

## **PERKEMBANGAN PERMUKIMAN DI DKI JAKARTA**

M.H. Dewi Susilowati  
Laboratorium Sosial Ekonomi  
Jurusan Geografi  
Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam  
Universitas Indonesia  
E-Mail : [ppgtui@indosat.net.id](mailto:ppgtui@indosat.net.id)

### **ABSTRAK**

Perkembangan permukiman di DKI Jakarta sebelum tahun 1980 cenderung ke arah timur dan barat, setelah tahun 1980 perkembangan lebih dominan ke arah selatan. Perkembangan luas wilayah permukiman periode tahun 1980 – 1988 lebih cepat dibandingkan dengan periode sebelum dan sesudahnya. Hal ini tercermin dari penambahan luas pada periode ini dan tingkat perkembangan luas permukiman setiap tahunnya. Apabila dikaji hubungan antara penambahan penduduk dengan penambahan luas permukiman, ternyata terdapat korelasi positif. Besarnya korelasi pada periode sebelum tahun 1988 lebih besar dibandingkan dengan periode setelah tahun 1988. Hal ini disebabkan karena penambahan penduduk tidak selalu diikuti oleh perluasan permukiman secara horisontal, bahkan ada beberapa daerah yang penduduknya berkurang tanpa diikuti dengan pengurangan luas permukiman.

### **PENDAHULUAN**

Laju perkembangan kota DKI Jakarta yang semakin pesat membuat pemanfaatan lahan yang semakin kompetitif, sedangkan disisi lain perkembangan kota menjadi daya tarik urbanisasi yang pada akhirnya menyebabkan tingginya permintaan akan tempat tinggal di dalam kota.

DKI Jakarta merupakan ibukota dan pusat pemerintahan negara Indonesia, yang terdiri dari 5 kotamadya atau 43 kecamatan. Jumlah penduduk tahun 1998 sebanyak 7.819.178 jiwa, dengan kepadatan penduduk mencapai 121 jiwa tiap hektar. Pada periode tahun 1970 – 1980 pertumbuhan penduduk mencapai 4,1 persen per tahun, terdiri dari pertumbuhan alamiah 1,8 persen dan urbanisasi 2,3 persen. Pada periode 1980 – 1988 pertumbuhan penduduk menurun tajam menjadi 2,4 persen dan menurun lagi menjadi 1,5 persen pada periode 1988 – 1998. Pertumbuhan penduduk ini menyebabkan tingginya permintaan untuk wilayah permukiman.

Permukiman merupakan permasalahan yang sudah lama berkembang di kota besar seperti Jakarta. Tingkat kemampuan ekonomi masyarakat yang rendah menyebabkan timbulnya permukiman kumuh dan tidak teratur, yang berada di dalam kantong-kantong kota (Hendrianto, 1996). Demikian pula masalah kebutuhan ruang untuk kegiatan pembangunan yang harus menggeser permukiman penduduk, seperti pembangunan jaringan jalan, fasilitas olah raga dan lainnya (Rifai, 1985). Dengan permasalahan ini Jakarta mengalami berbagai perubahan penggunaan ruang, terutama untuk wilayah permukiman.

Untuk itu dalam tulisan ini akan diungkapkan perkembangan wilayah permukiman di DKI Jakarta periode tahun 1970 hingga 1998.

### **BAHAN DAN METODE**

Studi ini menggunakan data penduduk dan penggunaan tanah tahun 1960,1970, 1980, 1988, 1998. Penggunaan tanah didapat dari peta tematik, citra SPOT Desember 1997. Identifikasi perubahan permukiman dihitung dari total area permukiman menurut periode yang telah ditentukan dan dari data statistik yang tersedia. Untuk menghitung pertumbuhan penduduk dan tingkat perkembangan luas wilayah permukiman digunakan formula sebagai berikut :

a. Pertumbuhan penduduk

$$P_n = P_o (1 + r)^t \quad (\text{Mantra, 1985})$$

$P_n$  = penduduk tahun akhir periode (jiwa),  $P_o$  = penduduk tahun awal periode (jiwa),  $r$  = pertumbuhan penduduk tiap tahun (%),  $t$  = periode waktu (tahun)

b. Tingkat perubahan luas permukiman

$$K = \frac{U_b - U_a}{U_a} \times \frac{1}{T} \times 100 \% \quad (\text{Hui-yi ZHU, 2001})$$

$K$  = Tingkat perubahan luas permukiman per tahun (%),  $U_a$  = luas wilayah permukiman pada awal periode (ha),  $U_b$  = luas wilayah permukiman pada akhir periode (ha),  $T$  = periode waktu (th).

c. Tingkat perubahan relatif luas permukiman antar kotamadya

$$R = \frac{|K_b - K_a| \times C_a}{K_a \times |C_b - C_a|}$$

R = Tingkat perubahan relatif luas permukiman (%),  $K_a$  = luas wilayah permukiman dari masing-masing kodya pada awal periode,  $K_b$  = luas wilayah permukiman dari masing-masing kodya pada akhir periode,  $C_a$  = luas wilayah permukiman seluruh DKI Jakarta pada awal periode,  $C_b$  = luas wilayah permukiman seluruh DKI Jakarta pada akhir periode.

d. Korelasi antara perubahan penduduk dan perubahan luas permukiman, menggunakan program *SPSS (Statistical Product and Service Solutions)* dengan model.:

$$Y = a + bX \quad (\text{Earickson, 1994, Supranto, 2000})$$

Y = perubahan luas pemukiman (ha), X = perubahan penduduk (jiwa), a, b = koefisien.

