

**KAJIAN PERKEMBANGAN PERUMAHAN  
TERHADAP KESESUAIAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
KABUPATEN BEKASI  
TAHUN 2009-2011**

Nadya Ayu Fauzia  
nadya.ayu.f@mail.ugm.ac.id

Bambang Sriyanto Eko Prakoso  
bs\_ekoprakoso@yahoo.com

**Abstract**

*Bekasi district is one that sets his district into a farm some eternal. But in 2010 harvested area was reduced by 5.42%, one of which is caused by residential development. Purposes of this research are to determine distribution and characteristics of the housing developments, to determine factors that influence development of housing, and to determine suitability Spatial Planning. This study use a quantitative approach with panel data regression analysis techniques, and overlay technique.*

*The results that distribution of cluster housing is produced by the Nearest Neighbor analysis and has type T36 for housing characteristics. Factor that influence the establishment of housing is accessibility factor such as distance to the road. While the problems that occur in residential placement locations with the percentage of 1% for the discrepancy is not in accordance with the Spatial Plan and 6% for the less according to the Spatial Plan.*

*Keywords: housing, accessibility factors, spatial planning*

**Abstrak**

Kabupaten Bekasi adalah salah satu kabupaten yang menentukan kawasannya ke dalam pertanian abadi. Namun, pada tahun 2010 luas panen berkurang hingga 5,42%, salah satunya disebabkan oleh pembangunan perumahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui distribusi perkembangan dan karakteristik perumahan, menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan, dan untuk menentukan kesesuaian lokasi perumahan dengan Rencana Tata Ruang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis regresi data panel, dan teknik overlay.

Hasil penelitian ini bahwa distribusi perumahan adalah mengelompok dengan menggunakan analisis tetangga terdekat dan memiliki tipe terbesar adalah T36 untuk karakteristik perumahannya. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembentukan perumahan adalah faktor aksesibilitas seperti jarak ke jalan. Sedangkan masalah yang terjadi di lokasi penempatan perumahan dengan

persentase 1% untuk lokasi perumahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan 6% untuk yang kurang sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

*Kata kunci: perumahan, aksesibilitas, Rencana Tata Ruang Wilayah*

## **PENDAHULUAN**

Permintaan perumahan dan permukiman berkaitan dengan dinamika kependudukan yang mencakup pertumbuhan, persebaran, mobilitas penduduk dan perkembangan aspek sosial penduduk. Aspek kependudukan memang menjadi dasar perumusan segala kebijakan pembangunan dan juga menjadi objek pembangunan. Perumahan dan permukiman juga menghadapi permasalahan dinamika penduduk. Perkembangan penduduk dan rumah tangga perkotaan melebihi laju pertumbuhan penduduk tingkat nasional dan pertumbuhan penduduk yang tidak merata. Ada daerah yang pertumbuhan penduduk kotanya sangat tinggi, tetapi ada juga bagian kawasan kota yang penduduknya mengalami penurunan (Makarau, 2011). Kabupaten Bekasi memiliki tingkat kepadatan penduduk yang meningkat setiap tahunnya. Tahun 2009 kepadatan penduduk Kabupaten Bekasi adalah 1.786 jiwa/km<sup>2</sup> dan pada tahun 2010 meningkat menjadi 2.065 jiwa/km<sup>2</sup> sehingga kebutuhan akan rumah pun meningkat.

Kebutuhan rumah yang terus meningkat menyebabkan banyak pengembang yang membangun perumahan untuk mencukupi kebutuhan para konsumen perumahan. Namun, pembangunan tersebut banyak pula yang tidak sesuai dengan peruntukan lahannya seperti

pembangunan perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian yang menyebabkan produksi pertanian menurun hingga 5,42 % (Bekasi dalam Angka), lahan untuk industri, dan juga perumahan yang berdiri di kawasan lindung.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan distribusi dan karakteristik perumahan di Kabupaten Bekasi pada tahun 2009-2011, mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan perumahan di Kabupaten Bekasi yaitu faktor akses (akses transportasi menuju tempat bekerja (industri dan perkantoran) dan akses kedekatannya dengan jalan sebagai fasilitas umum), faktor fasilitas sosial (ekonomi, pendidikan, kesehatan) dan faktor harga lahan, dan mengetahui kesesuaian perkembangan perumahan terhadap kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah.

