



WINNER AND LOSER: STUDI DAMPAK KEPADATAN WILAYAH DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN (STUDI KASUS JAKARTA DAN KALIMANTAN TIMUR SEBAGAI WILAYAH IBU KOTA NEGARA)

WINNER AND LOSER: STUDY OF THE IMPACT OF REGIONAL DENSITY ON HOUSING PROVISION (A CASE STUDY OF JAKARTA AND EAST KALIMANTAN AS NATIONAL CAPITAL REGIONS)

Hanafi Kholifatul Iman^{*}, Yohana Puspaningtyas Indrasmoro¹, Iwan Kustiwan¹, Maya Safira¹

¹Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung; Bandung, Indonesia

*Korespondensi: hanafi.kholifatul@itb.ac.id

Info Artikel:

- Artikel Masuk: 17 Juli 2024
- Artikel diterima: 24 Maret 2025
- Tersedia Online: 31 Maret 2025

ABSTRAK

Urbanisasi yang terjadi di negara berkembang menyebabkan kepadatan suatu wilayah menjadi lebih tinggi. Hal ini memberikan dampak pada meningkatnya kebutuhan dasar, khususnya perumahan. Penyediaan perumahan menjadi permasalahan dasar, terutama bagi negara dengan pemindahan ibukota, agar masalah di ibukota lama tidak terulang kembali. Studi ini bertujuan mengeksplorasi dan membandingkan dua wilayah dengan mendeskripsikan sesuai konsep “winner” dan “loser” dengan kasus eksisting dan rencana ibukota, yang dikaitkan dengan penyediaan perumahan. Dengan menggunakan pendekatan deduktif dan analisis deskriptif kualitatif dari data sekunder yang didapatkan seperti data jumlah penduduk, daya dukung dan daya tampung, serta kebutuhan perumahan, studi ini menghasilkan wilayah “winner” dan “loser” kondisi yang berbeda dalam konteks penyediaan perumahan yang dilihat dari 3 variabel utama yaitu kepadatan wilayah, backlog perumahan, serta daya dukung dan daya tampung. Hasil analisis menunjukkan Jakarta memiliki kepadatan yang tinggi namun terbatas dalam daya dukung dan daya tampung sehingga angka backlog sebesar 61,20%. Sebaliknya, Kalimantan Timur dengan kepadatan lebih rendah dan daya dukung dan daya tampung surplus, memiliki backlog sebesar 24,18%.

Kata Kunci: Winner dan Loser, Kepadatan, Daya Dukung Daya Tampung, Penyediaan Perumahan

ABSTRACT

Urbanization in developing countries causes higher population density in a region. This has an impact on increasing basic needs, especially housing. Housing provision is a basic problem, especially for countries with capital city relocation, so that the problems in the old capital city do not recur. This study aims to explore and compare two regions by describing according to the concept of “winner” and “loser” with cases of existing and future capital city plans, which are associated with housing provision. By using a deductive approach and qualitative descriptive analysis of secondary data such as population data, carrying capacity data, and housing backlog data, this study produces “winner” and “loser” area with different conditions in the context of housing provision as seen from 3 main variables, namely regional density, housing backlog and carrying capacity. Jakarta has a high density but is limited in carrying capacity so that the housing backlog reaches 61.20%. In contrast, East Kalimantan with lower density and surplus carrying capacity has a backlog of 24.18%.

Keywords: Winner, Loser, Density, Carrying Capacity, Housing Provision

Copyright © 2025 by Authors, Published by Universitas Diponegoro Publishing Group.

This open-access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

1. PENDAHULUAN

Negara berkembang cenderung memiliki jumlah dan laju pertumbuhan penduduk yang lebih tinggi dibandingkan negara maju yang sudah mulai terkendali pertumbuhannya. Laju pertumbuhan penduduk yang tinggi ini menyebabkan tingkat kepadatan yang terjadi di suatu kota atau wilayah menjadi sangat

padat, terlebih lagi jika didukung dengan tingkat urbanisasi yang tinggi (Suhaeni, 2011). Jika dilihat dari aspek demografi, secara umum penduduk Indonesia juga terus bertambah dari waktu ke waktu. Bahkan, proporsi penduduk perkotaan berkembang sangat pesat, dan diproyeksikan mencapai sekitar 75% dari total penduduk, dan hanya sekitar 25% yang akan tinggal di pedesaan (UN World Urbanization Prospect, 2018).

Perkembangan kawasan perkotaan, khususnya, yang cukup tinggi dan didukung oleh pertumbuhan penduduk perkotaan yang tinggi akibat pengaruh urbanisasi menimbulkan berbagai permasalahan yang berkaitan dengan kebutuhan dasar, seperti kebutuhan akan tempat tinggal, akses terhadap sarana dan prasarana dasar, perekonomian, dan sebagainya (Harahap, 2013). Beberapa wilayah dan kota akan semakin padat akibat penduduk menyebabkan daya dukung juga akan semakin terbatas (Kustiwan & Ladimananda, 2012). Namun, disisi lain, ada juga wilayah yang pertumbuhannya lambat, namun tetap terkendali sehingga penyediaan kebutuhan pokok lambat terpenuhi.

Pertumbuhan dan perkembangan perkotaan tersebut akan dijelaskan melalui konsep “winner” dan “loser”. Sebenarnya tidak ada definisi yang “tepat” tentang area “winner” dan “loser” yang akan dibahas. Namun disini, ada beberapa kombinasi dari beberapa konsep untuk mendefinisikan apa itu area “winner” dan “loser” berdasarkan tinjauan literatur. Pertama-tama, dalam proses perencanaan kota atau wilayah, dalam skala mikro, ada beberapa kota atau wilayah yang tumbuh lebih cepat, lebih lambat, atau mungkin tidak berkembang dengan baik dan kemudian akhirnya menjadi daerah yang sangat tertinggal (Petraikos, 2005; Wheaton dkk., 1981). Salah satu penyebab pertumbuhan kawasan perkotaan adalah jumlah penduduk itu sendiri (Sari & Ridlo, 2021). Apabila diproyeksikan, diketahui jumlah penduduk sebenarnya akan terus meningkat, meski laju pertumbuhannya mulai terkendali dan cenderung menurun. Wilayah “winner” dapat didefinisikan sebagai kawasan yang penduduk dan aktivitasnya teraglomerasi dalam satu lokasi atau kawasan dan kawasan yang sangat padat (Krugman, 1998; Sodik & Iskandar, 2007; Dila & Zulkifli, 2018). Wilayah “winner” juga memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan selain menjadi pusat kegiatan ekonomi yang sangat besar. Disisi lain, karena tingginya aktivitas, keterbatasan lahan terjadi di daerah “winner” dan akibatnya harga lahan menjadi lebih tinggi dan begitupun dengan pajak juga lebih tinggi.

Wilayah “loser” memiliki definisi sebaliknya, yang secara tidak langsung dapat diartikan sebagai wilayah yang pertumbuhannya secara keseluruhan cukup lambat bahkan tidak berkembang atau menurun, baik dari sektor ekonomi, perkembangan fasilitas, dan juga pertumbuhan penduduk. Hal ini disebabkan terbatasnya sumber daya alam yang dimiliki sehingga tidak dapat dimanfaatkan, atau memiliki sumber daya alam yang memadai tetapi tidak memiliki sumber daya manusia yang berkualitas dan kompeten untuk dapat mengembangkan daerah tersebut (Tyas & Ikhsani, 2015). Hal ini akan menyebabkan kerugian yang akan dialami daerah tersebut seperti pertumbuhan ekonomi yang lebih rendah, pembangunan yang lebih lambat dan banyaknya daerah yang belum berkembang. Dari keterbatasan tersebut, daerah akan sulit berkembang dan tidak memiliki daya tarik untuk dikembangkan (Singh dkk., 2024).

