

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Depok sebagai bagian dari kawasan metropolitan Jakarta mengalami perkembangan cepat yang diakibatkan dari Mega-Urbanisasi (Nuzullia, 2015).. Meskipun Kota Depok tidak memiliki potensi berupa sumber daya mineral, tetapi lokasinya yang strategis menjadikan Kota Depok dimasukkan ke dalam perancangan kota satelit Jakarta. Oleh karena itu pada tahun 1973 Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dibentuk dan diberi tugas untuk mempersiapkan kawasan permukiman untuk pekerja Ibukota (Prasetya Santosa & Noviyanti, 2020).

Menurut Finch (1957) dalam Ritohardoyo (2000) permukiman diartikan sebagai kumpulan dari satuan-satuan kediaman manusia yang di dalamnya tercakup fasilitas berupa bangunan rumah serta jalur jalan dan fasilitas sebagai sarana pelayanan manusia. Fasilitas yang mudah untuk dijangkau sudah selayaknya disediakan sebuah kota untuk semua golongan penduduknya. Bertambahnya jumlah permukiman diakibatkan oleh tingginya permintaan tempat tinggal yang berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk baik yang berasal dari migrasi maupun tingkat kelahiran (Dengah et al., 2014). Berdasarkan dokumen RTRW Kota Depok tahun 2022-2024 menyebutkan bahwa Kecamatan Cipayung direncanakan menjadi Pusat Pelayanan Kota (PPK) dengan pusat yang berlokasi di Kawasan Stasiun Citayam. Fungsi utama dari PPK pada Kecamatan Cipayung salah satunya adalah sebagai kawasan perumahan. Berdasarkan data dari Sistem Informasi Perumahan dan Permukiman di Kota Depok terdapat 20 perumahan di Kecamatan Cipayung.

Terdorong oleh kebutuhan tempat tinggal yang semakin tinggi, maka semakin banyak pengembang (*developer*) yang membangun perumahan baru di Kecamatan Cipayung. Pembangunan perumahan pada masa sekarang terutama di Kota Depok menjadi berbeda dengan tahun-tahun sebelumnya, dikarenakan adanya perbedaan kondisi ketersediaan lahan. Semakin lama jumlah lahan kosong atau lahan yang mampu dialihfungsikan menjadi wilayah permukiman atau perumahan semakin sedikit, sehingga mempersempit lahan yang dapat dimanfaatkan pengembang (*developer*). Pemenuhan permintaan perumahan yang tinggi pada masa ini menimbulkan permasalahan berupa penyediaan tempat tinggal yang belum menjadikan keterjangkauan penghuni terhadap fasilitas sebagai prioritas (Widyonarso & Yuliasuti, 2014). Hal ini berkaitan dengan tingkat pelayanan fasilitas yang dapat dijangkau penghuni perumahan. Ketidakmampuan penghuni perumahan dalam menjangkau fasilitas dapat berdampak pada munculnya fasilitas penunjang perumahan di luar area perumahan mengikuti lokasi perumahan, sehingga dikhawatirkan dapat menimbulkan pola alokasi fasilitas yang tidak merata. Bagi perumahan yang tidak terjangkau dengan fasilitas

yang memadai, maka dapat menimbulkan peningkatan lalu lintas kendaraan karena penghuni perumahan yang terpaksa menggunakan kendaraan untuk mencapai fasilitas yang terletak di luar perumahan. Oleh karena itu pengembang perumahan perlu mempertimbangkan penyediaan fasilitas yang turut dijelaskan Black (1981) dalam Widyanarso (2014) sebagai aksesibilitas berupa tingkat kenyamanan dan kemudahan interaksi antara penghuni dengan fasilitas. Clarence A. Perry (1929) dalam Widyanarso (2014) memaknai aksesibilitas tersebut menggunakan konsep *Neighborhood Unit*.