Definisi perumahan menurut Wijaya (2009) adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Definisi permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan dan tempat kegiatan yang

mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut UU no 26 tahun 2007 Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya (DPR RI, 2007).

Dikemukakan oleh Harris dan Ulman, menurut pendapatnya kota-kota besar tumbuh sebagai suatu produk perkembangan dan integrasi terus-menerus dari pusat-pusat kegiatan yang terpisah satu sama lain dalam suatu sistem perkotaan dan proses pertumbuhannya ditandai oleh gejala spesialisasi dan diferensiasi ruang (Yunus, 2000).

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif untuk menguji teori pada tinjauan pustaka yaitu teori pusat kegiatan banyak yaitu bahwa Kabupaten Bekasi memiliki banyak pusat kegiatan seperti pusat kegiatan perkantoran di Kota Bekasi, pusat industri dan pusat pemerintahan di Kota Cikarang, menunjukkan hubungan antar variabel terikat yang berupa jumlah perumahan dan variabel bebas yang berupa faktor jarak ke pusat kegiatan, faktor jarak dengan jalan sebagai akses transportasi, dan faktor kebijakan

nasional terhadap perkembangan perumahan di Kabupaten Bekasi. Kemudian teori *Bid Rent* bahwa tingkat harga lahan di sekitar lahan pada lokasi-lokasi tertentu yang merupakan perpotongan antara *radial road* dengan *ring road (mini peaks)* akan lebih tinggi bila dibandingkan dengan lokasi lain di dekat pusat kota. Penelitian ini menggunakan data sekunder dari instansi terkait yang pembahasannya diperkuat dengan wawancara singkat kepada 10 responden baik konsumen perumahan maupun pejabat instansi.

Tahapan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tahap Konseptual yaitu merumuskan dan membatasi masalah, meninjau kepustakaan yang relevan seperti pustaka pendukung penelitian, mendefinisikan kerangka teoritis, dan merumuskan hipotesis. Tahap ini termasuk merenungkan, berpikir, membaca pustaka, membuat konsep, revisi konsep, teoritisasi, bertukar pendapat, konsultasi dengan pembimbing penelitian, dan penelusuran pustaka.
2. Fase perancangan dan perencanaan yaitu memilih rancangan penelitian, mengidentifikasi populasi (jumlah perumahan) yang diteliti, mengkhususkan metode untuk mengukur variabel penelitian, mengakhiri dan meninjau rencana penelitian, melaksanakan pilot penelitian dan membuat revisi. Tahap ini peneliti juga menentukan metode yang

digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian.

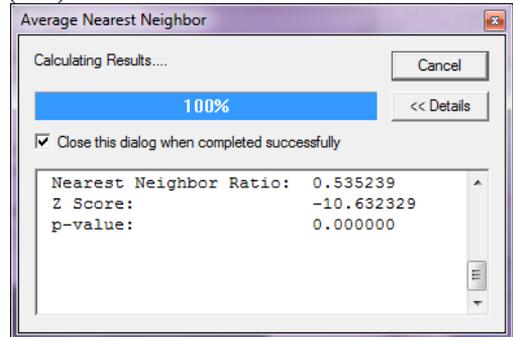
3. Fase empirik yaitu tahap pengumpulan data seperti data sekunder dari beberapa instansi yang terkait dan dibutuhkan oleh penelitian ini seperti data ijin perumahan dari BPPT untuk mengetahui tahun perumahan tersebut dibangun, data Bappeda untuk mengetahui peta Rencana Tata Ruang Kabupaten Bekasi, dan data dari Dinas Tata Ruang dan Permukiman untuk mengetahui data lokasi perumahan yang kemudian dari data tersebut dilakukan *plotting* menggunakan *wikimapia* atau *Google Map*. Kemudian menyiapkan data tersebut untuk diolah secara statistik dengan menggunakan SPSS 16 dan Eviews 6 dan dilanjutkan dengan analisis.
4. Fase analitik yaitu analisis data dan penafsiran hasil.
5. Fase diseminasi yaitu presentasi hasil karya tulis ilmiah / skripsi di depan dewan penguji. Walaupun begitu diseminasi sesungguhnya adalah apabila proses sidang dan persetujuan diselesaikan serta karya tersebut dipublikasikan dalam bentuk jurnal publikasi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