Namun, wilayah “winner” dan “loser”, terkadang berada dalam satu siklus yang terjadi secara terus menerus. Ketika daerah “winner” menerima lebih banyak penduduk, ekonomi, fasilitas yang baik, dan lebih banyak lagi, pada saat itu akan terjadi stagnasi. Populasi tidak akan bertambah lagi, lingkungan akan rusak, dan tidak ada lagi lahan untuk dikembangkan. Hal ini nantinya akan menyebabkan kontra urbanisasi dan akan mengarah pada reurbanisasi (kembali ke daerah pedesaan atau kota lain, dan kemudian mengembangkan daerah tersebut) (Satria, 2020). Sebaliknya, daerah “loser” akan lebih berkembang karena daerah yang “winner” tidak menerima lebih banyak penduduk dan aktivitas. Jika kemudian wilayah “loser” ini direncanakan dan tertata dengan baik, wilayah “loser” akan menjadi lebih besar dan memiliki kegiatan ekonomi yang lebih besar.

Apabila ditarik dalam konteks perumahan dan penyediaannya, pertumbuhan penduduk yang semakin cepat, maka akan membawa akibat kepada tekanan yang kuat terhadap sumber daya alam, seperti meningkatnya kebutuhan pangan, air bersih, pemukiman dan sebagainya (Akhirul dkk, 2020). Tidak hanya itu, dalam kasus perumahan lainnya, jika dikontekskan dengan wilayah “winner” dan “loser”, pertumbuhan populasi secara signifikan memengaruhi harga perumahan, begitupun sebaliknya. Penurunan populasi yang tidak terduga menyebabkan penurunan harga perumahan. Dampak ini akan cukup terasa pada wilayah atau

kota besar dibandingkan dengan kota kecil (Wilhelmsson, 2024). Konteks “winner” dan “loser” dalam perumahan juga sudah sering digunakan, terutama untuk persaingan dalam perumahan, namun dalam kasus harga perumahan. Hal ini dikarenakan adanya perubahan dalam tingkat pertumbuhan produktivitas mempengaruhi kesejahteraan rumah tangga dengan cara yang berbeda, sehingga adanya indikasi pembeli rumah cenderung merugi daripada penjual rumah (karena lahan merupakan *tangible asset*) (Kiyotaki dkk., 2008)

Dinamika perkembangan kota juga akan berdampak pada masalah kebutuhan dasar seperti kebutuhan rumah, sarana dan prasarana, kebutuhan finansial, dan sebagainya. Kedepannya suatu kota atau daerah akan berkembang pesat dan akan mencapai titik stagnasi dimana daya dukung daerah tersebut tidak dapat dimanfaatkan lagi, sehingga perlu dilakukan relokasi kegiatan. Dalam konteks ini, wilayah “winner” dan “loser” akan disandingkan dengan kondisi dimana ada rencana pemindahan ibu kota. Kebijakan pemindahan ibu kota negara merupakan kebijakan untuk mengatasi berbagai permasalahan yang dihadapi ibu kota lama (Katharina, 2021). Salah satu masalah mendasar yang harus dipenuhi adalah kebutuhan akan perumahan dimana pertumbuhan penduduk akan terus bertambah. Baik di ibu kota lama maupun di ibu kota baru memiliki permasalahan mendasar terkait masalah perumahan yang sama, namun dengan kondisi yang berbeda.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi dan membandingkan antara dua lokasi kasus dengan cara mendeskripsikan sesuai dengan konsep wilayah “winner” dan “loser” dalam konteks penyediaan perumahan di masing-masing wilayah tersebut. Hasil eksplorasi ini kemudian diharapkan dapat menghasilkan identifikasi kondisi dan permasalahan dalam penyediaan perumahan yang terjadi. Terdapat tiga langkah yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut, yaitu (i) menjelaskan gambaran umum setiap wilayah, (ii) mengidentifikasi kepadatan dan dampaknya terhadap penyediaan perumahan, dan (iii) mengidentifikasi wilayah “winner” dan “loser” sesuai dengan variabel yang dirumuskan.

2. DATA DAN METODE

Studi ini membahas dari teori dan data sekunder dari peneliti terdahulu serta meninjau dari dokumen perencanaan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan dengan cara deduktif dengan metoda kuantitatif dengan mengambil semua data sekunder dari sumber yang sudah ada. Proses pengumpulan data sebagian besar dilakukan dengan pengumpulan data sekunder yang berasal dari literatur berupa buku, dokumen perencanaan (RTRW Provinsi, RPJPD dan RPJMD Provinsi, DT3LH, KLHS), media populer, serta artikel ilmiah. Beberapa data pendukung juga didapatkan dari publikasi statistik wilayah provinsi yang kemudian dijadikan sebagai tambahan informasi untuk mendetailkan kajian dalam penelitian ini. Studi ini merupakan kajian literatur dan informasi yang ada untuk membentuk sebuah konsep perbandingan dalam suatu kasus yang terjadi, sehingga data sekunder merupakan data yang tepat untuk digunakan dalam penelitian ini. Area kasus studi yang dipilih adalah provinsi DKI Jakarta dan Kalimantan Timur, dimana kedua wilayah ini merupakan Ibu Kota Negara saat ini dan akan datang. Dengan kondisi akan adanya perpindahan Ibu Kota Negara, maka kedua wilayah ini cukup baik untuk dijadikan contoh perbandingan dalam kasus penyediaan perumahan. Studi ini akan membahas konsep-konsep tersebut dengan lebih rinci dan detail yang didukung dengan metode analisis deskriptif kualitatif dengan mendeskripsikan hasil dari tinjauan literatur dari berbagai penelitian sebelumnya serta arahan dari pengembangan dari dokumen perencanaan yang ditriangulasikan dengan hasil kondisi eksisting yang ada.

Data yang digunakan dalam studi ini mempertimbangkan hasil perumusan variabel dari kajian literatur yang telah dilakukan sebelumnya. Data-data tersebut juga diambil dengan metode pengumpulan data sekunder dari beberapa sumber data yang tersedia. Variabel yang akan digunakan beserta datanya dapat dilihat pada Tabel 1. Dari data yang didapatkan, kemudian akan dilakukan analisis dengan metode deskriptif kualitatif dengan melakukan triangulasi data dengan informasi dari dokumen perencanaan serta dari literatur lain untuk menghasilkan deskripsi analisis untuk masing-masing variabel.

Tabel 1. Perumusan Data dan Variabel yang Digunakan

Variabel	Indikator	Sumber Data
Kepadatan Penduduk	Jumlah Penduduk	BPS Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Kalimantan Timur
	Tingkat Pertumbuhan Penduduk	
	Luas Wilayah	
Backlog Perumahan	Jumlah Rumah Tangga atau Keluarga	RPJPD Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Kalimantan Timur
	Jumlah Rumah Eksisting	
Daya Dukung dan Daya Tampung Wilayah	Tingkat Daya Dukung Lingkungan	DT3LH Provinsi DKI Jakarta dan Kalimantan Timur, KLHS DKI Jakarta dan Kalimantan Timur
	Tingkat Daya Tampung Penduduk	

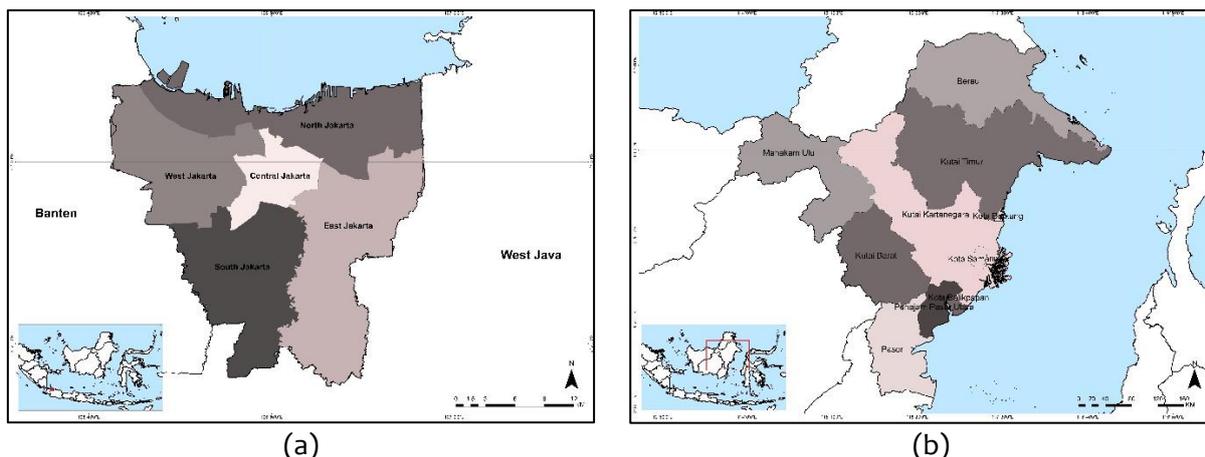
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Profil Wilayah Provinsi DKI Jakarta dan Kalimantan Timur

