

Kajian Efisiensi Penggunaan Lahan dan Pola Persebaran Perumahan di Ibukota Kabupaten Purwakarta

Arif Martanto¹

Diterima : 12 Juli 2012
Disetujui : 14 Agustus 2012

ABSTRACT

Purwakarta City's housing sector is growing rapidly. The demand for land for housing has become a serious challenge as the city must face increasing population. The study employs descriptive-quantitative method to explain the developments in housing, regarding the area, location and spread pattern periodically until 2010. Land use intensity analysis investigates the efficiency of land utility through examinations of building density and building coverage. Nearest neighbour analysis was employed to discover the housing pattern through the calculation of the nearest neighbor parameter in the study area. Supply and demand analysis was carried out to measure the level of availability of housing in 2010. Mapping overlay showed that housing development in the last 23 years to the year 2010 has caused land use conversions, comprising 2,57% (118,76 Hectares) into building lots, 2,23% (103,33 Hectares) into housing facilities and infrastructures, and 0,11% (5,16 Hectares) into public burial grounds. Urban spatial expression model analysis showed that Purwakarta City is expanding with a star-shaped pattern. Analysis also found 38 housing areas which were unevenly spread in a random pattern with T (nearest neighbor index) of 1,05. Land use intensity analysis showed that only 6 housing uses its land efficiently. Analysis also found that in 2010 in Purwakarta City, there has been a housing availability backlog of 13.642 units.

Key words : efficiency, land use, housing distribution and pattern

ABSTRAK

Sektor perumahan di Kota Purwakarta mengalami perkembangan pesat. Kebutuhan akan lahan untuk perumahan menjadi tantangan serius ketika kota dihadapkan pada pertumbuhan penduduk yang semakin pesat. Studi ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif untuk menggambarkan perkembangan perumahan terkait luasan, lokasi, serta pola persebarannya secara berkala sampai tahun 2010. Analisis intensitas pemanfaatan lahan meneliti efisiensi penggunaan lahan masing-masing perumahan melalui pemeriksaan kepadatan bangunan dan koefisien dasar bangunan (Building Coverage). Analisis tetangga terdekat digunakan untuk mengetahui pola perumahan melalui penghitungan besarnya parameter tetangga terdekat di wilayah penelitian. Analisis ketersediaan dan kebutuhan dilaksanakan rumah untuk mengukur tingkat ketersediaan rumah pada tahun 2010. Overlay peta menunjukkan bahwa pengembangan kawasan perumahan selama 23 tahun hingga tahun 2010 mengakibatkan konversi lahan meliputi 2,57% atau 118,76 Ha menjadi kaveling terbangun, 2,23% (103,33 Ha) menjadi sarana dan prasarana perumahan, serta 0,11% (5,16 Ha) menjadi lahan TPU. Analisis model ekspresi keruangan kota menunjukkan bahwa Kota Purwakarta berkembang dengan pola 'gurita'. Analisis menemukan 38 perumahan yang tersebar tidak merata dan berpola 'acak' dengan nilai T/indeks tetangga terdekat sebesar 1,05. Analisis intensitas pemanfaatan lahan menunjukkan bahwa hanya terdapat 6 perumahan yang efisien dalam pemanfaatannya. Analisis juga menemukan bahwa pada tahun 2010 di Kota Purwakarta terdapat backlog ketersediaan rumah sebesar 13.642 unit.

Kata kunci : efisiensi, penggunaan lahan, pola persebaran dan perumahan

¹ Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat
Kontak Penulis : go2tarif@yahoo.com

PENDAHULUAN

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Barat tahun 2010 bahwa sebagian wilayah Kabupaten Purwakarta ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Wilayah (PKW) khususnya di wilayah Cikampek-Cikopo, penetapan lokasi tersebut tentunya dapat mendorong perkembangan Kabupaten Purwakarta khususnya Ibukota Kabupaten Purwakarta secara lebih cepat. Salah satu sektor yang saat ini sedang berkembang cepat di wilayah Ibukota Kabupaten Purwakarta adalah sektor perumahan, dimana berdasarkan data Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Purwakarta tahun 2006-2010, diketahui bahwa permohonan izin sektor perumahan di wilayah Kota Purwakarta adalah sebanyak 21 pengembang perumahan dengan luas izin yang dimohon \pm 166,66 Ha serta tingkat penguasaan lahan sebesar 47,35% (78,92 Ha).

Seiring dengan berkembangnya sektor perumahan di Kota Purwakarta, terdapat beberapa permasalahan yang muncul pada proses pengalokasian ruang untuk fungsi perumahan itu sendiri, seperti misalnya salah satu kasus yang terjadi di wilayah penelitian adalah terjadinya alih fungsi lahan sawah beririgasi teknis berubah menjadi kawasan perumahan baru di Kelurahan Tegalmunjul Kecamatan Purwakarta, dimana pengembang perumahan melakukan penutupan saluran pembuangan irigasi teknis sehingga dikhawatirkan memicu terjadinya banjir (Pos Kota, Rabu 27 April 2011), hal ini merupakan salah satu fenomena yang terjadi di lapangan yang kiranya membutuhkan penanganan yang serius dan dicarikan solusinya.