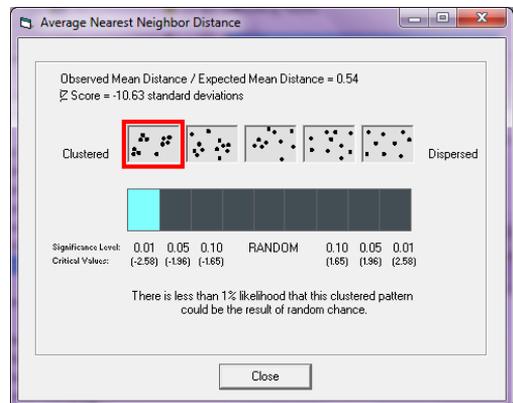
### 1. Distribusi dan Karakteristik perumahan Kabupaten Bekasi

Distribusi perumahan di Kabupaten Bekasi diketahui dengan menggunakan *tool* analisis statistik rata-rata tetangga terdekat (*Average Nearest Neighbour*) pada Arc GIS 9.3 dan dilakukan secara otomatis dengan menggunakan software tersebut

sehingga hasilnya lebih dapat dipertanggungjawabkan. Secara garis besar analisis ini digunakan untuk mengetahui sebaran suatu titik dan dalam hal ini perumahan dianggap sebagai suatu titik pada suatu wilayah untuk diketahui pola sebarannya. Analisis ini perhitungannya dikaitkan dengan nilai Z (skor Z). Skor Z adalah uji signifikansi statistik yang membantu memutuskan apakah ya atau tidak-nya menolak hipotesis nol ( $H_0$ ).



Gambar 1. Hasil nilai Z score dengan menggunakan Software Arc GIS 9.3



Gambar 2. Hasil nilai distribusi pada Analisis Tetangga Terdekat

Tabel 1. Tabel kritis p-nilai dan z-skor untuk tingkat kepercayaan yang berbeda

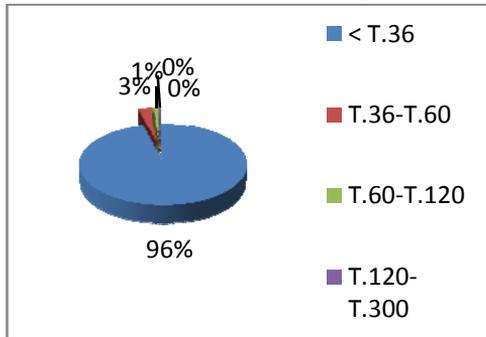
z-score (Standard Deviations)	p-value (probability)	Confidence Level
< -1.65 or > +1.65	< 0.10	90%
< -1.96 or >	< 0.05	95%

+1.96		
< -2.58 or > +2.58	< 0.01	99%

Sumber: ArcGIS Resource Center  
(www.help.arcgis.com)