Perbandingan antar Provinsi DKI Jakarta dengan Kalimantan Timur, yang keduanya merupakan eksisting dan rencana sebagai wilayah Ibu Kota Negara, menunjukkan dua kondisi wilayah yang kontras dalam hal kepadatan, dampak, serta dalam konteks penyediaan perumahan. Kedua wilayah ini kemudian disandingkan mengenai bagaimana aspek-aspek yang memengaruhi kepadatan wilayah dalam penyediaan perumahan yaitu luas wilayah, komposisi wilayah, struktur administratif, kepadatan penduduk, pertumbuhan penduduk, dan struktur usia penduduk sebagai gambaran awal lokasi kasus.

Provinsi DKI Jakarta terletak antara 106.22'42" dan 106.58'18" Bujur Timur, serta antara 5.19'12" dan 6.23'54" Lintang Selatan dengan luas wilayah 7.659,02 km², meliputi daratan seluas 662,33 km², termasuk 110 pulau di wilayah Kabupaten Kepulauan Seribu dan luas lautan 6.977,5 km². Provinsi DKI Jakarta terbagi menjadi lima kota administratif dan satu kabupaten administratif. Kota Administrasi Jakarta Pusat mempunyai luas wilayah 48,13 km²; Kota Administratif Jakarta Utara dengan luas wilayah 146,66 km²; Kota Administratif Jakarta Barat dengan luas 129,54 km²; Kota Administratif Jakarta Selatan dengan luas 141,27 km²; dan Kota Administrasi Jakarta Timur dengan luas 188,03 km², dan Kabupaten Administratif Kepulauan Seribu dengan luas 8,70 km². DKI Jakarta merupakan wilayah dataran rendah dengan ketinggian rata-rata 7 (tujuh) meter di atas permukaan laut. Namun, sekitar 40 persen wilayah Jakarta berupa dataran yang permukaan tanahnya berada 1-1,5 meter di bawah air laut. Secara geologis, seluruh wilayah Jakarta merupakan dataran aluvial yang material tanahnya berupa sedimen hasil pengangkutan limpasan permukaan dan air sungai yang mengalir di wilayah tersebut.

Pada tahun 2023 jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta mencapai 10.672.100 jiwa. Dilihat dari komposisi penduduk menurut jenis kelamin, jumlah penduduk laki-laki Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2015 sebanyak 5.159.683 jiwa atau 50,20 persen dari total penduduk, sedikit lebih banyak dibandingkan jumlah penduduk perempuan sebanyak 5.117.945 jiwa atau 49,80%. Jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta cenderung terus meningkat dari tahun ke tahun, dengan pertumbuhan pada tahun 2012 sebesar 1,13 persen, tahun 2013 sebesar 1,09 persen, tahun 2014 sebesar 1,06 persen, tahun 2015 sebesar 1,09 persen, dan tahun 2016 sebesar 0,98 persen. Provinsi DKI Jakarta memiliki kepadatan penduduk tertinggi dibandingkan provinsi lain di Indonesia, dengan kepadatan penduduk sebesar 15,51 ribu jiwa/km². Visualisasi wilayah administrasi Provinsi DKI Jakarta dapat dilihat pada Gambar 1a, dengan wilayah administrasi Kalimantan Timur pada Gambar 1b.



(a) (b)
Gambar 1. Administrasi Wilayah DKI Jakarta (a);
Administrasi Wilayah Kalimantan Timur (b)

Provinsi Kalimantan Timur terletak antara $113^{\circ}35'31''$ – $119^{\circ}12'48''$ Bujur Timur dan $2^{\circ}34'23''$ Lintang Utara – $2^{\circ}44'17''$ Lintang Selatan, memiliki luas wilayah 16.732.065 ha yang terdiri dari luas daratan 12.638.931 Ha (75,68%) dan perairan laut seluas 3,3 juta Ha (2,59%). Secara administratif terdiri dari 10 (sepuluh) kabupaten/kota yang meliputi 7 (tujuh) kabupaten yaitu Kabupaten Paser, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Kutai Timur, Kabupaten Berau, Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kabupaten Mahakam Ulu; dan 3 (tiga) kota yaitu Kota Balikpapan, Kota Samarinda, dan Kota Bontang.

Karakteristik topografi wilayah Kalimantan Timur didominasi oleh daratan dengan kemiringan diatas 15 persen. Kondisi demikian memberikan pengaruh yang sangat besar dalam konteks penggunaan lahan untuk kegiatan budidaya. Lahan datar (0-2%) di Provinsi Kalimantan Timur umumnya hanya terdapat di wilayah pesisir dan daerah aliran sungai sungai besar yang luasnya sekitar 10,70 persen dari luas total. Sedangkan lahan dengan kemiringan landai (2-15%) memiliki luas 16,16 persen. Selebihnya merupakan lahan perbukitan dengan tingkat kemiringan >15% dengan luas sekitar 73,14 persen dari total luas Provinsi Kalimantan Timur.

Kalimantan Timur memiliki jumlah penduduk 3.922.461 jiwa pada tahun 2023 yang tersebar di 53,85% di 7 kabupaten dan 46,15 jiwa di 3 kota, dengan laju pertumbuhan rata-rata 1,28% per tahun dan kepadatan rendah 27,26 jiwa per km². Penduduk Kalimantan Timur didominasi oleh kelompok umur 5-39 tahun dengan proporsi masing-masing sekitar 8-9 persen, sedangkan penduduk yang berumur lebih dari 70 tahun menempati jumlah terkecil dengan kurang dari 1%. Struktur penduduk menunjukkan bahwa Kalimantan Timur memiliki proporsi penduduk usia produktif yang jauh lebih besar dibandingkan dengan penduduk usia tidak produktif.

3.2. Identifikasi Kepadatan Wilayah dan Dampaknya di DKI Jakarta dan Kalimantan Timur

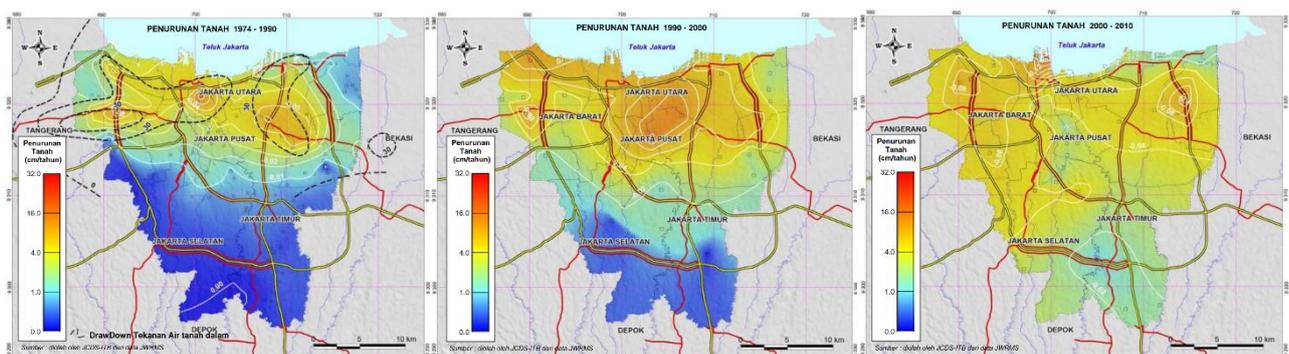
Di Indonesia, Jakarta menjadi daerah dengan jumlah penduduk terbesar dan mencapai 10,67 juta jiwa pada tahun 2023 (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta, 2023a). Hal ini menjadikan Jakarta menjadi wilayah terbesar di Indonesia dan menjadi daerah tujuan penduduknya melakukan urbanisasi. Pertumbuhan penduduk ini sebenarnya cukup baik karena sudah mulai mampu mengendalikan pertumbuhannya sehingga tren pertumbuhannya semakin menurun mencapai -0,025% pada tahun 2035 sehingga jumlah penduduk pada tahun 2035 akan mencapai 10,53 juta penduduk. Meskipun tren pertumbuhannya menurun, namun jumlah penduduk mengalami penurunan secara tidak signifikan. Sedangkan luas wilayah Jakarta tidak bisa bertambah dan akan semakin padat. Lahan akan semakin langka namun pembangunan perkotaan masih perlu dilanjutkan. Kebutuhan akan rumah juga terus bertambah, disisi lain lahan semakin terbatas.