Permasalahan perumahan dan permukiman tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata, tetapi lebih kompleks lagi sebagai permasalahan yang berkaitan dengan dimensi kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, teknologi, ekologi, maupun politik. Namun lebih dari pada itu, implementasi kebijakan pada tingkat pelaksanaan oleh para pelaku pembangunan baik peran pemerintah maupun masyarakat menjadi suatu yang mutlak. Pemahaman akan aspek-aspek tata ruang, lokasi pengembangan, serta persoalan-persoalan kebijakan dan perencanaan dalam rangka usaha penatagunaan suatu kawasan perumahan dan permukiman menjadi hal yang sangat penting untuk menjawab permasalahan penataan ruang. Bahwa kenyataan berkata lain yakni adanya pelanggaran aturan terhadap tata ruang yang telah ditentukan, maka diperlukan optimasi pemanfaatan lahan dengan mempertimbangkan perencanaan pola pemanfaatan lahan secara seksama sehingga dapat mengambil keputusan pemanfaatan lahan yang paling menguntungkan (Sitorus, 1998:32). Sehubungan dengan hal tersebut, Bahwa persebaran perumahan merupakan salah satu unsur pembentuk pola spasial dalam konteks tata ruang kota, maka dalam penelitian ini berusaha mengkaji efisiensi penggunaan lahan dan pola persebaran perumahan yang ada di Ibukota Kabupaten Purwakarta dengan melihat beberapa aspek yang mempengaruhinya terutama aspek persebaran perumahan dan aspek pola penggunaan lahan kawasan perumahan yang dibangun oleh pengembang, sehingga diharapkan dapat menjadi salah satu alternatif solusi mengatasi berbagai tantangan permasalahan tersebut di atas.

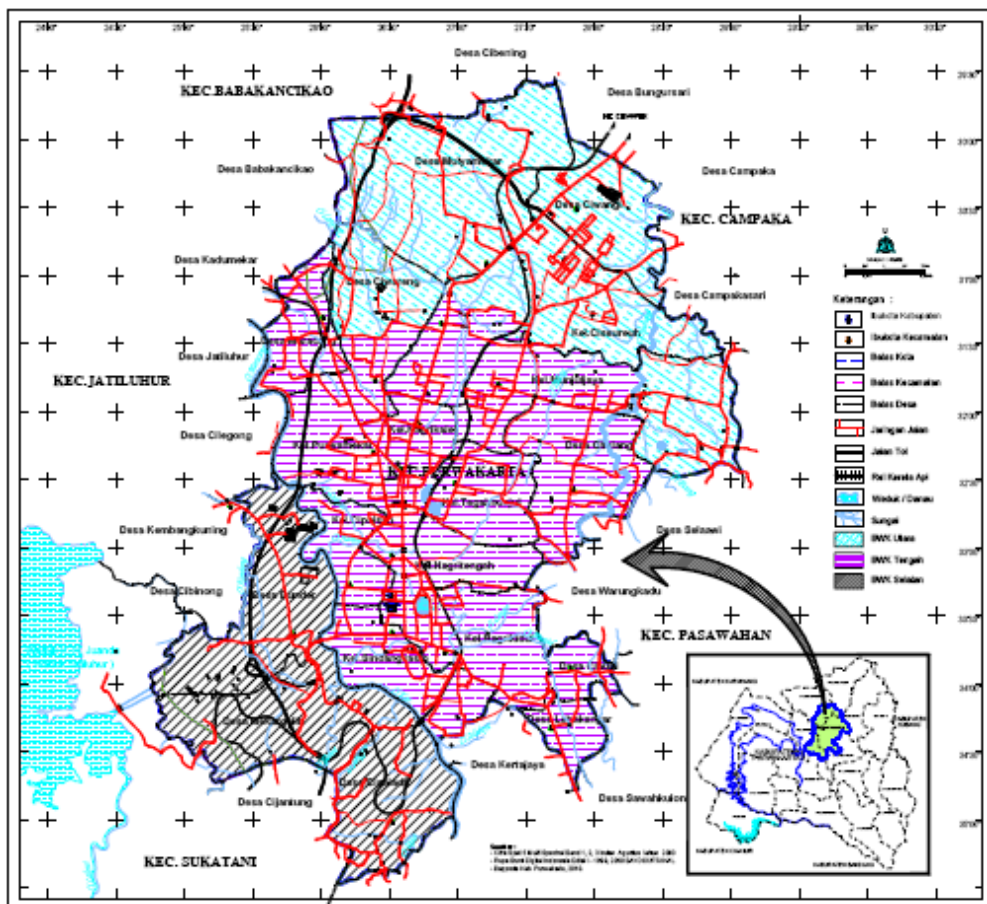
METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif. Penelitian ini merupakan penelitian dengan kebutuhan data sekunder sebagai bahan utama untuk dianalisis. Data yang diperlukan tersebut dikumpulkan untuk memberikan deskripsi atas wilayah penelitian, meliputi deskripsi umum, pengenalan terhadap kondisi geografis dan fisik wilayah, serta tinjauan mengenai perkembangan dan pertumbuhannya perumahan di wilayah

penelitian. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kuantitatif, yang meliputi identifikasi persebaran perumahan dan analisis penggunaan lahan, analisis intensitas pemanfaatan lahan perumahan, analisis pola perumahan, dengan metode analisis tetangga terdekat (*nearest neighbour analysis*), Menganalisis ketersediaan dan kebutuhan rumah tahun 2010

RUANG LINGKUP WILAYAH STUDI

Ruang lingkup wilayah penelitian adalah wilayah Kota Purwakarta yang mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta No.7/PD/1983 tentang Batas Wilayah Kota Purwakarta, serta mengacu pula pada Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Purwakarta tahun 2005, sebagai pedoman rencana tata ruang yang ada dan berlaku di wilayah penelitian. Batas Wilayah Kota berdasarkan Perda No.7/PD/1983 tersebut terdiri dari 5 wilayah kecamatan, 9 kelurahan, dan 10 desa, sedangkan berdasarkan RDTRK Kota Purwakarta tahun 2005, diklasifikasikan menjadi tiga Bagian Wilayah Kota (BWK) yaitu; BWK Utara, BWK Tengah, dan BWK Selatan, namun secara administratif ketiga BWK tersebut sama halnya dengan batas wilayah berdasarkan Perda.