Nilai kritis p dan skor z untuk tingkat kepercayaan yang berbeda (Tabel 1) menjelaskan bahwa tingkat kepercayaan dapat dikatakan 90% apabila hasil dari skor z pada titik distribusi perumahan adalah kurang dari -1,65 atau lebih dari 1,65 dan nilai p kurang dari 0,10. Tingkat kepercayaan dapat dikatakan 95% apabila hasil dari skor z pada titik distribusi perumahan adalah kurang dari -1,96 atau lebih dari 1,96 dan nilai p kurang dari 0,05. Tingkat kepercayaan dapat dikatakan 99% apabila hasil dari skor z pada titik distribusi perumahan adalah kurang dari -2,58 atau lebih dari 2,58 dan nilai p kurang dari 0,01. Ho (hipotesis) dapat diterima dengan mengetahui tingkat kepercayaan (*confidence level*) yang dihasilkan dari skor Z tersebut dan nilai P (*p-value*) atau nilai probabilitas. Tingkat kepercayaan adalah berkisar 90, 95, atau 99 persen yang mengakibatkan Ho dapat diterima. Semakin besar persentase suatu tingkat kepercayaan maka Ho diterima semakin tinggi. Dalam analisis ini dapat diketahui bahwa skor Z adalah -10,63 atau lebih dari -2,58 dan nilai p adalah kurang dari 0,01 (1%) (Gambar 1 dan Gambar 2), kemudian tingkat kepercayaan yang dihasilkan adalah 99 persen sehingga Ho (Hipotesis) dapat diterima. Dalam hal ini maka asumsi bahwa perkembangan perumahan di Kabupaten Bekasi mengelompok adalah dapat diterima

Realisasi pembangunan rumah tahun 2010 di Kabupaten Bekasi sebanyak 22.580 unit, dengan wilayah realisasi pembangunan unit rumah berada di Kecamatan Cikarang Utara, yaitu sebanyak 3.283 unit. Dalam tabel tersebut dapat diketahui bahwa sebagian besar tipe perumahan di Kabupaten Bekasi memiliki tipe perumahan di bawah tipe T.36 sebesar 21.680 unit dengan persentase terbesar yaitu 96% (Gambar 3). Ini dikarenakan harga dan KPR perumahan tipe 36 yang lebih terjangkau khususnya untuk kalangan menengah hingga menengah kebawah dan juga dikarenakan merupakan salah satu tujuan negara untuk membangun perumahan tipe 36 sebagai standar hunian yang layak yang dapat diraih dengan harga murah dan kredit terjangkau oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sehingga pembangunan tipe perumahan ini pun terus meningkat untuk memenuhi kebutuhan rakyat khususnya warga Kabupaten Bekasi akan rumah. Perumahan murah ini juga dikarenakan adanya subsidi dari pemerintah (subsidi Kemenera) seperti di perumahan Mega Regency Cikarang dengan rumah tipe 36/60 2 kamar plus PDAM dengan uang muka hanya 1,7 juta dengan angsuran 585 ribu per bulan (Trovit Rumah, 2011).



Sumber: Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Bekasi  
 Gambar 3. Persentase jumlah tipe unit perumahan Kabupaten Bekasi

## 2. Faktor yang Mempengaruhi Distribusi Perumahan di Kabupaten Bekasi

Data individu pada penelitian ini berjumlah 143 perumahan (*cross section*) di Kabupaten Bekasi dengan pengamatan selama 3 tahun mulai tahun 2009 hingga 2011 (*time series*) yang merupakan data panel yaitu penggabungan data *cross section* dengan data *time series* sehingga data 143 dikalikan 3 (143x3) menjadi 429 sampel. Data tersebut kemudian dilakukan uji normalitas, uji multikolinieritas, dan uji heterokedastisitas.