## PEMBAHASAN

Wilayah permukiman penduduk di DKI Jakarta pada tahun 1970 seluas 27.175 hektar atau 42 persen dari luas wilayah DKI Jakarta, letaknya masih terkonsentrasi di bagian tengah dengan pola utara – selatan. Wilayahnya mulai Kebayoran Baru – Cawang di sebelah selatan, ke arah utara sampai Penjajalan – Pademangan. Di beberapa lokasi dijumpai kantong-kantong permukiman yang polanya terpencar, seperti di daerah Cilincing, Cengkareng, Pasar Minggu dan Ciputat. Permukiman yang terpencar terdapat di daerah yang sifatnya rural, pola penyebarannya mengikuti jaringan jalan, tanggul pantai dan tanggul sungai. Luas permukiman pada tahun 1980 mencapai 29.463 hektar atau 45,57 persen, berkembang ke semua arah, menggunakan lahan pertanian dan lahan kosong. Penambahan luas permukiman pada periode tahun 1970 – 1980 mencapai 2.288 hektar (Tabel 1). Apabila dikaji tingkat perkembangan luas permukiman setiap tahunnya, maka pada periode ini sebesar 0,84 %. Angka ini relatif kecil dibandingkan dengan periode setelah tahun 1980 dan sebelum tahun 1990.

Tabel 1. Perkembangan luas permukiman

Tahun	Luas Permukiman (ha)
1970	27.175
1980	29.463
1988	38.785
1998	39.250

Sumber: peta penggunaan tanah, data statistik, 1970, 1980, 1988 dan 1998

Perkembangan permukiman di DKI Jakarta setelah tahun 1980 semakin cepat, tercermin dari distribusi penggunaan lahan permukiman di tiap bagian kota atau kecamatan. Wilayah permukiman yang luasnya pada tahun 1988 mencapai 38.785 ha atau sekitar 60 persen dari luas tanah yang ada, telah berkembang kesemua arah, terutama di bagian barat, selatan dan timur yang sebelumnya merupakan wilayah pertanian atau maupun tanah kosong. Kantong-kantong pemukiman yang dahulu lokasinya terpencar, menjadi tersambung dan menyatu, membentuk region yang kompak.

Usaha pengembangan pemukiman berskala besar dan kota baru telah berkembang sejak awal dekade 80-an. Untuk mengimbangi perkembangan kota Jakarta terutama yang berkaitan dengan kebutuhan permukiman, maka telah berkembang wilayah pinggiran kota, wilayah kantong-kantong di dalam kota (Abimanyu, 1996).

Perkembangan luas wilayah permukiman periode tahun 1980 – 1988 lebih cepat dibandingkan dengan periode sebelum dan sesudahnya. Hal ini tercermin dari penambahan luas pada periode ini sebesar 9.322 ha dan tingkat perkembangan luas permukiman setiap tahunnya sebesar 3,16 persen (Tabel 2).

Tabel 2. Tingkat perubahan luas permukiman per tahun

Periode	Tingkat perkembangan Luas Permukiman (%)
1970 – 1980	0,84
1980 – 1988	3,16
1988 - 1998	0,12

Sumber: peta penggunaan tanah, data statistik 1970, 1980, 1988 dan 1998

Dalam kaitannya dengan pertumbuhan penduduk DKI pada dekade 1980 - 1988, maka terlihat korelasi positif dan besarnya 0,64 dengan taraf kepercayaan 95 persen. Berarti korelasi tersebut cukup kuat dan signifikan, yang mana semakin bertambah penduduk, semakin bertambah pula luas permukiman.

Sehubungan dengan meningkatnya jumlah penduduk, mengakibatkan semakin banyaknya kegiatan, yang akhirnya kebutuhan ruang semakin meningkat pula. Karena di daerah pusat kota sudah padat dengan bangunan, maka yang menjadi pilihan terbaik adalah wilayah pinggiran. Daerah pinggiran dalam tulisan ini adalah kecamatan di DKI Jakarta, yang berbatasan langsung dengan propinsi Jawa barat seperti Bekasi, Bogor, Tangerang, yang meliputi 15 kecamatan (Bourman, 1933). Perkembangan pemukiman pada wilayah pinggiran ini sangat pesat sejalan dengan penambahan penduduk.

Perkembangan luas permukiman yang terus berkembang, sehingga pada tahun 1998 luas permukiman menjadi 39.250 hektar atau 60,71 persen dari luas wilayah DKI Jakarta. Apabila dibandingkan dengan periode sebelumnya, maka tingkat perkembangan luas permukiman periode 1988 – 1998 paling rendah (0,12 %).