Sumber : Bappeda Kabupaten Purwakarta, 2012

GAMBAR 1
PETA ORIENTASI WILAYAH PENELITIAN

KAJIAN EFISIENSI PENGGUNAAN LAHAN DAN POLA PERSEBARAN PERUMAHAN

Efisiensi penggunaan lahan dan pola persebaran perumahan dapat ditinjau dari pendekatan morfologi kota, dimana pendekatan ini berkaitan dengan aspek penggunaan lahan dalam suatu wilayah yang menunjukkan variasi ekspresi keruangan/ekspresi *spasial*, ekspresi keruangan bertujuan untuk mendeskripsikan pola ruang kawasan yang terbentuk khususnya pola persebaran perumahan di Kota Purwakarta. Masih dalam konteks pola, perumahan yang ada dan tersebar saat ini, memiliki kecenderungan membentuk suatu pola yang seragam (*uniform*), acak (*random*), mengelompok (*clustered*) dan pola-pola lainnya sehingga dapat diberikan ukuran yang bersifat kuantitatif. Kuantifikasi suatu pola permukiman dapat dilakukan dengan analisis tetangga terdekat (*nearest-neighbour analysis*), dimana variabel pendekatan ini adalah jarak antara perumahan; luas wilayah pengamatan, serta karakteristik fisik kawasan perumahan yang terbangun khususnya kelerengan.

Adapun variabel analisis intensitas pemanfaatan lahan perumahan adalah Koefisien Dasar Bangunan (KDB) serta Kepadatan Bangunan, dimana dalam penelitian ini diterjemahkan sebagai jenis, luas dan jumlah kaveling terbangun, luas izin lokasi dan penguasaan lahan, luas sarana dan prasarana, serta luas penyediaan Tempat Pemakaman Umum (TPU) dari masing-masing perumahan. Selanjutnya dalam konteks mengkaji ketersediaan dan kebutuhan perumahan (*backlog*) variabel kependudukan dan jumlah rumah eksisting menjadi variabel utama, dimana jumlah penduduk direfleksikan dengan jumlah kepala keluarga yang merupakan dasar perhitungan kebutuhan akan rumah.

ANALISIS EFISIENSI PENGGUNAAN LAHAN DAN POLA PERSEBARAN PERUMAHAN DI IBUKOTA KABUPATEN PURWAKARTA

Rekapitulasi Identifikasi Persebaran Perumahan dan Rekapitulasi Analisis Penggunaan Lahan Perumahan di Kota Purwakarta

Rekapitulasi jumlah perumahan di Ibukota Kabupaten Purwakarta sampai dengan tahun 2010 adalah sebanyak 38 perumahan yang lokasinya tersebar di BWK Utara 18 perumahan, BWK Tengah 16 perumahan, dan BWK Selatan 4 perumahan dengan rentang waktu perkembangan \pm 23 tahun, dimana total luas izin lokasi yang dimohon oleh pengembang adalah sebesar 348,37 Ha, serta total penguasaan lahannya sebesar 258,33 Ha (74,15%). Berdasarkan hasil analisis intensitas pemanfaatan lahan diketahui bahwa perumahan menyumbang 2,57% luas penggunaan lahan seluruh Kota Purwakarta.

Perubahan penggunaan lahan (*land use change*) di suatu wilayah pada hakikatnya merupakan perwujudan fisik dari perubahan ekonomi dan sosial penghuni wilayah itu sendiri. Setiap terjadi pertumbuhan penduduk, gejolak ekonomi dan sosial, maka akan terjadi perubahan penggunaan lahan. Terdapat beberapa penggunaan lahan, seperti misalnya penggunaan lahan jasa perdagangan menerobos masuk kedalam fungsi lahan hunian/perumahan serta tentunya penggunaan lahan perumahan itu sendiri telah mengkonversi penggunaan lahan lainnya yaitu perumahan mengkonversi lahan sawah, kebun, tegalan, serta hutan dan hal ini terjadi di beberapa tempat di Kota Purwakarta, sehingga menyebabkan fenomena perubahan penggunaan lahan dan sering menimbulkan lebih besar dampak negatif terhadap lingkungan dan transportasi (Healey dan Ilbary, 1990:3).

Luas keseluruhan lahan perumahan yang mengkonversi jenis penggunaan lahan lainnya di Kota Purwakarta adalah sebesar 252,61 Ha, dimana penggunaan lahan kebun campuran merupakan

lahan terbesar yang terkonversi yaitu sebesar 135,43 Ha (53,61%), berturut-turut berikutnya adalah penggunaan lahan tegalan/ladang 59,71 Ha (23,64%), sawah 29,35 Ha (11,62%), permukiman/pekarangan 21,92 Ha (8,68%), serta penggunaan lahan hutan dengan luas lahan yang terkonversi sebesar 6,20 Ha (2,45%). Sedangkan persentase perbandingan lahan yang terkonversi dengan luas penguasaan lahan oleh pengembang adalah sebesar 97,79%, artinya adalah dari 258,32 Ha total penguasaan lahan oleh pengembang 252,62 Ha diantaranya telah terkonversi oleh pengembangan kawasan perumahan.