Analisis regresi data panel dalam penelitian ini diolah dengan menggunakan Eviews 6.0 dengan cara memasukkan data panel (*pooled data*) dengan variabel terikat kasus pembangunan rumah pada perumahan dan jarak dengan kota, jarak dengan jalan, jarak dengan pusat pemerintahan, jarak dengan industri, jarak dengan sekolah, jarak dengan pasar, jarak dengan rumah sakit, jarak dengan stasiun, jarak harga lahan

positif, dan jarak harga lahan negatif sebagai variabel bebas. Populasi sampel 119 perumahan dengan waktu pengamatan 3 tahun dari tahun 2009 hingga tahun 2011 hingga dihasilkan data panel sebanyak 357 sampel (setelah dilakukan uji normalitas). Pengolahan data tersebut dihasilkan faktor jarak yang signifikan yaitu faktor jarak dengan jalan dimana variabel jarak dengan jalan memiliki nilai probabilitas (nilai signifikansi) 0,0045. Karena nilai probabilitas yang digunakan lebih kecil dari 0,05, maka variabel jarak dengan jalan sangat berpengaruh nyata terhadap kasus pembangunan rumah di perumahan.

Output yang dihasilkan dari pengolahan data menggunakan Eviews tersebut kemudian dilakukan uji T pada faktor jarak yang paling signifikan yaitu faktor jarak dengan jalan.

Tabel 2. Output data panel Uji T pada variabel terikat dengan variabel bebas (jarak dengan jalan)

Dependent Variable: DC?				
Method: Pooled Least Squares				
Date: 08/08/12 Time: 00:38				
Sample: 2009 2011				
Included observations: 3				
Cross-sections included: 119				
Total pool (balanced) observations: 357				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.359969	0.056639	6.355524	0.0000
Jarak dengan jalan	0.204008	0.063165	3.229759	0.0014
Fixed Effects (Period)				
2009--C	0.316495			
2010--C	-0.254881			
2011--C	-0.061614			
Effects Specification				
Period fixed (dummy variables)				
R-squared	0.145474	Mean dependent var	0.507061	
Adjusted R-squared	0.138212	S.D. dependent var	0.685343	
S.E. of regression	0.638221	Akaike info criterion	1.944601	
Sum squared resid	142.8865	Schwarz criterion	1.988049	
Log Likelihood	-343.1113	Hannan-Quinn criter.	1.961882	
F-statistic	20.03155	Durbin-Watson stat	2.045526	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Sumber: Output Eview 6 yang telah diolah kembali

Dari hasil tabel Uji T pada variabel jalan di atas dapat diperoleh hasil bahwa *adjusted R-squared* menghasilkan angka 0,145474 yang artinya persamaan ini dapat menjelaskan pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Variabel bebas yaitu jarak dengan jalan dapat menjelaskan variabilitas terikat kasus pembangunan sebanyak 14% dan sisanya sebesar 86% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain selain variabel bebas tersebut (Tabel 2).

Berdasarkan tabel tersebut di atas maka dapat dijabarkan persamaan prediktor dari hasil analisis koefisien regresi adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 Y &= \alpha + \beta X \\
 \text{Kasus Pembangunan} &= c + \beta (\text{jarak dengan jalan}) \\
 &= (0,359969) + (0,204008) (\text{jarak dengan jalan})
 \end{aligned}$$

Artinya adalah kenaikan 1 unit jarak jalan dengan perumahan akan mengakibatkan kenaikan sebesar 0,2 pada kasus pembangunan perumahan.

Pengujian hipotesis dapat dilakukan dengan uji T yang telah dilakukan sebelumnya untuk menguji pengaruh variabel bebas yaitu variabel jarak terhadap jalan dengan variabel jumlah perumahan mulai tahun 2009 hingga 2011. Pengujian dengan t test juga digunakan untuk mengetahui pengaruh antara variabel bebas secara parsial terhadap variabel terikat.

Cara pengujiannya adalah sebagai berikut:

Ho :  $\beta=0$ , tidak ada pengaruh yang positif dan signifikan antara variabel bebas secara parsial dengan variabel terikat.

Ha :  $\beta>0$ , ada pengaruh yang positif dan signifikan antara variabel bebas dengan variabel terikat.