Jakarta merupakan wilayah yang “menarik” dengan memiliki lokasi yang strategis karena aksesibilitas yang baik dan memudahkan penduduknya untuk melakukan perpindahan ke wilayah lain (Harahap, 2013).

Adanya konsentrasi kegiatan seperti industrialisasi menjadikan Jakarta memiliki peluang kerja yang tinggi sehingga terjadi urbanisasi yang cukup besar (Thet, 2014). Tidak hanya itu, adanya kebijakan-kebijakan yang mendorong pertumbuhan ekonomi seperti tingkat investasi yang tinggi, perbaikan infrastruktur transportasi dan komunikasi menjadikan Jakarta memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan selain itu juga menjadi pusat kegiatan perekonomian yang sangat besar (Januari dkk., 2024). Selain itu, pelayanan dan fasilitas yang memadai seperti pendidikan, kesehatan, perekonomian, dan fasilitas lainnya cukup lengkap dan didukung oleh integrasi sistem transportasi yang baik pula. Dari keunggulan daya tarik Jakarta, Jakarta akan berkembang pesat dan semakin maju khususnya di bidang perekonomian.

Namun disisi lain banyak permasalahan yang ditimbulkan seperti kepadatan penduduk, polusi, kemacetan, kriminalitas, kemiskinan perkotaan, dan permasalahan lainnya. Misalnya, pada tahun 2023, jumlah komuter dari Bodetabek (wilayah sekitar Jakarta, dan sebagian wilayah metropolitan Jabodetabek) ke Jakarta mencapai 1,5 juta komuter per hari. Normalnya, jumlah penduduk Jakarta per tahun 2023 adalah sebesar 10,67 juta jiwa. Apabila ditambahkan dengan komuter penduduk dari luar Jakarta pada siang hari, maka jumlah penduduk Jakarta pada siang hari mencapai sekitar 12,17 juta jiwa (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta, 2023). Karena tingginya arus mudik ini menyebabkan kemacetan dan polusi di Jakarta mencapai tingkat yang tinggi. Tidak hanya itu, permasalahan lain yang lebih serius akibat pembangunan yang masif dan pertumbuhan penduduk yang sangat besar membuat penurunan permukaan tanah terjadi cukup signifikan. Secara umum, laju penurunan permukaan tanah yang terdeteksi berkisar 1-15 sentimeter per tahun, bervariasi secara spasial dan temporal. Beberapa faktor penyebab terjadinya penurunan muka tanah yaitu pengambilan air tanah yang berlebihan, penurunan akibat beban bangunan, penurunan muka tanah akibat konsolidasi alami lapisan tanah, dan penurunan muka tanah akibat gaya tektonik dan sebagian besar terjadi di wilayah Jakarta Utara.

Gambar 2 menunjukkan peta penurunan muka tanah di Jakarta dari tahun 1974 hingga 2010, dimana visualisasi tersebut menunjukkan ekspansi penurunan muka tanah yang masif. Warna merah dan oranye pada peta menunjukkan area dengan tingkat penurunan muka tanah yang lebih tinggi, sedangkan warna biru menunjukkan wilayah dengan penurunan muka tanah yang lebih rendah. Bagian Utara dari Jakarta menunjukkan penurunan muka paling signifikan, selaras dengan meningkatnya intensitas kegiatan dan beban bangunan, sehingga hal tersebut memberikan dampak bolak balik, terutama pada kegiatan domestik seperti perumahan (Gumilar dkk., 2012).



Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum, 2011
Gambar 2. Penurunan Muka Tanah Jakarta

Terus meningkatnya kepadatan wilayah Jakarta akan memberikan tekanan besar terhadap kondisi daya dukung dan daya tampung lahan. Menurut Dinas Lingkungan Hidup DKI Jakarta dalam dokumen RPPLH Provinsi DKI Jakarta 2022-2052, pesatnya urbanisasi telah menyebabkan alih fungsi lahan yang masif, meningkatnya kebutuhan akan air bersih, serta berkurangnya ruang untuk ekosistem alami. Meningkatnya pertumbuhan penduduk yang diikuti tumbuhnya kawasan permukiman kumuh, terutama di wilayah pesisir seperti Kelurahan Penjaringan, Tanjung Priok, Koja, Cilincing, dan Marunda menyebabkan berkurangnya

ruang terbuka hijau (RTH). Selain itu, meningkatnya eksploitasi sumber daya air seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan domestik, memberikan tekanan besar terhadap daya dukung lingkungan, terutama dalam ketersediaan air bersih, kualitas udara, dan sanitasi lingkungan. Wilayah pesisir Jakarta juga mengalami penurunan kualitas lingkungan akibat pertumbuhan kawasan permukiman dan industri. Perubahan tangkapan satelit (*satellite view*) Provinsi DKI Jakarta rentang 10 tahun terakhir dapat dilihat pada Gambar 3.



Sumber: Google Earth, 2020

Gambar 3. Peta *Satellite View* DKI Jakarta Tahun 2010, 2015, dan 2020

Disisi lain, Kalimantan Timur merupakan wilayah di Pulau Kalimantan yang pada awalnya belum merupakan wilayah maju dengan luas hutan yang sangat luas. Jumlah penduduk Kalimantan Timur berjumlah 3,9 juta orang pada tahun 2023 dan akan bertambah hingga 5,74 juta orang pada tahun 2035. Pertumbuhan penduduk Provinsi Kalimantan Timur pada periode 2010-2020 adalah sebesar 2,13%. Jumlah ini juga masih memiliki gap yang sangat besar dengan Jakarta yaitu mencapai sekitar 10,67 juta jiwa pada tahun 2023 dan gapnya mencapai 6,7 juta jiwa (Badan Pusat Statistik Kalimantan Timur, 2023).

Alih-alih keterbatasan karena belum berkembangnya wilayah, Kalimantan Timur masih tetap hidup secara “tradisional” dan tetap menjunjung tinggi “kebudayaan” dengan memanfaatkan sumber daya yang ada seperti memanfaatkan sungai sebagai tempat beraktivitasnya (Rizal, 2022). Selain digunakan sebagai prasarana transportasi dan sumber air baku, sungai-sungai tersebut juga dapat dimanfaatkan sebagai pembangkit listrik tenaga air. Oleh karena itu, salah satu sektor strategis pembangunan di Kalimantan Timur adalah Sumber Daya Air. Keberadaannya tidak hanya penting untuk memenuhi kebutuhan pokok warga, tetapi juga menyangkut aktivitas perekonomian.