Neighborhood Unit yang dikemukakan oleh Clarence A. Perry (1929) dianggap sebagai konsep dari sebuah permukiman yang ideal. Didukung dengan teori bahwa *Neighborhood Unit* menjadikan suatu kawasan fisik memiliki batasan yang jelas dan dilengkapi dengan fasilitas sosial yang melayani penduduk berlandaskan kontrol sosial dan rasa komunitas (Porteous, 1977 dalam Suryanto, 1989). Konsep ini dapat menghindarkan masyarakat dari dampak buruk meningkatnya lalu lintas kendaraan (Meenakshi, 2011). Konsep ini terus mengalami perkembangan dan disesuaikan dengan lokasi konsep ini diterapkan. Pada tahun 2018 konsep ini dimodifikasi oleh Jeeun Lee dan Sohyun Park dengan mengimplementasikan konsep *Neighborhood Unit* dari perspektif *Walkability* di Seoul dan Singapura. Dalam penelitian tersebut menggunakan 4 (empat) prinsip, yaitu ukuran (*Neighborhood Size*), Struktur (*Neighborhood Structure*), Jaringan (*Neighborhood Network*), dan Fasilitas (*Neighborhood Facilities*).

Oleh karena itu Penulis tertarik untuk melakukan Penelitian tugas akhir yang berjudul “Evaluasi Layanan Fasilitas di Permukiman Baru dengan Pendekatan *Walkability* (Studi Kasus : Kecamatan Cipayang, Kota Depok)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan dapat diketahui bahwa Kota Depok sebagai bagian dari kawasan metropolitan Jakarta memiliki peran sebagai penyedia tempat tinggal untuk menyokong kegiatan di Ibukota. Pertumbuhan ekonomi yang berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk juga menjadi faktor pendorong meningkatnya permintaan tempat tinggal. Pengembang membangun perumahan sebagai upaya pemenuhan permintaan tempat tinggal. Namun, tingginya permintaan tempat tinggal akan berbanding lurus dengan tingginya pembangunan perumahan baru di Kota Depok. Permasalahan muncul kembali ketika perumahan baru yang dibangun oleh pengembang tidak mempertimbangkan layanan fasilitas. Ketidakterjangkauan penghuni perumahan baru terhadap fasilitas untuk memenuhi kebutuhan pokoknya dapat menimbulkan permasalahan lain, sehingga dapat disimpulkan rumusan masalah yang akan dibahas pada Penelitian ini yakni sejauh mana perumahan baru di Kecamatan Cipayang memenuhi kebutuhanarganya melalui fasilitas dasar?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan pada sub bab sebelumnya, maka terdapat tujuan yang hendak dicapai melalui Penelitian ini adalah mengevaluasi layanan fasilitas dasar perumahan baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok. Sehingga dalam hal ini, maka didapatkan sasaran yang hendak dilalui untuk mencapai tujuan, yaitu

1. Mengidentifikasi prinsip *Neighborhood Unit* dari perspektif *Walkability* pada perumahan baru di Kecamatan Cipayung.
2. Menghitung *Walkability Index* pada perumahan baru di Kecamatan Cipayung.
3. Mengevaluasi layanan fasilitas pada perumahan baru di Kecamatan Cipayung.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi dari Penelitian ini berfokus pada pembahasan layanan fasilitas pada perumahan baru yang ada di Kecamatan Cipayung, Kota Depok. Pada sasaran pertama, penulis menggunakan konsep *Neighborhood Unit* dari perspektif *Walkability* yang memiliki 4 (empat) prinsip, yaitu *Size* (ukuran populasi), *Boundaries* (batasan), *Network* (jaringan jalan), dan *Facilities* (fasilitas). Penggunaan konsep ini dikarenakan konsep *Neighborhood Unit* mampu menggambarkan permukiman yang ideal dengan fasilitas dasar sebagai pendukung pemenuhan kebutuhan penghuninya. Pemilihan *Walkability* sebagai perspektif dalam mendalami konsep ini karena berjalan kaki menjadi moda transportasi dasar bagi manusia (Setianto & Joewono, 2016). Pada sasaran kedua, peneliti membahas terkait hasil *walkability index* sebagai alat pengukur tingkat *walkability* yang dimiliki perumahan dari perspektif penghuni perumahan. Pada sasaran ketiga, peneliti membahas terkait radius keterjangkauan perumahan terhadap fasilitas dasar di sekitarnya dengan berjalan kaki.