Kriteria ini ditentukan oleh:

(i) Taraf nyata 0,05 (5%)

(ii) Derajat kebebasan (df) dari tabel =  $n-2$  dimana  $n$  adalah jumlah individu

(iii) Uji 1 sisi

Apabila:

(iv)  $T \text{ hitung} > t \text{ tabel}$ , maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima artinya terdapat pengaruh signifikansi variabel bebas secara individual terhadap variabel tidak bebas pada derajat kebebasan (*degree of freedom*) sebesar  $n-2$

(v)  $T \text{ hitung} < t \text{ tabel}$ , maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak artinya tidak terdapat pengaruh signifikansi variabel bebas secara individual terhadap variabel tidak bebas pada derajat kebebasan (*degree of freedom*) sebesar  $n-2$

Nilai  $t$  hitung yang dihasilkan pada uji T di atas adalah 3,22 dan nilai  $t$  tabel yang dihasilkan apabila banyak sampel individu perumahan adalah 143 yang kemudian dimasukkan dalam rumus  $n-2$  sehingga menjadi 141 (tabel vertikal) dengan taraf nyata adalah 0,05 (5%) (tabel horizontal) sehingga  $t$  tabel adalah 1,65, maka dapat diketahui bahwa nilai  $t$  hitung lebih besar  $t$  tabel ( $3,22 > 1,65$ ) sehingga hipotesis diterima yang artinya terdapat pengaruh signifikansi variabel bebas secara individual terhadap variabel tidak bebas pada derajat kebebasan  $n-2$  (141).

Idealnya perumahan berada di dekat fasilitas sosial dan pusat kegiatannya. Namun, kenyataannya pengembang dihadapkan pada keterbatasan ketersediaan lahan di sekitar wilayah tersebut. Oleh karena itu, pengembang mengutamakan kemudahan akses jalan untuk

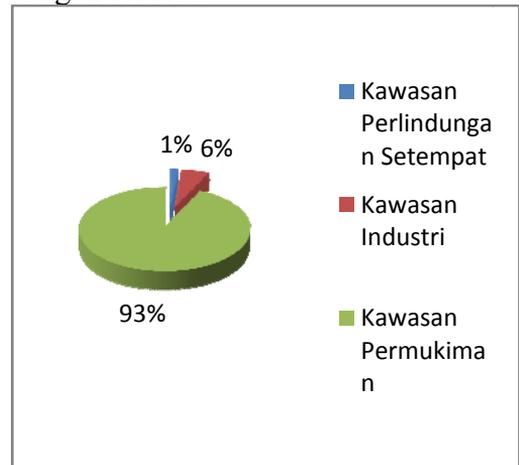
mencapai fasilitas sosial dan pusat kegiatan baik perkantoran maupun industri terdekat. Penelitian ini membuktikan hal tersebut melalui analisis regresi yang membuktikan bahwa adanya pengaruh nyata variabel jarak dengan jalan terhadap kasus pembangunan perumahan di Kabupaten Bekasi.

Keterkaitan dengan harga lahan baik aksesibilitas harga lahan positif dan aksesibilitas harga lahan negatif tidak berpengaruh nyata terhadap pembangunan perumahan karena kisaran harga pada kedua aksesibilitas tersebut baik positif maupun negatif masih dapat terjangkau oleh para pengembang perumahan.

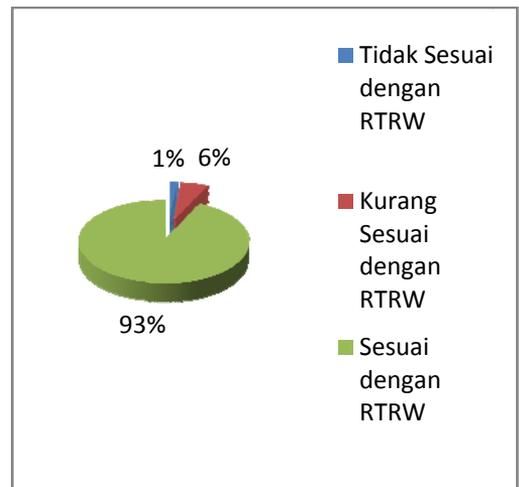
### 3. Kesesuaian Lokasi Perumahan terhadap Rencana Tata Ruang Kabupaten Bekasi