Berdasarkan pemetaan kawasan terbangun Kota Purwakarta, nampak adanya kecenderungan perkembangan pemanfaatan lahan yang membentuk pola “gurita/bintang” dengan empat jalur transportasi utama yang mendukungnya, yaitu Jl. Jenderal Sudirman-Veteran, Jalan Raya Jakarta-Bandung, Jl Ipik Gandamanah, serta Jalan Raya Purwakarta-Subang, dimana peranan akses jalan sangatlah dominan dalam membentuk pola gurita/bintang ini. Menurut Yunus (2004:109), hal ini menunjukkan bahwa peranan jalur transportasi sangat dominan dan daerah *hinterland* serta pinggirannya tidak memberikan halangan-halangan fisik yang berarti terhadap perkembangan kotanya. Pada gilirannya, hal ini telah mengakibatkan pertumbuhan di wilayah Ibukota Kabupaten Purwakarta serta meningkatnya kebutuhan lahan yang lebih luas, sementara persediaan lahan terbatas serta sifatnya juga tidak dapat diperluas.

Rekapitulasi Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan Perumahan di Kota Purwakarta

Rekapitulasi analisis intensitas pemanfaatan lahan yang terdapat di wilayah penelitian merupakan hasil gabungan intensitas pemanfaatan lahan dari masing-masing BWK, dimana jumlah total kavling/tipe rumah yang terealisasi adalah sebesar 15.804 unit atau 87,91% dari rencana kavling yang diajukan oleh para pengembang perumahan di Kota Purwakarta sebesar 17.978 unit. Tiga jenis tipe kavling yang terbesar yang terbangun di Kota Purwakarta adalah kavling/tipe 21-30 luas kavling 60-72 m² dengan total jumlah kavling sebesar 7.549 unit (41,99%), berikutnya adalah kavling/tipe 36-45 luas kavling 90-120 m² dengan total jumlah kavling sebesar 3.819 unit (21,24%), dan kavling/tipe 30-36 luas kavling 72-90 m² dengan total jumlah kavling sebesar 2.963 unit (16,48%). Sedangkan untuk jenis tipe kavling lainnya yang luasannya di atas 120 m² jumlah total yang terbangun adalah sebesar 1.359 unit (1104 unit tipe 45-90 dan 255 unit untuk tipe kavling > 90) sementara untuk tipe kavling ruko jumlahnya hanya sebesar 114 unit dengan nilai persentase sebesar 0,63% dari rencana site plan.

Adapun dari ke-38 perumahan yang terbangun di Kota Purwakarta, 26 perumahan membangun kavling \leq 60% sesuai dengan ketentuan KDB yang berlaku, sedangkan 12 perumahan lainnya membangun kavling \geq 60%, sedangkan dari segi kepadatan bangunan 14 perumahan berkepadatan sangat rendah, 10 perumahan berkepadatan rendah, 7 perumahan berkepadatan sedang, dan 7 perumahan lainnya masuk dalam kategori kepadatan sangat tinggi. Sedangkan jika diklasifikasikan berdasarkan efisiensi pemanfaatan lahan, maka dari ke-38 perumahan di Kota Purwakarta, hanya 6 perumahan saja yang telah memanfaatkan lahannya secara efisien dan 32 perumahan lainnya masuk kedalam kategori tidak efisien dalam hal pemanfaatan lahannya. Enam perumahan yang masuk kategori efisien yaitu: 1) Perum Kota Permata Purwakarta dengan KDB=41,16% dan kepadatan=45 bangunan/Ha, 2) Perum Asrama Armed I dengan KDB=36,84% dan kepadatan=46 bangunan/Ha, 3) Perum Bumi Hegar Asih dengan KDB=56,89% dan kepadatan=43 bangunan/Ha, 4) Perum Munjul Jaya II dengan KDB=57,77% dan kepadatan=49 bangunan/Ha, 5) Perum Graha Citalang Permai dengan KDB=53,24% dan kepadatan=41 bangunan/Ha, dan 6) Perum Bukit Berbunga dengan KDB=46,68% dan kepadatan=43 bangunan/Ha. Sedangkan 32 perumahan dari 38 perumahan yang masuk dalam kriteria tidak efisien berdasarkan analisis KDB dan analisis kepadatan bangunan, diketahui bahwa perumahan-perumahan tersebut jika dilihat menggunakan citra

satelit *Google Earth* terlihat jelas bahwa kepadatan bangunannya sangat tinggi dengan nilai KDB lebih dari 60%, dimana ruang terbuka yang seharusnya 40% tersedia seperti lapangan olah raga dan taman, jumlahnya masih dirasa kurang, sehingga masuk dalam kategori perumahan yang tidak efisien dalam hal pemanfaatan lahannya.

Perbandingan luas kavling terbangun terhadap penggunaan lahan Kota Purwakarta adalah sebesar 2,07% (95,79 Ha) sebelum tahun 2000 berbanding 0,50% (22,97 Ha) setelah tahun 2000, dengan total luas sampai dengan tahun 2010 adalah sebesar 118,76 Ha (2,57% terhadap luas kota). Adapun rincian intensitas pemanfaatan lahan dari ke-38 perumahan yang terdapat di wilayah penelitian yaitu 118,76 Ha kavling terbangun, 5,17 Ha untuk TPU (0,11%), sedangkan jumlah lahan untuk sarana dan prasarana yang seharusnya tersedia adalah seluas 103,33 Ha (2,23%). Hal ini menunjukkan bahwa dari 38 perumahan yang ada di Kota Purwakarta selama kurun waktu 23 tahun dapat terbangun 15.804 unit rumah dengan rata-rata pertumbuhan rumah tiap tahunnya sebesar 687 unit, dimana total kontribusi penggunaan lahan kawasan perumahan terhadap luas kota adalah sebesar 4,91%.

Rekapitulasi Analisis Pola Perumahan di Kota Purwakarta

Dari identifikasi pola sebaran yang didasarkan pada analisis tetangga terdekat terhadap perumahan yang terbangun, ditemukan pola sebaran perumahan di Ibukota Kabupaten Purwakarta cenderung mengelompok, yang diindikasikan dengan nilai T/indeks tetangga terdekat sebesar 0,37 (BWK Utara) dan 0,45 (BWK Tengah), sedangkan pola sebaran perumahan di BWK Selatan mempunyai pola tersebar tidak merata dengan nilai indeks tetangga terdekat (T) sebesar 0,74.