Namun berdasarkan RPJMD Kaltim 2019-2023, diketahui kondisi tutupan lahan di Provinsi Kaltim pada tahun 2017 (diolah berdasarkan data citra satelit) telah mengalami deforestasi luas mencapai lebih dari 176 ribu hektar per tahun. Deforestasi merupakan salah satu permasalahan degradasi lingkungan di Kalimantan Timur dimana konversi lahan ini terjadi akibat pembangunan yang masif di Kalimantan Timur. Kondisi tutupan hutan di Kalimantan Timur mengalami penurunan pada tahun 2000 hingga tahun 2017, dimana wilayah deforestasi paling luas selama tahun 2000 hingga tahun 2017 berada di Kabupaten Kutai Timur (911 ribu Ha) dan Kutai Kartanegara (797 ribu Ha) (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Kalimantan Timur, 2020).

Kejadian deforestasi ini dapat disajikan dalam konteks perubahan tutupan lahan yang terjadi di Kalimantan Timur. Perubahan tutupan lahan di Kalimantan Timur dari tahun ke tahun menunjukkan tren penurunan luas hutan yang semakin signifikan, sebagaimana terlihat dalam Gambar 4. Pada tahun 2000, masih terdapat kawasan hutan yang cukup luas dengan dominasi warna hijau, terutama di bagian tengah dan utara provinsi. Namun, pada tahun 2003, terlihat adanya ekspansi wilayah yang mengalami degradasi hutan, ditandai dengan meningkatnya area berwarna merah muda, yang menunjukkan kawasan non-hutan akibat konversi lahan untuk berbagai keperluan, termasuk pertambangan, perkebunan, dan permukiman. Tren ini terus berlanjut pada tahun 2012, di mana area deforestasi semakin meluas, terutama di bagian timur dan selatan wilayah. Hal ini menunjukkan semakin besarnya tekanan pembangunan terhadap ekosistem

hutan Kalimantan Timur. Puncaknya terjadi pada tahun 2017, ketika hampir seluruh bagian selatan dan timur provinsi mengalami deforestasi besar-besaran, menunjukkan laju konversi hutan yang semakin cepat. Perubahan tangkapan satelit (*satellite view*) Provinsi Kalimantan Timur dalam rentang 10 tahun terakhir dapat dilihat pada Gambar 4.



Sumber: Google Earth, 2020

Gambar 4. Peta *Satellite View* Kalimantan Timur Tahun 2010, 2015, dan 2020

Lebih jauh lagi, kepadatan wilayah di Provinsi Kalimantan Timur memiliki dampak yang signifikan terhadap daya dukung dan daya tampung lahan. Menurut Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (2023), daya tampung optimal wilayah ini masih dapat menampung hingga $\pm 6,36$ juta jiwa, proyeksi pertumbuhan yang mendekati batas tersebut menuntut perencanaan tata ruang yang matang. Penutupan lahan optimum yang mencapai kurang lebih 12,71 juta hektar, dengan 81% diantaranya digunakan untuk kebutuhan dasar manusia dan 19% sebagai kawasan lindung serta konservasi, yang menunjukkan pentingnya keseimbangan antara aspek ekologis dan kebutuhan pembangunan. Indeks Jasa Lingkungan Hidup (JLJH) Kalimantan Timur mencerminkan kualitas lingkungan yang relatif tinggi dengan skor rata-rata 3,418, lebih baik dibandingkan rata-rata nasional 3,160, terutama dalam aspek jasa pengatur air (3,992), pendukung keanekaragaman hayati (3,683), dan penyedia pangan (3,165). Namun, meskipun kualitas lingkungan masih terjaga, indeks keselamatan yang rendah (2,88 dibandingkan rata-rata nasional 3,41) dan indeks kesejahteraan yang juga lebih rendah (3,02 dibandingkan nasional 3,12) menunjukkan tantangan dalam meningkatkan kualitas hidup penduduk di tengah tekanan pembangunan.

Analisis kuadran daya dukung dan daya tampung lahan (D₃TLH) nasional menetapkan Provinsi Kalimantan Timur berada di kuadran I, berpredikat Pembangunan yang Berkelanjutan dan Berwawasan Lingkungan (Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, 2023). Predikat ini menunjukkan bahwa Kalimantan Timur memiliki peluang besar untuk mempertahankan keseimbangan antara pemanfaatan lahan dan keberlanjutan ekologi, terutama dalam menghadapi pertumbuhan penduduk yang pesat dan kebutuhan ekonomi yang meningkat.

3.3. Permasalahan Penyediaan Perumahan sebagai Efek Kepadatan Wilayah di Jakarta dan Kalimantan Timur

Berdasarkan data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik Jakarta Tahun 2023, pada tahun 2022, proporsi tingkat kepemilikan rumah oleh rumah tangga sebesar 56,13% (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta, 2023b). Hal ini menandakan masih cukup banyak masyarakat (rumah tangga) yang belum mempunyai rumah sendiri. Pemprov DKI juga berupaya membangun rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah. Pemerintah juga mencoba beberapa solusi dengan menyediakan rumah tapak, namun di luar Jakarta dan juga perumahan vertikal sebagai alternatif mengingat keterbatasan lahan dan harga yang lebih tinggi di Jakarta sendiri. Namun sekali lagi, meskipun pemerintah telah berupaya menyediakan perumahan, masih terdapat kendala dalam pemenuhan kebutuhan perumahan di Jakarta. Permasalahan utamanya adalah sulitnya masyarakat untuk berpindah dari rumah lama ke rumah baru, yang disebabkan karena hal tersebut dapat mengubah kedekatan lokasi pekerjaan sehingga harus mengeluarkan biaya lebih

untuk biaya transportasi (Jones, 2021; Ren dkk., 2023). Permasalahan lainnya adalah mereka memilih menyewa rumah karena memudahkan mereka berpindah ketika lokasi pekerjaan berpindah (Boshoff dkk., 2015).

Selain itu, pemenuhan kebutuhan perumahan di wilayah Jakarta mengalami kesulitan karena keterbatasan lahan, sehingga penyediaan kebutuhan perumahan oleh pemerintah dan swasta lebih banyak dibangun secara vertikal dibandingkan dengan rumah tapak yang membutuhkan lahan luas. Namun penyediaan hunian vertikal masih dihadapkan pada kesenjangan budaya masyarakat yang belum terbiasa tinggal di hunian vertikal. Permasalahan lain terkait kondisi dan kualitas lingkungan hidup adalah permukiman yang tidak sehat dan tertata dengan baik. Meskipun luas permukiman kumuh cenderung berkurang menjadi 5.050 hektar pada tahun 2008, namun perlu terus dilakukan peningkatan kualitas lingkungan permukiman untuk mencegah terjadinya permukiman kumuh baru (Wijanarko dkk., 2023). Selain itu, masih banyak kawasan kumuh ilegal yang menempati lahan publik, misalnya di sepanjang bantaran sungai, rel kereta api, waduk, dan lahan kosong.

Sejak tahun 1994, Pemprov DKI Jakarta telah menugaskan Dinas Perumahan untuk melaksanakan pembangunan perumahan berupa rumah susun sederhana bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah melalui kegiatan konstruksi. Namun dengan banyaknya permasalahan yang timbul dalam pengelolaan dan hunian rumah susun sewa mulai tahun 2001 Pemprov DKI Jakarta hanya membangun sementara rumah susun sederhana sewa (Rusunawa). Tren yang terus berkembang dari waktu ke waktu adalah penyediaan perumahan vertikal, baik berupa rumah susun sederhana milik (Rusunami) maupun rumah susun sederhana sewa (Rusunawa). Bahkan tidak jarang area-area tersebut tergusur dan warganya dipindahkan ke rumah susun dan permasalahannya pun tidak sesederhana penyediaan rumah baru bagi warga yang tergusur (Eni, 2015).

Disisi lain, Kalimantan Timur sebagai daerah yang masih berkembang juga menghadapi banyak permasalahan terutama dalam penyediaan perumahan. Meski jumlah penduduknya masih memiliki gap jumlah yang sangat signifikan dari jumlah penduduk Jakarta, namun Kalimantan Timur juga menghadapi permasalahan perumahan sendiri. Selain itu Kalimantan Timur juga diproyeksikan menjadi lokasi baru ibu kota Indonesia yang terletak di Penajam Paser Utara. Oleh karena itu, Pemerintah Kalimantan Timur berupaya menyediakan perumahan lebih banyak dengan menambah dan mengalokasikan beberapa area untuk dikembangkan sebagai perumahan di beberapa wilayah yang memungkinkan untuk dikembangkan (Aziz, 2020). Adanya urgensi pemenuhan kebutuhan perumahan, baik di Jakarta maupun Kalimantan Timur dibuktikan dengan perbandingan kebutuhan perumahan (*backlog* perumahan) di DKI Jakarta dengan Kalimantan Timur ada pada tabel 2.