Permasalahan yang terjadi adalah penempatan lokasi perumahan yang kurang sesuai dan tidak sesuai di Kabupaten Bekasi. Perumahan yang kurang sesuai dengan rencana tata ruang adalah perumahan yang lokasinya terletak pada kawasan industri yang pada rencana tata ruang ditetapkan sebagai kawasan budidaya industri. Sedangkan perumahan yang tidak sesuai adalah perumahan yang lokasinya terletak pada kawasan lindung sempadan sungai yang telah ditetapkan pada rencana tata ruang. Persentase ketidaksesuaian adalah 1% untuk tidak sesuai dengan RTRW dan 6% untuk yang kurang sesuai dengan RTRW (Gambar 4 dan Gambar 5). Beberapa perumahan terbangun di kawasan industri (kawasan budidaya) sehingga kurang sesuai dengan RTRW dan beberapa perumahan terbangun di

kawasan sempadan sungai (kawasan lindung) yang berarti tidak sesuai dengan RTRW.



Gambar 4. Diagram persentase lokasi perumahan pada kawasan



Gambar 5. Diagram persentase ketidaksesuaian lokasi perumahan

Persentase luas perumahan yang berada di kawasan permukiman adalah sebesar 0,013% dengan luas perumahan sebesar 65581,89 m<sup>2</sup> pada peruntukan permukiman rencana tata ruang seluas 470 km<sup>2</sup>. Sedangkan persentase luas perumahan yang berada di kawasan industri adalah 0,00043% dimana luas total perumahan adalah 1158,89 m<sup>2</sup> dan

luas total keseluruhan kawasan peruntukan industri adalah 270 km<sup>2</sup>. Kemudian persentase luas ketidaksesuaian perumahan terhadap rencana tata ruang adalah sebesar 0,000597% dimana luas total perumahan adalah 305,14 m<sup>2</sup> dan luas total keseluruhan kawasan lindung sempadan sungai adalah 51 km<sup>2</sup>.

Persentase luas tersebut kemudian dilakukan pengskalaan untuk menentukan apakah rencana tata ruang tersebut sudah baik atau belum dan dihasilkan bahwa a) apabila persentase kurang dari 0,00494% maka rencana tata ruang tersebut belum baik, b) apabila persentase diantara 0,00495% sampai dengan 0,00945% maka rencana tata ruang tersebut sudah cukup baik, dan 3) apabila persentase luas perumahan lebih besar dari 0,00946% maka rencana tata ruang sudah baik. Persentase luas perumahan dan kawasan permukiman (sesuai) memiliki persentase 0,013% dan lebih besar dari 0,00946% maka rencana tata ruang tersebut sudah baik.

Pembangunan perumahan yang tidak dan kurang sesuai terhadap RTRW ini menyebabkan beberapa lahan yang seharusnya berfungsi sebagai daerah resapan air ini mengakibatkan terjadinya bencana banjir. Bencana banjir ini terjadi di beberapa perumahan di Kabupaten Bekasi seperti perumahan Graha Mutiara, Harapan Indah, dan Harapan Mulya.