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dari Penelitian ini mencakup wilayah Kecamatan Cipayung serta perumahan terbaru yang ada di Kota Depok. Berdasarkan data dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Depok terdapat 10 perumahan terbaru di Kecamatan Cipayung yakni sebagai berikut

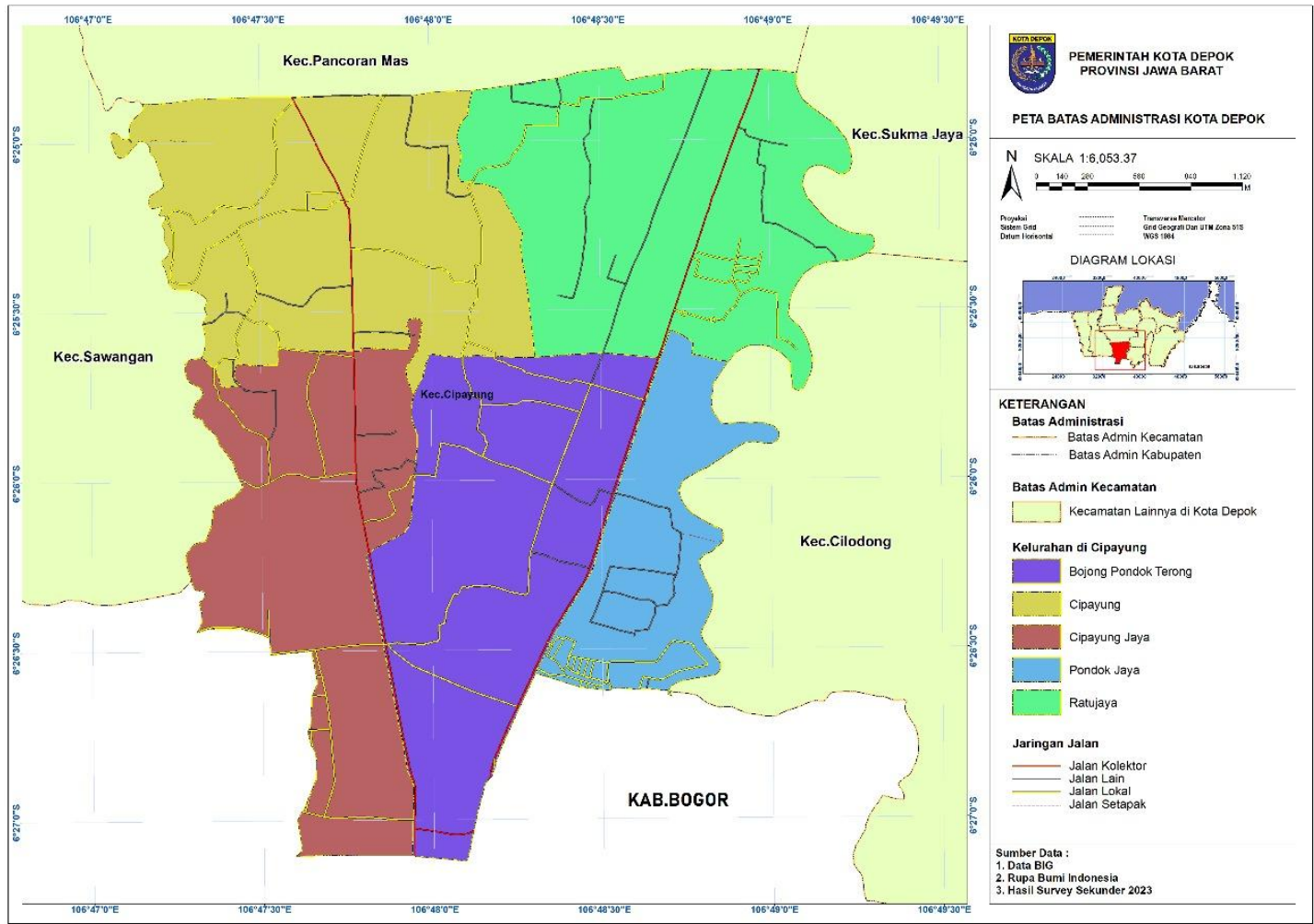
Table 1.1 Perumahan Baru di Kecamatan Cipayung

No	Nama Perumahan	Kelurahan
1	Perumahan	Cipayung Jaya
2	Perumahan Teras Cipayung	Cipayung
3	Perumahan Cipayung Royal Residence	Cipayung Jaya
4	Perumahan Griya Mulya 3	Ratu Jaya

No	Nama Perumahan	Kelurahan
5	Perluasan Perumahan Jambu Tree Residence	Pondok Jaya
6	Perumahan Permata Depok Regency	Ratu Jaya
7	Perumahan Green Pitara Cipayung	Cipayung
8	Perumahan Puri Hasanah 3	Cipayung Jaya
9	Perumahan Le-Mirage Gardenia	Cipayung
10	Perumahan Permata Green Depok	Pondok Jaya

Sumber : Data Dinas Perrumahan dan Permukiman Kota Depok

Adapun Penulis memilih 3 perumahan terbaru yang sudah tercatat di Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Depok sebagai sampel tiga perumahan terbaru yang mewakili perumahan baru di Kota Depok, yakni Perumahan Puri Hasanah 3, Perumahan Le Mirage Gardenia dan Perumahan Permata Green Depok. Penulis memilih ketiga perumahan tersebut karena ketiga perumahan tersebut merupakan perumahan terbaru yang dibangun di Kecamatan Cipayung serta tersebar di tiga kelurahan yang berbeda, sehingga dalam hal ini ketiga perumahan ini mampu mewakili ketujuh perumahan lain sebagai sampel dalam penelitian.



Gambar 1.1 Ruang Lingkup Wilayah

Sumber : hasil survei sekunder 2024

1.5 Keluaran dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Keluaran Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, yakni mengevaluasi layanan fasilitas dasar perumahan baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok, maka hasil evaluasi tersebut diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk pengembang perumahan di Kecamatan Cipayung, Kota Depok dalam membangun perumahan baru. Sehingga dengan mempertimbangkan konsep *neighborhood unit* dan *walkability* mampu menciptakan perumahan yang *self-sustain*.

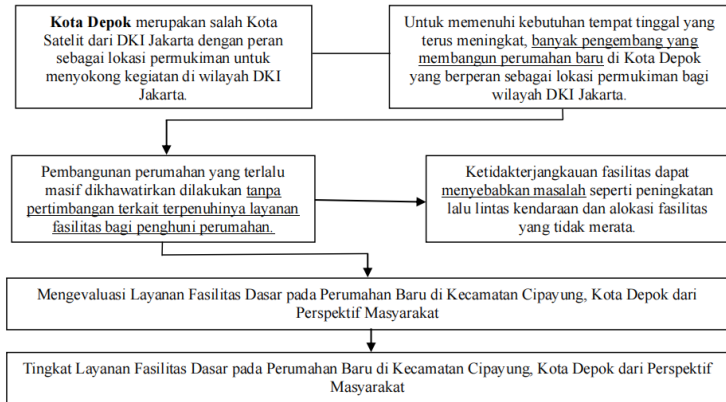
1.5.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi :

1. Peneliti
Mampu memahami konsep *neighborhood unit* dari perspektif *walkability* dalam penerapannya pada perumahan baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok serta mampu melakukan evaluasi terhadap kondisi perumahan baru di Kecamatan Cipayung, Kota Depok berdasarkan konsep tersebut.
2. Pemerintah
Dapat dijadikan sebagai referensi dalam pembuatan peraturan terkait dengan permukiman berupa perumahan yang dibangun oleh pengembang di Kecamatan Cipayung, Kota Depok.
3. Pengembang
Dapat dijadikan sebagai referensi pertimbangan dalam proses pembangunan perumahan yang bersifat *self-sustain* yang mampu meminimalisir munculnya permasalahan akibat pembangunan perumahan baru.

1.6 Kerangka Berpikir

Adapun kerangka berpikir dari Penelitian ini sebagai berikut :



Gambar 1.2 Kerangka Pikir

1.7 Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika Penelitian dalam Penelitian ini adalah

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang dilakukannya Penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, ruang lingkup materi, ruang lingkup lokasi, manfaat Penelitian juga sistematika Penelitian.

BAB II KAJIAN TEORI

Bab ini membahas terkait dengan landasan teori yang digunakan dalam penyusunan skripsi, mulai dari teori umum hingga teori pendukung dalam skripsi, serta mengkaji variabel dalam Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul skripsi ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas terkait dengan metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini mulai dari metode pengumpulan data sampai dengan metode analisa serta variabel-variabel yang telah dirumuskan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas terkait dengan hasil analisa menggunakan metode penelitian yang telah dibahas yang disajikan dalam bentuk tabulasi, grafik, gambar, serta uraian pembahasan yang akan menjawab sasaran penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas terkait dengan kesimpulan penelitian berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dapat menjawab sasaran penelitian serta saran atau rekomendasi yang dapat penulis berikan kepada pembaca.