Adapun pola persebaran perumahan untuk keseluruhan Kota Purwakarta, dengan total perumahan sebanyak 38 unit, dengan luas wilayah pengamatan seluas 46,26 km², kepadatan perumahan tiap kilometer persegiannya sebesar 0,82, serta jarak rata-rata antar perumahan sebesar 0,58, maka dapat diketahui nilai indeks tetangga terdekat (T) untuk keseluruhan Kota Purwakarta yaitu sebesar 1,05 yang artinya adalah berpola “acak” (tersebar tidak merata). Menurut teori Misra dalam (Bintarto, 1977) dengan nilai indeks tetangga terdekat (T) sebesar 1,05, maka Kota Purwakarta dikategorikan kedalam kelompok *fragmented rural settlements* atau tempat kediaman penduduk yang terpecah-pecah/tersebar, dengan beberapa faktor yang mempengaruhinya yaitu; 1) Daerah-daerah dengan topografi kasar menyebabkan rumah penduduk desa tersebar, 2) Permukaan air tanah yang dangkal memungkinkan pembuatan sumur-sumur di setiap tempat, sehingga perumahan penduduk dapat didirikan dengan pemilihan tempat yang bebas. Hal ini tentunya sesuai dengan kondisi fisik kemiringan lereng Kota Purwakarta, dimana kondisi topografi di wilayah bagian Utara dan Tengah Kota Purwakarta relatif “datar” dengan rata-rata kemiringan lereng antara 0-8% dengan luas penyebaran seluas 3332,70 Ha, sedangkan di bagian Selatan Kota Purwakarta memiliki kemiringan lereng yang berrelief/bergelombang dengan nilai rata-rata kelereng berkisar 15-25% dengan luas penyebaran seluas 436,92 Ha.

Analisis Ketersediaan dan Kebutuhan Perumahan di Kota Purwakarta Tahun 2010

Proses analisis data dimulai dengan mempelajari data yang tersedia dari berbagai sumber atau dokumen yang berkaitan, hasil analisis yang diharapkan adalah berupa hasil identifikasi keseimbangan dan kebutuhan rumah pada tahun 2010, dimana data dan informasi hasil survei lapangan berbasis sampai dengan tahun 2010 sebagai tahun dasar penelitian. Perhitungan analisis ketersediaan dan kebutuhan rumah ini digunakan beberapa kriteria dan asumsi sebagai berikut:

- Identifikasi kekurangan/kebutuhan unit rumah (KRo), dilakukan dengan cara menghitung ukuran rata-rata anggota dalam satu keluarga, mengidentifikasi pertumbuhan jumlah penduduk dan pertumbuhan jumlah rumah sampai dengan tahun 2010
- Satu keluarga menempati satu unit rumah, dimana rata-rata jumlah orang atau jumlah penghuni per rumah yang dianggap layak menempati satu rumah adalah 4 orang
- Analisis penyediaan rumah, dilakukan dengan menghitung selisih kebutuhan rumah dan ketersediaan rumah

Tinjauan keseimbangan kebutuhan dan ketersediaan rumah di wilayah penelitian, dimaksudkan untuk mengetahui sejauhmana kebutuhan penyediaan rumah yang sudah terpenuhi serta untuk mengetahui seberapa besar kekurangan rumah (*backlog*) pada tahun eksisting (2010) sebagai masukan dalam proses perencanaan kedepan. Intensitas kebutuhan rumah pada dasarnya semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah keluarga, dimana setiap keluarga membutuhkan rumah sebagai tempat berlindung, pembinaan keluarga, bahkan tempat bekerja dan berusaha yang penting artinya bagi perekonomian keluarga.

Dalam kurun waktu tahun 2006-2010, jumlah rumah yang ada di Kota Purwakarta mengalami peningkatan sebesar 3.315 unit rumah, yaitu 39.425 unit pada tahun 2006 menjadi 42.740 unit pada tahun 2010. Berdasarkan jumlah perkembangan tersebut secara rata-rata laju pertumbuhan rumah di Kota Purwakarta selama kurun waktu 4 tahun adalah sebesar 2,04% pertahun. Untuk mengetahui jumlah rumah yang ideal di Kota Purwakarta, maka dilakukan analisis ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah (analisis *backlog*), dengan cara membandingkan jumlah KK dan jumlah rumah eksisting dengan asumsi yang digunakan adalah bahwa rata-rata jiwa/KK atau anggota keluarga untuk setiap KK adalah sebanyak 4 jiwa/KK. Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah adalah 13.642 unit rumah yang tersebar di seluruh wilayah administrasi Kota Purwakarta. Sehingga akumulasi jumlah kebutuhan rumah yang ideal untuk memenuhi kebutuhan perumahan oleh masyarakat di Kota Purwakarta sampai dengan tahun 2010 adalah 56.382 unit rumah. Jumlah rumah yang ada pada tahun 2010 hanya memenuhi 75,80% dari kebutuhan rumah penduduk Kota Purwakarta.

