



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 1 Tahun 2024 Page 7216-7224

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Kebutuhan Dan Ketersediaan Lahan Tempat Tinggal Berdasarkan Proyeksi Jumlah Penduduk di Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok

Bambang Perkasa Alam^{1✉}, Marselly Dwiputri²

Universitas Indraprasta PGRI

Email: perkasaalam.bambang@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Daya tarik kehidupan perkotaan dan semakin tingginya tuntutan hidup menyebabkan semakin banyak masyarakat Indonesia yang beralih untuk tinggal dan beraktivitas di perkotaan. Sehubungan dengan hal tersebut, diperkirakan jumlah penduduk Indonesia yang tinggal di perkotaan akan semakin meningkat dari tahun ke tahun, pada akhir tahun 2026 jumlahnya akan mencapai sekitar 60% dari total penduduk Indonesia. Meningkatnya konsentrasi penduduk di perkotaan perlu disikapi dan diantisipasi secara matang mengingat adanya beberapa permasalahan yang akan timbul di perkotaan, permasalahan tersebut seringkali menjadi masalah laten yang tidak tertangani secara maksimal. Penelitian ini berupaya mengidentifikasi dan menganalisis kebutuhan lahan untuk fasilitas perumahan dan permukiman di lokasi tersebut selama 10 tahun ke depan dengan menggunakan data kuantitatif. Selain itu peneliti juga menggunakan data kualitatif yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata-kata atau penjelasan. Berdasarkan hasil penelitian, ketersediaan lahan untuk perumahan di Kecamatan Sukmajaya sampai dengan tahun 2036 tidak mencukupi dan perlu diperhatikan pola sebaran permukiman agar lahan yang tersedia dimanfaatkan secara efektif dan efisien serta mengurangi keberadaan lahan kosong, tapi sulit diakses. Pertimbangan juga harus diberikan pada penggunaan model permukiman vertikal agar lahan yang ada dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau.

Kata Kunci: *Kependudukan, Kebutuhan Lahan, Proyeksi, Perkotaan, Perumahan, Pemukiman vertikal, Ruang Terbuka Hijau*

Abstract

The attractiveness of urban life and the increasingly high demands on life have led to a growing number of Indonesians turning to living and doing activities in urban areas. In this regard, a number of studies predict that the number of Indonesians living in urban areas will increase from year to year, by the end of 2026 the number will reach around 60% of the total population of Indonesia. Increasing the concentration of population in urban areas needs to be addressed and anticipated carefully given the existence of several problems that will arise in urban areas, these problems often become latent problems that are not handled optimally. This study seeks to identify and analyze land requirements for housing and settlement facilities in these locations for the next 10 years using quantitative data. where quantitative data is data presented in the form of numbers. In addition, researchers also used qualitative data which is data presented in the form of words or explanations. Based on the results of the study, insufficient land for housing in Sukmajaya District until 2036 is still sufficient, it must be noted that the distribution pattern of settlements so that available land is used effectively and efficiently and reduces the presence of vacant land but difficult to access. Consideration should also be given to the use of vertical settlement models so that existing land can be used as green open space.

Keywords: Population, Land Needs, Projection, Urban, Housing, Vertical Settlement, Green Open Space

PENDAHULUAN

Tingginya daya tarik kehidupan perkotaan dan tuntutan hidup yang semakin meningkat telah menyebabkan urbanisasi yang signifikan di Indonesia. Menurut proyeksi, pada akhir tahun 2026, diperkirakan sekitar 60% dari total penduduk Indonesia akan tinggal di perkotaan. Urbanisasi ini membawa sejumlah permasalahan, termasuk tingginya angka pengangguran, kemiskinan, dan masalah lingkungan. Tantangan ini memerlukan respons yang matang dan antisipasi yang cermat dari pemerintah dan masyarakat. Selain itu, pertumbuhan konsentrasi penduduk di perkotaan juga menimbulkan tuntutan untuk perubahan desain perkotaan dan pengendalian permukiman kota [1]. Tingginya angka pengangguran dan kemiskinan di perkotaan merupakan dampak dari urbanisasi, yang memerlukan perhatian serius. Selain itu, masalah lingkungan seperti banjir, polusi udara, tanah, air, dan suara juga menjadi perhatian penting akibat pertumbuhan perkotaan yang cepat.