Tabel 2. Backlog Perumahan DKI Jakarta dan Kalimantan Timur

Keterangan	DKI Jakarta	Kalimantan Timur
Jumlah Rumah Tangga	2.806.727	1.426.927
Jumlah Rumah Layak Huni	1.089.010	1.081.896
Backlog Perumahan	1.717.717	345.031
Persentase	61.20%	24,18%

Sumber: Badan Pusat Statistik dengan Pengolahan, 2023

Berdasarkan data pada Tabel 2, terlihat bahwa backlog perumahan di DKI Jakarta dan Kalimantan Timur masih menjadi permasalahan yang cukup signifikan. DKI Jakarta memiliki backlog sebesar 492.399 unit rumah, sementara Kalimantan Timur memiliki backlog sebanyak 345.031 unit rumah. Meskipun jumlah rumah tangga di DKI Jakarta lebih sedikit dibandingkan Kalimantan Timur, namun jumlah rumah layak huni yang tersedia juga lebih rendah, sehingga selisih kebutuhan rumah yang belum terpenuhi menjadi lebih besar.

Pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di Kalimantan Timur (Pulau Kalimantan) cenderung lebih lambat daripada Jakarta (Pulau Jawa) yang juga dipengaruhi adanya intensifnya kegiatan di Pulau Jawa termasuk kegiatan industri yang juga didukung dengan sarana prasarana yang baik sehingga mempercepat

pertumbuhan ekonomi (Muliati dkk., 2021). Tidak hanya itu, jumlah dan pertumbuhan penduduk Kalimantan Timur berbeda dengan Jakarta secara signifikan, maka permasalahan yang dihadapi juga berbeda. Untuk di Kalimantan Timur dalam rencana tata ruang yang telah direncanakan, luas peruntukan pemukiman mencapai 396.265 hektar. Pada tahun 2017, luas kawasan pemukiman yang ada adalah 58.908,76 Ha atau 14,87% dari total luas kawasan pemukiman. Jumlah tersebut masih jauh dari rencana dan dibutuhkan hingga 80% untuk pembangunan perumahan dan pemukiman.

Selanjutnya, berdasarkan data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik Kalimantan Timur Tahun 2023, pada tahun 2022, proporsi rumah layak huni adalah sebesar 73,18% (Badan Pusat Statistik Kalimantan Timur, 2022). Hal ini menandakan hampir tiga perempat masyarakat (rumah tangga) telah memiliki rumah sendiri dan hanya sekitar seperempat yang belum mempunyai rumah sendiri. Kondisi tersebut masih lebih baik daripada kondisi yang terjadi di Jakarta, dimana masih di bawah 50% dari penduduknya (rumah tangga) yang tinggal di rumah layak huni. Meskipun begitu, masih terdapat *backlog* perumahan di Kalimantan Timur sehingga tetap perlu untuk dilakukan penyediaan perumahan. Namun meski masih terjadi *backlog* perumahan di Kalimantan Timur, namun wilayahnya cukup luas untuk dikembangkan dan berbeda kondisinya dengan Jakarta dengan keterbatasan lahan.

3.4. Wilayah Jakarta dan Kalimantan Timur sebagai Wilayah “Winner” dan “Loser”

Dari penjelasan yang telah distrukturisasikan pada bagian sebelumnya, dapat dikatakan bahwa Jakarta adalah wilayah “winner” karena kepadatan wilayah yang cukup tinggi, dengan jumlah penduduk pada tahun 2023 mencapai 10,67 juta jiwa dan tingkat kepadatan penduduk sebesar 16 ribu jiwa/km² dengan mengalami peningkatan sebesar 0,28% dari tahun 2022, hingga adanya aglomerasi kegiatan perekonomian dan kepadatan kegiatan lainnya. Seluruh kegiatan berpusat di Jakarta dengan fasilitas dan siklus ekonomi yang terus berkembang serta mampu menarik investasi bagi sektor perekonomian dan tentunya masyarakat. Pertumbuhan penduduk serta arus urbanisasi yang tinggi juga menjadi salah satu faktor utama Jakarta menjadi sangat berkembang dibandingkan dengan wilayah lainnya di Indonesia. Hal ini lah yang membuat Jakarta sebagai wilayah “winner”, tetapi sudah dalam tahap stagnasi yang merupakan area kritis dimana daya dukung dan daya tampung Jakarta sudah defisit dan sudah terbatas untuk menampung penduduk lebih banyak lagi.

Apabila tidak diberlakukan kebijakan yang tepat dan terstruktur, Jakarta sebagai wilayah “winner” akan mengalami penurunan pada beberapa tahun kedepan, baik dari penurunan kualitas hidup, ekonomi, maupun lingkungan (Saputra dkk, 2024). Hal ini semakin diperparah dengan daya dukung lahan yang telah terlampaui, di mana pada tahun 2014, Kajian Lingkungan Hidup Strategis Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (KLHS RPJPD) Provinsi DKI Jakarta 2025-2045 mengatakan bahwa penggunaan lahan perkotaan meningkat sebesar 276% dalam empat dekade terakhir, dengan pemanfaatan 565 km² dari total 674 km² ruang yang tersedia, atau lebih dari 83%. Selain itu, daya dukung penyediaan air juga sudah defisit, dengan ketersediaan sebesar 550.116.002,13 m³/tahun, sementara kebutuhannya mencapai 1.036.651.092,35 m³/tahun. Bahkan, daya tampung lingkungan Jakarta telah terlampaui sebesar 95,97%, menunjukkan bahwa wilayah ini sudah berada dalam kondisi kritis yang semakin membatasi kapasitasnya untuk menampung pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi di masa depan.

Tidak hanya itu, Jakarta pada tahun 2023 memiliki persentase *backlog* perumahan sebesar 61,20% yang cenderung menurun dari tahun 2022, dimana sebesar 63,77%. Penyediaan rumah layak huni ini bertambah sekitar 78.559 rumah pada tahun 2023 dengan kondisi adanya penambahan sekitar 27.738 rumah tangga. Hal ini memberikan implikasi bahwasanya dari tahun 2022-2023, Jakarta telah berhasil menurunkan angka *backlog* perumahan, meskipun adanya indikasi peningkatan jumlah rumah tangga.

Disisi lain, Kalimantan Timur dikategorikan sebagai wilayah “loser” diawal. Hal ini disebabkan karena kepadatan wilayah yang masih relatif rendah dengan pertumbuhan penduduk yang relatif lebih rendah juga, dimana pada tahun 2023 memiliki jumlah penduduk sebesar 3,90 juta jiwa dan bertambah sebesar 1,37% dari tahun 2022, yang dimana cenderung lebih besar pertumbuhan penduduknya dibandingkan daripada Jakarta. Tidak hanya itu, kegiatan bisnis dan investasi juga masih terbatas hanya di beberapa wilayah tertentu saja

tidak seperti Jakarta yang keseluruhan wilayahnya terdapat pemusatan kegiatan ekonomi. Kondisi tersebut terjadi karena masih belum meratanya pembangunan yang terjadi. Akan tetapi, Kalimantan Timur juga mempunyai potensi besar untuk berkembang karena ketersediaan ruang yang luas, dengan daya tampung optimal mencapai $\pm 6,36$ juta jiwa dan luas lahan optimum $\pm 12,71$ juta hektar, di mana 81% digunakan untuk kebutuhan dasar manusia dan 19% sebagai kawasan lindung (Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, 2023). Berbeda dengan Jakarta yang daya dukung dan daya tampung lingkungannya telah terlampaui, status Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan Hidup (D₃TLH) di Kalimantan Timur secara indikatif masih belum terlampaui.