Selain itu, sekitar kurang lebih 12.000 hektar areal persawahan teknis yang semula 58.000 hektar saat ini menjadi 45.879 hektar di beberapa kecamatan di Kabupaten Bekasi

beralih fungsi menjadi perumahan dan kawasan industri. Alih fungsi lahan tersebut terjadi di Kecamatan Cikarang Utara, Kecamatan Cikarang Barat, dan Kecamatan Karang Bahagia, Kecamatan Cikarang Timur, Kecamatan Kedung Waringin, Kecamatan Cibitung. Beberapa kecamatan tersebut masuk dalam program kawasan beras nasional karena Kabupaten Bekasi merupakan salah satu daerah pertanian yang mampu menyumbang kebutuhan beras nasional dalam rangka ketahanan pangan. Penyusutan tersebut mulai terjadi sejak tahun 2003 dikarenakan pemilik tanah mengkavling tanah sawah yang kemudian menjualnya kepada pengembang perumahan (Badan Penyuluhan Pertanian Kecamatan Karang Bahagia).

Arahan kebijakan dalam penempatan dan pembangunan lokasi perumahan adalah sebagai berikut:

- a. Lokasi pembangunan perumahan tetap harus disesuaikan dengan peruntukkannya yang telah diatur sesuai dengan RTRW atau dokumen perencanaan mengingat di Kabupaten Bekasi masih memiliki 99,98% lahan untuk permukiman.
- b. Ijin pembangunan perumahan harus diberikan secara selektif kepada pengembang berdasarkan syarat yang berlaku dan menetapkan luas lahan minimum atau maksimum yang dapat dibangun oleh pengembang dengan batasan yang jelas.
- c. Baik pemerintah maupun pengembang harus melengkapi sarana prasarana baik fisik maupun lingkungan sehingga

mempermudah dalam akses aktivitas di perumahan tersebut.

## **KESIMPULAN**

1. Distribusi dan karakteristik perumahan
  - a. Distribusi perumahan di Kabupaten Bekasi dikelompokkan dihasilkan dengan analisis Tetangga Terdekat dengan nilai skor Z adalah -10,63 atau lebih dari -2,58 dan nilai p adalah kurang dari 0,01 (1%), kemudian tingkat kepercayaan yang dihasilkan adalah 99 persen sehingga  $H_0$  dapat diterima.
  - b. Karakteristik perumahan pada penelitian ini dilihat pada tipe perumahan yang dikembangkan di Kabupaten Bekasi yang sebagian besar tipe perumahan di Kabupaten Bekasi memiliki tipe perumahan di bawah tipe T.36 dengan persentase terbesar yaitu 96%.
2. Faktor yang paling mempengaruhi pendirian perumahan di Kabupaten Bekasi adalah faktor aksesibilitas berupa jarak dengan jalan baik jalan bebas hambatan (jalan tol) maupun jalan arteri yang dapat diketahui nilai output probabilitasnya (nilai signifikansi) sebesar 0,0045. Nilai probabilitas tersebut lebih kecil dari 0,05, maka variabel jarak dengan jalan sangat berpengaruh nyata terhadap kasus pembangunan rumah di perumahan. Uji hipotesis yang dihasilkan adalah nilai t hitung lebih besar t tabel ( $3,22 > 1,65$ ) sehingga hipotesis diterima yang artinya terdapat pengaruh signifikansi variabel bebas secara

individual terhadap variabel tidak bebas pada derajat kebebasan n-2 (141).

3. Permasalahan yang terjadi dalam penempatan lokasi perumahan yang kurang sesuai dan tidak sesuai di Kabupaten Bekasi adalah adanya beberapa perumahan terbangun di kawasan industri (kawasan budidaya) sehingga kurang sesuai dengan RTRW dan beberapa perumahan terbangun di kawasan sempadan sungai (kawasan lindung) yang berarti tidak sesuai dengan RTRW. Persentase ketidaksesuaian adalah 1% untuk tidak sesuai dengan RTRW dan 6% untuk yang kurang sesuai dengan RTRW.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- DPR RI. 2007. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah
- Makarau, Vicky H. 2011. Penduduk, Perumahan Permukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan. *Jurnal Sabua*, Vol.3, No.1: 53-57, Mei 2011
- Wijaya, T. (2009). *Analisis Data Penelitian menggunakan SPSS*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar