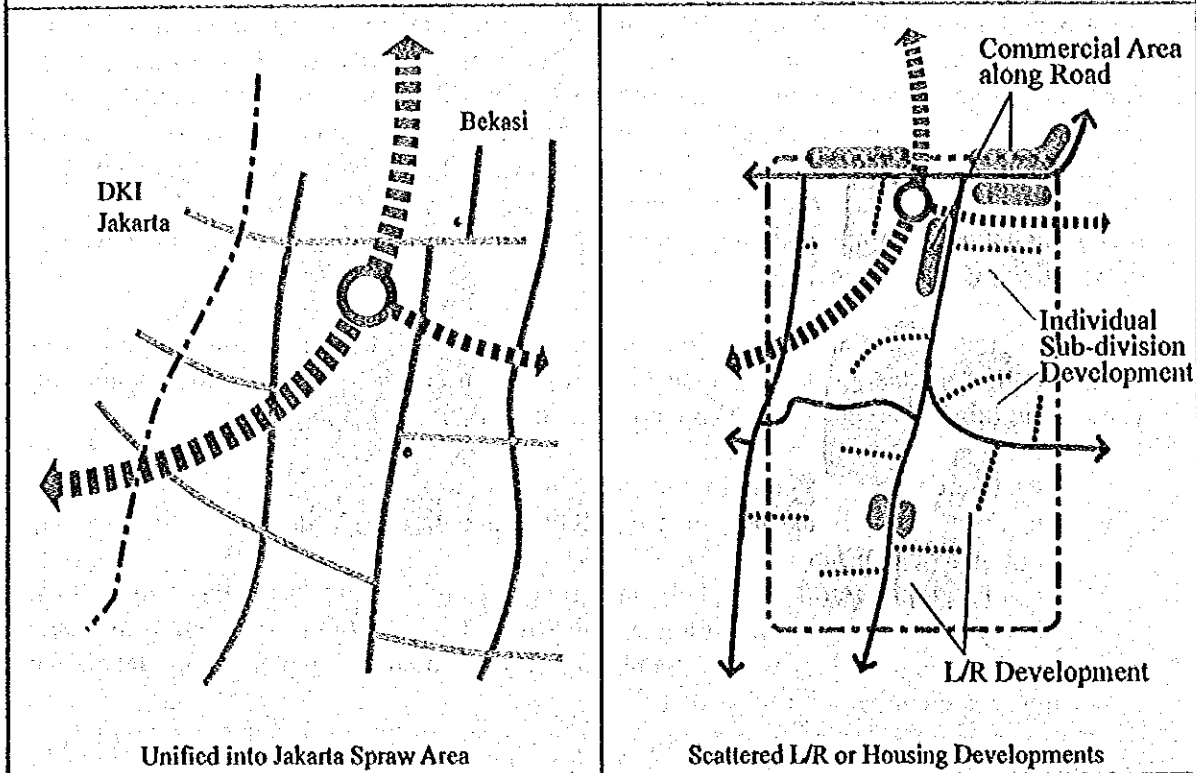
#### Alternatif B : Land Readjustment dan Pembangunan Kembali Masyarakat Terpadu

Sementara itu, rencana lain juga disusun sebagai model kasus dalam pembangunan yang strategis untuk daerah studi melalui perencanaan kota terpadu. Masalah utama dari alternatif ini adalah :

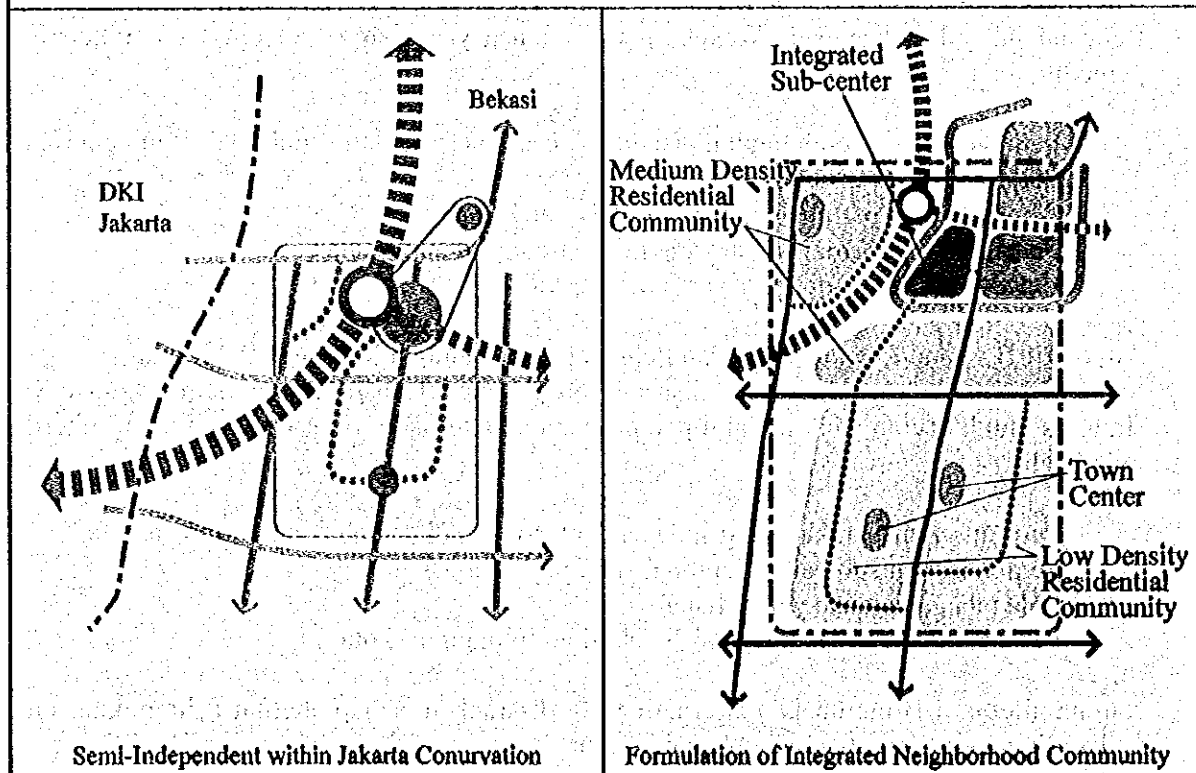
- Perumusan masyarakat quasi-independent, bahkan di daerah conurbation Jakarta.
- Pembangunan sub-center regional yang multi fungsi.
- Pola tata guna lahan yang efisien.
- Pembentukan model masyarakat suburban (pinggiran) kota.

Karena alternatif B merupakan alternatif yang disarankan, setiap alternatif dirangkum untuk perbandingan didalam diagram sebagai berikut.

**A. Ordinary Land Consolidation without Comprehensive Plan**



**B. Integrated Land Readjustments and Community Redevelopment**



**Gambar 7-2-10 Skenario Pembangunan Alternatif**

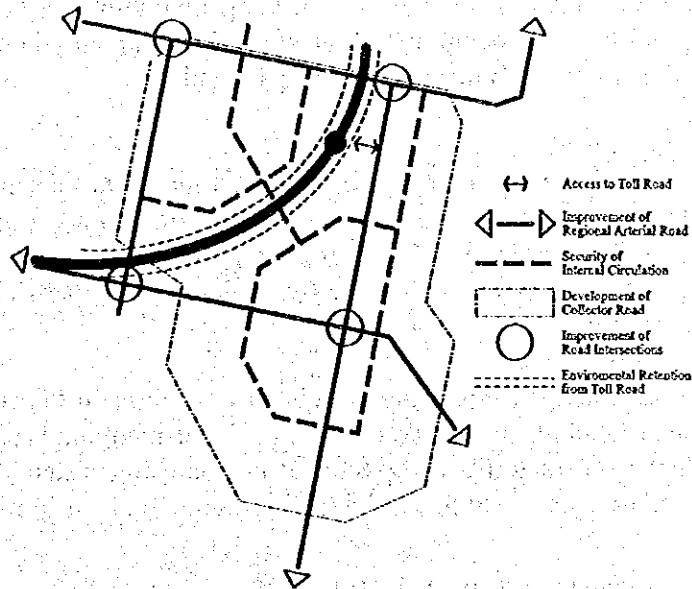


#### 4) Tema Perencanaan di dalam Daerah Studi Kasus

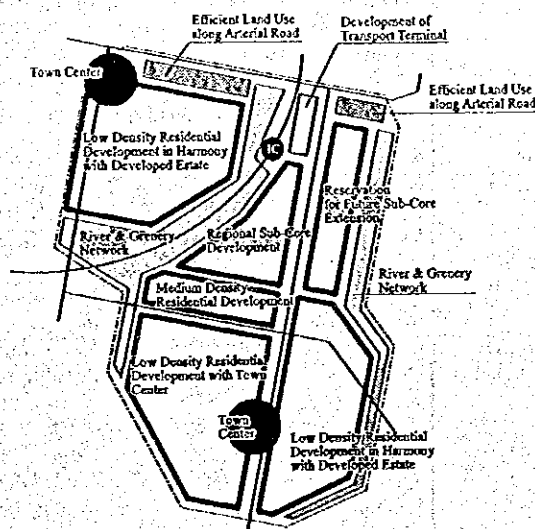
Subyek utama untuk perencanaan konsep L/C, untuk menyelesaikan hambatan-hambatan yang ada dan untuk menciptakan lingkungan hidup yang nyaman di waktu yang akan datang, dapat diidentifikasi dari aspek dibawah ini:

- Peningkatan jaringan jalan secara sistematis
- Pengaturan zoning tata guna lahan secara teratur.
- Pembangunan fasilitas/utilitas umum sesuai dengan standard fasilitas yang tepat.

Analisis awal pada transportasi maupun tata guna lahan dirangkum dalam Gambar.



Gambar 7-2-11 Tema Pembangunan Transportasi



Gambar 7-2-12 Tema Pembangunan Tata Guna Lahan

## 5) Strategi Pelaksanaan

Tahap pembangunan dan metode akan diamati dalam usulan seluruh daerah konsep perencanaan. Karena sangat sulit untuk melaksanakan seluruh rencana didalam jangka waktu tertentu, daerah prioritas dapat dipilih sesuai dengan bisa diterapkannya proyek L/R dan juga proyek pembangunan kota biasa lainnya.

### (2) Konsep Rencana Pembangunan

#### 1) Perbandingan Alternatif-Alternatif

Proposal pendahuluan dari rencana pembangunan untuk daerah studi diteliti sesuai dengan dua skenario pembangunan alternatif tersebut diatas. Dua contoh konsep pembangunan ini digambarkan didalam Gambar 7-2-13 dan 7-2-14, yang menunjukkan pengaturan tata guna lahan secara konseptual bersama dengan struktur kerangka jaringan jalan. Ini dibandingkan dari berbagai aspek dan alternatif B disarankan sebagai hasilnya.

#### Rencana A : (Untuk Referensi)

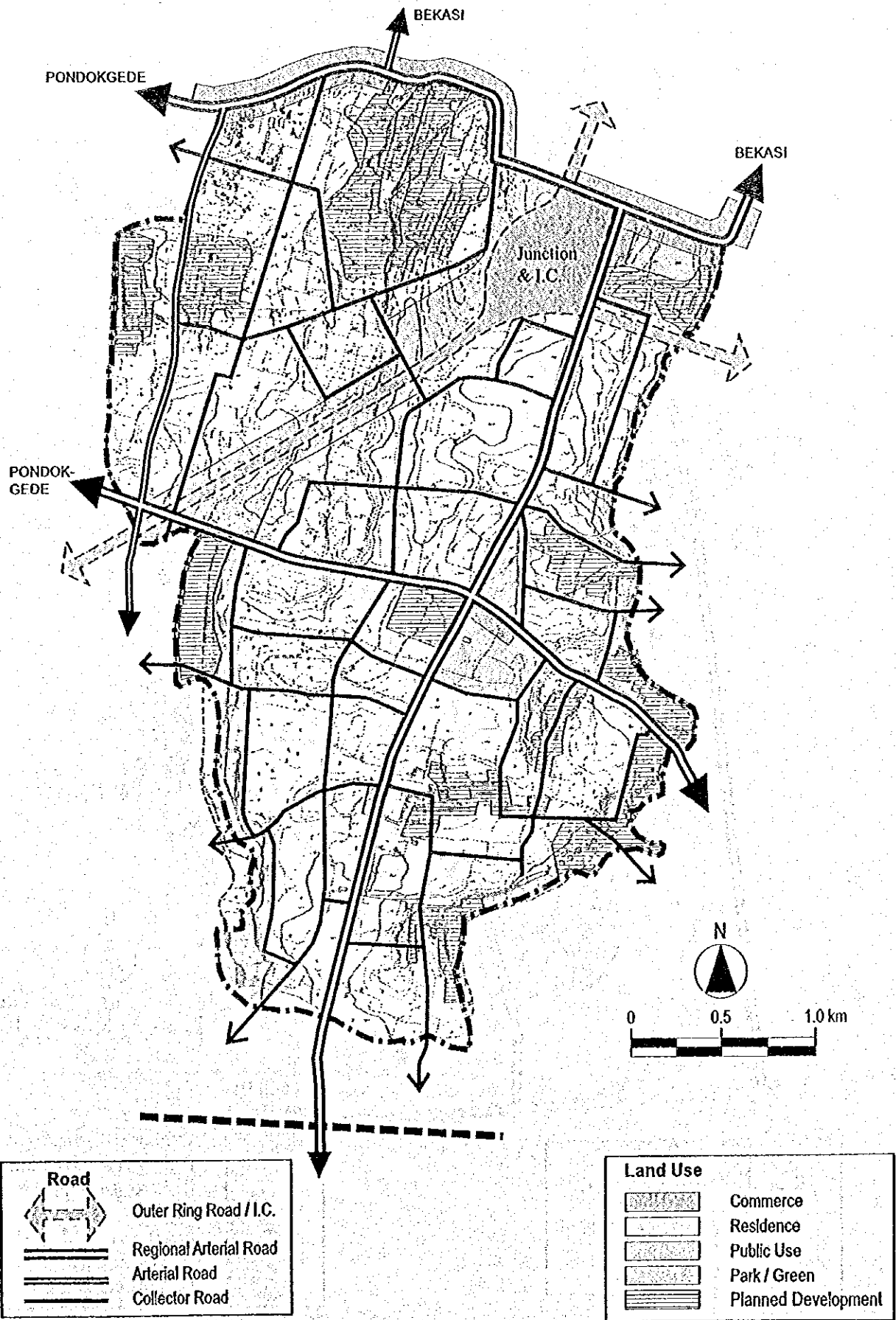
Ini merupakan citra pembangunan daerah dengan beberapa pelaksanaan proyek L/C tidak dalam skala besar, tanpa perencanaan kota yang komprehensif. Mungkin ini untuk masa yang akan datang tanpa perencanaan dan pelaksanaan kota yang komprehensif. Tidak disarankan sebagai tujuan dari pembangunan kota dalam jangka panjang untuk daerah studi ini.