Berbeda dengan Jakarta, Kalimantan Timur memiliki persentase angka backlog perumahan yang cenderung lebih kecil, namun memiliki penurunan jumlah dan persentase backlog perumahan. Di Kalimantan Timur mengalami penurunan backlog perumahan dari 26,82% pada tahun 2022 menjadi 24,18% pada tahun 2023. Penyediaan rumah layak huni juga bertambah dari total sekitar 298.041 rumah pada tahun 2022 menjadi 345.031 rumah layak huni pada tahun 2023. Penyediaan rumah layak huni tersebut bertambah sebesar 268.674 pada tahun 2023 dengan kondisi terdapat pula peningkatan jumlah rumah tangga pada tahun 2023 sebesar 315.664 rumah tangga. Dari kondisi tersebut, dapat diartikan bahwa meskipun terdapat peningkatan jumlah rumah layak huni dan jumlah rumah tangga, namun jumlah penyediaan rumah layak huni ini masih dibawah dari pertumbuhan rumah tangga (penduduk).

Namun berdasarkan apa yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa wilayah “*loser*” dapat dikembangkan jika mempunyai sumber daya, baik alam maupun manusia, dan kemudian menjadi wilayah “*winner*”. Hal ini juga berlaku dengan konsep pengembangan wilayah dimana suatu wilayah atau kota memiliki penduduk yang rendah ketika pengembangan belum maksimal dan keterbatasan sarana prasarana yang tersedia. Jumlah penduduk juga akan bertambah ketika wilayah atau kota tersebut berkembang yang diikuti dengan penyediaan sarana prasarana yang memadai sebagai pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat. Dengan begitu, suatu wilayah atau kota akan berkembang menjadi wilayah “*winner*”. Akan tetapi, untuk menjaga wilayah atau kota tetap menjadi wilayah “*winner*” perlu adanya penerapan kebijakan yang ketat untuk mengontrol pertumbuhan wilayah agar tetap pada batas daya dukung dan daya tampung yang dimiliki. Apabila hal tersebut tidak terpenuhi, terdapat kemungkinan bahwa wilayah “*winner*” akan menjadi “*loser*” yang nantinya menyebabkan wilayah tersebut melampaui daya dukung dan daya tampung yang nantinya juga memberikan efek ke penurunan kualitas lingkungan.

Selanjutnya, dalam konteks penyediaan perumahan, baik wilayah “*winner*” maupun “*loser*” memiliki permasalahannya masing-masing. Wilayah “*winner*” cenderung memiliki pertumbuhan penduduk yang positif dan juga masih perlu menyediakan perumahan bagi seluruh penduduknya dengan kondisi kelangkaan karena pembangunan yang masif dan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Dengan kondisi tersebut, penyediaan perumahan (dalam kasus penyediaan perumahan tapak) tidak lagi mungkin dikarenakan terbatasnya lahan yang dapat dibangun sehingga harga lahan semakin meningkat. Penyediaan perumahan untuk wilayah “*winner*” dengan kondisi kepadatan penduduk yang tinggi dan lahan terbangun sudah semakin besar adalah dengan melakukan konsolidasi lahan khususnya area kumuh dengan kualitas lingkungan yang rendah untuk kemudian dilakukan pengembangan rumah vertikal (berupa rusun). Rumah vertikal ini sangat cocok dibangun untuk memperbaiki kualitas lingkungan wilayah yang sudah mengalami penurunan kualitas serta menyediakan rumah untuk mengatasi backlog yang terjadi. Sebaliknya, untuk wilayah “*loser*”, penyediaan perumahan masih dapat dilakukan dengan penyediaan perumahan tapak (*landed house*) dikarenakan masih adanya ruang untuk membangun, namun perlu diperhatikan pembangunannya sesuai dengan peruntukan dan kemampuan lahannya. Dengan memperhatikan kondisi wilayah “*winner*” dan “*loser*” dengan tepat, penanganan terkait dengan permasalahan penyediaan perumahan juga akan lebih tepat sasaran dan berkelanjutan.

Tabel 3. Rekapitulasi Perbandingan Variabel dalam Penyediaan Perumahan di Provinsi DKI Jakarta dan Kalimantan Timur

Variabel	DKI Jakarta	Kalimantan Timur	Keterangan
Kepadatan Penduduk (2023)	16.146 Jiwa/km ² (Jumlah penduduk: 10,67 Juta Jiwa)	31 Jiwa/km ² (Jumlah penduduk: 3,9 Juta Jiwa)	Jakarta sebagai “winner” menghadapi tantangan kepadatan tinggi, daya dukung dan daya tampung lingkungan yang terlampaui, keterbatasan sumber air bersih, serta backlog perumahan yang cukup besar, sementara Kalimantan Timur sebagai “loser” memiliki kepadatan rendah dan daya dukung yang masih mencukupi, tetapi mengalami deforestasi akibat ekspansi perkembangan kota, meski berpotensi berkembang dengan perencanaan tata ruang yang matang dan penyediaan perumahan tapak berkelanjutan.
Backlog Perumahan	1.717.717	345.031	
Daya Dukung dan Daya Tampung Wilayah	Sudah Terlampaui	Belum Terlampaui	

Berdasarkan Tabel 3, Jakarta sebagai wilayah “winner” menghadapi tantangan besar akibat kepadatan tinggi, daya dukung dan daya tampung lingkungan yang telah terlampaui, berkurangnya ruang terbuka hijau, serta defisit air bersih, yang berisiko menurunkan kualitas hidup, sementara backlog perumahan perlu diatasi dengan pembangunan rumah vertikal. Sebaliknya, Kalimantan Timur yang awalnya dikategorikan sebagai “loser” memiliki kepadatan rendah dan daya dukung serta daya tampung yang masih mencukupi, namun mengalami deforestasi akibat ekspansi perkembangan kota dan pertambangan, meski memiliki potensi besar untuk berkembang dengan perencanaan tata ruang yang matang serta penyediaan perumahan tapak yang sesuai dengan keberlanjutan lingkungan.

4. KESIMPULAN

Wilayah Provinsi DKI Jakarta dan Kalimantan Timur sebagai wilayah “winner” dan “loser” dengan memberikan hasil yang berbeda dalam konteks penyediaan perumahan yang dilihat dari 3 variabel utama yaitu kepadatan wilayah, backlog perumahan serta daya dukung dan daya tampung. DKI Jakarta merupakan wilayah “winner” dengan memberikan hasil kepadatan penduduk yang cukup tinggi dan padat, namun memberikan masalah terhadap penyediaan perumahan karena angka backlog yang lebih tinggi serta keterbatasan lahan karena daya dukung dan daya tampungnya sudah melebihi batas maksimal kapasitas wilayah. Sebaliknya, Kalimantan Timur menjadi wilayah “loser” dengan jumlah dan kepadatan penduduk yang relatif lebih rendah daripada Jakarta, namun masih terus berkembang dan dalam kasus penyediaan perumahan, angka backlognya masih jauh lebih rendah daripada Jakarta dengan daya dukung dan daya tampung yang masih surplus. Dalam konteks penyediaan perumahan, kedua wilayah, baik Jakarta sebagai wilayah “winner” dan Kalimantan Timur sebagai wilayah “loser”, memiliki permasalahan yang berbeda. Jakarta memiliki kesulitan penyediaan perumahan dan angka kepemilikan rumah yang cukup rendah karena keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi, sehingga penyelesaiannya menggunakan konsep rumah vertikal. Berbeda dengan Jakarta, Kalimantan Timur memiliki permasalahan terhadap perumahan yang sama, namun penyediaan perumahan masih bisa dilakukan dengan pembangunan rumah tapak (*landed house*) dikarenakan masih memiliki lahan yang luas untuk dikembangkan dengan tetap memperhatikan daya dukung dan daya tampung lahannya.