Analisis *backlog* (ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah) Kota Purwakarta dalam Tabel 1 menunjukkan bahwa hanya Desa Mulyamekar mengalami kelebihan ketersediaan rumah yaitu sebesar 8 unit rumah. Sedangkan seluruh wilayah administrasi Kelurahan/Desa lainnya yang ada di Kota Purwakarta mengalami *backlog*. Ketidadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah Kota Purwakarta, terendah 10 unit rumah (Desa Cislada) dan tertinggi 2.734 unit rumah (Kel. Ciseureuh). Bila dilakukan pengelompokan ketidadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah berdasarkan wilayah administrasi Kelurahan/ Desa di Kota Purwakarta dengan menggunakan program statistik (*IF function*) yang dimiliki *Microsoft Excel* dengan kriteria:

- Suatu wilayah dikategorikan cukup atau tidak memiliki ketidadaan ketersediaan rumah atas jumlah rumah bila jumlah keluarga rata-rata pada tahun hitungan lebih besar dari jumlah rumah pada tahun hitungan
- Suatu wilayah dikategorikan kurang ketersediaan rumah bila angka ketidadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih kecil atau sama dengan 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R); $Kro \leq 1.5 R$
- Suatu wilayah dikategorikan sangat kurang ketersediaan rumah bila angka ketidadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih besar dari 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R); $Kro > 1.5 R$

Diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Kategori cukup yaitu jumlah KK lebih besar dari jumlah rumah adalah Desa Mulyamekar.
2. Kategori kurang yaitu angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih kecil atau sama dengan 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R) adalah : Kecamatan Jatiluhur (Desa Bunder, Desa Mekargalih, Desa Cislada), Kecamatan Babakancikao (Desa Ciwareng dan Desa Maracang), serta Desa Ciwangi Kecamatan Bungursari.
3. Kategori sangat kurang yaitu angka ketiadaan ketersediaan rumah (*backlog*) lebih besar dari 1,5 laju pertumbuhan pembangunan rumah (R) berada di Kecamatan Purwakarta (seluruh kelurahan/desa di Kecamatan Purwakarta) serta Kecamatan Pasawahan (Desa Lebak Anyar dan Desa Cihuni).

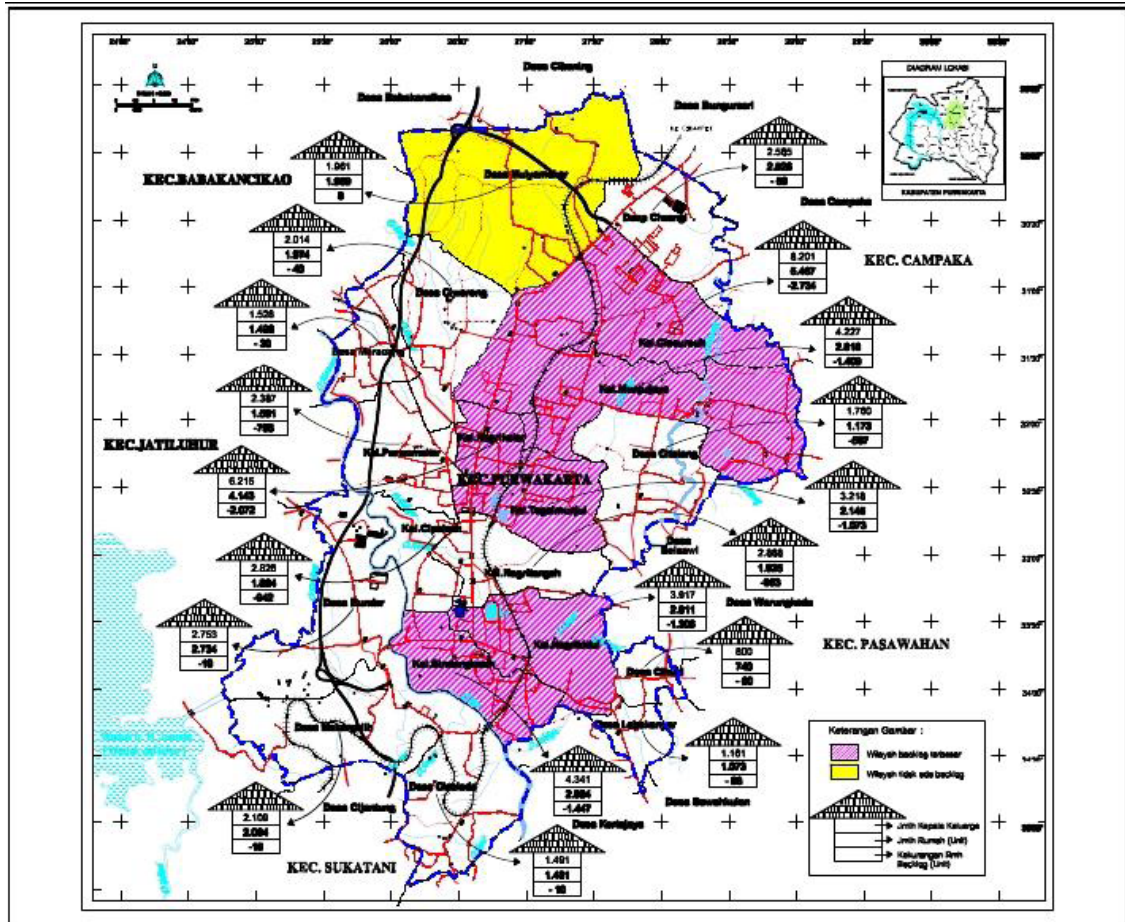
Secara keseluruhan pertumbuhan rumah di Kota Purwakarta masih mengelompok di Kecamatan Purwakarta (Pusat Kota) dengan rata-rata tingkat pertumbuhan selama kurun waktu lima tahun adalah sebesar 2,04%, dimana Desa Citalang merupakan desa yang tingkat pertumbuhan rumahnya terbesar dibandingkan dengan kelurahan/desa lainnya di Kota Purwakarta dengan nilai pertumbuhan sebesar 6,40% (Tabel 1), pada Gambar 2 menunjukkan secara keruangan atas jumlah kebutuhan rumah di Kota Purwakarta yang terakumulasi sampai dengan tahun 2010. Ketiadaan ketersediaan rumah atas jumlah kebutuhan rumah Kota Purwakarta secara keruangan menunjukkan bahwa kategori permintaan akan rumah yang tinggi dan ketersediaannya sampai dengan tahun 2010 sangatlah kurang, dimana kecenderungannya berada di wilayah bagian Tengah Kota Purwakarta (BWK Tengah).

TABEL 1
BACKLOG (KETIADAAN KETERSEDIAAN RUMAH ATAS JUMLAH KEBUTUHAN RUMAH)
DI KOTA PURWAKARTA TAHUN 2010

Kecamatan	Kelurahan/ Desa	Jumlah Kepala Klrg 2010 (KK)	Po = Jumlah Penduduk 2010 (Jiwa)	Ro = Jumlah Rumah 2010 (Unit)	Io=(Po/Ro) Jumlah Anggota Klrg Real/ (jiwa)	I=Jumlah Anggota Klrg Yg Diharapkan (jiwa)	Kekurangan Rmh KRo= {(I-Io)}xRo (Unit)	R= Pertumbuhan Rumah 2005-2010 (Unit)		Tingkat Ketersediaan Rumah Atas Jumlah Kebutuhan Rumah		
									%	Tidak Kurang	Kurang	Sangat Kurang
1	2	3	4	5	6=(4/5)	7=(4/3)	8={(6-7)/7}x5	9	%	10	11	12
PURWAKARTA	Sindangkasih	4.341	16.978	2694	5,87 ≈ 6	3,91 ≈ 4	-1.447	156	1,40 %			Δ
	Nagrikidul	3.917	14.811	2611	5,67 ≈ 6	3,78 ≈ 4	-1.306	161	1,60 %			Δ
	Cipaisan	2.826	10.951	1884	5,81 ≈ 6	3,88 ≈ 4	-942	117	1,62 %			Δ
	Nagringah	2.888	10.802	1925	5,61 ≈ 6	3,74 ≈ 4	-963	125	1,69 %			Δ
	Purwamekar	2.387	8.919	1591	5,61 ≈ 6	3,74 ≈ 4	-796	106	1,74 %			Δ
	Nagrikaler	6.215	23.436	4143	5,66 ≈ 6	3,77 ≈ 4	-2.072	154	0,95 %			Δ
	Tegalmunjul	3.218	12.455	2145	5,81 ≈ 6	3,87 ≈ 4	-1.073	146	1,78 %			Δ
	Munjuljaya	4.227	16.395	2618	5,82 ≈ 6	3,88 ≈ 4	-1.409	231	2,17 %			Δ
	Ciseureuh	8.201	32.652	5467	5,97 ≈ 6	3,98 ≈ 4	-2.734	466	2,26 %			Δ
	Citalang	1.760	6.809	1173	5,80 ≈ 6	3,87 ≈ 4	-587	256	6,40 %			Δ
Sub Total		39.980	154208	26651	5,79 ≈ 6	3,88 ≈ 4	-13.329	1918	1,89 %			Δ
JATILUHUR	Bunder	2.753	10.875	2734	3,98 ≈ 4	3,95 ≈ 4	-19	111	1,04 %		Δ	
	Mekargalih	2.109	8.357	2094	3,99 ≈ 4	3,96 ≈ 4	-15	288	3,79 %		Δ	
	Cislada	1.491	6.304	1481	4,26 ≈ 4	4,23 ≈ 4	-10	79	1,38 %		Δ	
Sub Total		6.353	25538	6309	4,05 ≈ 4	4,02 ≈ 4	-44	478	1,89 %		Δ	
BABAKANCIKAO	Mulyamekar	1.961	6.883	1969	3,50 ≈ 4	3,51 ≈ 4	8	188	2,56 %	Δ		
	Ciwareng	2.014	7.255	1974	3,68 ≈ 4	3,60 ≈ 4	-40	79	1,03 %		Δ	
	Maracang	1.528	5.350	1498	3,57 ≈ 4	3,50 ≈ 4	-30	267	5,12 %		Δ	
Sub Total		5.503	19488	5441	3,58 ≈ 4	3,54 ≈ 4	-82	534	2,63 %		Δ	
PASAWAHAN	Lebak Anyar	1.161	4.630	1073	4,32 ≈ 4	3,99 ≈ 4	-88	56	1,35 %			Δ
	Cihuni	800	3.117	740	4,21 ≈ 4	3,90 ≈ 4	-60	38	1,33 %			Δ
Sub Total		1.961	7747	1813	4,27 ≈ 4	3,95 ≈ 4	-148	94	1,34 %			Δ
BUNGURSARI	Ciwangi	2.585	9.185	2526	3,64 ≈ 4	3,55 ≈ 4	-59	291	3,12 %		Δ	
Sub Total		2.585	9185	2526	3,64 ≈ 4	3,55 ≈ 4	-59	291	3,12 %		Δ	
TOTAL		58.382	218164	42740	5,06 ≈ 5	3,83 ≈ 4	-13.842	3315	2,04 %			Δ

Sumber : Hasil Analisis, 2012

Keterangan : Asumsi Nilai " I " (Jumlah anggota keluarga yang diharapkan), perhitungannya disesuaikan dengan kondisi eksisting di Kota Purwakarta, yaitu data jumlah penduduk tahun 2010 dibagi dengan data jumlah kepala keluarga tahun 2010.