Kompleksitas perkotaan dihadapi oleh kota-kota besar di Indonesia saat ini disebabkan oleh tingkat urbanisasi penduduk yang sangat tinggi. Hal ini berdampak pada berbagai aspek, terutama aspek fisik seperti keterbatasan lahan dan penyediaan infrastruktur. Akibat keterbatasan lahan, sulit bagi penduduk kota untuk memiliki tempat tinggal, sementara harga lahan untuk hunian semakin tinggi, mendorong pemekaran daerah. Oleh karena itu,

permasalahan kebutuhan primer manusia, seperti papan, menjadi tuntutan yang perlu diselesaikan oleh pemerintah pusat maupun daerah. Tingginya angka pengangguran dan kemiskinan di perkotaan juga menjadi dampak dari urbanisasi, yang memerlukan perhatian serius. Selain itu, masalah lingkungan seperti banjir, polusi udara, tanah, air, dan suara juga menjadi perhatian penting akibat pertumbuhan perkotaan yang cepat [2].

Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Di Indonesia, pada tahun 2015 sudah lebih dari setengah penduduk Indonesia tinggal di kota daripada di desa dan tren ini diperkirakan akan terus berlanjut hingga 2035 mendatang, dimana diproyeksikan bahwa sekitar 67% penduduk Indonesia akan tinggal di kota, jumlah penduduk yang semakin meningkat, disertai aktifitas yang bertambah akan menyebabkan kebutuhan lahan untuk aktifitas tersebut meningkat termasuk untuk perumahan dan permukiman, sehingga diperlukan rencana yang matang untuk menyeimbangkan kebutuhan dan ketersediaan lahan perkotaan.

Kebutuhan papan termasuk kebutuhan primer, yang merupakan kebutuhan pokok yang mutlak dipenuhi oleh semua manusia. Kebutuhan primer terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (tempat tinggal) [3]. Pemerintah Indonesia memprioritaskan pemenuhan kebutuhan ini untuk menjamin setiap keluarga memiliki hunian atau tempat tinggal, sebagai bagian dari program pemerataan pembangunan, khususnya pembangunan infrastruktur perumahan dan permukiman. Ini sejalan dengan pemahaman bahwa papan atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi.

Berdasarkan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kota Depok untuk periode 2014-2034, tingkat pertumbuhan penduduk di Depok terus meningkat setiap tahunnya. Keterbatasan lahan di Jakarta menyebabkan orang memilih kota satelit seperti Depok untuk tinggal. RTRW juga menyebutkan kebutuhan lahan perumahan yang semakin meningkat di wilayah PPK (Pusat Pelayanan Kota) yang mencakup kecamatan Pancoran Mas dan Sukmajaya. Hampir semua kelurahan di wilayah PPK memiliki keterbatasan lahan untuk perumahan, termasuk kelurahan Pancoran Mas, Depok Jaya, Depok, Mekarjaya, dan Tirtajaya [4]. Selain itu, perkembangan kecamatan ini dapat juga dilihat dari ketetapan RTRW, sehingga untuk meningkatkan pelayanan, Kota Depok menetapkan beberapa kecamatan sebagai pusat pelayanan primer yang melayani seluruh wilayah Kota Depok, diantaranya Kecamatan Sukmajaya. Kecamatan Sukmajaya merupakan kecamatan yang paling banyak penduduknya dibanding dengan kecamatan lainnya di Kota Depok, pada tahun 2021 yaitu berjumlah 247.826 jiwa, guna menciptakan lingkungan perumahan yang layak, harus memadai, sehingga perlu dianalisa kebutuhan serta ketersediaan lahan perumahan yang kemudian menjadi rekomendasi untuk pihak terkait dalam menyediakan lahan perumahan

di Kota Depok, khususnya di Kecamatan Sukmajaya

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini dilakukan proyeksi tentang kebutuhan dan ketersediaan lahan tempat tinggal dengan cara mengumpulkan data melalui studi literatur dan data sekunder dari instansi terkait [5]. Dalam menganalisa data, digunakan teknik analisa deskriptif kualitatif-kuantitatif. Peneliti menggunakan data kuantitatif. dimana data kuantitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk angka-angka. Namun peneliti juga menggunakan data kualitatif yang merupakan data yang disajikan dalam bentuk kata-kata atau penjelasan. Selain itu penulis menggunakan analisis spasial dimana sebagai acuan menyajikan data dalam bentuk Peta.

Standar Nasional Indonesia tentang Penataan Sarana Permukiman

SNI penataan sarana permukiman merupakan kerangka acuan yang berfungsi sebagai perencanaan, perancangan serta kebutuhan sarana dalam ruang. Penentuan asumsi dasar satuan unit lingkungan dapat dipertimbangkan dan disesuaikan dengan kondisi konteks lokal yang telah dimiliki. Berdasarkan SNI Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan No. 03-1733-2004 terdapat asumsi dasar sebagai berikut :

- a. Jumlah penghuni rumah rata-rata : 5 jiwa
- b. bila 1 kk terkecil rata-rata terdiri dari 5 orang (ayah + ibu + 3 anak) maka kebutuhan luas lantai minimum dihitung sebagai berikut :
 - Luas lantai utama = $(2 \times 9,6) + (3 \times 4,8) \text{ m}^2 = 33,6 \text{ m}^2$
 - Luas lantai pelayanan = $50\% \times 33,6 \text{ m}^2 = 16,8 \text{ m}^2$
 - Total Luas Lantai = luas lantai utama + luas lantai pelayanan = +/- $50,4 \text{ m}^2$
- c. Jika koefisien dasar bangunan 50%, maka luas kaveling minimum untuk keluarga dengan anggota 5 orang adalah kurang lebih sebesar 100 m^2

Analisa proyeksi

Analisa proyeksi dilakukan untuk mendapatkan gambaran kebutuhan lahan perumahan di masa yang akan datang. Proyeksi yang dilakukan untuk jangka waktu 10 tahun. Untuk mendapatkan hasil proyeksi digunakan analisa proyeksi geometrik. Selanjutnya hasil proyeksi ini dipergunakan sebagai dasar perhitungan kebutuhan lahan/ Yang dijadikan acuan dasar dalam proyeksi adalah :

- ✓ Jumlah penduduk
- ✓ Kecepatan pertumbuhan penduduk

✓ Kurun waktu proyeksi

Rumus Geometrik

$$P_n = P_o [1 + r]^n$$

P_n = penduduk pada tahun n

P_o = penduduk pada tahun awal

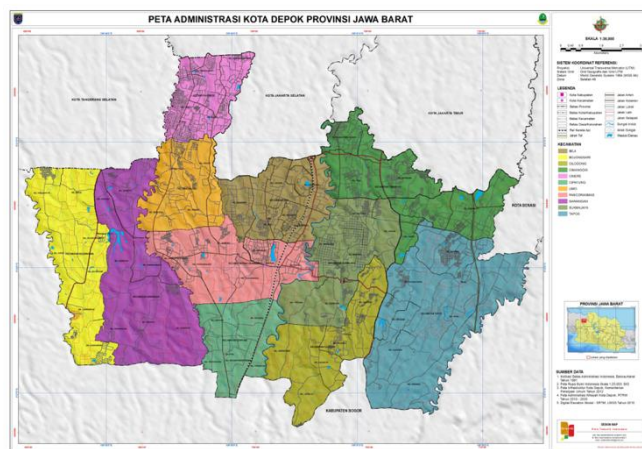
1 = angka konstanta

r = angka pertumbuhan penduduk (dalam persen)

n = jumlah rentang tahun dari awal hingga tahun n

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi penelitian berada di Kecamatan Sukmajaya dengan 6 kelurahan.



Gambar 1. Peta Kecamatan Sukmajaya

Sumber : RTRW Kota Depok

Batas Wilayah :

- Sebelah Utara : Dibatasi oleh Kecamatan Cimanggis
- Sebelah Selatan : Dibatasi oleh Kecamatan Cilodong
- Sebelah Barat : Dibatasi oleh Kecamatan Pancoran Mas
- Sebelah Timur : Dibatasi oleh Kecamatan Tapos

Komposisi penduduk seperti yang terlihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 1. Data Jumlah Penduduk Kecamatan Sukmajaya Tahun 2019-2021

NO	KECAMATAN N	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)		
		2019	2020	2021
	SUKMAJAYA	248.015	247.265	247.826
1	Sukmajaya	31.608	32.247	32.807
2	Tirtajaya	20.273	20.949	21.506
3	Mekarjaya	59.791	58.735	58.384
4	Abadijaya	60.454	60.069	60.084
5	Baktijaya	58.540	57.914	57.781
6	Cisalak	17.349	17.351	17.264

Jumlah penduduk turun tiap tahunnya sampai dengan tahun 2021, terjadi penurunan yang cukup signifikan dari 248.015 orang menjadi 242.826 orang (turun +/- 13%) dengan penurunan terbesar di Kelurahan Baktijaya, dari 58.540 menjadi 57.781 atau turun 10.279 orang.

Proyeksi Jumlah Penduduk

Pada tabel dibawah ini menunjukkan jumlah penduduk kecamatan Sukmajaya dari tahun 2026 hingga tahun 2036.

Tabel 2. Proyeksi Penduduk Tahun 2016-2026

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)		
		2026	2031	2036
	SUKMAJAYA	248.015	247.265	247.826
1	Sukmajaya	31.608	32.247	32.807
2	Tirtajaya	20.273	20.949	21.506
3	Mekarjaya	59.791	58.735	58.384
4	Abadijaya	60.454	60.069	60.084
5	Baktijaya	58.540	57.914	57.781
6	Cisalak	17.349	17.351	17.264

Berdasarkan data diatas diketahui kebutuhan jumlah penduduk terbesar pada tahun 2026 terdapat di Kelurahan Abadijaya yaitu sebanyak 60.454 jiwa, sedangkan jumlah penduduk terendah terdapat di Kelurahan Cisalak yaitu sebanyak 17.264 unit jiwa

Penggunaan Lahan

Berdasarkan RTRW Kota Depok luas wilayah Kecamatan Sukmajaya adalah 1.528,14 ha atau 15,28 km², dengan ketinggian wilayah dari permukaan laut (DPL) ± 72 m, kemiringan tanah 71,54 cm mengarah ke utara, sehingga keadan tanah (topografi) relative datar.

Pola penggunaan tanah secara garis besar terdiri atas:

- Pemukiman : 1.292,63 ha
- Industri : 163,90 ha
- Sawah : 20,75 ha
- Lain-lain : 50,86 ha

Analisa Kebutuhan Unit Rumah

Berdasarkan hasil analisis proyeksi jumlah penduduk, terdapat kebutuhan unit perumahan dilihat dari standar SNI Perumahan Lingkungan yaitu 1 unit rumah Per 1 KK (Kepala Keluarga) sebanyak 5 jiwa. Untuk lebih jelas dapat dilihat dibawah ini:

Tabel 3. Kebutuhan Per Unit Rumah di Kecamatan Sukmajaya

NO	KECAMATAN	JUMLAH RUMAH (UNIT)		
		2026	2031	2036
	SUKMAJAYA	49.603	49.453	49.565
1	Sukmajaya	6.322	6.449	6.561
2	Tirtajaya	4.055	4.190	4.301
3	Mekarjaya	11.958	11.747	11.677
4	Abadijaya	12.091	12.014	12.017
5	Baktijaya	11.708	11.583	11.556
6	Cisalak	3.470	3.470	3.453

Berdasarkan data diatas diketahui kebutuhan unit rumah untuk Kecamatan Sukmajaya tahun 2026 sebesar 54.285 unit dengan kebutuhan terbesar terdapat di Kelurahan Abadijaya yaitu sebanyak 13.161 unit rumah, sedangkan kebutuhan unit rumah terendah terdapat di Kelurahan Cisalak yaitu sebanyak 3.782 unit rumah.