Pada periode ini, usaha intensifikasi telah ditempuh, antara lain dengan meningkatkan kemampuan daya tampung lahan-lahan yang ada di bagian wilayah pusat kota, seperti peremajaan permukiman kota melalui program perbaikan kampung (Abimanyu, 1996, Djoko, 1996, Goldblum 2000). Pada periode ini lahan yang tersedia semakin sempit, maka diperlukan bangunan rumah yang memberikan keuntungan optimal. Dalam hubungan inilah, maka Jakarta telah mengalami perubahan, dengan munculnya berbagai bentuk bangunan perumahan berteknologi baru di atas tanah yang sama, seperti bangunan perumahan apartemen/kondominium, super blok.

Apabila dikaji pertambahan penduduk dengan pertambahan luas permukiman, ternyata pada periode 1988– 1998 angka korelasi sangat kecil yaitu 0,26 atau tidak terdapat korelasi pada taraf kepercayaan 95 persen.

Pada table 3, terlihat perbedaan tingkat perkembangan relatif luas permukiman antar kotamadya yang ada di Jakarta. Pada periode 1980 – 1988, tingkat perkembangan tertinggi terdapat di kodya Jakarta utara (3.62 %), sedangkan periode 1988 – 1998, tingkat perkembangan tertinggi terjadi di Jakarta selatan (3.27 %). Angka ini menunjukkan perubahan relatif dalam kodya dengan perubahan permukiman seluruh Jakarta.

Tabel 3. Tingkat perubahan relatif luas permukiman di lima kodya di Jakarta (%)

No	Municipality	1980 – 1988	1988 – 1998
1	Jakarta Pusat	0.89	-2.11
2	Jakarta Utara	3.62	0.65
3	Jakarta Timur	0.99	0.07
4	Jakarta Selatan	0.11	3.27
5	Jakarta Barat	1.11	1.10

Sumber: peta penggunaan tanah, data statistik 1980, 1988 dan 1998

### **KESIMPULAN**

Perkembangan luas permukiman di wilayah DKI Jakarta periode sebelum tahun 1988 lebih cepat dibandingkan sesudahnya. Arah perkembangan sampai tahun 1980 cenderung ke barat dan timur, periode selanjutnya sudah lebih dominan ke arah selatan. Tingkat perkembangan tertinggi pada periode 1980 – 1988, bila dibandingkan periode sebelum dan sesudahnya.

Apabila dikorelasikan antara penambahan penduduk dengan penambahan luas permukiman, ternyata setelah tahun 1988, penambahan penduduk tidak selalu diikuti oleh perkembangan luas permukiman. Hal ini dimungkinkan antara lain karena pada wilayah-wilayah tertentu kepadatan penghuni rumah semakin besar dan juga beberapa wilayah dibangun apartemen/kondominium atau rumah susun, sehingga tidak menambah ruang secara horisontal.

## DAFTAR ACUAN

Abimanyu, 1996. Prospek Keefektifan Implementasi Peraturan Tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah DKI Jakarta. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. Nomor 21 , ITB Bandung.

Bourman, dkk, 1993. Faktor-faktor spatial yang mempengaruhi perkembangan wilayah urban di DKI Jakarta. Pemda DKI Jakarta.

Djoko Sujarto & Mochtar K, 1996. Orientasi Dasar Pertimbangan Penyusunan Rencana Pembangunan DKI Jakarta. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. Nomor 21 , ITB Bandung.

Djoko, S, 1996. Problem and prospects of Indonesia new town development. Paper presented at the International Seminar Planning and development of Satellite Town in Southeast Asia Organised by LIPI – The Japan Foundation, Jakarta.

Erickson R & John Harlin, 1994. *Geographic Measurement and Quantitative Analysis*. Macmillan Publishing Company, Inc.

Goldblum C & Tai Chee Wong, 2000. Growth, Crisis and spatial change: a study of haphazard urbanisation in Jakarta, Indonesia.

Hui-yi ZHU, et all, 2001. Land use change in Bohai Rim: a spatial temporal analysis. *Journal of Geographical Sciences, Acta Geographica Sinica*, Vol 11, No 3, 2001. Science Press, Beijing, China.

Handrianto D, 1996. Peremajaan Permukiman dengan Pendekatan Pembangunan yang Bertumpu pada Masyarakat sebagai Alternatif Penanganan Permukiman Kumuh. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. Nomor 22 , ITB Bandung.

Ling Hsu, Mei, 1996. China's Urban Development: A case study of Luoyang and Guiyang. *Urban Studies, An International Journal for Research in Urban and Regional Studies*, Vol 33, Number 6 June 1996, The University of Glasgow, Scotland.

Mantra I B, 1985. *Pengantar Studi Demografi*. Nur Cahaya, Yogyakarta.

Rifai R, 1985. Perkembangan kota DKI Jakarta Tahun 1961 sampai 1980. Skripsi Jurusan Geografi FMIPA UI, Jakarta.

Supranto J, 2000. *Statistik, Teori dan Aplikasi*. Edisi keenam, Erlangga, Jakarta.