#### Rencana B : (Disarankan)

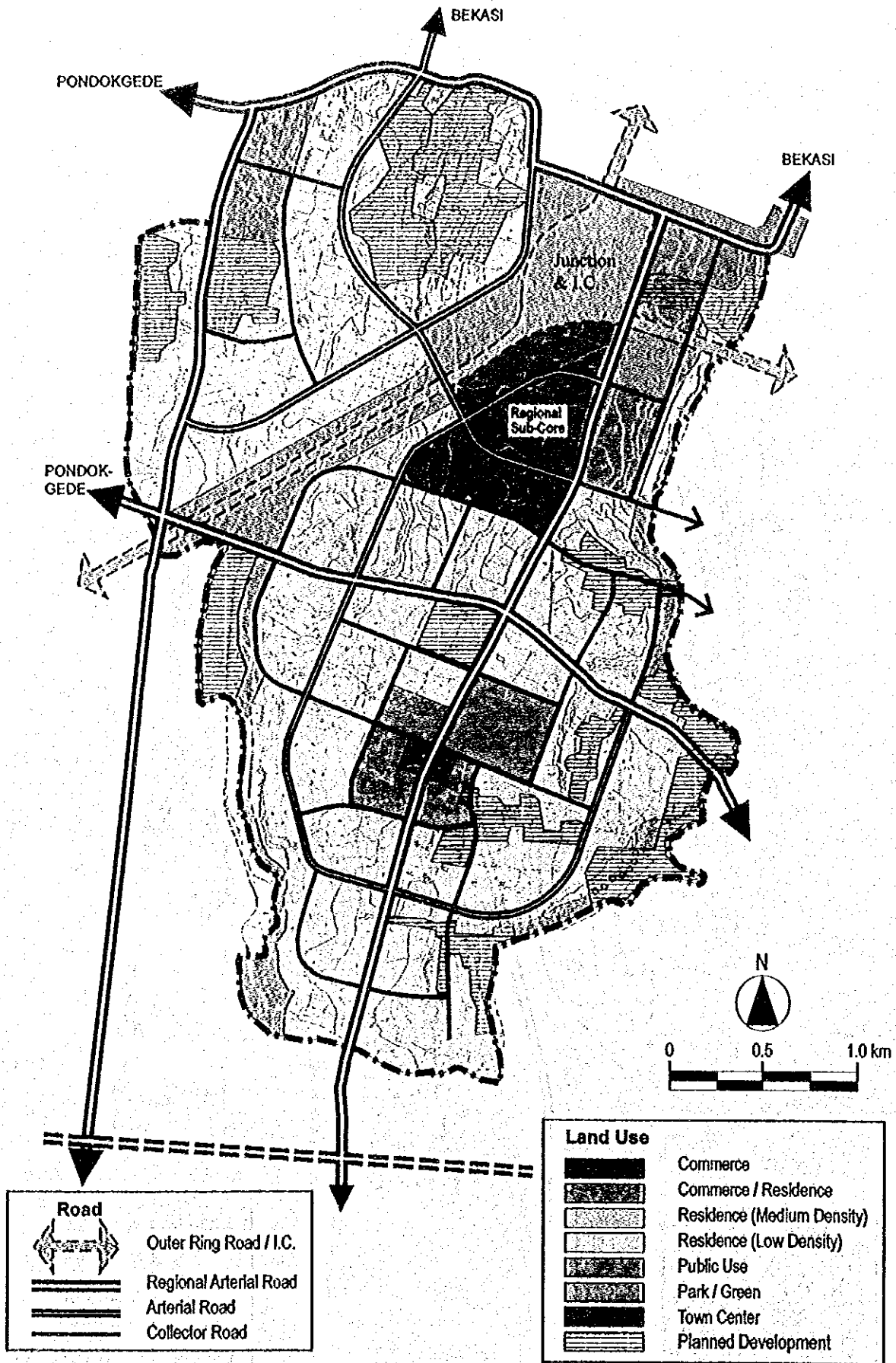
Rencana B adalah sesuai dengan target pembangunan kota terpadu bersama dengan proyek L/R dan pembangunan kembali masyarakat. Hal ini dapat mengungkapkan citra tata guna lahan yang tepat diatur secara tertib dengan jaringan jalanyang sistematis untuk melayani kegiatan masyarakat dari daerah studi. Hal ini disarankan sebagai konsep usulan rencana pembangunan.