Analisa Kebutuhan Lahan Perumahan

Berdasarkan hasil analisis proyeksi kebutuhan unit rumah, maka dilakukan analisis selanjutnya yaitu analisa kebutuhan lahan (ha) sarana perumahan di Kecamatan Sukmajaya sampai pada tahun 2036, analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi ketersediaan lahan untuk kebutuhan sarana perumahan di Kecamatan Sukmajaya berdasarkan hasil populasi penduduk sampai pada 10 (sepuluh) tahun kedepan dengan menggunakan skenario kebutuhan lahan perumahan 1 : 2 : 3. Skenario kebutuhan lahan ini berdasarkan RDTR Kota Depok Tahun 2013-2034, yaitu Rencana kebutuhan perumahan di lokasi perencanaan akan berpatokan pada asumsi sebagai berikut:

1. Konsep Penyediaan Hunian Berimbang : 1 : 2 : 3
2. 1 KK : 5 Orang

Dengan mengasumsikan 1 rumah membutuhkan minimal 100 m², maka didapat luasan lahan untuk perumahan sebagai berikut

Tabel 4. Kebutuhan Lahan (Ha) di Kecamatan Sukmajaya dari tahun 2026 – 2036

No	Kecamatan Kelurahan (x 100m ²)	2026	2031	2036
SUKMAJAYA		496,03	494,53	495,6 5
1	Sukmajaya	63,22	64,49	65,61
2	Tirtajaya	40,55	41,90	43,01
3	Mekarjaya	119,58	117,47	116,77
4	Abadijaya	120,91	120,14	120,17
5	Baktijaya	117,08	115,83	115,56
6	Cisalak	34,70	34,70	34,53

Dari hasil diatas didapat, kebutuhan luasan rumah di tahun 2036, tertinggi di kelurahan Abadijaya sebesar 120,17 Ha sedangkan kebutuhan lahan terkecil pada kelurahan Cisalak sebesar 34,53 Ha. Secara total, kebutuhan lahan untuk rumah tinggal di Kecamatan Sukmajaya adalah sebesar 1486,21 Ha. Berdasarkan maksimal daya tampung zona perumahan dan permukiman di Kecamatan Sukmajaya Kota Depok yaitu sebesar 1292,63 Ha, terjadi kekurangan lahan perumahan dan permukiman pada tahun 2036 sebesar 193,58 Ha. Diperlukan arahan perencanaan dalam pemanfaatan ruang perumahan permukiman di Kecamatan Sukmajaya yang berkaitan dengan intensitas dan tata masa bangunan.

SIMPULAN

Jumlah penduduk Kecamatan Sukmajaya dari tahun 2019 turun tiap tahunnya sampai dengan tahun 2021, namun tetap mengalami kekurangan lahan hunian di tahun 2026-2036. Kebutuhan unit rumah untuk Kecamatan Sukmajaya tahun 2026 sebesar 54.285 unit dengan kebutuhan terbesar terdapat di Kelurahan Abadijaya yaitu sebanyak 13.161 unit rumah, sedangkan kebutuhan unit rumah terendah terdapat di Kelurahan Cisalak yaitu sebanyak 3.782 unit rumah. Luasan lahan yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan hingga tahun 2036 sebesar 1486,21 Ha. Kebutuhan ini dikhawatirkan tidak tercukupi apabila masih berdasarkan kebijakan mengenai caring capacity zona perumahan dan permukiman Kecamatan Sukmajaya sebesar 1292,63 Ha

DAFTAR PUSTAKA

- F. R. Harahap, "Dampak urbanisasi bagi perkembangan kota di Indonesia," *Society*, vol. 1, no. 1, pp. 35–45, 2013.
- H. S. Yunus, "Struktur Tata Ruang Kota Yogyakarta," *Pustaka Pelajar*, 2000.
- detik.com, "Jenis Kebutuhan Manusia Menurut Intensitas, Waktu, Subjek, Sifat & Contohnya Baca artikel detikedu, 'Jenis Kebutuhan Manusia Menurut Intensitas, Waktu, Subjek, Sifat & Contohnya' selengkapnya <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5689712/jenis-kebutuhan-manusia-menurut-intensitas-waktu-subjek-sifat-contohnya>. Download Apps Detikcom Sekarang <https://apps.detik.com/detik/>," <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5689712/jenis>.
- kompas.id, "Depok, Kota Satelit di Antara Dua Orbit," <https://www.kompas.id/baca/utama/2018/05/02/depok-kota-satelit-di-antara-dua-orbit>.
- S. Sugiyono, "Metode penelitian pendidikan:(pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R & D). Bandung: Alfabeta." CV, 2015.