5. REFERENSI

- Akhirul, A., Witra, Y., Umar, I., & Erianjoni, E. (2020). Dampak negatif pertumbuhan penduduk terhadap lingkungan dan upaya mengatasinya. *Jurnal Kependudukan Dan Pembangunan Lingkungan*, 1(3), 76-84.
- Aziz, N. L. L. (2020). Relokasi Ibu Kota Negara : Lesson Learned Dari Negara Lain. *Jurnal Kajian Wilayah*, 10(2), 37. <https://doi.org/10.14203/jkw.v10i2.827>
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Kalimantan Timur. (2020). Rancangan P-RPJMD Kaltim Tahun 2019-2023.
- Badan Pusat Statistik. (2023). Statistik Komuter Jabodetabek Hasil Survei Komuter Jabodetabek 2023
- Badan Pusat Statistik DKI Jakarta. (2023a). Proyeksi Penduduk Kabupaten Kota Provinsi DKI Jakarta 2020-2035 Hasil Sensus Penduduk 2020.
- Badan Pusat Statistik DKI Jakarta. (2023b). Statistik Perumahan Provinsi DKI Jakarta.
- Badan Pusat Statistik Kalimantan Timur. (2022). Statistik Kesejahteraan Rakyat Provinsi Kalimantan Timur.
- Badan Pusat Statistik Kalimantan Timur. (2023). Proyeksi Penduduk Kabupaten/Kota Provinsi Kalimantan Timur 2020-2035 Hasil Sensus Penduduk 2020
- Boshoff, D. G. B., Bertasso, C., & Pillay, D. (2015). The Rent vs Buy Decision of Residential Property. *Proceedings of The 3rd Virtual Multidisciplinary Conference*, 3, 23–36. <https://doi.org/10.18638/quaesti.2015.3.1.244>
- Dila, D. F., & Zulkifli, Z. (2018). Pengaruh Jumlah Penduduk dan Infrastruktur Jalan Terhadap Aglomerasi di Kota Banda Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Pembangunan*, 3(4), 751-758.
- Dinas Lingkungan Hidup. (2022). *Rencana Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (RPPLH) Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022-2052*. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Eni, S. P. (2015). Upaya-upaya pemerintah daerah Provinsi DKI Jakarta dalam mengatasi masalah permukiman kumuh di perkotaan. *Scale*, 2(2), 243–252.
- Gumilar, I., Abidin, H. Z., Hutasoit, L. M., Hakim, D. M., Andreas, H., Sidiq, T. P., & Gamal, M. (2012). Pemetaan Karakteristik Penurunan Muka Tanah Berdasarkan Metode Geodetik Serta Dampaknya Terhadap Perluasan Banjir Di Cekungan Bandung. *Majalah Ilmiah Globe*, 14(1).
- Harahap, F. R. (2013). Dampak Urbanisasi Bagi Perkembangan Kota Di Indonesia. *Jurnal Society*, 1(1), 35-45.
- Januari, A. D., Rusdayanti, N., Kardian, S., & Shara, S. (2024). Urbanisasi Jakarta dan Dampaknya terhadap Sosial Ekonomi dan Lingkungan. *Sustainable Transportation and Urban Mobility*, 1(1), 21-37.
- Jones, P. (2021). Distance and proximity matters: understanding housing transformation through micro-morphology in informal settlements. *International Journal of Housing Policy*, 21(2), 169–195. <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1818052>
- Katharina, R. (2021). Keberlanjutan Pemindahan Ibu Kota Negara Baru Pada Masa Pandemi. *Info Singkat*, 13, 25-30.
- Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. (2023). *Buku Materi Teknis Penentuan dan Penetapan Daya Dukung Daya Tampung Lingkungan Hidup (D3TLH) Nasional Sub Bagian Provinsi Kalimantan Timur*. Direktorat Jenderal Planologi Kehutanan dan Tata Lingkungan. Jakarta, Indonesia.
- Kementerian Pekerjaan Umum. (2011). Atlas: Pengamanan Pantai Jakarta. Kementerian Pekerjaan Umum. Retrieved from https://issuu.com/rujak/docs/jcads_-_atlas_30_sept_2011-_ind/38.
- Krugman. 1998. Space: The Final Frontier. *Journal of Economic Perspectives*, 12(2), 161-174
- Muliati, M., Hapipah, R., Riski, L., Sulindrana, A., & Aprianti, Y. (2021, October). Analisis Pertumbuhan Ekonomi Daerah Jawa dan Kalimantan Ditinjau dari Kebijakan Fiskal. *Forum Ekonomi: Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Akuntansi*, 23(4), 755-764.
- Kiyotaki, N., Michaelides, A., Nikolov, K. (2008). Winners and Losers in Housing Markets. Department of Economics, Princeton University, Princeton, NJ 08544. Retrieved from https://www.ecb.europa.eu/events/pdf/conferences/fmms/presentation_michaelides.pdf
- Kustiwan, I., & Ladimananda, A. (2016). Pemodelan Dinamika Perkembangan Perkotaan dan Daya Dukung Lahan di Kawasan Cekungan Bandung. *Tataloka*, 14(2), 98-112.
- Petrakos, G., Rodríguez-Pose, A., & Rovelis, A. (2005). Growth, integration, and regional disparities in the European Union. *Environment and planning A*, 37(10), 1837-1855.
- Ren, F., Zhang, J., & Yang, X. (2023). Study on the Effect of Job Accessibility and Residential Location on Housing Occupancy Rate: A Case Study of Xiamen, China. *Land*, 12(4), 912. DOI: <https://doi.org/10.3390/land12040912>
- Rizal, M. K. (2022). Kehidupan Masyarakat Pinggiran Sungai Martapura Desa Pekauman. Tugas Mata Kuliah Mahasiswa, 21-29.

- Saputra, H Y., Syah, N., Dewata, I., Razak, A., Diliarosta, S., Azhar, A., Syafrijon. (2024). Urbanisasi dan Dampaknya terhadap Kualitas Lingkungan: Literature Review. *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2(12), 920-926.
- Satria, R. (2020). Antroposfer Perkotaan: Urbanisasi. Retrieved from <https://supergeografi.com/antroposfer/urbanisasi/>
- Singh, S., Sharma, G. D., Radulescu, M., Balsalobre-Lorente, D., & Bansal, P. (2024). Do natural resources impact economic growth: An investigation of P5+ 1 countries under sustainable management. *Geoscience Frontiers*, 15(3), 101595. <https://doi.org/10.1016/j.gsf.2023.101595>
- Sodik, J., & Iskandar, D. (2007). Aglomerasi dan Pertumbuhan Ekonomi: peran karakteristik regional di Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 8(2), 117-129.
- Suhaeni, H. (2011). Kepadatan Penduduk dan Hunian Berpengaruh Terhadap Kemampuan Adaptasi Penduduk di Lingkungan Perumahan Padat. *Jurnal Permukiman*, 6(2), 93-99.
- Thet, K. K. (2014). Pull and Push Factors of Migration : A Case Study in the Urban Area of Monywa Township, Myanmar. *World of Statistics*, 1(4). Retrieved from <http://www.worldofstatistics.org/files/2014/03/March-24-2014.pdf>.
- UN World Urbanization Prospect. (2018). Urban and rural population projected to 2050, Indonesia, 1700 to 2050. Retrieved from <https://population.un.org/wup/> accessed June 2021
- Wheaton, W. C., & Shishido, H. (1981). Urban concentration, agglomeration economies, and the level of economic development. *Economic development and cultural change*, 30(1), 17-30.
- Wilhelmsson, M. (2024). Impact of Population Shocks on Housing Market Dynamics in Swedish Municipalities 1998-2022. Working Paper 2024:7 Division of Real Estate Economics and Finance, Division of Real Estate Business and Financial Systems, Department of Real Estate and Construction Management, School of Architecture and the Built Environment KTH Royal Institute of Technology
- Wijanarko, A. R. L., Rolalisasi, A., & Tohar, I. (2023). Tipologi Permukiman Kumuh Di Kawasan Perkotaan Indonesia Berdasarkan Penanganan: Slums Area. *Jurnal Arsitektur Kolaborasi*, 3(1), 10-14.