Sumber : Hasil Analisis, 2012

GAMBAR 2
PETA ANALISIS SEBARAN BACKLOG DI KOTA PURWAKARTA TAHUN 2010

KESIMPULAN

Terjadinya perubahan penggunaan lahan akibat transformasi perumahan di wilayah penelitian memberikan dampak atau pengaruh berkembangnya wilayah sekitar perumahan, dimana pengertian dampak itu sendiri adalah perubahan yang terjadi pada komponen lingkungan yang diakibatkan oleh adanya suatu kegiatan atau aktivitas, sementara perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan perkembangan dan pengembangan kota. Salah satu dampak yang terjadi di wilayah penelitian adalah luas lahan pertanian yang berkurang sebesar 4,85% (kebun campuran, tegalan/ladang, serta sawah) selama kurun waktu 23 tahun berubah menjadi kawasan perumahan. Dari segi kuantitas presentase tersebut relatif kecil, namun dari segi keruangan bahwa kawasan perumahan mempunyai hubungan erat dengan struktur dan perkembangan kota khususnya pada bagian wilayah kota. Dengan adanya perkembangan kota maka kebutuhan akan pelayanan muncul, sehingga terbentuklah fungsi-fungsi kawasan baru seperti perumahan, industri, perdagangan, dan fungsi lainnya yang mempunyai peranan cukup besar dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota. Adapun pembangunan kompleks perumahan dapat diprakarsai oleh pemerintah (komplek pegawai negeri) atau dapat oleh pihak swasta (komplek perumahan karyawan) atau kompleks perumahan yang diperdagangkan. Dalam hal ini peranan developer

sangat besar dalam mewarnai ekspresi keruangan kota (Yunus, 2000). Dimana ekspresi keruangan yang nampak di Kota Purwakarta adalah membentuk gurita dengan pola persebaran perumahan berpola “acak” (tersebar tidak merata). Hal ini menjelaskan kenapa ekspresi keruangan dan pola persebaran perumahan di masing-masing bagian wilayah kota (BWK) Kota Purwakarta berbeda-beda.

Merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan antara perubahan penggunaan lahan dengan efisiensi penggunaan lahan di dalam kawasan perumahan itu sendiri, dimana intensitas pemanfaatan lahan pada dasarnya mengatur kejelasan distribusi luas lahan maksimum yang dapat dibangun oleh developer sehingga tercipta besaran ruang/bangunan yang akan menempati lahan sesuai dengan masing-masing peruntukan lahan yang telah ditetapkan, sebagai bentuk dari pengendalian pemanfaatan ruang (*zoning*). Salah satu komponen yang biasa diatur dalam *zoning* ini adalah kepadatan bangunan serta *Building Coverage* atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Fakta yang terjadi adalah dari ke-38 perumahan di Kota Purwakarta, diketahui 6 perumahan saja yang masuk kategori efisien dalam hal pemanfaatan lahannya, sedangkan 32 perumahan lainnya masuk dalam kategori tidak efisien. Pengawasan penataan ruang menjadi salah satu kunci perangkat pengendali pemanfaatan ruang (*zoning*) ini, guna mengefisienkan pemanfaatan lahan kawasan perumahan yang telah terbangun maupun perumahan yang akan direncanakan kedepannya. Dengan begitu, dapat disimpulkan bahwa pengaturan kepadatan bangunan dan KDB pada suatu kawasan diharapkan dapat mengendalikan pembangunan kota agar lebih terarah sesuai dengan kualitas fisik kota yang ingin dibentuk.

Selanjutnya keterkaitan dengan ketersediaan dan kebutuhan rumah di wilayah penelitian, dimana berdasarkan Peraturan Pemerintah No.38 tahun 2007 menyatakan bahwa perumahan merupakan urusan wajib pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota. Hal tersebut berarti bahwa pemerintah daerah menjadi ujung tombak dalam melaksanakan kewajiban menjamin perwujudan akan rumah bagi masyarakat, khususnya masyarakat menengah ke bawah. Namun kenyataannya kemampuan pembiayaan pemerintah daerah masih terbatas. Untuk itu dalam menjalankan amanat UUD 1945 pasal 28 “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”, seluruh pemangku kepentingan baik pemerintah (pusat dan daerah), para pengembang/swasta dan masyarakat, maupun badan nirlaba perlu bersatu padu dalam karsa dan karya. Pemerintah daerah bertugas memastikan ketersediaan lahan, pemerintah pusat memfasilitasi terwujudnya prasarana dan sarana yang terkoneksi dengan sistem perkotaan, dan pengembang perumahan bertugas membangun rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya, sementara perbankan menjadi institusi yang mem-back up manajemen penyaluran dananya.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiharjo, Eko. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Bintarto, R dan Surastopo Hadisumarno. 1979. *Metode Analisa Geografi*. Jakarta: LP3ES.
- Catanese A.J and Snyder J.C. 1996. *Perencanaan Kota*. Surabaya: Penerbit Erlangga.
- Haggett, Petter. 1970. *Locational Analysis in Human Geography*. London: Edward Arnold.
- Hudson, F.R.G.S. 1970. *A Geography of Settlements*. London: McDonald and Evans Ltd.
- Jayadinata, J. T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.

- Northam. 1975. *Urban Geography*. US: John Wiley & Sons.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purwakarta tahun 2002-2012.
- Rencana Detail Tata Ruang Kota Purwakarta Tahun 2005-2015.
- Sastra M, Suparno dan Endy Marlina. 2005. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.
- Sumaatmadja, Nursid. 1988. *Studi Geografi: Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*. Bandung: Alumni.
- Turner, John F.C. 1976. *Housing By People. Towards Autonomy In Building Enviroments*. London: Marion Boyars.
- Wibisono, BH. 1998. *Perencanaan Kota Komprehensif – Pengantar dan Penjelasan*. Terjemahan. Yogyakarta: UGM Press.
- Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.