**Tabel 7-2-3 Perbandingan Konsep Alternatif**

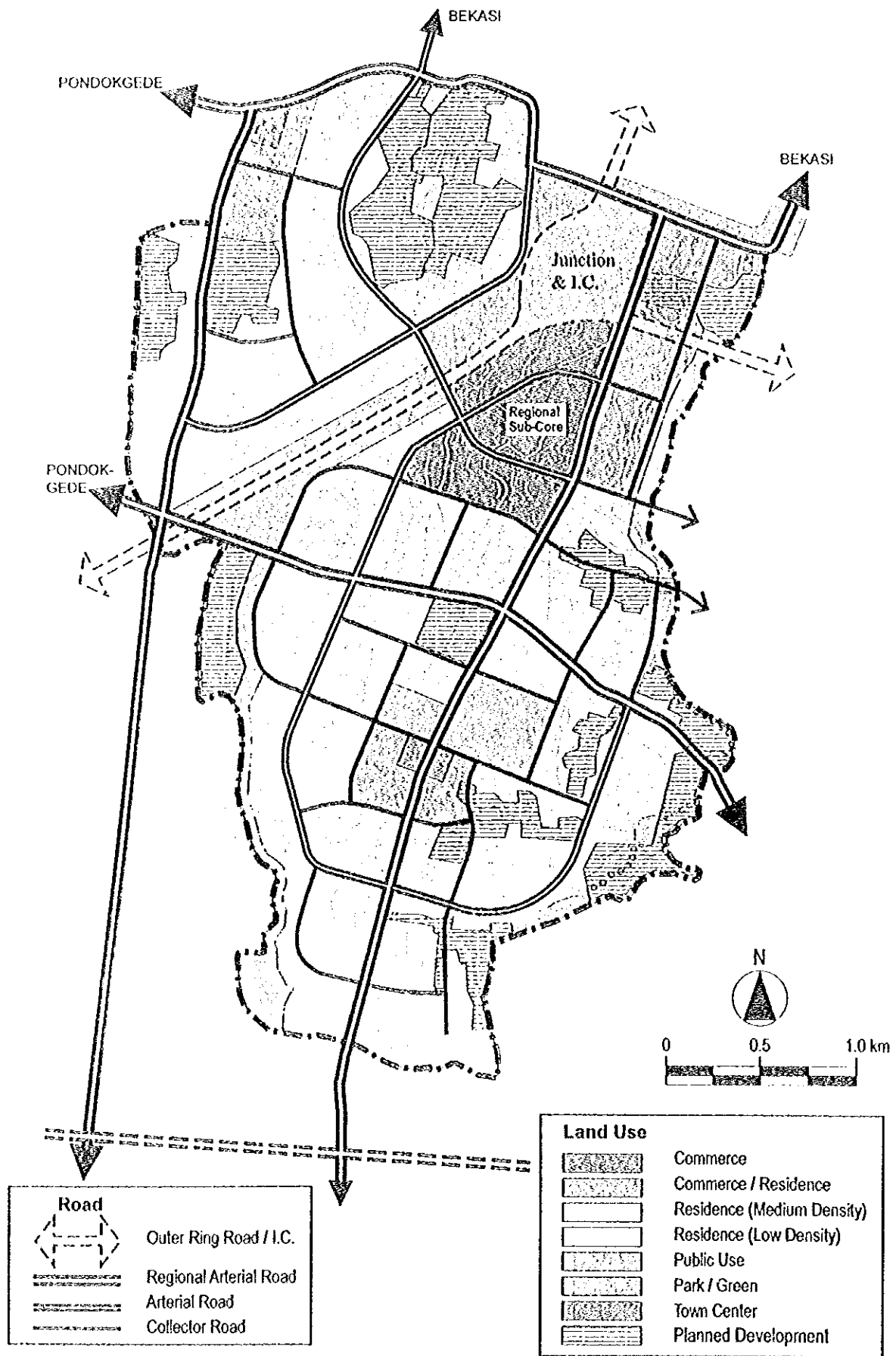
Items	Alternative A	Alternative B
<b>1. Jaringan jalan</b>		
Jalan tol bebas hambatan	Outer Ring Road Jatiasih-Karawang ⊙	Outer Ring Road Jatiasih-Karawang ⊙
Jalan Arteri Regional	Grid pattern ○	Grid pattern ○
Jalan Arteri	Direct access △	Systematic Network ⊙
Jalan kolektor	within developed area only △	properly served to whole area ⊙
<b>2. Pola tata guna lahan</b>		
Neighborhood unit	No concept ×	Clear concept ⊙
Pemanfaatan potensi	Not enough ×	Fully utilized ⊙
Kepadatan	Diffuse ×	Orderly arranged ⊙
Pola	Vague ×	Systematic ⊙
Kenyamanan dari Pusat	Monotonous in small scale △	Multi-function in large scale ⊙
Kegiatan masyarakat	Ordinary Community △	New community ⊙
Penyatuan masyarakat Lama dan baru	Difficult ×	Possible ○
<b>3. Implementation</b>		
Development Scale	Not so large ○	Large △
Stage Development	apt to be Random development ×	Guided development by neighborhood ⊙
<b>Overall Evaluation</b>	<b>Not recommendable</b> ×	<b>Recommendable</b> ⊙



Gambar 7-2-13 Konsep Rencana Pembangunan (A : Alternatif)



Gambar 7-2-14 Konsep Rencana Pembangunan (B : Disarankan)



Gambar 7-2-14 Konsep Rencana Pembangunan (B : Disarankan)

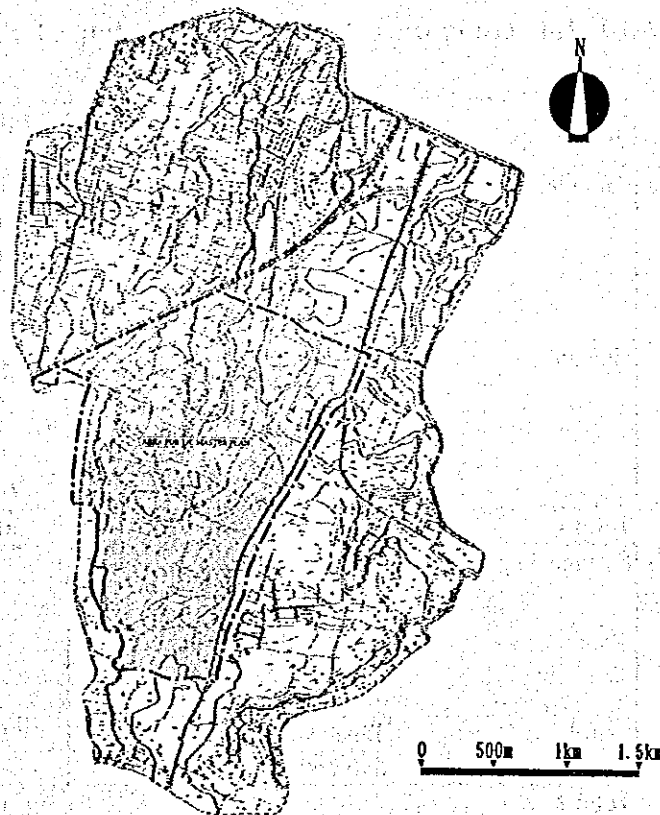
## 2) Pemilihan lokasi untuk Masterplan L/C (Didalam 300 ha)

Suatu daerah seluas kira-kira 300 ha didalam Konsep Rencana Pembangunan dipilih untuk Masterplan L/C, dengan mempertimbangkan prioritas pembangunan, bisa diterapkannya proyek L/C dan dampak yang diharapkan untuk pelaksanaan selanjutnya.

Konsep alternatif mana saja yang dipilih, A atau B, keberadaan jaringan jalan arteri daerah itu tetap diperlukan, meskipun, peran dari Jl. Raya Jatiasih dan Jalan Timur-Barat sangat penting. Bilamana prioritas proyek L/C ditetapkan sebagai proyek untuk menyediakan tanah untuk ROW sebagai bagian dari sumbangan lahan dan membangunnya bersama-sama dengan infrastruktur yang diperlukan di daerah tersebut, suatu daerah yang membentuk sub-community tertentu termasuk ke dua ruas jalan akan menjadi calon area tersebut.

Disamping itu, kondisi berikut ini perlu dipertimbangkan untuk mendapatkan beberapa prioritas dari calon daerah tersebut.

- Kawasan pembangunan perumahan yang kurang oleh sektor swasta.
- Tata guna lahan yang agak kurang efisien (lahan tanaman campuran, pemukiman lama yang tersebar, kepadatan penduduk yang rendah).
- Kondisi geografik yang cocok untuk pekerjaan konstruksi.
- Harga tanah di daerah tersebut relatif rendah.



**Gambar 7-2-15 Lokasi yang Dipilih Untuk Master Plan L/C**

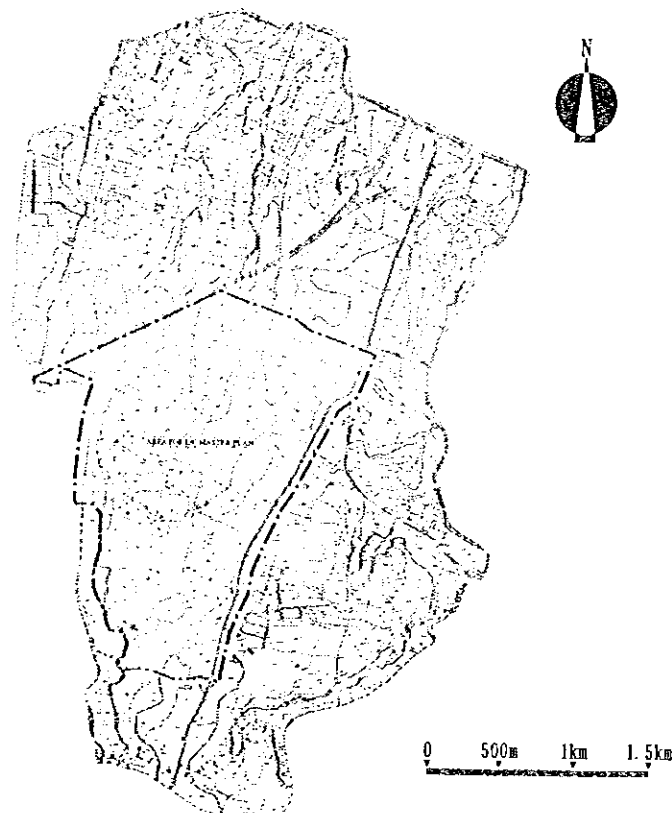
## 2) Pemilihan lokasi untuk Masterplan L/C (Didalam 300 ha)

Suatu daerah seluas kira-kira 300 ha didalam Konsep Rencana Pembangunan dipilih untuk Masterplan L/C, dengan mempertimbangkan prioritas pembangunan, bisa diterapkannya proyek L/C dan dampak yang diharapkan untuk pelaksanaan selanjutnya.

Konsep alternatif mana saja yang dipilih, A atau B, keberadaan jaringan jalan arteri daerah itu tetap diperlukan, meskipun, peran dari Jl. Raya Jatiasih dan Jalan Timur-Barat sangat penting. Bilamana prioritas proyek L/C ditetapkan sebagai proyek untuk menyediakan tanah untuk ROW sebagai bagian dari sumbangan lahan dan membangunnya bersama-sama dengan infrastruktur yang diperlukan di daerah tersebut, suatu daerah yang membentuk sub-community tertentu termasuk ke dua ruas jalan akan menjadi calon area tersebut.

Disamping itu, kondisi berikut ini perlu dipertimbangkan untuk mendapatkan beberapa prioritas dari calon daerah tersebut.

- Kawasan pembangunan perumahan yang kurang oleh sektor swasta.
- Tata guna lahanyang agak kurang efisien (lahan tanaman campuran, pemukiman lama yang tersebar, kepadatan penduduk yang rendah).
- Kondisi geografik yang cocok untuk pekerjaan konstruksi.
- Harga tanah di daerah tersebut relatif rendah.



Gambar 7-2-15 Lokasi yang Dipilih Untuk Master Plan L/C